सलोखा योजनेंतर्गत मुद्रांक शुल्क व
नोंदणी फी माफी देणेबाबत...

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्रमांक:- मुद्रांक-२०२२/प्र.क्र.९३/म-१ (धोरण)

दालन क्र.एम-७ ए, पोटमाळा, मादाम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय (विस्तार), मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक:- ०३ जानेवारी, २०२३.

वाचा :- १) महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८.
२) नोंदणी अधिनियम,१९०८.

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्रामध्ये किंबहुना देशामध्ये जमिनीच्या वादाबाबतची कोट्यवधी प्रकरणे विविध न्यायालयांमध्ये वर्षानुवर्षे प्रलंबित आहेत. त्यामध्ये मुख्यत: मालकी हक्काबाबतचे वाद, शेत बांधावरुन होणारे वाद, जमिनीच्या ताब्याबाबतचे वाद, रस्त्याचे वाद, शेत जमीन मोजणीवरुन होणारे वाद, अधिकार अभिलेखातील चुकीच्या नोंदीमुळे होणारे वाद, शेतीवरील अतिक्रमणावरुन होणारे वाद, शेती वहीवाटीचे वाद, भावा-भावांतील वाटणीचे वाद, शासकिय योजेनेतील त्रुटी किंवा प्रस्ताव अमान्यतेबाबतचे वाद इत्यादी कारणांमुळे शेतजमीनीचे वाद समाजामध्ये आहेत. शेतजमिनीचे वाद हे अत्यंत क्लिष्ट स्वरूपाचे व गुंतागुंतीचे असल्याने न्यायालयातील व प्रशासनातील पुरेशा यंत्रणेअभावी सदर वाद वर्षानुवर्षे चालू आहेत. शेतजमिन हा प्रत्येकाचा जिव्हाळ्याचा व संवेदनशिल विषय असल्यामुळे त्यातील वादांमुळे कौटुंबिक नात्यांमध्ये एकमेकांबद्दल असंतोषाची भावना व दुरावा निर्माण झाला आहे. सदर वादांमुळे अनेक पिढ्यांचे नुकसान झाले असून, आजच्या पिढीचाही खर्च व वेळेचा अपव्यय होत असून अशा प्रकारचे वाद संपुष्ठात येण्यामध्ये म्हणावी अशी प्रगती झालेली दिसत नाही.

सदर वाद संपुष्ठात येवून समाजामध्ये सलोखा निर्माण व्हावा व एकमेकांतील सौख्य, शांतता व सौहार्द वाढीस लागावे यासाठी शासनाने अशा एका शेतकऱ्याच्या नावावरील शेतजमिनीचा ताबा दुसऱ्या शेतकऱ्याकडे व दुसऱ्या शेतकऱ्याच्या नावावरील शेतजमिनीचा ताबा पहिल्या शेतकऱ्याकडे असणाऱ्या शेतजमिन धारकांचे अदलाबदल दस्तांसाठी नोंदणी फी व मुद्रांक शुल्कामध्ये सवलत देण्याची “सलोखा योजना” राबविण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय:-

शेतजमिनीचा ताबा व वहिवाटीबाबत शेतकऱ्यांतील आपआपसांतील वाद मिटविण्यासाठी व समाजामध्ये सलोखा निर्माण होऊन एकमेकांमधील सौख्य व सौहार्द वाढीस लागण्यासाठी एका शेतकऱ्याच्या नावावरील शेतजमिनीचा ताबा दुसऱ्या शेतकऱ्याकडे व दुसऱ्या शेतकऱ्याच्या नावावरील शेतजमिनीचा ताबा पहिल्या शेतकऱ्याकडे असणाऱ्या शेतजमिन धारकांचे अदलाबदल दस्तांसाठी मुद्रांक शुल्क नाममात्र रु.१०००/- व नोंदणी फी नाममात्र रु.१०००/- आकारण्याबाबत सवलत देण्याची “सलोखा योजना” राबविण्यास शासन मान्यता देण्यात येत आहे.

१) सलोखा योजनेच्या अटी व शर्ती :-

सदर योजनेच्या अटी व शर्ती खालीलप्रमाणे आहेत.

१. सलोखा योजनेचा कालावधी अदलाबदल दस्तासाठी नोंदणी फी व मुद्रांक शुल्कामध्ये सवलत देण्याबाबतची अधिसूचना शासन राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून दोन वर्षांचा राहील.
२. सदर योजनेत पहिल्या शेतकऱ्याच्या शेतजमिनीचा ताबा दुसऱ्या शेतकऱ्याकडे व दुसऱ्या शेतकऱ्याच्या शेतजमिनीचा ताबा पहिल्या शेतकऱ्याकडे किमान १२ वर्षापासून असला पाहिजे.

३. एकाच गावात जमीन धारण करणाऱ्या शेतकऱ्यांचे परस्परांकडे मालकी व ताबा असलेबाबतचा वस्तुस्थितीदर्शक पंचनामा मंडळ अधिकारी व तलाठी यांनी विहित पंचनामा नोंदवहीमध्ये केला पाहिजे व सदर पंचनामा नोंदवहीवरून तलाठी यांनी जावक क्रमांकासह पंचनामा प्रमाणपत्र शेतकऱ्यांना दिले पाहिजे.अदलाबदल दस्त नोंदणीवेळी पक्षकारांनी सदर पंचनामा दस्तास जोडला पाहिजे.

४. सलोखा योजनेंतर्गत दस्तामध्ये अधिकार अभिलेखातील सर्वसमावेशक शेरे, क्षेत्र, भोगवटादार वर्ग / सत्ताप्रकार, पुनर्वसन/आदिवासी/ कूळ इ. सर्व बाबी विचारात घेऊन दोन्ही पक्षकारांनी सर्वसंमतीने हा अदलाबदल दस्त नोंदवित आहे, अशा प्रकारची अट दस्तामध्ये समाविष्ठ करणे आवश्यक आहे.

५. पहिल्या शेतकऱ्याच्या शेतजमिनीचा ताबा दुसऱ्या शेतकऱ्याकडे व दुसऱ्या शेतकऱ्याच्या शेतजमिनीचा ताबा पहिल्या शेतकऱ्याकडे या व्यतिरिक्त इतर वैयक्तीक जमिनींचे अदलाबदल करण्याबाबतच्या प्रकरणांचा सलोखा योजनेत समावेश असणार नाही किंवा अशी प्रकरणे मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी सवलतीस पात्र असणार नाही.

६. सदर योजनेमध्ये पहिल्याचा ताबा दुसऱ्याकडे व दुसऱ्याचा ताबा पहिल्याकडे असणाऱ्या जमिनीच्या दोन्ही बाजूकडील क्षेत्रामध्ये कितीही फरक असला तरी ते या योजनेसाठी पात्र ठरतील.

७. अकृषिक, रहिवासी तसेच वाणिज्यिक वापराच्या जमिनीस सदर योजना लागू असणार नाही.

८. सलोखा योजना अंमलात येण्यापुर्वी काही पक्षकारांनी जमिनीची अदला-बदल केली असेल किंवा अदलाबदल दस्तासाठी अगोदरच मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी भरली असेल तर त्याचा परतावा मिळणार नाही.

९. सदर योजनेमध्ये दोन्ही पक्षकारांची जमीन ही यापूर्वीच -तुकडा॰ घोषित असेल तर त्याबाबत प्रमाणित गटबुकाची प्रत दस्तास जोडून अदलाबदल दस्त नोंदवून त्याप्रमाणे दस्ताचे वस्तुस्थितीनुसार फेरफाराने नावे नोंदविता येतील.

२) सलोखा योजनेमुळे शासन, शेतकरी व समाजाचे होणारे फायदे:-

प्रस्तुत सलोखा योजनेचे फायदे व योजना न राबविल्यामुळे होणारे तोटे याबाबत सविस्तर माहिती सोबतचे **परिशिष्ठ - अ** येथे नमूद केली आहे.

३) सलोखा योजनेच्या लाभासाठी तलाठी व मंडळ अधिकारी यांनी प्रमाणपत्र देण्याबाबत अनुसरावयाची कार्यपध्दती:-

१. तलाठी व मंडळ अधिकारी यांनी गावातील पंचासह चौकशी करुन किंवा चतुर्सिमाधारकांशी चर्चा करुन किंवा तलाठी चावडीमध्ये चर्चा करुन किंवा अदलाबदल करु इच्छिणाऱ्या शेतकऱ्यांचे किंवा चतुर्सिमा धारकांच्या घरी चर्चा करुन सदर ठिकाणी पहिल्याची मालकी असलेली जमीन किमान १२ वर्षापासून दुसऱ्याचे ताब्यात आहे किंवा कसे ? व दुसऱ्याची मालकी असलेली जमीन किमान १२ वर्षापासून पहिल्याचे ताब्यात आहे किंवा कसे ? याबाबतची नोंद विहित नमुन्यातील पंचनामा नोंदवहीमध्ये करावी. त्याआधारे तलाठी यांनी पक्षकारांना जावक क्रमांकासह पंचनामा प्रमाणपत्र द्यावे.

२. एकूण चतुर्सिमा धारकांपैकी अधिकार अभिलेखात नावे असणाऱ्या कमीत कमी दोन (वेगवेगळ्या गटातील) सज्ञान व्यक्तींच्या सह्या पंचनामा नोंदवहीमध्ये असाव्यात.एखाद्या गटाला चतुर्सिमा धारक एकच गट असेल तर त्या चतुर्सिमाधारकाची सही पंचनाम्यावर असावी.

३. काही वेळा फार मोठा गट असून त्याचे वाटप व अनेक पोटहिस्से झालेले असतात. परंतु फाळणीबारा / पोटहिस्सा झालेला नसतो. अशा वेळी प्रत्यक्ष स्थळपाहणी करुनच पंचनामा करावा. त्यावेळी शेजारचे वहिवाटदार असलेले दोन सज्ञान खातेदारांची पंचनामा नोंदवहीवर सही आवश्यक राहील.

४. तलाठी यांनी गावस्तरावर सलोखा योजनेसाठी खालील नमून्यात पंचनाम्याचे एक रजिस्टर (नोंदवही) ठेवावे व त्या नोंदवहीवरुन तलाठी यांनी पक्षकारांना पंचनाम्याची प्रमाणित प्रत द्यावी. पंचनामा नोंदवही नमुना बाबतचे **परिशिष्ट-ब** सोबत जोडले आहे.

४) सलोखा योजनेच्या सामाजिक परिणाम व अपेक्षित प्रतिसादाबाबतचे **परिशिष्ट-क** सोबत जोडले आहे.

५) सलोखा योजनेच्या अनुषंगाने वारंवार विचारले जाणारे प्रश्न व त्याची उत्तरे याबाबतचे **परिशिष्ट-ड** सोबत जोडले आहे.

६) उपविभागीय अधिकारी यांनी "सलोखा योजना" यशस्वी होण्यासाठी मुलत: प्रयत्न करावेत व दर पंधरा दिवसांनी सदर योजनेचा तलाठी, मंडळ अधिकारी, पोलीस पाटील व गाव तंटामुक्ती समिती यांचेबरोबर चर्चा करून गावनिहाय आढावा घेण्यात यावा.

२. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संगणक संकेतांक २०२३०१०३११३०५७६०१९ असा आहे. हा निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

Shridhar Baburao Dube

Digitally signed by Shridhar Baburao Dube
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=REVENUE AND FOREST DEPARTMENT, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=bfe7996a51d0fda36a9f4ef60d969b7ee904c5b75320a6a8a0bf60e2e9cbba06, pseudonym=EABFEBBD83697D3DF66A3DA707B7DCCA230CEE8A, serialNumber=34CDB4C0A0CF400AD02CF1830E2F946F9CC0415A591E9A825D9E9B9AE62ED37F, cn=Shridhar Baburao Dube
Date: 2023.01.03 11:35:11 +05'30'

(श्रीधर डुबे पाटील)
सह सचिव, महाराष्ट्र शासन.

प्रति,

१. मा. राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई- ४०० ०३२.
२. मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव, मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२.
३. मा. उपमुख्यमंत्री यांचे सचिव/ खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२.
४. मा. मंत्री (महसूल) / मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२.
५. मा. सभापती, विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधान भवन, मुंबई-४०० ०३२.
६. मा. अध्यक्ष, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, विधान भवन, मुंबई- ४०० ०३२.
७. मा. उपसभापती, विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधान भवन, मुंबई- ४०० ०३२.
८. मा. उपाध्यक्ष, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, विधान भवन, मुंबई- ४०० ०३२.
९. मा. विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधान भवन, मुंबई- ४०० ०३२.
१०. मा. विरोधी पक्षनेता, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, विधान भवन, मुंबई § ४०० ०३२.
११. मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.
१२. अपर मुख्य सचिव (वित्त विभाग) मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२.
१३. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे-४११ ००१.
१४. जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे-४११ ००१.
१५. महालेखापाल १ व २ (लेखा व अनुज्ञेयता/लेखा परिक्षण) महाराष्ट्र राज्य, मुंबई /नागपूर.
१६. सर्व जिल्हाधिकारी.
१७. निवडनस्ती, कार्यासन (म-१), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

परिशिष्ट –अ

सलोखा योजनेमुळे समाज, शासन व शेतकऱ्यांचे होणारे फायदे व तोटे-नुकसान

अ क्र.	मुद्दा	फायदे	अ. क्र.	तोटे- नुकसान
१.	सलोखा वैरत्व	वर्षानुवर्षे समाजामध्ये एका शेतकऱ्याच्या नावावरील शेतजमिनीचा ताबा दुसऱ्या शेतकऱ्याकडे व दुसऱ्या शेतकऱ्याच्या नावावरील शेतजमिनीचा ताबा पहिल्या शेतकऱ्याकडे असणाऱ्या जमिन धारकांच्या जमिन अदलाबदलीनंतर क्षेत्र ज्याचे त्याचे नावे होतील व त्याप्रमाणे ताबे वहिवाट होईल. त्यामुळे पिढीजात असलेली आपआपसातील वैरभावना संपुष्टात येईल.	१.	आज शासनाने ही योजना राबवली नाही तर एकमेकांच्या मालकी विरोधातील ताबा धारक शेतकरी; आहे त्याच परिस्थितीत, राहतील. त्यामुळे समाजातील एकमेकांमधील वैरभाव व असंतोष कायम राहून वाढत जाईल. त्यामुळे सामाजिक शांतता व सौख्य धोक्यात येईल.
२.	जमिनीचा विकास/ सकारात्मक मानसिकता	वर्षानुवर्षे एकाची जमीन दुसऱ्याच्या नावे व दुसऱ्याची जमीन पहिल्याच्या नावे असल्यामुळे जमीन विकसित करणाऱ्यावर मर्यादा येतात. कारण ताब्याबाबत कधी काय होईल याबाबत मनात कायम संभ्रम असतो. अदलाबदल दस्त झाल्यास शेतकऱ्यांचे मानसिकतेत सकारात्मक बदल होऊन शेतकऱ्यांना विहीर, शेततळे, पाईपलाईन, वृक्ष व फळबाग लागवड, जमीनीची बांध-बंधिस्ती, सपाटीकरण, बागायतीकरण, ग्रीनहाऊस, पॉलिहाऊस यासारख्या आधुनिक पद्धतीच्या तंत्रज्ञानाचा अवलंब करून शेती सुधारणा करणे शक्य होईल व नवनवीन प्रयोग करण्यासाठी प्रोत्साहन मिळून शेतकऱ्यांमध्ये सकारात्मक मानसिकता निर्माण होईल.	२.	शासनाने सदर योजना अंमलात आणली नाही तरी शासनाचा व समाजाचा कोणत्याही प्रकारचा फायदा होणार नाही. जमिन ताब्याची शाश्वती नसल्याने जमिनीचा विकास होणार नाही. पर्यायाने शेतकऱ्यांमधील वाद सुरुच राहून सामाजिक सलोख्याचे बिघडलेले वातावरण आणखी धगधगत राहील. पर्यायाने दिवाणी, फौजदारी व अर्धन्यायिक प्रकरणे वाढीस लागून ती हाताळण्यामध्ये प्रशासकीय यंत्रणा, न्यायालये, शासन यांचा वेळ व खर्च वाया जाईल. परस्पर विरोधी ताब्यामुळे नकारात्मक मानसिकतेत वाढ होत राहील.
३.	वैयक्तीक तसेच राष्ट्रीय उत्पादनात वाढ	शेत जमिनीची सुधारणा व आधुनिक तंत्रज्ञानाच्या वापरामुळे शेती उत्पादनात वाढ होईल म्हणजेच शेतकऱ्यांच्या व्यक्तीगत व पर्यायाने राष्ट्रीय उत्पादनात वाढ होईल.	३.	सलोखा योजना न राबविल्यास मालकी एकाची व ताबा दुसऱ्याचा ही परिस्थिती कायम राहणार आहे. जमीन ताबेदाराच्या नावे नसल्याने तो जमिनीचा विकास करण्यास धजावणार नाही. याउलट आपल्याकडची जमीन केव्हाही काढून घेतील, त्यामुळे तिचा विकास करुन काय

				फायदा अशी शेतकऱ्यांची मानसिकता राहील. पर्यायाने जमीन ताब्यात परंतु ती पडीक ठेवण्याकडे किंवा आहे तशीच तिची वहिवाट करण्याकडे शेतकऱ्यांचा कल वाढून उत्पादन वाढविण्याप्रती शेतकऱ्यांच्या मनात नकारात्मक दृष्टीकोन राहणार आहे.
४.	वहिवाटी खालील क्षेत्रात वाढ	शेतकऱ्यांचे आपआपसातील वादामुळे अनेक शेतजमिनी पडीक राहतात. शेतक-यांमधील वाद मिटल्यास सदर जमीनी वहिवाटीखाली येण्याची शक्यता वाढते. त्यामुळे शेतजमिनीच्या लागवडीखालील व वहितीखालील क्षेत्रात वाढ होऊन उत्पादनात वाढ होईल.	४.	वादामुळे बऱ्याच ठिकाणी जमीन पडीक आहेत. सदर जमिनी १००% वहिती होईल याची शाश्वती नाही.
५.	जनतेस न्याय व दिलासा	शेतक-यांच्या कुटुंबातील नात्यांमध्ये जी कटुता आलेली आहे, ती मुख्यत: एकत्रिकरण व तुकडेबंदी कायद्याखाली एकमेकांच्या नावावर झालेली जमीन, भावाभावाच्या वाटणीचा वाद किंवा अधिकार अभिलेखातील चूका ही कारणे आहेत. त्याबाबतचा वाद मिटविण्याची प्रक्रीया अत्यंत किचकट, अवघड व वेळखाऊ आहे. एकत्रिकरण योजनेमधील चुकांचे अपील हे तर उपसंचालक, भूमि अभिलेख यांच्या स्तरावर करावे लागते. शिवाय सदर उपसंचालक, भूमि अभिलेख कार्यालय हे पद विभागीय स्तरावर असल्याने शेतकऱ्यांना खेड्यापाड्यातून सदर विभागीय मुख्यालयात तारखांसाठी जाण्या-येण्यासाठी दूरवर प्रवास करावा लागतो. सदर काम अत्यंत वेळखाऊ व खर्चिक असल्यामुळे शेतकऱ्यांची आर्थिक व मानसिक कुचंबणा होत आहे. शासनाकडून झालेल्या चुकीच्या दुरुस्तीसाठी शेतकऱ्यांना नाहक त्रास सहन करावा लागतो. शेतकऱ्यांना ही एक प्रकारची शिक्षा असून त्यांच्यात अन्याय झाल्याची भावना आहे. त्यामुळे ही योजना लागू करणे जनतेस हितकारक असून त्यामुळे शेतकऱ्यांचे	५.	सलोखा योजना राबविली नाही शेतजिमिनीची परस्पर विरोधी मालकी व ताबा कायम राहील. सदर वाद कायम राहून किंबहूना त्यामध्ये वाढ होवून जनतेस दिलासा व न्याय मिळण्याचा प्रश्नच निर्माण होणार नाही.

		पिढीजात वाद मिटून त्यांना न्याय व दिलासा मिळणार आहे. शिवाय ही योजना ऐच्छिक असल्याने शेतक-यांवर जबरदस्ती करण्याचा प्रश्न येत नाही. एकूणच यापुर्वी झालेल्या चुकांचे निराकरण होऊन शेतकऱ्यांना न्याय व दिलासा मिळणार आहे.		
६.	महसूल प्राप्ती	या योजनेंतर्गत सदर जमीनधारकांनी दस्ताची नोंदणी केल्यास शासनास प्रत्येक दस्तामध्ये रु.११००/- रुपयाचा महसूल तसेच दस्त हाताळणी शुल्क प्राप्त होईल.	६.	शासनास महसूल प्राप्ती होणार नाही.
७.	फौजदारी/ दिवाणी/ महसुली दावे	सलोखा योजना राबविली तर अशा परस्परविरोधी ताब्याबाबत असलेली विविध न्यायालयातील प्रकरणे निकाली निघतील.	७.	सलोखा योजना राबविली तर अशा परस्परविरोधी ताब्याबाबत असलेली विविध न्यायालयातील प्रकरणे दिवसेंदिवस वाढत राहतील.
८.	प्रशासकीय/ न्यायालयीन वेळ व खर्च	सलोखा योजना राबविली तर सद्य:स्थितीत शेतकऱ्यांना न्यायालयीन दरबारी जाण्या-येण्यासाठी तसेच वकिल व इतर खर्चासाठी लागणारा पैसा व वेळेचा अपव्यय थांबेल. त्यामुळे शेतकरी, प्रशासन व न्यायालयांचा वेळ व खर्च वाचेल.	८.	यापुढेही शेतकऱ्यांचा अमूल्य वेळ व पैशाचा अपव्यय चालूच राहिल.
९.	साम-दाम-दंड भेद निती व भुमाफीयांचा शिरकाव	सलोखा योजना राबविल्यास जमीनीचे वाद मिटतील, त्यामुळे खरेदी-विक्री-ताबा इ. बाबींचा प्रश्नच राहणार नाही. त्यामुळे साम-दाम-दंड निती तसेच भुमाफीयांचा अनावश्यक हस्तक्षेप व बळजबरीने शिरकाव होणार नाही.	९.	शासनाने ही योजना अंमलात न आणल्यास पहिल्याची जमीन दुसऱ्याकडे व दुसऱ्याची जमीन पहिल्याकडे अशीच राहील. दोन्हीपैकी ज्या क्षेत्राचा विकास झालेला आहे, त्याचा ताबा दुसरीकडे असला तरी ज्याचे नावावर ती जमीन आहे तो सदर जमीन त्रयस्थ व्यक्तीस स्वत:हून किंवा इतरांनी फूस लावल्यामुळे विकतो. विशेष म्हणजे अशी ताबा नसलेली जमीन विकत घेणारा व्यक्ती हा साम-दाम-दंड-भेद या नितीचा अवलंब करणारा, कायद्याचे ज्ञान असणारा किंवा कायद्याचे ज्ञान असणाऱ्या व्यक्ती बाळगणारा तसेच धनवान व दांडगाई करणारा असतो. तो सदर जमिनीचे खरेदी खत करून त्याचे नावावर ७/१२ झाला की साम-दाम-दंड-भेद या नितीचा वापर करुन ताबा असणाऱ्या समोरच्या व्यक्तीकडून जबरदस्तीने ताबा घेतो. अशावेळी समोरील व्यक्ती

				कायदयाचे ज्ञान नसलेली, आर्थिकदृष्टया कमकुवत व समाजाचे पाठबळ नसल्यामुळे तिला ताबा सोडणे भाग पडते. ही लोकशाहीची गंभीर थट्टा आहे. कधीकधी समोरील व्यक्तीही त्याच तोडीतील असल्यास कोर्ट कचेऱ्या वाढतात किंवा भांडणे-हाणामाऱ्या होतात. जमीन हा नाजूक, संवेदनशील व जिव्हाळ्याचा विषय असल्याने प्रसंगी खून व घातपाताची प्रकरणे घडतात. ही बाब भारतासारख्या देशातील सजग व सुदृढ लोकशाहीला मारक असल्याने त्यावर तोडगा काढणे आवश्यक आहे.
१०.	शेतकऱ्यांची कर्जमुक्ती व आत्महत्येस प्रतिबंध:-	शेतकऱ्यांच्या आपआपसातील वादामुळे अनेक शेतजमिनी पडीक राहतात. त्यामुळे शेतकऱ्यांकडे जमीन असूनही त्या कसण्याची त्यांची मानसिकता राहत नाही. अशा परिस्थितीत उत्पन्नाचे साधन नसल्याने शेतकऱ्यांना आकस्मिक गरजा भागविण्यासाठी सावकारांकडून कर्ज घ्यावे लागते. कर्ज परतफेड विहीत वेळेत न झाल्यास सावकारी जाचामुळे व नैराश्यातून ते आत्महत्या करण्यास प्रवृत्त होतात. सदर योजनेमुळे त्यांच्यातील असे परस्परविरोधी मालकीबाबतचे वाद असल्यास ते मिटून जमिनी कसण्याकडे त्यांचा कल वाढून त्यातून त्यांच्या दैनंदिन व आकस्मिक गरजा भागविता येतील. परिणामी ते कर्जमुक्त होवून आत्महत्येस आळा असेल.	१०.	शेतजमिन असूनही ती पडीक राहील्याने शेतकऱ्यांमध्ये कर्जबाजारी होण्याचे प्रमाण वाढत जाऊन नैराश्यातून ते आत्महत्येसारखे मार्ग अवलंबतात.

******

परिशिष्ट-ब

* सलोखा योजनेसाठी पंचनामा नोंदवही *

दिनांक:-

जिल्हा:- **तालुका:-** **गाव:-**

प्रकरण अ.क्र.	प्रकरणातील पक्षकार	सर्व्हे/ गट क्रमांक	क्षेत्र	अधिकार अभिलेख ७/१२ मधील खातेदाराची		सदर गटावर कमीत कमी १२ वर्षे ताबा असणाऱ्या ताबेदारांची		कॉलम ३ मधील सर्व्हे क्रमाकांचे चतुर्सिमेवरील सर्व्हे क्रमांक	पंचनाम्यावेळी हजर चतुर्सिमा धारकांची		शेरा
				नावे	सही	नावे	सही		नावे	सही	
(१)	(२)	(३)	(४)	(५ अ)	(५ ब)	(६ अ)	(६ ब)	७	(८अ)	(८ ब)	९
१	पहिले खातेदार							१) .... २) .... ३) .... ४) .... ५)			
	दुसरे खातेदार							१) .... २) .... ३) .... ४) .... ५)			

❖ **टिप**:- १) या पृष्ठाचीच छायाप्रत किंवा हस्तलिखित प्रत प्रमाणित करुन अदलाबदल पक्षकारांना पंचनामा प्रमाणपत्र म्हणून तलाठी यांनी जावक क्रमांकासह देण्यात यावी.
२) पंचनामा प्रमुख हे मंडळ अधिकारी असतील.

तलाठी मंडळ अधिकारी

****

परिशिष्ट-क

सलोखा योजनेचे सामाजिक परिणाम (Social Impact)

अ.क्र.	मुद्दा	संख्या	
१.	महाराष्ट्रात गाव नमुना नंबर ७/१२ असलेली एकूण गावे	४४,२७८	
२.	महाराष्ट्रातील जमीनधारकांची एकूण खातेसंख्या	३,३७,८८,२५३	
		शेती खाते	बिनशेती खाते
		२,९५,४९,१०९	४२,३९,१४४
३.	महाराष्ट्रतील एकूण शेती ७/१२ संख्या	२,५५,४९,०००	
		शेती ७/१२	बिनशेती ७/१२
		२,१९,४९,०००	३६,००,०००
४.	महाराष्ट्रातील एकूण शेती वहिवाटदार शेतकरी (Cultivators)	१,५२,००,०००	

टिप:- उपरोक्त आकडेवारी ही अंदाजे/ सुमारे आहे याची कृपया नोंद घ्यावी.

** **गावानुसार**:-

अ.क्र.	मुद्दा	संख्या
१.	महाराष्ट्रातील गाव नमुना नंबर ७/१२ असलेली एकूण गावे	४४,२७८
२.	एकूण प्रकरणे = एकूण गावे x एका गावात अंदाजे सरासरी प्रकरणे	१,३२,८३४ = ४४,२७८ x ३
३.	एक प्रकरण म्हणजे	दोन ७/१२
४.	दोन ७/१२ म्हणजे	सरासरी १० व्यक्ती (दोन कुटुंब)
५.	एक अदलाबदल प्रकरण म्हणजे	१० बाधित व्यक्ती
६.	प्रत्यक्ष बाधित व्यक्ती = एकूण प्रकरणे x व्यक्ती (**DIRECT IMPACT**)	१३,२८,३४० = १,३२,८३४ x १०
७.	अप्रत्यक्ष बाधित आप्तेष्ठ,नातेवाईक व मित्र (**INDIRECT IMPACT**)	१३,२८,३४०
८.	**एकूण बाधित व्यक्ती (६+७)**	२६,५६,६८०

टिप:- उपरोक्त आकडेवारी ही अंदाजे/ सुमारे आहे याची कृपया नोंद घ्यावी.

** **सर्व्हे नंबर नुसार** :-

अ.क्र.	मुद्दा	संख्या
१.	महाराष्ट्रातील गाव नमुना नंबर ७/१२ असलेली एकूण गावे	४४,२७८
२.	एकूण शेती ७/१२ संख्या सर्व्हे नं.	२,१९,४९,०००

३.	परस्परविरोधी मालकी व ताबा यामुळे अंदाजे बाधित सर्व्हे नं. = एकूण गावे x एका गावातील बाधित ७/१२ संख्या	२,६५,६६८ = ४४,२७८ x ६

टिप:- उपरोक्त आकडेवारी ही अंदाजे/ सुमारे आहे याची कृपया नोंद घ्यावी.

** **शेतकरी संख्येनुसार** :-

अ.क्र.	**मुद्दा**	**संख्या**
१.	महाराष्ट्रातील गाव नमुना नंबर ७/१२ असलेली एकूण गावे	४४,२७८
२.	महाराष्ट्रातील एकूण शेती वहिवाटदार (Cultivators) शेतकरी	१,५२,००,०००
३.	महाराष्ट्रातील एकूण प्रत्यक्ष बाधित शेतकरी अंदाजे संख्या	१३,२८,३४०

टिप:- उपरोक्त आकडेवारी ही अंदाजे/ सुमारे आहे याची कृपया नोंद घ्यावी.

-: अपेक्षित प्रतिसाद :-

सदर योजनेतील विषय हा शेतकरी समाजाच्या जिवनातील अत्यंत नाजुक, संवेदनशील व जिव्हाळ्याचा असून याबाबतची फलनिश्चिती होण्यास सामाजिक समजुतदारपणा, संयम, मनोधैर्य, विश्वासार्हता, साहस, तडजोड वृत्ती व व्यवहार्यता महत्त्वाची असणार आहे. तसेच प्रत्यक्ष व अप्रत्यक्ष बाधित व्यक्तींची भुमिका अत्यंत मोलाची ठरणार आहे. एवढेच नव्हे तर इतर समाज व संस्था (उदा. गाव तंटामुक्ती समिती) यांची भुमिकाही मोलाची ठरणार आहे. अर्थात या योजनेनुसार गावातील एक प्रकरण जरी मार्गी लागले तरी सामाजिक सौख्य, सलोखा व सौहार्द निश्चितच वाढणार आहे.

******

परिशिष्ट-ड

* वारंवार विचारले जाणारे प्रश्न *

१) **प्रश्नः- सलोखा योजनेमध्ये जमिनीवर १२ वर्षापेक्षा कमी कालावधीकरीता एकमेकांचा ताबा असल्यास त्यांचे अदलाबदल दस्तास मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी माफ असेल काय ?**

उत्तरः- नाही.

२) **प्रश्नः- सलोखा योजनेंतर्गत अकृषिक जमिन, प्लॉट, घर किंवा दुकान यांचे अदलाबदल दस्त करता येईल काय ?**

उत्तरः- नाही. सदर योजना फक्त शेतजमिनीसाठी लागू आहे.

३) **प्रश्नः- सलोखा योजनेमध्ये पंचनाम्याच्या वेळी किती सीमाधारक / चतु:सिमाधारक यांची उपस्थिती व एकमेकांच्या ताब्याबाबत कबुलीजबाब/संमती स्वाक्षरी आवश्यक आहे ?**

उत्तरः- कमीत कमी दोन सज्ञान व्यक्ती की, ज्या दोन वेगवेगळया गट नंबर /सर्व्हे नंबर मधील अदलाबदल करणारांचे चतु:सिमाधारक आहेत, त्यांची पंचनामा नोंदवहीमध्ये संमती स्वाक्षरी आवश्यक आहे. त्यापेक्षा कमी स्वाक्षरी असलेला पंचनामा ग्राह्य धरला जाणार नाही.

टीपः- ज्या गट / सर्व्हे नंबरला एकच गट / सर्व्हे किंवा ज्याचे अदलाबदल होणार तोच गट चतु:सिमाधारक आहे. तेथे चतु:सिमेवर असणारा एकच सज्ञान वहिवाटदार यांची स्वाक्षरी पंचनाम्यावर आवश्यक आहे.

४) **प्रश्नः- सलोखा योजनेवरील तलाठी व मंडळ अधिकारी यापैकी पंचनाम्यासाठी कुणाकडे अर्ज करणे आवश्यक आहे ?**

उत्तरः- सदर गावातील तलाठी यांच्याकडे अर्ज करणे आवश्यक आहे.

५) **प्रश्नः- पंचनाम्यावेळी तलाठी व मंडळ अधिकारी यांची प्रत्यक्ष सर्व्हे/गट नंबर स्थळी उपस्थिती आवश्यक आहे काय ?**

उत्तरः- होय.

६) **प्रश्नः- सलोखा योजनेंतर्गत अर्ज केल्यानंतर तलाठी व मंडळ अधिकारी यांनी किती दिवसात पंचनामा करणे आवश्यक आहे ?**

उत्तरः- अर्ज केल्यापासून सर्वसाधारणपणे १५ कार्यालयीन दिवसांमध्ये पंचनामा होणे आवश्यक आहे.

७) **प्रश्नः- अर्ज करुन तलाठी व मंडळ अधिकारी यांनी दाद न दिल्याने कोणाकडे दाद मागावी लागेल ?**

उत्तरः- तहसिलदार यांनी दाद न दिल्यास उपविभागीय अधिकारी यांच्याकडे दाद मागावी.

८) **प्रश्न:- सलोखा योजनेंतर्गत काही लोक कदाचित शासनाची फसवणूक करतील. त्यांना आवर कसा घालणार ?**

उत्तर:- सलोखा योजनेंतर्गत मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी सवलतीचा फायदा घेणाऱ्या व्यक्तीची ताब्याबाबत स्थानिक चौकशी करुन पंचानामा करण्यात येणार असल्याने, शिवाय दस्त निष्पादन हे ऐच्छीक असून त्यावेळी जमीन मालक स्वत: नोंदणीसाठी हजर राहणार असल्याने अशी फसवेगिरी होण्याची शक्यता नाही. तथापि, तसे आढळल्यास संबंधित व्यक्तींकडून मुद्रांक शुल्काची दंडासह वसूली केली जाईल. शिवाय सदर व्यक्ती खोट्या कथनामुळे संवैधानिक तरतुदीनुसार फौजदारी कारवाहीस पात्र राहील.

९) **प्रश्न:- सलोखा योजनेंतर्गत दस्त नोंदणीकृत करताना एखाद्या खातेदाराने असंमती दाखविल्यास दस्त नोंदणी करता येईल काय ?**

उत्तर:- नाही. दोन्ही सर्व्हे नंबर/ गटातील सर्व सहधारक यांची दस्त नोंदणीस संमती असल्याशिवाय अशी अदलाबदल नोंदणीकृत होणार नाही.

१०) **प्रश्न:- पंचनामा रजिस्टरमध्ये तलाठी व मंडळ अधिकारी या दोघांपैकी किती जणांची सही लागेल ?**

उत्तर:- दोघांची सही आवश्यक आहे.

टिप:- एकदा पंचनामा रजिस्टरवर सही झाल्यावर फक्त तलाठी त्यांच्या सहीने सदर रजिस्टरमधून पंचनाम्याची प्रमाणित प्रत अर्जदारास देतील. सदर प्रत अदलाबदल दस्तासाठी पुरावा म्हणून ग्राह्य असेल.

११) **प्रश्न:- सलोखा योजनेंतर्गत दस्ताची नोंदणी झाल्यानंतर दोन्हीही पक्षकारांनी नंतर वादामुळे सदर दस्त रद्द करावयाचा झाल्यास त्यांना सलोखा योजनेंतर्गत मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी सवलतीचा फायदा मिळेल किंवा कसे ?**

उत्तर:- नाही. त्यांना कायद्यानुसार दस्त रद्द करण्याबाबत कायदेशीर पध्दतीनुसार सर्वसंमती असेल तरच आवश्यक मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी भरुन दस्त रद्द करता येईल.

१२) **प्रश्न:- सलोखा योजनेमध्ये पंचनामा प्रमाणपत्रासाठी तलाठी यांचेकडे अर्ज करताना कोणकोणते कागदपत्र सादर करावे लागतील ?**

उत्तर:- फक्त साधा अर्ज व त्यात दोन्ही सर्व्हे / गट नंबरचा व चतु:र्सिमा सर्व्हे/गट नंबरचा उल्लेख आवश्यक आहे.

१३) **प्रश्न:- सलोखा योजनेनुसार दुय्यम निबंधक यांचेकडे आदलाबदल दस्त नोंदणी वेळी कोणती कागदपत्रे जोडणे आवश्यक आहे ?**

उत्तर:- सलोखा योजनेंतर्गत नेहमीप्रमाणे आवश्यक असलेली सर्व कागदपत्रे जोडणे आवश्यक आहे. अदला-बदल दस्त नोंदणीवेळी मुद्रांक व नोंदणी फी माफी साठी विहित नमुन्यातील तलाठी यांचा जावक क्रमांकासह पंचनामा जोडणे आवश्यक राहील तसेच सलोखा योजनेंतर्गत दस्तामध्ये अधिकार अभिलेखातील सर्वसमावेशक शेरे, क्षेत्र, भोगवटादार वर्ग / सत्ताप्रकार, पुनर्वसन/आदिवासी/ कूळ इ. सर्व बाबी विचारात घेऊन दोन्ही पक्षकारांनी सर्वसंमतीने हा अदलाबदल दस्त नोंदवित आहे. अशा प्रकारची अट दस्तामध्ये समाविष्ठ करणे आवश्यक आहे.

१४) **प्रश्न:- अर्जावर दोन्ही अदलाबदल दस्त करु इच्छिणाऱ्या खातेदारांपैकी कमीत कमी किती जणांची स्वाक्षरी आवश्यक आहे ?**

उत्तर:- कोणत्याही एका सज्ञान खातेदाराची स्वाक्षरी असणे आवश्यक आहे.

१५) **प्रश्न:- गावातील तंटामुक्त समिती व उपविभागीय अधिकारी तथा उपविभागीय दंडाधिकारी यांची सलोखा योजनेत काय भुमिका असेल ?**

उत्तर:- क्षुल्लक कारणांवरुन मिटत असलेला वाद जर वाढत असेल तर दोन्ही पक्षकार तंटामुक्ती समितीची किंवा अन्य कोणत्याही संस्थेची किंवा व्यक्तीची मदत घेऊ शकतात किंवा गावातील वाद मिटत असतील तर या योजनेसंबंधाने तंटामुक्ती समिती स्वत:हून पक्षकारांना संपर्क करुन संपूर्ण गावातील अशा प्रकारचे वाद मिटवण्याच्या दृष्टीने कोणावर अन्याय होणार नाही याबाबत चर्चा विनिमय करून प्रकरण सामोपचाराने मिटविण्यासाठी प्रयत्न करतील. जेणेकरुन भविष्यात पक्षकारांचे वाद संपुष्टात येऊन गावात सलोखा, सौहार्द व शांतता कायम राहील.

शासन निर्णयानुसार सदर सलोखा योजना यशस्वी करण्यासाठी उपविभागीय अधिकारी तथा दंडाधिकारी यांनी मुलभूत प्रयत्न करावयाचे आहेत. शेतजमीनीच्या परस्परविरोधी ताबे व मालकीबाबतच्या प्रकरणांचा त्या गावातील तलाठी, मंडळ अधिकारी, पोलीस पाटील व गाव तंटामुक्ती समिती यांच्याशी वेळोवेळी संपर्क साधावा. तसेच दर पंधरा दिवसांनी योजनेच्या फलनिष्पत्तीबाबत व्यक्तिश: आढावा घ्यावा. अदलाबदल दस्ताव्दारे जास्तीत जास्त प्रकरणे निकाली काढून गावातील सामाजिक सलोखा, सौहार्द व शांतता निर्माण होण्यासाठी प्रयत्न करावेत.

१६) **प्रश्न:- तलाठी व मंडळ अधिकारी यांनी पंचानाम्यासाठी प्रत्यक्ष दोन्ही सर्व्हे नंबरचे ठिकाणी जाणे अत्यावश्यक आहे काय ?**

उत्तर:- होय.

१७) **प्रश्न:- तलाठी व मंडळ अधिकारी या दोघांपैकी पंचनामा रजिस्टरवर एकाचीच सही चालेल काय ?**

उत्तर:- नाही. पंचनामा रजिस्टरवर दोघांचीही सही लागेल.

१८) **प्रश्न:- मुद्रांक शुल्क व नोंदणी विभागातील इतर योजनांना कमी कालावधी असतो. येथे मात्र दोन वर्षाचा कालावधी देण्याचे प्रयोजन काय ?**

उत्तर:- ही योजना समाजातील अत्यंत संवेदनशिल विषय असलेल्या जमीनीच्या मालकीचा परस्पर विरोधी ताबा याचेशी निगडीत आहे. सदर ताब्याबाबत पिढ्यांपिढ्याचा वाद असल्याने अदलाबदल दस्त करण्यासाठी दोन्ही बाजूंचा संयम, मनोधैर्य, विश्वासार्हता,सामंजस्य, साहस व तडजोड वृत्ती इ. गुणांची कसोटी लागणार आहे. त्यामुळे पक्षकार यांची मने वळवणे व दस्त नोंदणीसाठी एकमत होणे ह्या गोष्टीला वेळ लागणार असल्याने यासाठी दोन वर्ष मुदत ठेवलेली आहे.

१९) **प्रश्न:- पंचनामा नोंदवहीमध्ये चतु:सिमाधारकांची सही आहे. परंतु, अदलाबदल करणारे पक्षकार यांची सही आवश्यक आहे काय ?**

उत्तर:- आवश्यकता नाही. परंतु, ते हजर असतील तर सही करु शकतात. पक्षकारांची सही आवश्यक नाही. कारण त्यांचेपैकी एकाने अर्ज केला म्हणूनच पंचनामा होणार आहे. शिवाय अदला-बदल दस्त नोंदणीवेळी सर्व पक्षकारांची संमती असल्याशिवाय दस्त नोंदविला जाणार नाही.

२०) प्रश्न:- सलोखा योजनेमधील अदलाबदल होणारी जमीन ही वर्ग दोन प्रकारची असली व तिला सध्या संगणकीय प्रणालीमध्ये तहसिलदार यांचे लॉक असेल तर तलाठी पंचनामा "परिशिष्ठ ब" झाल्यानंतर सदर दस्तनोंदणीवेळी तहसिलदार यांनी सदर प्रणाली दस्त नोंदणी साठी उपलब्ध करुन देणे आवश्यक आहे काय ?

उत्तर:- होय. सामाजिक सुधारणा योजनेअंतर्गत तलाठी यांनी पंचनामा रजिष्टरवरुन "परिशिष्ठ ब" दिले असल्यास अदलाबदल दस्त नोंदणीसाठी तहसिलदार संगणकीय प्रणाली खुली करुन देतील.

*****