RNI No. MAHBIL /2009/37831

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-ब

वर्ष १२, अंक ७] बुधवार, जानेवारी १४, २०२६/पौष २४, शके १९४७ [पृष्ठे ६, किंमत : रुपये ९.००

असाधारण क्रमांक २४

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमांन्वये तयार केलेले
(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

महसूल व वन विभाग

पहिला मजला, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक १४ जानेवारी, २०२६.

अधिसूचना

महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१.

क्रमांक मशेम-२०२०/प्र.क्र.५०/ल-७.— महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ (१९६१ चा महा. २७) याच्या कलम ४६ च्या पोट-कलम (१) व पोट-कलम (२) च्या खंड (इ-१) तसेच कलम २९अ द्वारे प्रदान केलेल्या अधिकारांचा आणि त्याबाबतीत त्यास समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून, महाराष्ट्र शासनाने प्रस्तावित केलेल्या नियमांचे पुढील प्रारूप, त्यामुळे बाधित होण्याचा संभव असलेल्या सर्व व्यक्तींच्या माहितीसाठी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ४६ च्या पोट-कलम (१) द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे याद्वारे प्रसिद्ध करीत आहे; आणि याद्वारे, अशी नोटीस देण्यात येत आहे की, महाराष्ट्र शासनाद्वारे, उक्त प्रारूप नियम दिनांक ११ फेब्रुवारी, २०२६ रोजी किंवा त्यानंतर, विचारात घेण्यात येईल.

२. उक्त प्रारुपाच्या बाबतीत कोणत्याही व्यक्तीकडून, अपर मुख्य सचिव, महसूल व वन विभाग, १ ला मजला, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक, मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२, यांच्याकडे उपरोक्त दिनांकास किंवा त्यापूर्वी जे कोणतेही आक्षेप किंवा सूचना प्राप्त होतील, त्या शासनाकडून विचारात घेण्यात येतील.

प्रारूप नियम

१. **संक्षिप्त नाव व व्याप्ती-** (१) या नियमांस, महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) (भोगवटादार वर्ग-२ चे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरण करणे) नियम, २०२६ असे म्हणावे.

(२) हे नियम, या अधिनियमाच्या कलम २७ अन्वये भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर प्रदान करण्यात आलेल्या जमिनींना, अशा जमिनी प्रदान केल्याच्या दिनांकापासून दहा वर्षे उलटल्यानंतर; आणि जेव्हा अशा जमिनी प्रदान केल्याच्या शर्तींपैकी कोणत्याही शर्तींचे उल्लंघन झालेले नसेल, त्या बाबतीत, किंवा जर अशा शर्तींपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन झाले असेल तर, असे उल्लंघन नियमाधीन केल्यानंतर लागू होतील.

२. **व्याख्या.-** (१) या नियमांत, संदर्भानुसार दुसरा अर्थ आवश्यक नसेल तर,-

(एक) "अधिनियम" याचा अर्थ, महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ (१९६१ चा महा. २७), असा आहे;

(दोन) "वार्षिक दर विवरणपत्र" याचा अर्थ, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम (१९५८ चा ६०) अन्वये केलेल्या महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव बाजारमूल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ याच्या तरतुदींन्वये प्रसिद्ध केलेले वार्षिक दर विवरणपत्र, असा आहे आणि जेव्हा असे वार्षिक दर विवरणपत्र तयार केलेले नसेल किंवा उपलब्ध नसेल, त्या बाबतीत त्याचा अर्थ, संबंधित जिल्ह्याच्या नगररचना विभागाच्या सहायक संचालकाद्वारे निर्धारित केलेला अशा जमिनीचा दर, असा आहे;

(तीन) "रूपांतरण अधिमूल्य" याचा अर्थ, या नियमांच्या नियम ३ च्या पोट-नियम (४) खालील तक्त्यामध्ये विहित केल्याप्रमाणे रूपांतरण अधिमूल्य, असा आहे.

(२) यात यावर वापरलेले, परंतु व्याख्या न केलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना, या अधिनियमात अनुक्रमे जे अर्थ नेमून देण्यात आले असतील, तेच अर्थ असतील.

३. (१) या अधिनियमाच्या कलम २७ अन्वये भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकाराने दिलेल्या जमिनीच्या कोणत्याही धारकास, अशा जमिनी प्रदान केल्याच्या दिनांकापासून दहा वर्ष उलटल्यानंतर; आणि जर जमिनी प्रदान केल्याच्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तींचे उल्लंघन झालेले नसेल त्या बाबतीत, किंवा जर अशा शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तींचे उल्लंघन झाले असेल तर, असे उल्लंघन नियमाधीन केल्यानंतर, या नियमांच्या तरतुदींनुसार त्याच्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ धारणाधिकारामध्ये रूपांतरण करण्यासाठी संबंधित जिल्हाधिकाऱ्याकडे अर्ज करता येईल.

(२) पोट-नियम (१) खालील कोणताही अर्ज प्राप्त झाल्यावर, जिल्हाधिकारी, संबंधित जमिनीच्या तपशिलांची आणि अशी जमीन दिल्याच्या कोणत्याही अटींचे किंवा शर्तींचे कोणतेही उल्लंघन झाले आहे किंवा कसे याची पडताळणी करील.

(३) अशी पडताळणी केल्यावर, जर जमीन प्रदान केल्याच्या कोणत्याही अटींचे व शर्तींचे उल्लंघन झाले आहे व असे उल्लंघन नियमाधीन करण्यात आलेले नाही, असे निदर्शनास आले असेल तर, जिल्हाधिकाऱ्यास, त्याची कारणे नोंदविल्यानंतर, आदेशाद्वारे, अर्ज फेटाळता येईल.

(४) अशी पडताळणी केल्यानंतर, जर अशी जमीन प्रदान केल्याच्या कोणत्याही अटींचे व शर्तींचे उल्लंघन झालेले नाही; किंवा जर कोणतेही उल्लंघन झाले असेल व सक्षम प्राधिकाऱ्याने असे उल्लंघन नियमाधीन केलेले आहे, असे निदर्शनास आले असेल तर, जिल्हाधिकारी, आदेशाद्वारे, खालील तक्त्यामध्ये विनिर्दिष्ट केलेले रूपांतरण अधिमूल्याचे प्रदान केल्यावर शर्तींच्या अधीन राहून, भोगवटादार वर्ग -२ जमिनींचे भोगवटादार वर्ग -१ जमिनींमध्ये रूपांतरण करील :-

तक्ता

(क) उक्त अधिनियमाच्या कलम २७ अन्वये भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर वाटप केलेल्या व वाटपानंतर ज्या जमिनी हस्तांतरित करण्यात आलेल्या नाहीत किंवा ज्या जमिनींच्या वापरात बदल करण्यात आलेला नाही, अशा जमिनींचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरणासाठी प्रदेय असलेले रूपांतरण अधिमूल्य :-

अनु.क्र. (१)	ज्या क्षेत्रात जमीन स्थित आहे ती क्षेत्रे (२)	रूपांतरण अधिमूल्य (३)
१.	महानगर प्रदेश, महानगरपालिका, किंवा नगरपरिषद व त्यांची सीमावर्ती क्षेत्रे.	वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे परिगणना केलेल्या अशा जमिनीच्या मूल्याच्या पन्नास टक्के.
२.	महानगर प्रदेश, महानगरपालिका, किंवा नगरपरिषद व त्यांची सीमावर्ती क्षेत्रे यांमध्ये असलेल्या जमिनीव्यतिरिक्त इतर जमिनी.	वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे परिगणना केलेल्या अशा जमिनीच्या मूल्याच्या पन्नास टक्के.

(ख) उक्त अधिनियमाच्या कलम २७ अन्वये भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर वाटप केलेल्या व वाटपानंतर ज्या जमिनी हस्तांतरित करण्यात आलेल्या आहेत किंवा ज्या जमिनींच्या वापरात बदल करण्यात आलेला आहे, अशा जमिनींचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरणासाठी प्रदेय असलेले रूपांतरण अधिमूल्य :

अनु. क्र. (१)	ज्या क्षेत्रात जमीन स्थित आहे ती क्षेत्रे व तिचे वापरकर्ते (२)	रूपांतरण अधिमूल्य (३)
१.	महानगर प्रदेश, महानगरपालिका, किंवा नगरपरिषद व त्यांची सीमावर्ती क्षेत्रे,-	
	(एक) शेतीच्या प्रयोजनांसाठी वापरलेली;	वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे परिगणना केलेल्या अशा जमिनीच्या मूल्याच्या पन्नास टक्के.
	(दोन) औद्योगिक व इतर बिगरशेती प्रयोजनांसाठी वापरलेली.	वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे परिगणना केलेल्या अशा जमिनीच्या मूल्याच्या पन्नास टक्के.
२.	महानगर प्रदेश, महानगरपालिका, किंवा नगरपरिषद व त्यांची सीमावर्ती क्षेत्रे यांमध्ये असलेल्या जमिनीव्यतिरिक्त इतर जमिनी,-	
	(एक) शेतीच्या प्रयोजनासाठी वापरलेली;	वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे परिगणना केलेल्या अशा जमिनीच्या मूल्याच्या पन्नास टक्के.
	(दोन) औद्योगिक व इतर बिगरशेती प्रयोजनासाठी वापरलेली.	वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे परिगणना केलेल्या अशा जमिनीच्या मूल्याच्या पन्नास टक्के.

शर्ती.-

(१) ज्या प्रकरणांमध्ये रूपांतरण अधिमूल्याची रक्कम एक कोटी रुपयांपेक्षा जास्त असेल, अशा प्रकरणांमध्ये राज्य शासनाची पूर्व मान्यता घेतल्याशिवाय जिल्हाधिकारी भोगवटादार वर्ग -२ जमिनीचे भोगवटादार वर्ग - १ मध्ये रूपांतर करण्याचा कोणताही आदेश पारित करणार नाहीत. ज्या अर्जांमध्ये अशा रूपांतरण अधिमूल्याची रक्कम एक कोटी रुपयांपेक्षा जास्त असेल, अशा अर्जांची पडताळणी जिल्हाधिकारी अर्ज प्राप्त झाल्यापासून तीन महिन्यांच्या आत करतील आणि ते अर्ज राज्य शासनाच्या पूर्व मान्यतेसाठी पाठवतील.

(२) भोगवटादार वर्ग -२ जमिनींचे भोगवटादार वर्ग -१ मध्ये रूपांतरण करण्याच्या अंतिम आदेशापूर्वी, अर्जदाराने रूपांतरण अधिमूल्य भरण्यासाठीच्या नोटीशीमध्ये नमूद केलेली रूपांतरण अधिमूल्याची रक्कम अशा नोटीसच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत भरावी.

(३) अधिनियमाच्या कलम २७ अन्वये जमीन वाटप केल्यानंतर, जर कोणत्याही अटींचे किंवा शर्तींचे उल्लंघन झाले असेल तर, सक्षम प्राधिकाऱ्याद्वारे प्रथम असे उल्लंघन नियमाधीन करण्यात येईल आणि त्यानंतर, या नियमांनुसार अशा जमिनींचे भोगवटादार वर्ग -२ मधून भोगवटादार वर्ग -१ मध्ये रूपांतरण करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

(४) जर भूधारकाने सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या पूर्व परवानगीने जमीन हस्तांतरित केल्यास किंवा तिच्या वापरात बदल केल्यास, पूर्व परवानगीच्या वेळी असलेली अनर्जित उत्पन्नाची किंवा अधिभाराची किंवा अधिमूल्याची रक्कम जमीनीचे रूपांतरण करण्याच्या वेळी आकारलेल्या रूपांतरण अधिमूल्यामध्ये समायोजित करण्यात येणार नाही.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

सत्यनारायण बजाज,
शासनाचे सहसचिव.

REVENUE AND FORESTS DEPARTMENT

1st Floor, Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk,
Mantralaya, Mumbai 400 032, dated the 14th January, 2026.

NOTIFICATION

Maharashtra Agricultural Lands (Ceiling on Holdings) Act, 1961.

No. Mashem-2020/C.R.50/L-7.— The following draft of rules which the Government of Maharashtra proposes to make, in exercise of the powers conferred by section (*1*) and clause (*e-1*) of sub-section (*2*) of section 46 read with section 29A of the Maharashtra Agricultural Lands (Ceiling on Holdings) Act, 1961 (Mah. XXVII of 1961), and of all other powers enabling it in that behalf, are hereby published as required by sub-section (*1*) of section 46 of the said Act, for information of all the persons likely to be affected thereby; and notice is hereby given that the said draft will be taken into consideration by the Government of Maharashtra on or after the 11th February, 2026.

2. Any objection or suggestion which may be received by the Additional Chief Secretary to Government of Maharashtra, Revenue and Forests Department, Mantralaya, Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk, Mumbai 400 032, from any person with respect to the said draft on or before the aforesaid date will be considered by the Government.

DRAFT RULES

1. *Short title and application.*- (*1*) These rules may be called the Maharashtra Agricultural Land (Ceiling on Holdings) (Conversion of Class-II Occupancy into Class-I Occupancy) Rules, 2026.

(2) These rules shall apply to the lands granted under section 27 of the Act on Class II Occupancy, after lapse of ten years from the date of grant of such land; and where there is no breach of any of the conditions for grant of such land, or if there is a breach of any of such conditions, then after regularization of such breach.

2. *Definitions.*- (*1*) In these Rules, unless the context otherwise requires,-

(*i*) "Act" means the Maharashtra Agricultural Land (Ceiling on Holdings) Act, 1961 (Mah. XXVII of 1961);

(*ii*) "Annual Statement of Rates" means the Annual Statement of Rates published under the provisions of the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995 framed under the Maharashtra Stamp Act (LX of 1958) and where such Annual Statement of Rates is not prepared or available, it means the rate of such land as determined by the Assistant Director of the Town Planning Department of the concerned District;

(*iii*) "Conversion Premium" means the conversion premium as prescribed in the Table under sub-rule (4) of rule 3 of these Rules.

(*2*) Words and expressions used but not defined hereinabove shall have the meanings as are respectively assigned to them in the Act.

3. (*1*) Any holder of land granted under section 27 of the Act on Class-II Occupancy, may after lapse of ten years from the date of grant of such land and if there is no breach of any of the conditions for grant of such land or if there is a breach of any of such conditions, then after regularization of such breach, make an application to the concerned District Collector for conversion of his land into Class-I Occupancy land as per the provisions of these Rules.

(*2*) Upon receipt of any application under sub-rule (*1*), the Collector shall verify the particulars of the concerned land and whether there is any breach of any of the terms or conditions of grant of such land.

(*3*) Upon such verification, if it is noticed that there is breach of any of the terms or conditions of grant of such land which has not been regularised, then the Collector may reject the application, by an Order, after recording the reasons therefor.

(*4*) Upon such verification, if it is noticed that there is no breach of any of the terms or conditions of grant of such land; or if there is a breach then such breach have been regularized by the competent authority, then the Collector shall by an order, convert the Class-II Occupancy lands into Class-I Occupancy lands on payment of Conversion Premium and subject to the conditions as specified in the Table below :-

TABLE

(A) Conversion Premium payable for conversion of lands allotted on Class-II Occupancy under section 27 of the said Act, which have not been transferred or use of which has not been changed after allotment to Class-I Occupancy :

Sr.Nos.	Area in which land is situated	Conversion Premium
(1)	(2)	(3)
1.	Metropolitan Regions, Municipal Corporation, or Municipal Council and their Fringe Areas.	Fifty per cent. of value of such land calculated as per Annual Statement of Rates.
2.	Lands other than lands in Metropolitan Regions, Municipal Corporation or Municipal Council and their Fringe Areas.	Fifty per cent. of value of such land calculated as per Annual Statement of Rates.

(B) Conversion Premium payable for conversion of lands allotted to Class-II Occupancy under section 27 of the said Act, which have been transferred or use of which has been changed after allotment, to Class-I Occupancy :

Sr.Nos.	Areas in which land is situated and user thereof	Conversion Premium
(1)	(2)	(3)
1.	Metropolitan Regions, Municipal Corporation or Municipal Councils and their Fringe Areas,-	
	(*i*) used for Agricultural purposes ;	Fifty per cent. of value of such land calculated as per Annual Statement of Rates;
	(*ii*) used for Industrial and other non-agricultural purposes	Fifty per cent. of value of such land calculated as per Annual Statement of Rates.
2.	Lands other than lands in Metropolitan Regions, Municipal Corporation or Municipal Council and their Fringe Areas,-	
	(*i*) used for Agricultural purposes;	Fifty per cent. of value of such land calculated as per Annual Statement of Rates;
	(*ii*) used for Industrial and other non-agricultural purposes.	Fifty per cent. of value of such land calculated as per Annual Statement of Rates.

Conditions.-

(*1*) The Collector shall not pass any order to convert the Class-II Occupancy land into Class-I Occupancy land in cases where the premium for such conversion exceeds rupees One Crore, unless prior approval of the State Government is obtained. The Collector shall scrutinize the application where the premium of such conversion exceeds rupees One Crore within three months from the receipt of such application and forward the same for prior approval of the State Government.

(*2*) Before the final order of conversion of Class-II Occupancy land into Class-I Occupancy land, the applicant shall pay the amount of conversion premium as mentioned in the notice for payment within three months from the date of such notice.

(*3*) After the allotment of land under section 27 of the Act, if there is breach of any of the terms or conditions, then such breach shall be regularised first by the competent authority and thereafter action shall be taken to convert the land from Class-II Occupancy to Class-I Occupancy in accordance with these Rules.

(*4*) In case the land holders have transferred or changed the land use with the prior permission of the competent authority, the amount of unearned income or surcharge or premium at the time of prior permission shall not be adjusted in the conversion premium charged at the time of conversion of the land.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

SATYANARAYAN BAJAJ,
Joint Secretary to Government.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004. EDITOR : DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE.