



CHALLAN
MTR Form Number-6



6/234

GRN MH00 3481146 201920M	BARCODE	Date 01/07/2019-11:14:46	Form ID	
Department Revenue Department	Payer Details			
Land and Revenue	TAX ID (If Any)			
Type of Payment Miscellaneous	PAN No.(If Applicable)			
Office Name SDO AKOLA	Full Name	TSNSUKHA HIMMATALAL PAREKHA		
Location AKOLA	Flat/Block No.			
Year 2019-2020 One Time	Premises/Building			
Account Head Details	Amount In Rs.			
0029169301 Amount Of Tax	364490.00	Road/Street		
		Area/Locality	AKOLA	
		Town/City/District		
		PIN		
		Remarks (If Any)	SDO AKOLA REV LND-77/AKOLA/27/2018-19 ORDER DATED 01/07/2019	
Total	3,64,490.00	Amount In Words	Three Lakh Sixty Four Thousand Four Hundred Ninety Rupees Only	
Payment Details	STATE BANK OF INDIA	FOR USE IN RECEIVING BANK		
Cheque-DD Details	Bank CIN	Ref. No.	CPT0871715	
Cheque/DD No.	Bank Date	RBI Date	Not Verified with RBI	
Name of Bank	Bank-Branch	STATE BANK OF INDIA		
Name of Branch	Scroll No. , Date			

Department ID :

Mobile No. : 9850261136

Cut Here

डॉ. निलेश अपार, उपविभागीय अधिकारी अकोला यांचे कार्यालय

रा. मा. क्र. LND-77/अकोला/शर्तभंग/नियमानुकुल/विक्री परवानगी/27/2018-19

- वाचा-1. शासन निर्णय क्रमांक- जमीन-2499/प्र.क्र.152/ज-8 दि. 23/12/2015
2. महसूल व वन विभाग शासन निर्णय क्रमांक - नझूल-2016/प्रक्र-१८६ (अ)/ज-8 दि. 2/3/2019
3. मा. जिल्हाधिकारी, अकोला यांचे पत्र क्र. कक्ष-27/कावी-170/2019 दि. 20/02/2019

अर्जदार - श्री तनसुख हिम्मतलाल पारेख व इतर रा. जठारपेठ अकोला ता. जि. अकोला

आदेश

(पारित दि. 01-माहे. 07-2019)

प्रस्तुत प्रकरणात अर्जदार श्री तनसुल हिम्मतलाल पारेख रा. जठारपेठ अकोला ता. जि. अकोला यांनी या कार्यालयात अर्ज सादर केला आहे. अर्जदार यांनी अकोला नझूल शिट न. 75 सी प्लॉट न. 11/2 क्षेत्र 976.00 चौ. मी. जागा 5 वेगवेगळ्या खरेदी खतान्वये खरेदी केलेली आहे. परंतु सदर मिळकत ही 'बी' सत्ता प्रकाराची जागा असून सदर प्रकरणी शर्तभंग नियमानुकुल करून विक्री परवानगी मिळणेबाबत अर्जदार यांनी विनंती केली आहे. अर्जासोबत आखीव पत्रीका, हक्कनोदणी, रजिष्टर खरेदी खताच्या प्रती, सेटलमेंटची प्रत, इत्यादी कागदपत्रे सादर केली आहेत.

प्रकरणात प्राप्त अर्जाचे अनुषंगाने उपअधिक्षक भूमिअभिलेख अकोला यांचा अहवाल मागविण्यात आला त्यानुसार त्यांचे पत्र क्र. स.न.प.भू.-3/स्थ. नि. अहवाल/2019 दि. 06/05/2019 प्राप्त दि. 13/05/2019 चे पत्रान्वये प्राप्त अहवालानुसार शिट न. 75 सी प्लॉट न. 11/2 चे मुळ मिळकतीचे अवलोकन केले असता सदर मिळकत बी सत्ता प्रकाराची असून त्याचे एकुल क्षेत्र 976.4 चौ. मी असून सदर मिळकत 1912 चे पुर्वी रिव्हीजन सेटलमेंटच्या वेळी त्यांचे भाडे बेरार लॅन्ड रेव्हन्यु प्रमाणे श्री एन. आर. पांडे ब्राम्हण यांना निवासी प्रयोजनासाठी देण्यात आल्याचे हक्कनोदणीवरून दिसून येते. तसेच सदर मिळकतीमधील 406 चौ. फु. जागा अप्रोच रोड करिता दिल्याची नोंद हक्कनोदनी अभिलेखाला दिसून येते. तथापी अर्जदार यांनी प्रत्यक्ष मोक्यावर अप्रोच रोडची जागा सोडून मा. न.पा. आयुक्त अकोला यांचेकडून रितसर परवानगी घेऊन नियमित बांधकाम केल्याचे दिसून येते. तदनंतर सदर मिळकतमध्ये आपसी वाटणीपत्रकाप्रमाणे 1. प्रभाकर नारायण पांडे, 2. दत्तात्रय नारायण पांडे, 3. अंजली प्रभाकर कुलकर्णी, 4. विमलाबाई प्रभाकर पांडे, 5. संजीव प्रभाकर पांडे, 6. पुजा प्रदिप पुराणीक यांचे नावे हक्कनोदणीवरून दिसून येते. त्यानंतर सदर मिळकतमधील 1/5 हिस्सा अविनाश मनोहर तपसे यांनी दत्तात्रये पांडे + 1 यांचे कडून खरेदी केल्याने धारक झाले, मो. अब्दूल रफिक शेख नियाज यांनी मिळकतीमधील 15 हिस्सा विमलाबाई पांडे + 1 यांचे कडून खरेदी केला, श्रीमती कनीज फातेमा अजिजूर यांनी विमलाबाई + 1 यांचे कडून 1/5 हिस्सा खरेदी केला, मंगल मनोहर पिंजरकर यांनी विमलाबाई + 1 यांचे कडून 15 हिस्सा खरेदी केला, तनसुख पिंजरकर यांनी सदर मिळकती मधील 1/5 हिस्सा विमलाबाई पांडे + 1 यांचेकडून खरेदी केला. त्यानंतर तनसुख हिम्मतलाल पारेख + 2 यांनी मो. अब्दूल रफिक शेख नियाज यांचे कडून 1/5 हिस्सा दि. 12/06/1990 रोजी खरेदी केला आहे, मंगल मनोहर पिंजरकर यांचे कडून तनसुख हिम्मतलाल पारेख + 2 यांनी दि. 12/06/1990 रोजी 1/5 हिस्सा खरेदी केला आहे. श्रीमती कनीज फातेमा अजिजूर रेहमान यांचे कडून तनसुख हिम्मतलाल पारेख + 2 यांनी 1/5 हिस्सा दि. 12/06/1990 रोजी खरेदी केला. नितीन मनोहर पिंजरकर यांचे कडून तनसुख हिम्मतलाल पारेख + 2 यांनी 1/5 हिस्सा दि. 16/08/1990 रोजी खरेदी केला. अविनाश मनोहरावर तरपे यांचे कडून तनसुख हिम्मतलाल पारेख + 2 यांनी 1/5 हिस्सा दि. 12/06/1990 रोजी खरेदी केल्याने अशा प्रकारे मिळकतीचे धारक झाले असल्याचे अहवालामध्ये नमुद केले आहे.

उपअधिक्षक, भूमि अभिलेख अकोला यांचे स्थळनिरीक्षण अहवालानुसार नझूल शिट न. 75 सी प्लॉट न. 11/2 चे प्रत्यक्ष मोक्यावर जावून स्थळनिरीक्षण केले असता सदर जागेवर संपूर्ण क्षेत्रावर बांधकाम केलेले असून सदर जागेवर 35 फ्लॉट बांधलेले असून तळमजल्यावर 84.00 चौ. मी. जागेवर तिन दुकानांचे बांधकाम केलेले आहे जागेचा निवासी व वाणिजिक वापर होत असल्याचे दिसून



येते. खरेदीबाबत व वाणिज्य वापराबाबत कोणतीही पुर्वपरवानगी घेतली नसल्याचे अहवालामध्ये नमुद केले आहे. तसेच विनापरवानगी हस्तांतरण व वाणिज्यीक वापर केल्यामुळे सदर मिळकतीवर एकुण 12 वेळा शर्तभंग झाला असल्याचे अहवालामध्ये नमुद केले आहे.

प्रकरणात दिनांक 15/03/2019 रोजी जाहीरणामा प्रसिध्द करण्यात येऊन आयुक्त म.न.पा. अकोला, तहसिलदार, अकोला उपअधिकक्षक, भूमिअभिलेख अकोला यांचे कार्यालयातील नोटीस बोर्डवर प्रसिध्द करण्यात आला असुन विहीतमुदतात कोणत्याही प्रकारचा आक्षेप/हितसंबंध/हरकत या कार्यालयास प्राप्त झालेली नाही.

तसेच प्रकरणात सहजिल्हा निबंधक वर्ग 1 यांचे कडून या कार्यालयाचे दिनांक 05/03/2019 रोजीचे पत्रान्वये शिट न. 75 सी 11/2 चे मुल्यांकन मागविण्यात आल्यानुसार त्यांचे पत्र सजिनी-अकोला/मुल्यांकन/1767/2019 दि. 13/03/2019 प्राप्त झाले असून सन 2018-19 चे बाजारभाव सन 2019-20 करता कायम ठेवण्यात आले असून सहपत्रीत बाजारभावमुल्य दस्तक्यानुसार मिळकतीचे मुल्यांकन प्रती चौ. मी. रु. 11080/- इतके दर्शविण्यात आले आहेत. त्यानुसार सदर मिळकतीचे मुल्यांकन रु. 10814080/- (अक्षरी एक कोटी आठ लाख चौदा हजार ऐंशी फक्त) इतके निर्धारित होत आहे.

उपअधिकक्षक, भूमि अभिलेख अकोला यांचा अहवाल तसेच उपलब्ध कागदपत्रे व हक्कनॉदणी चे अवलोकन केले असता सदर प्रकरणांमध्ये विषयांकित जागा कायम भाडेपट्याने दिल्याचे दिसून येते. तथापी अर्जदार श्री तनसुख हिम्मतलाल पारेख व इतर यांनी पाच वेगवेगळ्या खरेदीने क्षेत्र 976.00 चौ. मी. जागा खरेदी केली आहे. सदर खरेदी व्यवहार हा विना परवानगी केल्यामुळे या ठिकाणी शेवटचा शर्तभंग झाला असल्याचे दिसून येते. तसेच वरील मिळकतीवरील क्षेत्र 45.00 चौ. मि जागेवर तीन दुकानांचे बांधकाम केले असून वाणिज्य वापर होत असलचे दिसून येते. तथापी शासन निर्णय दि. 23/12/2015 मधील तरतुद [II] (अ) (1) नुसार अशा प्रकरणांमध्ये कार्यवाही करतांना, हस्तांतरण किंवा प्रयोजनातील बदलाबाबतची अधिकृत कागदपत्रे उपलब्ध करुन देण्याची जबाबदारी संबंधीत व्यक्तीची असेल असे नमुद आहे. परंतु अर्जदार यांनी वाणिज्य वापराबाबतचे कोणतेही कागदपत्रे सादर केलेली नाही. त्यानुसार शासन निर्णय 23/12/2015 मधील मुद्दा क्र. [II] (अ) मध्ये शा. नि. दि. 02/03/2019 नुसार सुधारणा करण्यात आल्याप्रमाणे बाजारमुल्यांच्या 2.5 टक्के विनापरवानगी हस्तांतरणाकरीता व क्षेत्र 45.00 चौ. मि जागेवर तीन दुकानांचे बांधकाम केल्यामुळे [II] (ब) नुसार प्रचलित बाजारमुल्याच्या 7.5 टक्के विनापरवानगी वाणिज्य वापराकरीता अनर्जित रकमेचा भरणा करुन घेणे आवश्यक आहे.

त्याप्रमाणे शासन निर्णय दि. 23/12/2015 मधील 3 अ नुसार विनापरवानगी हस्तांतरण बाबत आणि 3 ब नुसार पुर्वपरवानगी शिवाय नडूल जमीनीच्या वापरात केलेल्या बदल यांबाबत कार्यवाही करण्यासाठी वेगवेगळी तरतुद आहे. त्यामध्ये शा. नि. 2/3/2019 नुसार सुधारणा करण्यात आली आहे. त्यानुसार जागेचा शर्तभंग झाला त्यानुसार,

अ. क्र.	शेवटचा शर्तभंग व दिनांक	मुळ धारक	क्षेत्र 976 चौमी	खरेदी खत व प्रचलित बाजारभाव नुसार मुल्यांकन	शा. नि. दि 23/12/2015 व 02/03/2019 नुसार अनर्जित रक्कम
1.	12/6/1990	मुळ मालक एन. आर. पांडे असून तनसुख हिम्मतलाल पारेख + 2 यांनी मौ. अब्दुल रफिक शेख नियाज यांचे कडून विना परवानगी खरेदीने	1/5 हिस्सा	खरेदी खत रु. 38000/-	रु. 950/- (2.5%)
2.	12/6/1990	तनसुल हिम्मतलाल पारेख + 2 यांनी मंगला मनोहरराव पिंजरकर यांचे कडून खरेदी.	1/5 हिस्सा	खरेदी खत रु. 38000/-	रु. 950/- (2.5%)
3.	12/6/1990	तनसुल हिम्मतलाल पारेख + 2 यांनी श्रीमती कनीज फातेमा अजिजुर रेहमान यांचे कडून खरेदी.	1/5 हिस्सा	खरेदी खत रु. 38000/-	रु. 950/- (2.5%)
4.	18/8/1990	तनसुल हिम्मतलाल पारेख + 2 यांनी श्रीमती नितीन मनोहर पिंजरकर यांचे कडून खरेदी.	1/5 हिस्सा	खरेदी खत रु. 38000/-	रु. 950/- (2.5%)



5.	12/6/1990	तनसुल हिम्मतलाल पारेख + २ यांनी श्रीमती अविनाश मनोहरराव तरपे कडून खरेदी.	1/5 हिस्सा	खरेदी खत रु. 38000/-	रु. 950/- (2.5%)
6.	क्षेत्र 45.00 चौ. मि. जागेवर गाळे बांधकाम केल्यामुळे विनापरवानगी वाणिज्य वापर		45.00	प्रचलित बाजारमुल्य रु. 498600/-	37395/- (7.5%)
7.	भाडेपट्टा नुतणीकर, वार्षिक भाडेपट्टा प्रथम पाच वर्षाकरीता रु. 5407/- प्रमाणे 2016 ते 2020 पर्यंत		976.0	प्रचलित बाजारमुल्य रु. 10814080/-	27035/- (0.05%)
8.	एकुण रक्कम रु. त्रेसष्ट हजार सातशे पंच्याहत्तर फक्त				रु. 69180/-

वरील प्रमाणे विनापरवानगी खरेदी व वाणिज्य वापराने झालेला शर्तभंग नियमानुकूल करणेसाठी शासन निर्णय 23/12/2015 मधील परिच्छेद क्र [II] (अ) व (ब) मध्ये शा. नि. दि. 2/3/2019 अन्वये सुधारणा करण्यात आली आहे. त्यानुसार होणारी मुल्यांकनाची रक्कम रु. 42145/- (अक्षरी रु. बेचाळीस हजार एकशे पंचेचाळीस फक्त) एवढी शर्तभंग नियमानुकूल रक्कम शासना खाती भरणा करणे आवश्यक आहे.

तसेच भाडेपट्ट्याचे नुतणीकरण करणे आवश्यक आहे. शा. नि. दि. 23/12/2015 परि. क्र. 3 [I] नुसार सन 2016 ते 2020 या प्रथम पाच करीता वार्षिक भाडेपट्टा रु. 5407/- इतका होत असून पाच वर्षाकरीता एकुण रु. 27035/- (अक्षरी रु. सत्ताविस हजार पस्तीस फक्त) होत आहे.

तसेच अर्जदार यांनी शिट न. 75 सी 11/2 क्षेत्र 976.00 चौ. मी या मिळतीची विक्री परवानगी मिळणे बाबत विनंती केली आहे. प्रकरणात उपलब्ध मुल्यांकन अहवालानुसार अर्जदार यांना निवासी प्रयोजनाकरीता असलेल्या मिळकतीच्या विक्रीपुर्व परवानगीकरीता शा. नि. दि. 2/3/2019 मुद्दा क्र. [II] (ब) नुसार बाजारमुल्याच्या 2.5 टक्के रक्कम शासन खाती भरणा करणे आवश्यक असल्यामुळे रु. 270380/- (अक्षरी रु. दोन लाख सत्तर हजार तीनशे ऐंशी फक्त) व तळ मजल्यावरील क्षेत्र 45.00 चौ. मी. क्षेत्रावर बांधण्यात आलेले 3 दुकाने विक्री पुर्व परवानगी करीता बाजारमुल्याच्या 5% अनर्जित रक्कम शासन खाती भरणा करणे आवश्यक असल्यामुळे रु. 24930/- (अक्षरी रु. चौविस हजार नऊशे तीस फक्त) अशी एकुण रक्कम रु. 295310/- (अक्षरी रु. दोन लाख पंच्यांनव हजार तीनशे दहा फक्त) एवढी रक्कम विक्री पुर्व परवानगी करीता शासनाच्या खजिन्यात भरणा करणे आवश्यक आहे.

सबब मी उपविभागीय अधिकारी, अकोला मा. जिल्हाधिकारी, अकोला यांचे पत्र क्र. कक्ष-27/शज/कावी-170/19 दि. 20/02/2019 नुसार मला प्रदान केलेल्या अधिकाराचा वापर करून तसेच शासन निर्णय क्र. जमीन - 2799/प्र.क्र.-152/ज-8 दि. 23/12/2015 मध्ये शासन निर्णय दि. 02/03/2019 अन्वये परि. क्र. [II] (अ) व (ब) मध्ये केलेल्या सुधारणे प्रमाणे एकुण अनर्जित रक्कम रु. 337455/- (अक्षरी रु. तीन लाख सदोतीस हजार चारशे पंचावन्न फक्त) व भाडेपट्ट्याचे नुतणीकरण फी रु. 27035/- (अक्षरी रु. सत्ताविस हजार पस्तीस फक्त) असे एकुण रु. 364490/- (अक्षरी रु. तीन लाख चौसष्ट हजार चारशे नव्वद फक्त) शासन खाती चलानद्वारे भरणा करण्याच्या अटीवर अर्जदार श्री तनसुखलाल हिम्मतलाल पारेख रा. जठारपेठ अकोला ता. जि. अकोला यांना अकोला नझूल शिट न. 75 सी प्लॉट न. 11/2 क्षेत्र 976.00 चौ. मी. जागेबाबत पुर्वपरवानगी शिवाय खरेदी व्यवहारामुळे व विनापरवानगी वाणिज्य वापराने झालेला शर्तभंग नियमानुकूल करून खालील अटीवर विक्री परवानगी देण्यात येत आहे.

1. आदेशात नमुद केलेली अकोला नझूल अकोला नझूल शिट न. 75 सी प्लॉट न. 11/2 क्षेत्र 976.00 चौ. मी. जागेबाबत पुर्व परवानगी शिवाय झालेला खरेदी व्यवहार व वरील जागेपैकी क्षेत्र 45.00 चौ. मी. वर होत असलेल्या वाणिज्यीक वापर शर्तभंगा करीता दि. 23/12/2015 मध्ये दि. 02/03/2019 चे शासन निर्णयान्वये करण्यात आलेल्या सुधारणेनुसार मुद्दा क्रमांक. [II] (अ) व (ब) मधील तरतुदीनुसार शर्तभंग अनर्जित रक्कम रु. 42145/- (अक्षरी रु. बेचाळीस हजार एकशे पंचेचाळीस फक्त) व विक्री पुर्व परवानगी करीता रक्कम रु. 295310/- (अक्षरी रु. दोन लाख पंच्यांनव हजार तीनशे दहा फक्त) तसेच भाडेपट्टा नुतणीकरण फी रु. 27035/- (अक्षरी रु. सत्ताविस हजार पस्तीस फक्त) अशी एकुण रक्कम रु. 364490/- (अक्षरी रु. तीन लाख चौसष्ट हजार चारशे नव्वद फक्त) शासनाच्या खजिन्यात आदेशापासून 15 दिवसाचे आत शासनाच्या खजिन्यात



- चलानद्यावरे जमा करावी अन्यथा महाराष्ट्र जमिन महसूल संहिता 1966 नुसार थकबाकीची रक्कम वसुलीची कार्यवाही करण्यात येईल.
- क्षेत्र 976.00 चौ. मी वर तीन दुकानाचे बांधकाम केल्यामुळे क्षेत्र 45.00 चौ. मी. वरील वाणिज्य वापर नियमानुकूल करण्यात येत असून सदर जागेच्या वाणिज्य वापराबाबत स्थानिक प्राधिकरणाची मान्यता प्राप्त करून घेणे अर्जदार / मिळकत धारक यांना बंधनकारक राहिल तसेच उर्वरीत भूखंडाचा वापर निवासी प्रयोजनाशिवाय इतर वापर करता येणार नाही.
 - तिस वर्षाकरीता भाडेपट्ट्याचे नुतणीकरण करण्यात येत आहे. शा. नि. दि. 23/12/2015 परिच्छेद क्र. [I] (3) नुसार सन 2016- ते 2020 करीता वार्षिक भाडेपट्टा रु. 5407/- निर्धारित आहे. तसेच शा. नि. मधील परिच्छेद क्र. [I] (4) नुसार दर पाच वर्षांनी वाढ होईल.
 - मुळ आदेशातील अटी व शर्ती जशा च्या तशा संबंधीत मिळकत धारकास लागू राहतील .
 - मिळालेल्या सरकारी जागेचा भाडेपट्टा नुतणीकरण करणे शासनाचे निश्चित होणारे धोरण अटी व शर्तीचे पालन आणि निर्धारित केलेली रक्कम भरणे मिळकत धारकास बंधनकारक राहिल.
 - वारसाचे वा इतर कोणत्याही अभिलेखावरून सदरी जागेबाबत कोणत्याही प्रकारची न्यायालयीन बाब उपस्थित झाल्यास अर्जदार यांना न्यायालयीन निर्णयाचे पालन करणे बंधनकारक राहिल
 - पुढील प्रत्येक हस्तांतरण करण्यापुर्वी सक्षम अधिकारी, यांची पुर्व परवानगी घेणे बंधनकारक राहिल.
 - सदरहू आदेशानुसार कायम भाडेपट्ट्यामधील उक्त मिळकतीचे पुर्व परवापनगी शिवाय खरेदी व्यवहारामुळे झालेले व पुर्वपरवानगी शिवाय केलेले वाणिज्य वापरामुळे झालेला शर्तभंग नियमानुकूल करण्यात येत आहे. तरी संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणचे बांधकामासंबंधी अद्यावत बांधकाम नियमावलीचे पालन करणे मिळकत धारकास बंधनकारक राहिल.
 - तरी संबंधितांस उक्त आदेशात लेखा परिक्षणामध्ये काही आक्षेप आल्यास त्यानुसार आक्षेपाची पुर्तता करण्याची संपूर्ण जबाबदार ही अर्जदार यांची राहिल.
 - शासनाकडून वेळोवेळी निर्गमित होणारे शासन निर्णय वा आदेशाचे पालन करणे बंधनकारक राहिल
 - महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 व त्याखालील नियमातील तरतुदीचे त्याचप्रमाणे संदर्भीय शासन निर्णयातील शर्ती व अटीचे पालन करणे मिळकत धारकास बंधनकारक राहिल वरील सर्व अटी व शर्तीचा भंग झाल्यास नियमानुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

(डॉ. निलेश अपार)
उपविभागीय अधिकारी,
अकोला

प्रतिलिपी- 1. मा. जिल्हाधिकारी, अकोला (महसूल) यांना माहिती करीता सविनय सादर.

2. उपअधिक्षक भूमि अभिलेख अकोला यांना माहिती करीत. तसेच संबंधीत अर्जदार यांना सदर आदेशाची अंमलबजावणी करून त्याची पोच दि. 9-7-2019 रोजी या कार्यालयात सादर करावी.

3. श्री तनसूख हिम्मतलाल पारेख रा. जठारपेठ अकोला ता. जि. अकोला यांना माहिती करीता.



(डॉ. निलेश अपार)
उपविभागीय अधिकारी,
अकोला