

Time : 2 ½ Hours

Marks: 60

**ALL QUESTIONS ARE COMPULSORY (60 MARKS)**

**1) Answer in a sentence or two (any six) (12 marks)**

- a) How does adjudication of stamps takes place?
- b) What is the place for registration of any document as per the Registration Act, 1908 ?
- c) What are Grade II Heritage Buildings ?
- d) What is an 'undeveloped area' as per Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966 ?
- e) What are different Categories of buildings under MHADA, 1976 ?
- f) What special provisions are incorporated for Armed forces, scientists, etc. under the Maharashtra Rent Control act, 1999 ?
- g) What is 'Hazard Line' under CRZ revised notification 2019 ?
- h) What is 'affected family' under the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013, ?
- i) What are the duties of the Tehsildar under MLRC, 1966 ?
- j) What is meant by Social Impact Assessment under Land Acquisition Act, 2013 ?

**2) Write short notes on any two (12 marks)**

- a) 'Class of land' under MAL (HOC) Act, 1961
- b) Encroachment under MLRC, 1966.
- c) Unauthorized development as per MRTP, 1966.
- d) Concepts of FSI & TDR under Development Control Regulations.

**3) Solve the following situational problems, along with the relevant laws (Any 2) (12 marks)**

1. Mr. Balu purchases a land and he wants to develop some of building activities in this year (i.e.2023). The said land falls in Costal Regulation Zone III where the population density is less than 2000 per sq .kms. He makes an application to develop the same to the authorities concerned.
  - a. Will Mr. Balu get the required permission to develop the activities in the above mentioned CRZ?
  - b. Is there any limit fixed under the above mentioned zone of Coastal regulation ?
- 2) A building 'Seven Stars' located in South Mumbai is in ruinous condition and likely to deteriorate and fall. The Board, under MHADA considers to repair this building and for this, the board needs to evict the occupants residing therein. Four families out of twenty-five families residing there are reluctant to vacate the premises.
  - a) Does the concerned Board have the power to evict those four families forcibly and undertake repairs? If yes, under which provisions. If No, why?
  - b) Name the above Board and its few duties.

3. Mr. Ram Niwas, an agriculturist has a dwelling house, which is no longer necessary for him, to carry on agricultural operations in the adjoining lands. So Mr. Ram Niwas wants to sell it to Mr. Shyamlal, a person residing in the village, who is already in possession of a dwelling house.
- a) Can Mr. Ram Niwas sell the dwelling house to Mr. Shyamlal? Give reasons.
- b) Under the provisions of MTALA, 1948- What is the priority list and who determines it ?
4. Shiva owns 40 acres of Agricultural Lands in suburbs of Mumbai. He desires to purchase more agricultural dry crop lands in the suburbs of Mumbai.
- a) What is exempted land as per the Maharashtra Agricultural Lands (Ceiling on Holdings) Act, 1961?
- b) What is the ceiling for the above land? Advise Shiva on purchase of land.

**4) Write explanatory answers to the following questions (any two). (24 marks)**

- a) Whenever, it appears to the appropriate Government that land in any area is required or likely to be required for any public purpose, then how should it proceed for acquisition. ? Explain the procedure stepwise.
- b) Under MLRC, 1966, Explain record of rights and the purpose of maintaining these records? Explain with examples.
- c) What is meant by Stamps Duty and who makes rules for it ? What happens if an instrument is not adequately stamped? Elucidate.
- d) Explain the effect of registration and non-registration of a document ? What is the time to register the document and the time from which a registered document operates?

\*\*\*\*\*

वेळ : २ तास ३० मिनिटे

(६० गुण)

सर्व प्रश्न अनिवार्य आहेत

---

**1) एक किंवा दोन वाक्यात उत्तर द्या (कोणत्याही सहा) (12 गुण)**


---

- 1) मुद्रांक शुल्क कसे ठरविले जाते?
- 2) नोंदणी 1908 च्या कायद्यानुसार कोणत्याही दस्तऐवजाची नोंदणी करण्याचे ठिकाण काय आहे?
- 3) ग्रेड II हेरिटेज इमारती काय आहेत?
- 4) महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगररचना 1966 च्या कायद्यानुसार 'अविकसित क्षेत्र' म्हणजे काय?
- 5) म्हाडा, 1976 अंतर्गत इमारतीच्या विविध श्रेणी काय आहेत?
- 6) महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण 1999 च्या कायद्याअंतर्गत सशस्त्र दल, शास्त्रज्ञ इत्यादींसाठी कोणत्या विशेष तरतुदी समाविष्ट केल्या आहेत?
- 7) CRZ सुधारित अधिसूचना 2019 अंतर्गत 'धोका रेषा' म्हणजे काय?
- 8) जमीन संपादन, पुनर्वसन आणि पुनर्वसन कायदा, 2013 मध्ये योग्य नुकसान भरपाई आणि नुकसानभरपाई आणि पारदर्शकतेच्या अधिकारांतर्गत 'प्रभावित कुटुंब' म्हणजे काय?
- 9) MLRC, 1966 अंतर्गत तहसीलदारांची कर्तव्ये काय आहेत?
- 10) भूसंपादन कायदा, 2013 अंतर्गत सामाजिक प्रभाव मूल्यांकन म्हणजे काय?

**2) कोणत्याही दोन वर लहान नोट्स लिहा (12 गुण)**

- 1) MAL(HOC) कायदा, 1961 अंतर्गत 'जमिनीचा वर्ग'
- 2) MLRC, 1966 अंतर्गत अतिक्रमण.
- 3) MRTP, 1966 नुसार अनधिकृत विकास.
- 4) विकास नियंत्रण नियमावली अंतर्गत FSI आणि TDR च्या संकल्पना.

**3) संबंधित कायद्यांसह खालील परिस्थितीजन्य समस्या सोडवा (कोणतेही 2) (12 गुण)**

- 1) श्री. बाळू यांनी एक जमीन खरेदी केली आहे आणि त्यांना या वर्षात (म्हणजे 2023) काही बांधकाम क्रियाकलाप विकसित करायचे आहेत. ही जमीन तटीय नियमन झोन III मध्ये येते जिथे लोकसंख्येची घनता 2000 प्रति चौ.कि.मी. पेक्षा कमी आहे. तो विकसित करण्यासाठी संबंधित अधिकाऱ्यांकडे अर्ज करतो.  
अ) श्री. बाळू यांना वर नमूद केलेल्या सीआरझेडमधील क्रियाकलाप विकसित करण्यासाठी आवश्यक परवानगी मिळेल का?  
ब) कोस्टल रेग्युलेशनच्या वर नमूद केलेल्या झोन अंतर्गत काही मर्यादा निश्चित केली आहे का?

2) दक्षिण मुंबईत असलेली 'सेव्हन स्टार्स' ही इमारत जीर्ण अवस्थेत असून ती खराब होऊन पडण्याची शक्यता आहे. म्हाडाच्या अखत्यारीतील मंडळ या इमारतीची दुरुस्ती करण्याचा विचार करते आणि त्यासाठी बोर्डांनी त्यामध्ये राहणाऱ्या रहिवाशांना बेदखल करण्याची आवश्यकता आहे. तेथे राहणाऱ्या पंचवीस कुटुंबांपैकी चार कुटुंबे जागा रिकामी करण्यास इच्छुक नाहीत.

- अ) संबंधित मंडळाला त्या चार कुटुंबांना बळजबरीने बाहेर काढण्याचा आणि दुरुस्ती करण्याचा अधिकार आहे का? जर होय, तर कोणत्या तरतुदीनुसार, जर नाही तर का?
- ब) वरील मंडळाची नावे सांगा आणि त्यांची काही कर्तव्ये द्या.

3. श्री राम निवास, एक शेतकरी, यांचे निवासस्थान आहे, ज्याची त्यांना आजूबाजूच्या जमिनीत शेतीची कामे करण्यासाठी आवश्यक नाही. त्यामुळे श्री राम निवास यांना ते गावात राहणाऱ्या श्री श्यामलाल या व्यक्तीला विकायचे आहे, ज्यांच्याकडे आधीपासून राहत्या घराचा ताबा आहे.

- अ) श्री राम निवास हे निवासस्थान श्री श्यामलाल यांना विकू शकतात का? कारणे द्या.
- ब) M.T.A.L.A., 1948 च्या तरतुदीनुसार - प्राधान्य यादी काय आहे आणि ती कोण ठरवते?

4. शिवा यांच्याकडे मुंबईच्या उपनगरात 40 एकर शेतजमीन आहे. त्याला मुंबईच्या उपनगरात अधिक कोरडवाहू शेतजमीन खरेदी करण्याची इच्छा आहे.

- अ) महाराष्ट्र कृषी जमीन (होलिडिंगची कमाल मर्यादा) अधिनियम, 1961 नुसार सूट मिळालेली जमीन कोणती आहे?
- ब) वरील जमिनीची कमाल मर्यादा काय आहे? जमीन खरेदीबाबत शिवाला सल्ला द्या.

४) खालील प्रश्नांची स्पष्टीकरणात्मक उत्तरे लिहा (कोणत्याही दोन). (२४ गुण)

- अ) जेव्हा, योग्य सरकारला असे दिसून येते की कोणत्याही क्षेत्रातील जमीन कोणत्याही सार्वजनिक प्रयोजनासाठी आवश्यक आहे किंवा आवश्यक असण्याची शक्यता आहे, तेव्हा ती संपादित करण्यासाठी पुढे कसे जायचे? प्रक्रिया टप्प्याटप्प्याने स्पष्ट करा.
- ब) MLRC, 1966 अंतर्गत, अधिकारांचे रेकॉर्ड आणि या नोंदी ठेवण्याचा उद्देश स्पष्ट करा? उदाहरणांसह स्पष्ट करा.
- क) मुद्रांक शुल्क म्हणजे काय आणि त्यासाठी नियम कोण बनवतात? एखादे इन्स्ट्रुमेंट पुरेसे मुद्रांक शुल्क भरलेले नसल्यास काय होते? स्पष्ट करा.
- ड) दस्तऐवजाची नोंदणी आणि नोंदणी न केल्याने होणारे परिणाम स्पष्ट करा. दस्तऐवजाची नोंदणी करण्यासाठी किती वेळ आहे आणि नोंदणीकृत दस्तऐवज कार्यान्वित होण्याची वेळ किती आहे?

\*\*\*\*\*