

वाचा:-महाराष्ट्र शासन महसूल व वन विभाग शासन निर्णय क्रमांक .राभूअ-२०१३/प्र.क्र.३२/ल-१
महसूल व वन विभाग मंत्रालय,मुंबई-३२ दिनांक २३/०१/२०१३

क्रं.रा.भु.अ.आ.का.-४/प्र.क. १६ /२०१४

जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक

भूमि अभिलेख(महाराष्ट्र राज्य),पुणे

यांचे कार्यालय ,पुणे.

दिनांक - /०६/२०१४

परिपत्रक

**विषय :- ई-फेरफार आज्ञावली अंमलबजावणीसाठी ७/१२ वरील खाते प्रकार व
आणेवारी नमूद करणेचे पध्दतीमध्ये सुधारणा करणेबाबत**

वर नमूद वाचा सदरील शासन निर्णयानुसार ई-महाभूमि अंतर्गत विसकीत केलेले ई-फेरफार या आज्ञावलीची अंमलबजावणी संपूर्ण राज्यात दिनांक १/८/२०१४ पासून सुरु करावयाची आहे. त्यासाठीची पूर्व तयारीची कामे अंतीम टप्प्यात आहेत. ई-फेरफार ही आज्ञावली वेब वेस आहे. त्यामुळे राज्यातील सर्व डाटा युनिकोडमध्ये रुपांतरीत करणेत आला आहे व त्या डाटाचे दुरुस्ती व अद्यावती करण्याचे काम सुरु आहे.

ई-फेरफार ही आज्ञावली यशस्वीपणे राबविणेसाठी राज्यातील सर्व कार्यालयातील अभिलेख सुधारण करणेचे पध्दतीमध्ये एकसूत्रीपणा असणे आवश्यक आहे. परंतु सद्यस्थितीत राज्यातील वेगवेगळ्या विभागामध्ये अभिलेख संधारणाच्या भिन्न पध्दती प्रचलीत आहेत. मुख्यतः समाईक व संयुक्त खातेप्रकार, एकूण खातेप्रकार व आणेवारी नमूद करण्याची पध्दती यामध्ये मोठया प्रमाणावर भिन्नता आढळून येते.

भूमि व्यवस्थापन माहीती पध्दती (LMIS) मध्ये खालील खातेप्रकार उपलब्ध आहेत.

अ.क्र.	खातेप्रकार	अ.क्र.	खातेप्रकार
१	व्यक्तिगत खातेदार	९	महाराष्ट्र शासनाची मंडळे
२	संयुक्त खाते	१०	केंद्र शासनाचे खाते
३	सामाईक खाते	११	केंद्र शासनाचा अंगीकृत मंडळे
४	एकूत्र कुंटुब मॅनेजर	१२	स्थानिक स्वराज्य संस्था

५	अ.पा.क	१३	सहकारी संस्था
६	अविभक्त कुटुंब खाते (HUF)	१४	शैक्षणिक संस्था
७	सरकार	१५	सामाजिक संस्था
८	महाराष्ट्र शासनाचे विभाग	१६	देवस्थाने

वर नमूद खात्यापैकी समाईक / संयुक्त, एकूँ व अ.पा.क. ही खाती वगळता बाकी सर्व (१२) खाते प्रकारामध्ये एकमेव धारक आहे हे तत्व ई-फेरफार आज्ञावलीमध्ये गृहीत धरणेत आले आहे व त्याप्रमाणे ही आज्ञावली विकसित करणेत आली आहे.

1) संयुक्त /समाईक खाते:-

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ कलम २ (१५) नुसार "संयुक्त धारक " किंवा " संयुक्त खातेदार " म्हणजे, जमीनीचे सह हिस्सेदार म्हणून ती धारण करणारे धारक किंवा खातेदार, मग ते हिंदु कायदानुसार अविभक्त कुटुंबातील सहहिस्सेदार असोत किंवा अन्य रितीने .असोत, आणि ज्यांच्या हिश्यांची मोजून मापून विभागणी करण्यात आली नाही असे धारक किंवा खातेदार ; आणि जेव्हा जमीन संयुक्त धारकांनी किंवा संयुक्त खातेदारांनी धारण केली असेल तेव्हा , यथास्थिती, " धारक " किंवा खातेदार " म्हणजे, सर्व संयुक्त धारक किंवा संयुक्त खातेदार ; असे नमूद आहे.

राज्यभरात ' समाईक /संयुक्त ' खाते मुख्यतः खालील ४ प्रकारे संधारण केले जाते.

- सर्व सह हिस्सेदारांचे हिश्याचे क्षेत्र ठरविलेले नाही

उदा- धारक - A
धारक - B
धारक - C

एकूण क्षेत्र= ६ हेक्टर

- सर्व सह हिस्सेदारांचे क्षेत्र ठरविलेले आहे.

उदा- A- -- २ हे
B ----- २ हे
C-----२ हे

एकूण = ६ हेक्टर

- सह हिस्सेदारांचा हिस्सा आणेवारी मध्ये दर्शविला आहे. (Notional)

उदा- A- -- ५ आणे ४ पै
B ----- ५ आणे ४ पै
C----- ५ आणे ४ पै

एकूण समाईक क्षेत्र = ६ हेक्टर

- सह हिस्सेदारांचे हिस्से संदीग्धपणे नमूद केलेले असतात.

या प्रकारामध्ये काही सह हिस्सेदारांचे क्षेत्र हेक्टर आर, काहींचे आणे व पै. , काहींचे नावासमोर काहीही नमूद केलेले नाही.असे असते त्यामुळे संदिग्धता निर्माण होते.

उदा- A- -- २ हे.
 B ----- ५ आणे ४ पै
 C----- --

एकूण क्षेत्र = ६ हेक्टर

वरील प्रमाणे एकच खातेप्रकार वेगवेगळ्या भागामध्ये वेगळे पध्दतीने संधारण केला जात आहे. त्यामुळे आज्ञावलीची अंमलबजावणी करताना अडचणी येणार आहे. यासाठी राज्यभरात एकाच पध्दतीचा वापर होणे आवश्यक आहे.त्यासाठी ० % किंवा १०० % हे तत्व वापरावयाचे आहे.

- ० % किंवा १०० % चे तत्व:-

सर्व तलाठी व मंडल अधिकारी यांनी ० % किंवा १०० % यापैकी एकाच अटीचा ७/१२ नोंदी व ८ अ नोंदी करताना उपयोग करावयाचा आहे.

अट नं :- १ (० %) - → सह हिस्सेदारांपैकी कोणाचाही हिस्सा निश्चित न करणे

उदा- A
 B
 C

एकूण क्षेत्र = ६ हेक्टर

अट नं :- २ (१०० %)- → सर्व सह हिस्सेदारांचे क्षेत्र निश्चित केलेले आहे.

उदा- A- -- २ हे
 B ----- २ हे
 C----- २ हे

एकूण = ६ हेक्टर

- वरील अट क्रमांक -१ मध्ये कोणाही सहधारकाचे क्षेत्र निश्चित केले नसलेने पूर्ण क्षेत्र विक्री केलेनंतर सर्व सहधारकांची नावे कमी होतील.

- वरील अट क्रमांक - २ मध्ये प्रत्येकाचे क्षेत्र निश्चित असलेने प्रत्येकाचे हिस्सांचे क्षेत्राची विक्री करता येईल व विक्री करणाराचे नावे कमी होईल व सध्याचा खातेक्रमांक कायम राहिल. अशा प्रकारे विक्रीनंतर मुळ खातेदारांपैकी एकच खातेदार शिल्लक राहिलेस व त्याचे त्या गावांमध्ये व्यक्तीगत खाते नसलेस पूर्वीचा

खाते क्रमांक कायम राहिल. व्यक्तीगत खाते असल्यास त्या खात्यामध्ये सामील होऊन संयुक्त खाते बंद करावे.

- LMIS मध्ये संयुक्त / समाईक खात्यामधील नोंदीचे पहिल्या धारकाचे नावासमोर अविभक्त एकूण क्षेत्र नमूद करणेत येत होते. तीच पध्दत यापुढे सुरु ठेवावी. मात्र हे क्षेत्र वरील ० % आहे असे गृहीत धरणेत यावे. (कोणाचाही हिस्सा निश्चित नाही)

II) एकत्र कुंटुब मॅनेजर खातेप्रकार :-

या प्रकारात फेरफार नोंदवही मध्ये सर्व सह धारकांची नांवे नमूद असतात परंतु ७/१२ किंवा मिळकत पत्रिकेवर कुंटुबातील कर्त्याचे एकटयाचे नांव नमूद करून त्यांचे नावापुढे एकूँ असे नमूद करणेत येते. अशा प्रकारच्या नोंदीमुळे एकूण किती सह धारक आहेत; त्यांचे हिश्यांचे क्षेत्र किती या बाबींचा बोध होत नाही. त्यामुळे गैर प्रकार होण्याची शक्यता असते. त्यामुळे सर्व तहसिलदार, नगर भुमापन अधिकारी, उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी अशा प्रकारच्या नोंदीचा शोध घेवून सर्व धारकांची नांवे ७/१२/ मिळकत पत्रिकेवर वर आणणेबाबत गांवनिहाय नियमानुसार आदेश पारित करावेत. तसेच यापुढे अशा प्रकारच्या एकूँच्या नोंदी घेणेत येवू नयेत अशा सूचना सर्व तलाठी / मंडल अधिकारी /परिरक्षक भूमापक यांना दयाव्यात.

III) अपाक (अज्ञान पालन कर्ता) खातेप्रकार:-

अपाक या खातेप्रकारामध्ये पालन कर्ता / कर्ती हे अज्ञानाचे वतीने मिळकतीची खरेदी / विक्री (आवश्यक तेथे सक्षमप्राधिकारी / न्यायालय परवानगी घेवून) करित असतो. तथापि पूर्ण मिळकत विक्री झालेस सर्व धारक व पालनकर्ता /कर्ती यांचे नावाचे नोंदीस कंस करणेत यावा.

IV) आणेवारी प्रमाणे खरेदी विक्री :-

LMIS मध्ये डाटा एन्ट्री करताना ७/१२ वरील नमूद आणेवारी आहे तशीच घेणेत आली. तथापी त्यांचवेळी ठरविणेत आले होते की, यापुढे होणारे हस्तांतर हे आणेवारी प्रमाणे न होता रुपांतरीत क्षेत्रा प्रमाणे करावे. तथापी अद्यापही काही ठिकाणी आणेवारी नमुद करून हस्तांतर होत आहेत. ई-फेरफार आज्ञावली अंमलबजावणी साठी ७/१२ वरील आणेवारी क्षेत्र हे हेक्टर आर मध्ये रुपांतरीत केलेले असणे आवश्यक आहे. त्यामुळे सर्व तहसिलदार, नगर भुमापन अधिकारी, उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी आणेवारीतील हिस्से क्षेत्रामध्ये नियमानुसार रुपांतरीत करून घ्यावे. तसेच डाटा करेक्शन चे वेळी क्षेत्र रुपांतर करताना पूर्ण अंक येत नाही, त्यावेळी पहिले धारकाचे नावासमोरील क्षेत्र ०.०१ ने वाढवून मेळ घेणेत यावा अन्यथा डाटा दुरुस्ती आज्ञावली मध्ये अहवालात त्रुटी दिसून येते व अहवाल निरंक होत नाही.

V) पोटखराबा क्षेत्र मेळ घेणेबाबत :-

डाटा दुरुस्ती आज्ञावली मध्ये अहवाल क्र.१ हा गांव नमूना ७ वरील एकूण क्षेत्र व ७/१२ वरील खात्यांच्या एकूण क्षेत्रांचा फरक हा आहे. ७/१२ वर पोटखराबा वेगवेगळ्या विभागात

वेगवेगळ्यापध्दतीने नमूद करणेत येतो.

उदा- १) लागवडीलायक क्षेत्र नमूद आहे परंतु पोटखराबा नमूद नाही किंवा ७/१२ वर लागवडीलायक व पोटखराबा दोन्ही आहे परंतु खातेदाराचे नावासमोर पोटखराबा क्षेत्र नमूद नाही. या प्रकारात

२) ७/१२ वर लागवडीलायक व पोटखराबा दोन्ही असून पोटखराबा खातेदाराचे नावासमोर नमूद केलेला आहे. डाटा दुरुस्ती आज्ञावलीमध्ये अहवाल क्रं. १ मध्ये ७/१२ मध्ये धारकांचे नावासमोर फक्त लागणीलायक क्षेत्र नमूद असेल तर अहवाल निरंक करणेसाठी फक्त लागणीलायक क्षेत्राचा मेळ घेण्यात यावा. जर धारकाचे नावासमोर पोट खराबा व लागणीलायक क्षेत्र हे स्वतंत्रपणे दर्शविले असेल तर अहवाल निरंक करणेसाठी लागणीलायक व पोट खराबा यांचे एकत्रीत क्षेत्राचा मेळ घेणेत यावा.

वरिल प्रमाणे सुचनांचे काटेकोर अंमलबजावणी सर्व संबंधितांनी करून अभिलेख संधारण करणे पध्दतीमध्ये एकसुत्री पणा आणनेची दक्षता घेणेची आहे.

व.लि	का.अ	तांत्रिक संचालक	उ.सं.भु.अ	जमाबंदी आयुक्त
	रा.भू.अ.आ.का ४	रा.भू.अ.आ.का	रा.भू.अ.आ.का	पुणे

प्रत : मा.अप्पर मुख्य सचिव महसुल, महसुल व वन विभाग, मंत्रालय मुंबई, यांना माहितीसाठी.

प्रत : विभागीय आयुक्त (सर्व) यांना माहिती व पुढील कार्यवाहीसाठी.

प्रत :- राज्य सुचना विज्ञान अधिकारी, मुंबई यांना माहितीसाठी

प्रत : जिल्हाधिकारी (सर्व) यांना माहिती व पुढील कार्यवाहीसाठी.

प्रत : उप महानिदेशक, राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केंद्र, पुणे यांना माहिती व कार्यवाहीसाठी .

प्रत: डिस्ट्रीक्ट डोमेन एक्सपर्ट (सर्व) यांना माहिती व कार्यवाहीसाठी.

प्रत: जिल्हा सुचना विज्ञान अधिकारी (सर्व) यांना माहिती व कार्यवाहीसाठी.

प्रत : तहसिलदार (सर्व) यांना माहिती व कार्यवाहीसाठी.