वाचा: या कार्यालयाकडील परिपत्रक क्र. सीटीएस/सीआर ८०२१/ना.भू.४/२०१० दि. १६/७/२०११

क्र. ना.भू. १/७-१२ बंद करणे/कार्यपध्दती /२०१८
जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख
(म.राज्य) पुणे यांचे कार्यालय, नवीन प्रशासकीय
इमारत , दुसरा मजला, पुणे १
पुणे , दिनांक ३०/८/२०१८

परिपत्रक :

विषय - महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १२२ व १२६ अन्वये नगर भूमापन झालेल्या क्षेत्रातील अधिकार अभिलेखाचे मालकी हक्काची दुहेरी नोंद पध्दती बंद करणेबाबत.

प्रस्तावना :

१.१) महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १२६ च्या तरतूदीनुसार नगर भूमापन योजना अंमलात येते. शेती जमीनीसाठी ७/१२ हा अधिकार अभिलेख असून नगर भूमापन अथवा गावठाण क्षेत्रासाठी नगर भूमापन नियमाप्रमाणे मिळकतपत्रिका हा अधिकार अभिलेख आहे. तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे नियम १२६ प्रमाणे नगर भूमापन योजना अंमलात आल्यानंतर गावठाणाबाहेरील नगर भूमापन हद्दीतील ज्या जमीनी आहेत, त्या क्षेत्रामध्ये नगर भूमापन योजनेचा अभिलेख तयार होतो त्यानुसार नगर भूमापन शेती जमीनीचे मिळकतपत्रिकेवर बिनशेती धारकाचे नांव दाखल होते. तसेच ज्या नगर भूमापन हद्दीतील जमीनी शेतीकडे आहेत त्या बिनशेती झालेनंतरच मिळकत पत्रिकेवर धारकांची नांवे दाखल केली जातात.

१.२) त्या अनुषंगाने नगर भूमापन योजना लागू झालेनंतर ज्या मिळकती बिनशेती झालेल्या आहेत किंवा ज्या सरकारी आहेत ज्यांचा धारणाधिकार हा शेती नाही, अशा सर्व मिळकतपत्रिकेवर धारकांची नांवे दाखल होतात. शेती मिळकतीवर धारकांची नांवे दाखल केली जात नाहीत तेथे नगर भूमापनाचे वेळी फक्त **शेती** असे नमूद केले जाते. अशा प्रकरणी संबंधीत मिळकतीचा जो सर्व्हे /हिस्सा नंबर नमूद असेल त्यावर नमूद असलेल्या नावाप्रमाणे ७/१२ अधिकार अभिलेख चालू राहतो. इतर सर्व मिळकतीस बिनशेती मिळकतीप्रमाणे अधिकार अभिलेख चालू राहतो , अशी वस्तुस्थिती आहे .

१.३) तरी देखील नगर भूमापन झालेल्या क्षेत्रातील धारकाचे नाव मिळकतपत्रिकेवर व ७/१२ वर घेणेची प्रथा चालू होती. त्यामुळे जमीनीविषयक हक्कामध्ये गुंतागुंत होवून फसवणूक होणेचे शक्यता असलेने शासनाने वेळोवेळी परिपत्रके/अधिसुचना काढून नगर भूमापन क्षेत्रातील ७/१२ बंद करणेच्या सुचना दिलेल्या आहेत. त्याचे विवरण खालीलप्रमाणे

अ.क्र.	परिपत्रक /शासन निर्णय क्रमांक	सूचनांचा तपशील
१	महसूल व वन विभाग परिपत्रक क्र आर अे अेस १०९०/२१०४/ल-६ दि. २७/१२/१९९०	नागरी भागात ज्या जमीनींचा अकृषिक परवानगी घेणेत येते त्या जमीनीच्या बाबत सिटी सर्व्हे कार्यालयाकडून प्रॉपर्टी कार्ड ठेवून त्याच्या प्रती सिटी सर्व्हे कार्यालयाकडून देण्यात याव्यात. अशा जमीनीचे तलाठयाकडून ७/१२ चे उतारे देण्यात येवू नयेत. सिटी सर्व्हे कार्यालयाकडून मालकी

		हक्काबाबत फेरबदल झाल्याबाबतची अधिकृत माहिती प्राप्त झाल्या खेरीज ७/१२ च्या उता-यामध्ये कोणताही फेरबदल करण्यात येवू नये.
२	महसूल व वन विभाग परिपत्रक क्र आर अे अेस १०९०/२१०४/ल-६ दि. १९/२/१९९२	शासन परिपत्रक २७/१२/१९९० च्या संदर्भात शासनाचे असे निदेश आहेत की, ज्या नागरी क्षेत्रामध्ये अकृषिक प्रयोजनासाठी परवानगी दिलेली असेल अशा जमीनीबाबत मिळकत पत्रिका तयार करण्यात आलेली नसेल तर मिळकत पत्रिका येईपर्यंतच्या कालावधीसाठी उक्त जमीनीचे ७/१२ चे उतारे संबंधीतांना देण्यात येतील व जमीनीचे प्रॉपर्टी कार्ड तयार झाल्यावर व अंमलात आल्यावर ७/१२ च्या उता-यावर फेरफार करणेत येवू नये.
३	महसूल व वन विभाग परिपत्रक क्र आर अे अेस १४९७/प्र.क्र. ५१३/ल-६ दि. २४/११/१९९७	नगर भूमापन झालेले आहे अशा क्षेत्राचे जमीनीवर पीक पहाणीची नोंद घेणेत येवू नये.
४	महसूल व वन विभाग परिपत्रक क्र आर अे अेस १००५/प्र.क्र. ३४६/ल-६ दि. २१/१/२००६	७/१२ बंद करणेबाबतची कार्यवाही पूर्ण करणेसाठी जिल्हाधिकारी यांनी संबंधीत महसूली अधिकारी व भूमि अभिलेखाचे अधिकारी यांची संयुक्त बैठक घेवून कालबध्द कार्यक्रम आखावा. व या कार्यक्रमांतर्गत ज्या मिळकतीच्या मिळकतपत्रिका उघडण्यात आल्या आहेत त्या मिळकतीचे ७/१२ चे अभिलेख बंद करण्याच्या नोंदी घेण्याची कार्यवाही पूर्ण होईल याची दक्षता घ्यावी.
५	जमाबंदी आयुक्त , पुणे यांचेकडील परिपत्रक क्र .सीटीएस/सीआर ८०२१/ना.भू.४/२०१० दि. १६/७/२०११	नगर भूमापन योजनेच्या तरतूदी नगर भूमापन हद्दीतील बिनशेती वापराच्या जमीनीस लागू आहे. त्यामुळे नगर भूमापन हद्दीतील जमीनीचा वापर बिगरशेती कारणाकरीता महसूल विभागाने अधिकृत परवानगी दिल्यानंतर सदर जमीनीची रितसर बिनशेती मोजणी होवून नकाशा क्षेत्र आणि मालकी हक्काच्या नोंदी नगर भूमापन अभिलेखात कायम झालेची खात्री करून फक्त त्याच जमीनीचा ७/१२ उतारा महसूल विभागाकडून वितरित करणेचे बंद करणेत यावे.

२) तथापि शासनाने याप्रमाणे वेळोवेळी सूचना देवूनही अद्यापही राज्यामध्ये नगर भूमापन असणा-या क्षेत्रातील ७/१२ बंद करणेची कार्यवाही झालेली नाही , असे निदर्शनास येत आहे.

सबब आता DILRMP या कार्यक्रमाअंतर्गत ७/१२ संदर्भात ई फेरफार ही आज्ञावली लागू करणेत आली आहे. परंतु असा दुहेरी अभिलेख अद्यापही ७/१२ व मिळकतपत्रिका स्वरूपात सुरू आहे. तसेच नगर भूमापन क्षेत्रात जेथे नगर रचना योजना लागू झाली आहे. तेथे मिळकतपत्रि ाका व अंतिम भूखंड क्रमांक असे दोन्ही अथवा ७/१२, मिळकतपत्रिका व अंतिम भूखंड अशा स्वरूपात एकाच वेळी सुरू आहे. त्यामुळे आता जमीनविषयक हक्काची नोंदवही ७/१२ किंवा मिळकतपत्रिका व

जेथे नगररचना योजना लागू असेल त्या ठिकाणी फायनल प्लॉटप्रमाणे मिळकतपत्रिका यापैकी कायद्याने जे लागू असेल त्या एकाच अधिकार अभिलेखाच्या नमून्यात चालू ठेवणे आवश्यक आहे.

२.१) नागरी अथवा गावठाण क्षेत्रासाठी नगर भूमापन योजना लागू झाली आहे व मिळकतपत्रिका तयार करणेत आली आहे त्या ठिकाणी बिनशेती झालेली सर्व ७/१२ बंद करणे आवश्यक आहे.

२.२) तसेच जेथे नगर रचना योजना लागू असल्यास सदर क्षेत्रातील ७/१२ व जुन्या मिळकतपत्रिका बंद करून नगर रचना योजनेत तयार झालेले बी फॉर्म नुसार अंतिम भूखंड क्रमांकानुसार मिळकतपत्रिकेवरील नोंदी कायम करणे अथवा नवीन मिळकतपत्रिका उघडणे आवश्यक आहे.

त्या अनुषंगाने सदर परिपत्रकाव्दारे राज्यामध्ये सर्व ठिकाणी खालीलप्रमाणे कार्यपध्दती अवलंबणेबाबत सुचना देणेत येत आहेत.

३) <u>मार्गदर्शक सुचना</u>

३.१) <u>७/१२ बंद करणेबाबत-</u> जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख (म.राज्य) पुणे यांचेकडील पत्र क्र.रा.भू.अ.आ.का.४/दुहेरी नोंद/२०१७ दि.१९/७/२०१७ रोजीच्या पत्राने सर्व जिल्हाधिकारी व जिल्हा अधीक्षक भूमि अभिलेख यांना नगर भूमापन हद्दीतील बिनशेती वापराच्या मिळकतीच्या मालकी हक्काची दुहेरी नोंद पध्दत बंद करणेबाबत कळविणेत आले आहे. अशा यादया परिरक्षण भूमापक, तलाठी व मंडळ अधिकारी यांचेकडुन प्राप्त करुन घेऊन संबंधित नगर भूमापन अधिकारी/ उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी सदरची यादीची खात्री करुन ७/१२ बंद करण्यासाठी तहसिलदार यांना पाठवावी. याबाबत तहसिलदार यांनी प्रत्येक गावासाठी एक आदेश काढुन ई-फेरफार आज्ञावलीतून आदेश व दस्तऐवज या प्रकारातून फेरफार घेऊन असे ७/१२ बंद करण्यात यावेत व अशा प्रकारे बंद केलेल्या ७/१२ च्या धारक सदरी "नगर भूमापन क्षेत्रात समाविष्ट सबब बंद" असा शेरा नमुद करावा. अशा पध्दतीने बंद करण्यात आलेल्या ७/१२ ची एकुण संख्या व एकुण क्षेत्र गांवनिहाय जिल्हाधिकारी यांना पुढील नमुन्यात कळविण्यात यावे.

अ.नं.	गावाचे नांव	बंद केलेल्या एकुण ७/१२ ची संख्या	बंद केलेल्या ७/१२ चे एकुण क्षेत्र

३.२) विहीत नमुन्यात ७/१२ (परिशिष्ट १) व मिळकतपत्रिकाची माहिती भरून बिनशेती झालेले सर्व्हेनंबरची खात्री करणे.

<u>७/१२ वरील नावे मिळकतपत्रिकेवर घेणेबाबत :-</u>

३.३) बिनशेती झालेल्या मिळकतीबाबत- ज्या ठिकाणी मिळकतपत्रिकेवर संपूर्ण मिळकत कोरी अथवा शेतीकडे नमूद आहे. अशा मिळकती बिनशेती असेल तर-

३.३.१) ज्या ठिकाणी सर्व्हेनंबरमधील संपूर्ण क्षेत्र बिनशेती झाले असल्यास अशा मिळकतीवर ७/१२ प्रमाणे धारकांची नांवे घेणेत यावी व इतर हक्कातील नोंदी मिळकतपत्रिकेस घेण्यात याव्यात व त्यांचे ७/१२ बंद करावेत. हा ७/१२ बंद करताना त्यांचा रितसर मिळकतपत्रिकेवर

नोंद घेतल्याने ७/१२ बंद करण्यात येत आहे असा फेरफार घेणेत यावा. मिळकतपत्रिकेवर नोंद घेताना तलाठयाकडील फेरफाराचा संदर्भ घ्यावा म्हणजे मिळकतपत्रिकेवरील नोंदी सुसंगत राहतील.

३.३.२) ज्या ठिकाणी सर्व्हेनंबरमधील अंशत: क्षेत्र बिनशेती झाले असेल तर अशा ठिकाणी दोन्ही अभिलेख एकाचवेळी ७/१२, न.भू.क्र./अंतिम भूखंड क्रमांक चालू राहण्याची शक्यता असते अशा ठिकाणी तेवढया क्षेत्रापूरता ७/१२ बंद करण्यात यावा. म्हणजेच तसा फेरफार घेवून ७/१२ वरील क्षेत्र कमी करण्यात यावे. धारकांची नांवे कमी करावीत. त्याप्रमाणे बिनशेती झालेल्या क्षेत्राचा नकाशा तयार करावा. तसेच मिळकतपत्रिकेस अंमल घेण्यात यावा. ७/१२ वरील नोंदी फेरफार क्रमांक देवून बंद कराव्यात व त्याच फेरफाराचा संदर्भ देवून नगर भूमापनाच्या नोंदी अद्यावत करण्यात याव्यात.

३.३.३) बिनशेती आदेश झालेला नसल्यास धारकास बिनशेती आदेश प्राप्त करण्यास अथवा. शासन परिपत्रक क्र.एनएए-२०१८/प्र.क्र.११५/टी-१/दि.१९ ऑगस्ट २०१७ नुसार महाराष्ट्र अधिनियम ३०/२०१७ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसुल संहिता १९६६ मध्ये नव्याने समाविष्ट करण्यात आलेल्या **कलम ४२ब** व **कलम ४२ क** बाबतही बिनशेती कर भरलेची पावती पाहून वरील सूचनाप्रमाणे कार्यवाही करणेत यावी.

३.३.४) ज्या मिळकतीमध्ये रेखांकन मंजूर झाले असेल तर अशा रेखांकनातील खुल्या जागा, रस्ता या व्यवस्थापन स्थानिक स्वराज्या संस्था (उदा. ग्रामपंचायत, नगरपालिका, नगरपरिषद, महानगरपालिका, अथवा स्थानिक विकास प्राधिकारी) यांच्या नावाने नोंदविण्यात याव्यात.

तसेच अशा रेखांकनातील सामाईक सुविधांच्या जागा (common amenity space) हया सार्वजनिक मालकीच्या असलेने त्याबाबत-

त्या ठिकाणी गृहनिर्माण संस्था अथवा अपार्टमेंट असेल तर सदर ठिकाणी सार्वजनिक वापराची जागा (व्यवस्थापन गृहनिर्माण संस्था अथवा अपार्टमेंट) च्या नांवे नमूद करावी.

ज्या ठिकाणी अशा संस्था नाहीत त्या ठिकाणी नगर विकास विभागाकडील परिपत्रक क्र. संकिर्ण/२००९/९५५/प्रक्र. १४६/न.वि. २० दि. ३०/६/२०१० प्रमाणे कार्यवाही करणेत यावी.

३.४) मिळकत पत्रिका व ७/१२ अशा दुहेरी नोंदी असल्यास- ब-याच ठिकाणी मिळकत पत्रिकेवरील नोंदी व ७/१२ वरील नोंदी असे दुहेरी अभिलेख असल्याने पूर्वोक्त परिच्छेद क्र.३.३ मध्ये दिलेल्या सुचनेनुसार कार्यवाही करण्यात यावी. मिळकत पत्रिकेवरील नोंदी व ७/१२ वरील नोंदी यामध्ये तफावत असल्यास अशा प्रकारच्या परिस्थितीत अधिकार अभिलेख मेळात राहण्याकरीता जून्या नोंदीचा दूवा घेवून सदर नोंदी अद्यावत करणे आवश्यक आहे व यामध्ये प्रत्यक्ष व्यवहाराच्या तसेच वारसांच्या क्रमानुसार नोंदी घेण्यात याव्यात. मात्र धारकांच्या नोंदीतील दूवा जूळत नसल्यास अशा प्रकरणी सक्षम प्राधिका-याकडून पूनर्विलोकनाची परवानगी घेवून नगर भूमापन अधिकारी/ उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी फेरचौकशी करून जे खरेदी व्यवहार अथवा इतर नोंदी ज्या अगोदर घडलेल्या आहेत त्या क्रमानुसार नोंदी अद्यावत करणेबाबत गुणवत्तेवर व नियमानुसार निर्णय घेणेचा आहे.

३.४.१) नगर भूमापन क्षेत्रामध्ये ज्या ठिकाणी टि.पी.स्कीम लागू आहे अशा मिळकतीबाबत बिनशेती आदेश झालेल्या मालमत्तेचे सर्व ७/१२ रितसर फेरफार घेवून त्या ठिकाणी अंतिम भूखंड देवून **मिळकत पत्रिकेकडे वर्ग झालेने ७/१२ बंद** अशी नोंद घेवून सर्व ७/१२बंद करण्यात यावेत .

३.४.२) टि.पी. स्कीम वेळी तयार केलेल्या बी फॉर्म प्रमाणे बिनशेती आदेश असल्यास अंतिम भूखंड क्रमांक देवून नगर रचना योजना प्रत्यक्ष सुरू होवून बी फॉर्म तयार होवून प्रत्यक्ष अधिकार अभिलेख अंमलबजावणी होईपर्यंतच्या काळात मिळकतपत्रिकेवर नोंदी झाल्या असल्यास व त्या सुसंगत असल्यास मिळकतपत्रिकेवरील नोंदी कायम ठेवाव्यात.,

३.४.३) बिनशेती आदेश नसल्यास पूर्वोक्त नमूद परिच्छेद ३.३.३ प्रमाणे कार्यवाही करावी.

३.५.१) मिळकत पत्रिका व ७/१२ यांचेवरील नमूद क्षेत्रामध्ये तफावत असल्यास- ज्या ठिकाणी क्षेत्रामध्ये खुप मोठी तफावत असेल तसेच ज्या ठिकाणी ७/१२ प्रमाणे येणारे हिस्से व नगर भूमापन क्रमांक यामध्ये तफावत येत असेल तर सर्वसंबंधीतांना आगावू नोटीशीने कळवून स्थानिक चौकशी करावी. व प्रत्यक्ष जागेवरील वस्तुस्थिती पाहून ७/१२ व मिळकत पत्रिका याबाबत खात्री करून नगर भूमापन अधिकारी यांनी निर्णय दयावा व त्याप्रमाणे ७/१२ बंद करून मिळकतपत्रिकेस अंमल घेणेत यावा. यात शासकीय हितसंबंधास बाधा येणार नाही याची खात्री करावी.

३.५.२) काही ठिकाणी रेखांकनाप्रमाणे ७/१२ वर नोंदी घेण्यात आल्याने मिळकत पत्रिकेवरील क्षेत्र व ७/१२ वरील क्षेत्र यात तफावत असू शकते. परंतु मिळकतपत्रिकेवरील क्षेत्र हे प्रत्यक्ष मोजणी करून कायम करण्यात आले असलेने तेच कायम राहणार आहे त्यामुळे क्षेत्रामध्ये काही चौरस मीटर ची तफावत असली तरी याबाबत जाणीवपूर्वक नियमांतर्गत निर्णय घेवून ७/१२ बंद करून भूखंडनिहाय मिळकतपत्रिका अद्यावत करण्यात यावी.

३.६) जे ७/१२ बंद करण्यात येणार आहेत त्याबाबतचा गाव नमुना नं. २ अद्यावत करून तो संबंधीत नगर भूमापन अधिकारी यांना पाठविणेत यावा.

सदर निदेशांची तात्काळ अंमलबजावणी करण्यात यावी.

सही/-XXX
(एस.चोक्कलिंगम्)
जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक
भूमि अभिलेख(म.रा.)पुणे

प्रत: सर्व जिल्हाधिकारी तथा पदसिध्द उपसंचालक भूमि अभिलेख यांना माहिती व कार्यवाहीसाठी.
प्रत: उपसंचालक भूमि अभिलेख संलग्न जमाबंदी आयुक्त (सर्वसाधारण/भूमापन/नागरी भूमापन/ एकत्रीकरण यांना माहिती व कार्यवाहीसाठी.
प्रत: सर्व उपसंचालक भूमि अभिलेख यांना माहिती व कार्यवाहीसाठी.
प्रत: सर्व जिल्हा अधीक्षक भूमि अभिलेख व उपविभागीय अधिकारी यांना माहिती व कार्यवाहीसाठी रवाना.
प्रत: सर्व तहसिलदार व उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांना माहिती व कार्यवाहीसाठी रवाना
प्रत: सर्व नगर भूमापन अधिकारी यांना माहिती व कार्यवाहीसाठी.

"निर्गमित"

30.8
(किशोर तवरेज)
उपसंचालक भूमि अभिलेख संलग्न
जमाबंदी आयुक्त (नागरी भूमापन) पुणे