९६३

क्रमांक/एसव्हीसीआर १०७९/सर/१९९६,

जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमि अभिलेख [म. राज्य]पुणे, यांचे कार्यालय, पुणे, दिनांक:-२० -९-१९९६.

21 SEP 1996

परिपत्रक

विषय/- मंजूर अभिन्यास [ले आऊट] प्रमाणे भूमि अभिलेख दुरुस्त करणेबाबत.

महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कायदा कलम ४४ मधील तरतुदीनुसार जमिनीचे अकृषिक वापरासाठी बिनशेती परवानगी जिल्हाधिकारी अथवा सक्षम महसूल प्राधिकारी यांचेकडून देणेत येते.

महाराष्ट्र जमिन महसूल [जमिनीचे वापरात बदल आणि अकृषिक आकारणी] नियम १९६९ मधील पार्ट २ खालील नियम १६ मधील तरतुदीनुसार एक एकर किंवा ०.४०४७ हेक्टर पेक्षा जास्त क्षेत्र ज्यावेळी बिनशेतीकडे वापरणे असेल त्यावेळी अर्जदार यांनी अगोदर योग्य अभिन्यास तयार केला पाहिजे अशी तरतूद आहे. नियम १७ मध्ये घरबांधणी नकाशा तयार करताना कोणत्या बाबी पाहिल्या पाहिजेत याची तरतूद केलेली आहे. नियम १८ हा परंतुकाचा नियम असून त्यामुळे नियम १६ व १७ मध्ये केलेल्या तरतुदी-मध्ये विभागीय उपसंचालक नगररचना योजना यांचेशी विचारविनिमय करुन योग्य त्या प्रकरणांत काही अटी शिथिल करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना दिले आहेत.

तसेच महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम १९६६ मधील कायदा कलम ४५ अन्वये, प्रस्तावित अभिन्यासास कशाप्रकारे मंजुरी दयावी ती कार्यपध्दती ठरवून दिली आहे.

या नियमांचे पालन करण्यांत खालीलप्रमाणे कमतरता आढळून येते.

अ] ज्यावेळी अर्जदार यांना वरील तरतुदीनुसार त्यांचे भूखंडास बिनशेती परवानगी हवी असते किंवा अभिन्यास [ले आऊट] तयार करावयाचा असतो त्यावेळी संबंधीत भूखंड-धारक यांनी प्रथम योग्य ते मोजणी शुल्क भरुन त्यांच्या जमिनीची मोजणी करुन घेतली पाहिजे व त्याप्रमाणे भूखंडाची हद्द कायम झालेनंतर, संबंधीत सक्षम प्राधिकारी यांचेकडून प्रस्तावित अभिन्यासास ~~सरह~~ अगोदर तात्पुरती [Conditional] मंजुरी दिली जाते.

२/-

महानगरपालिका क्षेत्रांत महानगरपालिका किंवा नगररचना अधिकारी, तर नगरपालिका क्षेत्रांत नगरपालिका व इतरत्र जिल्हाधिकारी एक एकरपेक्षा जास्त जमिनीचे अभिन्यास तात्पुरते मंजूर करतात. त्यामध्ये खालीलप्रमाणे अट घातली जाते,

" That all the proposed sub plots are demarcated and measured on site by the City Survey Officer / District Inspector of Land Records Office and fresh plans as per demarcation and measurements on site are submitted alongwith demarcation certificate with measurements obtained from the City Survey Office / District Inspector of Land Records Office. "

परंतु, वरील मंजुरीची माहिती भूमि अभिलेख विभागाकडे किंवा संबंधीत नगरभूमापन अधिकारी यांचे कार्यालयास कळवित नाहीत. त्यामुळे जेव्हा संबंधीत खातेदार तात्पुरत्या [Conditional] अभिन्यासाप्रमाणे मोजणी करुन घेत नाहीत. तेव्हा नगरभूमापन अधिकारी यांचेकडून त्यांना तगादा करणे अगर नोटीस काढणे शक्य होत नाही. परिणामत: भूमि अभिलेख अद्यावत राहात नाहीत व शासनाचे मोजणी फी स्वरुपातील उत्पन्न बुडते. कालांतराने अभिलेख अद्यावत नसल्याने, मोजणीस जेवढा उशीर होईल तेवढ्या जास्त तक्रारी जनतेकडून येतात व त्यांचे निवारण योग्य रितीने xxxxx करता येत नाही. यातूनच पुढे कोर्टकेसेस, व मोजणीतील अडचणीमुळे भ्रष्टाचाराची प्रकरणे देखील उद्भवतात.

जेथे एक एकरपेक्षा जास्त जमिन बिनशेतीकडे वर्ग करणेत येते, तेथील अभिन्यास अधिक काळजीपूर्वक तयार करणे आवश्यक आहे. सदर अभिन्यासास सक्षम प्राधिकारी यांनी तात्पुरती मंजुरी दिल्यानंतर त्यांत समाविष्ट भूखंडाची मोजणी व अभिलेख दुरुस्तीसाठी संबंधीत नगरभूमापन अधिकारी यांचेकडे वरील माहिती पाठविणे आवश्यक आहे. तसेच सक्षम प्राधिकारी यांनी प्रत्येक अभिन्यास मंजूर करताना तो तात्पुरते स्वरुपाचा व काही अटींवर अधीन राहून [Conditional] मंजूर केला आहे. अथवा अंतिम मंजुरी [Final Layout)] मंजूर केला आहे. याबाबत ठळक शिक्का मंजुरी आदेशाचे पत्रावर व त्यासोबतचे नकाशावर उठविणे आवश्यक आहे. जेणेकरुन त्या जमिनींवरील प्लॉट विकत घेणा-या जनतेचे हक्क संरक्षण व्हावे.

इकडील कार्यालयाचे असेही निदर्शनास आले आहे की, प्रस्तावित अभिन्यासास तात्पुरती परवानगी दिली जाते त्यावेळी मंजुरी आदेशाचा/पत्राचा क्रमांक नकाशावर नमूद करुन नकाशावर" " This plan is to be read with the letter No. dtd. "

"

असे नमूद असलेला शिक्का उठविण्यात येतो. परंतु, मंजुरीच्या पत्रावर अगर नकाशावर प्रस्तुतचा अभिन्यास तात्पुरत्या स्वरुपाचा व काही अटींना अधीन राहून दिलेला आहे असा ठळकपणे शिक्का उठविला जात नाही.

त्यामुळे अंतिम खरेदी घेणाऱ्याची फसगत होऊ शकते. तरी, नकाशांवर व मंजुरी पत्रावर तात्पुरती मंजुरी असा ठळक शिक्का आकर्षकपणे उठविण्याची पध्दत अंमलात आणणे आवश्यक आहे. तसेच प्रोव्हिजनल अभिन्यास मंजुरी देताना नगरभूमापन अधिकारी /तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांचेकडून प्रस्तावित अभिन्यासात समाविष्ठ भूखंडाची मोजणी करुन घेण्यात यावी. शिवाय मोजणी दाखला मिळाल्यावर व अंतिम मंजुरीसाठी नकाशा सादर करावा असा उल्लेख दिला जातो. परंतु, मंजुरीचे पत्राची प्रत संबंधीत नगरभूमापन अधिकारी/तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांना पृष्ठांकित करण्यात येत नाही. अशा वेळी मूळ अभिन्यासधारक मोजणी करुन घेण्यात कुचराई करुन मोजणी शिवायच प्लॉट विकतो त्यामुळे भूखंड विकत घेणाऱ्या व्यक्तीस निष्कारण त्रास सहन करावा लागतो. तसेच विक्री होऊन गेल्यानंतर मूळ मालकांना मोजणी फी भरणेबाबत सूचना देता येत नाहीत.

वरील सर्व विवेचनावरुन असा सूचना देण्यात येत आहे की, महानगरपालिका/ नगरपालिका/जिल्हाधिकारी किंवा नगररचना अधिकारी हे जेव्हा काही अटींना अधीन ठेऊन [Conditional] अभिन्यास तात्पुरते मंजूर करतात तेव्हा असे मंजुरी आदेश व त्यासोबतच्या नकाशावर " हा नकाशा तात्पुरत्या[Conditional] स्वरुपात मंजूर केला असून तीन अभिन्यासाचे आंत अंतिम मंजुरी प्राप्त करुन न घेतल्यास आपोआप रद्द होईल " असा शिक्का ठळकपणे मारावा व त्याची प्रत संबंधीत नगरभूमापन अधिकारी/ तालुका निरीक्षक भूमि अभिलेख यांना द्यावी.

सदरची अट ही मंजुरी आदेश व त्यासोबतचे नकाशावर ठळकपणे नमूद करण्यात आली तरच जनतेला सदरचा अभिन्यास तात्पुरता [Conditional] मंजूर असून त्याची अद्याप शासकीय मोजणी होऊन शासकीय अभिलेख दुरुस्त होणे बाकी आहे हे समजेल. तसेच यामुळे मोजणी फी चे स्वरुपात शासनास उत्पन्न मिळेल व भूमि अभिलेख अद्ययावत राहण्यास मदत होईल व जनतेच्या तक्रारी कमी होतील.

ब] महानगरपालिका/ नगरपालिका/ जिल्हाधिकारी नगररचना अधिकारी किंवा सक्षम प्राधिकारी यांनी अभिन्यासास तात्पुरती [Conditional] मंजुरी दिल्यानंतर मोजणी होऊन अंतिम मंजुरी मिळण्यापूर्वीच खरेदी-विक्रीचे व्यवहार होतात असेही निदर्शनास आले आहे. सदरचे खरेदी-विक्रीचे व्यवहार हे तात्पुरत्या [Conditional] अभिन्यासातील क्रमांकाप्रमाणे होतात. प्रत्यक्ष मोजणीनंतर सदरचे तात्पुरत्या अभिन्यासातील क्रमांक व क्षेत्र हे बदलण्यास पात्र असतात व अंतिमत: मंजूर केलेल्या अभिन्यासामध्ये

४/-

फरक होऊ शकतो. त्यापूर्वीच खरेदी-विक्रीचे व्यवहार झाल्यास व त्याच्या नोंदी झाल्यास त्यामुळे तक्रारी वाढतात. म्हणून अशा सूचना देण्यात येत आहेत की, कोणतीही दुय्यम निबंधकाने अभिन्यासातील [ले आऊट] भूखंडाचे दस्तऐवजाची नोंदणी अंतिम अभिन्यास मंजूर नसल्यास करू नये. याबाबत नोंदणी महानिरीक्षक यांना विनंती करण्यात येते कि, त्यांनी वरील सूचनांची अंमलबजावणी करणेबाबत दुय्यम निबंधक यांना सूचना द्याव्यात.

क] नगर भूमापन कार्यालयांत खरेदी घेणारा खातेदार तात्पुरत्या [Conditional] अभिन्यासाचे व खरेदी खताचे आधारे त्यांचा भूखंड व नांव दाखल करण्यासाठी अर्ज देतात. अशा वेळी काही नगरभूमापन अधिकारी स्वत भूखंड मोजून आलेख व पी. आर. कार्डात तेवढ्या पुरतीच नोंद व दुरुस्ती करतात. सदरची कार्यपध्दती चुकीची आहे.

वास्तविक पाहाता, इकडील कार्यालयीन परिपत्रक क्रमांक एस. व्ही. २७८/ दिनांक १३.२.१९६४ व एस. व्ही. सी. आर. ६७६/सं३/७८, दिनांक १६.३.७८ अन्वये अशा सूचना दिल्या आहेत की, अभिन्यासास तात्पुरती मंजुरी मिळाल्याबद्दल जिल्हाधिकारी किंवा संचालक नगररचना योजना यांचेकडून कळविण्यात आलेवर भूमापन अधिकारी यांनी संबंधीत मुळ खातेदार यांना मोजणी फी भरणेबाबत व अभिन्यासाप्रमाणे जागेवर निशांकन करुन घेणेबाबत नोटीस काढली पाहिजे व तात्पुरत्या अभिन्यासाप्रमाणे जागेवर निशांकन करत नसेल तर Conditional अभिन्यास मंजूर करणारे सक्षम प्राधिकारी यांचे नजरेस आणावी. तथापि, सदर सूचनांची काटेकोरपणे अंमलबजावणी होत नाही असे [illegible]

सबब, या परिपत्रकाद्वारे अशा सूचना देण्यात येत आहेत की, नगरभूमापन अधिकारी यांचेकडे अभिन्यासास तात्पुरती [Conditional] मंजुरी मिळाल्याची माहिती प्राप्त झालेवर त्यांनी एक रजिस्टर ठेवावे व तसेच संबंधीत मुळ खातेदार यांना विहित मोजणी फी भरणेबाबत व जागेवर निशांकन करणेबाबत कळवावे. विहित मोजणी फी प्राप्त झालेवर मोजणी करुन येणारे क्षेत्र कायम करुन आवश्यक तेथे दुरुस्त अभिन्यास Conditional अंतिम मंजुरीसाठी, अभिन्यास मंजूर करणारे सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे सादर करावा. व त्यास अंतिम मंजुरी [Final approval] प्राप्त झालेवर मगच अभिलेख दुरुस्त करणेची कार्यवाही करावी.

सदर आदेशाची अंमलबजावणी त्वरीत होणेची आहे.

स्वाक्षरी/- [मीना शेंडे]
जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक
भूमि अभिलेख [म. राज्य] पुणे. ५/-
Cond... 10