

शेतजमिनीसाठी वारसनोद

आणि

शेतजमिनीची विभागणी

३ री आवृत्ती

प्रथमावृत्ती २०१४

:: लेखक व संकलक ::

श्री. सतीश मुकुंद जोशी

७, अमृतसिद्धी अपार्टमेंट, हिंगणे खुर्द,

सिंहगड रस्ता, पुणे ४११०५१.

Email: [satishsampada@gmail.com](mailto:satishsampada@gmail.com)

**Disclaimer (अस्वीकरण):**

हे पुस्तक केवळ कायद्याविषयीचे व माहितीचे सर्वसामान्य ज्ञान वाचकास व्हावे या हेतूने प्रसिद्ध केले असून, या पुस्तकात कायद्याविषयीची व अन्य विषयांची जेव्हाही माहिती व्हावयास पाहिजे व जी आम्हाला समजली आहे, ती सर्व अंतर्भूत केली आहे. अनावधानाने यात राहिलेल्या कोणत्याही त्रुटीसाठी प्रकाशक किंवा लेखक, संकलक जबाबदार असणार नाहीत; मात्र या माहितीचा स्वतःच्या कामासाठी प्रत्यक्ष उपयोग करण्यासाठी निष्णात तज्ञांचे, वकिलाचे मार्गदर्शन घ्यावे.

## अनुक्रमणिका

१.	इतिहास	४
२.	गाव नकाशा	९
३.	गट बुक	१२
४.	गाव नमुना एक	१५ व १६
५.	कमी जास्त पत्रक	१९ व २०
६.	गाव नमुना एक - अ	२१
७.	गाव नमुना एक - ब	२२
८.	गाव नमुना एक - क	२३
९.	शासन निर्णय	२५
१०.	गाव नमुना एक - ड	३१
११.	गाव नमुना एक - इ	३२
१२.	गाव नमुना दोन	३३
१३.	गाव नमुना तीन	३४ ते ३८
१४.	गाव नमुना सहा - फेरफार पत्रक	३८ ते ४४
१५.	गाव नमुना सहा - अ	४५
१६.	गाव नमुना सहा - ब	४६
१७.	गाव नमुना सहा - क	४६
१८.	गाव नमुना सहा - ड	४८
१९.	सात बारा	४९ ते ५९
२०.	कुळाचे नाव सात - अ	६०
२१.	सात - ब	६२ ते ६३
२२.	आठ - अ	६४
२३.	महत्त्वाचे भूमिअभिलेख - उजळणी	६५ व ६६
<b>शेतजमीन वारसनोद व विभागणी</b>		
१.	विषय प्रवेश	६८
२.	वारसा हक्काचा कायदा	६८
३.	हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम श्रेणीप्रमाणे	६९
४.	महिलांचे हक्क - सुधारणा	६९
५.	लक्षात ठेवा	७१
६.	शेतजमिनीची वारसनोद पद्धत	७१ ते ७३
७.	शेतजमिनीचे वाटप - विभागणी	७३ ते ७५
१०.	विविध अर्जांचे नमुने	७७ ते ८९

# इतिहास

पृथ्वीवर माणसाची निर्मिती काही लाख वर्षांपूर्वी झाली. लाखो वर्षे माणूस शिकार करून, फळ, कंदमुळे खाऊन जगत होता. माणूस टोळ्यांमध्ये राहत होता. टोळ्यांची जमिनीवर, नैसर्गिक साधन संपत्तीवर संयुक्त मालकी असायची. मानवी समाजात कुटुंब संस्थेचा जन्म झाला नव्हता. स्त्री पुरुष संबंध सैल होते. टोळ्यांमध्ये मृगया क्षेत्र, शिकारीचे क्षेत्र, उपजिविकेचे क्षेत्र यावरून लढाई, संघर्ष होत. पण व्यक्तिगत मालकी हक्काची संकल्पना मानवी समाजात रुजली नव्हती, मान्य नव्हती.

स्त्रियांनी शेतीचा शोध लावला. एक बी पेरले की अनेक पट बी धान्य मिळते असे लक्षात आल्यावर मानवाला भूक भागवण्याचा नवा पर्याय उपलब्ध झाला. काही महिन्यात मिळणारे धान्य उत्पादन भूक भागवण्यासाठी सर्वात महत्त्वाचे साधन म्हणून कायमचे रूढ झाले. आजही हेच महत्त्वाचे खाद्य आहे.

शेतीच्या शोधामुळे माणूस स्थिर राहू लागला. उपजिविकेसाठी भटकणे, शिकार करणे कमी झाले. स्थिर राहून शेती करताना कुटुंब संस्था अस्तित्वात येऊ लागली. जी माणसे शेती करून स्वतःसाठी आणि समाजासाठी शेतीतून धान्य उत्पादित करित होती त्यांना मृत्यूनंतर शेतीचे क्षेत्र आपल्या वारसांकडे हस्तांतरीत व्हावे असे वाटू लागले. या इच्छेमधून खासगी, व्यक्तिगत मालकी हक्काची संकल्पना मानवी समाजात जन्माला आली, रुजली, कायम झाली. कुटुंब संस्था आणि मालमत्तेची वंशपरंपरेने मालकी या दोन्ही गोष्टी एकमेकांशी बांधल्या गेल्या.

या दोन्ही संस्थांचे नियंत्रण, नियमन व संरक्षण करण्यासाठी राज्यसंस्था जन्माला आली, रुजली, कायम झाली.

कुटुंब संस्था, राज्यसंस्था आणि मालमत्तासंबंध यावर आज मानवी समाज उभा आहे.

गेल्या दोन शतकात जगामध्ये बहुतेक ठिकाणी सरंजामशाही, राजेशाही व्यवस्थांचा अंत होऊन लोकशाही स्वरूपाच्या शासनसंस्था अस्तित्वात आल्या आहेत. तरीसुद्धा सध्याच्या शासनाला मालमत्तेच्या हक्कांचे नियंत्रण, नियमन व संरक्षण विविध कायद्यांमार्फत, न्यायालय व सरकारी नोकरशाही यंत्रणेमार्फत करावे लागते.

आजच्या समाजात व्यक्तिगत मालकी हक्काच्या मालमत्तेला फार महत्त्व आहे. ज्याच्याकडे स्वतःच्या मालकीची जमीन वा मालमत्ता नाही, त्याला समाजात पत, प्रतिष्ठा नाही.

आज लोकसंख्या वेगाने वाढत आहे. पण जमिनीचे क्षेत्रफळ पूर्वी होते तेच आहे. दरडोई जमिनीची उपलब्धता कमी होते आहे. प्रत्येक माणसाला उपजिविकेसाठी लागणारे बहुतेक पदार्थ, वस्तू जमिनीतून उत्पन्न होतात. 'जमीन' हेच उपजिविकेचे सर्वात महत्त्वाचे साधन आहे.

# जमिनीचे गुणधर्म

पृथ्वीच्या १/३ पृष्ठभाग जमीन व २/३ पृष्ठभाग पाणी आहे. आज या जमिनीवर ७ अब्ज संख्येपेक्षा जास्त माणसे राहतात. सर्व मानवांची उपजिवीका जमिनीपासून मिळणाऱ्या उत्पन्नावरच अवलंबून आहे.

१. जमीन कधीही नष्ट न होणारे उत्पादनाचे सर्वात महत्त्वाचे साधन आहे.
२. एक जमीन दुसऱ्या जमिनीसारखी कधीही नसते.
३. जमीन व मालमत्तेचा हक्क त्या देशातील कायद्याद्वारे प्राप्त होतो.
४. जमीन इकडून तिकडे हलवता येत नाही.
५. जमिनीचा ताबा अत्यंत महत्त्वाचा असतो.

दोन देशातील सीमा किंवा हद्द जमिनीवरच निश्चित केली जाते. सागरी हद्द सुद्धा जमिनीशी संबंधित असते. दोन व्यक्ती-संस्था यांची मालकी हद्दीद्वारे निश्चित करता येते.

भारतातील जमिनीची ओळख पुढीलप्रमाणे होते - ती जमीन कोणत्या देशात, राज्यात, जिल्ह्यात, तालुक्यात, गावात, गावातील विभागात आहे. त्या जमिनीचा भूमापन क्रमांक, हिस्सा क्रमांक या द्वारे होते. जमिनीची मालकी, सीमा किंवा हद्दीमुळे व सीमा चतुःसीमांप्रमाणे निश्चित होतात. संबंधित शासनाची यंत्रणा जमिनीसंबंधीचे अभिलेख रेकॉर्ड निर्माण करते, जतन करते, जमिनीचा मालकी हक्क निश्चित करते.

शासकीय यंत्रणेच्या सकारात्मक हस्तक्षेपाशिवाय मालमत्तेचे जतन व हक्क संरक्षित करता येत नाही. देशाचे शासन-सरकार देशातील सर्व जमिनीचे प्रधान-प्रमुख मालक आहे. माणसातील संघर्षाचा 'जमीन' हाच प्रमुख विषय आहे.

## अंतर व क्षेत्रफळ

१० मिलिमीटर	= १ सें.मी.	१२ इंच	= १ फूट
१०० सें.मी.	= १ मीटर	३ फूट	= १ यार्ड
१००० मीटर	= १ किलोमीटर	२.५४ सें.मी.	= १ इंच
३.२८ फूट	= १ मीटर	३९.३७ इंच	= १ मीटर
१.७९ यार्ड	= १ मीटर	१ मैल	= १.६० कि.मी.
१ किलोमीटर	= ०.६२ मैल	१ यार्ड	= ०.९१ मीटर

## क्षेत्रफल

१४४ चौरस इंच	=	१ चौरस फूट
१०.७६ चौरस फूट	=	१ चौरस मीटर
१०० चौ.मी.	=	१ आर
१०० आर	=	१ हेक्टर
४३५६० चौ.फू.	=	१ एकर
१०७६३९ चौ.फू.	=	१ हेक्टर
१०० हेक्टर	=	१ चौरस कि.मी.
१ चौरस कि.मी.	=	०.३८६१ चौ. मैल
०.३८६१ चौ.मैल	=	२४७.१ एकर

## महत्त्वाचे

१०८९ चौ.फू. = १ गुंठा                      १०७६ चौ.फू. = १ आर

पूर्वी महाराष्ट्रात जमीन चौरस फूट, गुंठा, एकर याप्रमाणे मोजली जात असे. १०८९ चौरस फूटाचा १ गुंठा, ४० गुंठे = १ एकर, ४३५६० चौरस फूटाचा १ एकर याप्रमाणे भूमी अभिलेखात नोंद केली जाई.

सध्या मेट्रीक दशमान पद्धतीचा उपयोग करून भूमी अभिलेख लॅन्ड रेकॉर्ड ठेवले जातात.

१०० चौ.मी. = १ आर, १०० आर = १ हेक्टर याप्रमाणे सध्या जमीन मोजून अभिलेखात नोंदवली जाते.

न्यायदानाचे कामकाज कोठे चालते?

१. सर्वोच्च न्यायालय, दिल्ली
२. उच्च न्यायालय, (मुंबई, नागपूर, औरंगाबाद)
३. जिल्हा दिवाणी न्यायालय
४. तालुका दिवाणी न्यायालय

# महसुल खात्याचे अर्धन्यायिक कामकाज खालील ठिकाणी चालते

महाराष्ट्र शासन

सचिव महसुल शाखा, मंत्रालय, मुंबई  
(महसुल मंत्रालयातील अधिकारी कर्मचारी)

विभागीय आयुक्त  
(उपआयुक्त - सहआयुक्त)

जिल्हाधिकारी  
निवासी जिल्हाधिकारी - उपजिल्हाधिकारी  
उपविभागीय अधिकारी  
तहसिलदार

नायब तहसिलदार - अव्वल कारकून  
मंडल अधिकारी (सर्कल)  
तलाठी

महसुल न्यायाधिकरण - एम.आर.टी.

जिल्हाधिकारी  
उपजिल्हाधिकारी - कुळ कायदा शाखा  
उपविभागीय अधिकारी  
तहसिलदार

क्र.	शहर-नागरी विभागात	क्र.	तुकडेबंदी - तुकडे जोड एकत्रिकरण प्रकरणातील दावे
१.	जमाबंदी आयुक्त आणि (उपायुक्त जमाबंदी)	१.	संचालक भूमि अभिलेख (महाराष्ट्र राज्य) सहाय्यक संचालक भूमि अभिलेख
२.	उपसंचालक भूमि अभिलेख	२.	प्रभारी उपसंचालक भूमि अभिलेख पुणे प्रदेश
३.	जिल्हा अधीक्षक भूमि अभिलेख	३.	जिल्हा अधीक्षक भूमि अभिलेख, पुणे
४.	उपअधीक्षक भूमि अभिलेख तालुका किंवानगर भूमापन अधिकारी	४.	उपअधीक्षक भूमि अभिलेख तालुका
			आपल्या जिल्ह्यात तुकडेबंदी - तुकडेजोड एकत्रिकरण योजनेतील दावे कोणत्या न्यायालयात चालविले जातात याची माहिती मिळवा.

## जमीन व मालमत्ता या विषयातील महत्त्वाचे कायदे

१. हिंदू वारसा कायदा	२. विविध धर्मीयांचे वारसा हक्क
३. भारतीय कराराचा कायदा	४. ग्राहक संरक्षण कायदा
५. मालमत्ता हस्तांतरण कायदा	६. ओनरशीप प्लॅट अॅक्ट
७. महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६	८. सहकारी संस्था अधिनियम व नियम
९. प्रादेशिक नगररचना अधिनियम	१०. भाडे नियंत्रण कायदा
११. भूमी संपादन अधिनियम २०१३	१२. भूमी सुधारणा कायदा
१३. कूळ वहिवाट व शेतजमीन कायदा	१४. नोंदणी अधिनियम
१५. शेतजमीन (जमीन कमाल मर्यादा अधिनियम)	१६. भारतीय पुरावा कायदा
१७. तुकडेबंदी तुकडे जोड अधिनियम १९४५	अन्य महत्त्वाचे कायदे

भारतात इंग्रजांचे राज्य निर्माण होण्याआधी भारतामधील विविध भागात अनेक राजवटी होत्या. प्रत्येक राजवटीची खजिना भरण्याची मुख्य तीन साधने होती.

१. जमीन व मालमत्तेविषयीकर, २. जकात, ३. लढाईत केलेली लूट व अन्य कर

प्रत्येक सत्ताधारी राजवटीचे जमीन विषयक कर ठरविण्याची पद्धती व कर वसूल करण्याची पद्धत वेगवेगळी होती.

संपूर्ण भारतावर इंग्रजांचे राज्य निर्माण झाले. इंग्लंडमध्ये त्यावेळी अस्तित्वात असलेली जमीन महसूल पद्धतीत थोडाफार बदल करून भारतात लागू केली. भारताच्या ज्या प्रदेशात जमीनदारी पद्धत राबवणे शक्य होते. तेथे जमीनदारी पद्धत राबवली. महाराष्ट्र राज्याच्या काही भागात रयतवारी पद्धत अंमलात आणली.

यासाठी इंग्रजांनी भारतात व महाराष्ट्रात बहुतेक जमिनीची जमाबंदी केली. जमाबंदी म्हणजे जमीन मोजणे, जमिनीचे नकाशे तयार करणे, जमिनीबाबतचे अभिलेख-रेकॉर्ड तयार करणे. जमिनीच्या हद्दीवर निशाण्या बसविणे. जमिनीचा मगदूर, सुपीकता, सुविधा व वापर लक्षात घेऊन जमिनीचा कर/धारा निश्चित करणे. जमिनीचा कर ज्याच्याकडून वसूल करायचा त्या भूधारकाचे नाव निश्चित करणे. या सर्व प्रक्रियेस 'जमाबंदी' म्हणतात. दर ३० वर्षांनी जमाबंदी करावी, असा नियम इंग्रजांनी घालून दिला.

महाराष्ट्राच्या काही भागासाठी मुंबई जमीन महसूल संहिता १८७९ हा कायदा १९६५ पर्यंत अस्तित्वात होता. संयुक्त महाराष्ट्र निर्माण झाल्यानंतर महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ हा कायदा सध्या महाराष्ट्रासाठी संमत केला आहे.

या जमाबंदीच्या वेळी जमिनीचे मूळ कागद प्रत्येक गावासाठी तयार करण्यात आले. या कागदाच्या प्रती मोजणी खात्याकडून जिल्हाधिकारी यांना देण्यात आल्या. जिल्हाधिकारी यांनी हे कागद प्रत्येक गावाच्या कामगार तलाठी यांचेकडे पाठवले. मोजणी खात्याचा जिल्हा पातळीवरील अधिकारी 'जिल्हा निरीक्षक भूमी अभिलेख' आहे. यांचेकडे जमाबंदी केलेल्या जमिनीचे मूळ कागद ठेवण्यात आले आहेत. भूमी अभिलेख ज्या मूळ कागदांचा आधार घेऊन तयार करण्यात आले आहेत. ते मूळ अभिलेख (लॅन्ड रेकॉर्ड) म्हणजे - १. शेतवार पत्रक (सूडपत्रक), २. गाव नकाशा, ३. गट बुक

वरील कायद्यांतर्गत शेतजमिनीच्या हक्कांबाबत विविध नोंदी २१ वेगवेगळ्या गाव नमुन्यात (व्हिलेज फॉर्म) मध्ये तलाठी यांचेकडे ठेवलेल्या असतात. कोणत्याही जमिनीचा मालकी हक्कांचा इतिहास तपासून पहायचा असेल तसेच जमिनीबाबतची अन्य महत्त्वाची माहिती तपासून पहायची असेल तर गाव कामगार तलाठी व तहसिलदार यांचेकडे शासनाने ठेवलेले अभिलेख गाव नमुने तपासावेत.

तसेच जमिनीच्या मालकी हक्कांचा इतिहास तपासून पाहण्यासाठी आजच्या दिनांकापासून सातबारा व फेरफार उतारे पहात सुरुवात करावी. ही तपासणी करित मागील काळात जावे. या तपासणीची अखेर कडई पत्रक/शेतवार पत्रक/सूडपत्रकापर्यंत मालकी हक्काचा शोध घेऊनच संपते.

पहिली जमाबंदी करताना जमिनीच्या धारकाचे, मालकाचे, वहिवाटदाराचे नाव, महाराष्ट्राच्या काही भागात कडई पत्रकात तर काही भागात सूड पत्रकात लिहीले गेले. **कडई पत्रक, सूड पत्रक पासून गाव नमुना ७ मध्ये धारकाचे नाव समाविष्ट करण्यामध्ये काही कालावधी लागला.**

गाव कामगार तलाठी यांचेकडे महसूल खात्याने जे गाव नमुना रूपामध्ये अभिलेख ठेवलेले असतात त्याची माहिती घेण्याआधी भूमी अभिलेख तयार करण्यासाठी जे मूळ अभिलेख तयार करण्यात आले त्याची माहिती घेऊ.

## गाव नकाशा

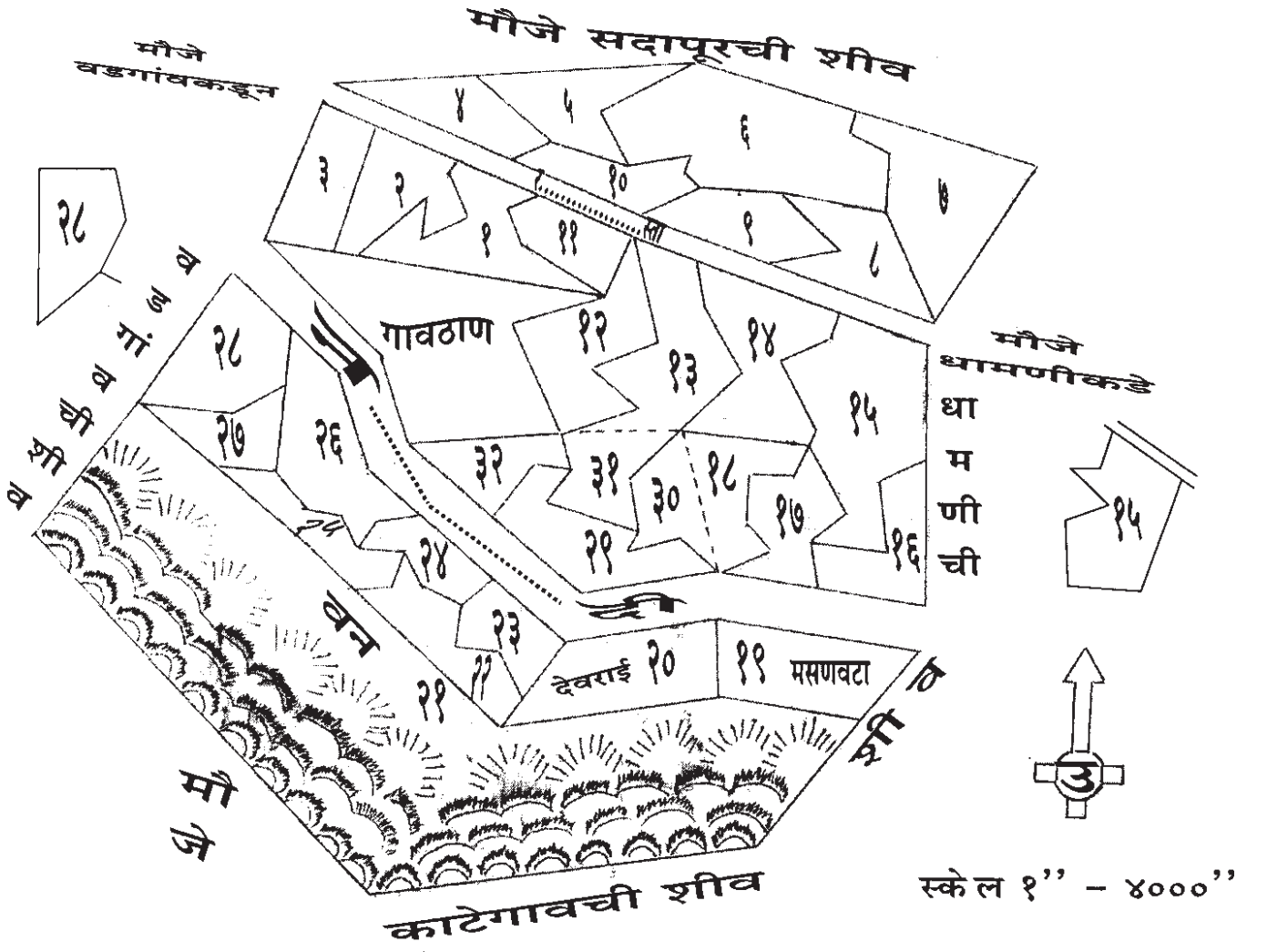
जमाबंदीचे वेळी तयार केलेल्या मूळ दस्तऐवजापैकी एक महत्त्वाचा दस्तऐवज गाव नकाशा आहे. मोजणी खाते जिल्हाधिकाऱ्यांमार्फत तलाठ्याकडे हा नकाशा पाठवते. गाव नकाशामध्ये गावची सर्व जमीन मोजलेली, बिनमोजलेली जमीन दाखवलेली असते. गावाच्या चतुःसीमेवरील गावे या नकाशात दर्शवलेली असतात. गावातून बाहेर जाणारे रस्ते, नद्या येथे दिसून येतात. सर्व मोजलेले भूमापन क्रमांक (सर्व्हे नंबर) यात दाखविलेले असतात. तसेच गावठाण, नदी, नाले, रस्ते, गायरान वगैरे बिनमोजलेल्या जमिनीही या गाव नकाशात दर्शविलेल्या असतात. गाव नकाशा हा मोजणी खात्याने तयार केलेला दस्तऐवज आहे. तेव्हा हा गाव नकाशा नेमलेली फी भरून जिल्हा निरीक्षक/तालुका उपअधिक्षक भूमी अभिलेख यांच्याकडून प्राप्त करता येतो. या नकाशावरून गावांची हद्द निश्चित करता येते. गाव नकाशाची कल्पना यावी म्हणून एका लहान गावाचा काल्पनिक नकाशा शेजारी दिला आहे.



मौजे : कनेडी

ता. : कणकवली

जि. : सिंधुदुर्ग



शेजारी मौजे कनेडी ता. कणकवली जि. सिंधुदुर्ग या गावाचा काल्पनिक नकाशा दाखवला आहे. गाव नकाशाकडे पाहून प्रत्येक जमिनीचे निश्चित स्थान समजते. शेजारील नकाशात उजव्या बाजूस सर्व्हे नंबर १५ व डाव्या बाजूस सर्व्हे नंबर २८ या जमिनीचे स्वतंत्र नकाशे गाव नकाशाच्या बाहेर दाखवले आहेत. त्याचप्रमाणे गाव नकाशात समाविष्ट असलेल्या प्रत्येक जमिनीचा स्वतंत्र नकाशा 'गटबुक' या वेगळ्या पुस्तकात स्केल, परिमाण, मोजमाप लावून आखला जातो. गट बुकातील नकाशा उपअधीक्षक भूमि अभिलेख तालुका यांचेकडे फी भरून प्राप्त होतो.

## गाव नकाशा कसा वाचावा पहावा

एका ग्रामपंचायतीच्या हद्दीत एक किंवा अनेक गावे असू शकतात. म्हणून ग्रामपंचायतीने आपल्या अखत्यारीतील सर्व गावांचे नकाशे मिळवून आपल्या कार्यालयात जपून ठेवावेत. त्यामुळे प्रत्येक भूधारकाच्या जमिनीचे निश्चित स्थान समजते. गाव नकाशाचा उपयोग करून अनेक व्यवहार्य योजना राबविता येतात. गावठाण वाढीची योजना राबविण्यासाठी किंवा गावाच्या, शेतकऱ्यांच्या विकासासाठी एखादी योजना राबवायची असेल त्यावेळी सुद्धा गावनकाशाचा उपयोग होतो.

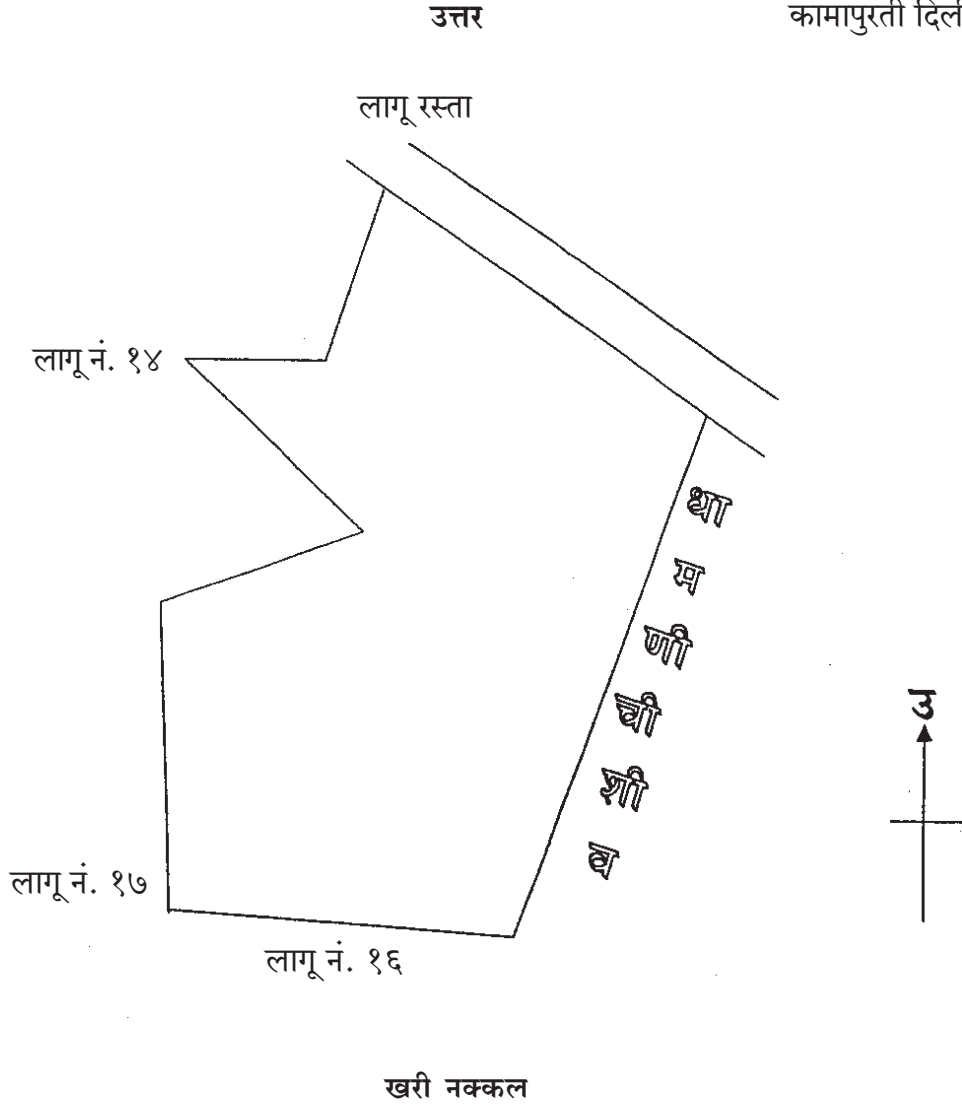
शेजारी कनेडी या गावाचा काल्पनिक नकाशा दाखवला आहे. त्यामध्ये खाली एक बाण दाखवला आहे. बाणाचे टोक ज्या दिशेस असते, ती उत्तर दिशा आहे असे समजायचे असते. कनेडी गावाच्या उत्तरेला मौजे सदापूर या गावाची शीव हद्द आहे. तर दक्षिणेला मौजे काटेगावची शीव हद्द आहे. तर पश्चिमेस वडगावची शीव हद्द आहे. तर पूर्वेस धामणी गावाची शीव हद्द आहे. कनेडी गावामधून धामणी गावाकडून येणारा नंतर वडगावकडे जाणारा रस्ता दिसतो. तर धामणी गावाकडून येणारी, कनेडी गावामधून वडगावकडे जाणारी नदी दिसते. तसेच गावठाण, वनखाते, देवराई, मसणवाट (स्मशान) अशी जमीन दिसते. नकाशा बनविण्यासाठी तयार करण्यासाठी १" = ४०००" असे स्केल मोजमाप, परिमाण वापरले आहे.

लोकसंख्या वाढीचा वेग लक्षात घेता प्रत्येक गावात जमिनीशी संबंधित अनेक प्रश्न गंभीर स्वरूप धारण करीत आहेत. या प्रश्नांच्या सोडवणूकीसाठी गावनकाशा वाचून, समजावून घेऊन प्रयत्न करता येईल.

गावातील वाढत्या लोकसंख्येला सामावून घेण्यासाठी गावातील खासगी आणि सरकारी जमिनीवर 'वाढीव गावठाण' कोठे असावे हे ठरविता येईल. पाणी पुरवठा करणारी पाण्याची टाकी, नदी वरून उपसाजलसिंचन योजनेची पाईप लाईन व अन्य महत्त्वाची सामुग्री कोठे बसवावी, हे ठरविता येईल. शाळा, क्रिडांगण, दवाखाना, स्मशानभूमी अशा सार्वजनिक सुविधांसाठी जमीन नक्की करता येईल.

त्याचप्रमाणे गावातील बलुतेदार, कारागीर, छोटे व्यावसायिक, उद्योजक, दुकानदार यांच्या व्यवसायासाठी लागणारे भूखंड कोठे असावेत. हे ठरविता येईल. शेततळी, गावतळी, छोटे बंधारे, पावसाचे पाणी साठविण्याच्या योजना आखणीसाठी गावनकाशा उपयोगी पडेल.

मौजे : कनेडी  
ता. : कणकवली  
जि. : सिंधुदुर्ग  
स.नं. १५ ची नक्कल  
कामापुरती दिली.



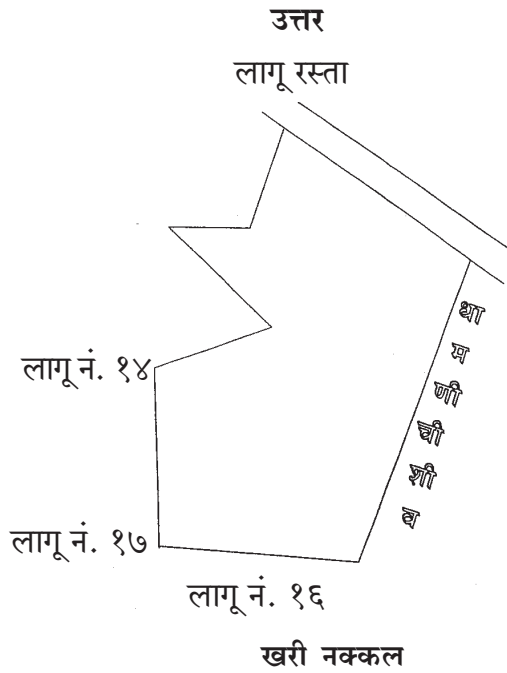
सही  
शिकका  
उपअधिक्षक  
भूमि अभिलेख

## गट बु क

गटबुक या पुस्तकात गाव नकाशात समावेश असलेल्या प्रत्येक जमिनीचा स्वतंत्र नकाशा स्केल, मोजमाप, परीमाण यांचा उपयोग करून प्रत्येक पानावर स्वतंत्र आखून दाखवला जातो. गाव नकाशातील सर्व नकाशे एकाच 'गटबुक' पुस्तकात असतात.

शेजारी सर्व्हे नंबर १५ चा गटबुकातील स्वतंत्र नकाशा दाखवला आहे. नकाशावर उत्तर दिशा दाखविणारा बाण आहे. म्हणजे बाणाचे टोक उत्तर दिशेस आहे. सर्व्हे नंबर १५ च्या उत्तर दिशेला लगत रस्ता आहे. दक्षिणेस सर्व्हे नंबर १६ आहे. पूर्वेस धामणी गावाची शीव हद्द आहे. तर पश्चिमेस सर्व्हे नंबर १४ व सर्व्हे नंबर १७ ही जमीन आहे. गटबुकातील नकाशावर एका इंचास एक साखळी असे परीमाण, मोजमाप दाखवले आहे. पूर्वी १ साखळी ३३ फूट लांब होती आता एक साखळी १० मीटर लांब असते. जमीन मोजताना साखळीचा उपयोग होतो. नकाशाचे त्रिकोण चौकोन असे भाग पाडून भूमितीमधील सुत्रांचा उपयोग करून गटबुकामध्ये दाखवलेल्या जमिनीचे अंदाजे क्षेत्रफळ समजून घेता येईल.

भूधारकांमध्ये हिस्से पाडताना जमिनीचे वाटप विभाजन करताना गटबुकातील नकाशाचा उपयोग होतो. शेजारी भूधारकाशी हद्दीवरून वाद असेल तर मोजणीखाते या नकाशाचा उपयोग करते. मुख्य रस्त्याकडे जाण्यासाठी दुसऱ्याच्या मालकीचा जमिनीच्या हद्दीवरून रस्ता मागताना गावनकाशा, गटबुकातील नकाशा यांचा उपयोग करता येतो. जेव्हा गावात तुकडेबंदी तुकडे जोड एकत्रिकरण योजना राबवली जाते. तेव्हा मूळ गटबुकातील नकाशात फक्त काही जमिनीबाबत बदल होऊ शकेल अन्यथा नाही. ज्या जमिनीबाबत एकत्रिकरण योजनेच्या अंमलबजावणीचे वेळी एखादी जमीन जोडली जाते किंवा एखादी जमीन विभाजित होते. तेव्हा काही जमिनीच्या मूळ क्षेत्रफळात बदल होतो.



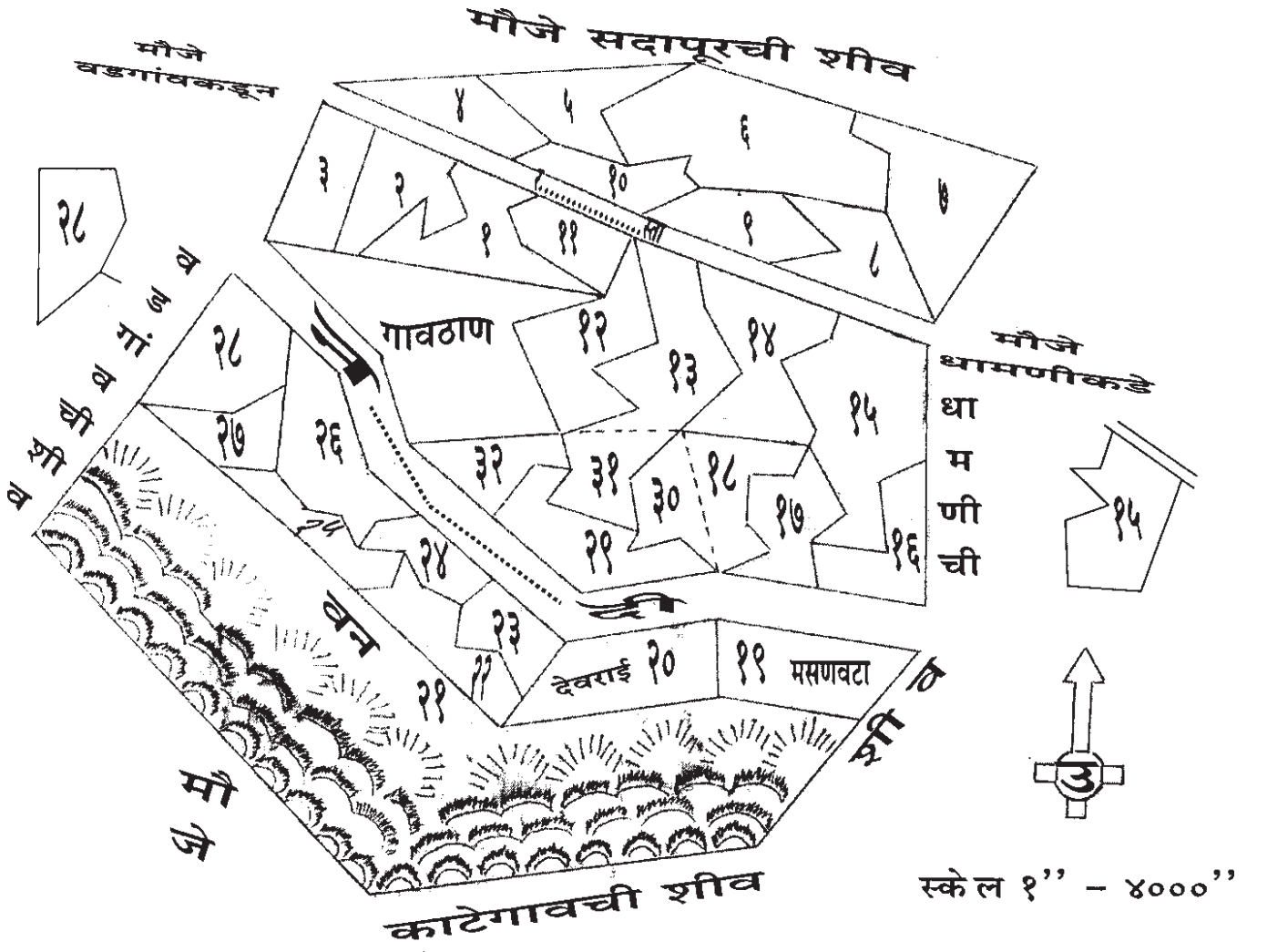
मौजे : कनेडी  
ता. : कणकवली  
जि. : सिंधुदुर्ग  
स.नं. १५ ची नक्कल  
कामापुरती दिली.

सही  
शिकका  
उपअधिक्षक  
भूमि अभिलेख

मौजे : कनेडी

ता. : कणकवली

जि. : सिंधुदुर्ग



**गाव नमुना एक  
जमिनीची नोंद वही**

(आकारबंद - जमाबंदी मिस्ल - शेतवार पत्रक)

गाव - कनेडी ता. कणकवली जि. सिंधुदुर्ग  
हेक्टरी प्रमाण दर रु. - पै.  
कोरडवाहू - हे... आर...  
बागायत - हे... आर...  
भारत - हे... आर...  
वरकस - हे... आर...

अ) जमाबंदी सुरू केल्याचे वर्ष १९३२-३३  
ब) जमाबंदीची मुदत संपल्याचे वर्ष १९६२-६३ फेर जमाबंदी लागू होईपर्यंत  
क) सर्वेक्षण गट - १  
ड) हप्त्याचा दिनांक - १५ फेब्रुवारी

भूमापन क्रमांक	धारणा प्रकार किंवा भोगवटादार वर्ग	एकूण क्षेत्र हे आर	वजा लागवड बिनआकारी किंवा अनुपलब्ध प्रकार क्षेत्र हे आर	निव्वळ लागवड योग्य क्षेत्र हे आर	कृषिक आकारणी रु. पैसे	सार्वजनिक मार्गाधिकार	फेरबदलांचे तपशील आणि सुविधाकार	फेरबदलांना मंजूरी देणारे आदेश	शेरा
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०
		हे. आर	हे. आर	हे. आर	रु. पैसे				
१	धारणाप्रकार - १	२-६०	पो.ख. ०-०३	२-५७	५-१४	रस्ता नजीक			
२	धारणाप्रकार - २	१-८०	पो.ख. ०-०७	१-७३	३-४६	रस्ता नजीक			
३	धारणाप्रकार - १	१-३०	पो.ख. ०-२५	१-०५	२-१०	रस्ता नजीक			
४	धारणाप्रकार - १	१-४५	पो.ख. ०-०५	१-४०	२-८०	- -			
५	धारणाप्रकार - १	१-५५	०-००	१-५५	३-१०	- -			
६	धारणाप्रकार - १	३-१०	पो.ख. ०-०५	३-०५	६-१०	- -			
७	धारणाप्रकार - १	२-७५	पो.ख. ०-०५	२-७०	५-५०	- -			
८	धारणाप्रकार - १	२-०५	पो.ख. ०-१०	१-९५	४-१०	रस्ता नजीक			
९	धारणाप्रकार - १	१-१८	पो.ख. ०-०८	१-१०	३-८०	रस्ता नजीक			
१०	धारणाप्रकार - २	१-५०	पो.ख. ०-१५	१-३५	२-७०	रस्ता नजीक			
११	धारणाप्रकार - २	१-६०	पो.ख. ०-१०	१-५०	३-००	रस्ता नजीक			
१२	धारणाप्रकार - १	२-५०	पो.ख. ०-४०	२-१०	४-२०	गावठाण लागत			
१३	धारणाप्रकार - १	२-६०	पो.ख. ०-१८	२-४२	४-९६	- -			
१४	धारणाप्रकार - १	२-८०	पो.ख. ०-०२	२-७८	५-५६	- -			
१५	धारणाप्रकार - १	३-१५	पो.ख. ०-०५	३-१०	६-२०	- -			
१६	धारणाप्रकार - १	१-९५	पो.ख. ०-००	१-९५	३-९०	- -			
१७	धारणाप्रकार - १	१-६५	पो.ख. ०-०३	१-६२	३-२४	- -			
१८	धारणाप्रकार - १	१-६८	पो.ख. ०-०८	१-६०	३-२०	- -			
१९	सरकारी	२-३०	पो.ख. २-२०	०-१०	०-२०	सार्वजनिक			
२०	सरकारी	२-४०	पो.ख. ०-१०	२-३०	४-६०	वनखाते			
२१	सरकारी	६०-४०	पो.ख. ५-४०	५५=००	११०=००	वनखाते			
२२	धारणाप्रकार - २	२-१५	पो.ख. ०-०५	२-१०	४-२०	- -			
२३	धारणाप्रकार - १	१-२०	पो.ख. ०-०५	१-१५	२-३०	- -			
२४	धारणाप्रकार - १	१-३०	०-००	१-३०	२-६०	- -			
२५	धारणाप्रकार - १	१-८०	पो.ख. ०-०४	१-७६	२-८०	- -			
२६	धारणाप्रकार - १	३-१०	पो.ख. ०-१०	३-००	६-००	- -			
२७	धारणाप्रकार - १	१-६०	पो.ख. ०-०१	१-५९	३-१८	- -			
२८	धारणाप्रकार - १	२-१०	पो.ख. ०-१०	२-००	४-००	- -			
२९	धारणाप्रकार - १	२-३०	पो.ख.	२-३०	४-६०	- -			
३०	धारणाप्रकार - १	१-४५	पो.ख. ०-०५	२-४०	४-८०	- -			
३१	धारणाप्रकार - १	१-४५	पो.ख. ०-०५	२-४०	४-८०	- -			
३२	धारणाप्रकार - १	१-४५	पो.ख. ०-०५	२-४०	४-८०	- -			

कनेडी गावाचा नकाशा समोर ठेवून गाव नमुना एक मधील रकाने, प्रत्येक स्तंभ कॉलम मध्ये दिलेली माहिती तपासून पहाता येईल. गाव नकाशामध्ये जमिनीचे स्थान समजेल. गट बुकातील नकाशात सभोवतालचे सर्व नंबर समजतील. गाव नमुना एक मधील सर्व १० कॉलममध्ये धारणाप्रकारण, क्षेत्र, पोटखराबा, आकार, सुविधा इत्यादी माहिती मिळेल.

# गाव नमुना एक

## आकारबंद - जमाबंदी मिस्ल - शेतवार पत्रक

गाव नकाशा व गट बुकातील प्रत्येक जमिनीचा स्वतंत्र नकाशा तयार करताना प्रत्येक जमीन विषयी जी माहिती मिळाली त्याचा उपयोग करून गाव नमुना एक तयार करण्यात आला. गाव नमुना एकचे निरीक्षण करून आपल्या जमीन विषयक माहितीमध्ये अधिक भर पडते. गाव नमुना एकचे दोन ठळक भाग आहेत. एक भागात गावातील जमिनीचा गोषवारा समजतो. गाव नमुना एकचा गोषवारा कसा असतो हे आपण पुढे पाहणार आहोत. गाव नमुना एकचा दुसरा भाग शेतवार पत्रकातील दहा रकान्यात - स्तंभांमध्ये प्रत्येक जमिनीची माहिती अधिक अचूकपणे समजते. म्हणून मौजे कनेडी ता. कणकवली जि. सिंधुदुर्ग चा गाव नकाशा आणि गाव नमुना एक शेतवार पत्रक यांचे तुलनात्मक निरीक्षण करा.

शेतवार पत्रकाच्या सुरवातीलाच जमाबंदीचे वर्ष दिलेले आहे. कनेडी गावासाठी जमाबंदीचे वर्ष सन १९३२-३३ दिले आहे. जमाबंदीची मुदत तीस वर्षांनी म्हणजे सन १९६२-६३ मध्ये संपते असे दाखवले आहे. प्रत्यक्षात महाराष्ट्रात पहिल्या जमाबंदीनंतर जमाबंदी झालेली नाही. फेरजमाबंदी होईल पर्यंत गावनमुना एक मध्ये दाखवलेली आकारणी म्हणजे शेतसारा, कर बदलणार नाही. गावच्या प्रत्येक जमिनीच्या प्रतीप्रमाणे मगदूराप्रमाणे पीकपद्धती व उत्पन्नाप्रमाणे पहिल्या जमाबंदीचे वेळी कर आकारणी निश्चित करण्यात आली होती.

गाव नमुना एक मध्ये दहा स्तंभ आहेत. (१) भूमापन क्रमांक सर्व्हे नंबर (२) धारणा प्रकार (३) जमिनीचे एकूण क्षेत्र (४) पोटखराब किंवा बिन आकारी क्षेत्र (५) लागवड योग्य क्षेत्र (६) कृषिक आकारणी, सारा-कर (७) सार्वजनिक मार्गाधिकार (८) फेरबदलांचे तपशील (९) फेर बदलांना मंजूरी देणारे आदेश (१०) शेरा

मूळ भूमापन क्रमांक सर्व्हे नंबरचा हिस्सा पडला तर तो स्तंभ १ नंतर नवा स्तंभ तयार करून त्यात लिहीला जातो. जमिनीच्या धारणा प्रकारात किंवा भोगवटादार वर्ग यामध्ये बदल झाला तर या बदलाला मंजूरी देणारा आदेश प्राप्त झाल्यानंतर धारणा प्रकार किंवा भोगवटादार वर्ग या स्तंभामध्ये बदल होईल. भोगवटादार वर्ग-धारणा प्रकार म्हणजे काय हे आपण पुढे पाहणार आहोत. स्तंभ एक ते स्तंभ सहा मधील माहिती आपल्याला परिचयाच्या असलेल्या सातबारा उताऱ्यावरील स्तंभांमध्ये योग्य ठिकाणी लिहिलेली आढळते. सार्वजनिक मार्गाधिकार व सुविधाकार स्तंभ सात व आठ मध्ये लिहिली जाते. तर फेरबदलांना मंजूरी देणारे आदेश आणि शेरा हे स्तंभ नऊ व स्तंभ दहा मध्ये लिहिले जातात.

पहिली जमाबंदी करताना जमिनीच्या कब्बेदाराचे, धारकाचे, वहिवाटदाराचे, मालकाचे नाव काही ठिकाणी सूड पत्रकात, तर काही ठिकाणी कडई पत्रकात कालांतराने सातबारा उताऱ्यावर लिहिले गेले. कडई पत्रक, सूडपत्रक ते सातबारा उतारा असा जमीन धारकाचे नाव लिहीण्याचा पद्धत क्रमाने विकसित होत गेली.

## गाव नमुना एकचा गोषवारा

गाव..... ता. .... जि. ....

	क्षेत्र		आकारणी			क्षेत्र		आकारणी	
	हेक्टर	आर	रुपये	पैसे		हेक्टर	आर	रुपये	पैसे
(अ) लागवडीकरीता जमीन (एक) आकारी (अ) भोगवट्याची (बिनदुमाला) (एक) भोगवटादार वर्ग एक (दोन) भोगवटादार वर्ग दोन (ब) बिनभोगवट्याची (क) विशेष करारान्वये महसूल माफ किंवा आकारी जमीन (ड) दुमाला					जमीन (एक) लागवड अयोग्य (अ) पोट खराबा (ब) नद्या व नाले				
एकूण (अ) (एक)					एकूण ब (एक)				
(दोन) बिन आकारी (अ) बिनभोगवट्याची (ब) विशेष वापरासाठी नेमून दिलेली					(दोन) सार्वजनिक किंवा विशेष वापरासाठी नेमून दिलेली. (अ) वन (ब) कुरण (क) निशुःल्कगायान (ड) गावठाण (ई) तलाव (फ) मसणवाट (ग) रेल्वे (ह) रस्ते, पाण्याचे पाट इत्यादी करीता नेमून दिलेली पोटखराबा				
एकूण अ (दोन)					(आय) रेल्वे व मार्ग (ज) नळमार्ग, कालवा, चर इत्यादी (के) कटक (कॅन्टोन्मेंट) (ल) शाळा (म) धर्मशाळा				
(तीन) भूमापन क्रमांकापैकी अकृषिक वापरासाठी (वापरामध्येबदल केल्यानंतर) पट्ट्याने दिलेली किंवा प्रदान केलेली जमीन दुमाला जमीन सह					दिनांक				
(अ) तीन एकूण गावाची एकूण बेरीज (ब) लागवडीसाठी अनुपलब्ध									

तपासलेले

दिनांक

दिनांक

सही

सही

सही

तलाठी

जमाबंदी लिपिक

तहसीलदार

कणकवली

कणकवली



## गाव नमुना एकचा गोषवारा परिचय

कोणत्याही गावाच्या हद्दीत अनेक प्रकारची जमीन असते. या आधी दाखवलेल्या गाव नमुना एकच्या गोषवाऱ्याचे निरीक्षण करा. आकारी, बिन भोगवट्याच्या या सरकारीजमिनीचे गावातील एकूण क्षेत्र व आकारणी, सरकारी कर. भोगवटादार वर्ग एक म्हणजे ज्या जमिनीच्या हस्तांतरणास शासनाची पूर्व परवानगी घेण्याची गरज नसते, अशा गावाच्या हद्दीतील सर्व जमिनींचे एकूण क्षेत्र वआकारणी सरकारी कर. भोगवटादार वर्ग दोन म्हणजे ज्या जमिनीच्या हस्तांतरणास शासनाच्या पूर्व परवानगी गरज असते. विशेष वापरासाठी नेमून दिलेल्या, दुमाला. अशा गावाच्या हद्दीतील सर्व जमिनीचे एकूण क्षेत्र व कर. त्याचप्रमाणे वन, कुरण, निशुःल्कगायदान, तलाव, गावठाण, मसणवट या जमिनीचे एकूण क्षेत्र व कर. गावात येणारे व गावातून जाणारे रेल्वे मार्ग, पाण्याचे पाट, रस्ते, कालवे, चर, शाळा, धर्मशाळा अशा सर्व जमिनीचे एकूण क्षेत्र व कर गावाच्या हद्दीतील लागवडीसाठी अयोग्य, पोटखराब अशा जमिनींचे एकूण क्षेत्र व कर. या आधी आपणास दाखवलेला कनेडी गावाचा गाव नकाशा आणि त्या संबंधीत गाव नमुना एक या दोन्हीचे नीट निरीक्षण करा. आपल्याला आढळेल, समजेल की कनेडी गावाच्या हद्दीतील प्रत्येक भूमापन क्रमांका प्रमाणे प्रत्येक जमिनीची स्वतंत्र माहिती दिली आहे. त्यामधील धारणा प्रकार एक, धारणा प्रकार दोन, वनखाते, लागवडी योग्य जमीन, पोटखराब, शेतीस अयोग्य जमीन, गावठाण, देवराई, मसणवटा अशा जमिनीचे एकूण क्षेत्र व सरकारी कर, कनेडी गावाच्या गाव नमुना एकचा गोषवारा लिहिताना संकलीत करून लिहिता येईल.

गाव नमुना एकचा गोषवारा याचे निरीक्षण करताना आपल्या लक्षात येईल की गावाच्या हद्दीत अनेक प्रकारची जमीन असते. सर्व जमीन खासगी मालकीची असतेच असे नाही. शासनाच्या मालकी हक्काच्या जमिनीचे अनेक प्रकार आहेत व त्यांचा विविध कारणासाठी वापर केला जातो.

गावातील खाजगी मालकीच्या व सरकारी मालकीच्या हक्कांमध्ये, वापर – उपयोगामध्ये जसा बदल होतो तसा त्याची नोंद गाव नमुना एक मध्ये आणि क्षेत्रफळामध्ये झालेल्या एकूण बदलाची नोंद गाव नमुना एकचा गोषवारा यामध्ये लिहीली जाते.

सध्या चालू असल्याप्रमाणे		दुरुस्ती करण्यात आल्यानंतर	
१	भूमापन क्रमांक	१	भूमापन क्रमांक
२	हिस्सा क्रमांक	२	हिस्सा क्रमांक
३	कोणत्या पोट अगर फाळणी क्रमांकापैकी झाला	३	कोणत्या पोट अगर फाळणी क्रमांकापैकी झाला
४	जमिनीचा प्रकार	४	जमिनीचा प्रकार
५	एकूण क्षेत्र	५	एकूण क्षेत्र
६	खराब वर्ग १ व २	६	खराब वर्ग १ व २
७	निव्वळ लागवडीखालील जमीन हेक्टर	७	निव्वळ लागवडीखालील जमीन हेक्टर
८	आकार	८	दर
९		९	कच्चा आकार
१०		१०	पक्का आकार
११		११	कच्चा आकार
१२		१२	पक्का आकार
१३		१३	जमिनीचा आकार
१४		१४	पाण्याचा आकार
१५		१५	शेरा

कमीजास्त पत्रक - गाव

नमुना (ब)

जिल्हा

दुरुस्ती करण्यात आल्यानंतर

द्वितीय जमा बंदी पुनरीक्षणप्रमाणे तपशील पक्क्या आकाराचा

## कमी जास्त पत्रकाचा परिचय

गावी ठेवण्यात आलेल्या गाव नमुना एकमध्ये वारंवार बदल होत असतात. कृषी जमिनीचा शेत जमिनीचा वापर अकृषीक प्रयोजनासाठी, कामासाठी होऊ लागतो. शेतजमीन विविध प्रकल्पांसाठी संपादन केली जाते. भूमापन क्रमांकाचे उपविभाग, हिस्से पोट हिस्से तयार होतात. भोगवटादार वर्ग बदलतो. असा गावी झालेला कोणताही बदल संबंधित तलाठी, मंडलाधिकारी अन्य कर्मचाऱ्यांनी जिल्हा निरीक्षक भूमी अभिलेख यांना कळविणे अपेक्षित असते. गावी झालेल्या जमिनीच्या फेरबदलांबाबत त्यांनी स्वतःकडील अभिलेख दुरुस्त करून एक गोषवारा आणि रेखाचित्र नकाशा जोडून कमी जास्त पत्रक नावाचे भूमापन दुरुस्तीविवरण पत्र लिहायचे असते. कमी जास्त पत्रक मोजणी खात्याकडून जिल्हाधिकाऱ्यांमार्फत तलाठी यांचेकडे गावी पाठवावे. ते कमी जास्त पत्रक प्राप्त झाल्यानंतर गाव नमुना एक मंडळ निरीक्षकांनी दुरुस्त करायचा असतो. या फेरबदलांची नोंद गाव नमुना एकच्या स्तंभ नऊ व दहा मध्ये ठेवायची असते. म्हणजेच गाव नमुना एक मधील कोणताही बदल कमी जास्त पत्रक गावी प्राप्त झाल्यानंतर करता येतो. कारण मोजणी खात्याकडील अभिलेख आणि गावी ठेवलेले अभिलेख मिळते जुळते ठेवणे अत्यावश्यक असते. हे फेरबदल साधारणतः पुढील कारणाने होऊ शकतात.

- (एक) अभिलेखात झालेल्या लिपिकीय चुकांची दुरुस्ती कलम म.ज.म. अ १९६६ चे कलम १५५
- (दोन) बिन आकारी बिनभोगवट्याच्या जमिनीचे प्रदान.
- (तीन) आकारी किंवा बिनआकारी बिनभोगवट्याच्या जमिनीचे अभिहस्तांकन,
- (चार) अकृषिक परवानगी देणे
- (पाच) अन्य अनधिकृत वापर नियमानुकूल करणे,
- (सहा) मळई जमीन तयार झाली तर
- (सात) पाण्यानी जमीन वाहून, धुपून गेलेली जमीन.
- (आठ) धारणा प्रकारात बदल होणे
- (नऊ) प्रकल्पांसाठी जमीन संपादन होणे. गाव नमुना एक व गाव नमुना एकचा गोषवारा यातील बदल कमी जास्त पत्रकामार्फत केला जातो.

## गाव नमुना एक - अ

### वनजमिनीची नोंदवही

गाव : हमदाबाज

तालुका : सातारा

जिल्हा : सातारा

भूमापन क्र. असल्यास	वनाखालील क्षेत्र				वन जमाबंदी अधिकाऱ्याने अधिनियमान्वये अभिलिखित केलेले अधिकार	शेरा
	वन क्र. असल्यास	ग्राम वन किंवा महसूल विभागाच्या प्रभारा खालील वन (वन अधिनियमा न्वये असले तरी)	संरक्षित वन	राखीव वन		
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)
		हे. आर	हे. आर	हे. आर		
९०		११ = ८०	....			

सही

तपासले

लिपिक हमदाबाज

वन जमाबंदी अधिकारी

तहसिलदार सातारा

सही

तलाठी हमदाबाद

ज्या गावामध्ये पाचपेक्षा अधिक भूमापन क्रमांक वन म्हणून अधिसूचित करण्यात आले आहेत अशाच गावात हा नमुना ठेवला आहे. ज्या मध्ये फक्त पाच किंवा त्यापेक्षा कमी भूमापन क्रमांक आहेत अशा गावात आवश्यक तो सर्व तपशील गाव नमुना एक मध्ये दिला जातो व सार्वजनिक मार्गाधिकार व सुविधाकार यांची नोंद स्तंभ आठमध्ये केली जाते. संरक्षित व राखीव वनांचे हक्क केंद्रशासनाकडे आहेत. तर ग्रामवन किंवा महसूल विभागाच्या प्रभाराखालील वनांची नोंद गाव नमुना एक अ मध्ये केलेली असते. खासगी वनविधेयक १९७५ अन्वये राज्यशासनाने संपादित केलेली जमीन गाव नमुना एक अ मध्ये केली जाते का हे समजले नाही. पण शासनाचा परिपत्रकाप्रमाणे खासगी वनविधेयक १९७५ अन्वये शासनाने संपादित करण्याचे ठरविले आहे अशा जमिनीची नोंद गाव नमुना १-क मध्ये केली जाणार आहे.

## गाव नमुना एक - ब

### बिनभोगवट्याच्या (सरकारी) जमिनीची नोंदवही

गाव

तालुका

जिल्हा

भूमापन क्रमांक	आकारणी		बिनआकारी क्षेत्र	सार्वजनिक मार्गाधिकार आणि सुविधाधिकार	शेरा
	क्षेत्र	आकारणी			
(१)	(२-अ)	(२-ब)	(३)	(४)	(५)
	हे. - आर	रु. - पै.	हे. - आर		

दिनांक :

सही

सही

सही

तलाठी

जमाबंदी लिपिक

तहसिलदार

सर्व साधारण गावी असलेली आकारी आणि बिनआकारी पडजमिनी बिनभोगवट्याच्या असतात. अशी जमीन शासनाला विल्हेवाटीसाठी उपलब्ध असते. म्हणजे भूमीहीन अन्य दुर्बल घटक, सामाजिक संस्था यांना अशी जमीन शासन देऊ शकते. ज्या गावात अशा जमिनीचे दहा किंवा दहापेक्षा अधिक भूमापन क्रमांक आहेत अशा गावांमध्येच ही नोंदवही ठेवली जाते. भूमीहीन वा अल्पभूधारक कुटुंबाना कसण्यासाठी किंवा गावातील गृहहीनांना घर बांधणीसाठी अशी जमीन मिळावी म्हणून त्यांना ही जमीन मंजूर करण्याची फक्त शिफारस ग्रामपंचायत करू शकते.

महाराष्ट्रातील अनेक गावांमध्ये सरकारी बिन भागवट्याच्या जमिनीवर घरासाठी किंवा शेतीसाठी दुर्बल घटकांनी अतिक्रमण केली आहेत. अशी अतिक्रमणे नियमानुकूल करण्यासाठी महाराष्ट्र शासनाने अनेक अध्यादेश संमत केले आहेत. पण या अध्यादेशांची अद्याप अंमलबजावणी झालेली नाही.

दुर्बल घटकांची अतिक्रमणे नियमानुकूल करण्यासाठी ग्रामपंचायत शिफारस करू शकेल. तसेच गावनकाशा व गावनमुना एक-ब चा निरीक्षण करून गाव हिताच्या अनेक योजनासाठी गाव नमुना एक-ब मधील जमीन उपयोगात आणता येईल.

## गाव नमुना एक - क (जुना)

भोगवटदार वर्ग दोन म्हणून मंजूर केलेल्या जमिनी आणि ग्रामपंचायतीकडे निहित केलेल्या जमिनी यांची नोंदवही  
(गाव हमदाबाद, तालुका सातारा, जिल्हा सातारा)

भूमापन क्र.	क्षेत्र	आ कारणी	भोगवटादाराचे नाव	सरकारी जमीन/मालमत्ता जिच्याकडे निहित केलेली आहे त्या ग्रामपंचायतीचे नाव	ग्रामपंचायतीकडे सरकारी मालमत्ता निहित करण्याच्या संबंधातील प्रदानाच्या/पट्ट्याच्या संक्षिप्त अटी/शर्ती	शेरा व शर्तीचा भंग झाला असल्यास त्या संबंधी केलेली कार्यवाही
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)
	हे.आ.	रु.पै.			नवीन आणि	
					अविभाज्य शर्तीवर	
५२ अ	० ६५	५ ३१	दंडचंद मुलाणी	..	..	..
७५ अ	० १४	१ ५०	सखाराम पुंडलीक साळुंखे	..	..	..
१२०	० ५९	४ ५६	मारुती रामा गायकवाड	..	..	..
१४०	० १६	१ ३१	तात्या बापू गायकवाड	..	..	..
१४१	० १४	१ १९	सदाशिव बापू गायकवाड	..	..	..
१४२	० २१	१ ७५	साधू बापू गायकवाड	..	..	..
१४३	० २८	२ २५	दगडू दशरथ काकडे	..	..	..
१६३	० ३३	३ १२	सातारा डिस्ट्रिक्ट बँक	..	..	..
१६४	० ०३	० ३७	सीताराम तुकाराम ढाणे वगैरे	..	..	..
			आणि अशाच प्रकारे शेवटच्या भूमापन क्रमांकापर्यंत	..	..	..
एकूण	१० ८८	७६ ४४				

दिनांक ...

सही...

तलाठी हमदाबाद

जमाबंदी लिपिक

सातारा

दिनांक

तहसिलदार सातारा

**टीप :** नवीन धारणाप्रकारण अनन्य संक्राम्य किंवा अविभाज्य किंवा दोन्हीही प्रकारचा असेल. संबंधित शर्ती स्तंभ ६ मध्ये दर्शवाव्या आणि शर्तीचा भंग इत्यादीसाठी सुरु केलेल्या कार्यवाही संबंधीच्या टिपा स्तंभ ७ मध्ये द्याव्यात.

भोगवटादार वर्ग २, धारणा पद्धती वर्ग २, धारणाप्रकार वर्ग २ म्हणून महाराष्ट्र शासनाने घोषित व समाविष्ट केलेल्या जमिनीची ही नोंदवही आहे. तसेच देखभालीसाठी ग्रामपंचायतकडे निहित केलेल्या जमिनीची ही नोंदवही आहे. या वहीत पुढील प्रकारच्या जमिनींची नोंद केली जाते. (१) सिलींग कायदानुसार प्रथम शासनाकडे वर्ग करून नंतर भूमीहीन व अन्य घटकांना वाटप केलेली जमीन (२) इनाम वा वतन खालसा झाल्यानंतर मूळ वहीवाटदारांना वा त्यांच्या वारसांना नवीन किंवा जुनी शर्तीवर दिलेली जमीन (३) कुळ कायद्यातील तरतुदी नुसार कुळाने मालकाकडून कुळकायदा कलम ३२ ग किंवा ३२ ओ अन्वये विकत घेतलेली जमीन (४) कायम कसण्यासाठी भूमीहीन व अन्य घटकांना शासनाने शर्ती अटीवर दिलेली जमीन (५) पुनर्वसन कायद्याप्रमाणे धरण वा प्रकल्प ग्रस्तांकडे हस्तांतरीत केलेली खासगी व सरकारी जमीन. अशा जमिनीच्या खरेदीची परवानगी मिळाल्यानंतर सरकारकडे नजराणा रक्कम भरावी लागते.

जर आपण एखाद्या गावात शेतजमीन खरेदी करत असाल तर त्या गावचा गाव नमुना एक - क पहा. ज्या जमिनीचा समावेश गाव नमुना एक - क मध्ये करण्यात आला आहे. अशी जमीन जिल्हाधिकारी किंवा अन्य सक्षम महसूली अधिकाऱ्याच्या पूर्व परवानगी शिवाय कोणत्याही प्रकारे हस्तांतरीत करता येत नाही. शासनाच्या पूर्व परवानगीशिवाय आपण हस्तांतरण वा व्यवहार केला तर आर्थिक हानी मनस्ताप सोसावा लागेल. ग्रामपंचायतीकडे निहित केलेल्या जमिनीचे हस्तांतरण फक्त राज्य शासनाच्या आदेशाने होते.

महाराष्ट्रात इनाम-वतन या धारणाप्रकारात विविध इनामे व वतने आहेत. यामधील 'महार वतन' या प्रकारातील जमिनीचे हस्तांतरण करताना - खरेदी घेताना विशेष काळजी घ्यावी लागते.

### लोकराज्य जानेवारी २०१३ प्रमाणे

ज्या जमिनी कूळ कायद्यातील तरतुदीनुसार कुळ हक्क मान्य होऊन कुळांनी खरेदी केलेल्या आहेत, अशा जमिनीच्या खरेदीच्या दिनांकापासून १० वर्षे पूर्ण झालेल्या जमिनीची खरेदी-विक्री करताना जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्व परवानगीची आता आवश्यकता राहणार नाही. या विक्री व्यवहारापोटी शासनास जमा करावयाची आवश्यक ती नजराण्याची रक्कम (शेतसाऱ्याच्या ४० पट) खरेदीदाराने खरेदीच्या पूर्वी शासन जमा करणे आवश्यक राहिल. पण अशी जमीन खरेदी करण्यापूर्वी खरेदीची संपूर्ण प्रक्रिया समजावून घ्यावी. महाराष्ट्र शासनाच्या नवीन धोरणाप्रमाणे गाव नमुना एक-क सुधारित केला आहे. नवा सुधारित गावनमुना एक-क कसा असेल त्याचा नमुना यानंतर दाखवला आहे.

महाराष्ट्र जमीन महसूल नियमपुस्तिका,  
खंड-४ मधील गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये  
सुधारणा करणेबाबत

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक : लोआप्र-२००९/प्र.क्र.२३८/ल-६

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२

दिनांक : १७ मार्च २०१२

शासन निर्णय

मा. उपलोक आयुक्त, महाराष्ट्र लोक आयुक्त आणि उपलोक आयुक्त अधिनियम, १९७१ चे कलम १२(१) खाली स्वधिकारे चौकशी अंतर्गत महसूल अभिलेखातील त्रुटी दूर करण्याकरिता त्याची अचूकता व पावित्र्य राखण्याकरिता व यासंदर्भात मोठ्या प्रमाणात होत असलेल्या अपील, पुनर्विलोकन अर्ज व तक्रारींचे प्रमाण कमी करण्याकरिता सन २००९ मध्ये शासनाकडे शिफारशी केल्या होत्या. सदर शिफारशींच्या अनुषंगाने शासनास अहवाल देण्याकरिता विभागीय आयुक्त, कोकण यांच्या अध्यक्षतेखाली समिती गठित करण्यात आली होती. सदर समितीचे शासनास अहवाल सादर केला आहे. सदर अहवालामध्ये त्यांनी निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनींच्या महाराष्ट्र जमीन महसूल नियमपुस्तिका खंड ४ मधील सध्याचा गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये असणाऱ्या त्रुटींमुळे अशा निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनींचे अनधिकृत हस्तांतरण शर्तभंग होऊन त्यामुळे वाद/तक्रारी निर्माण होतात. तसेच अशा व्यवहारांमध्ये शर्तभंग होऊन त्यांचे अथवा अन्य प्रयोजनार्थ हस्तांतरणामुळे शासनास प्राप्त होणाऱ्या महसूल उत्पन्नाचे मोठ्या प्रमाणात नुकसान होत असल्याचे शासनाच्या निदर्शनास आणून दिले आहे.

२. निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनींच्या अनधिकृत हस्तांतरणास आळा घालण्याच्या अनुषंगाने सदर समितीने सुचविल्यानुसार महाराष्ट्र जमीन महसूल नियमपुस्तिका खंड ४ मध्ये नमूद गाव नमुना नं. १ (क) चे सुधारित प्रारूप व निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनीची वर्गवारी विहित केली असून ती सदरच्या शासन निर्णयासोबत जोडण्यात आली आहे.
३. सदर समितीने सुचविलेल्या उपायोजनांचा विचार करून गाव नमुना नं. १ (क) अद्ययावत केल्यानंतर संबंधित महसूल अधिकाऱ्यांना नोंदी घेताना करावयाची कार्यवाही व घ्यावयाच्या दक्षता याबाबत शासन पुढीलप्रमाणे आदेश देत आहे :

(अ) सदर गाव नमुना नं. १ (क) मधील सर्व प्रकारच्या निर्बंधित सत्ता प्रकाराच्या जमिनीच्या ७/१२ च्या इतर हक्क सदरी 'सक्षम प्राधिकाऱ्यांच्या पूर्व परवानगीशिवाय हस्तांतरणास बंदी' असा शिक्का मारण्यात यावा



- जेणेकरून गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये नमूद जमिनीच्या अनधिकृत हस्तांतरणास आळा शक्य होईल. तथापि सोबत जोडलेल्या प्रपत्रामधील अ.क्र. १०, १३ आणि १२ मधील महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अन्वये चौकशीसाठी प्रलंबित असलेल्या जमिनीच्या प्रकाराबाबत त्या जमिनीच्या हस्तांतरणाबाबत बंदी आहे अथवा कसे याबाबत प्रथम खात्री करावी. महाराष्ट्र पुनर्वसन अधिनियम, १९९९ अंतर्गत प्रदान केलेल्या जमिनीच्या इतर हक्क सदरी सदर जमीन प्रदान केल्याच्या दिनांक नमूद करून “जमीन प्रदान केल्याच्या दिनांकापासून १० वर्षांपर्यंत हस्तांतरणास बंदी’ असा शिक्का मारण्यात यावा. तसेच याबाबत शासनाने पुनर्वसन अधिनियमांतर्गत भोगवटदार वर्ग २ म्हणून वाटप झालेल्या जमिनीचे भोगवटदार वर्ग १ मध्ये रूपांतरण करण्याबाबत क्रमांक आरपीए-२००४/प्र.क्र. ९१/र-१, दिनांक ११.६.२००४ रोजी निर्गमित केलेला शासन निर्णय तसेच क्रमांक आरपीए-२००४/प्र.क्र.९१/र-१, दिनांक २४.१२.२००४ रोजीच्या परिपत्रकामध्ये दिलेल्या सूचनांनुसार कार्यवाही करण्यात यावी. महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम, १९७५ अन्वये चौकशीसाठी प्रलंबित असलेल्या जमिनीबाबत नोंदी घेताना शासन परिपत्रक क्रमांक एस-३०/२००४/प्र.क्र.२००/ल-६, दिनांक १४ जुलै २००५ अन्वये दिलेल्या सूचनांनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.
- (ब) वरीलप्रमाणे गाव नमुना नं.१ (क) अद्ययावत करून त्याची १ प्रत दुय्यम निबंधक यांना उपलब्ध करून देण्यात यावी. तसेच ही माहिती त्यांच्याकडील आज्ञावलीमध्ये योग्य ती सुधारणा करून database मध्ये टाकण्यात यावी. जमिनीच्या नोंदणी व्यवहाराच्या वेळी संबंधित व्यवहार हा निर्बंधित सत्ताधिन जमिनीशी निगडीत आहे हे आपोआप सूचित करण्याची सुविधा आज्ञावलीमध्ये असावी जेणेकरून दस्तनोंदणीच्या वेळेसच अशा अनधिकृत हस्तांतरणास आळा घालणे शक्य होईल.
- (क) गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये असलेल्या विविध कायद्याखाली निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनीची माहिती व्यापक प्रसिद्धीद्वारे जनतेला उपलब्ध करून देण्यासाठी जिल्हा/तालुका तसेच शासनाच्या संकेतस्थळावर टाकण्यात यावी. तसेच अशा प्रकारच्या जमिनीच्या खरेदी विक्रीच्या व्यवहारांची माहिती सर्व जनतेच्या माहितीसाठी संबंधित जिल्ह्याच्या/तालुक्याच्या तसेच दुय्यम निबंधकाच्या वेबसाईटवर टाकण्यात यावी.
- (ड) महसूल व वन विभागाने ७/१२ उतारा व इतर अभिलेखामध्ये होणारे अनधिकृत फेरबदल रोखण्यासाठीच्या उपाययोजना करणे यासाठी क्रमांक लोआप्र-२००७/प्र.क्र.२२१/ल-६, दिनांक ३० जुलै २००८ रोजी शासन निर्णय निर्गमित केला असून त्यामध्ये दिलेल्या तपासणीसूचीमध्ये हस्तांतरीत होत असलेली शेतजमीन ही निर्बंधित सत्ता प्रकारची आहे, अथवा नाही व सदरची जमीन निर्बंधित सत्ता प्रकारची असल्यास सदरच्या हस्तांतरणास सक्षम प्राधिकार्याची परवानगी आहे किंवा नाही यासंदर्भातील तपासणी केल्यानंतरच नोंद मंजूर करण्याचा निर्णय घेण्याबाबतच्या सूचनांचा अंतर्भाव केलेला आहे. फेरफार नोंदी करणाऱ्या व प्रमाणित करणाऱ्या अधिकाऱ्यांनी सदर तपासणीसूचीमध्ये दिलेल्या रकान्यामध्ये संपूर्ण माहिती भरून नोंद मंजूर करण्यापूर्वी योग्य ती दक्षता घेतल्यास अशा प्रकारच्या हस्तांतरणास आळा बसू शकेल. त्यामुळे या शासन निर्णयाची अंमलबजावणी काटेकोरपणे करण्यात यावी.

(इ) निर्बंधित सत्ता प्रकारच्या जमिनीबाबतच्या व्यवहारामुळे विविध अटी/शर्तीचा भंग झाला आहे काय याची तपासणी करण्यासाठी तसेच अशा जमिनीची माहिती संकलित करण्यासाठी विशेष अभियान राबवून व प्रत्यक्ष स्थळ पाहणी करून तपशीलवार सर्वेक्षणामधून ज्या जमिनीबाबत विहित प्रयोजनाव्यतिरिक्त अन्य प्रयोजनार्थ वापर झाला आहे तसेच अवैध हस्तांतरण झाले आहे अथवा अटी व शर्तीचा भंग झाला आहे अशा सर्व प्रकरणी कालबद्ध कार्यक्रम आखून प्रचलित कायदेशीर तरतुदीनुसार योग्य ती कार्यवाही करण्यासाठी सक्षम प्राधिकार्याकडे अथवा आवश्यकता भासल्यास शासनाकडे प्रस्ताव सादर करण्यात यावा. अशा शर्तभंग आढळून आलेल्या प्रकरणांची सोबतच्या प्रपत्रातील शेराकोष्टकी नोंद ठेवण्यात यावी.

(फ) सुधारित गाव नमुना नं. १ (क) अस्तित्वात आल्यानंतर यापूर्वीच्या गाव नमुना नं. १ (क) मधील सर्व नोंदी नवीन नमुन्यामध्ये घेण्याची जबाबदारी संबंधित तलाठी/मंडळ अधिकारी/निरीक्षक यांची राहिल. याबाबत ठरवून दिलेल्या कार्यपद्धतीचा भंग होत आहे अथवा दुर्भाव्य हेतूने नोंदी न घेतल्याचे आढळून आल्यास संबंधित तहसिलदार/उपविभागीय अधिकारी यांनी जबाबदार असणाऱ्या तलाठी/मंडळ अधिकारी यांच्याविरुद्ध नियमानुसार कडक कारवाई करावी.

## प्रपत्र

### सुधारित गाव नमुना नंबर १ (क)

गाव -		सजा -			तालुका -				जिल्हा -				
अ. क्र.	भूमापन क्रमांक	भोगवट-दाराचे नाव	क्षेत्र	आकारणी	जमीन कोणत्या शर्तीवर प्रदान करण्यात आली आहे	जमीन प्रदानाचे आदेश क्रमांक व दिनांक	जमीन ज्या कारणास्तव निहित केली आहे त्या उपयोगाचे प्रयोजन	विहित केलेल्या प्राधिकरणाचे नाव, उदा. नगरपालिका ग्रामपंचायत, इ.	जमीन हस्तांतरण परवानगी देण्यास सक्षम प्राधिकारी	शासनास भरावी लागणारी अनर्जित रकम/नजराणा/कब्जे हक्काची रकमेचा तपशील	सक्षम प्राधिकार्याचे विक्री परवानगी/शर्तभंग प्रकरणी आदेश पारीत झाले असल्यास त्याचा क्र. व दिनांक	तपासणी अधिकारी व तपासणीचा दिनांक	शेरा
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४

तलाठी सजा -

जमाबंदी लिपीक -

तहसिलदार -

सदरीत सुधारित नोंदवही १ (क) मध्येच वेगवेगळे भाग करून या भागांमध्ये निर्बंधित सत्ताप्रकाराच्या जमिनीची खालील दिलेल्या वर्गवारीप्रमाणे नोंद घेण्यात यावी :-

अ.क्र.	जमिनीचे प्रकार	१(क) मधील नोंद घेण्यासाठी प्रस्तावित सदर/भाग क्रमांक
१.	मुंबई कुळवहिवाट व शेत जमीन अधिनियम १९४८ चे कलम ३२ ग अन्वये विक्री झालेल्या जमिनी	१ क(१)
२.	वेगवेगळ्या इनाम व वतन जमिनी (देवस्थान जमिनी वगळून)	१ क (२)
३.	महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ अंतर्गत विविध योजनेतर्गत प्रदान/ अतिक्रमण नियमानुकूल केलेल्या जमिनी (भूमीहीन, शेजमजूर, स्वातंत्र्य सैनिक इ.)	१ क (३)
४.	महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम - १९६६, अंतर्गत विविध योजनेतर्गत प्रदान/ अतिक्रमण नियमानुकूल केलेल्या जमिनी (गृह निर्माण संस्था, औद्योगिक आस्थापना शैक्षणिक संस्था, विशेष वसाहत प्रकल्प इ.)	१ क (४)
५.	महाराष्ट्र शेतजमीन कमाल धारणा अधिनियम, १९६१ अंतर्गत वाटप केलेल्या जमिनी	१ क (५)
६.	महानगरपालिका, नगरपालिका व विविध प्राधिकरण यांच्या विकास आराखड्यात समाविष्ट असलेल्या जमिनी अथवा ग्रामपंचायतीकडे गुरचरण अथवा इतर प्रयोजनासाठी वर्ग केलेल्या जमिनी	१ क (६)
७.	देवस्थान इनाम जमिनी	१ क (७)
८.	आदिवासी खातेदारांच्या जमिनी, महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम ३६ अ प्रमाणे	१ क (८)
९.	महाराष्ट्र पुनर्वसन अधिनियम, १९९९ च्या कलम १६ अन्वये प्रदान केलेल्या जमिनी	१ क (९)
१०.	भाडेपट्ट्याने दिलेल्या शासकीय जमिनी	१ क (१०)
११.	भूदान व ग्रामदान अंतर्गत दिलेल्या जमिनी	१ क (११)
१२.	महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम, १९७५ तसेच महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अन्वये चौकशीसाठी प्रलंबित असलेल्या जमिनी	१ क (१२)
१३.	भूमीधारी हक्कान्वये प्राप्त झालेल्या जमिनी	१ क (१३)
१४.	महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ अंतर्गत कमाल मर्यादपेक्षा अधिक धारण करण्यास सूट दिलेल्या जमिनी	१ क (१४)

- (ग) तलाठी कार्यालयाच्या दप्तर तपासणीच्यावेळी संबंधित तपासणी अधिकाऱ्याने नवीन गाव नमुना नं. १ (क) मधील काही सर्व्हे नंबर/गट नंबरची प्रत्यक्ष स्थळ पाहणी करून त्याबाबतचा शेरा गाव नमुना नं. १ (क) मधील स्तंभ क्रमांक १४ मध्ये नोंदविणे बंधनकारक आहे.
- (ह) सदर गाव नमुना नं. १ (क) अस्तित्वात आल्यानंतर सुधारित नोंदवही १ क मध्येच वेगवेगळे पोटभाग करून या भागामध्ये निर्बंधित सत्ताधिन जमिनीचे सोबत दिलेल्या प्रपत्रामधील वर्गवारीप्रमाणे नोंद घेण्यात यावी. प्रत्येक भागाकरिता वेगवेगळी नोंदवही करण्याची आवश्यकता नाही. उदा. एखाद्या गावामध्ये इनाम जमीनी नसतील तर त्यासाठी एक पान सोडून त्यावर 'निरंक' असे नमूद करावे.
- (य) वरीलप्रमाणे सुधारित गाव नमुना नं. १ क मध्ये नोंदी घेतल्यानंतर 'अ' मंडळातील नोंदवहीमधील नोंदी 'ब' मंडळातील तलाठी व मंडळ अधिकारी यांनी तपासाव्यात. तसेच 'ब' मंडळातील नोंदी 'क' मंडळातील तलाठी व मंडळ अधिकारी यांनी तपासाव्यात आणि संबंधित तहसिलदार यांचेकडून त्या प्रमाणित करून घ्याव्यात.
४. सदर प्रपत्रामध्ये नमूद गाव नमुना नं. १ (क) मध्ये नमूद केल्यानुसार निर्बंधित सत्ता प्रकाराच्या जमिनीच्या वर्गवारीनुसार गावदमरी नोंद घेणे सदर शासन निर्णयाच्या दिनांकापासून बंधनकारक असून यापूर्वीचा गाव नमुना नं. १ (क) वेळोवेळी होणाऱ्या दप्तर तपासणीच्या वेळी सादर करणे आवश्यक राहिल जेणेकरून जुन्या गाव नमुना नं. १ (क) सर्व नोंदी नवीन नमुन्यामध्ये घेतल्या आहेत किंवा नाहीत हे तपासणे सोपे जाईल.
५. जिल्हाधिकारी यांनी याचे सनियंत्रण परिणामकारकपणे व अचूकपणे होत असल्याची खात्री करावी.
६. सर्व जिल्हाधिकारी कार्यालयांनी त्यांच्या अधिपत्याखालील क्षेत्रीय कार्यालयांना सुधारित गाव नमुना नं. १ (क) च्या नोंदवह्या पुरवाव्यात.
७. हा शासन निर्णय शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर सांकेतांक क्रमांक २०१२०३१७०६२४५८३५८००१ अन्वये प्रसिद्ध करण्यात आला आहे.
८. सदर शासन निर्णय वित्त विभागाच्या सहमतीने घेण्यात आला आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नावाने,

सोबत : प्रपत्र

(एस. एस. पाटील)

शासनाचे उप सचिव

प्रति,

१. विभागीय आयुक्त (सर्व),
२. जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
३. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
४. सर्व जिल्हाधिकारी
५. सर्व मंत्रालयीन विभाग
६. महसूल व वन विभागातील सर्व कार्यासने
७. निवड नस्ती (कार्यालसन ल-६)

नवा सुधारित गाव नमुना १ क मधील अनु. क्र. १ मध्ये मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८ चे कलम अन्वये विक्री झालेल्या जमिनीची नोंद असते. अशा जमिनीच्या खरेदीच्या दिनांकापासून १० वर्षे पूर्ण झालेल्या जमिनीची खरेदी विक्री करताना पूर्वी अशा व्यवहारासाठी जिल्हाधिकारी/सक्षम अधिकारी यांची पूर्वपरवानगी आता आवश्यकता राहणार नाही. मात्र शेतसाऱ्याच्या ४० पट रक्कम खरेदीदाराने खरेदीच्या पूर्वी शासन जमा करणे आवश्यक आहे. पण कुळाने जमीन खरेदीचा कालावधी १० वर्षांपेक्षा कमी असेल तर मात्र खरेदी विक्री व्यवहार करताना जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्वपरवानगीची आवश्यकता आहे.

अनु. क्र. १२ मधील महाराष्ट्र खाजगी वने (संपादन) अधिनियम १९७५ अन्वये बाधीत जमिनीची खरेदी-विक्री करू नये.

अनु. क्र. १० - भाडेपट्ट्याने दिलेली शासकीय जमीन हस्तांतरित करण्याआधी/खरेदी-विक्री करण्याआधी जिल्हाधिकारी यांचेशी विचार विनिमय करून माहिती घ्यावी.

म्हणजेच सुधारित गाव नमुना १ (क) किंवा सध्याचा गाव नमुना १ (क) मधील यादीमध्ये समाविष्ट केलेल्या प्रत्येक प्रकारच्या जमिनीच्या हस्तांतरणास/खरेदी विक्रीस शासनाची/सक्षम अधिकाऱ्याची पूर्व परवानगी अत्यंत आवश्यक आहे. पूर्व परवानगी न घेता. जे हस्तांतरण/खरेदी विक्री व्यवहार केले जातील त्यांना आर्थिक झळ, मानसिक कष्ट सोसावे लागतील हे लक्षात घ्यावे.

### लक्षात ठेवा

सुधारित गाव नमुना १ क मध्ये समाविष्ट करण्यात आलेल्या जमिनीची खरेदी/विक्री/हस्तांतरण करण्याआधी जिल्हाधिकारी किंवा सक्षम अधिकारी यांची पूर्व परवानगी घ्यावी. त्यासाठी भरावी लागणारी नजराणा रक्कम आणि पूर्व परवानगी मागणीसाठी अर्जास जोडावयाची कागदपत्रे, उतारे, दाखले याची विचारणा जिल्हाधिकारी यांचेकडे लेखी अर्जांनी करावी.

गाव नमुना एक - ड

कूळ वहिवाट कायदा आणि महाराष्ट्र शेतजमीन  
(जमीनधारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१

यांच्या उपबंधानुसार अतिरिक्त म्हणून घोषित केलेल्या जमिनी दर्शविणारी नोंदवही  
(गाव हमदाबाद, तालुका सातारा, जिल्हा सातारा)

अनु क्रमांक	भूमापन क्र.	हिस्सा क्र.	क्षेत्र	आकारणी	जमिनीचे वर्गीकरण		शेरा
					जलसिंचित क्षेत्र	अ - जलसिंचित क्षेत्र	
(१)	(२)	(३)	(४) हे. आर	(५) रु. पैसे	(६अ) हे. आर	(६ब) हे. आर	(७)
१	२६	२	०-४६	४-२५	- -	०-४६	उप जिल्हाधिकार्यांचा आदेश क्र.... दिनांक .... अन्वये अतिरिक्त जाहीर करण्यात आला.
२	४८	३	१-०१	१५-४०	०-०२	०-८१	

सही

तलाठी, हमदाबाद

सही

जमाबंदी लिपिक, सातारा

सही

तहसिलदार, सातारा

(टीप : हा नमुना सोपा व स्वयंस्पष्ट आहे. तेव्हा खुलासा नाही.)

कूळ वहिवाट कूळ कायदा १९४८ आणि महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६४ प्रमाणे अतिरिक्त वरकड - (Surplus) म्हणून जाहीर केलेल्या जमिनीची नोंद वही आहे. जेव्हा या जमिनीचे भूमीहीनांना किंवा अन्य घटकांना वाटप झाले असेल तर त्याची नोंद गाव नमुना १ क मध्ये केली जाते. तसेच कूळ कायद्याप्रमाणे सरकार जमा झालेल्या जमिनीची गाव नमुना एक - ड मध्ये होते.

मालक किंवा कूळ या कोणत्याही नात्याने एका व्यक्तीस पुढील मर्यादितपेक्षा जास्त शेत जमीन धारण करता येत नाही.

बारमाही पाणी पुरवठा असलेली जमीन १८ एकर - ७ हेक्टर २८ आर.

वर्षातून फक्त एका पिकासाठी खात्रीचा पाणी पुरवठा असलेली जमीन.

नैसर्गिक साधनापासून पाणी एका पिकासाठी, पाटाचे पाणी मिळणारी पण खात्रीचा पाणी पुरवठा नसलेली जमीन, ३६ एकर - १४ हेक्टर ५६ आर.

भात उत्पादक जिल्ह्यामध्ये भाताच्या लागवडीखाली असलेली जमीन ३६ एकर - १४ हेक्टर ५६ आर.

कोरडवाहू जमीन ५४ एकर - २१ हेक्टर ५८ आर. पाच माणसांचे एक कुटुंब धरून कुटुंबात पाच पेक्षा या जास्त व्यक्ती असतील तर त्या प्रत्येक व्यक्तीमागे एक पंचमांश एवढे जास्त क्षेत्र धारण करता येते.

या क्षेत्रापेक्षा जास्त जमीन ज्या कुटुंबाकडे असते अशी वरकड surplus जमीन सरकार जप्त करते. अशी जप्त केलेली जमीन शासन भूमीहीन किंवा अन्य घटकांना वाटप करते. सध्या गाव नमुना एक-ड मध्ये शासनाने अनेक कारणाने विविध कायद्यानुसार जप्त केलेल्या जमिनीची नोंद अचूक, वेळेवर लिहिली जात नाही.

## गाव नमुना एक - इ

अतिक्रमण नोंदवही (गाव : हमदाबाज, तालूका - सातारा, जिल्हा - सातारा)

अ. क्र.	भूमापन क्र. आणि हिस्सा क्र.	अतिक्रमण करणाराचे नाव	अतिक्रमित क्षेत्र व त्याचा कच्चा आराखडा	अतिक्रमणाचा दिनांक आणि अतिक्रमित जमिनीचा उपयोग	अतिक्रमण नजरेस आल्याचा दिनांक	खंड किंवा आकारणी कोणत्या वर्षापासून वसूल करावयाची	स्तंभ ४ मध्ये नमूद केलेले अतिक्रमण पूर्वी कोणत्याही वेळी दूर केले होते काय असल्यास, कोणत्या वर्षी	अतिक्रमणा बाबतच्या निर्णयाचा दिनांक व त्याचा तपशील	शेरा
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)	(९)	(१०)
१	४१/२	श्री.ल.म. पाटील	हे.आ. ० ०५	१९६० रस्त्याची जमीन वहितीखाली आणली	१०-९-१९७२	१९६०	नाही	तहसीलदारांचा आदेश क्र.दि.अन्तरो अतिक्रमण दूर केले	भोगाधिकार मूल्य आणि दंडादाखल रु. १० आणि आकारणीचे रु. ५ दि वसूल करून ती चलान क्र. दि. वसूल करून ती चलान क्र. दि. अन्वयेकोषागारात जमा केली. पहा नोंद क्र. गाव नमुना ४
२	७५/४	श्री.अ.बा. चौधरी	००२	१९७० लगतच्या सरकारी जमिनीचा निवासी इमारतीत अंतर्भाव केला.	१७.९.१९७२	१९७०	नाही	अतिक्रमित जमीन जिल्हाधिकार त्याच्या क... दि... ने धारकास मंजूर केली	भोगाधिकार मूल्य आणि दंडादाखल रु. ५०० आणि आकारणीचे रु. १५ आणि अकृषिक आकारणीचे रु १५ दि... ने कोषागारात जमा केले. पहा. नोंद क्र.... गाव नमुना ४
३	३	श्री.र.सा. तांबे	०१५	१९७२ लगतची सरकारी जमिन वहितीखाली आणली	२०.१२.१९७२	१९७२	हे वर्ष १९६८ मध्ये	अतिक्रमण दूर केले. तहसीलदारांच्या आदेश क्र....	भोगाधिकार मूल्य आणि दंडादाखल रु. ५०० आणि आकारणीचे रु. १५ आणि अकृषिक आकारणीचे रु. १५ दि... वसूल केले व चलान केले. पहा. नोंद क्र.... गाव नमुना ४

सही तलाठी .... हमदाबाज ....

सही .... जमाबंदी लिपिक, सातारा.

सही .... तहसीलदार, सातारा

(टीप : वरील नोंदी नमुन्यादाखल दिलेल्या आहेत.)

सर्व सरकारी जमिनीवरील सर्व अतिक्रमणांची या नोंदवहीत नोंद तलाठी याने ठेवली पाहिजे. क्रमांक न दिलेल्या सरकारी जमिनीवरील अतिक्रमणांची नोंद लिहीली पाहिजे. जेव्हा एखाद्या सरकारी जमिनीवर अतिक्रमण झाल्याचे तलाठी यांना आढळून येईल तेव्हा त्याने गाव नमुना एक इ मध्ये अतिक्रमणाची समग्र नोंद करून तो अहवाल संबंधित तहसिलदार यांचेकडे पुढील कार्यवाहीसाठी पाठवणे अपेक्षित असते.

**गाव नमुना दोन**  
**अकृषिक महसूलाची नोंदवही**

गाव : हमदाबाज

तालुका : सातारा

जिल्हा : सातारा

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६, च्या कलम ११०/१११ अन्वये ज्या वर्गात गाव दाखला केला असेल तो वर्ग

अ.क्र. वर्णन	जमिनीचे	भूक्षेत्र	अकृषिक परवानगीचे भूप्रदानाचे स्वरूप आणि अटी	भोगवटा हक्काची किंमत असल्यास	वार्षिक महसूल	मुदत		प्राधिकार	तालुका नमुना क्रमांक दोनमधील नोंद क्र.	पहिल्या भोगवटादाराचे नाव	शेरा
						पासून	पर्यंत				
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७अ)	(७ब)	(८)	(९)	(१०)	(११)
रु. पै.	रु. पै.										

**भाग (अ) गावठाणातील -**

(एक) निवासविषयक प्रयोजनांकरिता वापर केलेल्या जमिनी.

(दोन) औद्योगिक प्रयोजनांकरिता वापर केलेल्या जमिनी.

(तीन) वाणिज्यिक प्रयोजनांकरिता वापर केलेल्या जमिनी.

(चार) महसूलमाफ प्रदानांव्यतिरिक्त, कमी केलेल्या किंवा वाढलेल्या दराने इतर कोणत्याही प्रयोजनांकरिता.

(पाच) महसूलमाफ प्रदाने.

एकूण भाग (अ)

**भाग (ब) गावठाणा बाहेरील**

१	२४०	हे.आ. ००१.५	निवासस्थाने तीन वर्षांमध्ये	रु. पै.	रु. पै. ०१२	१८.२७ ३१.७.७७	उ.वि.अ.क्र.एल.एन.डी. ४/१९२९, दिनांक ७.१.२९	१	गेनू बाळा जाधव
---	-----	----------------	--------------------------------	---------	----------------	------------------	---	---	----------------

(एक) निवासविषयक प्रयोजनांकरिता वापर केलेल्या जमिनी

(दोन) औद्योगिक प्रयोजनांकरिता वापर केलेल्या जमिनी.

(तीन) वाणिज्यिक प्रयोजनांकरिता वापर केलेल्या जमिनी.

(चार) महसूलमाफ प्रदानांव्यतिरिक्त, कमी केलेल्या किंवा वाढलेल्या दराने कोणत्याही प्रयोजनांकरिता.

(पाच) महसूलमाफ प्रदाने.

एकूण भाग (ब)

वार्षिक गोषवारा

वर्ष -

भाग	क्षेत्र	महसूल
(अ)	-	-
(ब)	० ०१.५	०.१२
एकूण	०.०१.५	०.१२

दिनांक .....

सही तलाठी, हमदाबाज

तपासले, लिपिक ... सातारा

.... तहसीलदार

सातारा

मा. जिल्हाधिकारी यांनी किंवा सक्षम अधिकाऱ्यांनी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये शेतजमिनीचा कायम बिगरशेती वापरासाठी परवानगी दिली आहे. अशा आदेशाची नोंद गाव नमुना दोन मध्ये केली जाते. काही जिल्ह्यात शेतजमिनीची कायम अकृषिक परवानगी देण्याचे अधिकार उपविभागीय अधिकारी/ तहसिलदार यांना देण्यात आले आहेत. या गाव नमुना दोन मध्ये ज्या जमिनीसाठी अधिकृत कायम अकृषिक परवानगी दिली आहे. त्याची यादी समजते.



## गाव नमुना तीन दुमाला जमिनीची नोंदवही.

पूर्वी मुंबई राज्यात व महाराष्ट्रात अनेक प्रकारची इनाम वतने होती. महाराष्ट्र राज्य अस्तित्वात येण्याआधी आणि नंतर सर्व इनामांना निरास खालसा करण्याचा कायदा केल्यामुळे पश्चिम महाराष्ट्रातील दुमाला जमिनींचे फक्त तीन वर्ग अस्तित्वात आहेत. दुमाला जमीन म्हणजे जमीन महसूल संपूर्ण माफ किंवा अंशतः माफ असलेली जमीन असा होतो. दुमाला जमीन शर्तीअटींवर दिलेली असते. (राजकीय सरंजाम वर्ग एक, देवस्थान इनाम वर्ग तीन, राज्यातील सर्व विभागात संकीर्ण म्हणजे इनाम वर्ग सात आहे.) देवस्थान इनामाच्या सनदेमध्ये शर्ती अटी दिलेल्या असतात. उदाहरणार्थ देवाची मूर्ती असेपर्यंत व तिची पूजा नियमितपणे चालू असेपर्यंत. धार्मिक, धर्मादाय किंवाशैक्षणिक प्रयोजनार्थ मालमत्तेचा वापर केला जात असे पर्यंत, अशी अट संकीर्ण किंवा इनाम वर्ग सातसाठी असू शकते. पश्चिम महाराष्ट्रातील राजकीय सरंजाम वर्ग एक सध्याचे सरंजामदार यांच्या हयातीपर्यंत चालू राहतील. ज्या शर्ती अटींवर इनामे धारण केलेली असतात. त्या शर्तीचा भंग केल्यास ही इनामे व्यपगत होतात. म्हणजे संपूर्ण जमीन महसूल भरावा लागतो. देवस्थान इनाम हस्तांतरणीय नाही. संकीर्ण इनाम वर्ग सातच्या बाबतीत 'व्यपगत'चा अर्थ जमीन शासनाकडे परत केली जाणे. शर्त भंग झाल्याबरोबर तलाठी यांनी त्वरीत तहसिलदारांना अहवाल द्यावयाचा असतो.

पूर्वीच्या मुंबई प्रांतातील दुमाला किंवा इनाम जमिनीचे वर्गीकरण खालीलप्रमाणे होते.

इनाम वर्ग १ : अ) ट्रीटी सरंजाम  
ब) बिगर ट्रीटी सरंजाम  
क) इतर राजकीय टेन्युअरन्स

इनाम वर्ग २ : पर्सनल (व्यक्तिगत)

इनाम वर्ग ३ : देवस्थान

इनाम वर्ग ४ : बिगर सेवा जिल्हा वतने, भडोच, कैरा, पंचमहाल आणि सुरत जिल्ह्यातील ग्राम अधिकारी. } सध्या गुजरात राज्यात

इनाम वर्ग ५ : इतर जिल्ह्यातील बिगर सेवा वतने

इनाम वर्ग ६ : गाव कामगार व कनिष्ठ सेवक  
अ) सरकार उपयोगी  
ब) समाज उपयोगी

- इनाम वर्ग ७ : स्थानिक स्वराज्य संस्था, नगरपालिका  
वर्गैंच्या फंडातून बांधकाम करण्यासाठी दिलेल्या महसूल माफ जमिनी  
अ) शाळा किंवा महाविद्यालये  
ब) हॉस्पिटल  
क) दवाखाने  
ड) फायदा होणार नाही या अपेक्षेने केलेली

सार्वजनिक कामे - ज्यामध्ये धार्मिक आणि दानधर्म करणाऱ्या संस्थाही समाविष्ट आहेत.

## दुमाला जमिनीची नोंदवही

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम ७५ नुसार इनाम म्हणजे दुमाला जमिनीची नोंदवही ठेवण्याची जबाबदारी जिल्हाधिकाऱ्यांची आहे. दुमाला जमिनीच्या संदर्भात कोणतीही सनद हटविण्यात आली, तर जिल्हाधिकाऱ्यांनी त्याबाबतीत स्वतःची खात्री करून घ्यायची आहे. ज्या व्यक्तीला सदर सनद मिळण्याचा हक्क आहे, तिला योग्य ती फी दिल्यानंतर सनद हटविल्याची नोंद दुमाला नोंदवहीत करून उतारा देण्यात येतो. हा उतारा सनदेएवढाच महत्त्वाचा आहे.

### (महाराष्ट्र जमीन महसूल (दुमाला जमिनीची नोंदवही) नियम १९६७)

जिल्हाधिकाऱ्यांनी ठेवलेल्या दुमाला जमिनीच्या नोंदवही प्रमाणे प्रत्येक तहसील कार्यालयात तालुका नमुना नंबर तीन ठेवण्यात येतो. या रजिस्टरमध्ये तालुक्यातील प्रत्येक गावी एकूण इनाम जमिनीचे क्षेत्र, या जमिनीसाठी सरकारला द्यावयाची रक्कम, इनामदाराकडे ठेवायची रक्कम म्हणजे नुकसान दाखविलेले असते, तसेच यामध्ये जर बदल करण्यात आला तर तोही दाखविण्यात येतो, तसेच प्रत्येक गावी असलेली इनाम म्हणजे दुमाला जमिनीची नोंदवही गाव नमुना तीनमध्ये ठेवलेली असते.

जिल्हाधिकाऱ्यांनी ठेवायचे दुमाला जमिनीचे नोंदणी पुस्तक, तहसिलदार कार्यालयात ठेवण्यात येणारे तालुका नमुना नंबर तीन आणि गावी तलाठी यांचेकडे ठेवण्यात येणारे गाव नमुना नंबर तीनचे नमुने माहितीसाठी दिले आहेत.

तहसिलदार, कचेरीत दुमाला जमिनीची नोंदवही असते. या वहीस 'वतन रजिस्टर' असे म्हणतात. जुनी शर्त किंवा नवीन शर्त असा शेरा असलेली जमीन भोगवटादार वर्ग २ ची जमीन समजली जाते. सध्या देवस्थान इनाम वर्ग ३ व इनाम वर्ग ७ मध्ये समाविष्ट असलेल्या जमिनीसाठी ही नोंद वही आहे.

**तालुका नमुना तीन**  
**दुमाला जमिनीची नोंदवही**

तालुका

जिल्हा

अनु. क्र.	गाव	लागवडी लायक क्षेत्र	सरकारला देय रक्कम	दुमालादारा कडील शिल्लक रक्कम किंवा नुकसान	झालेला बदलांचा तपशील	प्राधिकार	शेरा
१	२	३	४	५	६	७	८
		हे.आर	रु.पैसे	रु.पैसे			

**गाव नमुना तीन**  
**दुमाला जमिनीची नोंदवही**

वर्ग

तालुका

जिल्हा

वर्ग	प्रकार आणि किती काळ चालू राहावयाची	प्रत्येक वर्गातील चालू क्रमांक	दुमाला जमिनीच्या नोंदवहीतील क्र. धारणा प्रकार आणि निर्णय असल्यास	सनद क्र.	भूमापन क्र. आणि हिस्सा क्र. असल्यास	निव्वळ लागवड योग्य क्षेत्र	आकार
१	२	३	४	५	६	७	८

अकृषिक वापरा खालील क्षेत्र	आकारणी	शासनाला येणे असलेली रक्कम			एकूण	दुमालदाराकडील शिल्लक किंवा नुकसान	शेरा
		जुनी सलामी	जमाबंदी				
			दर	आकारणी			
९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१६

**नमुना  
(नियम २ पहा)**

**दुमाला जमिनीचे नोंदणी पुस्तक**

अनु. क्रमांक	गावाचे नाव	विद्यमान अन्य संक्रामितीचे नाव	(१) अन्य संक्रमणाचा वर्ग	(२) सनदीचा		सही करणाऱ्या अधिकाऱ्याचे व त्याच्या कार्यालयाचे नाव
				क्रमांक	दिनांक, महिना व वर्ग	
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)

तपशील			धारणेचा कालावधी	दुमाला गावांचा किंवा	
धारकाचे नाव	ज्या तालुक्यात मुळात नोंदविली गेलेली आहे त्या तालुक्याचे नाव क्रमांक	(३) नोंदणी पुस्तकाला जोडलेल्या सनदीच्या नमुन्याचा ते	म्हणजे, कायम स्वरूपात किंवा एकापेक्षा अधिक पिढ्यांसाठी वंशपरंपरेने किंवा फक्त हयातीपुरता चालू राहणार आहे किंवा कोणत्या कालावधीकरिता	संपूर्ण गाव	जर गावाचा फक्त एखादा भाग असेल तर भूमापन क्रमांक
(८)	(९)	(१०)	(११)	(१२)	(१३)

जमिनीचा तपशील			शासनाला देय असलेला जमीन महसूल			
क्षेत्रफळ	भूमापन मूल्य निर्धारण	(४) पूर्वीच्या जुडी किंवा सलामीची रक्कम	सनदेअन्वये देय असलेला अतिरिक्त उक्त धारा, कोणताही असल्यास,		एकूण	दुमाला जमीन महसूल
			दर	रक्कम		
(१४)	(१५)	(१६)	(१७)	(१८)	(१९)	(२०)

## गोषवारा

वर्ग	दुमाला प्रकार	निव्वळ लागवड योग्य क्षेत्र	अकृषिक वापरा- खालील क्षेत्र	शासनाला येणे असलेली रक्कम	दुमालदारा कडील शिल्लक	शेरा
१	राजकीय सरंजाम					
२	देवस्थान					
	एकूण					

सही  
तलाठी

तपासले दिनांक

सही

सही

सही

जमाबंदी लिपिक

प्रमुख लिपिक

तहसिलदार

इनामवर्ग एक, दोन, चार, पाच, सहा नष्ट झाली आहेत.

गाव नमुना चार म्हणजे संकीर्ण जमीन महसुलाची तपशीलवार नोंदवही, तर गाव नमुना पाच म्हणजे क्षेत्र आणि महसूल यांचा सर्व साधारण गोषवारा. हक्क नोंदीच्या दृष्टीने या दोन वहा महत्वाच्या नाहीत.

गाव नमुना सहा

### फेरफार पत्रक

पण गाव नमुना सहा फेरफार हा हक्क नोंदीच्या दृष्टीने अत्यंत महत्वाचा आहे. कारण कोणताही हक्क प्राप्त झाला की तो आधी फेरफार गाव नमुना सहा मध्ये नोंदवला जातो. त्यानंतर हक्काची नोंद अधिकार अभिलेखात म्हणजे सातबारा उताऱ्यावर नोंदवली जाते. फेरफार उताऱ्यामध्ये नोंद न करता थेट सातबारा उताऱ्यावर दाखल होणारी नोंद पोकळीस्त बेकायदेशीर असते. तहसिलदार पोकळीस्त नोंद रद्द करू शकतात.

फेरफार पत्रक - गाव नमुना सहा आणि सातबारा उतारा यांचे नाते समजावून घ्यावे. जमिनीबाबत पूर्वी झालेल्या प्रत्येक हक्कबदलाबाबत फेरफार उतारा हा महत्वाचा पुरावा आहे. फेरफारामधील नोंदीचा मजकूर वाचून हक्कबदलाचे कारण समजते. फेरफाराची सत्यता तपासणे आवश्यक असते.

## फेरफार पत्रक

गाव नमुना सात हक्क पत्रकात भोगवटादार सदरात किंवा इतर हक्क या सदरात ज्या नोंदी असतात त्याच्या खाली ती नोंद कोणत्या फेरफार क्रमांकाने केलेली आहे हे दर्शविणारा फेरफार नोंद क्रमांक कंसात किंवा गोलात दाखविलेला असतो. फेरफार पत्रकात ज्या फेरफारांनी हक्कबदल झालेला असतो, तो हा फेरफार नोंद क्रमांक असतो. गावी फेरफारपत्रकात कोणताही हक्कबदल केव्हा, कोणत्या पद्धतीने नोंदला जातो, या नोंदवलेल्या फेरफार नोंदीचा निर्णय करण्याची कार्यपद्धती काय आहे, याचा विचार आपण या प्रकरणात करणार आहोत.

गाव नमुना सहामध्ये जमिनीवरील हक्कांची नोंद होते, तेव्हा त्यास हक्क नोंद पत्रकही म्हणतात, 'ड' पत्रक म्हणूनही ते ओळखले जाते. गाव नमुना सहा हे एक रजिस्टर आहे. त्यामध्ये जमिनीवरील हक्कांमध्ये झालेले फेरफार अनुक्रमाने नोंदले जातात. या पत्रकास फेरफार पत्रक म्हणूनही संबोधले जाते. जसजसा हक्क बदल होईल तशी त्याची नोंद तलाठ्याने यात करायची आहे. ही नोंद त्याने तारखेप्रमाणे करायची आहे. तेव्हा हक्क पत्रकाला हक्कबदल नोंदणीची (डायरी) मानण्यात येते. हक्क पत्रक नदीप्रमाणे अखंड चालू राहते. गाव नमुना सहा खालीलप्रमाणे आहे.

### गाव नमुना सहा

#### फेरफारांची नोंदवही (फेरफार पत्रक)

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुरक्षित ठेवणे), नियम १९७१ यातील नियम १०

नाव :

तालुका :

जिल्हा :

नोंदीचा अनु.क्र.	संपादन केलेल्या अधिकाराचे स्वरूप	परिणाम झालेले भूमापन व उपविभाग क्रमांक	चाचणी अधिकाऱ्याची अद्याक्षरे किंवा शेरा
(१)	(२)	(३)	(४)
←————— तलाठी —————→			मंजूर/नामंजूर सर्कल/मंडलाधिकारी

फेरफारामधील पहिल्या तीन स्तंभांमध्ये तलाठी नोंद लिहीतात किंवा धरतात. मंडलाधिकारी कागदपत्रे तपासून नोंद मंजूर किंवा नामंजूर केल्याचा शेरा स्तंभ चारमध्ये लिहीतात. सर्कल / मंडलाधिकारी यांनी मंजूर किंवा नामंजूर केलेली नोंद आपल्याला अमान्य असेल, तर फेरफारासंबंधीची कागदपत्रे मिळवावीत. त्यानंतर उपविभागीय अधिकारी यांचे समोर दावा दाखल करावा.

## फेरफार म्हणजे काय ?

जमिनीवर हक्क असतात. हे हक्क वेगवेगळ्या स्वरूपाचे असतात. एका व्यक्तीचे तसेच अनेक व्यक्तींचेही हक्क असतात. हक्क कायमचे नसतात. ते तसे असू शकत नाहीत. जमिनीवरील हक्कात विविध कारणांमुळे बदल होतो. जमिनीवरील बदलत्या हक्कांची नोंद तलाठ्याने घ्यायची असते. हक्कबदल तलाठ्याने फेरफार पत्रकात नोंदवला की, त्या नोंदीला फेरफार म्हणतात.

## प्रमुख उद्दिष्ट

फेरफार पत्रक हा अतिमहत्त्वाचा नमुना आहे. त्याची खालील प्रमुख उद्दिष्टे आहेत.

- एक : जमिनीमध्ये ज्यांचे ज्यांचे म्हणून काही हक्क आहेत त्यांच्या हक्कांना संरक्षण प्राप्त करून दिले जाते.
- दोन : महसूल व दिवाणी कोर्टातील जमिनीबाबतच्या दाव्यांची संख्या कमी होते. दाखल दावे कमी खर्चात चालविता येतात, तसेच दाव्यामधील कामकाज या नमुन्यामुळे सुरळित व सुलभपणे पार पाडता येते.
- तीन : सरकारच्या दृष्टीने जमिनीवरील सारा/आकार किंवा पट्टी कोणाकडून घ्यावयाची हे निश्चित होते. धारा वसुलीस जबाबदार असलेल्या भोगवटादाराचे नाव यामुळे नक्की करता येते.

## हक्कबदलाची दोन कार्ये

फेरफार पत्रकाची दोन प्रमुख कार्ये आहेत.

- एक : गावी असलेल्या सर्व जमिनीवरील सर्व लोकांचे वेगवेगळे हक्क नोंद करणे.
- दोन : एकदा सुरवातीला नोंदलेल्या हक्कांमध्ये जसा बदल होईल तसा तो नोंदवून हक्क नोंद अद्ययावत ठेवणे.

## हक्कबदलाची प्रमुख कारणे

जमिनीतील भोगवट्यामध्ये इतर हक्कांत सारखे बदल होत असतात. हे हक्कबदल विविध कारणांनी होतात, पण त्याबाबतची प्रमुख कारणे खालील आहेत -

- १) भोगवटादार, किंवा कूळ मयत झाल्यावर त्याच्या वारसांची होणारी नोंद.
- २) एकत्र भाऊ किंवा हिस्सेदार विभक्त राहू लागले की, करावी लागणारी जमीनविभागणी,
- ३) जमीनविक्री, कब्जा, गहाण, बक्षीस, भाडेपट्टा वगैरे. नोंदवलेल्या दस्ताने झालेला हक्कबदल.
- ४) कूळकायदा, तुकडेबंदी-तुकडेजोड कायदा, कमाल जमीन धारणाकायदा, आदिवासींना जमीन पुन्हा परत देणारे कायदे, भूसंपादन कायदे वगैरेंमुळे होणारे जमीन हस्तांतरण.

५) तहसिलदार, उपविभागीय अधिकारी, जिल्हाधिकारी, आयुक्त, दिवाणी कोर्ट यांच्याकडील जमीन प्रकरणात किंवा दाव्यांमधून झालेल्या निर्णयाप्रमाणे करावयाच्या नोंदी.

## उजळणी

फेरफार कोणत्या कारणाने लिहिला जातो? ते महत्त्वाचे असते.

१. एखाद्या किंवा अनेक व्यक्तींच्या अर्जावरून फेरफार लिहिला जातो. अर्जदार व्यक्तीचा अर्ज तपासून अन्य हितसंबंधांचे जाबजबाब घेऊन पुरावे तपासून त्यानंतर फेरफार लिहिला जातो.
२. रजिस्टर्ड डीड नोंदणीकृत दस्त तलाठी यांचेसमोर दाखल करण्यात आला तर त्या दस्ताप्रमाणे फेरफार लिहिला जातो.
३. महसूली किंवा दिवाणी न्यायालयाच्या आदेश/निकालाप्रमाणे फेरफार लिहिला जातो.
४. सरकारी हुकुमाप्रमाणे फेरफार लिहिला जातो.

म्हणून फेरफाराची सत्यता तपासण्यासाठी ज्या कागदपत्रांचे आधारे फेरफार तयार करण्यात आला आहे ती कागदपत्रे तपासावीत.

१. अर्जावरून फेरफार लिहिला असेल तर, अर्ज, जाबजबाब, रोजनामा, सर्कलचा निकाल यांच्या प्रती मागून त्या तपासाव्यात.
२. नोंदणीकृत दस्ताचा क्रमांक, दिनांक व दुय्यम निबंधकाच्या कचेरीचा पत्ता मिळवावा. त्या आधारे दुय्यम निबंधक कचेरीत नोंदणीकृत दस्ताची प्रत मिळवावी, Index-II ची प्रत मिळवावी. कारण फेरफार नोंदणीकृत दस्तामुळे होऊ शकतो.
३. न्यायालयीन निकालाचा क्रमांक, दिनांक व न्यायालयाची माहिती मिळवावी. त्या आधारे न्यायालयीन निकालाची प्रत मिळवावी.
४. सरकारी हुकुमाची खरी नक्कल मिळवावी.

या कागदपत्रांचे निरीक्षण करून बेकायदेशीर फेरफाराने दाखल झालेल्या नोंदी विरुद्ध दावा करता येतो. दावा जिंकला तर जुना फेरफार रद्द होतो. नव्या आदेशाने नवी नोंद दाखल होते.

जेव्हा सातबारा उतान्यावर जमीन करणाऱ्याचे नाव या रकान्यामध्ये कॉलममध्ये ७ अ सदरात एका किंवा अनेक व्यक्तींची नावे दाखल झाल्याचे आढळते तर ज्या हुकुमाने ही नावे ७ अ सदरी दाखल झाला असेल तर त्या हुकुमाची प्रत व अन्य कागदपत्रे यांच्या प्रती संबंधित तहसीलदार यांचेकडे अर्ज करून मिळवाव्यात.



## फेरफारातील नोंदी तलाठ्याला केव्हा करता येतात?

१. कुठल्याही व्यक्तीने एखाद्या जमिनीमध्ये कोणत्याही प्रकारचा हक्क संपादित केला असेल, तर त्या व्यक्तीने तलाठ्याला हक्कबदलाची लेखी वर्दी/माहिती द्यावयाची आहे. ही वर्दी हक्क संपादनाच्या तीन महिन्यात द्यावयाची आहे. ठरवून दिलेल्या मुदतीत वर्दी दिली नाही तर हक्क संपादन करणारास ५ रुपये दंड होऊ शकतो.

असे हक्क जर नोंदविलेल्या दस्तऐवजाने (उदा. खरेदीखत, बक्षीसपत्र इ.) निर्माण झाला असेल किंवा जिल्हाधिकाऱ्यांच्या परवानगीने संपादित केला असल्यास अशाप्रकारे तीन महिन्यात तलाठ्याकडे माहिती दिली नाही तरी चालते. असा हक्क वारसानेसुद्धा येऊ शकतो.

वारसानेही दोन प्रकारे जमिनीत हक्क प्राप्त होतो. इच्छापत्राद्वारे (वीलपत्र) किंवा मृत्युपत्राने मिळणारा वारसाहक्क आणि वडिलोपार्जित जमिनीत मिळणारा वारसाहक्क, अशा हक्कांबाबत तलाठ्याकडे माहिती दिल्यानंतर तलाठ्याने त्याबाबत फेरफार रजिस्टरमध्ये रीतसर नोंद करावयास हवी आणि अशी माहिती मिळाल्याची रीतसर पोचही द्यायला हवी. कधी कुटुंबाबाहेरील व्यक्तीच्या नावे इच्छापत्राद्वारे स्वकष्टार्जित जमिनीचे हस्तांतरण केले जाते.

अशा झालेल्या फेरफाराच्या नोंदीस संबंधित व्यक्तीला हरकत घेता येते. अशा हरकतीचेही एक रजिस्टर असते. अशा हरकतीची महसूल अधिकाऱ्यांकडून रीतसर चौकशी केली जाते व मगच फेरफाराची नोंद पक्की केली जाते व तिला अनुक्रमांक दिले जातात.

२. जमीन विक्री, भाडेपट्टा, कब्जा, गहाण वगैरेमधील जमिनीची किंमत शंभर रुपये किंवा त्यापेक्षा जास्त असेल तर असे जमीन हस्तांतरण भारतीय नोंदणी अधिनियमाप्रमाणे (रजिस्टर) नोंदवावे लागते. तालुक्याचे ठिकाणी असलेल्या उपनोंदणी (सब-रजिस्ट्रार) अधिकाऱ्यांकडे हे व्यवहार नोंदवायचे आहेत. जमीन व्यवहार नोंदविल्यानंतर उपनोंदणी अधिकाऱ्यांनी (उपनिबंधकांनी) नमुना १६ मध्ये विक्रीचा किंवा अन्य हस्तांतरणाचा तपशील तहसिलादारांमार्फत तलाठ्याला कळवायचा आहे. नमुना १६ मिळाल्यावर त्यामध्ये दर्शविलेल्या/नोंदलेल्या व्यवहाराबाबत तलाठ्यांनी फेरफार करावयाचा असतो. रुपये शंभर किंवा त्यापेक्षा जास्त किंमतीचा जमिनीचा व्यवहार नोंदला नाही तर तो अवैध ठरतो. असा व्यवहार हक्क पत्रकात नोंदता येतो, पण तो मंजूर होत नाही.

३. तहसिलदार, उपविभागीय अधिकारी, जिल्हाधिकारी, दिवाणी कोर्ट यांच्यापुढे चाललेल्या जमीन प्रकरणांमध्ये/ दाव्यांमध्ये दिलेल्या निर्णयाची माहिती संबंधित अधिकाऱ्यांनी/कोर्टांनी तलाठ्याला कळवायची असते. अशी माहिती/ हुकूम हाती आल्यावर तलाठी फेरफार नोंदवितात. कोर्टाचे हुकूम तहसिलदारांमार्फत तलाठ्याकडे पाठवायचे आहेत. वर्दी किंवा नमुना १६ किंवा हुकूम या तीन प्रकारेच तलाठ्याला हक्क-बदलाची नोंद घेता येते. तलाठ्याला स्वतः होऊन कोणताही फेरफार करता येत नाही.

## फेरफार कसा करायचा?

वर्दी, नमुना १६ किंवा हुकूम मिळाल्यावर तलाठ्यांनी गाव नमुना ६ (फेरफारपत्रक) मध्ये फेरफार नोंदवायचा आहे. ही नोंद मोजक्या शब्दात करायची असते. खाडाखोड करायची नसते. व्यवहार केव्हा झाला? व्यवहाराचे स्वरूप काय आहे? तो कोणाकोणात झाला? जमिनीची किंमत किती दिली गेली? कोणत्या जमिनीबाबत व्यवहार झाला? ही सर्व माहिती

थोडक्या शब्दात नमूद करायची असते. प्रत्येक फेरफार जसा येईल, तसा नोंदवायचा असतो. अनुक्रमांक देऊन तो नोंदवायचा आहे. फेरफार नोंदवल्यावर त्याबद्दल ठरवून दिलेल्या नमुन्यात नोटीस सात बारा उताऱ्यावरील कब्जेदार सदरातील व इतर हक्क सदरात नोंद असलेल्या सर्व हितसंबंधियांस तलाठ्यांनी बजावयाची असते. तसेच ही नोटीस तलाठी कार्यालयात व संबंधित गावातील प्रमुख ठिकाणी प्रसिद्ध करायची असते. विशेषतः ग्रामपंचायत कार्यालय, चावडी, शाळा ही ती प्रमुख ठिकाणे असतील.

नोटीशीची मुदत १५ दिवस असते. या मुदतीत म्हणजे १५ दिवसात, फेरफार मान्य नसेल तर हितसंबंधियांना हरकत घेता येते. आपली हरकत लेखी द्यावी. तलाठ्यांनी हरकत लेखी नोंदवावी. हरकतीची कारणे थोडक्यात नमूद करतील.

फेरफारास कोणीही हरकत घेतली नाही तर तहसिलदार, अब्बल कारकून, किंवा मंडल निरीक्षक (सर्कल) जेव्हा गावी येतील, तेव्हा त्यांनी हे फेरफार तपासून त्याच्या कायदेशीरपणाबाबत व अचूकतेबाबत खात्री करायची असते. त्यानंतरच या फेरफारात निर्णय घ्यायचा असतो - म्हणजे फेरफार मंजूर करायचा असतो किंवा नामंजूर करायचा असतो.

### हरकत आली तर -

नोटीस मुदतीत म्हणजे नोटीस बजावणीनंतरच्या १५ दिवसांत हरकत आली, हरकत असल्याचे लेखी किंवा तोंडी कळविण्यात आले तर तलाठ्याने ती हरकत गाव नमुना ६ अ (हरकत नोंदवही) मध्ये नोंदवायची आहे. हरकत नोंदवहीतील या नोंदीची नकल तयार करून तलाठ्याने तहसिलदाराकडे पाठवायची असते. तहसिलदारांनी स्वतः किंवा दुसऱ्या सक्षम अधिकाऱ्यांनी या प्रकरणी चौकशी करून निर्णय घ्यायचा आहे. चौकशीसाठी गावी कधी येणार, हे या अधिकाऱ्यांनी तलाठ्याला आगाऊ कळवायचे आहे. तलाठ्यांनी सर्व संबंधितांना चौकशीचे वेळी हजर राहण्याबद्दल कळवायचे असते.

ठरलेल्या दिवशी सर्व संबंधितांची कागदपत्रे पाहून, त्यांचे म्हणणे ऐकून घ्यायचे असते. जमिनीविषयक कायद्यांच्या विविध तरतुदी विचारात घेऊन, सर्व दस्तऐवज तपासून निर्णय करायचा असतो, संक्षिप्त चौकशी पद्धतीचा अवलंब त्यांनी करायचा आहे. दिलेला निर्णय/तंटा रजिस्टरमध्ये नोंदवायचा आहे. तो जाहीर करायचा असतो. एवढेच नव्हे तर संबंधितांना लेखी कळवायचा असतो. निर्णय दिल्यावर गाव नमुना सहा व नमुना सात-बारा अंमल द्यायचा असतो.

### फेरफार मान्य नसेल तर अपील करणे

कोणत्याही फेरफारामधील किंवा हरकतीमध्ये दिलेला निर्णय मान्य नसेल तर निर्णय कळला त्या तारखेपासून ६० दिवसात अपील अर्ज करायचा असतो. हे अपील उपविभागीय अधिकारी यांच्याकडे करायचे आहे. ज्या फेरफार निर्णयाविरुद्ध दाद मागायची आहे त्या फेरफाराची किंवा हरकतीमधील निर्णयाची सहीशिकव्यांची नकल अपील अर्जासोबत पाठवावी लागते.

फेरफार विरोधी फक्त तक्रार-अर्ज नव्हे तर अपील अर्ज (दावा) दाखल करावा लागतो, हे लक्षात घेतले पाहिजे.

फेरफारामध्ये होणारा निर्णय हा न्यायालयीन निर्णय आहे. चौकशी करून सर्व हितसंबंधियांस त्यांचे म्हणणे मांडण्याची संधी देऊन कागदपत्र तपासून, कायद्याच्या तरतुदींचा विचार करून अधिकाऱ्यांनी निर्णय करावा, अशी अपेक्षा आहे.

पण प्रत्यक्षात महसूल खात्याचे कर्मचारी याबाबत पुरेसे गांभीर्य दाखवीत नाहीत. सामान्य शेतकऱ्यांना

फेरफाराविरुद्ध अपील अर्ज दाखल करायचा असतो. हे अद्याप माहिती नाही. अयोग्य फेरफाराविरुद्ध अपील अर्ज (दावा) करताना संबंधित फेरफारासंबंधी अर्ज, जाबजबाब, रोजनामा, प्रोसिडिंग व निकाल यांच्या प्रति मे. तहसिलदार यांच्याकडे अर्ज करून मिळविणे आवश्यक असते.

फेरफारात दाखवायच्या तारखा

कोणत्याही फेरफाराची निर्दोषिता तपासून पाहण्यासाठी त्यात दाखवायच्या तारखा उपयुक्त ठरतात. फेरफारात आठ बाबी नमूद केल्या पाहिजेत. याविषयीची माहिती खालीलप्रमाणे :

१. फेरफार केल्याची तारीख
२. वर्दी, नमुना १६ किंवा हुकूम मिळाल्याची तारीख
३. व्यवहाराची किंवा हुकूमाची तारीख
४. खाते क्रमांक
५. गावातील प्रमुख ठिकाणी नोटीस प्रसिद्ध केल्याची तारीख
६. संबंधितास नोटीस दिल्याची तारीख
७. नोंद प्रमाणित करावयाच्या दिनांकाची सूचना दिली तो दिनांक
८. नोंद प्रमाणित केल्याचा दिनांक

फेरफाराची सात बारामध्ये करावयाची नोंद फेरफार केल्याबरोबर, प्रथम लिहिल्याबरोबर त्याची नोंद संबंधित जमिनीच्या सात बारामध्ये पेन्सिलीने केलेली सात बारातील नोंद शाईने करायची असते. याचा अर्थ फेरफार नोंद केल्यावर ती मंजूर होईपर्यंतच्या कालावधीत सात बारामधील नोंद पेन्सिलीची राहते.

फेरफार नामंजूर झाल्यास पेन्सिलीची नोंद रबराने खोडून न टाकता त्या नोंदीवर शाईने एक आडवी रेष तलाठ्याने मारायची असते. म्हणजेच नंतर केव्हाही नामंजूर केलेली नोंद काय होती हे वाचता आले पाहिजे. फेरफार हा महत्त्वाचा दस्तऐवज आहे. ज्या शेतकऱ्यांच्या मालकी हक्कावर, कुळहक्कावर फेरफाराने अन्याय झाला असेल, त्यांनी उपविभागीय अधिकारी यांच्याकडे वरील सर्व सूचना लक्षात घेऊन अपील अर्ज/दावा करावा.

## गाव नमुना ६ - अ

### विवादग्रस्त प्रकरणांची नोंदवही

अनु.क्र.	फेरफार नोंद वहीतील अनुक्रमांक किंवा अधिकार अभिलेखाची कच्ची प्रत	भूमापन क्रमांक आणि उपविभाग क्रमांक	हरकत मिळाल्याचा दिनांक-विवादाचा	विवाद करणाऱ्या पक्षकारांच्या नावासह तपशील	विवाद करणाऱ्या अधिकाऱ्याचा पक्षकारांच्या नावासह निर्णय विवादाचा तपशील
१	२	३	४	५	६

विवादास्पद प्रकरणांच्या नोंदवहीमध्ये तलाठ्याने हरकत नोंदल्यानंतर त्या नोंदीची नक्कल तयार करून तलाठ्याने तहसिलदाराकडे पाठवायची आहे. तहसिलदारांनी स्वतः या प्रकरणी चौकशी करायची आहे किंवा अन्य सक्षम अधिकाऱ्यांकडे हे प्रकरण चौकशी करून निर्णय देण्यासाठी सुपूर्त करायचे आहे. प्रकरणात गावी चौकशीला केव्हा येणार हे तहसिलदारांनी/ अधिकाऱ्यांनी तलाठ्याला आगाऊ कळवायचे आहे. सर्व संबंधितांना नेमल्या तारखेस हजर राहण्याबद्दल तलाठ्याने कळवायचे आहे.

ठरलेल्या दिवशी सर्व संबंधितांची कागदपत्रे पाहून, त्यांचे म्हणणे ऐकून घेऊन संबंधित जमीनविषयक विविध कायद्यांच्या तरतुदी विचारात विचारात घेऊन, कागदपत्रे तपासून तहसिलदारांनी/सक्षम अधिकाऱ्यांनी निर्णय करायचा आहे. हा निर्णय गावी ठेवलेल्या विवादास्पद प्रकरणांच्या नोंदवहीमध्ये म्हणजे गाव नमुना सहा अ मध्ये लिहायचा आहे. यामध्ये संक्षिप्त चौकशी पद्धतीचा अवलंबन करायचा आहे. निर्णय जागीच जाहीर करायचा आहे. शिवाय संबंधितांना हा निर्णय लेखीही कळवायचा आहे. त्यानंतर गाव नमुना सहा आणि गाव नमुना सात बारामध्ये या निर्णयाला अंमल द्यायचा आहे. फेरफार नोंदीमध्ये निर्णय करण्यास विलंब लागतो. ती दीर्घकाळ प्रलंबित राहतात, तेव्हा शासनाने असे आदेश दिले आहेत की, न्यायालयीन प्रकरणे वगळता बाकी फेरफारांची प्रकरणे तीन महिन्यांच्या आत व विवादित फेरफाराची प्रकरणे सहा महिन्यांच्या आत निकालात काढण्यात येतील, अशी दक्षता घ्यावी आणि ही कालमर्यादा काटेकोरपणे पाळावी. महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, शासन परिपत्रक क्र. आर.डी.एस. १०८९/८० प्र.क्र. ८५/ल-६ दिनांक १२ एप्रिल १९८९.)

## गाव नमुना सहा - ब

विलंब शुल्क (महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम १५२ खालील दंड)

### प्रकरणांची नोंदवही

गाव :

तालुका :

जिल्हा :

गाव नमुना मधील नोंद	अधिकार संपादन करणाऱ्यांचे किंवा दस्तऐवज धारण करणाऱ्याचे नाव	बसवावयाच्या दंडासंबंधी तहसिलदारांचा आदेश	पावती क्रमांक व दिनांक
(१)	(२)	(३)	(४)

अधिकार धारण करणाऱ्या व्यक्तीने ३ महिन्यात तलाठी यांना माहिती दिली नाही तर तलाठी ५ रु. दंड करू शकतो. पण हक्क नोंदीसाठी गाव नमुना सहा-ब महत्वाचा नाही.

## गाव नमुना सहा - क

### वारसा प्रकरणांची नोंदवही

गाव :

तालुका :

जिल्हा :

अ. क्र.	मृत भोगवटा दाराचे किंवा इतर अधिकार धारकाचे नाव	मृत्यूचा दिनांक किंवा अदमासे दिनांक	गाव नमुना आठअ मधील जुने खाते क्र.	कायदेशीर वारसांची नावे	स्तंभ(५) मधील वारसांपैकी प्रत्यक्ष कब्जा असलेल्या वारसांची नावे	भोगवटादार म्हणून आणि/किंवा इतर अधिकारांच्या स्तंभा-मध्ये कोणाची नोंद करावी यासंबंधीचा तहसिलदारांचा आदेश	निर्णय समाविष्ट असलेली गाव नमुना सहा मधील नोंद
१	२	३	४	५	६	७	८

मृत व्यक्तीच्या वारसांची नोंद चौकशी करून प्रथम गाव नमुना सहा क मध्ये लिहिली जाते. यास वारस ठराव म्हणतात. वारस ठरावास या नोंदवहीमध्ये क्रमांक दिला जातो. या वारस ठराव क्रमांकाचा उल्लेख करून गाव नमुना सहा फेरफारामध्ये नोंद दाखल होते. त्यानंतर वारसांची नावे सातबारा उतान्यावर दाखल होतात.

## गाव नमुना सहा - क

### वारसा प्रकरणांची नोंदवही

गाव : हमदाबाज, तालुका : सातारा, जिल्हा : सातारा

अ. क्र.	मृत भोगवटदाराचे किंवा इतर अधिकार धारकांचे नाव दिनांक	मृत्यूचा दिनांक किंवा अदमासे	गाव नमुना आठ-अ मधील जुने खाते क्र.	कायदेशीर वारसांची नावे	स्तंभ (५) मधील वारसापैकी प्रत्यक्ष कब्जा असलेल्या वारसांची नावे	भोगवटादार म्हणून आणि किंवा इतर अधिकाराच्या स्तंभामध्ये कोणाची नोंद करावी यासंबंधीचा तहसीलदाराचा आदेश	निर्णय समाविष्ट असलेली गाव नमुना सहा मधील नोंद
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)
१.	श्री.अण्णा गोविंद ढाणे	७.४.१९६९	१८	मुलगे (१) साहेबराव वय ३४ (२) लक्ष्मण २५ (३) शंकर १७ (४) दिनकर १० मुली वय (१) शांताबाई श्रीरंग यादव ३० (२) काशीबाई किसन कदम २३ (३) काशीबाई भिकू कदम २१ (४) यशोदा १२ वय (१) द्वारका (विधवा) ५५	साहेबराव अण्णा ढाणे (एकत्रित कुटुंबाचा कर्ता)		क्र. १६७

महाराष्ट्रात मृत व्यक्तीच्या थोरल्या मुलाचे नाव सातबारा उताऱ्यावर एकत्र कुटुंब प्रमुख/एकत्र कुटुंब मॅनेजर/एकुप्र म्हणून दाखल केले जाते. मोठ्या भावाचे/थोरल्या मुलाचे नाव सातबारा उताऱ्यावर दाखल करताना गाव नमुना सहा - क मध्ये वारस ठरावात मृत व्यक्तीच्या सर्व वारसांची नावे दाखल केली जातात, लिहीली जातात. तसेच गाव नमुना सहा फेरफारामध्ये नोंद करताना एकुप्र/एकुमॅ सह-अन्य वारसांची नावे दाखल होतात, लिहीली जातात. पण सातबारा उताऱ्यावर एकुप्र/एकुमॅ म्हणून थोरल्या मुलाचे/मोठ्या भावाचे नाव दाखले होते. कालांतराने एकुमॅ/एकुप्र मयत झाला तर फक्त एकुप्र वारसांची नावे पुन्हा वारसठराव गावनमुना सहा-क मध्ये लिहीली जाऊन फेरफार गाव नमुना सहा मध्ये नंतर सातबारा उताऱ्यावर दाखल होतात. पण एकुमॅ/एकुप्रच्या अन्य भाऊ बहीण यांची नावे अधिकार अभिलेखात दाखल करण्याचे काम वर्षानुवर्षे राहून जाते. महाराष्ट्रातील शेत जमिनीच्या खऱ्या वारसांना हक्क मिळवण्यासाठी आर्थिक खर्च व मनस्ताप सोसावा लागतो.

## गाव नमुना सहा - ड

### नवीन उप विभाग (पोट हिस्से) नोंदवही

गाव : हमदाबाज, तालुका : सातारा, जिल्हा : सातारा

गाव नमुना सहा मधील फेरफार नोंद क्रमांक	भूमापन क्रमांक किंवा उप विभाग क्रमांक	नकाशामध्ये आवश्यक असलेल्या बदलाचे स्वरूप आणि दिनांक	मोजणी करणाराचे नाव आणि दिनांक
(१)	(२)	(३)	(४)
१६१	२३	१ २ ३ २३ हि.क्र. १ रामा गोविंद काळे हि.क्र. २ लक्ष्मण गोविंद काळे हि.क्र. ३ शांताबाई गोविंद काळे	हिश्याची मोजणी तारीख २५.१२.१९७१ रोजी. पी.एच. देशपांडे, पी.एच.एस. मेझरर यांनी केली.
१६८	१८/२	अ १८/२ ब १८/२ हि.क्र. १८/२-अ सिताराम राजाराम शिंदे हि.क्र. १८/२-ब तुकाराम राजाराम शिंदे	हिश्याची मोजणी तारीख २०.११.१९७२ रोजी एम.जी. चौधरी यांनी केली. सही : एम.जी. चौधरी, २०.११.१९७२
१९१	१०१	१ १०१ २ हि.क्र.१. दगडू धोंडू पवार हि.क्र.२. बाळकू धोंडू पवार	अद्याप मोजणी करून पोट हिस्से झाले नाहीत.

(सूचना : वरील नोंदी नमुन्यादाखल आहेत.)

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ८५ अन्वये परस्पर संमतीने मे. तहसिलदार यांचेकडे अर्ज करून शेतजमिनीचे सरस नीरस वाटप करता येते. जमिनीचे वारस वा हिस्सेदारांना जमिनीचे वाटप विभाजन करण्यासाठी मोजणी खाते, मोजणी खात्याचा भूकरमापक आणि अन्य कर्मचाऱ्यांची मदत घेतली जाते. संबंधित जमिनीचा गटबुकातील नकाशा, सातबारा उताऱ्यावर दाखवलेले पोटखराब क्षेत्र याचा विचार करून मोजणीखाते वाटप तक्ता तयार करते. उपअधीक्षक तालुका भूमि अभिलेख यांच्या मार्फत जमिनीचा वाटप तक्ता तयार होतो. तहसिलदार म.ज.म.अ.१९६६ चे कलम ८५ अन्वये वाटप विभाजनाचा निर्णय जाहीर करतात. तलाठी या निर्णयाप्रमाणे गावनमुना सहा ड मध्ये नवीन उप विभाग (पोट हिस्से) नोंदवही या निर्णयाप्रमाणे नोंदी करतात. या नोंदीचा परीणाम गाव नमुना सहा फेरफार पत्रकात दिला जातो. शेतजमिनीचे वाटप विभाजन तुकडेबंदी तुकडे जोड अधिनियम १९४७ मधील मार्गदर्शनाप्रमाणे केले जाते. प्रत्येक तालुक्यासाठी वाटप विभाजनासाठी निश्चित केलेले प्रमाणित क्षेत्र वेगवेगळे आहे.

गटबुकातील नकाशामध्ये वरील वाटप विभाजन कसे दिसेल त्याचे उदाहरण खाली दिले आहे.

२३/१	२३/२	२३/३	१८/२ अ	१८/२ ब
------	------	------	--------	--------

गाव :

तालुका :

जि.

गा.नं. क्र. ७, ७ अ व १२				शिवका
गाव			ता.	जि.
भूमापन क्रमांक सर्वे नं. गट क्र.	हि.क्र.	धारणा प्रकार	गा.नं.क्र.७	
			मालकाचे नाव	
भूमापन क्रमांकाचे स्थानिक गाव			कुळाचे नाव	
लागवडी योग्य क्षेत्र	एकर हेक्टर	गुंठे आर	इतर अधिकार	
जिरायत ...				
बागाईत ...				
भात शेती ...				
एकूण ...				
पो.ख. वर्ग (अ) ...				
वर्ग (ब) ...				
एकूण ...				
	रु.	पैसे		
आकार ...				
जुडी अथवा ...				
विशेष आकार ...				
पाण्याबाबत ...				
एकूण ...				

गा.नं.क्र. ७ अ				गा.नं.क्र. १२												
वर्ष	जमीन कसणाराचे नाव	रीत	हंगाम	पीकाखालील क्षेत्र									पडित व पीकास निरुपयोगी अशा जमिनीचा तपशील		पाणी पुरवठ्याचे साधन	शेरा
				मिश्र पीकांचे एकूण क्षेत्र			मिश्र पीकातील प्रत्येक पिकाचे क्षेत्र			अमिश्र पीकांचे क्षेत्र			प्रकार	क्षेत्र		
				मिश्र पिकांचे संकेतांक	जलसिंचन	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचित				
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१६	१७

मूळ प्रतीचा अस्सल उतारा दिला

तारीख

गावकामगार तलाठी सही



# ‘सात बारा’चा उतारा व त्याचे महत्त्व

‘सात बारा’चा उतारा आपणा सर्वांनाच माहीत आहे, पण तो कसा पाहावा, त्यात काय काय असते व त्याला किती महत्त्व द्यावे याबद्दलची माहिती मात्र आपल्याला नसते. या पुस्तिकेत याविषयाची माहिती करून दिली आहे. सुरुवातीला हा उतारा कसा तयार झाला, हे आपण पाहू.

## इतिहास

भारतावर इंग्रजांचे राज्य असताना इंग्लंडमध्ये अस्तित्वात असलेली महसूल पद्धती इंग्रजांनी थोडाफार बदल करून भारतात सुरू केली. महाराष्ट्रात जमीनदारी पद्धत राबवणे सर्वदूर शक्य होणार नाही, हे लक्षात घेऊन शक्य तेथे रयतवारी पद्धतीच चालू ठेवली. त्यासाठी इंग्रजांनी भारतातील व महाराष्ट्रातील बहुतेक जमिनींची जमाबंदी केली. जमीन मोजणे, जमिनीचे नकाशे तयार करणे, जमिनीच्या हद्द निशाण्या बसवणे, जमिनीच्या मगदुराप्रमाणे जमिनीची सुपीकता लक्षात घेऊन जमिनीचा कर/धारा निश्चित करणे यास जमाबंदी म्हणतात. दर ३० वर्षांनी जमाबंदी करण्याची कायदेशीर तरतूद केली.

जमाबंदीच्या वेळी जमिनीचे मूळ कागद प्रत्येक गावासाठी तयार करण्यात येतात. या कागदाच्या प्रती मोजणी खात्याकडून जिल्हाधिकार्यांमार्फत प्रत्येक तलाठ्याकडे पाठवल्या जातात. मोजणी खात्याचा जिल्हा पातळीवरील अधिकारी ‘जिल्हा निरीक्षक भूमी अभिलेख’ आहे त्यांचेकडे जमाबंदी केलेल्या जमिनीचे मूळ कागद असतात. सात बारा उतारा ज्या मूळ कागदांचा आधार घेऊन तयार केला जातो, ते मूळ कागद म्हणजे -

१. शेतवार पत्रक (सूडपत्रक, कडई पत्रक) २. गावनकाशा ३. गट बूक. या कागदपत्रांवरून सात बाराचा उतारा तयार झालेला आहे.

१८९७ मध्ये तेव्हाच्या ब्रिटिश सरकारने दुष्काळ आयोग (फॅमिन कमिशन) नेमला होता. त्या काळी शेतजमिनी या आकाराने मोठ्या होत्या. त्यामुळे अशा मोठ्या शेतजमिनीचे तुकडे पडू नयेत, अशी अपेक्षा होती. परंतु हिंदू, मुस्लिम व सर्व धर्मांच्या व्यक्तिगत कायदांप्रमाणे वारसाहक्क निर्माण होऊन मोठ्या शेतजमिनीचे तुकडे पडू लागले. शेतजमिनीची वाटणी (पार्टिशन), प्रत्येक व्यक्तीची आणेवारी, याबाबत तंटे वाढू लागले आणि जमिनीच्या हक्कांमधील फेरफाराची प्रकरणे वाढू लागली. याबाबत १९०३ मध्ये पहिला कायदा केला गेला. त्यामध्ये बदल केले गेले, नवीन कायदे केले. शेवटी महाराष्ट्र शासनाने सध्याचा महाराष्ट्र जमीन महसूल कायदा १९६६ संमत केला. त्या आधीच्या मुंबई जमीन महसूल संहिता १८७९ हा कायदा १९६५ पर्यंत मुंबई राज्यात अस्तित्वात होता.

याच कायद्यांतर्गत सध्या शेतजमिनीच्या हक्कांबाबत विविध नोंदी ठेवल्या जातात. यासाठी वेगवेगळी नोंदणी पुस्तके

(रजिस्टर) ठेवलेली आहेत. त्यात प्रामुख्याने शेतजमिनीचे हक्क व पिकांचे रजिस्टर, कुळांबाबतचे रजिस्टर व मालकी हक्कांबाबतचे रजिस्टर इत्यादींचा समावेश होतो. याच बरोबरीने २१ वेगवेगळ्या प्रकारचे गावचे नमुने (व्हिलेज फॉर्म) ठेवलेले असतात. यापैकीच गावचा नमुना ७, ७ अ, आणि १२ चा मिळून सात बाराचा उतारा बनतो.

## ७/१२ चा उतारा म्हणजे काय?

सात बाराच्या उतार्याचा इतिहास पाहिल्यानंतर आता प्रत्यक्ष या उतार्यात नेमके काय काय लिहिलेले असते, याची माहिती घेऊ.

सात बाराचा उतारा म्हणजे जमिनीचा आरसा असे म्हणतात. कारण सात बाराचा उतारा वाचून प्रत्यक्ष जमिनीवर न जाता, जमिनीबाबतचा सर्व तपशील आपणास कळू शकतो. सात बाराच्या उतार्यावरून आपणास जमिनीचा भूमापन क्रमांक, गावाचे नाव, जमिनीचे क्षेत्रफळ, त्या जमिनीचा भूतकाळ व वर्तमानकाळातील मालकी याविषयची माहिती मिळू शकते. प्रत्येक गावचा तलाठी गावातील सर्व जमिनीच्या संदर्भात वेगवेगळ्या नोंदणी वहाद्या ठेवत असतो. या नोंदणी वहाद्यांना (रजिस्टर) वेगवेगळे अनुक्रमांक दिलेले आहेत. यालाच 'गाव नमुना' असे म्हणतात.

असा गावचा नमुना नंबर ७ आणि गावचा नमुना नंबर १२ हे एकत्र करून त्यातील माहिती सात बाराच्या रूपात दिली जाते. सबब सात बाराचा उतारा म्हणजे गाव नमुना नंबर ७ व १२ यामधील उतारा (एक्स्ट्रॅक्ट) असतो. म्हणून त्याला ७/१२ चा उतारा म्हणतात. याचबरोबरीने सात बारा उतार्यात गावचा नमुना नंबर ७ अ मधील माहितीही समाविष्ट असते.

कोणत्याही जमिनीच्या मालकी हक्कांचा इतिहास तपासून पाहायचा असेल तर आजच्या दिनांकापासून सात बाराचा उतारा व फेरफार उतार्यापासून सुरुवात करावी. ही तपासणी करित मागे जावे. या तपासणीची अखेर शेतवार पत्रक म्हणजे सूडपत्रक वा कडई पत्रकापर्यंत मालकी हक्काचा शोध घेऊनच संपते. हा महसुली दस्तेवजाचा शोध घेणे होय.

## ७/१२ म्हणजे हक्क नोंद व पीक पाहणी पत्रक

जमीन आणि महसुलाच्या व्यवस्थापनासाठी प्रत्येक तलाठ्याला जे वेगवेगळे 'गावनमुने' ठेवावे लागतात, त्यापैकीच ७/१२ उतारा हे दोन गाव नमुने आहेत. ७ व १२ हे दोन मुख्य भाग (नमुने) एकाच कागदावर असतात म्हणून त्याला 'सात बारा' म्हणतात. गाव नमुना सात (७) हे 'हक्क (अधिकार) पत्रक' आहे, तर गाव नमुना बारा (१२) हे 'पीक पाहणी पत्रक' आहे. याच उतार्यामध्ये '७ अ' नमुन्याचा सुद्धा समावेश असतो. हा नमुना कुळवहिवाटीची माहिती देतो.

प्रत्येक जमीनमालकास किंवा भूधारकास स्वतःकडे असलेली जमीन किती आणि कोणती हे दाखविणारा सात बारा हा एक कागद आहे. जमिनीची मालकी, कब्जा वहिवाट, वा अन्य अधिकार हा उतारा दाखवितो. या उतार्याप्रमाणे जमिनीवरील भोगवट्यास पोलीस व महसूल खात्याकडून संरक्षण मिळते. नेहमी उपयोगी पडणारा हा उतारा असल्याने प्रत्येक जमीनमालकासाठी अत्यंत महत्त्वाचा असतो.

आता सात बारा उतार्यातील दोन्ही भागांची (नमुन्यांची) सविस्तर माहिती आपण घेऊ -

## १) गाव नमुना सात (हक्क अधिकार पत्रक)

या भागामध्ये (नमुन्यामध्ये) गावाचे व तालुक्याचे नाव पत्रकाच्या वर दिलेले असते.

अ) उताऱ्याच्या डाव्या बाजूस जमिनीची भूमापन/सर्व्हे/गट नंबर व हिस्सानंबर दाखविलेला असतो. सरकारने प्रत्येक गावातील जमिनींना अथवा जमिनीच्या गटाला एक नंबर दिलेला आहे, त्यालाच भूमापन क्रमांक किंवा सर्व्हे नंबर किंवा गट नंबर म्हणतात. तसेच त्या भूमापन क्रमांकातील सदरील जमिनीचा हिस्सा कितवा आहे, हे हिस्सा नंबरमध्ये दाखविलेले असते. त्याच जवळच जमीन ज्या ज्या प्रकारांनी धारण केलेली असते, तो धारणाप्रकार किंवा भू धारण पद्धती दाखविलेली असते. सदरची जमीन संबंधित व्यक्तीकडे कशी आली, त्यालाच धारणाप्रकार किंवा भू धारण पद्धती असे म्हणतात.

क) खालसा - किंवा यालाच 'भोगवटादार वर्ग १' असेही म्हणतात. याचा अर्थ ही जमीन पूर्वापार वंशपरंपरेने चालत आलेली, 'मालकी' हक्क असलेली स्वतःची जमीन आहे.

ख) भोगवटादार वर्ग २ - सरकारने भूमिहीनांना किंवा अल्प भू धारकांना कसण्यासाठी दिलेल्या जमिनी या प्रकारात मोडतात. जिल्हाधिकाऱ्यांनी परवानगी दिली तरच अशा जमिनींचे हस्तांतरण, विक्री, भाडेपट्टा, गहाण, दान या पद्धतीने करता येते. याआधी आपण शिकलेल्या गाव नमुना एक-क मध्ये वर्ग-२ मध्ये सामाविष्ट केलेल्या जमिनीची यादी मिळते.

ग) सरकारने भाडेपट्ट्याने वा विशिष्ट शर्ती अटींवर विशिष्ट कामांसाठी, विशिष्ट मुदतीसाठी दिलेली भू धारण पद्धती ३ मध्ये मोडते. ज्या शर्ती अटींवर जमीन दिली असेल त्या शर्ती अटींचा भंग झाल्यास शासन अशा जमिनी काढून घेते. या 'इनाम किंवा वतन' वर्गातल्या जमिनी असतात. त्याला 'दुमाला' असेही म्हणतात. दुमाला किंवा इनाम जमिनींचे पश्चिम महाराष्ट्रात तीन वर्ग (वर्ग १ - सरंजाम इनाम, वर्ग ३ देवस्थान इनाम आणि वर्ग ७ - संकीर्ण) आहेत. विदर्भ व मराठवाड्यात दुमाला जमिनींचा वर्ग ७ (संकीर्ण) हा एकच वर्ग अस्तित्वात आहे. **संकीर्ण म्हणजे महसूल माफीच्या जमिनी.** अशा जमिनी शाळा महाविद्यालये, हॉस्पिटल किंवा काही धार्मिक वा दानधर्म करणाऱ्या संस्थांना दिलेल्या असतात. मात्र दिलेल्या कारणाकरता जमिनीचा वापर झाला नाही तर ती जमीन सरकार परत घेते. देवस्थान इनाम वर्ग ३ च्या जमिनी वहिवाटदाराव्यतिरिक्त इतर कोणाच्या नावे होत नाहीत. थोडक्यात "या जमिनी हस्तांतरणीय नाहीत."

"भूमापन क्रमांकाचे स्थानिक नाव" या रकान्यात शेतकऱ्याने आपल्या जमिनीला नाव दिलेले असल्यास (उदा. आंब्याचे वावर/खाचर) त्याचा उल्लेख असतो. जमिनीचा भूमापन क्रमांक लक्षात राहिला नाही तर जमीन मालकाने दिलेले स्थानिक नाव तलाठी व शेतकरी दोघांच्या दृष्टीने सोयीचे ठरते.

त्याखालील कलमात जमिनीचे 'लागवडीचे योग्य क्षेत्र' एकर/हेक्टर व गुंठे/आरमध्ये दाखविलेले असते. यात जिरायत, बागायत व भातशेतीचे क्षेत्र किती याची एकूण नोंद असते. त्याखाली 'पोटखराबा' (लागवडीस पूर्णतः अयोग्य अशी जमीन) क्षेत्र दाखविलेले असते. यातही दोन प्रकार आहेत. 'वर्ग अ' मध्ये शेतातील बांध, नाले, खंदक, खाणी इत्यादींची नोंद येते, तर 'वर्ग ब' मध्ये रस्ते, कालवे, तलाव इत्यादी काही विशिष्ट कामांसाठी राखून ठेवलेल्या जमिनीची नोंद असते.

‘आकार’ या सदरात जमिनीवर लावण्यात येणारा कर ‘रुपये पैसे’ मध्ये दिलेला असतो. यात देवस्थानच्या जमिनी असल्यास “जुडी अथवा विशेष आकार” यापुढे रक्कम नोंदवतात. नदीचे, धरणाचे किंवा कालव्याचे पाणी शेतकऱ्याच्या जमिनींना मिळत असल्यास ‘पाण्याबाबत’चा आकार घेतला जातो.

(ब) ‘गाव नमुना सात’च्या मध्यभागी जमिनीच्या भोगवटादाराचे किंवा मालकाचे अथवा कब्जेदाराचे नाव लिहिलेले असते.

आपण ज्या व्यक्तीशी व्यवहार करित आहोत, अशा व्यक्तीचे नाव ‘कब्जेदार’ सदरी शाईमध्ये लिहिलेले असले पाहिजे. जर या सदरात जमीन विकत देणाऱ्या व्यक्तीच्या नावास कंस केला असेल तर अशी व्यक्ती जागेचा मालक नाही, असे समजावे. जमीन विकल्यावर आधीच्या मालकाच्या नावाला कंस केला जातो व नवीन मालकाचे नाव त्याखाली लिहिले जाते. असे नाव जर पेन्सिलने लिहिलेले असेल, तर नोंद कच्ची आहे, असे समजावे. ही नोंद तपासून पाहणे आवश्यक असते. शाईने झालेल्या नोंदीला पक्की नोंद असे म्हणतात.

कब्जेदार सदरी जी नावे लिहिलेली असतात, त्यांच्या बाजूला वर्तुळात किंवा कंसात काही क्रमांक लिहिलेले असतात. हे क्रमांक फेरफारचे असतात. सबब वर्तुळात लिहिलेल्या क्रमांकाचे फेरफारचे उतारे तपासून पाहणे आवश्यक आहे. फेरफारच्या उताऱ्याला ‘हक्काचे पत्रक’ म्हणतात. गावचा नमुना नंबर ६ म्हणजेच फेरफारचा उतारा. एखाद्या जमिनीच्या बाबतीत ती जमीन सध्याच्या मालकांकडे कशी आली, याबाबतची नोंद फेरफार उताऱ्यात सापडते. फेरफारच्या उताऱ्यात नोंदीचा क्रमांक लिहिलेला असतो. हाच नोंदीचा क्रमांक ७/१२ च्या उताऱ्यावर वर्तुळात किंवा कंसात लिहिलेला असतो. सबब ७/१२ वरील वर्तुळातील नंबरावरून अशा रीतीने फेरफार उतारा काढता येतो.

गाव नमुना ७ मध्ये केलेल्या नोंदी बरोबर आहेत, असे गृहीत धरायचे असते. जोपर्यंत या उताऱ्यात केलेली नोंद चुकीची आहे, हे सिद्ध होत नाही, तसेच चुकीच्या नोंदी ऐवजी दुसरी नोंद मंजूर होत नाही; तोपर्यंत आहे हीच नोंद खरी मानायची असते. काही वेळा जमिनीचा भोगवटादार हा जमिनीचा खरा मालक नसतो. तसे असतानाही दीर्घकालीन भोगवट्यामुळे त्याला जमिनीचा मालकी हक्क प्राप्त झालेला असतो.

गाव नमुना सातमध्ये नोंद करताना तलाठ्यांनी लिहिण्यात काही चूक केली असेल तर ती दुरुस्त करण्यासाठी जमीन महसूल संहिता कलम १५५ नुसार तहसिलदार यांच्याकडे दावा दाखल करावा. तहसिलदार सर्व हितसंबंधियांना नोटीस काढून बोलावतात. सर्वांचे जाबजबाब नोंदवून, सर्वांना म्हणणे मांडण्याची संधी देऊन चुकीच्या लिखाणातील चूक दुरुस्त करण्याचा हुकूम देतात.

क) गाव नमुना ७ च्या उजव्या बाजूला वरती भू धारकाच्या जमिनीचा खातेक्रमांक व त्याखाली जमिनीवर कोणाची कूळ वहिवाट असेल तर त्या कुळाचे नाव नोंदवलेले असते. तसेच खंड पैशाच्या स्वरूपात असेल तर खंडाची रक्कम दाखविलेली असते.

‘इतर अधिकार’ किंवा ‘इतर हक्क’ या सदरामध्ये जमिनीचा कब्जा नसलेल्या, परंतु मालमत्तेमध्ये अधिकार व बोजा धारण करणाऱ्यांच्या नावाची नोंद केलेली असते. सबब ‘इतर हक्क’ या सदरात काही बोजे वा हक्क असल्यास ते

कमी झाले किंवा नाही? जमिनीवर घेतलेले कर्ज फिटलेले आहे की नाही हे पाहावे. सहकारी सोसायटी, भूविकास बँक, सरकार तगाई वगैरे नोंदी यात असतात. इतर हक्कात लिहिलेला शेरा नीट समजून घेणे गरजेचे असते.

काही वेळा आपण संपूर्ण जमीन विकत न घेता, त्यातील काही भागच विकत घेतो. अशा काही भागाला 'तुकडा' असे म्हणतात. जमिनीचा असा तुकडा आपण विकत घेत असलो, तर त्या जमिनीस तुकडेबंदी कायदा लागू होतो का ते पाहावे. जमिनीस जर तुकडेबंदी कायदा लागू होत असेल, तर नमूद केलेल्या 'इतर हक्क' या सदरात 'तुकडा' वा 'तुकडेबंदी' असा शेरा असतो. **जमिनीस तुकडेबंदी कायदा लागू असेल, तर अशी शेतजमीन तुकडे पाडून विकता येत नाही, विकत घेता येत नाही.** प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची शेतजमीन हस्तांतरीत, विभाजित, खरेदी करता येत नाही.

'इतर हक्क' सदरामध्ये 'पूनर्वसनासाठी संपादित' असा शेरा लिहिलेला असू शकतो. याचा अर्थ सरकारने एखादा धरणा सारखा प्रकल्प राबविण्याचे ठरवले असेल, तर अशा प्रकल्पासाठी बरीच मोठी जमीन सरकार संपादित करते. अशा संपादन केलेल्या जमिनीतील शेतकऱ्यांचे पूनर्वसन करण्यासाठी सरकार इतर जमिनी संपादित करू शकते. म्हणून एखाद्या जमिनीच्या सात बाराच्या उताऱ्यावर 'इतर हक्क' या सदरात 'पूनर्वसनासाठी संपादित' असा शेरा लिहिलेला असेल, तर अशी जमीन याकामी सरकारचा अंतिम निर्णय झाल्याशिवाय विकता येत नाही.

'कुळकायदा, कलम (कु.का.क.) ४३ च्या बंधनास पात्र राहून' असा शेरा लिहिला असल्यास अशी जमीन संबंधित जिल्हाधिकाऱ्यांच्या परवानगीशिवाय विकता येणार नाही. नवा सुधारित कुळकायदा १ एप्रिल १९५७ रोजी अंमलात आला. या दिवसाला 'कृषक दिन' असेही संबोधिले जाते. 'कसेल त्याची जमीन' या तत्त्वावर १ एप्रिल १९५७ रोजी जी कुळे जमीन कसत होती, ती कुळे कुळकायदा ३२ ग प्रमाणे काही कायदेशीर प्रक्रिया करून त्या जमिनीची मालक झाली. 'कुळ' म्हणजे दुसऱ्याच्या मालकीची जमीन काही खंड देऊन कायदेशीररीत्या कसणारा इसम. कुळकायद्यामध्ये कुळ या शब्दाची व्याख्या दिलेली आहे. खंड देऊन मालकाची जमीन कसणारा हा मालकाच्या कुटुंबातील नसला पाहिजे. तसेच तो मालकाच्या कुटुंबातील इतर कुणा व्यक्तीच्या प्रत्यक्ष देखरेखीखाली मजुरी घेऊन जमीन कसत नसला पाहिजे. तसेच कुळ म्हणवून घेणारा हा मालकाने रोख रकमेत वा मालकाच्या रूपात (पण पिकाच्या हिश्यात नव्हे) वेतनावर ठेवलेला नोकर नसला पाहिजे. तसेच अशी व्यक्ती ताबेगहाण घेणारी असता कामा नये. वरील अटींमध्ये बसणाऱ्या व्यक्ती कृषक दिनी या नात्याने कसत असतील तर त्यांना 'गृहित खरेदीदार' म्हणून मान्यता देण्यात आली.

सरकारने अशा जमिनींच्या किंमती ठरविल्या. अशी किंमत भरल्यावर अशा कुळांना 'खरेदीचे प्रमाणपत्र' देण्यात आले. सात बाराच्या उताऱ्यातील 'इतर हक्क' सदरामध्ये '४३ च्या बंधनास पात्र' असा शेरा लिहिला जातो. जमीन नवीन शर्तीवर म्हणजे 'अविभाज्य' आणि 'हस्तांतरास प्रतिबंध' या दोन अटींवर दिलेली असते. अशी जमीन जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्वपरवानगीशिवाय विकता येत नाही. जिल्हाधिकाऱ्यांकडे, रीतसर अर्ज केल्यास, मुंबई कुळवहिवाट आणि शेतजमीन कायदा १९४८ अंतर्गत जिल्हाधिकारी अशी जमीन सरकारला योग्य तो नजराणा भरल्यानंतर विकण्याची परवानगी देऊ शकतात.

सात बाराच्या उताऱ्यावरील इतर हक्क काही वेळा 'कु.का.क. ८४ क साठी पात्र' असा शेरा लिहिलेला असतो. कुळकायदानुसार शेतीवापरासाठी असलेली जमीन विकत घ्यावयाची असल्यास विकत घेणारी व्यक्ती ही

शेतकरी असलीच पाहिजे. तशी ती नसल्यास अशा व्यक्तीला जिल्हाधिकाऱ्यांकडे रीतसर अर्ज करून पूर्वपरवानगी घ्यावी लागते. अशी परवानगी देताना जमीन विकणारा शेतकरी भूमिहीन होत नाही ना, याची शहानिशा केली जाते व नंतरच अशी परवानगी दिली जाऊ शकते.

शेतीवापरासाठी असलेली जमीन बिगरशेतकरी व्यक्तीने जिल्हाधिकाऱ्यांच्या पूर्व परवानगीशिवाय विकत घेतल्यास अशा जमिनींच्या सातबारा उताऱ्याच्या इतर हक्क सदरामध्ये 'कु.का.क. ८४ क साठी पात्र' असा शेरा लिहिला जातो. कु.का.क. ८४ क अन्वये असा व्यवहार झालेली जमीन सरकार जप्त करू शकते. संबंधित व्यक्तीविरुद्ध कुळकायद्यातील तरतुदीनुसार पुढील कारवाई करण्याचे अधिकार शासनास असतात. म्हणून वरील शेरा सातबाराच्या उताऱ्यावर लिहिला जातो. अशा शेऱ्यामुळे अशा जमिनीच्या पुढील तबदिलीच्या हस्तांतरण, खरेदी, विक्री व्यवहारांवर नियंत्रण येते. कारण अशी जमीन सरकारजमा होण्यास पात्र असते. एखादी शेतजमीन सतत १२ वर्षे पडीक असल्यास सदर जमिनीस कुळकायद्याच्या काही तरतुदी लागू होत नाहीत, या कारणास्तव असा शेरा काढूनही टाकण्यात येतो. विदर्भ व मराठवाड्याबाबत कुळकायदे आहेत. त्यातील तरतुदींप्रमाणे निर्णय घेतला जातो.

आदिवासींच्या मालकी हक्काची जमीन असेल तर इतर हक्क सदरात 'म.ज.म.संहिता कमल ३६, ३६अ, व ३६ ब चे अधीन' असा शेरा असतो. अशी जमीन जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्वपरवानगी शिवाय हस्तांतरित करता येत नाही.

## २) गावनमुना बारा (पीक पाहणी पत्रक)

या भागातील प्रत्येक रकान्याची माहिती आपण त्यातील नंबराप्रमाणे घेऊ.

क्र.१ - 'वर्ष' या सदरात 'कृषी वर्ष' लिहिण्यात येते. १ एप्रिल ते ३१ मार्च हे 'शेतकरी वर्ष' मानले जाते. यावरून कोणत्या कृषिवर्षी जमिनीची काय स्थिती होती, याचा शोध घेता येतो.

क्र. २ - 'जमिन कसणाराचे नाव' हे सदर गाव नमुना '७ अ' चा भाग आहे. जमिनीचा मालक, भोगवटादार, वा कुळ यांचे व्यतिरिक्त अन्य इसमाची लागवड पीक पाहणीत तलाठ्याला आढळून आली तर अशा इसमाची नोंद तलाठी प्रथम पेन्सिलीने '७ अ' सदरात करतात व या लागवडीचा अहवाल तहसिलदारांना पाठवतात. ही लागवड पूर्ण चौकशीअंती कायदेशीर असल्यास तहसिलदारांच्या हुकुमाने ही नोंद कायम होऊ शकते.

यातील ७अ हे कलम 'जमीन कसणाराचे नाव' म्हणून ओळखले जाते. जमीनमालकाव्यतिरिक्त अन्य व्यक्ती कायदेशीररित्या शेतजमीन स्वतः कसत असेल तर त्या व्यक्तीचे नाव ७अ कलमाखाली दाखल होते. ७अ कलमाखाली जमीन स्वतः कसणाऱ्याचे नाव दाखल झाले की ती व्यक्ती कुळकायद्यातील विविध तरतुदींना पात्र होत असते.

याशिवाय 'अधिक धान्य पिकवा' या योजनेखाली एकसाली कराराने वन व महसूल खात्याच्या जमिनींचे भूमिहीन व अल्पभूधारक शेतकऱ्यांना वाटप करण्यात आलेल्या शेतकऱ्यांची नावे सात बारा उताऱ्यावरील ७अ सदराखालीच नोंदविण्यात आली आहेत. एकसाली पट्टेदारांना जमीन कायमची देण्याचा अध्यादेश १९६९ साली महाराष्ट्र शासनाने पास केला आहे. तरी सुद्धा महाराष्ट्रातील सर्व जिल्ह्यात या अध्यादेशाची अंमलबजावणी अद्याप झालेली नाही. म्हणून या एकसाली पट्टेदारांची नावे

सात बारा उताऱ्यावर ७अ सदराखाली अद्याप कायम आहे. तर अनेक एकसाली पट्टेदारांच्या जमिनीचे बेकायदेशीर हस्तांतरण मोठ्या प्रमाणात वन व महसूल खात्याने केले आहे. रायगड जिल्ह्यातील दळी जमीन कसणाऱ्यांची नावे वर्षानुवर्षे ७ अ सदराखाली नोंदविण्यात आली आहेत. दळी जमीन कायमस्वरूपी देण्याचा महाराष्ट्र शासनाचा अध्यादेश महसूल खात्याने अद्याप अंमलात आणलेला नाही. महाराष्ट्रातील देवस्थानांकडे अंदाजे साडेसहा लाख एकर जमीन आहे. यापैकी अनेक जमिनींच्या भूमी अभिलेखात सात बारा उताऱ्यावरील ७ अ सदराखाली कुळवहिवाटी नोंदविण्यात आल्या आहेत. महाराष्ट्र शासनाने शहरी भागात अनेक गृहनिर्माण संस्थांना गृहबांधणीसाठी सरकारी जमीन दीर्घ मुदतीच्या कराराने काही शर्ती अटींवर दिली आहे. या सर्व गृहनिर्माण संस्थांची पट्टेदार म्हणून नोंद ७ अ या कलमाखाली करण्यात येते. ग्रामीण भागात मागासवर्गीयांच्या शेती सहकारी संस्थांना सरकारी पडीक जमिनीचे वाटप शेतीसाठी करण्यात आले आहे. या शेती सहकारी संस्थांची नावे ७ अ सदरी नोंदविण्यात आल्याचे आढळते.

क्र. ३ - 'रीत' या सदरात जमीन वहिवाटीची रीत आकड्यात लिहिली असते. 'रीत १' म्हणजे जमीनमालक स्वतः कष्टाने जमीन कसतो. 'रीत २' म्हणजे जमीनमालक मजुरांकडे जमीन करवून घेतो व 'रीत ३' म्हणजे जमीनमालक कुळाकडून जमीन कसून घेतो व रोखीच्या रूपाने खंड घेत असतो.

गा.नं.क्र. ७ अ				गा.नं.क्र. १२												
वर्ष	जमीन कसणाराचे नाव ७ अ	रीत	हंगाम	पीकाखालील क्षेत्र									पडित व पीकास निरुपयोगी अशा जमिनीचा तपशील		पानी पुरवठ्याचे साधन	शेरा
				मिश्र पीकांचे एकूण क्षेत्र			मिश्र पीकातील प्रत्येक पीकाचे क्षेत्र			अमिश्र पीकांचे क्षेत्र			प्रकार	क्षेत्र		
				मिश्र पीकांचे सांकेतिक	जलसिंचन	अजल सिंचित	पीकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचित	पीकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचित				
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१६	१७

क्र. ४ - उताऱ्यावरील 'हंगाम' या सदरात जमिनीवरील पिके कोणत्या हंगामात काढली आहेत ते दर्शविले जाते. पिकांचे दोन हंगाम असतात. एक रब्बी व दुसरा खरीप. काही ठिकाणी उन्हाळी हंगाम असतो.



**क्र. ५, ६, ७ - मिश्र पिकांचे एकूण क्षेत्र**

क्र. ५ - मिश्र पिकांचा सांकेतांक - कृषि संचालनालयाने प्रत्येक क्षेत्रात काढण्यात येणाऱ्या मिश्र पिकांना विशिष्ट क्रमांक दिला आहे. यालाच सांकेतांक म्हणतात.

क्र. ६ - जलसिंचित - म्हणजेच पावसाव्यतिरिक्त पाण्याखाली येणारी जमीन (बागायत)

क्र. ७ - अजलसिंचित - म्हणजेच केवळ पावसाच्या पाण्यावर अवलंबून असणारी जमीन (जिरायत)

**क्र. ८, ९, १० - मिश्र पिकांतील प्रत्येक पिकाचे क्षेत्र**

क्र. ८ - पिकाचे नाव क्र. ९ जलसिंचित क्र. १० अजलसिंचित

कुठले पीक जलसिंचित (बागायत) व कुठले अजलसिंचित व त्याचे क्षेत्र काय आहे हे कळण्यासाठी क्र. ८, ९ व १० या चौकटी केल्या आहेत. तसेच मिश्र पिके घेतली असल्यास त्याबाबत लिहिलेले असते.

**क्र. ११, १२ व १३ अमिश्र (निर्भळ) पिकांचे क्षेत्र**

अमिश्र म्हणजेच जमिनीच्या एखाद्या तुकड्यावर एकच पीक घेतले जाते. त्यात मिश्र पिके नसतात. मिश्र पिकांप्रमाणेच अमिश्र पिकांपुढेही ते जलसिंचित अथवा अजलसिंचित आहे ते व त्याचे क्षेत्र लिहावे लागते.

**क्र. १४ व १५ पडीक व पिकास निरुपयोगी जमिनीचा तपशील**

यात क्र. १४ च्या चौकटीत पडीक जमिनीचा प्रकार व क्र. १५ मध्ये त्याचे क्षेत्र याची माहिती असते. पडीक जमिनीचे वेगवेगळे आठ प्रकार दोन भागात विभागले गेले आहेत.

**१) लागवडीस अयोग्य पडीक जमीन : याखाली -**

- अ) गावातील सरकारी वनाखाली व खाजगी वनाखालील क्षेत्र,
- ब) डोंगराळ व खडकाळ भूभाग, वाळवंट, नद्या इ.,
- क) अकृषिक जमीन म्हणजेच इमारती, रस्ते, रेल्वे, दफनभूमी, सैनिक छावण्यांची जागा, पाणीपुरवठ्याची साधने इ.

**२) लागवडीस योग्य पडीक जमीन : याखाली -**

- अ) काही विशिष्ट कालावधीसाठी (पाच वर्षे आणि अधिक) पडीक ठेवलेली जमीन
- ब) गवताळ जमिनी आणि गुरे चारण्यासाठी वापरण्यात येणाऱ्या जमिनी



- क) या व्यक्तिरिक्त उपयुक्त झाडे असलेल्या वनस्पती
- ड) एक ते पाच वर्षांपर्यंतच्या कालावधीत पडीत ठेवलेल्या जमिनी
- इ) चालू पडीक जमिनी (वर्षात फक्त एका हंगामात पडीत ठेवलेल्या जमिनी)

**क्र. १६ पाणी पुरवठ्याचे साधन** – म्हणजेच पावसाव्यतिरिक्त वापरल्या जाणाऱ्या पाण्याची साधने उदा. विहीर, नदी नाले, कालवे, कूप नलिका (बोअर वेल), बंधारे इ.

**क्र. १७ शेरा** – मळईची जमीन किंवा पाण्याने वाहून गेलेली जमीन, तसेच एखाद्या ठिकाणी सांविधिक मर्यादेचे (कायद्याचे) उल्लंघन झालेले आढळल्यास त्यावर कारवाई करण्यासाठी अशा प्रकारची नोंद 'शेरा' या चौकटीत करायची असते.

ही झाली गाव नमुना क्र. १२ ची सविस्तर माहिती. आता आपण पीक पाहणीसंदर्भातील महत्त्वाच्या गोष्टीची माहिती घेऊ या.

**पीक पाहणी कशी करायची असते ?**

- १) पिके शेतात उभी असताना पीक पाहणी करायची असते.
- २) निरनिराळ्या हंगामात, निरनिराळ्या पिकांसाठी जिल्हाधिकाऱ्यांना सूचनेनुसार पीक पाहणी करायची असते.
- ३) पीक पाहणीसाठी ज्या तारखेस भेट द्यायची त्याआधी त्या गावी किमान सात दिवस आधी दवंडी देऊन किंवा सर्वांना कळेल अशा पद्धतीने समजवायचे असते. तसेच तलाठ्याने ग्रामपंचायतीत सरपंचांनाही कळवायचे असते.
- ४) प्रत्यक्ष पीक पाहणीच्या वेळेस, ग्रामस्थ, सरपंच व ग्रामपंचायत सदस्यांनी तेथे हजर राहणे अपेक्षित आहे.
- ५) तलाठ्याने प्रत्येक भूमापन क्रमांक व भूमापन क्रमांकाचे विभाग यामधील पीक लागवडीचे निरीक्षण व नोंद सर्वासमोर करायची असते.
- ६) ती जमीन ज्याची असेल अथवा जो कसत असेत अशा व्यक्तीस केलेली नोंद पाहण्यास परवानगी असते.

**सात बाराच्या उताऱ्याचे महत्त्व किती व कोठे ?**

सात बाराचा उतारा हा जरी जमिनीच्या हक्कांच्या नोंदीबाबत असला तरी त्याला किती महत्त्व आहे, हेही पाहिले पाहिजे. सात बाराच्या उताऱ्याला काहीजण अवास्तव महत्त्व देतात.

सात बाराचा उतारा मालकी हक्क प्रस्थापित करणारा दस्त आहे, या गैरसमजुतीमुळे अनेक वित्तीय संस्था, बँका कर्ज देताना सात बाराच्या उताऱ्यावरच जास्त भिस्त टाकताना दिसतात; तसेच महानगरपालिकाही नकाशे संमत करताना

मालकीहक्कांचे दस्तऐवज म्हणून सात बाराच्या उताऱ्याची लेखी मागणी करताना दिसतात. सात बाराचा उतारा हे मालकी हक्क प्रस्थापित करणारा दस्त (टायटल डीड) नाही हे प्रथम ध्यानात घ्यावयास हवे. खरेदी खत, बक्षीस पत्र, व इतर अनेक दस्त हे मालकी हक्क शाबीत करणारे दस्त असतात. सात बाराचा उतारा हे महसुलाबाबत नोंदणी (रेव्हिन्यू रेकॉर्ड) करणारा कागद असून. त्याचा मालकीहक्कांशी संबंध आहे. पण सात बाराच्या उताऱ्यातील आणि फेरफारच्या उताऱ्यातील सर्व नोंदी या त्यामध्ये नमूद केलेल्या वस्तुस्थितीबाबत पुरावा म्हणून म्हणता येतील, परंतु त्याला निर्णायक पुरावा (कन्क्ल्युझिव्ह एव्हिडन्स) म्हणता येणार नाही.

सात बारासारखे सर्व गावचे नमुने हे सार्वजनिक दस्तऐवज (पब्लिक डॉक्युमेंट्स) आहेत, याची नोंद घेतली पाहिजे. ही सर्व सार्वजनिक दस्तऐवजे असल्यामुळे गावच्या तलाठी कार्यालयामध्ये जाऊन आम जनतेमधील कुणाही व्यक्तीला त्याची तपासणी करण्याचा अधिकार आहे. तसेच त्यातील काही दस्तऐवजांच्या शिक्क्याच्या नकला नाममात्र फी भरल्यानंतर मिळण्याचा अधिकार प्रत्येकास आहे. नेहमी लागणारा सात बाराचा उतारा दोन रुपये इतकी फी भरल्यावर गावच्या तलाठ्याकडून मिळण्याचा अधिकार प्रत्येकाला आहे. सेतू योजनेत संगणकामार्फत मिळणारा सातबारा अधिक फी भरून मिळतो.

राज्यशासनाच्या विहित नियमांच्या अधीन राहून योग्य फी दिल्यावर सर्व नकाशे आणि जमिनीसंबंधीचे अभिलेख, उतारे अशा निर्बंधाच्या अधीन राहून वाजवी वेळात सर्व लोकांच्या तपासणीसाठी खुले असतात. योग्य ती फी भरल्यावर त्यांच्या प्रमाणित प्रती मिळतात. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या कलम ३२७ प्रमाणे अशा प्रती मिळविणे, हा आपला हक्क आहे.

जमिनीची कागदपत्रे आणि नकाशे भारतीय साक्षीपुरावा कायद्याचे कलम ७४ प्रमाणे सार्वजनिक कागदपत्रे (पब्लिक डॉक्युमेंट्स) आहेत. या सार्वजनिक कागदपत्रांमधील मजकूर सिद्ध करण्यासाठी त्यांच्या प्रमाणित प्रती या कायद्याचे कलम ७७ प्रमाणे सादर करता येतात.

भूमी अभिलेख ज्याच्या ताब्यात असेल त्याच्याकडे निरीक्षण करण्यासाठी किंवा प्रमाणित प्रती मिळवण्यासाठी अर्ज करावा. अर्जास योग्य त्या रकमेचा कोर्ट फी स्टॅम्प लावावा. अर्ज नाकारला, प्रत देण्याचे अमान्य केले तर बाधित अर्जदाराला जमीन महसूल संहिता १९६६ च्या तरतुदीप्रमाणे संबंधित अधिकाऱ्याच्या वरिष्ठाकडे या आदेशाविरुद्ध दाद मागता येते.

माहितीचा अधिकार अधिनियम २००५ अन्वये अभिलेख मिळवण्यासाठी अर्ज करता येईल. अभिलेख न मिळाल्यास वरिष्ठांकडे दाद मागता येते.

## कुळाचे नाव

गाव नमुना सात हक्क पत्रकात उजव्या बाजूला जमिनीत जर कोणी कूळ असेल तर त्याचे नाव आणि त्यांनी जमीनमालकाला (भोगवटादाराला) द्यावयाची खंडाची रक्कम दाखवायची आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल (अधिकार अभिलेख आणि नोंद वहा अद्ययावत ठेवणे) नियम १९७१ चे नियम ३२ नुसार प्रत्येक गावी तलाठ्याने कुळवहिवाटीची नोंदवही ठेवायची आहे. या नोंदवहीत गावी असलेल्या सर्व कुळांची नोंद तलाठ्याने करायची आहे. त्याने केलेल्या या नोंदी मंडळ निरीक्षक जेव्हा गावी पिकांची तपासणी करील तेव्हा तपासायची आहे. मंडळ निरीक्षकाव्यतिरिक्त अन्य उच्च दर्जाच्या अधिकाऱ्यांनी गावच्या पिकांची तपासणी केली तर त्यांनीही त्यावेळी कूळ नोंदवहीतील नोंदी तपासायच्या आहेत. कुळवहिवाटीची ही नोंदवही नियम ३२ मध्ये नेमून दिलेल्या नमुना १५ मध्ये ठेवायची आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल नियमपुस्तिका खंड ४ मधील प्रकरण दोनमध्ये नेमून दिलेला गाव नमुना सात अ मध्ये या नमुन्याचे रूपांतर केलेले आहे. हा नमुना प्रत्येक वर्षी नव्याने लिहावयाचा आहे.

गाव नमुना ७ अ मधील स्तंभ स्वयंस्पष्ट आहेत. कोणते कूळ, कोणत्या जमीनमालकाच्या, कोणत्या विशिष्ट जमिनीचे कूळ आहे, त्या जमिनीची आकारणी खंड आणि कूळ नोंदीच्या फेरफाराचा अनुक्रमांकही या नमुन्यात दाखवायचा आहे. कुळांना स्वतःची कूळवहिवाट सिद्ध करण्यासाठी या नोंदवहीतील त्याची नोंद निश्चितच उपयुक्त आहे.

जमीन प्रत्यक्ष लागवड करणारा म्हणून नमुद करण्यात येणारे नाव हे मागील वर्षी नमुद केलेल्या नावाहून वेगळे असेल अशा सर्व बाबतीत पीक पाहणीच्या वेळी खात्री करायची आहे. जेव्हा जमीन लागवड करणारी व्यक्ती जिचे नाव जमिनीच्या हक्क पत्रकात कब्जेदार सदरी किंवा इतर हक्कांत नाही आणि ती व्यक्ती जर जमिनीवर कूळवहिवाटीचा हक्क सांगत असेल, तर अशा व्यक्तीचे नाव प्रथम गाव नमुना सात अ मध्ये नमुद करायचे आहे. (पहा महाराष्ट्र जमीन महसूल नियम पुस्तिका खंड एक, पृष्ठ ३४०, परिच्छेद ३२)

कूळ वहिवाटीच्या हक्कांखेरीज करून इतर कारण सांगणाऱ्या व्यक्तीच्या बाबतीत तलाठी अशा व्यक्तीची नोंद गाव नमुना सात ब मध्ये करेल. गाव नमुना सात अ व सात ब मधील नोंदीचा उतारा तलाठ्याने तहसिलदारांकडे पाठवावयाचा आहे. वरील दोन्हीबाबत सक्षम अधिकारी प्रथमतः उपरोक्त व्यक्तीच्या नोंदीची चौकशी करेल. त्याबाबतचा आपला निर्णय देईल. प्रत्येक नोंदीसंबंधी आवश्यक ते आदेश देईल. गाव नमुना सात अ व सात ब मधील नोंदीबाबत अंतीम निर्णय झाल्यानंतर तलाठी पीक पाहणीमध्ये गाव नमुना सात बारामध्ये लागवडदाराचे नाव नोंदवेल आणि निर्णयाचा क्रमांक आणि दिनांकही नमुद करायचा आहे. (महाराष्ट्र शासन व महसूल व वन विभाग, परिपत्रक क्रमांक आय.टी.एस. ४३७८/५९६६-ल-६ दिनांक २१ मार्च १९७९)

१ एप्रिल, १९५७ रोजी सुधारित कूळ कायद्याप्रमाणे कुळे ही जमिनीची गृहित खरेदीदार झाली. त्यानंतर कुळ नोंदीमध्ये

गावी खूप फेरफार झाले. कुळाकडून जमिनी काढून घेतल्याने, कूळकायदा कलम ७०-ब प्रमाणे नोंदलेले कुळ हे कुळ नाही असे ठरवून घेतल्याने, कूळ नोंद चुकीची ठरली. अशा अनेकविध कारणांमुळे गावच्या कुळ नोंदी खूपच कमी झाल्या, तर बहुतांश गृहित कुळ खरेदीदारांच्या जमिनीची किंमत कायद्याच्या तरतुदीनुसार ठरविण्यात आल्याने ती कुळे जमिनीची मालक झाली. त्यामुळे गाव नमुना ७ अ मधील कूळ नोंदी कमी झाल्या आहेत. पण अद्यापही गावी कुळे आहेत. यामध्ये विशेषतः देवस्थान जमिनीची कुळे आहेत. अनेक कारणांमुळे विक्री होऊ न शकल्याने किंवा विक्री पुढे ढकलल्याने कुळे अस्तित्वात आहेत. १-४-५७ नंतर निर्माण झालेली व फेरफार करून नोंदविलेली कुळेही आहेत. कूळकायदा कलम ७० ब प्रमाणे चाललेल्या दाव्यातील निर्णयानुसार तहसिलदारांनी ठरविलेली कुळे आहेत तेव्हा अजूनही कूळ म्हणून गावी जमीन कसत असलेल्या कुळांच्या हक्क रक्षणासाठी नोंदवहीतील कुळनोंद उपयोगी पडणारी आहे. तसेच कुळ कायद्याच्या अंमलबजावणीसाठी ही कुळ नोंद अद्ययावत ठेवणे जरूरीचे आहे. तेव्हा तलाठी याने गाव नमुना सात अ दर वर्षी उघडून अद्ययावत ठेवायला पाहिजे. पीक पाहणी नोंदी तपासणीचे वेळी गाव नमुना सात अ ठेवल्याची खात्री करून त्यातील नोंदी मंडळ निरीक्षक व अन्य उच्च अधिकाऱ्यांनी तपासणे जरूरीचे आहे. गाव नमुना सात अ खाली दिला आहे.

हैद्राबाद कुळवहिवाट आणि शेतजमीन अधिनियम १९५० आणि नियम या प्रमाणे मराठवाड्यातील जिल्ह्यात आणि महाराष्ट्र कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) अधिनियम आणि मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन (विदर्भ प्रदेश) नियम, १९५९ प्रमाणे विदर्भातील जिल्ह्यात कुळकायद्याची अंमलबजावणी केली जाते.

## गाव नमुना सात अ

### कूळवहिवाट नोंदवही

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि

नोंदवहीचा (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे), नियम, १९७१

यातील नियम ३२), वर्ष १९७२

अ. क्र.	मागील वर्षाच्या नोंद वहीचा अनुक्रमांक	कुळाचे नाव (मराठी वर्णानुक्रमे)	जमीन मालकाचे नाव	भूमापन क्रमांक आणि हिस्सा क्रमांक	क्षेत्र	आकारणी	खंड	फेरफाराच्या नोंद वहीतील नोंदीचा अनुक्रमांक	शेरा
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०
					हे.आर	रु. पैसे			

# अधिकार अभिलेखात नोंदलेल्या व्यक्तींव्यतिरिक्त जमीन कब्जात असलेल्या व्यक्ती

गावी पीक पाहणी करताना जमिनीत पीक कोणी घेतले आहे, प्रत्यक्षात जमीन कब्जा कोणाचा आहे, हे तलाठ्याने पाहायचे आहे, तसेच पीक घेणाऱ्या, जमीन कब्जात असलेल्या व्यक्तीचे नाव भूमी अभिलेखात आहे की नाही हे देखील अर्थातच पाहायचे आहे. तेव्हा पीक निरीक्षणाच्या वेळी भूमापन क्रमांक किंवा भूमापन क्रमांकाचा उपविभाग, कब्जात असलेली व्यक्ती आणि अधिकार अभिलेखात नावे नोंदलेली व्यक्ती एकच नाही, वेगळी आहे असे जेव्हा तलाठ्याला आढळून येईल तेव्हा त्याने महाराष्ट्र जमीन महसूल (अधिकार अभिलेख आणि नोंद वहा अद्ययावत ठेवणे) नियम १९७१ चे नियम ३१ नुसार नमुना १४ किंवा नमुना १५ मध्ये ठेवलेल्या नोंदवहीमध्ये नोंद घ्यावयाची आहे. महाराष्ट्र जमीन महसूल नियमपुस्तिका खंड ४ चे प्रकरण दोनमध्ये नेमून दिलेला गाव नमुना सात अ आणि सात ब मध्ये या नमुन्यांचे रूपांतर केलेले आहे. नमुना १४ हा गाव नमुना सात ब आहे आणि नमुना १५ हा गाव नमुना सात अ आहे.

अधिकार अभिलेखानुसार जमीन कब्जात असल्याचे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्तीव्यतिरिक्त जमीन कब्जात असलेल्या इतर व्यक्तींची नोंद तलाठ्याने गाव नमुना सात ब मध्ये घेतल्यानंतर या नोंदीचा उतारा आवश्यक कार्यवाहीसाठी त्यांनी तहसिलदार यांच्याकडे पाठवायचा आहे. (मात्र अशी व्यक्ती कूळ वहिवाटीचा हक्क सांगत असेल तर त्या व्यक्तीचे नाव गाव नमुना सात अ मध्ये या आधी नमूद केल्याप्रमाणे नोंदवायचे आहे.) गाव नमुना सात-ब चा उतारा मिळाल्यानंतर नोंदवहीत उल्लेखिलेल्या व्यक्तीसंबंधी आवश्यक चौकशी करण्यासाठी तहसिलदारांनी गावी भेट द्यायची आहे. गावी भेट देण्याच्या तारखेची पूर्वसूचना तलाठी आणि ग्रामपंचायतीचा सरपंच कोणताही असल्यास त्यास निदान सात दिवस आगाऊ तहसिलदारांनी द्यावयाची आहे. तहसिलदाराच्या भेटीशी संबंधी असणाऱ्या सर्व व्यक्तींना आगाऊ कळविण्याची व्यवस्था तलाठी याने करावयाची आहे. तसेच नेमलेल्या तारखेला व वेळेला सर्वांनी चावडीवर हजर राहण्यास तो फर्मावेल. नेमलेल्या दिवशी व वेळी तहसिलदार संबंधित व्यक्तीचे म्हणणे ऐकून घेईल. आवश्यक वाटेल अशी अधिक चौकशी करेल आणि स्वतःचा निर्णय देईल.

तहसिलदार यांनी याबाबत दिलेल्या निर्णयाविरुद्ध बाधित व्यक्तीला रीतसर अपील अर्ज निर्णयाच्या तारखेपासून ६० दिवसात मा. उपविभागीय अधिकारी यांच्याकडे करता येतो. गाव नमुना सात ब पुढे दिला आहे.

गाव नमुना सात अ व गाव नमुना सात ब मध्ये नोंदलेल्या प्रकरणांमध्ये निर्णय देण्याचे तहसिलदार यांचे अधिकार शासनाने आता नायब तहसिलदार यांना प्रदान केलेले आहेत. (महाराष्ट्र शासन महसूल व वनविभाग परिपत्रक क्रमांक आर.डी.एस. ४३८३/) १५२५२७/(३६१६)/ल-६ दिनांक १९ मे १९८८)

## गाव नमुना सात - ब

अधिकार अभिलेखानुसार जमीन कब्जात असल्याचे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्तीव्यतिरिक्त जमीन कब्जात असलेल्या इतर व्यक्तींची नोंदवही.

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे), नियम, १९७१ यातील नियम ३१)

गाव :

तालुका :

अ.क्र.	भूमापन क्रमांक	भूमापन क्रमांकाचा उपविभाग	खाते क्र.	वर्ष	अधिकार अभिलेखा मध्ये नाव नोंदलेल्या व्यक्ती व्यतिरिक्त जमीन कब्जात असलेल्या इतर व्यक्तींची नावे	ज्या दिनांका पासून जमीन स्तंभ (६) मधील व्यक्तीच्या कब्जात असेल तो दिनांक	शेरा
१	२	३	४	५	६	७	८

७/१२ उताऱ्यावरील ७ अ या कॉलममध्ये ज्या व्यक्तीचे नाव नोंदवलेले असते अशी व्यक्ती कुळकायद्यातील कलम ७० ब अन्वये दावा करून कुळाचा हक्क मा. तहसीलदार यांच्या हुकुमाने मिळवू शकते. पण गाव नमुना ७ ब मध्ये तहसिलदार यांच्या हुकुमाने वहिवाटीची हक्क नोंद झाली आहे अशी ७ ब अन्वये नोंद करण्यात आलेल्या व्यक्तीला कुळाचा हक्क मान्य करण्यासाठी अनेक वस्तुनिष्ठ पुरावे तपासून त्यानंतर कदाचित संबंधित तहसिलदार कुळहक्क मान्य करू शकेल. गाव नमुना ७ ब मध्ये नोंद केलेली व्यक्ती कूळ ठरविणे अत्यंत अवघड असते. गाव नमुना ७ ब मध्ये नोंद झालेल्या व्यक्तीचा ताबा कोणत्या कारणाने तयार झाला हे तपासावे लागते. त्यासाठी विविध पुराव्यांचा विचार करावा लागतो.

ज्या भूधारकांचा शेतजमिनीवरील ताबा बेकायदेशीर असेल त्याची नोंद कोणत्या कारणाने निर्माण झाली आहे. त्याचा ताबा काढून टाकण्यासाठी योग्य त्या महसुली, दिवाणी वा फौजदारी न्यायालयात दावा करावा. गुणवत्ता व पुराव्यांचा विचार करून न्यायालय निर्णय देते. दावा वेळेत मुदतीत दाखल करावा.

## गाव नमुना आठ - अ

### धारण जमिनीची नोंदवही

खाते क्र. (आसामीवार खतावणी - जमाबंदी पत्रक) नाव

गाव नमुना सहामधील नोंद	भूमापन क्रमांक व उपविभाग क्रमांक	क्षेत्र	वसुलीसाठी		स्थानिक जि.प.	उपकर ग्रा.पं.	एकूण
			आकारणी किंवा जुडी	दुमाला जमिनी वरील नुकसान			
१	२	३	४	५	६अ	६ब	७
							रु.पै.

ज्या प्रमाणे फलंदाजाने क्रिकेटमध्ये पहिली धाव घेतली की त्याने खाते उघडले असे समजले जाते त्याप्रमाणे गावी कोणत्याही व्यक्तीचा शेत जमिनीवर मालकी हक्क किंवा कुळहक्क निर्माण झाला की त्या व्यक्तीचे नावे खाते उतारा गाव नमुना आठ अ तयार केला जातो.

सात बारा उताऱ्याच्या उजव्या भागात वरील बाजूस खाते क्रमांक दिलेला असतो. तो त्या भूधारकाचा खाते उतारा होय. गाव नमुना ८ अ हा अचूकपणे संकलित करावा लागतो. महाराष्ट्र जमीन संहिता १९६६ चे कलम १६८ (१) प्रमाणे प्रत्येक इसम त्याच्याकडील जमिनीसाठी किती जमीन महसूल व त्यावरील उपकर देण्यास जबाबदार आहे याचा हिशेब या नमुन्यात दाखविला जातो. गावी प्रत्येक इसमाने किती जमीन धारण केली आहे ते या नमुन्यात दाखविले जाते. म्हणूनच या नमुन्याला जमीनधारकाचे खाते पत्रक (गाव नमुना आठ अ) म्हणतात.

जमीन महसूल देण्यास प्रथमतः जबाबदाऱ्या असणाऱ्या व्यक्तीची नावे गाव नमुना सातवरून प्रथम निश्चित केली जातात. ही सर्व नावे मराठी वर्णानुक्रमे लावून घेऊन या नावांना क्रमानुसार अनुक्रमांक दिले जातात. त्यानुसार खातेनंबर दिले जातात. धारण जमिनीच्या नोंदवहीत त्याप्रमाणे नोंद केली जाते.

गाव नमुना आठ अ मध्ये कब्जेदारांनी धारण केलेल्या खालसा आणि इनाम जमिनी स्वतंत्रपणे दाखवायच्या असतात. ज्या जमिनीचा वापर बिगरशेतीसाठी होत असेल तेव्हा अशी जमीनही खात्यात वेगळी दाखवलेली असते. मालक आणि कुळ म्हणून धारण केलेली खालसा, इनाम, अकृषिक जमिनी संबंधित खातेदाराच्या खात्यात वेगवेगळ्या दाखविण्यात येतात. गावात भूधारकाने धारण केलेल्या सर्व प्रकारच्या एकूण जमिनीचे क्षेत्र या पत्रकावरून समजते.

गावी धारण केलेल्या जमिनीपोटी भरावयाची जमीन महसुलाची आकारणी, अकृषिक जमिनीची आकारणी ग्रामपंचायत कर, जिल्हा परिषद कर अशी वसुलाची एकूण रक्कम खातेपत्रकात नमूद केलेली असते. जमीन धारकाकडून जमिनीपोटी वसूल करावयाच्या रकमेचे हे मागणीपत्रक आहे.

जमीन हस्तांतरणामुळे धारण क्षेत्रात आणि आकारणीत झालेले बदल फेरफार क्रमांक दाखवून तलाठ्यांनी वेळोवेळी नोंदवायचे असते. अशाप्रकारे खाते अद्ययावत ठेवायचे असते. तलाठ्याकडून स्वतःचे खाते वेळोवेळी तपासण्यासाठी जमीन धारकाला खातेपत्रकाचा (गाव नमुना आठ अ) उपयोग होतो, तर जमीनधारकाकडून विविध करवसुलीसाठी तलाठ्याला मागणीपत्रक म्हणून या पत्रकाचा उपयोग होतो.

## इतर महत्त्वाचे भूमि अभिलेख

गाव नमुना एक - अ	वन जमिनीची नोंदवही	५ पेक्षा जास्त नंबर.
गाव नमुना एक - ब	बिन भोगवट्याच्या	सरकारी जमिनीची नोंदवही. १० किंवा १० पेक्षा जास्त नंबर.
गाव नमुना एक - क	भोगवटादार वर्ग दोन	म्हणून मंजूर केलेल्या आणि ग्रामपंचायतीकडे निहित केलेल्या जमिनी यांची नोंदवही.
गाव नमुना एक - ड	कुळ वहिवाट कायदा अन्वये जप्त केलेली शेतजमीन	आणि महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम १९६१ यांचा उपबंधानुसार अतिरिक्त म्हणून घोषित केलेल्या जमिनी दाखविणारी नोंदवही.
गाव नमुना एक - इ	अतिक्रमण नोंदवही	गाव नमुना दोन अकृषिक महसुलाची नोंदवही. गाव नमुना तीन दुमाला जमिनींची नोंदवही. सध्या देवस्थान

(गाव नमुना चार - संकीर्ण जमीन महसुलाची तपशीलवार नोंदवही. गाव नमुना पाच - क्षेत्र व महसूल यांचा सर्वसाधारण गोषवारा.) गाव नमुना सहा फेरफाराची नोंदवही. गाव नमुना सहा अ - विवादग्रस्त प्रकरणांची नोंदवही (गाव नमुना सहा ब विलंब शुल्क नोंदवही) गाव नमुना सहा - क वारस प्रकरणांची नोंदवही. गाव नमुना सहा - ड नवीन उपविभाग (हिस्से) नोंदवही. गाव नमुना सात अधिकार अभिलेख पत्रक. गाव नमुना सात - अ कुळ वहिवाट नोंदवही. गाव नमुना सात - ब अधिकार अभिलेखानुसार जमीन कब्जात असल्याचे मानण्यात येणाऱ्या व्यक्ती व्यतिरिक्त जमीन कब्जात असलेल्या इतर व्यक्तींची नोंदवही. गाव नमुना बारा पिकांची नोंदवही. गाव नमुना आठ - अ धारण जमिनींची नोंदवही.

आपण हे लक्षात घ्यावे की गाव नमुना सात हा स्वयंसिद्ध उतारा नाही. गाव नकाशा, गट बुकातील नकाशा, सूडपत्रक, कडई पत्रक, गाव नमुना एक, एक-अ, एक-ब, एक-क, एक-ड, एक-इ, गाव नमुना दोन, गाव नमुना तीन, गाव नमुना सहा-अ, सहा-क, सहा-ड, गाव नमुना सात-अ, गाव नमुना सात-ब अशा अभिलेखातील नोंदी सात-बारा उताऱ्यावर दाखल होतात. सर्वात शेवटी गाव नमुना आठ-अ तयार होतो.



७/१२ उताऱ्यावर  
कोणत्या अभिलेखांच्या  
नोंदी दाखल होतात, ते  
पहा.

## उजळणी

गाव  
नकाशा  
↓

गट बुक  
↓  
गावचा नमुना सात  
(अधिकार पत्रक)

गाव  
नमुना एक  
↓

गाव .....

तालुका .....

जिल्हा .....

गाव नमुना एक - अ  
वनजमिनीची नोंद वही.  
→

गाव नमुना एक - ब  
बिन भोगवट्याची सरकारी  
जमीन →

गाव नमुना एक - क  
वर्ग २ व ग्रामपंचायतीकडे  
निहित केलेली. →

गाव नमुना एक - ड  
अतिरिक्त म्हणून घोषित  
केलेली व कुळ कायद्याने  
जप्त केलेली. →

गाव नमुना एक - इ  
अतिक्रमणाची नोंदवही.  
→

गाव नमुना एक - अ	भूमापन क्रमांक सर्वे नं. गट क्र.	हि.क्र.	धारणा प्रकार	गा.नं.क्र.७	खाते क्रमांक	खंड
→				मालकाचे नाव	कुळाचे नाव	गाव नमुना ३ दुमाला जमिनीची (देवस्थान) ←
गाव नमुना एक - ब	भूमापन क्रमांकाचे स्थानिक गाव					गाव नमुना सहा ← फेरफार
गाव नमुना एक - क	लागवडी योग्य क्षेत्र जिरायत...	ए. गु. हे. आर				गाव नमुना सहा - अ विसवादाग्रस्त प्रकरणाची ← नोंदवही
गाव नमुना एक - ड	बागायत... भातशेती... एकूण पो.ख. वर्ग (अ) वर्ग (ब) एकूण				इतर अधिकार	गाव नमुना सहा क वारसा हक्काची नोंदवही ←
गाव नमुना एक - इ	आकार जुडी अथवा विशेष आकार पाण्याबाबत	रुपये	पैसे			गाव नमुना सहा ड ← जमिन विभागणी
→			एकूण			

### गावचा नमुना सात

(महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख आणि नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम १९७१ यातील नियम २९)

गाव नमुना दोन  
अकृषिक महसुलाची  
नोंदवही. →

वर्ष	७ अ जमीन करणाऱ्याचे नाव	रीत	हंगाम	पीकाखालील क्षेत्र									लागवडी साठी उपलब्ध नसलेली जमीन	साधन		
				मिश्र पीकांचे एकूण क्षेत्र			घटक पिके व प्रत्येकखालील क्षेत्र			निर्भेळ पिकाखालील क्षेत्र						
				मिश्रणाचा संकेत क्र.	जलसिंचन	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचित	पिकाचे नाव	जल सिंचन	अजल सिंचित				
१	२	३	४	५	६	७	८	९	१०	११	१२	१३	१४	१५	१६	१७
				हे.आर.हे.आर	हे.आर.हे.आर		हे.आर.हे.आर	हे.आर.हे.आर		हे.आर.हे.आर	हे.आर.हे.आर		हे.आर			

अस्सल वरहुकुम नकल दिली.

तारीख :

गाव नमुना आठ अ धारण जमिनीची नोंदवही

गाव नमुना सात अ  
कुळ वहिवाट नोंदवही  
←

गाव नमुना सात ब  
अधिकार नसताना जमीन  
कब्जात ठेवलेल्या  
← व्यक्तीची नोंदवही

# शेतजमीन वारसनॉद व विभागणी

## अनुक्रमणिका

- १) विषय प्रवेश
- २) वारसा हक्काचा कायदा
- ३) हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम श्रेणी प्रमाणे
- ४) महिलांचे हक्क - सुधारणा २००५
- ५) लक्षात ठेवा
- ६) शेतजमिनीची वारसनॉद पद्धत
- ७) एकूण उदाहरणासहीत - उताऱ्यांसहीत
- ८) वारसनॉदीत अन्याय करणाऱ्या नॉदीविरूद्ध अपील
- ९) शेतजमिनीचे वाटप - विभाजन

# शेतजमिनीसाठी वारसनोद व शेतजमिनीची विभागणी

## विषय प्रवेश

आज आधुनिक जगात स्वतःची मालमत्ता, जमीन नसेल अशा माणसाला मानवी समाजात कोणतीही पत प्रतिष्ठा नाही. त्यामुळे वारसाहकाने मिळालेली मालमत्ता व स्वकष्टाने मिळालेली मालमत्ता या दोन्ही भारतातील प्रत्येक नागरीकासाठी महत्त्वाच्या ठरतात.

आपण प्रामुख्याने शेतजमिनीसाठी करावयाची वारसनोद आणि शेतजमिनीची विभागणी या विषयी माहिती घेणार आहोत. या पुस्तकात हिंदू धर्मियांचा वारस हक्क व विभागणी हा विषय हाताळला आहे.

संपत्ती (पैसे जमीन जुमला) आणि जबाबदारी (कर्जे) या दोन्ही बाबतीत वारसाचा प्रश्न येतो. कायद्याच्या भाषेत या दोहोना अनुक्रमे मत्ता (Assets) आणि दायित्वे (liabilities) असे म्हणतात.

म्हणजे एखाद्या व्यक्तीच्या मृत्यूनंतर त्याच्या संपत्तीचा उपभोग घेणाऱ्या आणि त्याची कर्जे फेडणाऱ्या, कर्जे फेडण्याची जबाबदारी घेणाऱ्या व्यक्तीला त्याचा वारस म्हणता. भारतामध्ये अनेक धर्मांचे, पंथांचे नागरिक राहात असल्याने. भारतामध्ये वारसाहक्काचे तीन अधिनियम आहेत.

अ) हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम १९५६

ब) मुस्लीम व्यक्तिगत कायदा (शरियत) मुस्लीमांसाठी हा धर्मशास्त्रावर आधारित आहे.

क) भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम (Indian Succession Act 1925) हा ख्रिश्चन, पारशी ज्यू इत्यादींसाठी आहे.

जी व्यक्ती मुस्लीम, पारशी, ख्रिश्चन किंवा ज्यू नाही परंतु भारतीय आहे तिला हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम १९५६ त्यामध्ये वेळोवेळी झालेल्या बदलांसह लागू होतो.

या अधिनियमामध्ये संपत्तीचे दोन वर्ग केले आहेत. पहिला वर्ग आहे वाडवडिलांकडून आलेल्या संपत्तीचा (वडिलोपार्जित संपत्ती आणि दुसरा स्वतः कमावलेल्या संपत्तीचा (स्वअर्जित संपत्तीचा) आहे.

१९५६ च्या अधिनियमा अन्वये मृत व्यक्तीच्या वडिलोपार्जित संपत्तीची वाटणी ही पत्नी व मुले यामध्ये मुख्यतः करण्यात येत असे. कन्या असल्यास त्यांनाही वाटा मिळे पण तो पुत्रापेक्षा फारच कमी असे. कन्यांना मिळणारा वाटा या अधिनियमाच्या कलम ६ मध्ये मांडण्यात आला आहे.

पण आता सन २००५ साली संमत झालेल्या नव्या कायद्याने कन्येला / कन्यांना (मुलींना) भावा इतका वाटा मिळतो. या नव्या कायद्यातील तरतुदी आपण पुढे पहाणार आहोत.

## हिंदू वारस हक्क श्रेणीप्रमाणे

आता आपण प्रथम हिंदू उत्तराधिकार अधिनियमाप्रमाणे वारसांचे विविध प्रकार, आणि त्यांचे प्राधान्यक्रम श्रेणी पाहू. या कायद्याच्या कलम ८ मध्ये दिल्याप्रमाणे वारसांचे चार वर्ग आहेत.

- वर्ग पहिला (अ)** मुलगा, मुलगी, विधवा, आई, पूर्वमृत मुलाचा मुलगा, पूर्वमृत मुलाची मुलगी, पूर्वमृत मुलीचा मुलगा, पूर्वमृत मुलीची मुलगी, पूर्वमृत मुलाची विधवा, पूर्वमृत मुलाच्या पूर्वमृत मुलाचा मुलगा, पूर्वमृत मुलाच्या पूर्वमृत मुलाची मुलगी, पूर्वमृत मुलाच्या मुलाची विधवा
- वर्ग दुसरा (ब)**
- |     |  |
|-----|--|
| एक  | (१) वडील   |
| दोन | (१) मुलाच्या मुलीचा मुलगा (२) मुलाच्या मुलीची मुलगी (३) भाऊ (४) बहीण                                       |
| तीन | (१) मुलीच्या मुलाचा मुलगा (२) मुलीच्या मुलाची मुलगी<br>(३) मुलीच्या मुलीचा मुलगा (४) मुलीच्या मुलीची मुलगी |
| चार | (१) भावाचा मुलगा (२) बहिणीचा मुलगा (३) भावाची मुलगी (४) बहिणीची मुलगी                                      |
| पाच | (१) वडिलांचे वडील (२) वडिलांची आई  |
| सहा | (१) वडिलांची विधवा (२) भावाची विधवा  |
| सात | (१) वडिलांचा भाऊ (२) वडिलांची बहीण   |
| आठ  | (१) आईचे वडील (२) आईची आई  |
| नऊ  | (१) आईचे भाऊ (२) आईची बहीण   |
- वर्ग तिसरा (क)** मृताचे पितृबंधू म्हणजेच रक्ताच्या संबंधांमुळे किंवा दत्तक ग्रहणांमुळे पूर्णपणे पुरुषाद्वारे संबंध असलेल्या व्यक्ती
- वर्ग चौथा (ड)** मृताचे मातृबंधू म्हणजेच रक्ताच्या नात्यामुळे किंवा दत्तक ग्रहणांमुळे परंतु पूर्णपणे पुरुषाद्वारे संबंध नसलेल्या व्यक्ती

वर्ग एक मधील वारस हयात नसतील तरच वर्ग दोन मधील वारसांकडे क्रमाने संपत्तीचे हस्तांतरण होईल. वर्ग एक अ) व वर्ग दोन ब) मधील वारस हयात नसतील तर वर्ग तीन (क) मधील वारसांकडे संपत्तीचे हस्तांतरण होईल. वर्ग पहिला अ) वर्ग दुसरा ब) वर्ग तिसरा क) मधील वारस हयात नसतील तर वर्ग चौथा (ड) मधील वारसांकडे संपत्तीचे हस्तांतरण होईल.

या चारही वर्गांतील वारस जिवंत नसतील तर संबंधित जमीन सरकार जमा होईल.

## महिलांचे हक्क

हिंदू स्त्री हक्क तिच्या कब्जात असलेली कोणतीही संपत्ती तिचा पूर्णस्वामी म्हणून धारण करील. विनामृत्युपत्र मृत पावणाऱ्या हिंदू-स्त्री खातेदाराची संपत्ती अ) पहिल्यांदा मुलगे व मुली (कोणत्याही पूर्वमृत मुलगा आणि मुलगी यांची अपत्ये धरून) आणि पती यांच्याकडे ब) दुसऱ्यांदा पतीच्या वारसांकडे क) तिसऱ्यांदा माता किंवा पिता यांच्याकडे ड) चौथ्यादा पित्याच्या वारसांकडे इ) शेवटी मातेच्या वारसांकडे कलम १६ मध्ये दिलेल्या नियमानुसार प्रकांत व हस्तांतरित होईल.

## सुधारणा

सन २००५ साली महिलांचा संपत्तीमधील हक्काबाबत सुधारणा झाली आहे. हिंदू अविभक्त कुटुंबातील कर्ताच्या मुलीला जन्मतः तिच्या भावाप्रमाणे हिस्सेदार मानले जाईल. मुलाप्रमाणेच वडिलोपार्जित संपत्तीमध्ये तिला सारखा हक्क प्राप्त होईल

हा हक्क मिळकतीच्या जबाबदारी सहीत तिला मिळेल.

मात्र दिनांक २०-१२-२००४ पूर्वी मिळकतीचे हस्तांतरण, विल्हेवाट, वाटप, मृत्यूपत्र (Any disposition or alienation including any partition or testamentary disposition of property) झाले असेल तर या तरतुदीचा कायद्याचा सुधारणेचा फायदा मुलीला मिळणार नाही.

**महत्त्वाचे :** हिंदू स्त्रीने कायदा अस्तित्वात आल्यानंतर प्राप्त केलेली मिळकत ही एकटीची निर्विवाद मिळकत समजली जाते. एखाद्या स्त्रीने वारसाने, वाटपाने, पोटगीने, बक्षिसपत्राने, स्वकष्टाने, खरेदीने व हिवाटीने अगर इतर कोणत्याही मार्गाने प्राप्त केली असेल तर तिचे स्त्रीधन म्हणून मानणेत येते.

एखाद्या हिंदू व्यक्तीचा मृत्यू २० डिसेंबर २००४ नंतर झाला असेल तर त्याच्या मिळकतीचे जणू काही वाटप झाले आहे असे समजून मुलगा व मुलीस समान हिस्सा राहणार आहे.

जर एखाद्या हिंदू व्यक्तीचा मृत्यू २० डिसेंबर २००४ पूर्वी झाला असेल तर जमिनीचे वाटप करताना सदर कायद्यातील सुधारणा लागू राहणार नाही. व मुलीला त्यामध्ये जरी वाटपाचे काम २० डिसेंबर २००४ नंतर करण्यात आले असले तरी वडिलांचा मृत्यू २० डिसेंबर २००४ पूर्वी झाला असल्यामुळे वाटप त्यावेळी मोकळे व उघड झाले त्यामुळे मुलींना भावाइतका समान हिस्सा मिळणार नाही.

मा. मुंबई उच्च न्यायालयाच्या पूर्णपीठाकडे वर्ग केलेल्या एका प्रकरणाच्या निकालाने 'मुलींच्या अधिकारावर सशर्त शिक्का मोर्तब' आले आहे. मुख्य न्यायाधीश मा. मोहित शहा यांच्या अध्यक्षतेखालील पूर्णपीठामधे न्या. संकलेचा व न्या. सोनक यांचा समावेश होता. दि. १४ ऑगस्ट २०१४ रोजी बद्रिनारायण भंडारी वि. ओमप्रकाश भंडारी या याचिकेसह अनेक याचिकांवर एकत्रितपणे अत्यंत महत्त्वाचा निकाल दिला आहे.

या निकालाचे सार पुढीलप्रमाणे आहे - हिंदू वारसा कायद्यातील दुरुस्त कलम ६ मधील सर्वच तरतुदी या Retrospective पूर्वलक्षीप्रभावाने लागू होणाऱ्या नाहीत, तर त्या Retroactive पुढे लागू होणाऱ्या आहेत. दुरुस्त कलम ६ प्रमाणे 'वडिलोपार्जित' मिळकतीत समान हक्क मिळविण्यासाठी दि. ९ सप्टेंबर २००५ रोजी मुलगी हयात असणे गरजेचे आहे. मुलीला मुलाप्रमाणे 'कोपार्सनरी' मिळकतीमध्ये हक्क तसेच कर्तव्य राहतील. ज्या मुलींचा जन्म १७ जून १९५६ पूर्वी झाला आहे किंवा १७ जून १९५६ ते ८ सप्टेंबर २००५ या कालावधीत झाला आहे व त्या ९ सप्टेंबर २००५ रोजी जिवंत असल्या, तर अशा सर्व मुलींना दुरुस्त तरतुदीप्रमाणे वडिलोपार्जित मिळकतीत समान अधिकार मिळेल. ज्या मुलींचा जन्म ९ सप्टेंबर २००५ नंतर झाला आहे, अशांना अर्थातच जन्मतःच समान हक्क वडिलोपार्जित मिळकतीमध्ये मिळेल. मात्र या तरतुदींचा फायदा होण्यासाठी काही गोष्टींची पूर्तता होणे गरजेचे आहे.

सर्वोच्च न्यायालय, दिल्ली या निकालाचा पुन्हा विचार करू शकेल. या निकालाने काही गोष्टी स्पष्ट केल्या - ९ सप्टेंबर २००५ रोजी मुलगी हयात हवी आणि संबंधित मिळकत अस्तित्वात हवी. कलम ६ प्रमाणे जर २० डिसेंबर २००४ पूर्वी मिळकत खरेदी, गहाण, बक्षिस, हक्कसोडपत्र इत्यादि दस्तांनी अथवा वाटपाने हस्तांतरित - तबदील झाली असेल तर, मिळकत तोंडी वाटपाने किंवा अनरजिस्टर्ड दस्ताने वाटप होऊन प्रत्यक्षरीत्या सरस-निरस मानाने मिळकतीचे वाटप होऊन शासकीय अभिलेखात नोंद झाली असेल तर तसे वाटप रद्द करून मागता येणार नाही. जर ९ सप्टेंबर २००५ च्या आधी वडील मयत झाले असतील तर मुलींना समान हक्क न मिळता वडिलांच्या हिश्यातील भाग मिळेल.

मात्र मिळकतीच्या वाटपाबाबतच्या प्राथमिक हुकुमनामा हिंदू वारसा कायदा सुधारणा अंमलात येणेपूर्वी झाला असेल

पण मिळकतीचे अंतीम आदेशाने झालेले वाटप मात्र सुधारणा अंमलात आल्यानंतर झाले असेल तर मुलीला मिळकती मध्ये समान हिस्सा राहणार आहे.

जर एकत्र कुटुंबातील एखादा सदस्य एकत्र कुटुंबातील मिळकत स्वसंपादीत आहे असे म्हणत असेल तर त्याने मिळकत कुटुंबाच्या मदतीशिवाय स्वतः कशी संपादित केली हे शाबीत करणे आवश्यक ठरते.

एखादी मालमत्ता मिळकत कुटुंबातील उत्पन्नातून विकत घेतली असेल व जरी ती एखाद्या सदस्याच्या नावे संपादित केली गेली तरी ती मिळकत Joint Family Property एकत्र कुटुंबाची मिळकत समजली पाहिजे.

एखादी व्यक्ती एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीमध्ये आपला व्यवसाय चालवितो याचा अर्थ सदर व्यवसायातील उत्पन्न हे एकत्र कुटुंबाचे उत्पन्न ठरत नाही.

## लक्षात ठेवा

जी व्यक्ती खातेदाराचा, शेतजमीन, मिळकतीच्या मालकाचा खून करेल किंवा खून करण्यास फूस अपप्रेरणा देईल ती खून झालेल्या खातेदाराच्या संपत्तीचा वारस होण्यास अनाधिकारी होईल.

कोणतीही व्यक्ती त्याचे वैगुण्य किंवा व्यंग आहे या कारणास्तव संपत्तीचा वारसाहक्क मिळण्यास अपात्र ठरणार नाही.

## आता शेतजमिनीसाठी वारसनोद करण्याची पद्धत रीत समजावून घेऊ.

मृत व्यक्तीने स्वकष्टार्जित मालमत्तेचे मृत्युपत्र केले नसेल तर मृत व्यक्तीच्या शेतजमिनीसाठी वारसनोद करता येते.

## वारसनोद करण्यासाठी काय करावे ?

- १) ज्या शेतजमिनीसाठी आपणास वारसनोदीचा अर्ज करावयाचा आहे त्या शेतजमिनी बाबतचे १९४८ पासून ते आजपर्यंतचे सर्व ७/१२ उतारे, सर्व फेरफार उतारे मिळवावेत. हे उतारे आपणास संबंधित तलाठी तसेच तहसिलदार कचेरीतील अभिलेख कक्षात मिळतात. तसेच आवश्यक असेल तर उपअधिक्षक भूमिअभिलेख यांचेकडून स्कीमचा उतारा ९(३) (४) उतारा मिळवा. तसेच ९(१) व ९(२) चे नकाशे हे अभिलेख मिळवा.
- २) मृत खातेदाराच्या नावे असलेला खाते उतारा गाव नमुना ८ अ मिळवा.
- ३) मृत व्यक्तीचा मृत्यूचा दाखला मिळवा.
- ४) ज्या फेरफाराने गाव नमुना ६ अन्वये मृत व्यक्तीचे नाव संबंधित जमिनीच्या ७/१२ उताऱ्यावर दाखल झाले तो फेरफार उतारा गाव नमुना ६ मिळवा.
- ५) तसेच मृत व्यक्तीची वारसनोद करतेवेळी जो वारस ठराव गाव नमुना सहा क (६ क) संमत झाला तो वारस ठराव आणि वारसठरावा संबंधिचे अर्ज, जाब जबाब निकाल यांच्या खऱ्या नकला मिळवा.

वरील सर्व उतारे एका फाईलमध्ये नीट लावा. वरील सर्व उतारे मिळवतानाच उताऱ्यांच्या तीन प्रती खऱ्या नकला फी भरून मिळवा म्हणजे उतारे मिळवण्यासाठी वारंवार कचेरीत जावे लागणार नाही.

आता आपण वर्ग पहिला (अ) मधील सर्व वारसांची नावे, पत्ते, वय व मृत व्यक्तींशी नाते अशी माहिती एका कागदावर कोष्टकामध्ये तयार करा. या कोष्टकामध्ये सर्व माहिती नीट लिहा. टाईप करून घ्या.

मृत व्यक्तीच्या मृत्यूचा दाखला. शेत जमिनीची संबंधित सर्व सातबारा उतारे, फेरफार उतारे, ८अ उतारा, स्कीमचा उतारा ९(३) (४) ऑफिडेव्हीट (सत्य प्रतिज्ञेवर) जबाब सर्व वारसांबाबत तपशीलसह माहिती हे सर्व संबंधित मे तहसिलदार किंवा संबंधित तलाठी यांचेसमोर सादर करा. अर्जाची पोहोच घ्या. अर्जास योग्य त्या रकमेचा कोर्ट फी स्टॅम्प लावा.

मे. तलाठी सर्व संबंधितांना लेखी नोटीस पाठवेल. सर्वांचे जाबजबाब लेखी नोंदवेल. कायद्यातील तरतुदींचा विचार करून गाव नमुना सहा क मध्ये वारसठराव लिहील. त्याचप्रमाणे गावनमुना सहा फेरफार उताऱ्यामध्ये नोंद धरेल / लिहील. हा सर्व अहवाल संबंधित मंडळ अधिकारी / सक्षम अधिकारी यांचे समोर दाखल करील. कायदा आणि गुणवत्ता यांचा विचार करून मंडळ अधिकारी / सक्षम अधिकारी गाव नमुना सहा फेरफारमधील नोंद मंजूर केल्याचा शेरा फेरफार उताऱ्यामधील शेवटच्या स्तंभामध्ये लिहून आद्याक्षरे स्वाक्षरी लिहील. त्यानंतर संबंधित तलाठी मृत खातेदाराचा ज्या शेत जमिनीशी हितसंबंध होता त्या सर्व जमिनीतीच्या सात बारा उताऱ्यावर फेरफारा क्रमांक लिहून वारसांची नोंद करेल. प्रत्येक वारसाचा स्वतंत्र खातेउतारा गाव नमुना ८ अ तयार करेल.

वरील प्रक्रियेप्रमाणे आपली वारसनोंद झाली तर सर्व सातबारा उतारे, फेरफार उतारा गावनमुना सहा, गाव नमुना सहा क वारस ठरावाची प्रत आणि ८ अ चे उतारे तलाठी यांचेकडून मिळवा. एका पेक्षा जास्त व्यक्तींचा वारसहक्क शेत जमिनीवर दाखल करताना प्रत्येक व्यक्तीचा प्रत्येक शेत जमिनीवरील हिस्सा, वाटा सात बारा उताऱ्यावर वारसनोंदीचे वेळी अचूकपणे दाखवण्याचा, नोंद करण्याचा आग्रह धरावा. म्हणजे भविष्यकाळातील काही प्रश्न सुटतील. प्रत्येक वारसाचा निश्चित वाटा, हिस्सा किती आहे. याबाबत तज्ञाचा सल्ला घ्यावा.

**अनेक प्रकरणात वारस हक्क नोंदवताना स्वार्थी वारस इतर वारसांची वारस नोंद करण्याचे टाळतात. आपल्या बाबतीत असे पूर्वी घडले असेल तर काय करावे ?**

यापूर्वी वारसनोंदी बाबत पूर्वी अन्याय झाला असेल आणि सध्याचे तलाठी, सर्कल आणि वारसनोंद करण्याचे कामी नकार देत असतील तर ज्या फेरफाराने आपल्या वारस नोंदीबाबत अन्याय झाला असेल तर आपण संबंधित फेरफाराविरुद्ध उपविभागीय अधिकारी यांचे कचेरीत दावा दाखल करावा.

दावा दाखल करण्याआधी सदर फेरफारासंबंधीची अर्ज, जाबजबाब, कागदपत्रे, निकाल, गाव नमुना सहा क मधील वारस ठराव, संबंधित सातबारा उतारे, फेरफार उतारे, आठ अ यांच्या खऱ्या नकला व उतारे मिळवा. निष्णात वकीलाची मदत घेऊन उपविभागीय अधिकारी यांचे समोर दावा दाखल करावा. आवश्यक असेल तर स्कीमचा उतारा ९(३)(४) मिळवा. तसेच ९(१) व ९(२) चे नकाशे हे अभिलेख मिळवा.

महसूल खात्याने गेली अनेक दशके वारसनोंदीबाबत एक प्रथा सांभाळली आहे. अंमलात आणली आहे. याचा परिणाम अनेक भूधारकांनी भोगला आहे, आजही भोगत आहेत.

सर्व साधारणपणे मृत व्यक्तीच्या जेष्ठ मोठ्या मुलाचे नाव रीतसरपणे सातबारा उताऱ्यावर एकत्र कुटुंब मॅनेजर किंवा प्रमुख म्हणून दाखल होते. वारस ठराव करताना गाव नमुना सहा-क मध्ये मृत व्यक्तीच्या सर्व वारसांची नावे लिहीली जातात, दाखल होतात. फेरफार उतारा गाव नमुना सहा मध्ये उर्वरीत वारसांची नावे लिहीली जातात किंवा दाखल होतात. खरे म्हणजे मृत व्यक्तीच्या अन्य वारसांची नावे इतर अधिकार स्तंभाखाली रकान्याखाली ७/१२ उताऱ्यावर लिहीणे उचित झाले असते



पण महसूल खात्याचे कर्मचारी अशी नावे सातबारा उताऱ्यावर दाखल करीत नाहीत.

सातबारा उताऱ्यावर वारसहक्कांबाबतच्या नोंदी करण्याबाबत अन्य भाऊ बहीण उदासीन किंवा अज्ञानी असतील तर त्यांची नावे भूमि अभिलेखात दाखल करण्याचा प्रयत्न केला जात नाही. कारण शेतजमिनीच्या फक्त वहिवाटीला अनेक वारस महत्त्व देतात. ७/१२ उताऱ्यावरील नोंदींना देत नाहीत.

कालांतराने याचा गैरफायदा एकत्र कुटुंब प्रमुखाचे वारस घेतात. अनेक प्रकरणात असा अनुभव येतो. मयत एकत्र कुटुंब प्रमुखाचेच कायदेशीर वारस (एकुप्र) च्या मृत्यूनंतर फक्त स्वतःच्या घरातील वारसांची नावे दाखल करण्याचा अर्ज देतात. संबंधित तलाठी व मंडळाधिकारी मयत एकत्र कुटुंब प्रमुखाच्या अन्य मुलांना-मुलींना नोटीस देत नाहीत. एकुप्र च्याच वारसांचीच नावे भूमिका अभिलेखात दाखल होतात.

काही काळाने एकत्र कुटुंब प्रमुखाच्या अन्य वारसांनी वारस नोंदीसाठी अर्ज केला तर त्यांची वारसनोद करण्यासाठी दिरंगाई केली जाते. सर्व कायदेशीर वारसांच्या हक्क नोंदीबाबत कोणतीही कार्यक्षमता किंवा न्याय्य वर्तन महसुली कर्मचारी दाखवत नाहीत. त्याचा परीणाम म्हणून फक्त एकत्र कुटुंब प्रमुखाचे वारस शेतजमिनीची परस्पर विक्री किंवा वाटप करतात. या प्रथेमुळे दिवाणी व महसुली न्यायालयात हजारो दावे महाराष्ट्रात दाखल झाले आहेत. भूधारकांना जी अर्थिक हानी, मनस्ताप सहन करावा लागला याला जबाबदार कोण ? महाराष्ट्राचे प्रशासन.

पूर्वी एकत्र कुटुंब प्रमुख (मॅनेजर) अशा प्रकारच्या नोंदीमुळे ज्यांच्यावर अन्याय झाला असेल तर त्यांनी एकत्र कुटुंब प्रमुख अशी नोंद असलेला सात बारा उतारा, संबंधित फेरफार गाव नमुना सहा मिळवा. तसेच संबंधित फेरफारा बाबतचा गाव नमुना सहा क मधील वारसठरावाची प्रत मिळवावी आणि त्यानंतर सदर फेरफारा विरुद्ध मे. उपविभागीय अधिकारी यांचे समोर दावा दाखल करावा.

नगरात किंवा शहरात मालमत्ता पत्रकावर Property Card यावरील वारस नोंदीबाबतही ज्यांचेवर अन्याय झाला आहे. त्यांनी नगरभूमापन अधिकारी यांच्या वारसनोदींच्या आदेशाविरुद्ध त्यांच्या वरीष्ठ अधिकाऱ्यासमोर दावा दाखल करावा. नगरातील शहरातील वारसनोद मालमत्ता पत्रकावर (Property Card) दाखल करण्यासाठी अशीच पद्धत आहे. न्यायोचीत वारसनोदी बाबत महसुली अधिकारी दाद देत नसतील तर दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल करून 'वारस दाखल' मिळवून वारसाचा हक्क मिळवता येतो.

दिवाणी न्यायालयाने दिलेला वारस दाखला किंवा वारसा हक्काबाबत दिलेला निकाल आदेश थेट भूमिअभिलेखात महसूल खात्याच्या कर्मचाऱ्यांना दाखल करावा लागतो.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम १५०(२) - मालकी हक्कासंबंधी, कुळ हक्कासंबंधी किंवा इतर हक्कासंबंधी कोणताही बदल करताना सर्व हितसंबंधांना म्हणणे मांडण्याची संधी दिल्या खेरीज कोणताही बदल करणे बेकायदेशीर आहे याचा संपूर्ण विसर महसूल खात्याला पडला आहे हे महाराष्ट्राचे दुदैव आहे.

## शेतजमिनीचे वाटप

- अ) प्रत्येक व्यक्तीचा आपल्या वडिलोपार्जित स्थावर व जंगम मिळकतीतील आपला असलेला कायदेशीर हिस्सा / हक्क विभागून वेगळा करून सहहिस्सेदारांपासून मागण्याचा हक्क व अधिकार आहे.



- ब) स्थावर मिळकतीचे वाटप - विभाजन मागणे म्हणजे एकत्र कुटुंबाच्या मिळकतीतील आपला हिस्सा-वाटा कायदेशीरपणे इतर हिस्सेदारांपासून वेगळा करून मिळवणे होय.
- क) वाटपाचे विविध प्रकार आहेत पूर्वी वाटप तोंडी वा लेखी या दोन्ही प्रकाराने करता येत होते पण सध्या मालमत्तेच्या वाढत्या किंमती पहाता मालमत्तेचे लेखी नोंदणीकृत वाटपपत्र करणे योग्य ठरते.
- ड) वाटप करणे म्हणजे सह हिस्सेधारकांचे हिस्से वेगळे करणे. प्रत्येकाचा हिस्सा वाटा निश्चित करणे. प्रत्येक हिस्सेदार आपल्या हिश्याची मिळकत स्वतंत्रपणे उषभोगू शकेल अशी व्यवस्था करणे होय.

आपण येथे प्रामुख्याने शेत जमिनीचे वाटप-विभाजन या बाबत माहिती घेणार आहोत.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ८५ नुसार शेतजमिनीचे सह हिस्सेदारांमध्ये वाटप करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी व त्यांनी अधिकार प्रदान केले असतील तर तहसिलदार जमिनीचे वाटप करू शकतात. परंतु जर सहधारकांची वाटपास संमती नसेल, तर म. ज. म. अ १९६६ चे कलम ८५ (२) अन्वये जिल्हाधिकारी / तहसिलदार यांना शेतजमिनीचे वाटप करण्याचा अधिकार राहात नाही. **अशी जमीन वाटपाचे अधिकार मा. दिवाणी न्यायालय यांना आहेत.**

मा. दिवाणी न्यायालयाने शेतजमीन वाटपाचा निकाल दिल्यानंतर वाटपाची प्रक्रिया संबंधित मे. तहसिलदार व मे. उपअधिक्षक भूमिअभिलेख यांना पूर्ण करावी लागते.

म. ज. म. अ १९६६ चे कलम ८५ प्रमाणे शेतजमिनीचे वाटप करण्यासाठीचा नमुना अर्ज शेवटी दिला आहे.

सहहिस्सेदारांच्या संमतीने वाटप करण्याचा अर्ज दाखल आल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल (वाटप करणे) १९६७ नियम ३ (१) अन्वये जिल्हाधिकारी किंवा तहसिलदार नमुना A मध्ये हितसंबंधित हिस्सेदारांना नोटीस काढतो. त्याचप्रमाणे वाटपाची नोटीस नियम ३ (२) अन्वये नमुना B मध्ये तालुका कार्यालयात संबंधित गावात प्रसिद्ध केली जाते.

शेतजमिनीचे हिस्सेदारांमध्ये वाटप करताना सरसनीरस वाटप केले जाते. त्याचप्रमाणे मुंबईचा जमिनीचा तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत आणि त्याचे एकत्रिकरण करण्याबाबत अधिनियम १९४७ मधील तरतुदीप्रमाणे वाटप करावे लागते. प्रत्येक तालुक्यासाठी प्रमाणित ठरवलेला क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची जमीन तुकडा पडेल अशा पद्धतीने हस्तांतरित, वाटप, विभाजित करता येत नाही. त्यामुळे मे. तहसिलदार यांना शेतजमिनीचे विभाजन करताना, सहधारकांमध्ये वाटप विभाजन करताना या कायद्यातील तरतुदी लक्षात घेऊन वाटप विभाजन करावे लागते त्यासाठी उपअधीक्षक तालुका भूमी अभिलेख यांच्या कार्यालयातील कर्मचाऱ्यांची मदत घेतली जाते. या कार्यालयामध्ये शेतजमिनी मोजणीचे पैसे की भरल्यानंतर भूकरमापक प्रत्यक्ष जमिनीवर येतो. प्रत्येक जमिनीचा गटबुकातील नकाशा टिपण, प्रत्येक जमिनीतील पोटखराब क्षेत्र याचा विचार करून वाटप तक्ता तयार केला जातो. हद्दीवर निशाण्या बसवतो. पुणे जिल्ह्यासाठी प्रमाणित क्षेत्र जिराईत जमिनीसाठी एक एकर व बागायत जमिनीसाठी दहा गुंठे आहे.

वाटप कामी सुचविलेल्या जाणाऱ्या तुकड्यांबाबत हरकत आल्यास वाटपाच्या गुणवत्तेबाबत महसुली अधिकाऱ्यांनी विचार केला पाहिजे व वाटप तक्त्यात दुरुस्ती केली पाहिजे.

न्यायालय, तहसिलदार व भूमिअभिलेख खात्यातील कर्मचारी यांनी शेतजमिनीचे वाटप करताना उत्पादन क्षमता, सुपीकता, जमिनीचे स्थान, सोयी सुविधा, प्रत्यक्ष किंमत, क्षेत्रफळ आणि भविष्यात सदर जमिनीची होणाऱ्या विकासाबाबतची

क्षमता अशा सर्व बाबी विचारात घेऊन सर्व हिस्सेदारांना विश्वासात घेऊन समजावून सांगितला पाहिजेत. वाटप तक्ता सर्वांना समजावून संमती घेतली पाहिजे.

शेतजमिनीच्या वाटपाबाबत दिवाणी न्यायालयात दावा दाखल झाला तरी शेतजमिनीचे प्रत्यक्ष वाटप करताना तहसिलदार व उपअधीक्षक भूमि अभिलेख तालुका यांची मदत घेऊनच वाटप पार पाडले जाते.

पूर्वी झालेले वाटप पुन्हा नव्याने करण्याचा अधिकार पूर्णपणे दिवाणी न्यायालयाच्या कक्षेतील आहे. महसूल खाते यावर निर्णय करू शकत नाही.

## वाटपाबाबतचे काही महत्त्वाचे निकाल

मा. उच्चन्यायालय AIR 2002 मुंबई १२९ अन्वये एकत्रित कुटुंबाच्या मिळकती या त्यांच्या कुटुंबाच्या सोयीनुसार प्रत्येकजण अनेक वर्षे विनातक्रार वहिवाट करत असेल, त्यापासून उत्पन्न घेत असेल व याबाबत बरीच वर्षे कोणीही हरकत घेतली नसेल तर त्या कुटुंबातील एखाद्या व्यक्ती पुन्हा त्यामध्ये आपआपसात तडजोडीप्रमाणे झालेल्या वाटपाला बाधा आणू शकत नाही. तसेच मा. सर्वोच्च न्यायालय AIR 1995 सुप्रीम कोर्ट १७२८ अन्वये हिंदू वारसा कायद्यान्वये वहिवाटीप्रमाणे वाटप झाले असेल आणि हिस्सेदार वहिवाटी अनेक वर्षे करीत असतील तर अशा जमिनीचे वाटप करणे करीता नोंदणीकृत वाटपाची आवश्यकता नाही.

शासन परिपत्रक सी ओ एन २७८४ / १८८९४३ / ३९४१ / ल. १ दि. २५ जून १९९२ अन्वये मुंबईचा जमिनीचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध व त्याचे एकत्रीकरण १९४७ अन्वये ३१ डिसेंबर १९९० पर्यंत जमिनीचे बेकायदेशीर व्यवहार, दंडाची रक्कम भरून शासनाने उपरोक्त परिपत्रका अन्वये नियमित केले आहेत.

तुकडेबंदी तुकडे जोड कायद्याच्या अधीन राहून हिंदू एकत्र कुटुंबातील / फक्त शेतजमिनीचे नोंदणीकृत वाटप पत्र दुय्यम निबंधक कचेरीत नोंदविण्यासाठीची स्टॅम्प ड्युटी रु. १००/- इतकी आहे. आर्टिकल ऑफ बॉम्बे स्टॅम्प ४६ (ब) महाराष्ट्र ३० ऑफ १९९८ सेक्शन ८(२) दि. १५-५-१९९७ पासून लागू-संमत झाला आहे. याशिवाय १% नोंदणी फी भरावी लागते. का? याची चौकशी करावी.

शेत जमिनीची खरेदी-विक्री हस्तांतर, वाटप विभाजन यासाठी प्रमाणभूत क्षेत्र तुमच्या तालुक्यासाठी किती क्षेत्राचे निश्चित केली आहे याची माहिती संबंधित उपअधीक्षक भूमिअभिलेख यांचे कडे प्राप्त होते.

शेतजमीन वाटपाचे काम परस्पर संमतीने - समजूतीने करताना सदर वाटपाचा करार दुय्यम निबंधकांच्या (Sub Registrar) कचेरीत नोंदणीकृत करावा. जमीन व मालमत्तेचे परस्पर संमतीने वाटप विभाजन यांचे करार निष्णात वकिलांचे मदतीने करा. बांधावरील झाडे, झाडांचे हक्क, झाडांचे उत्पन्न, विहीरीतील पाणी वापरण्याचा हक्क या बाबतची वाटणी व हक्क यांबाबतही नोंदणीकृत करार करा.

## ● विशेष सूचना ●

१. या पुस्तकाचा हेतू भूधारकांना वारसनोद आणि वाटपाच्या प्रश्नांवर मदत करण्याचा आहे.
२. मालमत्तेच्या कोणत्याही प्रकाराचे वाटप हे अंतिमतः दिवाणी न्यायालयाच्या निकालाने होते.
३. बांधावरील झाडे, झाडांचे उत्पन्न, समाईक विहीरीतील पाणी यांच्या हक्कांचा प्रश्न परस्पर समजुतीने सुटला नाही, तर असा विवाद दिवाणी न्यायालयात दाखल करावा.
४. परस्पर समजुतीने केलेला मालमत्तेचा वाटप करार शक्यतो नोंदणीकृत दस्ताने करावा म्हणजे पुढील पिढीला मानसिक व आर्थिक तोषीस सोसावी लागणार नाही.
५. या पुस्तकाचे सामुदायिक वाचन करा. भूधारकांमध्ये जागृती करण्यास ही पुस्तिका उपयोगी पडेल.
६. गाव, तालुका पातळीवर संघटीतपणे वारसनोद करण्यासाठी आपण प्रयत्न करणार असाल तर आम्ही मार्गदर्शन करू. अनेक भूधारकांची कायदेशीर वारसनोद करण्याचे महत्त्वाचे कार्य आपण करू या.
७. पुस्तकाच्या प्रकाशकांशी संपर्क साधा. या पुस्तकाची अनेकांना विक्री करून आपण काही उत्पन्न मिळवू शकाल.
८. भूमी अभिलेखांची योग्य तपासणी केल्याशिवाय अभिलेखातील नोंद योग्य मानू नका. अयोग्य, बेकायदेशीर नोंदीविरुद्ध योग्य त्या महसुली अधिकाऱ्यांसमोर दावा दाखल करावा. प्रश्न सोडवण्यासाठी निष्णात अनुभवी वकीलांची मदत घ्या.
९. जमीन व मालमत्तेचा मालकी हक्काचा व वाटपाचा निर्णय अंतिमतः दिवाणी न्यायालयात लागतो.

दिनांक :

मा. तहसिलदारसाहेब / मा. कामगार तलाठी भाऊसाहेब

सन

तालुका

जिल्हा

यांस सादर अर्ज...

विषय - खाली नमुद केलेले भूमि अभिलेख देणेबाबत.

महोदय,

जमिनीचे वर्णन :

गावाचे नाव :

तालुका :

जिल्हा :

अ.क्र.	स.नं./गट नं.	हि.नं.	अ.क्र.	स.नं./गट नं.	हि.नं.	अ.क्र.	स.नं./गट नं.	हि.नं.
१.			७.			१३.		
२.			८.			१४.		
३.			९.			१५.		
४.			१०.			१६.		
५.			११.			१७.		
६.			१२.			१८.		

वरील भूमापन क्रमांकाबाबत मला सर्व सातबारा उतारे, सातबारा उताऱ्यावरील नमुद केलेले सर्व फेरफार उतारे, ८ अ उतारा

सातबारा उताऱ्यांचा कालावधी या कालावधीतील सर्व फेरफार

सन ते सन पर्यंत

यासाठी योग्य ती फी देण्यास मी तयार आहे.

अर्जदाराची सही .....

अर्जदाराची नाव .....

अर्जदाराचा पत्ता .....

.....

### महत्त्वाचे

महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ३२७ अन्वये जमीन मालमत्ता विषयक कागदपत्रे, नकाशे, सनद, न्यायालयीन कागदपत्रे, निकाल ही सार्वजनिक कागदपत्रे आहेत. जमिनीची कागदपत्रे व नकाशे भारतीय साक्षीपुरावे कायद्याचे कलम ७४ प्रमाणे सार्वजनिक कागदपत्रे (पब्लिक डॉक्युमेंटस्) आहेत.

अर्जास रुपये पाच कोर्ट फी स्टॅम्प लावावा. अर्जाची पोहोच घ्यावी.

## फेरफारासंबंधी कागदपत्रे

### मागणी अर्ज

मा. तहसिलदारसाहेब / मा. तलाठी भाऊसाहेब

तालुका जिल्हा

यांस सादर अर्ज...

विषय - खाली नमुद केलेले भूमि अभिलेख देणेबाबत.

महोदय,

जमिनीचे वर्णन :

गावाचे नाव : तालुका :

जिल्हा :

आपण संमत केलेल्या फेरफार क्रमांक ..... बाबतचे अर्ज, जाब जबाब, रोजनामा, प्रोसिडींग, निकाल / शासनाचा आदेश / न्यायालयीन आदेश / दुय्यम निबंधकाचा पत्ता व नोंदणीकृत दस्ताचा क्रमांक व दिनांक ..... यांची खरी प्रत मला उपलब्ध करून द्यावी ही विनंती. त्यासाठी योग्य ती फी देण्यास मी तयार आहे.

अर्जदाराची सही .....

अर्जदाराची नाव .....

अर्जदाराचा पत्ता .....

.....

नको असेल ते खोडावे.

### महत्त्वाचे

महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ३२७ अन्वये जमीन मालमत्ता विषयक कागदपत्रे, नकाशे, सनद, न्यायालयीन कागदपत्रे, निकाल ही सार्वजनिक कागदपत्रे आहेत. जमिनीची कागदपत्रे व नकाशे भारतीय साक्षीपुरावे कायद्याचे कलम ७४ प्रमाणे सार्वजनिक कागदपत्रे (पब्लिक डॉक्युमेंट्स) आहेत.

अर्जास रुपये पाच कोर्ट फी स्टॅम्प लावावा. अर्जाची पोहोच घ्यावी.

अर्जास फेरफार क्र. ....

आपल्या माहितीसाठी सोबत जोडला आहे.

## वारस नोंदीचा अर्ज

### नमुना

प्रति,

ता. तहसिलदारसाहेब / मा.नगर भूमापन अधिकारी क्र.

तालुका जिल्हा

विषय : मृत खातेदार श्री.

राहणार

यांच्या वारसांची नोंद हक्क अभिलेखात करण्याबाबत.

महोदय,

खाली सही करणार अर्जदार

यांच विनंती की,

मौजे

तालुका

जिल्हा खातेदार

श्री.

हे

दिनांक

रोजी

मृत झाले आहेत. ते मृत झाल्याला ..... वर्षे कालावधी झाला. त्यांची नावे खालीलप्रमाणे जमीन मालमत्ता आहे.

अ.क्र.	गाव	स.नं.	हिं.नं.	क्षेत्र		आकर	
				हे.	आर	रु.	पैसे

मृत खातेदारास खालीलप्रमाणे वारसा आहेत.

अ.क्र.	वारसांचे नाव	वय	मृत खातेदाराशी नाते	पत्ता
१.				
२.				
३.				
४.				
५.				

वरील सर्व वारस/एकत्र विभक्त राहतात. तेव्हा सर्व वारसांची नावे हक्क अभिलेखात सात बारा उताऱ्यावर/मालमत्ता पत्रकामध्ये नोंदवावीत, दाखल करावीत.

माझा अर्ज ही वर्दी समजून वारस हक्क नोंद तलाठ्याकडून करून घ्यावी. सर्व हितसंबंधितांना नोटीस काढण्यास यावी. नोटीस मुदतीनंतर फेरफारांमध्ये निर्णय करण्यात यावा. हा निर्णय मला वरील पत्यावर कळवावा ही विनंती.

सोबत संबंधित सात बारा उतारे / मालमत्ता पत्रकाचे उतारे जोडले आहेत. तसेच मृत खातेदाराचा मृत्यूचा दाखला (खरी नक्कल) जोडला आहे. स्वतंत्र ऑफिडेव्हीट सोबत जोडले आहे.

आपला नम्र,

सही  
(अर्जदाराचे नाव)

अर्ज भरण्यासाठी सूचना

१. एकापेक्षा जास्त मिळकती एकाच तालुका/शहर कार्यक्षेत्रात हद्दीत असतील तर त्या सर्व अर्जात नमुद कराव्यात.
२. एकापेक्षा जास्त तालुका/शहर कार्यक्षेत्रात मिळकती असतील त्याचं स्वतंत्र अर्ज दाखल करावेत.
३. अर्जदारासह अन्य वारसांची नावे, पत्ते, वय अचूक लिहावेत.
४. अर्जास १० रु. चा कोर्ट फी स्टॅप लावावा.
५. ऑफिडेव्हीट सोबत जोडावे.

शेतजमीन वाटपाचा अर्ज  
नमुना

अर्जदार .....  
पत्ता .....  
.....  
.....  
दिनांक :

प्रति,

मा.तहसिलदारसाहेब

ता. .... जिल्हा .....

विषय - मौजे ..... तालुका ..... जिल्हा .....

येथील जमिनीच्या विभागणीसाठी जमीन महसूल संहिता १९६६ चे कलम ८५ प्रमाणे अर्ज.

महोदय,

अर्जदार श्री. .... राहणार  
..... यांची

विनंती की,

- वरील जमिनीविषयक मी सहधारक आहे. त्या जमिनीत हिस्सेदार म्हणून माझा हक्क, हितसंबंध आहे. त्या जमिनीची विभागणी करून मला माझ्या हिश्याची जमीन विभागून द्यावी. म्हणून मी महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ च्या कलम ८५ नुसार माझा हा अर्ज आहे. कारण माझा हिस्सा मला स्वतंत्रपणे करावयाचा आहे.
- विभागणी करावयाच्या जमिनीचे वर्णन पुढील प्रमाणे आहे.

अ.क्र.	गावाचे नाव	सनं.	हि.नं.	क्षेत्र				आकार	
				लागवडीलायक		पोटखराब		रु.	पैसे
				हे	आर	हे	आर		
१									
२									
३									
४									
५									
६									



३. वर नमुद केलेल्या जमिनीमध्ये हिस्सेदार म्हणून हक्क असलेल्यांची नावे व त्यांच्याबद्दल माहिती खाली दिल्याप्रमाणे.

अ.क्र.	नाव	पत्ता	वय	अर्जदाराशी नाते	हिस्सा	
१.						हिस्सा आर मध्ये दाखवला आहे.
२.						
३.						
४.						
५.						
६.						

४. वर वर्णन दिलेली जमीन सर्व हिस्सेदारांना समानपणे उपभोगता यावी, सर्वांना त्यांच्या हिश्याप्रमाणे या मिळकतीचा फायदा मिळावा, म्हणून जमिनीची विभागणी करण्यात यावी. जमीन सर्व हिस्सेदारांमध्ये सारखी विभागण्यात यावी. अर्जदाराच्या वाट्याला येणारा जमिनीचा हिस्सा वेगळा करून त्या जमिनीचा कब्जा त्यास सत्वर देण्यात यावा.

५. विभागणीसाठी व जमीन मोजणीसाठी येणारा खर्च या विभागणीपासून ज्यांचा ज्यांचा फायदा होईल त्या हिस्सेदारांपासून सरकारी नियमाप्रमाणे वसूल करण्यात यावा. हुकूम होईल तो विभागणी खर्च देण्यास अर्जदार तयार आहे.

सोबत – जमिनीचे सातबारा उतारे, ८ अ, फेरफार व गट बुकातील नकाशे जोडले आहेत. अर्जास योग्य तो कोर्ट फी स्टॅम्प लावावा.

आपला नम्र

सही

(अर्जदाराचे नाव .....)

शेतजमिनीचे हिस्सेदारांमध्ये वाटप विभाजन करताना शेतजमिनीचा तुकडा पडणार नाही अशा पद्धतीने वाटप – विभाजन केले जाते. शेतजमिनीचा 'किमान तुकडा' किती क्षेत्रफळाचा आहे याची माहिती उपअधिक्षक तालुका भूमि अभिलेख यांचेकडे समजते. प्रमाणित क्षेत्रापेक्षा कमी क्षेत्राची शेतजमीन 'तुकडा' पडणार नाही अशाच पद्धतीने वाटप विभाजन केले जाते.

## मोजणी अर्जाचा नमुना

दिनांक :

प्रति,

मा. उपअधिक्षक

तालुका भूमी अभिलेख

ता. ....

जिल्हा .....

विषय - जमिनीचे मोजणी होणेबाबत.

अर्जदार - नाव

पत्ता -

खाली नमूद केलेली जमीन मी / आम्ही धारण करित असून सदर जमिनीची मला / आम्हास खाली नमूद केलेल्या कारणास्तव मोजणीची आवश्यकता आहे. जमिनीचा तपशील व अर्जासोबत जोडलेल्या कागदपत्रांची माहिती खालील प्रमाणे

-

१. गावाचे नाव                      २. तालुका                      ३. जिल्हा
४. सर्व्हे नं./गट नं./नगर भू.क्र./हिस्सानं.
५. मोजणीचे कारण -  
हद्द कायम/बिनशेती/पोट विभाजन
६. मोजणीचा प्रकार - साधी/तातडीची/अतितातडीची
७. लगतच्या भूधारकांची नावे व पत्ते
  - १.
  - २.
  - ३.
  - ४.
८. अर्जासोबत जोडावयाच्या कागदपत्रांचा तपशील -
  - (१) मागील ३ महिन्यांचे आतील ७/१२ उतारे,
  - (२) विहित मोजणी फी चे चलन

- (३) मोजणी करावयाच्या जमिनीचा अंदाजित नकाशा
- (४) गट बुकातील नकाशा (आवश्यक असेल तर)
- (५) टिपण (आवश्यक असेल तर)
- (६) ले आऊट (आवश्यक असेल तर)
- (७) नवीन पोट हिस्सा मोजणी करावयाची असल्यास संबंधित स.नं. चे उपविभागाचे ७/१२ उतारे. लगतच्या धारकांचे नाव व पत्ते
- (८) गावी जमीन एकत्रिकरण योजना लागू असल्यास मंजूर योजनेची कारणापुरती नक्कल.

आपले विश्वासू

अर्जदारांच्या सहा

जमीन मोजणी केव्हा केली जाते ?

१) हद्द कायम करून घेण्यासाठी २) बिनशेती प्रयोजनासाठी ३) सहधारकांमध्ये/वारसांमध्ये जमिनीची विभागणी करून घेण्यासाठी ४) ले आऊट नकाशाप्रमाणे प्रत्येक प्लॉटची हद्द माहित करून घेण्यासाठी व हद्द ठरविण्यासाठी.

शेजारच्या भूधारकाशी हद्दीवरून वाद असेल तर हद्द कायम मोजणीचा अर्ज वरील अधिकाऱ्यांकडे करावा. मोजणीखाते मोजणी केल्यानंतर ज्याने दुसऱ्याच्या जमिनीत अतिक्रमण केले आहे, त्याचे अतिक्रमण नकाशावर विशिष्ट प्रकारे खुणा करून दाखवितात.

मोजणी खात्याकडून अतिक्रमण दाखविलेला नकाशा प्राप्त करावा. ज्याने अतिक्रमण केले आहे, त्याचा विरोधात महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ च्या कलम १३८ अन्वये मा. उपविभागीय अधिकारी यांचे समोर दावा दाखल करावा.

योग्य प्रकारे चौकशी करून मा. उपविभागीय अधिकारी अतिक्रमण करणाऱ्या व्यक्तीस त्याच्या ताब्यातील अतिक्रमित क्षेत्राचा ताबा सोडण्याचा हुकूम देतात. खऱ्या मालकास जमिनीचा ताबा मिळतो.

मा. उपअधिक्षक, तालुका भूमी अभिलेख यांच्या कार्यालयातील भूकरमापकाने केलेली मोजणी मान्य नसेल तर त्याच्या वरिष्ठ अधिकाऱ्यासमोर अधिक उच्च निमताना मोजणीची मागणी करता येते.

## झोनचा दाखला भाग नकाशा अर्ज

दिनांक :

प्रति,

माननीय सहाय्यक संचालक,

विषय - जमीन वापर (झोन) दाखला आणि भाग नकाशा मिळणेबाबत.

अर्जदार -.....

महोदय,

मला मौजे ..... तालुका ..... जिल्हा .....

येथील जुना/नवा सर्व्हे/गट नंबर ..... याचा जमीन वापर (झोन) दाखला व भाग नकाशा मिळणेविषयी विनंती आहे. त्यासाठी आवश्यक ती फी देण्यास मी तयार आहे.

आपला विश्वासू

अर्जदाराची स्वाक्षरी

अर्जाला रुपये ५/- चा कोर्ट फी स्टॅम्प लावा. तीन महिन्याचे आतील ७/१२ उतारे, पाच जमिनीबाबत एका अर्जावर मागणी करता येईल. भाग नकाशा करीता -

१. तीन महिन्याचे आतील ७/१२ उतारे
२. जागेची गटबुकातील नक्कल भूमी अभिलेखाकडून
३. जागेचा फाळणी नकाशा तालुका भूमी अभिलेखाकडून आधी मिळवा.
४. आवश्यक असेल तर जागेचा मोजणी नकाशा जोडा.

महानगरपालिकेच्या हद्दीतील जमिनीचा झोनचा दाखला व भाग नकाशा संबंधित पालिकेच्या नगररचना (Town Planning) कार्यालयात मिळेल. ग्रामीण भागातील जमिनीबाबतचे झोन दाखले व नकाशे त्या संबंधित कार्यालयात मिळतात.

दिनांक :

प्रति,

मा. उपअधिक्षक भूमि अभिलेख/मा. नगर भूमापन अधिकारी

ता. .... जिल्हा .....

.....यांस सादर अर्ज

विषय - खाली नमुद केलेले भूमि अभिलेख देणेबाबत.

महोदय,

जमिनीचे वर्णन :

गावाचे नाव :

तालुका

जिल्हा

१. स.नं./गट नं/हि.नं.	२. स.नं./गट नं/हि.नं.	३. स.नं./गट नं/हि.नं.
४.स.नं./गट नं/हि.नं.	५.स.नं./गट नं/हि.नं.	६. स.नं./गट नं/हि.नं.

१) टिपण बुक □ २) गाव नकाशा □ ३) गट बुकातील नकाशा ४) गुणाकार बुक ५) पोट हिश्यांचे म्हणजे फाळणी नकाशे □ ६) जमीन एकत्रिकरणाचे खाते उतारे □ ७) कब्जे पावती □ ८) राजपत्रित अधिकाऱ्यासमोर झालेले जबाब □ ९) मिळकत पत्रिका □ १०) नगर भूमापन मूळ अभिलेख □ ११) पुनर्विलोकन आलेख □ १२) चौकशी नोंदवही □ १३) हद्द कायम मोजणी नकाशा □ १४) कमी जास्त पत्रक □ १५) आकारफोड पत्रक □ १६) अपिलाचे निर्णय □ १७) आकारबंद □ १८) कोर्ट वाटप अंमलबजावणी महसूली विभागाकडून मंजूर झालेवर व कोर्ट कमिशन प्रकरणाचा मा. न्यायालयाकडून निर्णय झाल्यावर त्यातील मोजणी नकाशा □ १९) भूमापन संयुक्त मोजणी नकाशा निवाडा (अॅवॉर्ड) महसूल विभागाकडून मंजूर झालेवर □ २०) ९(३) ९(४) स्कीमचा उतारा □ २१) ९(१) ९(२) चे नकाशे □

मला जे दस्तऐवज हवे आहेत त्यापुढील चौकोनात ✓ अशी खूण केली आहे. जे दस्तऐवज नको आहेत त्यापुढील चौकोनात × अशी खूण केली आहे.

अर्जदाराची सही .....

अर्जदाराचे नाव .....

अर्जदाराचा पत्ता .....

### महत्त्वाचे

महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ३२७ अन्वये जमीन मालमत्ता विषयक कागदपत्रे, नकाशे, सनद, न्यायालयीन कागदपत्रे, निकाल ही सार्वजनिक कागदपत्रे आहेत. जमिनीची कागदपत्रे व नकाशे भारतीय साक्षीपुरावा कायद्याचे कलम ७४ प्रमाणे सार्वजनिक कागदपत्रे (पब्लिक डॉक्युमेंट्स) आहेत.

अर्जास रुपये पाच कोर्ट फी स्टॅम्प लावावा. अर्जाची पोहोच घ्यावी.

जोडपत्र “अ”  
(नियम ३ पहा)

येथे १० रु.चा न्यायालय  
फी मुद्रांक चिकटवावा

माहितीचा अधिकार अधिनियम, २००५ अन्वये माहिती मिळविण्यासाठीच्या अर्जाचा नमुना

प्रति,

राज्य जन माहिती अधिकारी

(कार्यालयाचे नाव व पत्ता)

(१) अर्जदाराचे संपूर्ण नाव :

(२) पत्ता :

(३) हव्या असलेल्या माहितीचा तपशील :

(एक) माहितीचा विषय \*

(दोन) ज्या कालावधीच्या संबंधात माहिती हवी असेल तो कालावधी #

(तीन) हव्या असलेल्या माहितीचे वर्णन \$

(चार) माहिती टपालाने हवी आहे की व्यक्तिशः हवी आहे.

(प्रत्यक्ष टपालखर्च अतिरिक्त फीमध्ये समाविष्ट करण्यात येईल.)

(पाच) टपालद्वारे हवी असल्यास (सर्वसाधारण, नोंदणीकृत किंवा शीघ्र.)

(४) अर्जदार दारिद्र्यरेषेखालील आहे किंवा कसे (असल्यास, त्याबाबतच्या पुराव्याची छायांकित प्रत जोडावी.)

ठिकाण : .....

दिनांक : .....

अर्जदाराची सही

\* विषयाचा स्थूल प्रवर्ग दर्शविण्यात यावा (शासकीय जमीन देणे/सेवा बाबी/ परवाने इत्यादी.)

# ज्या कालावधीच्या संबंधातील माहिती हवी आहे तो कालावधी दर्शविण्यात यावा.

\$ माहितीचा विशेष तपशील दर्शविणे आवश्यक आहे.

जोडपत्र “ब”  
(नियम ५ १(१) पहा)

येथे २० रु.चा न्यायालय  
फी मुद्रांक चिकटवावा

माहितीचा अधिकार अधिनियम, २००५ अन्वये याच्या कलम १९(१) खालील प्रथम अपील

प्रेषक : .....

(अपीलकाराचे नाव व पूर्ण पत्ता)

प्रति : .....

(अपील प्राधिकार्याचे नाव/पदनाम/पत्ता)

(१) अपीलकाराचे संपूर्ण नाव : .....

(२) पत्ता : .....

(३) राज्य जन माहिती अधिकाऱ्याचा तपशील : .....

(४) ज्या आदेशाविरुद्ध अपील केले आहे तो आदेश मिळाल्याचा निकाल (आदेश काढला असल्यास) : .....

(५) अपील दाखल करण्याचा अंतिम दिनांक : .....

(६) अपीलाची कारणे : .....

(७) माहितीचा तपशील : .....

(एक) हव्या असलेल्या माहितीचे स्वरूप आणि विषय : .....

(दोन) माहिती ज्या कार्यालयाशी किंवा विभागाशी संबधित आहे त्याचे नाव : .....

ठिकाण : .....

दिनांक : .....

अपीलकाराची सही

जोडपत्र “क”  
(नियम ५ (२) पहा)

येथे २० रु.चा न्यायालय  
फी मुद्रांक चिकटवावा

माहितीचा अधिकार अधिनियम, २००५ अन्वये याच्या कलम १९(३) खालील द्वितीय अपील

प्रेषक : .....

(अपीलकाराचे नाव व पूर्ण पत्ता)

प्रति : .....

(अपील प्राधिकार्याचे नाव/पदनाम/पत्ता)

(१) अपीलकाराचे संपूर्ण नाव : .....

(२) पत्ता : .....

(३) राज्य जन माहिती अधिकाऱ्याचा तपशील : .....

(४) पहिल्या अपील प्राधिकार्याचा तपशील : .....

(५) ज्या आदेशाविरुद्ध अपील केले आहे तो आदेश मिळाल्याचा दिनांक : .....

(६) अपील दाखल करण्याचा अंतिम दिनांक : .....

(७) अपीलाची कारणे : .....

(८) माहितीचा तपशील : .....

(एक) हव्या असलेल्या माहितीचे स्वरूप आणि विषय : .....

(दोन) माहिती ज्या कार्यालयाशी किंवा विभागाशी संबंधित आहे त्याचे नाव : .....

ठिकाण : .....

दिनांक : .....

अपीलकाराची सही



**जमीन मालमत्तेविषयीच्या प्रश्नांवर मार्गदर्शन**

**श्री. सतीश जोशी**

७ अमृतसिद्धी अपार्टमेंटस्, सिंहगड रस्ता, हिंगणे खुर्द

पुणे ४१० ०५१

satishsampada@gmail.com

फोन : ९९२१२२७७६३

**पहा व ऐका**

**भूमि अभिलेखांचे संकेतस्थळ**

**[www.maza7-12.com](http://www.maza7-12.com)**

**पहा**

**जमीन-मालमत्तेच्या खरेदीचे मार्गदर्शन**

**[www.propertylaw learning.com](http://www.propertylawlearning.com)**





सूचना: पान क्रमांक ६८ ते ६९ वरील 'महिलांचे हक्क' या सदराखालील 'सुधारणा' या परिच्छेदाच्या ऐवजी पुढील पानांवरील सुधारित मजकूर वाचावा.

## मुलीचा वारसा हक्क

मुलगी या नात्याने महिला आपल्या कुटुंबाच्या संपत्तीमध्ये समान वाटा मिळावा म्हणून दावा करू शकतात.असे स्पष्ट करतानाच सर्वोच्च न्यायालयाने आज २००५ मध्ये सुधारणा करण्यात आलेला हिंदू वारसा कायदा हा पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू होऊ शकतो,असे म्हटले आहे की या कायद्याच्या माध्यमातून महिलाना समान वारसा हक्क बहाल करण्यात आला आहे.

अविभक्त हिंदू कुटुंबामध्ये मुलीना वारसा हक्काने मिळणाऱ्या संपत्तीमध्ये समान वाटा असतो,तेथे हिंदू वारसा कायदा १९५६ मध्ये आणि नंतर २००५ मध्ये झालेल्या सुधारणेच्या वेळी मुलगी हयात होती किंवा नाही ही बाब फारशी महत्वपूर्ण नसल्याचे न्यायालयाने म्हटले आहे.या कायद्यामध्ये सुधारणा होत असताना हयात असलेली किंवा त्या काळामध्ये जन्मलेल्या मुलीचा वारसा हक्काने मिळणाऱ्या संपत्तीमध्ये समान वाटा असून त्यासंबंधीचे अधिकार देखील या कायद्याच्या माध्यमातून पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू होतात असे न्यायालयाने स्पष्ट केले.न्या.अरुण मिश्रा,न्या.एस.अब्दुल नझीर आणि न्या.एम.आर.शहा यांच्या तीन सदस्यीय खंडपीठाने हे निर्देश दिले आहेत.सुनावणी दरम्यान न्यायालयाने स्पष्ट केले की **मुलगी ही कायमची मुलगीच असते म्हणून मुलगी ही समान उत्तराधिकारी राहायला हवी.या ठिकाणी तिचे वडील जिवंत आहेत किंवा नाहीत ही बाब गौण ठरते.हिंदू वारसा (सुधारणा) कायदा २००५ च्या माध्यमातून मुलीना वारसा हक्काने मिळणाऱ्या संपत्तीमध्ये समान वाटा दिला असून ही बाब पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू होते किंवा नाही ?** असा प्रश्न आज न्यायालयात उपस्थित केला होता.

हिंदू वारसा कायदा १९५६ मधील कलम ६ चे विश्लेषण करताना सर्वोच्च न्यायालयाने २०१६ आणि २०१८ साली विरोधाभासी आदेश दिले होते.त्यामुळे उपरोक्त पेच निर्माण झाला होता.विशेष म्हणजे हिंदू वारसा कायद्यात २००५ साली सुधारणा केली होती.न्यायालयाने २०१८ साली दिलेल्या आदेशांमध्ये मुलगी ही मुलाप्रमाणेच जन्मतः समान उत्तराधिकारी असल्याचे म्हटले होते.

### समान वाटा

न्यायालयाने सांगितले की अविभक्त कुटुंबामध्ये मुलीचाही समान वाटा असतो.या कायद्यामध्ये २००५ साली बदल करण्यात आला तेव्हा तिचे वडील हयात होते किंवा नाही ही बाबच गैरलागू ठरते.या आधी जरी तिच्या वडिलांचे निधन झाले असले तरीसुद्धा तिचा संपत्तीमध्ये समान वाटा असतो.येथे देखील हा कायदा पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू होतो.

### कायदा नेमका काय ?

हिंदू उत्तराधिकारी कायदा हा १९५६ मध्ये तयार करण्यात आला होता.पण तेव्हा देखील मुलीला समान उत्तराधिकारी मानण्यात आले नव्हते.पुढे २००५ साली संसदेने या कायद्याच्या सहाव्या कलमामध्ये सुधारणा केली होती.या माध्यमातून मुलीला वारसा हक्काने मिळणाऱ्या संपत्तीमध्ये समान वाटेकरी करण्यात आले होते.९ सप्टेंबर २००५ च्या आधी पित्याचा मृत्यू झाला असेल तरी देखील वारसा हक्काने मिळणाऱ्या संपत्तीमध्ये मुलींचा समान वाटा असेल.

हा सर्वोच्च न्यायालयाचा नवा निकाल आहे.ह्या निकाला प्रमाणे महिलांनी दावे दाखल करावेत.