MANAGING COMMITTEE
2019-2020
PRESIDENT
Nayan A. Shah
IMMEDIATE PAST PRESIDENT
Mayur Shah
PRESIDENT-ELECT
Deepak Goradia
VICE PRESIDENTS
Boman Irani
Harish Patel
Nainesh Shah
Domnic Romell
ADDL. VICE PRESIDENT
Sukhraj Nahar
HON. SECRETARY
Bandish Ajmera
TREASURER
Mukesh Patel
SPECIAL PROJECTS
Parag Munot
Sandeep Raheja
Jayesh Shah
Sanjay Chhabria
Rasesh Kanakia
HON. JT. SECRETARIES
Navin Makhija
Sandeep Runwal
Shailesh G. Puranik
Dhaval Ajmera
Pratik Patel
JT. TREASURERS
Nayan Bheda
Munish Doshi
CO-ORDINATORS
Tejas Vyas
Shailesh Sanghvi
Pritam Chivukula
COMMITTEE MEMBERS
Jagdish Ahuja
Jitendra Jain
Deepak Gundecha
INVITEE MEMBERS
Praful Shah
Raajesh Prajapati
Sachin Mirani
Nikunj Sanghavi
Rajeev Jain
Shyamal Mody
Digant Parekh
Rushank Shah
Samyag Shah
Jayesh C. Shah
Sunny Bijlani
Sahil Parikh
Naman Shah
Suhail Khandwani
Ricardo Romell
Harshul Savla
PAST PRESIDENTS
Dharmesh Jain
Vyomesh Shah
Paras Gundecha
Pravin Doshi
Mohan Deshmukh
Mofatraj Munot
Rajnikant Ajmera
Late G. L. Raheja
Late Lalit Gandhi
Late Babubhai Majethia
CREDAI-MCHI UNITS
PRESIDENT, THANE UNIT
Ajay Ashar
PRESIDENT, KALYAN DOMBIVLI
Deepak Mehta
PRESIDENT, MIRA VIRAR CITY
Ashit Shah
PRESIDENT, RAIGAD
Kiran Bagad
PRESIDENT, NAVI MUMBAI UNIT
Vijay Lakhani

CREDAI-MCHI

Ref. No. MCHI/PRES/19-20/338 **दिनांक : १४.०५.२०२०**

प्रति,

एस चोकलिंगम (भा.प्र.से)
सेटलमेंट कमिशनर संचालक भूमी अभिलेख
नवीन ॲडमॅन बीएलडीजी., 3 रा मजला,
कौन्सिल हॉल, पुणे 411001

विषय : पोट हिस्सा मोजणीच्या कार्यपद्धतीमध्ये सुधारणा करणे बाबत

संदर्भ : १) महसूल व वन विभाग यांचेकडील परिपत्रक क्रमांक NAA १०८०/२३९९७ / L २ , दिनांक २२.०५.१९८१

२) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमी अभिलेख (महाराष्ट्र राज्य) पुणे यांचे परिपत्रक क्र./ भूमापन -३ / वि.नो. क्रमांक २११/२०१८ दिनांक २९.०९.२०१८

आदरणीय महोदय,

वरील संदर्भ क्रमांक १ च्या परिपत्रकानुसार महानगरपालिका /नगरपालिका क्षेत्रामध्ये स्थानिक विकास प्राधिकरणाकडून पोटविभागणी करण्यास ना - हरकत प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेऊन पोट - विभागणी करण्यात येते यासाठी विभागाकडून ठरविण्यात आलेल्या दरानुसार मोजणी फी चा भरणा केल्यानंतर पोट हिस्सा मोजणीअंती अभिलेख दुरुस्तीची कार्यवाही करण्यात येते.

भूमापन क्रमांकामध्ये किंवा त्याच्या उपविभागामध्ये विभागणी करण्यासाठी त्या भूमापन क्रमांकातील किंवा उपविभागातील सर्व सहधारकांनी संमतीसह एकत्रित अर्ज केल्यास , विहित पोट हिस्सामोजणी फी वसूल करून अर्ज स्वीकारण्यात येतात. त्यानंतर अशा प्रकरणामध्ये ई - मोजणी आज्ञावलीमध्ये मध्ये नोंद घेऊन पोट हिस्सा मोजणी ची पुढील कार्यवाही नियमानुसार केली जाते. परंतु अधिनस्त कार्यालयाकडील संबंधित माहिती पाहता अशा पोट हिस्सा मोजणी झालेल्या सर्व प्रकरणामध्ये अभिलेख दुरुस्तीची कार्यवाही होत नाही , कारण पोट हिस्सा मोजणी वेळी भूमापन क्रमांकामधील एकूण सह धारकांपैकी काही सह धारक हे गैरहजर राहिल्याने अथवा पोट हिस्सा मोजणीस हरकत असल्याने गुणाकार बुक (हिस्सा फॉर्म नंबर ४) वर स्वाक्षरी करत नाहीत . सहधारकांची संमतीदर्शक स्वाक्षरी नसल्यामुळे अशा पोट हिस्सा मोजणी प्रकरणी अभिलेख दुरुस्तीची कार्यवाही होत नसल्याचे निदर्शनास आले आहे.

त्या अनुषंगाने पोट हिस्सा मोजणी साठी भूमापन क्रमांकातील किंवा उप विभागातील सर्व सह धारकांची संमती नसल्यास पोट हिस्सा मोजणी चा अर्ज स्वीकारणे व त्या नुसार मोजणीची कार्यवाही करून अभिलेख दुरुस्ती करणेच्या कार्यवाहीमध्ये एकवाक्यता राहावी यासाठी जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमी अभिलेख (महाराष्ट्र राज्य) पुणे यांचे परिपत्रक क्र./ भूमापन -३ / वि.नो. क्रमांक २११/२०१८ दिनांक २९.०९.२०१८ नुसार सूचना दिल्या आहेत.

१. अर्जदार यांचेकडून पोटहिस्सा मोजणी अर्जावर शक्य होईल तेवढ्या जास्तीतजास्त सहधारकांची संमती प्राप्त करून घ्यावी . संबंधित अर्जदार यांचेकडून भूमापन क्रमांकातील किंवा उपविभागातील सर्व सहधारकांची पूर्ण नावे व सध्याचे पत्ते प्राप्त करून घ्यावेत व त्याप्रमाणे ई - मोजणी आज्ञावलीमध्ये नोंद घ्यावी.

२. अर्जदार यांनी पोटहिस्सा मोजणी अर्जासोबत स्व:ताचे व शक्य होईल तेवढ्या जास्तीत जास्त सर्व सहधारकांचे फोटो ओळखपत्राची स्वसाक्षांकीत छायाप्रत जोडण्यात यावी.(आधारकार्ड, पॅनकार्ड, मतदान ओळखपत्र, वाहन परवाना व पासपोर्ट यापैकी कोणतेही एक) जेणेकरून भूकरमापक यांनी मोजणी वेळी अर्जावर व सह धारक यांची ओळख पटविणे सोयीचे होईल तसेच शक्य झाल्यास भूकर मापक यांनी मोजणी वेळी अर्जदार व हजर असलेल्या सर्व सह धारकांचा फोटो मोबाइलला कॅमेराद्वारे घेण्यात यावा व त्याची फोटो इमेज कार्यालयातील संगणकावर डाऊनलोड करून संधारण करावी .

३. पोट हिस्सा मोजणी कामी सर्व संबंधिताना १५ दिवस मुदतीच्या नोटीसा नोंदणीकृत टपालाने (रजिस्टर पोस्टांने) उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांचे स्वाक्षरीने रवाना कराव्यात, संबंधिताना पोट हिस्सा मोजणीची नोटीस बजावली न गेल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ मधील कलम २३० मधील तरतुदीनुसार नोटीस बजावण्याची कार्यवाही करावी . मोजणी दिनांकास भूकरमापकाने प्रत्यक्ष जागेवर असलेल्या ताब्याप्रमाणे मोजणी करावी. ताब्याप्रमाणे अभिलेख दुरुस्त करण्यास सर्व सह धारकांची संमती असल्यास त्याप्रमाणे जबाब व पंचनामा नोंदवून गुणाकार बूक (हिस्सा फॉर्म नं . ४) वर संबंधिताना क्षेत्रसमज देवून समज दिल्याची स्वाक्षरी घ्यावी. एखादा सहधारक गैरहजर असेल अशा सहधारकाला क्षेत्रसमज नोटीस नमूना ४अ मध्ये नोंदणीकृत टपालाने (रजिस्टर पोस्टांने) पाठविण्यात यावी. याप्रमाणे नोटीसा पाठविण्यात आल्यानंतर संबंधितांची काही हरकत / तक्रार प्राप्त झाल्यास त्यांचे म्हणणे ऐकून घ्यावे व उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी नियमानूसार पोट हिश्याबाबत गुणवत्तेनुसार स्वयंस्पष्ट आदेश पारित करावेत. उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी पोट हिस्सा आदेश पारित केल्यानांतर हिस्सा फॉर्म नं ११ व १२ तयार करुन, हिस्सा फॉर्म नंबर १२ गाव वहिवाटीस पाठवावा .

४) पोट हिस्सा मोजणी वेळी अर्जदार यांनी दाखविलेल्या हददीबाबत सहधारकांची काही हरकत असल्यास महाराष्ट्र जमीन महसूल (भूमापन क्रमांक व त्याचे उपविभाग) नियम १९६६ मधील नियम १६(२) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे या हददी उभय पक्षकारांच्या दाव्यानुसार मोजून रेखांकित कराव्यात . त्यानंतर तसा आशयांचा जबाब व पंचनामा नोंदवून भूकरमापकाने जागेवर हिस्सा फॉर्म नं २ मधील रकाना नं . १ ते ५ भरावा .तसेच प्रस्तुत प्रकरण निर्णयासाठी कार्यालयात जमा करावे. उप अधीक्षक भूमि अभिलेख / नगर भूमापन अधिकारी यांनी नियमानुसार सर्व हितसंभधिताना नोंदणीकृत टपालाने (रजिस्टर पोस्टांने) नोटीसा पाठवून चौकशी / सुनावणी घ्यावी.त्याअनुषंगाने निर्णय देताना खालील बाबी विचारात घ्याव्यात.

अ) पोटहिस्सा मोजणीअंती त्या सर्व्हे नंबर / गटनंबर / हिस्सा नंबर मधील प्रत्येक हिस्सेदार यांचे क्षेत्र काढून त्याची अधिकार अभिलेखातली क्षेत्राशी पडताळणी करावी. याप्रमाणे खात्री करून पोटहिस्सा आदेश पारित करावा.

ब) धारण जमिनीच्या सहधारकांच्या क्षेत्रामध्ये तफावत येत असल्यास पोट हिस्से करण्याचा निर्णय उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी हिस्सा फॉर्म न २ वर देवून पोट हिस्सा मोजणीचे आदेश गुणवत्तेनुसार पारित करावेत.

क) पोट हिस्सा मोजणीची कार्यवाही करताना भूकरमापक यांनी त्या भूमापन क्रमांक किंवा त्याचे उपविभामध्ये यापूर्वी झालेल्या सर्व मोजणींचा आधार घेऊनच नियमानुसार पुढील कार्यवाही करावी. उप अधीक्षक भूमि अभिलेख यांनी सुद्धा सदर भूमापन क्रमांक किंवा उपविभाग यामध्ये यापूर्वी झालेल्या मोजणी प्रकरणांचा मेळ घेण्यात आलेला आहे किंवा कसे ? याची खात्री / पडताळणी करून निर्णय घेण्याचा आहे.

महोदय , आपणास निदर्शनास आणुन देत आहोत की माननीय जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक भूमी अभिलेख

(महाराष्ट्र राज्य) पुणे यांचे परिपत्रक क्र./ भूमापन -३ / वि.नो. क्रमांक २११/२०१८ दिनांक २९.०९.२०१८ नुसार कार्यवाही होताना दिसुन येत नाही.

यास्तव आम्ही आपणास सर्व्हे नंबर / न. भू. क्रमांक च्या पोट हिस्सा मोजणी कार्यप्रणाली मध्ये खालीलप्रमाणे सुधारणा सुचवत आहोत.

१) बहुतांशी सर्व्हे नंबर / न. भू. क्रमांक च्या पोट हिस्सा मोजणी प्रकरणामध्ये सह हिस्सेदार हे कामा निमित्त / कौटूंबिक अडचणीमुळे परगावी / परदेशी किंवा इतरत्र ठिकाणी वास्तव्यास गेलेले आढळून येतात.

२) तसेच त्यांनी त्यांच्या हिस्श्याचा विकास करार नामा किंवा मुखत्यारपत्र केलेले असते. अशा प्रकरणा मध्ये त्यांच्या सही / समती ची आवश्यकता लागू नये. विकास करार नामा धारकाची किवा मुखत्यारधारकाची सही ग्राहय धरण्यात यावी.

३) तसेच काही सर्व्हे नंबर / न. भू. क्रमांकाच्या पोट हिस्सा प्रकरनामध्ये एखादा हिस्सेदार त्याच्या हिश्या च्या जागेचा विकास करू इच्छित असतो व तो रितसर परवानगी साठी स्थानिक प्राधिकारणाकडे अर्ज करतो , प्राधिकारण त्याच्या अर्जाची छाननी करून त्याला परवानगी देते ,आणि त्याला पोट विभाजन करून त्याचा भूभाग वेगळा करावयाची अट असते. अशा प्रकरणामध्ये सदर हिस्सेदाराला त्या हिश्याचा विकास करता येत नाही.

४) जेव्हा अर्जदार तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख कार्यालयात सर्व्हे नंबर / न. भू. क्रमांकाच्या पोट हिस्सा मोजणी साठी अर्ज करतो त्यावेळी त्याचा अर्ज दाखल करुन घेवुन रीतसर पोचपावती देण्यात यावी.

५) ज्यावेळी एखादा हिस्सेदार तालुका निरीक्षक भूमी अभिलेख कार्यालयात सर्व्हे नंबर / न. भू. क्रमांकाच्या पोट हिस्सा मोजणीसाठी अर्ज करतो त्यावेळी त्याला सह हिस्सेदारांच्या संमती दर्शक सहया/ संमती आणणे शक्य नसल्यास अर्जदाराकडुन प्रतिज्ञापत्र घेण्यात यावे.

६) अर्जदाराकडुन रितसर मोजणी फी भरणा करुन घेतल्यावर सह हिस्सेदारांस मोजणी च्या नोटीसा उपलब्ध असलेल्या पत्त्यावर पाठविण्यात याव्यात

७) भूकरमापक यानी जागेवर मोजणी वेळी उपस्थित असलेल्या सह हिस्सेदारास त्यांच्या जागेच्या हीश्याच्या सीमा दाखवून दिल्यावर त्या सह हिस्सेदारास बंधनकारक राहतील.

८) जे सह हिस्सेदार गैरहजर असतील किवा त्यांचाशी कोणत्याही प्रकारचा संपर्क (उदा :नोटीशी द्वारे / भ्रमणध्वनी द्वारे) होत नसेल त्याना भूकरमापक यानी केलेली पोटहिस्सा मोजणी व दाखविलेल्या हद्दी या बंधनकारक असतील.

९) अर्जदार यानी मोजणी कामी अर्ज केल्यानंतर तो ३० दिवसांच्या आत निकाली काढण्यात यावा

आमची विनंती

यास्तव आम्ही आपणास अशी विनंती करतो की, संबंधित अधिकाऱ्यांशी रीतसर सल्ला मसलत करून आम्ही पोट हिस्सा मोजणी कामी आम्ही सुचविलेल्या सुचनांचा योग्य ती दखल घेवून स्वयंस्पष्ट आदेश पारित करावेत ही नम्र विनंती.

आपले नम्र,
क्रेडाई-एमसीएचआय

नयन अ शाह
अध्यक्ष

बंदिश अजमेरा
मा. सचिव