

# जमीन सर्वेक्षण आणि तत्संबंधी प्रश्नोत्तरे

अ) सर्वेक्षण आणि त्यासंबंधी समज / गैरसमज

ब) त्याची आवश्यकता आणि फायदे / तोटे

१) प्रश्न :- जागेच्या सर्वेची (मोजणी) आवश्यकता का आहे ?

उत्तर :- सामान्यतः आपली मानसिकता अकारण खर्च करण्याची नसते. त्यामुळे याबाबतीत आपण जागा डेव्हलप करणे किंवा विक्री करणे/विकत घेणे यावेळेसच नाईलाजाने जमीन सर्वेकडे वळतो. संयुक्त कुटुंबाचा विलय होऊन भाऊ-बहिणी या प्रत्येकाला आपला वाटा जमिनीमध्ये किती आहे याची पडताळणी करण्याचा अधिकार आहे. त्यामुळे जी व्यक्ती सर्वेक्षणाला विरोध करेल तिच्याविषयी इतर कुटुंबियांचा गैरसमज वाढू शकतो. त्यामुळे सर्वेची आवश्यकता आहे.

२) प्रश्न :- सरकारी मोजणी करणे फायदेशीर आहे की खासजी मोजणी ?

उत्तर :- हा निर्णय प्रत्येकाने त्याची नक्की गरज काय आहे. त्या अनुषंगाने घ्यायचा आहे. परंतु सरकारी मोजणी आधी खासजी मोजणी करणे कधीही जास्त फायदेशीर आहे. कारण त्यामुळे जागेसंबंधीची पूर्ण माहिती आपल्याकडे असल्यामुळे सरकारी मोजणीत काही त्रुटी असल्यास त्याला वेळीच आव्हान देणे सोपे जाते. अन्यथा काहीही माहिती नसल्यास ती त्रुटी वर्षानुवर्षे तशीच राहू शकते जिचा त्रास आपणास किंवा आपल्या पुढील पिढीस होऊ शकतो.

३) प्रश्न :- वाटण्या झालेल्या आहेत परंतु स्वतंत्र ७/१२ उतारे होण्यासाठी काय करावे.

उत्तर :- या करिता वाटण्या झालेल्या जागेचा सद्यस्थिती दर्शक व कब्जेवहिवाटीची मोजणी करून नकाशा तयार करावा आणि ते प्रकरण सर्वांच्या संमतीने सह्या घेऊन पोट-हिस्सा मोजणीसाठी मोजणी फी भरून सरकारी कार्यालयात सादर करावे. मोजणीच्या वेळेस आपल्या कब्जाप्रमाणे सह्या घेतल्या जातील व त्याची नोंद घेऊन ते प्रकरण रितसर ७/१२ उतारे फोड होणेसाठी तहसिलदार कार्यालयाकडे वर्ग केले जाईल. यानंतर तहसिलदार कार्यालयातून हे प्रकरण तलाठ्याकडे व मंडळ निरीक्षककाडे तपासणी साठी जाऊन स्वतंत्र ७/१२ उतार्याची तरतूद पूर्ण केली जाईल.

४) प्रश्न :- काही आवश्यकता नसताना मोजणी कशाला करावी ?

उत्तर :- अगदी बरोबर. परंतु येणाऱ्या काळात आपल्या पायाखाली असलेली जागा कागदपत्रांप्रमाणे जुळत नसल्यास अनेक कायदेशीर अडचणी भविष्यात त्रासदायक होऊ शकतात आणि जमीन ही अनमोल गोष्ट असल्यामुळे हुशार लोक आपल्या जमिनीची माहिती सर्वे करून अद्यावत ठेवतात व अज्ञानी लोकांचा गैरफायदा घेऊ शकतात. त्यामुळे आपण निदान आपल्या जमिनीपुरते तरी 'साक्षर' असणे केव्हाही चांगले ठरते.

५) प्रश्न :- सरकारी मोजणीसाठी संमती मिळत नसल्यास काय करावे ?

उत्तर :- प्रत्येकाला आपली जमीन सर्वे करण्याचा अधिकार असल्यामुळे अशा प्रकरणात संबंधित जमिन मालक कोर्टात दावा दाखल करून कोर्ट कमिशनतर्फे अशा सर्वेची पूर्तता करू शकतो.

६) प्रश्न :- गेली तीन ते चार पिढ्या माझ्या कुटुंबाच्या पायाखाली आमचे घर किंवा जमीन आहे, मग त्याची मोजणी मी करायची आवश्यकता आहे का ?

किंवा

गेली ६०-७० वर्षे आम्ही वडिलोपार्जित शेती करत आहोत व ७/१२ ला आमची नांवे आहेत, तरी आम्ही मोजणी करावी का ?

उत्तर :- वरील दोन्ही प्रश्नामध्ये रोख आहे की कायदेशीररित्या आमचे घर/जमीन सध्या आमच्याच ताब्यात आहे व तसे ७/१२ सदरी / घरपट्टी द्वारे आमचे नांव देखील आहे. मग सर्व्हेची काय गरज ? खरे पाहता येणाऱ्या काही काळात (साधारणपणे येत्या ५ ते १० वर्षे) तुम्हाला जर तुमच्या जमिनीचे वाटप / विक्री / घराची परवानगी / दुरुस्ती / असे कोणतेच व्यवहार होणारे नसतील, तर सर्व्हेची गरज नाही. मात्र नजीकच्या काळात असे व्यवहार होण्याच्या मार्गावर असल्यास सर्व्हे करून आपले नांवी असलेली जागा व आपल्या पायाखाली असलेली जागा ही तीच आहे का ? याची खात्री करावी. कारण आपल्या पुर्वजांनी पूर्वी अदलाबदली केलेल्या जागा सध्या आपल्या पायाखाली असू शकतात. या अदलीबदली व्यवहाराचे दस्तावेज सरकार दरबारी नोंद नसल्यामुळे किंवा नोंद असली तरी महसुली खात्याच्या निदर्शनास न आल्यामुळे आपल्या नांवे असलेली जागा ही पायाखाली असलेल्या जागेच्या सर्व्हे नं., हिस्सा नं. शी मिळती जुळती असेलच असे नाही. आणि ही बाब आपल्याला काही व्यवहार करायचे झाल्यास फारच अडचणीची ठरू शकते.

७) प्रश्न :- मी घरासाठी किंवा शेतीसाठी नवीन जमीन विकत घेत आहे. जमिनीचे टायटल पूर्ण क्लीअर आहे याची खात्री माझ्या वकीलाने दिली आहे व तसे प्रमाणपत्र वकीलाने मला दिले आहे, तरी मी मोजणी करावी का ?

उत्तर :- वकीलाने दिलेले टायटल क्लीअर प्रमाणपत्र हे जागेच्या मालकी दस्तावेजा संबंधी असते. त्यामध्ये सदरची जागा ही जमीनमालकाच्या पायाखालील जागाच आहे असे सिध्द होत नाही त्यामुळे केवळ तुमच्या नावे ७/१२ केल्यानंतर / झाल्यावर ती जागा दुसऱ्याच सर्व्हे नं. / हिस्सा नं. ची निघाल्यास मोठाच गोंधळ होऊ शकतो. हा गोंधळ टाळण्यासाठी साठेकरार झाल्यावर लगेच खाजगी/सरकारी मोजणीचा आग्रह धरावा. जर जमीन मालक मोजणीस टाळाटाळ करत असेल तर त्याला मोजणी का आवश्यक आहे ते पटवून द्यावे. कारण व्यवहार पूर्ण झाल्यानंतर खरेदीदारास नंतर पश्चाताप करण्याची वेळ येऊ शकते. जमीन मालकास फरक पडत नाही.

(सदरच्या लेखाचा उद्देश जागेबद्दलच्या मोजणी संबंधात प्रत्येकाच्या मनात उद्भवणाऱ्या प्रश्नांची उत्तरे मिळण्यासाठी केला आहे. यापेक्षाही वेगळे आणि काही अधिक प्रश्न असल्यास खाली दिलेल्या पत्त्यावर संपर्क करावा.)

सुचना :- केवळ मोजणी संबंधातील प्रश्नांनाच उत्तरे दिली जातील याची नोंद घ्यावी.

सौजन्य :-

श्रध्दा लँड सर्व्हेअर्स

कार्यालय :- १११, १ला मजला, सत्यम शिवम शॉपिंग सेंटर, नालासोपारा स्टेशन (प.)

७७२२०१४९४७ / ९८५०२६४७२०

वेळ : सकाळी १०.०० ते ६.०० पर्यंत (रविवार बंद)

E-mail : shradhaland@gmail.com