छत्तीसगढ़ शासन
राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग,
मंत्रालय,
महानदी भवन नया रायपुर

15 NOV 2016

क्रमांक एफ 6–105/सात–1//2014 नया रायपुर, दिनांक 09 नवम्बर, 2016

प्रति,

समस्त संभागायुक्त,
समस्त कलेक्टर्स,
छत्तीसगढ़

विषयः– **उप पंजीयक कार्यालय से भूमि विक्रय की पंजीयन की प्राप्त जानकारी के आधार पर नामांतरण की कार्यवाही करने बावत ।**

–––000–––

छत्तीसगढ़ भू–राजस्व संहिता, 1959 की धारा 110 में तहसीलदारों को किसी भूमि पर अधिकार अर्जन की सूचना प्राप्त होने पर राजस्व अभिलेखों में नामांतरण करने की शक्तियां प्राप्त हैं । विभागीय अधिसूचना क्रमांक एफ 7–94/सात/समन्वय, दिनांक 21–10–1994 के माध्यम से संहिता की धारा 110 के तहत् अविवादित नामांतरण के मामले में तहसीलदार की शक्तियां ग्राम पंचायतों को भी प्रत्यावर्तित की गई है। संहिता के प्रावधानों के तहत् नामांतरण की कार्यवाही को पूरा करने के लिए धारा 110 में नामांतरण नियम भी बनाये गये हैं ।

2. संहिता की धारा 112 में यह भी प्रावधान है, कि भूमि विक्रय का पंजीयन करने के बाद उप पंजीयक के द्वारा संबंधित तहसीलदार को ऐसे प्रारूप में तथा ऐसे समयों पर, जैसा कि नियमों द्वारा विहित किया जाए, निर्धारित प्रारूप में भूमि विक्रय की सूचना भेजेगा । इस हेतु भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 में सूचना भेजने की प्रकिया तथा प्रारूप भी निर्धारित किया गया है।

3. संहिता की धारा 110 के तहत् बनाये गये नामांतरण नियमों के नियम 27 में यह प्रावधान है, कि पटवारी एवं पंजीयक अधिकारियों से धारा 112 के तहत् सूचना प्राप्त होने पर, तहसीलदार द्वारा ऐसी सूचना को संबंधित ग्राम पंचायत में डोंडी पिटवाकर प्रसारित किया जावेगा तथा सूचना की एक प्रति ग्राम के सार्वजनिक स्थल पर चस्पा कर प्रकाशित किया जावेगा । हितबद्ध व्यक्तियों को व्यक्तिशः नोटिस भी जारी कर सुनवाई का मौका दिया जावेगा ।

4. इस तरह भू–राजस्व संहिता में यह पहले से ही प्रावधान है, कि उप पंजीयक से भूमि विक्रय के पंजीयन की निर्धारित प्रपत्र में सूचना प्राप्त होने पर उक्त सूचना के आधार पर तहसीलदार के द्वारा नामांतरण की कार्यवाही प्रारंभ की जावेगी,

लेकिन प्रदेश में वर्तमान में यह प्रक्रिया चलन में नहीं है तथा लगभग सभी मामले में क्रेता द्वारा लिखित में आवेदन पत्र प्रस्तुत कर नामांतरण की मांग किए जाने पर ही नामांतरण प्रकरण दर्ज कर नामांतरण की कार्यवाही प्रारंभ की जाती है।

5. विभाग में संचालित केन्द्र प्रवर्तित योजना Digital India Record Modernization Programme (DILRMP) के तहत् कई तरह के कार्य किए जा रहे हैं उसमें एक कार्य उप पंजीयक कार्यालय को जोड़ना भी है। यह कार्य पंजीयन विभाग के माध्यम से किया जा रहा है। प्रदेश में उक्त कार्य लगभग अंतिम चरण पर है। अभी पंजीयन विभाग द्वारा 03 जिलों में पायलट प्रोजेक्ट के रूप में संचालित है तथा आगामी 01 माह के भीतर उसे प्रदेश के सभी जिलों में लागू कर दिया जावेगा, जिसके तहत् 92 उप पंजीयक कार्यालयों को उनसे संबंधित तहसील कार्यालयों से कम्प्यूटर के माध्यम से जोड़ दिया जावेगा, तत्पश्चात् उप पंजीयक कार्यालय में जैसे ही किसी भूमि के क्रय–विक्रय का पंजीयन होगा, उसकी सूचना कम्प्यूटर के माध्यम से भुईंया सॉफ्टवेयर में संबंधित तहसीलदार को भेज दिया जावेगा । यद्यपि उप पंजीयकों द्वारा यह कार्यवाही अभी किया जा रहा है। उनके द्वारा अभी मेन्युअल तरीके से निर्धारित प्रपत्र में सूचना तैयार कर तहसीलदार को प्रेषित किया जा रहा है, लेकिन उसका उपयोग तहसीलदारों द्वारा नहीं किया जाता है, क्योंकि प्रदेश में यह प्रक्रिया चलन में नहीं है।

6. भू–अभिलेखों को नियमित रूप से तथा शीघ्र अद्यतन करने की दिशा में शासन के द्वारा यह निर्णय लिया गया है, कि नामांतरण के मामले में क्रेता के आवेदन पत्र की प्रतीक्षा नहीं की जावे, तथा उप पंजीयक कार्यालय से नामांतरण नियमों के नियम 27 के तहत् सूचना प्राप्त होते ही उसके आधार पर प्रत्येक मामले में नामांतरण की कार्यवाही संबंधित तहसहीलदार के द्वारा तत्काल प्रारंभ कर दी जावे। उक्त सूचना प्राप्त होने के बाद नामांतरण प्रकरण दर्ज करने के बाद आगे की सभी प्रक्रिया यथावत रहेंगी, अर्थात् प्रकरण दर्ज कर हितबद्ध व्यक्तियों को सूचना जारी करना, ईश्तहार जारी कर दावा आपत्ति प्राप्त करना, मूल पंजीकृत विक्रय पत्र प्राप्त करना, पक्षकार तथा गवाहों का अभिकथन लेना, तत्पश्चात् प्रकरण का निराकरण करना, इस प्रक्रिया में कोई परिवर्तन नहीं होगा तथा यह कार्यवाही नामांतरण नियमों के अनुसार पूर्ववत करनी होगी ।

7. अतः यह निर्देशित किया जाता है, कि अब भविष्य में नामांतरण नियम के नियम 27 के तहत् उप पंजीयक से भूमि विक्रय की कम्प्यूटर के माध्यम से प्राप्त सूचना के आधार पर संबंधित तहसीलदार द्वारा नामांतरण प्रकरण दर्ज कर नियमानुसार नामांतरण की कार्यवाही की जावे, ताकि भू–अभिलेख को सतत् रूप से अद्यतन स्थिति

में रखा जा सके । यह प्रावधान संहिता में पूर्व से उपलब्ध है तथा ऐसा करने के लिए वर्तमान नियमों में कोई संशोधन परिवर्धन की आवश्यकता नहीं है।

8. इस श्रेणी के प्राप्त मामले अविवादित नामांतरण की श्रेणी में होने के कारण ग्राम पंचायत के क्षेत्राधिकार में आते हैं । तथापि ऐसे मामलों नें ग्राम पंचायत को भेजने से होने वाले अतिरिक्त विलम्ब को रोकने तथा प्रकरण का शीघ्र निराकरण करने की दृष्टि से उप पंजीयक से भूमि विक्रय की प्राप्त सूचना के आधार पर की जाने वाली अविवादित नामांतरण की कार्यवाही संबंधित तहसीलदार द्वारा की जावे ।

9. इन निर्देशों की प्रति सभी अपर कलेक्टर , अनुविभागीय अधिकारी, तहसीलदार तथा नायब तहसीलदार को भेजी जावे तथा इसका सतत् रूप से पालन सुनिश्चित किया जावे ।

(के.आर.मिस्दा) 9/11/2016
सचिव
छत्तीसगढ़ शासन
राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग

पृ0क्रमांक एफ 6–105/सात–1//2014 नया रायपुर, दिनांक 09 नवम्बर, 2016

प्रतिलिपिः– 15 NOV 2016

1. सचिव, छत्तीसगढ़ शासन, वाणिज्यिक कर (पंजीयन एवं मुद्रांक) विभाग मंत्रालय, महानदी भवन, नया रायपुर।
2. संचालक भू–अभिलेख, छत्तीसगढ़ रायपुर
3. महानिरीक्षक, पंजीयक एवं अधीक्षक, मुद्रांक, छत्तीसगढ़।

की ओर सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेषित।

सचिव
छत्तीसगढ़ शासन 9/11/2016
राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग