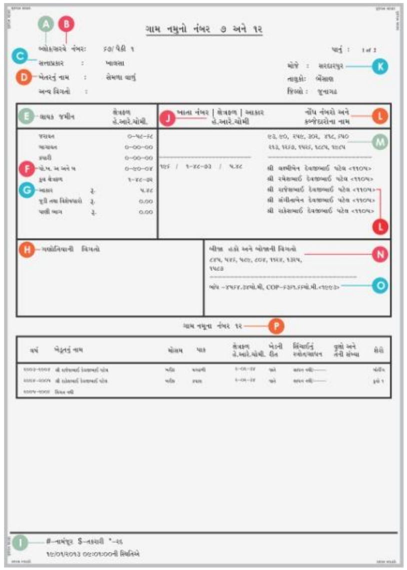
શું તમે જાણો છો ૭/૧૨ ને આ રીતે !!!

AUTOSCALE

TECHNO-LEGAL CONSULTANCY PVT. LTD.

- ૭/૧૨ એટલે કે રેકર્ડ માટે નકકી કરેલા કુલ ૧૮ પત્રકો પૈકી પત્રક નં.-૭ અને પત્રક નં.-૧૨ એમ બે પત્રકોને સંકલિત કરીને બનાવવામાં આવેલ એક પત્રક તેને ૭/૧૨ કહે છે. અગાઉ જોઈ ગયા તે મુજબમાં પત્રક નં-૭માં માલિકી ક્ષેત્રફળ વિ.ની માહિતીની સાથે સાથે સદરહું જમીનમાં ખેતી વિષયક માહિતીની પણ વારંવાર જરૂરીયાત રહેતી હોવાથી બંને પત્રકો ભેગા કરીને બનાવવામાં આવેલ તેને ૭/૧૨ કહીએ છે. ૭/૧૨નો નમૂનો સૌ કોઈ મિત્રોએ જોયો જ હશે. આ સાથે ૭/૧૨ નમૂનો રજૂ કરેલ છે તેમાં દર્શાવેલ દરેક માહિતીને છ જી ભ્ થી અંકીત કરેલ છે તેની વિગતવાર જાણકારી નીચે મુજબ છે.



- **(A) બ્લોક નંબર :**

  જેમ જેમ સમય જતો ગયો તેમ તેમ પેઢી બદલાતી ગઈ એકંદરે દર ૨૫ વર્ષે પેઢી બદલાતી જાય છે જેના કારણે નવા વારસદારો ઉમેરાતા જાય અને વારસાઈથી જમીનની વહેંચણી થવાથી જમીનના ટુકડા થતા જાય આથી દરેક નવા ટુકડાને અલગ નામ / ઓળખાણ / પહેચાન આપવી પડે એટલે કે સર્વે નંબરના ભાગલા/ટુકડા થાય જેને પૈકી હિસ્સો ત્યારબાદ પેટા હિસ્સો કહેવાયો જેમ કે સર્વે નં.૫૧ ના પ્રથમ વખતના ભાગલાને ૫૧/૧ ૫૧/૨ ૫૧/૩ની ઓળખ મળી, બીજી વખતના ભાગલાને ૫૧/૧/એ, ૫૧/૧/બી, ૫૧/૨/એ, ૫૧/૨/બી, વગેરે વારસદારો પ્રમાણે ભાગલા પડતા જાય આને કારણે એક જ સર્વેનંબરના ઘણા બધા ભાગલા થવાથી ગૂંચ ઉભી થવા લાગી. આથી સરકારે ૧૯૭૬માં દરેક હિસ્સાને,ભાગલાને પૈકીની જમીનને અલગ ઓળખ આપવા માટે એકત્રીકરણના કાયદા અંતર્ગત ગામની દરેક વિભાજીત જમીનને સ્વતંત્ર અનુક્રમ નંબર આપવાનું નકકી કર્યું અને તે નંબરો દ્વારા જમીનની નવી ઓળખ ઊભી થઈ અને આ નવા અનુક્રમ નંબરો તે બ્લોકનંબર કહેવાયા એટલે હવે દરેક ગામની જમીનની ઓળખ બ્લોક નંબરથી થાય છે. કોઈ પણ માહિતી મેળવવી હોય તો હવે માત્ર ને માત્ર બ્લોક નંબરની ઓળખથી મળી શકે છે.

- **(B) સર્વે નંબર :**

  જે તે ગામના (અંગ્રેજોના સમયમાં) મૂળ સર્વે વખતે જેતે ખેડૂતની જમીનને જે અનુક્રમ નંબર આપવામાં આવેલ હતો તે અનુક્રમ નંબરને સર્વે નંબર કહેવામાં આવે છે.

- **(C) જમીનનો સત્તા પ્રકાર :**
  આ વિગતમાં જમીન-જુની શરત/નવી શરત/બીન ખેતી/ટ્રસ્ટ/ખાલસા/સરકારી કે ગણોતીયા જેવી વિગતો લખેલી હોય છે.

- **(D) ખેતરનું નામ :**
  ખેડૂત પોતાના અલગ અલગ ખેતરને ઓળખવા માટે પોતે જ તેની અલગ ઓળખ ઊભી કરે છે અને તેજ ઓળખ નામ પ્રચલિત થતા જે તે ખેતરનું જમીનનું નામ બની જાય છે. જેમ કે જલારામનું ખેતર, પોપડુ, દેરીવાળુ ખેતર, ઉપલુ ખેતર, છેવાડેનું ખેતર, આંબાવાળુ ખેતર વિગેરે......

- **(E) ખેડવા લાયક જમીન :**
  ગામની ખેતીની જમીનનો અલગ અલગ ઉપયોગ થઈ શકે છે અને તેમાંથી ઉપજ પણ અલગ અલગ થઈ શકે છે અને ગામના વહીવટ માટે મહેસૂલ/લગાન/ટેક્ષ ઉઘરાવો જરૂરી છે અને આ મહેસૂલ જમીનની ખેતીની ઉપજ/આવક પર આકારવામા આવે છે આથી કુલ જમીન પૈકીની, દરેક જમીનના વપરાશ આધારીત તેના ભાગલા પાડવામાં આવેલ હોય છે.

- :: 1 ::

જરાયત જમીન :

આ જમીનમાં કોઈ વિશેષ પ્રકારની ખેતી થતી નથી. આ જમીનને પડતર જમીન પણ કહી શકાય. અને ોમાસામાં પછી તેમાં આપોઆપ ઘાસ ઉગી નીકળે છે. આથી તેને ઘાસીયું ખેતર પણ કહી શકાય છે. આવી જમીન જરાયત તરીકે ઓળખય છે.

- :: 2 ::

બાગાયત :

એવા પ્રકારની જમીન કે જેમાં કેરી, ચીકુ વિગેરેની વાડી કે ઝાડો ઉગાડવામાં આવેલ હોય છે અને તેની ઉપજ ઘણી સારી હોઈ શકે છે. આવી જમીન બાગાયત જમીન તરીકે ઓળખવામાં આવે છે.

- :: 3 ::

કયારી :

જે જમીનમાં પાક લેવામાં આવે છે જેમ કે ઘઉં, ડાંગર, જુવાર, મકકાઈ, અથવા જેમા કયારી બનાવી ખેતી કરવામાં આવે છે તેવી જમીનને કયારી કહેવામાં આવે છે.

- **(F) પોત ખરાબ :**

  પોત ખરાબ એટલે કુલ જમીન પૈકી કેટલીક એવી જમીન જેમાં કોઈપણ પ્રકારની ખેતી ન થઈ શકે તેને (અ) અને (બ) પ્રકારે વહેચવામાં આવેલી હોય છે. તેમાંથી ઉપજ ર(◌ે◌ો◌ે◌ા)ન મળી શકે એવી જમીન એટલે ખડકાળ, પથરાળ જમીન, પાણીનો ભરાવો રહેતો હોય તેવી જમીન, નહેરની બાજુમાં રહેતો હોય પાણીનો ભરાવો, ગાડાવાટની જમીન વગેરે. કુલ જમીનમાંથી આવી પોત ખરાબની જમીન બાદ કરીને બાકી રહેતી જમીન પર મહેસુલ/ટેક્ષ વસુલ કરવામાં આવતો હોય છે.

- **(G) આકર/જુડી :**

  આ બધાનો અર્થ એકજ કે કુલ ખેડવાલાયક/ વપરાશલાયક જમીનની ઉપજ ધ્યાનમાં રાખીને તેની ઉપર કેટલો ટેક્ષ ઉઘરાવવો (જેમ કોપો◌ેરેશનમાં મકાનને આકરણી કરવામાં આવે છે) તેની રકમ નિયત કરવામાં આવેલ હોય છે. આ રકમ વાષી◌ેક ટેક્ષ/મહેસુલ ના રૂપમાં દરેક ખેડુતે તલાટીને જમા કરાવવાની હોય છે.

- **(H) ગણોતીયાના નામ :**

  જેમ આપણે ભાડુ વસૂલીને મકાન જે વ્યકિતને ભાડે આપીએ છીએ તે વ્યકિત ભાડૂત કહેવાય છે. તેજ રીતે મૂળ ખેડૂત પોતે ખેતી ન કરતા વ્યકિતને (ભાડું વસૂલીને) ખેડવા આપે છે તે વ્યકિત ગણોતીયો કહેવાય અને આ ગણોતીયો અન્ય બીજી વ્યકિતને ખેડવા આપે તે પેટા ગણોતીયો કહેવાય અને આવી વ્યકિતનું/ વ્યકિતઓના નામ અહીં ૭/૧૨ માં લખેલા હોય છે.

- **(I) # ના મંજૂર :**

  ખાતેદાર જયારે ૭/૧૨ માં માલિક હકક ફેરફાર કે સ્ટેટસ ફેરફાર માટે અરજી કરે છે. ત્યારે તેની એન્ટ્રી પડે છે. અને આ એન્ટ્રી જ્યારે ચકાસવામાં આવે ત્યારે પૂરતા પુરાવા રજૂ ન થાય તો તે એન્ટ્રી ના મંજૂર થાય છે.

- **તકરારી** : ખાતેદાર જયારે પુરાવાઓના આધારે સ્ટેટસ ફેરફાર માટે અરજી કરે છે ત્યારે જો સરકાર શ્રી તરફથી વાંધો લેવામાં આવે કે સહમાલિકો કે અન્ય ત્રાહીત વ્યકિત તરફથી વાંધો લેવામાં આવે કે કોર્ટ મેટર થાય ત્યારે પડેલી એન્ટ્રી તકરારી એન્ટ્રી તરીકે ઓળખાય છે અને જયા સુધી તકરારી મેટર પતે નહીં ત્યાં સુધીએ પેન્ડીંગ રહે છે.

- **રદ** : જ્યારે ૭/૧૨ માં કે હકકપત્ર કે માલિકી હકક ફેરફાર કે અન્ય હકકો માટે એન્ટ્રી પાડવામાં આવેલ હોય પરંતુ તેની કાર્યવાહી પૂર્ણ ન થાય તો તે એન્ટ્રી રદ થાય છે.

- **(J) ખાતાનંબર :**

  જેમ બેંકમાં દરેક ખાતેદારને એકાઉન્ટ નંબર આપવામાં આવે છે તે જ પ્રમાણે જે તે ગામના દરેક ખેડૂતને રેવન્યુના રેકર્ડ માટે ખાતાનંબર આપવામાં આવે છે. જો ખેડૂતો પાસે જે તે ગામમાં એક કરતા વધારે જમીન હોય તો પણ તેનો ખાતાનંબર એક જ રહે છે. એટલે કે જે તે જમીનની ૭/૧૨ અલગ અલગ હોય પરંતુ ખેડૂતોનો ખાતાનંબર એક જ હોય.

- **(K) મોજે જે તે ગામનું નામ :**
  ગામનુ નામ, તે કયા તાલુકામાં આવેલ છે તેનું નામ, અને કયા જિલ્લામાં આવેલ છે તેનું નામ.

- **(L) કબ્જેદારનું નામ :**
  અહીં જમીનના હાલના કબ્જેદાર કે માલિકનું નામ લખેલુ હોય છે.

- **(M) નોંધ નંબરો :**
  જૂની ૭/૧૨ માં કુંડાળાવાળા આંકડા જેમ કે ૧૨૫ , ૧૪૧... નવી ૭/૧૨ માં સાદા આંકડાઓ જેમ કે ખેડૂતની જમીનનો ઈતિહાસ દર્શાવે છે. આ ઈતિહાસને વાંચવા માટે આ આંકડાઓની હકપત્રક-૬ની નકલો કઢાવવાની હોય છે.

- **(N) બીજા હકકો અને બોજાની વિગત :**
  સદરહું જમીનમાં મૂળ માલિકનો તો હકક હોય જ છે પરંતુ સાથે સાથે કોઈક ભૂતકાળના લખાણથી અન્ય કોઈકનો પણ તેમા લાભ/ભાગ/હકક/હિસ્સો પ્રસ્થાપીત થતો હોય તો તેની વિગતની જાણકારી અહીં લખેલી હોય છે. વધુમાં સદરહું જમીન પર કોઈ લોન/બોજો લીધેલો હોય કે જમીન તારણમાં હોય, જમીન ગીરવે મુકેલ હોય તો તેની વિગત પણ અહીં દર્શાવેલી હોય છે. આને આપણે આર. સી. બુક સાથે સરખાવી શકીએ.

- **(O) બાંધકામ સી.ઓ. પી. :**
  જો જમીન બિનખેતી થયેલ હોય અને તેના પ્લાન મંજુર થયેલા હોય તો અહી મંજુર થયેલા બાંધકામનો એરીયા તથા ખુલ્લી રાખવાની જગ્યા ની વિગત લખેલી હોય છે.

- **(P) ખેતી વિષયક માહીતી :**
  અહી વર્ષવાર જમીન ખેડનાર ખેડુતનુ નામ મોસમપ્રમાણે વાવેતરની વિગત તેનો પ્રકાર ક્ષેત્રફળ પિત-કપિત તથા પિયતનુ સાધન ઝાડની વિગત અને જો જમીન પડતર રહેલી હોય તો તેની વિગત તથા જેતે પ્રકારનો પાક ઉગાડવામાં આવેલ હોય તો તેની માહીતી મળી રહે છે. આ વિગત ખેડુતોને ભવિષ્યમાં હકક હીતને લગતી તકરાર પાક લોન, પાક વિમા જમીન સંપાદન જેવી કામગીરીમાં ખુબજ ઉપયોગી નીવડે છે.

Thank you

AUTOSCALE

TECHNO-LEGAL CONSULTANCY PVT. LTD.

Autoscale Techno Legal Consultancy Pvt. Ltd.
117, Devpath, Behind Lal Bunglow,
C.G.Road, Ahmedabad-380006,
GUJARAT,INDIA.

www.autoscale.in
www.autoscaletlc.com

autoscaletlc@gmail.com

https://www.facebook.com/Autoscaletlc/

https://twitter.com/autoscaletlc