

ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ಆಧುನಿಕೀಕರಣ



ದೇಶದ ಸಾಮಾಜಿಕ ಹಾಗೂ ಆರ್ಥಿಕ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಯಲ್ಲಿ ಭೂಸಂಪನ್ಮೂಲಗಳ ಪರಿಣಾಮಕಾಲ ನಿರ್ವಹಣೆಯು ಪ್ರಮುಖವಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ವಿರಳ ಸಂಪನ್ಮೂಲವನ್ನು ಪರಿಣಾಮಕಾಲಿಯಾಗಿ ನಿರ್ವಹಿಸುವಲ್ಲಿ, ನವೀಕೃತ ಹಾಗೂ ಸಮಗ್ರ ಭೂದಾಖಲೆಗಳು ಪ್ರಮುಖ ಪಾತ್ರವನ್ನು ವಹಿಸುತ್ತವೆ. ಭಾರತದಲ್ಲಿ, ಬ್ರಿಟಿಷ್ ಆಳ್ವಿಕೆಯಲ್ಲಿ ಸುಧಾರಣೆಗೊಂಡ ಭೂದಾಖಲೆಗಳು, ವಸಾಹತುಶಾಹಿ-ಪೂರ್ವ ಕಾಲಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲೇ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿವೆ. ಕರಾರುಪತ್ರ-ಆಧಾರಿತ ನೋಂದಣಿ ಹಾಗೂ ಸಂಭಾವ್ಯ ಭೂದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡ ವಸಾಹತುಶಾಹಿ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯು ಇನ್ನೂ ಬಳಕೆಯಲ್ಲಿ ಇದೆ.

ಸಮರ್ಥ ಭೂದಾಖಲೆ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯಿಂದ ನಾನಾ ಪ್ರಯೋಜನಗಳಿವೆ.

- ಸ್ಪಷ್ಟತೆ ಹಾಗೂ ಪಾರದರ್ಶಕತೆಯಿಂದ ಭೂ ಮಾರುಕಟ್ಟೆಗಳು ಸಮರ್ಥವಾಗಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ. ಮಾಲೀಕತ್ವ, ಬಳಕೆ ಹಾಗೂ ವಾರಸುದಾರರಿಗೆ/ಪ್ರತಿಬಂಧಕಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ, ಮೇಲಾಧಾರವಾಗಿ ನಿಡಲಾದ ಅಸ್ತಿಯನ್ನು ಕುರಿತಾಗಿ ಯಾವುದೇ ಅಸ್ಪಷ್ಟತೆ/ಸಂದಿಗ್ಧತೆ ಇರದಿದ್ದರೆ, ಬ್ಯಾಂಕ್‌ಗಳಂತಹ ಆರ್ಥಿಕ ಸಂಸ್ಥೆಗಳಿಗೆ ಉಪಯುಕ್ತವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಸ್ಥಳೀಯರಾಗಿ ಹಾಗೂ ಅಸ್ತಿಯ ವರ್ಗೀಕರಣದ ನಿಖರ ವಿವರಗಳೊಂದಿಗೆ, ತೆರಿಗೆ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯ ಸಾಮರ್ಥ್ಯವನ್ನು ಸಮಗ್ರ ದಾಖಲೆಗಳ ಮೇಲೆ ಆಧರಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ.
- ನವೀಕೃತ ದಾಖಲೆಗಳು ಲಭ್ಯವಿದ್ದು, ದಾಖಲಿಸುವ ಕ್ರಮಗಳು ನ್ಯಾಯಯುತ, ಪಾರದರ್ಶಕವಾಗಿ, ಹಕ್ಕುಗಳು ಮತ್ತು ಆಕ್ಷೇಪಣೆಗಳ ವಿಚಾರಣೆ ಮತ್ತು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅನುಕೂಲವಾಗಿ, ನ್ಯಾಯಾಂಗವು ಭೂವಿವಾದಗಳನ್ನು ಬೇಗ ಪರಿಹರಿಸುವ ಸಾಧ್ಯತೆಗಳಿವೆ.
- ಸಾರ್ವಜನಿಕ ವಲಯದಲ್ಲಿ ಲಭ್ಯವಿರುವ ಸ್ಪಷ್ಟ ಹಾಗೂ ಪಾರದರ್ಶಕ ಭೂ ದಾಖಲೆ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯಿಂದ ನಾಗರಿಕರಿಗೆ ಪ್ರಯೋಜನವಾಗುತ್ತದೆ.
- ಸರ್ಕಾರದ ಬಡತನ ನಿರ್ಮೂಲನಾ ಕಾರ್ಯಕ್ರಮಗಳನ್ನು, ಜೊತೆಗೆ ಯೋಜನಾ ಯತ್ನಗಳನ್ನು, ಫಲಾನುಭವಿಗಳು ಹಾಗೂ ಸ್ಥಾನದ ವಿವರಗಳನ್ನು ಕುರಿತಾಗಿ ಸ್ಪಷ್ಟತೆ ಇದ್ದಲ್ಲಿ, ಹೆಚ್ಚು ಪರಿಣಾಮಕಾಲಿಯಾಗಿ ತಲುಪಿಸಬಹುದು (ಕರಡು ರಾಷ್ಟ್ರೀಯ ಭೂ ಸುಧಾರಣಾ ಕಾರ್ಯನೀತಿ, 2013).
- ಉನ್ನತ ಸ್ವಾಮ್ಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಭೂ ಸ್ವಾಧೀನದಲ್ಲಿ, ನವೀಕೃತ ಹಾಗೂ ಸಮಗ್ರ ಭೂ ದಾಖಲೆಗಳು, ವಿವಿಧ ಹಕ್ಕುಗಳು ಹಾಗೂ ಪ್ರಯೋಜನಗಳ ಹಣಕಾಸಿನ ಸುಗಮಗೊಳಿಸಿ, ದೇಶದ ಕಾನೂನಿನ ಪ್ರಕಾರ, ಸುಲಭ ಪಾವತಿಗೆ ಅನುವು ಮಾಡಿಕೊಡುತ್ತದೆ.

ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ವ್ಯವಸ್ಥಿತ ಹಾಗೂ ಕಾನೂನಿನ ಗುಣಲಕ್ಷಣಗಳು

ರಾಜ್ಯ ವಿಷಯ: ಭಾರತೀಯ ಸಂವಿಧಾನದ ಪ್ರಕಾರ, ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆಯೊಂದಿಗೆ, ಭೂ ಕಂದಾಯ, ಸಮೀಕ್ಷೆ ಹಾಗೂ ಹಕ್ಕುಗಳ ದಾಖಲೆಯು ರಾಜ್ಯ ಪಟ್ಟಿಯಲ್ಲಿ ಬರುವ ವಿಷಯಗಳಾಗಿವೆ. ಈ ಮೂಲಕ, ದಾಖಲೆ ಅಧುನಿಕೀಕರಣ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯಲ್ಲಿ, ಭಾರತದ ಆಯಾ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರಗಳು (ಕೇಂದ್ರ ಸರ್ಕಾರವಲ್ಲ) ಮೂಲ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ. 1980ರ ದಶಕದಿಂದ, ಕೇಂದ್ರ ಸರ್ಕಾರದ ಹಲವಾರು ಯತ್ನಗಳು, ರಾಜ್ಯಗಳ ಭೂದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಅಧುನಿಕೀಕರಣಗೊಳಿಸುವ ಯತ್ನವನ್ನು ಮಾಡಿವೆ. ಭೂಮಾಲೀಕತ್ವ, ವಸಾಹತು ಹಾಗೂ ಹಕ್ಕುಗಳ ದಾಖಲೀಕರಣದಿಂದ, ಸಂಕೀರ್ಣ ಹಾಗೂ ಹಲವಾರು ಪದರಗಳ ಚಲಿತೆಯಿಂದ ಹೊಮ್ಮುವ ವಿವಿಧ ರಾಜ್ಯಗಳ ವಿಶೇಷತೆಗಳು ಹಾಗೂ ವೈವಿಧ್ಯತೆಗಳನ್ನು ಸಂಯೋಜಿಸುವಾಗ, ಕೇಂದ್ರ ಯತ್ನಗಳಾದ ಉದ್ದೇಶಿತ, ಪರಿಷ್ಕೃತ ರಾಷ್ಟ್ರೀಯ ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ನವೀಕರಣ ಕಾರ್ಯಕ್ರಮವು (ಎನ್‌ಎಲ್‌ಆರ್‌ಎಮ್‌ಪಿ) ರಾಜ್ಯ ಕ್ರಮವನ್ನು ಉತ್ತೇಜಿಸಬೇಕು.

ಕಂದಾಯ ಕಾರ್ಯ: ಐತಿಹಾಸಿಕವಾಗಿ, ಭೂದಾಖಲೆಗಳು ಆದಾಯ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಿದ್ದು, ವಸಾಹತುಶಾಹಿ ಹಾಗೂ ವಸಾಹತುಶಾಹಿ-ಪೂರ್ವ ಕಾಲಗಳಲ್ಲಿ, ತೆರಿಗೆ ಉದ್ದೇಶಗಳಿಗಾಗಿ ರೂಪಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ಬಹುತೇಕ ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ, ಭೂದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸುವ ಪ್ರಾಥಮಿಕ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ಇನ್ನೂ ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆಯೇ ನಿರ್ವಹಿಸುತ್ತದೆ. ಕೃಷಿ ಭೂಮಿವಳಗಳ ನಕ್ಷೆಯನ್ನು ಮಾಡಿ, ಆ ಹಿಡುವಳಿಗಳನ್ನು ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆದಾರರಿಗೆ ಸಂಪರ್ಕ ಕಲ್ಪಿಸಿದ ವಸಾಹತುಶಾಹಿ ದಾಖಲೆಗಳು ವಿಸ್ತೃತ ಸಮೀಕ್ಷೆಗಳು ಹಾಗೂ ವಸಾಹತುಶಾಹಿ ಕಾರ್ಯಾಚರಣೆಗಳ ಮೂಲಕ ಕೈಗೊಳ್ಳಲಾಯಿತು. ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆಯೊಂದಿಗೆ ನಿಕಟ ಸಂಪರ್ಕ ಹೊಂದಿದ ಸಮೀಕ್ಷಾ ಹಾಗೂ ಪರಿಹಾರ ಇಲಾಖೆಯನ್ನು ಬಹುತೇಕ ರಾಜ್ಯಗಳು ಇನ್ನೂ ಹೊಂದಿವೆ. ಇತರ ವಿವಿಧ ಇಲಾಖೆಗಳೊಂದಿಗೆ ಸಂಯೋಜಿತ ಕ್ರಮವನ್ನು ಉತ್ತೇಜಿಸುವುದರೊಂದಿಗೆ, ಯಾವುದೇ ಭೂದಾಖಲೆಯ ಅಧುನಿಕೀಕರಣದ ಯತ್ನವು ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆಯ ಪಾತ್ರವನ್ನು ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು. ಭೂಕಂದಾಯವು ಅಷ್ಟಾಗಿ ಈಗ ಮಹತ್ವವನ್ನು ಹೊಂದಿರದ ಕಾರಣ, ಭೂದಾಖಲೆಗಳು ಉಪಯೋಗದಲ್ಲಿದ್ದು, ತುರ್ತಾಗಿ ಅವುಗಳ ನವೀಕರಣ ಮಾಡುವ ಅಗತ್ಯವಿದೆ. ಅದೇ ವೇಳೆಗೆ, ಬೆಳೆಯುತ್ತಿರುವ ನಗರೀಕರಣದೊಂದಿಗೆ, ಭೂದಾಖಲೆಗಳು ಮತ್ತೊಮ್ಮೆ ನಿರ್ಣಾಯಕ ಮಹತ್ವವನ್ನು ಪಡೆದಿವೆ.

ಕರಾರು-ಪತ್ರ ಆಧಾರಿತ ಸಂಭಾವ್ಯ ವ್ಯವಸ್ಥೆ: ಭಾರತದಲ್ಲೇ ಕರಾರು-ಪತ್ರ ಆಧಾರಿತ ನೋಂದಣಿ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಹಾಗೂ ಸಂಭಾವ್ಯ ಭೂದಾಖಲೆಗಳು ಇವೆ. ಉಂಟು ಅಲ್ಲದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಬಳಸಿ ಆಸ್ತಿಯ ವಹಿವಾಟುಗಳು / ಹಸ್ತಾಂತರಗಳು ನಡೆದಾಗ, ವಹಿವಾಟಿನ ವಿವರಗಳೊಂದಿಗೆ ಕರಾರು ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಇಲಾಖೆಯೊಂದಿಗೆ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲಾಗುತ್ತದೆ. ಇದಾದ ನಂತರ, ವಹಿವಾಟಿನ ನಂತರ ಉಂಟಾದ ಹಕ್ಕುಪತ್ರ ಬದಲಾವಣೆಯನ್ನು, ಪರಿವರ್ತನಾ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯ ಮೂಲಕ, ನೋಂದಣಿ ಇಲಾಖೆಯಿಂದ ಭೂದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನವೀಕರಣಗೊಳಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ. ಉಂಟುನಂತಹ ದಾಖಲೆಗಳ ಮೂಲಕ ಉಂಟಾಗುವ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ಬದಲಾವಣೆಗಳು ನೋಂದಾಯಿಸುವ ಅಗತ್ಯವಿಲ್ಲ ಹಾಗೂ ಪರಿವರ್ತನೆಯ ನೇರವಾಗಿ ನಡೆಯಬೇಕು ಮತ್ತು ಭೂದಾಖಲೆಗಳು ನವೀಕರಣಗೊಳ್ಳುತ್ತವೆ. ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆಯ ಭೂದಾಖಲೆಗಳು ಸಂಭಾವ್ಯವಾದವು, ಅಂದರೆ, ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲ

ಅದನ್ನು ಪ್ರಶ್ನಿಸಬಹುದು. ಹಾಗಾಗಿ, ಆಸ್ತಿ ಹಕ್ಕುಗಳು ಹಾಗೂ ವಿವಾದಗಳನ್ನು ಕುರಿತಾದ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯ ಕೈಗೊಳ್ಳುವಲ್ಲಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯಗಳು ಪ್ರಮುಖ ಪಾತ್ರವನ್ನು ವಹಿಸುತ್ತವೆ.

ಮೂಲಭೂತ ರೀತಿಯ ಭೂದಾಖಲೆಗಳು: ಭೂದಾಖಲೆಗಳು ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಇರುತ್ತವೆ:

- **ಪರ್ಯ ದಾಖಲೆ:** ಹಲವಾರು ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ, 'ಜಮಾಬಂದಿ' ಎನ್ನುವ ಹಕ್ಕುಗಳ ದಾಖಲೆಯು (ಆರ್‌ಒಆರ್‌ಗಳು), ಮಾಲೀಕತ್ವ, ಸ್ಥಾಪನೆ, ಹಾಗೂ ಭೂಮಿವಳಿಯ ಹರವು, ಇತ್ಯಾದಿ ವಿವರಗಳನ್ನು ದಾಖಲಿಸುವ 12ರಿಂದ 13 ಕಾಲಂಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತವೆ. ಗಮನಾರ್ಹವಾಗಿ, ಹಲವಾರು ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಇಷ್ಟೇ/ಲಿಮಿಟೆಡ್‌ಗಾಗಿ ಕಾಲಂ ಇದ್ದು, ನಗರ ಹಾಗೂ ಗ್ರಾಮೀಣ ಪರಿಷ್ಕೃತಗೊಳಿಸಿದರಲ್ಲೂ ನಿರ್ಮಿತ ಆಸ್ತಿಯ ವಹಿವಾಟಿನ ವಿವರಗಳೂ ಸೇರಿದಂತೆ, ಇತರ ಕಾಲಂಗಳಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಲಾಗದ ಇಷ್ಟೇಗಳನ್ನು ಇಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಬಹುದು. ಆರ್‌ಒಆರ್‌ಗಳು ಭೂದಾಖಲೆಗಳೇ ಹೊರತು, ಆಸ್ತಿಯ ದಾಖಲೆಗಳಲ್ಲ.

ಪರಿವರ್ತನಾ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯ ಮೂಲಕ, ಭೂಮಿಯ ಮಾಲೀಕತ್ವದಲ್ಲೇ ಉಂಟಾದ ಯಾವುದೇ ಬದಲಾವಣೆಯು (ಮಾರಾಟ, ಉಡುಗೊರೆ, ಪಿತ್ತಾರ್ಜಿತ, ವಿಭಜನೆ, ಇತ್ಯಾದಿ) ಆರ್‌ಒಆರ್‌ಗಳಲ್ಲಿ ಅಭಿವ್ಯಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ. ಕೆಲವು ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ, ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ತಡೆಯಾಜ್ಞೆ, ಗುತ್ತಿಗೆಗಳು, ಹಾಗೂ ಆಡಮಾನಗಳಂತಹ ಇತರ ಬದಲಾವಣೆಗಳನ್ನು ಪರಿವರ್ತನೆಯಲ್ಲಿ ಸೇರ್ಪಡೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ, ಆಚರಣೆಯಲ್ಲಿ, ವಿಶೇಷವಾಗಿ ನಗರ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿ, ಯಾವುದೇ ಫಾಲೋ-ಅಪ್ ಪರಿವರ್ತನಾ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ಕೈಗೊಳ್ಳದೇ, ಕೇವಲ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವ ಮೂಲಕ ವಹಿವಾಟುಗಳನ್ನು ಅಧಿಕೃತಗೊಳಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ. ಜೊತೆಗೆ, ವಹಿವಾಟಿನಲ್ಲಿ ತೊಡಗಿಕೊಂಡವರು, ಅದನ್ನು ಉರ್ಜಿತಗೊಳಿಸುವ ಹಕ್ಕು ಪಡೆದಿದ್ದರೆ, ನೋಂದಣಿ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯು ಉರ್ಜಿತವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಕಾವಿಯಾಟ್ ಎಮ್‌ಟರ್, ಅಥವಾ 'ಗ್ರಾಹಕರು ಎಚ್ಚರದಿಂದಿರಲಿ' ಎಂಬುದು ಇಲ್ಲಿ ಮೂಲ ತತ್ವ. ನೋಂದಣಿಗಳು ಹಕ್ಕುಪತ್ರಗಳ ವರ್ಗಾವಣೆಯಲ್ಲಿ, ಹಾಗೂ ಭೂದಾಖಲೆಗಳಲ್ಲಿ ಅವು ಅಭಿವ್ಯಕ್ತವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಜೊತೆಗೆ, ಅನೇಕ ಬಗೆಯ ಸಾಂಸ್ಥಿಕ ವರ್ಗಾವಣೆಗಳು, ಫಲಾನುಭವದ ಹಕ್ಕು ಪಡೆಯುವಿಕೆ ಹಾಗೂ ಒಡೆತನದ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳು ಕೂಡ ಆರ್‌ಒಆರ್‌ನಲ್ಲಿ ದಾಖಲಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಭೂಮಿಯ ಹೆಚ್ಚುತ್ತಿರುವ ವಹಿವಾಟಿನ ಮಧ್ಯೆ, ಒಂದು ಪ್ರದೇಶದ ಕಾನೂನಾತ್ಮಕ, ಆರ್ಥಿಕ ಹಾಗೂ ಸಾಮಾಜಿಕವಾಗಿ ಸೂಕ್ತವಾದ ಆಸ್ತಿಯ ಹಕ್ಕುಗಳ ಅಪೂರ್ಣ ಹಾಗೂ ನವೀಕರಿಸದ ಚಿತ್ರಣವನ್ನು ಆರ್‌ಒಆರ್‌ಗಳು ಒದಗಿಸುತ್ತವೆ.

● **ಸ್ಥಳವಿಸ್ತಾರದ ದಾಖಲೆ:** ಆರ್‌ಓಆರ್‌ನಲ್ಲಿನ ಅಸ್ತಿ ವಿವರಗಳು ಅಸ್ತಿ ಮಟ್ಟದ ಸ್ಥೂಲ ಚಿತ್ರ/ಕಚ್ಚಾ ನಕಾಶೆಯನ್ನೂ (ಕೆಲವು ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ 'ತಾಣಮ' ಎಂದು ಕರೆಯಲಾಗುತ್ತದೆ) ಹಾಗೂ ಗ್ರಾಮದಲ್ಲಿನ ಭೂಹಿಡುವಳಿಗಳನ್ನು, ಮತ್ತು ಗ್ರಾಮದಲ್ಲಿರುವ ಕಂದಾಯ ಎನ್ವೆಂಟ್‌ಗಳನ್ನು/ಸ್ಥಿರಾಸ್ತಿಯನ್ನೂ ಒಳಗೊಂಡಿದೆ. ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ, ಸ್ಥಳವಿಸ್ತಾರದ ದಾಖಲೆಗಳು ಆರ್‌ಓಆರ್‌ನಂತೆ ನವೀಕರಣಗೊಳ್ಳುವುದಿಲ್ಲ. ಅಲ್ಲದೆ, ಸ್ಥಳವಿಸ್ತಾರದ ದಾಖಲೆಗಳಲ್ಲಿ ಅಧಿಕ ದೋಷಪೂರಿತ ಚಿತ್ರಣಗಳಿರುತ್ತವೆ. ಭೂಹಿಡುವಳಿಯ ಸ್ಥಳವಿಸ್ತಾರದ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ದಾಖಲೆಯಾಗಿ ಸ್ಥಳವಿಸ್ತಾರದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನ್ಯಾಯಾಲಯಗಳು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುವುದಿಲ್ಲ. ಅನೇಕ ಬಾರಿ, ವಿವಾದಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ, ಪರ್ಯಾಯತೆ ಆರ್‌ಓಆರ್‌ನಲ್ಲಿ ದಾಖಲೆವಾದ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ. ಇತ್ತೀಚಿನ ಕೇಂದ್ರ-ಪ್ರೇರಿತ ಅಧಿನೀತಿಗಳು ಯತ್ನಗಳು, ಆರ್‌ಓಆರ್, ಸ್ಥಳವಿಸ್ತಾರದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಡಿಜಿಟೈಸ್ ಮಾಡುವ, ಹಾಗೂ ಕೆಲವು ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಸಂದರ್ಭಗಳಲ್ಲಿ, ವಾಸ್ತವದಲ್ಲಿ ಇರುವ ಪರಿಷ್ಕರಿಸಿದ ನೈಜ ನವೀಕರಣವನ್ನು ಕೆಲವು ರಾಜ್ಯಗಳು, ಖುಶ್ ಪರಿಣಾಮಗಳೊಂದಿಗೆ ಯತ್ನಿಸಿವೆ.

ಆರ್‌ಓಆರ್‌ನಲ್ಲಿ ಹೊಸ ನಮೂದನ್ನು ಮಾಡಿದಾಗಲೇ, ಅಸ್ತಿ-ಮಟ್ಟದ ಸ್ಥೂಲ ಚಿತ್ರವನ್ನು ಸ್ಥಳವಿಸ್ತಾರದ ದಾಖಲೆಗಳಲ್ಲಿ ಮಾಡಲಾಗುತ್ತದೆ, ಹಾಗೂ, ಅನೇಕ ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ, ಮೂಲ-ಮಟ್ಟದ ಸ್ಥಳ ಪರಿಶೀಲನೆಯನ್ನೂ ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆಯ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಮಾಡಿ, ಹಸ್ತಾಂತರವು ಕಾನೂನುಬದ್ಧವಾಗಿರುವುದನ್ನೂ, ಅದನ್ನು ಹಸ್ತಾಂತರಿಸಿರುವುದನ್ನೂ ಖಚಿತಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ರಾಜ್ಯದಿಂದ ರಾಜ್ಯಕ್ಕೆ ವಿಸ್ತೃತ ಗ್ರಾಮ-ಮಟ್ಟದ ನಕ್ಷೆಯನ್ನು ನವೀಕರಿಸುವ ಕ್ರಮಗಳು ಹಾಗೂ ರೂಢಿಪದ್ಧತಿಗಳು ಬದಲಾಗುತ್ತವೆ, ಆದರೆ ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಮೂಲ-ಮಟ್ಟದ ಕಂದಾಯ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ನೂತನ ಸ್ಥೂಲ ಚಿತ್ರಣ, ಜೊತೆಗೆ ಸಮೀಕ್ಷೆ ಹಾಗೂ ಪರಿಹಾರ ಇಲಾಖೆಯ ಕಾಲಕಾಲಕ್ಕೆ ನಡೆಸುವ ಸಮೀಕ್ಷೆಗಳನ್ನೂ ನೇಪಥ್ಯ ಮಾಡಲಾಗುತ್ತದೆ.

ನಗರ ಹಾಗೂ ಅರೆ-ನಗರ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಭೂದಾಖಲೆಗಳು

ಬಹುತೇಕ ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ, ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ನಗರ ಹಾಗೂ ಅರೆ-ನಗರ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಮ ವಸಾಹತು ಪ್ರದೇಶಗಳ ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆಗಳಲ್ಲಿ ಕಳೆದ ದಾಖಲೆಗಳು ಇರುತ್ತವೆ. ವಸಾಹತುಶಾಹಿ ಕಾಲದ ದಾಖಲೆಗಳು ತೆಲೆಗೆ ಆದಾಯದ ಪ್ರಮುಖ ಮೂಲವಾದ ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಕೃಷಿ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲೆ ಕೇಂದ್ರೀಕರಿಸಲಾಗಿದ್ದು, ಈ ಪ್ರದೇಶಗಳನ್ನು ಒಳಪಡಿಸಲಾಗಲಿಲ್ಲ. ಇಂದಿಗೂ ಸಹ, ಅನೇಕ ಗ್ರಾಮಗಳು ('ಆಬಾದಿ' ಪ್ರದೇಶಗಳು) ಹಾಗೂ ನಗರಗಳ (ವಸಾಹತುಶಾಹಿ ಕಾಲದಲ್ಲೂ ಇದ್ದ) ವಸಾಹತುಶಾಹಿ ಪ್ರದೇಶಗಳು, ಯಾವುದೇ ಅಂತರಿಕ ಉಪವಿಭಾಗಗಳು ಹಾಗೂ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ವಿವರಗಳಿಲ್ಲದೆ, ಒಂದೇ ಒಂದು ಸರಾಸರಿ ಕಂದಾಯ ಎನ್ವೆಂಟ್‌ನಂತೆ ಪ್ರಕಟವಾಗುತ್ತದೆ.

ವಸಾಹತುಶಾಹಿ ಕಾಲದಲ್ಲಿ, ಬಾಂಬೆ ಹಾಗೂ ಮೈಸೂರು ಪ್ರದೇಶಗಳ ಕೆಲವು ನಗರ ಸಮೀಕ್ಷೆಗಳನ್ನು ನಡೆಸಲಾಯಿತು ಹಾಗೂ ಕೆಲವು ನಗರ ದಾಖಲೆಗಳು ಈ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿದೆ. ಅಧಿಕ ಹಂತಗಳ ವಹಿವಾಟುಗಳು, ಅಧಿಕ ವೇಗದ ನಗರ ಸ್ಥಳವಿಸ್ತಾರದ ವಿಸ್ತರಣೆ, ಮತ್ತು ವಿವಿಧ ನಗರ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ಅತಿವ್ಯಾಪನದೊಂದಿಗೆ ಹಾಗೂ ವಿಸ್ತರಣೆಗೊಳ್ಳುತ್ತಿರುವ ನ್ಯಾಯವ್ಯಾಪ್ತಿಯ ಗಡಿಗಳಿಂದಾಗಿ ನಗರ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಸ್ವಾತಂತ್ರ್ಯನಂತರದ ಕವರೇಜ್ ಅನುಪೂರ್ಣವಾಗೇ ಇರುತ್ತದೆ.

ಹಿಮಾಚಲ ಪ್ರದೇಶದಂತಹ ಕೆಲವು ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ, ನಗರ ಹಾಗೂ ಗ್ರಾಮೀಣ ಪ್ರದೇಶಗಳ ನಡುವೆ ವ್ಯತ್ಯಾಸ ಮಾಡಿದ ಕಾರಣ, ಕೆಲವು ನಗರ ದಾಖಲೆಗಳು ಇವೆ. ಕರ್ನಾಟಕ ಹಾಗೂ ಗುಜರಾತದಂತಹ ಕೆಲವು ರಾಜ್ಯಗಳು ನಗರ ಅಸ್ತಿ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ಕಾರ್ಡ್‌ಗಳ ವ್ಯವಸ್ಥೆಯನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಿಸಿವೆ. ನಗರದ ಅಸ್ತಿಗಳನ್ನು ಪಟ್ಟಿ ಮಾಡುವ ಹಾಗೂ ನಗರ ಸ್ಥಳೀಯ ಸಂಸ್ಥೆಗಳು (ಯುಎಲ್‌ಇಗಳು) ನಿರ್ವಹಿಸುವ ನಗರಪಾಲಿಕೆ ತೆಲೆಗೆ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಬಹುತೇಕ ನಗರಗಳು ಹೊಂದಿದ್ದು, ಅವು ಮಾಲೀಕತ್ವದ ರುಜುವಾತನ್ನು ಮಾಡದೆ, ಮಾಲೀಕತ್ವದ ವಿವಾದಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಬಳಸಲಾಗದು. ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ನವೀಕರಣದ ನಗರಪಾಲಿಕಾ ಯತ್ನಗಳಿಗೆ ಮೂಲಭೂತ ಪ್ರೇರಣೆ ಎಂದರೆ, ತೆಲೆಗೆ ದಾಖಲೆಗಳಿಗಾಗಿ ಪಟ್ಟಿ ಮಾಡುವ ಅಗತ್ಯವೇ ಹೊರತು, ಮಾಲೀಕತ್ವದ ವಿವರಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸುವ ಉದ್ದೇಶವಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಮಾಲೀಕತ್ವದ ವಿಷಯವು ಮೊಕದ್ದಮೆಯ ಪ್ರಶ್ನೆಗಳಿಂದ ತುಂಬಿದೆ.

ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ಆಧುನೀಕರಣಗಳು ಉಪಕ್ರಮಗಳು

2008ರಲ್ಲಿ (ಡಿ.ಎಲ್.ಆರ್, 2011), ಗ್ರಾಮೀಣಾಭಿವೃದ್ಧಿ ಮಂತ್ರಾಲಯದ ಭೂಸಂಪನ್ಮೂಲಗಳ ಕೇಂದ್ರೀಯ ಆಡಳಿತದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ, ರಾಷ್ಟ್ರೀಯ ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ನವೀಕರಣ ಕಾರ್ಯಕ್ರಮವನ್ನು (ಎನ್‌ಎಲ್‌ಆರ್‌ಎಮ್‌ಪಿ) ಪ್ರಾರಂಭಿಸಲಾಯಿತು. (1988-89ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಾರಂಭಿಸಲಾದ) 'ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ಗಣಕೀಕರಣ' ಯೋಜನೆ ಹಾಗೂ (1987ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಾರಂಭಿಸಲಾದ) 'ಕಂದಾಯ ಆಡಳಿತದ ಬಲವರ್ಧನೆ ಹಾಗೂ ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ನವೀಕರಣ' ಯೋಜನೆಗೆ ಬದಲಾಗಿ ಎನ್‌ಎಲ್‌ಆರ್‌ಎಮ್‌ಪಿ ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಿಸಲಾಯಿತು, ಹಾಗೂ ಕಾಗದದ ದಾಖಲೆಗಳ ಗಣಕೀಕರಣ ಮತ್ತು ಆಡಳಿತಾತ್ಮಕ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಗಳನ್ನು ಸಂರಚಿಸುವ ಈ ಎರಡೂ ದಾಖಲೆಗಳ ಉದ್ದೇಶಗಳನ್ನು ನೇಪಥ್ಯ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದೆ. ಜೊತೆಗೆ, ಪ್ರಸ್ತುತವಿರುವ ಕರಾರು ಪತ್ರಗಳನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡುವ ಕಾನೂನಿನ ಪದ್ಧತಿಯಿಂದ, ಸಂಭಾವ್ಯ ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ಮೂಲಕ ಖಾತಲ ಹೊಂದಿದ ಹಾಗೂ ನಿರ್ಣಾಯಕ ಹಕ್ಕುಪತ್ರ-ಆಧಾರಿತ ನೋಂದಣಿಯ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗೆ ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡುವುದನ್ನು ಎನ್‌ಎಲ್‌ಆರ್‌ಎಮ್‌ಪಿ ಪ್ರತಿಪಾದಿಸುತ್ತದೆ.

ಎನ್‌ಎಲ್‌ಆರ್‌ಎಮ್‌ಪಿ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ, ಗಣಕೀಕರಣದ ರಾಜ್ಯಾಧಾರಿತ ಸ್ಥಾನಮಾನವನ್ನು ಡಿ.ಎಲ್.ಆರ್ ಸಂಗ್ರಹಿಸುತ್ತದೆ. ಅವರ ಇತ್ತೀಚಿನ ಅಂತಿಮಶರಣಗಳ ಪ್ರಕಾರ, 35 ರಾಜ್ಯಗಳು ಹಾಗೂ ಕೇಂದ್ರಾಡಳಿತ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಪೈಕಿ, ತಮ್ಮ ನೋಂದಣಿ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯ ಗಣಕೀಕರಣ, ಆರ್‌ಓಆರ್‌ಗಳು ಹಾಗೂ ಪರಿವರ್ತನಾ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ಬಹುತೇಕ ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸಿವೆ (ಕ್ರಮವಾಗಿ 24, 23 ಹಾಗೂ 20 ರಾಜ್ಯಗಳು). ಆದರೆ, ಇಂತಹ ಯತ್ನಗಳ ರುಣಮಟ್ಟ ಹಾಗೂ ವಿಸ್ತಾರವನ್ನು ತುಲನಾ ವಿವರಗಳು ಇನ್ನೂ ದೊರೆಯಬೇಕಾಗಿದೆ. ಅರ್ಧಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚು ರಾಜ್ಯಗಳು ಆರ್‌ಓ ಆರ್‌ನ ಗಣಕೀಕೃತ ಪ್ರತಿಗಳಿಗೆ ಕಾನೂನಿನ ಮನ್ನಣೆ ದೊರೆತಿದೆ (21 ರಾಜ್ಯಗಳು), ಆರ್‌ಓಆರ್‌ಗಳ ಮ್ಯಾನ್ಯುಯಲ್ ಸಂಚಿಕೆಗಳನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿವೆ (18 ರಾಜ್ಯಗಳು) ಹಾಗೂ ತಮ್ಮ ಅಂತರ್ಜಾಲ ತಾಣಗಳಲ್ಲಿ ಆರ್‌ಓಆರ್ ಮಾಹಿತಿಯನ್ನು ನೇಪಥ್ಯ ಮಾಡಿವೆ (19 ರಾಜ್ಯಗಳು). ಆದರೆ, ಗಮನಾರ್ಹವೆಂದರೆ, ಕೇವಲ 10 ರಾಜ್ಯಗಳು ನೋಂದಣಿ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯೊಂದಿಗೆ ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ಸಮೀಕರಣ ಮಾಡಿವೆ. ಅದೇ ಲೀಡ್, ಕೇವಲ 7 ರಾಜ್ಯಗಳು ತಮ್ಮ ಪಹಣಿಯ ನಕ್ಷೆಗಳ ಡಿಜಿಟೈಸ್ ಮಾಡಿವೆ.

ಸಂಕೋಚನ, ಬಳಕೆ ಹಾಗೂ ಅನುಷ್ಠಾನದ ಸವಾಲುಗಳು ಇಲ್ಲ ಉದ್ಭವಿಸುತ್ತವೆ. ನೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2014ರಂತೆ, ಎನ್‌ಎಲ್‌ಆರ್‌ಎಮ್‌ಪಿಯ ಅನುಷ್ಠಾನ ಮಾಡಲು, ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರಗಳು ಕೇಂದ್ರ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ 4298.4 ಕೋಟಿಗಳ (ಸುಮಾರು 716 ದಶಲಕ್ಷ ಅಮೇರಿಕನ್ ಡಾಲರ್‌ನಷ್ಟು) ಬಜೆಟ್‌ನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿವೆ. ಕೇಂದ್ರ ಸರ್ಕಾರವು 2,874.7 ಕೋಟಿಗಳ ಅನುಮೋದನೆಯನ್ನು ನೀಡಿತ್ತು (ಸುಮಾರು 479 ದಶಲಕ್ಷ ಅಮೇರಿಕನ್ ಡಾಲರ್‌ಗಳು). ಆ ಮೊತ್ತದಲ್ಲಿ, ಮಾರ್ಚ್ 2015ರ ಅಂತ್ಯದ ವೇಳೆ, ಕೇಂದ್ರ ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ಕೇವಲ ಅಂದಾಜು 1,131.1 ಕೋಟಿ ರೂಪಾಯಿಗಳಷ್ಟು ಮೊತ್ತವನ್ನು (ಸುಮಾರು 188.5 ದಶಲಕ್ಷ ಅಮೇರಿಕನ್ ಡಾಲರ್‌ಗಳಷ್ಟು) ಜಡುಗಡೆ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ. ಈ ಮೊತ್ತದ ಪೈಕಿ, ರಾಜ್ಯಗಳು ಕೇವಲ 38.7% ಪ್ರತಿಶತವನ್ನು ಬಳಸಿದಂತೆ ತೋರುತ್ತದೆ.

ಭೂದಾಖಲೆ ಸುಧಾರಣೆಯ ಸವಾಲುಗಳು

ಲಭ್ಯತೆ, ಸಮಗ್ರತೆ, ನಿಜಾವಧಿಯ ನವೀಕರಣದ ಸುಗಮಗಾಲಿಕೆ ಹಾಗೂ ಮಾಹಿತಿಯ ಅಸಾಮಾನ್ಯವನ್ನು ಉದ್ದೇಶಿಸಲು ಪುನರಾವರ್ತನೆಯ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳನ್ನು ವಿನ್ಯಾಸಗೊಳಿಸುವ ನಾಲ್ಕು ಮುಖ್ಯ ವಿಷಯಗಳತ್ತ ಭೂದಾಖಲೆ ಸುಧಾರಣೆ ಮಾಡುವಾಗ ಗಮನ ನೀಡಬೇಕಾಗಿದೆ. ಭೂಸಂಪನ್ಮೂಲ ಇಲಾಖೆಯ ಪ್ರಕಾರ, ಭಾರತದ ನ್ಯಾಯಾಲಯಗಳ ಅಧ್ಯಂತ ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿರುವ 30 ದಶಲಕ್ಷ ವ್ಯಾಜ್ಯಗಳ ಪೈಕಿ, ಸುಮಾರು 80%ವು ಭೂಮಿ ಹಾಗೂ ಆಸ್ತಿ ಸಂಬಂಧಿತ ವ್ಯಾಜ್ಯಗಳೆಂದು ಅಂದಾಜು ಮಾಡಿದೆ (ಡಿ.ಎಲ್‌ಆರ್, 2011). ಅಸ್ಪಷ್ಟತೆಗಳು ಹಾಗೂ ನವೀಕರಣವಾಗದ ಭೂದಾಖಲೆಗಳು, ತೀರ್ಮಾನಗೊಳ್ಳದೆ ಉಳಿದ ವ್ಯಾಜ್ಯಗಳ ಅಧಿಕ ಸಂಖ್ಯೆಗೆ ಕಾರಣವಾಗಿವೆ.

ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ಮುಖ್ಯ ಗುಣಲಕ್ಷಣಗಳು ಹಾಗೂ ಅವುಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆಯಲ್ಲಿ ಎದುರಾಗುವ ಸವಾಲುಗಳು:

- **ಮಾಹಿತಿಯ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಇಲ್ಲದಿರುವುದು:** ಬಹುತೇಕ ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ, ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ಸ್ಥಳವಿನ್ತರಣೆ ಹಾಗೂ ಪಠ್ಯ ಅಂಶಗಳ ನಡುವೆ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ, ಇದಕ್ಕೆ ವಿಶೇಷವಾಗಿ ಕಾರಣ ಸ್ಥಳವಿನ್ತರಣೆಯಲ್ಲಿ ಉಂಟಾದ ಬದಲಾವಣೆಗಳನ್ನು ವಹಿವಾಟಿನ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ದೃಢೀಕರಿಸಿ, ನವೀಕರಣ ಮಾಡದೆ ಇರುವುದಾಗಿದೆ. ಅಲ್ಲದೆ, ಔಜಿಟಲ್ ದಾಖಲೆಗಳು ಹಾಗೂ ನಿಜಾವಧಿಯ ಮಾಹಿತಿಯ ನಡುವೆ ಮತ್ತಷ್ಟು ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ.
- **ಹಕ್ಕುಗಳ ದಾಖಲೆಗಳು ಸಮಗ್ರವಾಗಿಲ್ಲ**
 - ✧ ಅಧಿಕ ಮೌಲ್ಯದ ಗ್ರಾಮೀಣ ಹಾಗೂ ನಗರ ವಸಾಹತು ಪ್ರದೇಶಗಳಂತಹ ಎಲ್ಲ ಪ್ರದೇಶಗಳನ್ನೂ ಒಳಪಡಿಸಿಲ್ಲ
 - ✧ ನಿರ್ಮಿತ ಆಸ್ತಿಗಳು, ಖನಿಜ ಹಕ್ಕುಗಳು, ವಾಯು ಹಕ್ಕುಗಳು, ಇತ್ಯಾದಿಯಾದ ಎಲ್ಲ ಲೀತಿಯ ಆಸ್ತಿಗಳನ್ನೂ ಇದರಲ್ಲಿ ಸೇರ್ಪಡೆ ಮಾಡಲಾಗಲಿಲ್ಲ
 - ✧ ಪ್ರತಿಬಂಧಗಳನ್ನು ಕುರಿತಾದ ಸ್ಪಷ್ಟನೆ, ವಂಚನೆಯ ಉಪಶಮನ ಹಾಗೂ ಸಾಲದ ಲಭ್ಯತೆಯ ಸುಗಮಗಾಲಿಕೆಯನ್ನು ಮಾಡಬಹುದಾದ ಭೋಗ್ಯದ ಒಪ್ಪಂದಗಳು, ವ್ಯವಹಾರಾಧಿಕಾರ, ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳು, ಅಡಮಾನಗಳು, ಇತ್ಯಾದಿಯಾದ ಎಲ್ಲ ಹಸ್ತಾಂತರಗಳು/ವಹಿವಾಟುಗಳು ಇಲ್ಲ ವ್ಯಕ್ತವಾಗುವುದಿಲ್ಲ.

- ✧ ಸಮುದಾಯ ಹಕ್ಕುಗಳು, ಫಲಾನುಭವದ ಹಕ್ಕು ಪಡೆಯುವ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳು, ನಗರ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿನ ಭೋಗ್ಯದ ಮಾರುಕಟ್ಟೆಗಳು, ನಗರಗಳಲ್ಲಿನ ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಸವಲತ್ತಿನ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಮೇಲಿನ ಹಕ್ಕು, ಅರಣ್ಯ ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಸಾರ್ವಜನಿಕ ಭೂಮಿಯ ಮೇಲಿನ ಹಕ್ಕು ಸೇರಿದಂತೆ, ಕಾನೂನು, ಅರ್ಥಿಕ ಹಾಗೂ ಸಾಮಾಜಿಕ ಸೂಕ್ತತೆ ಇರುವ ವಿವಿಧ ಆಸ್ತಿ/ಬಳಕೆಯ ಹಕ್ಕುಗಳನ್ನು ಸೇರ್ಪಡೆ ಮಾಡಲಾಗಲಿಲ್ಲ.

- ✧ ಸಾಂಸ್ಥಿಕ ಭೂ ಹಿಡುವಳಿಗಳು ಹಾಗೂ ಅಂತರ-ಸಾಂಸ್ಥಿಕ ಭೂ ಹಸ್ತಾಂತರಗಳನ್ನು ಅನೇಕ ಬಾರಿ ದಾಖಲಿಸಲಾಗಲಿಲ್ಲ.
- ✧ ಭೂವರ್ಗೀಕರಣ ವಿಭಾಗಗಳು ಬಹುತೇಕ ಗ್ರಾಮೀಣವಾಗಿದ್ದು, ಯೋಜನೆ ಹಾಗೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಂದ ಶಾಸನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ವ್ಯಾಖ್ಯಾನಿಸಲಾದ ಹಾಗೂ ಕಂದಾಯ ದಾಖಲೆಗಳಲ್ಲಿ ಅಧಿಕೃತವಾಗಿ ದಾಖಲಿಸಲಾದ ಬಹುತೇಕ ಬಾಲ ನಗರ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿನ ವರ್ಗೀಕರಣದ ನಡುವೆ ಮಾಹಿತಿ ಸೇತುವೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ.

● ದಾಖಲೆಗಳ ನವೀಕರಣ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯು ಸಮಗ್ರವಾಗಿಲ್ಲ

- ✧ ವೈಯಕ್ತಿಕ ವಹಿವಾಟುಗಳು ದಾಖಲಾಗುವುದಿಲ್ಲ, ಕಾರಣ, ಬಹುತೇಕ ಪರಿವರ್ತನೆಯು, ಅದರಲ್ಲೂ ನಗರ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿ, ನೋಂದಣಿಯ ನಂತರ ಉಂಟಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಪರಿವರ್ತನಾ ಅರ್ಜಿಗಳಲ್ಲಿ ಅನೇಕ ರಾಜ್ಯಗಳು ತಡೆಗಟ್ಟನ್ನು ಎದುರಿಸುತ್ತವೆ.
- ✧ ಅನೇಕ ಬಾರಿ, ಭೂದಾಖಲೆಗಳಲ್ಲಿ, ಸಾಂಸ್ಥಿಕ ಭೂಹಿಡುವಳಿಗಳು, ಸ್ವಾಧೀನಗಳು, ವರ್ಗಾವಣೆಗಳನ್ನು ನವೀಕರಿಸಲಾಗುವುದಿಲ್ಲ.

● ಸಾಂಸ್ಥಿಕ ಸಂಯೋಜನೆಯ ಕೊರತೆ

- ✧ ಕಂದಾಯ, ನೋಂದಣಿ ಹಾಗೂ ಸಮೀಕ್ಷಾ ಇಲಾಖೆಗಳು ಅನೇಕ ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿದ್ದು, ಈ ಮೂರೂ ಇಲಾಖೆಗಳ ನಡುವೆ ಸೂಕ್ತ ಮಾಹಿತಿ ಸೇತುವೆಗಳು ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಹಲಯಾಣ ಹಾಗೂ ಹಿಮಾಚಲ ಪ್ರದೇಶಗಳಂತಹ ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಈ ಕಾರ್ಯಗಳನ್ನು ಜಿಲ್ಲಾ ಮಟ್ಟದವರೆಗೂ ಸಮನ್ವಯಗೊಳಿಸಲಾಗಿದ್ದು, ಇದರಿಂದ ಸಾಂಸ್ಥಿಕ ಘರ್ಷಣೆಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಮಾಡಿದೆ.
- ✧ ನಗರ ಪ್ರದೇಶಗಳು: ನಗರ ಹಾಗೂ ಅರೆ-ನಗರ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿ, ಸಾಂಸ್ಥಿಕ ಸಮನ್ವಯತೆಯು ಕೊರತೆಯು ವಿಶೇಷವಾಗಿ ಗಮನಾರ್ಹವಾಗುತ್ತದೆ; ಇದಕ್ಕೆ ಕಾರಣ, ಅತಿವ್ಯಾಪನೆಯ ನ್ಯಾಯವ್ಯಾಪ್ತಿಗಳಿಗಿಂತಲೂ, ಅನೇಕ ಅಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಗಳಲ್ಲಿ ಭೂ ಮಾಹಿತಿ ಹಾಗೂ ಭೂ ಆಡಳಿತವು ಹರಡಿರುವುದು. ಹಾಗಾಗಿ, ನಗರ ಮಾಹಿತಿಯು ಕೇವಲ ಸಾಂಸ್ಥಿಕ ಮಾಹಿತಿ ಸಂಗ್ರಹಣೆಗಳಲ್ಲಿ ಇರುತ್ತವೆ.

- **ಹಂಚಿಕೆಯ ವ್ಯವಸ್ಥೆ:** ಅನೇಕ ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ, ಯಾವುದೇ ವ್ಯಾಪ್ತಿನಿರ್ಧಾರಣೆಯಾಗದೆ/ಗಡಿ ಗುರುತಿಸುವಿಕೆ ಇಲ್ಲದೆ, ಭೌತಿಕ ಆರ್‌ಒಆರ್‌ನಲ್ಲಿ 'ಪಾಲುದಾಲಕಿಗಳಾಣ/ಪೋಷಕಿಗಳಾಣ' ಭೂಮಾಲೇಖವನ್ನು ದಾಖಲಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ. ವಾಸ್ತವದಲ್ಲಿ, ಸ್ವಾಧೀನತೆಯ ಪೂರ್ವಾರ್ಜಿತ ಪದ್ಧತಿಗಳು ಜಾಲ್ಮಿಯಲ್ಲಿದ್ದು, ಇದು ಆರ್‌ಒಆರ್‌ನಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿಬಿಂಬಿತವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಹಸ್ತಾಂತರ / ವಹಿವಾಟು / ಭೌತಿಕ ನಿರ್ಮಾಣ / ಭೂಸ್ವಾಧೀನ / ಪರಿಹಾರದ ಪಾವತಿ, ಇತ್ಯಾದಿ ಸಮಯದಲ್ಲಿ, ಪರಿಷ್ಕೃತಿಯು ಜಟಿಲವಾಗಬಹುದು.

- **ತಾಂತ್ರಿಕ ಪರಿವರ್ತನೆಗಳೊಂದಿಗೆ ಸವಾಲುಗಳು:** ಮಾಹಿತಿ ಸ್ಥಳಾಂತರ, ದಾಖಲಾತಿ ಆಚರಣೆಗಳಲ್ಲಿನ ಸ್ಥಾನಿಕ ವ್ಯತ್ಯಾಸಗಳನ್ನು ನೆರವೇರಿಸುವಂತಹ ಸದೃಶ ಮಾಡ್ಯೂಲ್‌ಗಳ ವಿನ್ಯಾಸ, ಭೂ ವಹಿವಾಟುಗಳು ಹಾಗೂ ಬಳಕೆ, ನೋಂದಣಿ ಹಾಗೂ ಪರಿವರ್ತನಾ ಕಾರ್ಯಗಳ ನಡುವಣ ಮಾಹಿತಿ ಸೇತುಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸುವುದು, ಇತ್ಯಾದಿ ಗಮನಾರ್ಹವಾದ ಸವಾಲುಗಳನ್ನು ಒಡ್ಡುತ್ತದೆ.

- **ಸಾಮರ್ಥ್ಯದ ಸವಾಲುಗಳು:** ನೂತನ ತಂತ್ರಜ್ಞಾನಗಳೊಂದಿಗೆ ಪರಿಚಯ ಹಾಗೂ ಅರಿವನ್ನು ಮೂಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಹೆಚ್ಚಿನ ತಲೆಮಾಲಿನ, ಮೂಲಮಟ್ಟದ ಕಂದಾಯ ಇಲಾಖೆಯ ಕಾರ್ಯಕರ್ತರನ್ನು ಉತ್ತೇಜಿಸುವತ್ತ ಸಾಮರ್ಥ್ಯ ಬಲವರ್ಧನೆಯ ಸವಾಲುಗಳನ್ನೂ ಎದುರಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದೇ ವೇಳೆಗೆ, ತಾಂತ್ರಿಕವಾಗಿ ತಿಳುವಳಿಕೆ ಇರುವ ಹೊಸ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಕಂದಾಯಕ್ಕೆ ಕುಲತಾದ ಕಾರ್ಯಗಳ ಸಂಕೀರ್ಣತೆಗಳನ್ನು ಅರಿತುಕೊಳ್ಳಲು ಹೆಚ್ಚು ಅನುಭವದ ಅಗತ್ಯವಿದೆ - ಅನುಭವವಿಲ್ಲದೆ, ತಂತ್ರಜ್ಞಾನ-ಸಂಬಂಧಿತ ಬದಲಾವಣೆಗಳು ಪರಿಣಾಮಕಾರಿಯಾಗಿ ಇರುವುದಿಲ್ಲ.

- **ನಿಯಮಾವಳಿಗಳು/ವಿಹಿತಾಚರಣೆಗಳ ಕೊರತೆ:** ರಾಜ್ಯ ಮಟ್ಟದಲ್ಲಿ, ಕಂದಾಯ ದಾಖಲೆಗಳಲ್ಲಿನ ಮಾಹಿತಿ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಇಲ್ಲದಿರುವುದನ್ನು ಉದ್ದೇಶಿಸುವ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳು ಹಾಗೂ ಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಇನ್ನೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ಸ್ಥಳೀಯರಾದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನವೀಕರಿಸಲೆಂದು ಕೈಗೊಳ್ಳಲಾಗುತ್ತಿರುವ ಭೌಗೋಳಿಕ-ಉಲ್ಲೇಖಿತ ಪಹಣಿಯ ಸಮೀಕ್ಷೆಗಳ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಇಲ್ಲದಿರುವ ಪರಿಷ್ಕೃತಿಗಳು ಜಟಿಲಗೊಳ್ಳುತ್ತವೆ. ಹಕ್ಕುಬಾಧ್ಯತೆಗಳು, ಅಕ್ಷೇಪಣೆಗಳು ಹಾಗೂ ವಿವಾದ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶವನ್ನು ಒದಗಿಸುವ ಸ್ಪಷ್ಟವಾದ ಸಾಂಸ್ಥಿಕ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳಿಲ್ಲದೆ, ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗುತ್ತಿರುವ ಹೊಸ ದಾಖಲೆಗಳು ಹಾಗೂ ಹೊಸ ದಾಖಲಾತಿ ಆಚರಣೆಗಳಿಗೆ ನ್ಯಾಯಾಲಯಗಳು ಮಾನ್ಯತೆ ನೀಡುವುದು ಸುಲಭವಲ್ಲ. ಸ್ಥಳದಲ್ಲೇ ಅನೇಕ ಹಾಗೂ ವೈರುಧ್ಯ ಹೊಂದಿದ ಹಕ್ಕುಬಾಧ್ಯತೆಗಳ ನಿವಾರಣೆ/ವಿಲೇವಾರಿಯಲ್ಲಿ ತೊಡಗಿರುವ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಸ್ಪಷ್ಟ ಸಾಂಸ್ಥಿಕ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳು ನೆರವನ್ನೂ ಒದಗಿಸುತ್ತವೆ.

ಕಾಗದದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಡಿಜಿಟೈಜ್ ಮಾಡುವುದು ಹಾಗೂ, ನೂತನ ತಂತ್ರಜ್ಞಾನದ ವೇದಿಕೆಗಳ ಮೂಲಕ ಅವುಗಳನ್ನು ಕಾರ್ಯರೂಪಕ್ಕೆ ತಂದು, ಲಭ್ಯಗೊಳಿಸುವುದೂ ಸೇರಿದಂತೆ, ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ನವೀಕರಣದ ಯತ್ನಗಳು ನಡೆದಿವೆ. ತಡೆಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಮಾಡಿ, ಕಾರ್ಯವಿಧಾನಗಳಲ್ಲಿ ಸರಳತೆ ತಂದು, ಆಡಳಿತಾತ್ಮಕ ಸಾಮರ್ಥ್ಯದ ಸುಧಾರಣೆ ಮಾಡಿ, ತನ್ಮೂಲಕ ದಾಖಲೆಗಳ ಒಟ್ಟಾರೆ ಲಭ್ಯತೆಯಲ್ಲಿ ಸುಧಾರಣೆಯನ್ನು ತರುವಲ್ಲಿ ಈ ಯತ್ನಗಳು ನೆರವಾಗುತ್ತವೆ.

ಆಚಾರ್ ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿನ ಕಂದಾಯ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಗಳ ನಿರೀಕ್ಷಿತಗಳನ್ನು ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳದೆ, ಕೇವಲ ತಂತ್ರಜ್ಞಾನದ ನವೀಕರಣವು ಕೆಲಸ ಮಾಡುವುದಿಲ್ಲವೆನ್ನುವ ಸ್ಪಷ್ಟ ಅರಿವಿದೆ. ಭಾರತದಂತಹ ವೈವಿಧ್ಯಮಯ ದೇಶದಲ್ಲಿ, ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ನವೀಕರಣದಲ್ಲಿ ಏಕರೂಪ ವಿಧಾನವು ಕಾರ್ಯ ನಿರ್ವಹಿಸುವುದಿಲ್ಲ. ಅದೇ ಸಮಯದಲ್ಲಿ, ನಿರೀಕ್ಷಿತ ರಾಜ್ಯಗಳ ನಿರೀಕ್ಷಿತಗಳ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ, ಪರಿಣಾಮಗಳ ಮೇಲೆ (ಅಂದರೆ, ಮೊಕದ್ದಮೆಗಳನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಮಾಡುವತ್ತ) ಕೇಂದ್ರೀಕೃತವಾದ ನಿರೀಕ್ಷಿತ ಪ್ರೋತ್ಸಾಹಕಗಳನ್ನು ಕಾರ್ಯರೂಪಕ್ಕೆ ತರುವತ್ತ ಕೂಡ ಕಾರ್ಯ ನಿರ್ವಹಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ.

ವಿಸ್ತೃತವಾಗಿ ಹೇಳಬೇಕಾದರೆ, ಕೆಳಕಂಡ ಚೌಕಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ ಭೂದಾಖಲೆಗಳ ಸ್ಪಷ್ಟತೆ ಹಾಗೂ ಸಮಗ್ರತೆಗಳನ್ನು ಮತ್ತಷ್ಟು ಸುಧಾರಿಸುವ ಅಗತ್ಯವಿದೆ:

- ಸ್ಥಳೀಯರಣಿಯ ಹರವು,
- ದಾಖಲಾದ ಆಸ್ತಿಗಳ ವಿಧ,
- ದಾಖಲಾದ ಹಕ್ಕುಗಳು ಹಾಗೂ ಒಡೆತನ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳು, ಹಾಗೂ ದಾಖಲಾದ ವಹಿವಾಟಿನ ಸಾಮಗ್ರಿಗಳ ವಿಧ.

ಮಾಲೇಕತ್ವ, ಒಡೆತನ, ವಿಸ್ತಾರ, ವರ್ಗೀಕರಣ ಹಾಗೂ ಪ್ರತಿಬಂಧಕಗಳಂತಹ ಐದು-ಹಂತದ ವರ್ಗೀಕರಣ ವಿಧಾನವನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಬಹುದು. ವೈಯಕ್ತಿಕ, ಸಾಮುದಾಯಿಕ (ಗ್ರಾಮೀಣ ಸ್ವಾಮ್ಯ) ಹಾಗೂ ಸಾಂಸ್ಥಿಕ ಭೂಮಿ ಮತ್ತು ಆಸ್ತಿ ವಹಿವಾಟುಗಳ ಸಮಯೋಚಿತ/ಸ್ಥಾನಿಕ ನವೀಕರಣವನ್ನು ಉತ್ತೇಜಿಸುವ ವ್ಯವಸ್ಥೆಗಳ ನಿರ್ಮಾಣವನ್ನು ಮಾಡುವ ಅಗತ್ಯವೂ ಇದೆ. ಈ ವಿವರಗಳು ಹಾಗೂ ಸವಾಲುಗಳು, ನಿರೀಕ್ಷಿತ ರಾಜ್ಯ-ಮಟ್ಟದ ಗುಣಲಕ್ಷಣಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದು, ಅವುಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸಿ, ಬೆಳೆಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ಈ ವಿಷಯಗಳನ್ನು ಉದ್ದೇಶಿಸುವ ಕ್ರಮಗಳು ಹಾಗೂ ನಿಯಮಾವಳಿಗಳನ್ನು, ಟೆಕ್ನಿಕ್ ಹಾಗೂ ಜಿಲ್ಲಾ-ಮಟ್ಟದ ವ್ಯತ್ಯಾಸಗಳ ಉಲ್ಲೇಖದ ನಿಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸಿ ಉದ್ದೇಶಿಸಿದಾಗ, ಅದು ದೀರ್ಘಾವಧಿಯಲ್ಲಿ ಸುಸ್ಥಿರ ಹಾಗೂ ಯಶಸ್ವಿಯಾಗಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ವಿಧಾನವನ್ನು ಹಿಮಾಚಲ ಪ್ರದೇಶದಂತಹ ಕೆಲವು ರಾಜ್ಯಗಳಲ್ಲಿ ಸ್ವಲ್ಪ ಮಟ್ಟಿನ ಯಶಸ್ವಿನೊಂದಿಗೆ ಕಾರ್ಯರೂಪಕ್ಕೆ ತರಲಾಗಿದೆ/ಕೈಗೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

ಉಲ್ಲೇಖನಗಳು

- ಡ್ರಾಫ್ಟ್ ನ್ಯಾಷನಲ್ ಲಾಂಡ್ ರಿಫಾರ್ಮ್ಸ್ ಪಾಲಿಸಿ, 2013, ಡಿಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಆಫ್ ಲಾಂಡ್ ರಿಸೋರ್ಸಸ್, ಗವರ್ನಮೆಂಟ್ ಆಫ್ ಇಂಡಿಯಾ.
- ಡಿ.ಎಲ್.ಆರ್, 2015ಎ, ಎನ್‌ಎಲ್‌ಆರ್‌ಎಮ್‌ಪಿ ಫೈನಾನ್ಸಿಯಲ್ ಪ್ರೋಗ್ರೆಸ್ 2015-03-31. ಲಿಟ್ರೆವ್: 24/06, ಪ್ರಮ್
<http://dolr.nic.in/dolr/downloads/pdfs/NLRMP%20Financial%20Progress%202015-03-31.pdf>
- ಡಿ.ಎಲ್‌ಆರ್, 2015ಬಿ, ಸ್ಟಾಟಿಸ್ಟಿಕ್ಸ್ ಅಪ್‌ಡೇಟೆಡ್ ಬೈ ಡಿ.ಎಲ್‌ಆರ್ ಇನ್ ಐಐಎಚ್‌ಎ ಕನ್ಸಲ್ಟೇಷನ್ ಆನ್ ಲಾಂಡ್ ರೆಕಾರ್ಡ್ಸ್ ಮೊಡರ್ನೈಜೇಷನ್, ಆನ್ 05/02/2015
- ಡಿ.ಎಲ್‌ಆರ್, 2014, ಸಾನ್ಮನ್ ಆಂಡ್ ರಿಲೀಸ್ ಆಂಡರ್ ಎನ್‌ಎಲ್‌ಆರ್‌ಎಮ್‌ಪಿ. ಲಿಟ್ರೆವ್: 05/02, 2015 ಪ್ರಮ್
<http://nlrmp.nic.in/faces/rpt/rptApprovedClaim2.xhtml?id=../master/rpt.xhtml>
- ಡಿ.ಎಲ್‌ಆರ್ (2013, ಮಾರ್ಚ್ 31). ಸ್ಟಾಟಸ್ ಆಫ್ ಕಂಪ್ಯೂಟರೈಜೇಷನ್ ಆಫ್ ಲಾಂಡ್ ರೆಕಾರ್ಡ್ಸ್. ಲಿಟ್ರೆವ್: 23/06, 2014 ಪ್ರಮ್
http://data.gov.in/catalog/status-computerization-land-records#web_catalog_tabs_block_10
- ಡಿ.ಎಲ್‌ಆರ್, 2012. ಸೆಕ್ಟರ್ ಸ್ಟ್ರೋಲೀಸ್ ಆನ್ ನ್ಯಾಷನಲ್ ಲಾಂಡ್ ರೆಕಾರ್ಡ್ಸ್ ಮೊಡರ್ನೈಜೇಷನ್ ಪ್ರೋಗ್ರಾಂ. ಲಿಟ್ರೆವ್: 11/04, 2014 ಪ್ರಮ್
http://dolr.nic.in/dolr/downloads/pdfs/revenue_ministers_document.pdf.