संख्या- 804 /एक-1-2015-24(2)/2012

प्रेषक,

आलोक रंजन,
मुख्य सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

(1) समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।

(2) समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

कृपया अनुभाग-1

लखनऊः दिनाँक: 03 जुलाई, 2015

विषयः- उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश तथा भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा-143 को भू-उपयोग परिवर्तन की अनुमति के रूप में प्रयोग न किया जाना।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक कृपया शासनादेश संख्या-1192/एक-1-2012-24(2)/2012, दिनाँक 24 दिसम्बर, 2012 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2. आप अवगत हैं कि प्रदेश में स्थापित होने वाले उद्योगों, शैक्षणिक संस्थाओं आदि से वित्तीय संस्थानों/बैंकों तथा विभिन्न नियामक संस्थाओं द्वारा भू-उपयोग के बारे में सूचना /प्रमाण पत्र मांगा जाता है। इस सम्बन्ध में विद्यमान भ्रान्तियों को दूर करने के उददेश्य से मुझे आपका ध्यान पुनः उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश तथा भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा-142 व 143 के प्रावधानों की ओर आकृष्ट करने का निदेश हुआ है।

उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश तथा भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा-142 एवं 143 में निम्नानुसार व्यवस्थाएं दी गयी है:-

" धारा-142:- भूमिधर का अपने खाते की कुल भूमि पर एकान्तिक कब्जे का अधिकार-

(1) संक्रमणीय अधिकार वाले भूमिधर को, इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन रहते हुए, ऐसी समस्त भूमि का, जिसका वह भूमिधर है, के एकान्तिक कब्जे (Exclusive possession) का और उसका किसी भी प्रयोजन के लिए उपयोग करने का अधिकार होगा।

(2) असंक्रमणीय अधिकार वाले वाले भूमिधर को इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन रहते हुए ऐसी समस्त भूमि पर जिसका वह ऐसा भूमिधर हो, एकान्तिक कब्जे का और ऐसी भूमि का कृषि, उद्यानकरण या पशुपालन, जिसके अन्तर्गत मत्स्य संवर्धन, कुक्कुट पालन और सामाजिक वानिकी भी है, से सम्बद्ध किसी प्रयोजन के लिए उपयोग करने का अधिकार होगा।"

Madhu Sharma

232

उक्त धारा-142 के प्रावधानों से स्वतः स्पष्ट है कि संक्रमणीय अधिकारों वाले भूमिधर अपनी भूमि का किसी भी प्रयोजन के लिये उपयोग करने हेतु स्वतन्त्र है। इसके लिये उन्हें भूमि सम्बन्धी विधियों (यथा-उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश तथा भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1990) के अन्तर्गत किसी प्रकार की अनुमति की आवश्यकता नहीं है, अर्थात ऐसी भूमि पर कोई उद्योग, शिक्षण-संस्था, आवासीय योजना आदि स्थापित करने के लिये किसी भी प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन अथवा अनुमति की आवश्यकता नहीं होती है यदि किसी अधिनियम के अन्तर्गत लागू सेक्टर प्लान के द्वारा भू-उपयोग को अन्य किसी विशिष्ट प्रयोजन हेतु निर्धारित न किया गया हो।

इसी प्रकार उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश तथा भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा-143 में निम्नानुसार व्यवस्थायें दी गयी है:-

"धारा-143:- जोत का औद्योगिक या निवासीय प्रयोजनों के लिए उपयोग-

(1) जहाँ कोई संक्रमणीय अधिकार वाला भूमिधर अपने खाते या उसके किसी भाग को कृषि, उद्यानकरण या पशुपालन, जिसमें मत्स्य पालन और कुक्कुट पालन भी सम्मिलित है, से असम्बद्ध प्रयोजनों के लिये प्रयोग करता है तो परगने का प्रभारी सहायक कलेक्टर स्वयमेव अथवा प्रार्थना पत्र पर ऐसी जॉच करने के पश्चात जो विहित की जाय, उस भाग की घोषणा कर सकता है।

(1-क) जहाँ उपधारा (1) के अन्तर्गत घोषणा, जोत के किसी भाग के सम्बन्ध में की जाती है तो परगने का प्रभारी सहायक कलेक्टर विहित रीति से ऐसे भाग को ऐसी घोषणा के प्रयोजनों के लिये सीमांकित (Demarcate) करेगा।

(2) उपधारा (1) में वर्णित घोषणा के प्रदान किये जाने पर इस अध्याय के प्राविधान (इस धारा को छोड़कर) उस संक्रमणीय अधिकार वाले भूमिधर पर ऐसी भूमि के सम्बन्ध में लागू नहीं रहे जायेंगे और तत्पश्चात् भूमि के न्यागमन के मामले में वैयक्तिक विधि (Personal Law) द्वारा, जिसके वह अधीन है, शासित होगा।

(3) जहाँ किसी संक्रमणीय अधिकारों वाले किसी भूमिधर को उत्तर प्रदेश भूमि विधि (संशोधन) अधिनियम, 1978 के प्रारम्भ के पूर्व या उसके पश्चात उत्तर प्रदेश वित्तीय निगम या राज्य सरकार के स्वामित्व या नियंत्रण के अधीन किसी अन्य निगम द्वारा ऐसे भूमिधर द्वारा धृत किसी भूमि की प्रतिभूति पर कोई ऋण दिया गया हो, वहाँ इस अध्याय के उपबन्ध (इस धारा को छोड़कर) ऐसी भूमि के सम्बन्ध में ऐसे भूमिधर पर लागू न रह

Madhu Sharma

जायेंगे और तदुपरान्त वह उक्त भूमि के उत्तराधिकार के विषय में ऐसी वैयक्तिक विधि (Personal Law) से, जिसके वह अधीन हो, शासित होगा।"

उक्त धारा के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि जहाँ पर भी संक्रमणीय अधिकारों वाला भूमिधर अपनी भूमि का उपयोग कृषि से भिन्न कार्य के लिये करता है तो परगने के भारसाधक सहायक कलेक्टर द्वारा स्वप्रेरणा से अथवा आवेदन किये जाने पर यह घोषणा की जा सकती है कि अमुक भूमि उपर्युक्तानुसार कृषि, उद्यानकरण, पशुपालन, मत्स्य पालन तथा कुक्कुट पालन से भिन्न प्रयोजनों हेतु उपयोग में लायी जा रही है। इस घोषणा का तात्पर्य अनुमति से नहीं है, क्योंकि संक्रमणीय भूमिधर को अपनी भूमि के किसी भी प्रकार के उपयोग हेतु किसी अनुमति अथवा पूर्व-घोषणा या कार्योत्तर घोषणा की आवश्यकता या विधिक बाध्यता नहीं है।

धारा-143 में घोषणा का मात्र यह प्रभाव होता है कि प्रख्यापन के बाद प्रश्नगत भूमि पर उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश तथा भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 के अध्याय-आठ के प्राविधान प्रभावी नहीं रह जाते, तात्पर्य यह है कि भूमिधर के मौमिक अधिकारों का विनियमन उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश तथा भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 के अध्याय-आठ के प्रावधानों के अनुरूप होना समाप्त हो जाता है जिसमें मुख्यतया प्रख्यापन के उपरान्त ऐसी भूमि पर उत्तराधिकार का विषय संबंधित भूमिधर पर लागू वैयक्तिक विधि (पर्सनल ला) से शासित होता है।

4. वर्तमान में उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश तथा भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा-143 के अधीन प्रख्यापन को कतिपय मामलों में त्रुटिपूर्ण तरीके से भू-उपयोग परितर्वन की अनुमति के रूप में व्याख्यायित किया जाता रहा है और ऐसी भ्रान्ति उत्पन्न की जा रही है कि संक्रमणीय अधिकारों वाले भूमिधर की कृषि भूमि के औद्योगिक, शैक्षणिक, आवासीय अथवा अन्य प्रयोजनों हेतु उपयोग के लिये इस धारा के अन्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन की अनुमति आवश्यक है। इस भ्रान्ति के कारण प्रदेश के विकास में बाधा उत्पन्न हो रही है। अस्तु, एतद्द्वारा यह स्पष्ट किया जाता है कि धारा-143 उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश तथा भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 का प्रावधान वास्तविक रूप से भूमि के कृषि से भिन्न प्रयोजनों हेतु प्रयुक्त होने के पश्चात किये जाने वाले प्रख्यापन से सम्बन्धित है और इस प्रकार यह ऐसे कृषि से भिन्न प्रयोजन हेतु भूमि उपयोग परिवर्तन की पूर्व अनुमति से संबंधित नहीं है। शासनादेश संख्या-478/एक-14-2012, दिनाँक 16 मई, 2012 के प्रस्तर-1 (5) में धारा-143 के प्रकरण अधिकतम एक माह की अवधि में निस्तारित किये जाने के स्पष्ट दिशा निर्देश दिये गये हैं।

5. अतः अनुरोध है कि उपर्युक्त प्रस्तर-2, 3 व 4 में स्पष्ट की गयी स्थिति को समस्त राजस्व अधिकारियों व अन्य विभागों के अधिकारियों के संज्ञान में लाने का कष्ट करें जिससे धारा-143 समबन्धी भ्रान्तियों के कारण प्रदेश के औद्योगिक विकास में कोई बाधा उत्पन्न न हों।

भवदीय,

(आलोक रंजन)
मुख्य सचिव।

संख्या- 804 (1)/एक-1-2015-24(2)/2012 तद दिनॉक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

1. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन को इस आशय से कि उनकी विभागीय योजनाओं में धारा-143 की घोषणा की आवश्यकता को उक्त स्पष्टीकरण के आलोक में तत्काल प्रभाव से समाप्त करने हेतु प्रभावी निर्देश निर्गत करने का कष्ट करें।
2. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
3. राजस्व विभाग के समस्त अनुभाग।
4. गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(जय प्रकाश सगर)
विशेष सचिव।

1143/DLRC (3)/ रा०/15
समस्त उपजिलाधिकारी/तहसीलदार जनपद बुलन्दशहर।

को० अनुपालनार्थ प्रेषित है।

Madhu Sharma

अपर जिलाधिकारी (प्रशा०)
बुलन्दशहर
16/07/2015