M.S.-21

संख्या– /8–3–13– 47 विविध/13

प्रेषक,

सदा कान्त,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन

सेवा में,

1. **समस्त मण्डलायुक्त**
उत्तर प्रदेश।

2. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

3. **आयुक्त,**
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

4. **उपाध्यक्ष,**
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

5. **अध्यक्ष,**
समस्त विशेष क्षेत्र,
विकास प्राधिकरण।

6. **नियंत्रक प्राधिकारी,**
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

7. **मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,**
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
उ०प्र०,लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 **लखनऊ : दिनॉक: 03 जून ,2013**

विषयः– उ०प्र० जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम,1950 की धारा–143 को भू–उपयोग परिवर्तन की अनुमति के रूप में प्रयोग न करने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक राजस्व विभाग के शासनादेश संख्या–1192/एक–1–2012–24(2)/2012, दिनांक–24.12.2012 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2– राजस्व विभाग के उक्त शासनादेश में यह उल्लेख है कि उ०प्र० जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम,1950 की धारा–143 के अधीन प्रख्यापन को कतिपय मामलों में त्रुटिपूर्ण तरीके से भू–उपयोग परिवर्तन की अनुमति के रूप में व्याख्यापित किया जा रहा है और ऐसी भ्रांति 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।

3– अतएव उपर्युक्त शासनादेश दिनाक–24.12.2012 में यह स्पष्ट किया गया है कि उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम,1950 की धारा–143 का प्राविधान वास्तविक रूप से भूमि के कृषि से भिन्न प्रयोजनों हेतु प्रयुक्त होने के पश्चात् किये जाने वाले प्रख्यापन से संबंधित है और इस प्रकार यह ऐसे कृषि से भिन्न प्रयोजन हेतु भूमि उपयोग परिवर्तन की पूर्व अनुमति से सम्बंधित नहीं है।

4– प्रदेश के नगरों का सुनियोजित विकास सुनिश्चित करने के लिए विभिन्न अधिनियमों–उ.प्र. (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम,1958, उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम,1973, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम,1965 तथा उ.प्र. विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम,1976 के अधीन विनयमित क्षेत्र/विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र/परिषद के अधिसूचित क्षेत्र है। इन अधिसूचित क्षेत्रों में संबंधित अधिनियम के प्राविधानानुसार महायोजनाएं तथा अन्य योजनाएं तैयार की जाती हैं तथा

शासन के अनुमोदनोपरांत प्रभावी होती हैं। विदित है कि इन अधिसूचित क्षेत्रों में विकास/निर्माण कार्य किए जाने से पूर्व सक्षम स्तर से विकास/निर्माण अनुज्ञा प्राप्त किया जाना अनिवार्य है। अधिसूचित क्षेत्र की महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग हेतु महायोजना जोनिंग रेग्युलेशन्स के प्राविधानों तथा लागू भवन उपविधियों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास/निर्माण अनुज्ञा जारी की जाती है। किसी प्रकरण विशेष में भू-उपयोग परिवर्तन के अनुरोध/ आवश्यकता पड़ने पर संबंधित अधिनियम के प्राविधानों का पालन करते हुए भू-उपयोग परिवर्तन के अनुरोध/आवश्यकता पड़ने पर संबंधित अधिनियम के प्राविधानों का पालन करते हुए भू-उपयोग परिवर्तन हेतु सक्षम स्तर से अनुमोदन प्राप्त किया जाना अनिवार्य है।

5- उपरोक्त के दृष्टिगत इस सम्बन्ध में मुझे यह स्पष्ट करने का निदेश हुआ है कि विभाग से संबंधित प्रक्रियाओं, योजनाओं, विकास कार्यो तथा निजी क्षेत्र द्वारा स्थापित की जाने वाली इकाईयों/संस्थाओं के सम्बन्ध में राजस्व अनुभाग-1 के शासनादेश संख्या-1192/एक-1-2012-24(2)/2012, दिनांक-24.12.2012 (प्रति संलग्न) के आलोक में धारा-143 की उद्घोषणा की आवश्यकता नहीं होती। अपितु सुसंगत अधिनियमों के अन्तर्गत लागू महायोजनाओं अथवा अन्य योजनाओं में निर्धारित भू-उपयोग के अनुसार अथवा नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराने के उपरांत सक्षम प्राधिकारी से नियमानुसार अनुज्ञा प्राप्त कर ही विकास/निर्माण कार्य किया जायेगा।

6- यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उ0प्र0 जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम,1950 की धारा-143 की व्यवस्था के अन्तर्गत प्रख्यापन मात्र से भू-उपयोग परिवर्तन नहीं हो जाता और न ही इसे प्रस्तर-4 में उल्लिखित अधिनियमों में मान्यता प्रदत्त है। यदि किसी स्तर पर धारा-143 के अन्तर्गत प्रख्यापन को भू-उपयोग परिवर्तन के रूप में स्वीकार किया जाता है, तो यह विधि विरूद्ध होगा और ऐसा भू-उपयोग परिवर्तन स्वतः निष्प्रभावी होगा। तदानुसार इस हेतु दोषी के विरूद्ध विधिक कार्यवाही की जाय।

7- कृपया उपरोक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

संलग्नकः उपरोक्तानुसार

भवदीय,

(सदा कान्त)
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. प्रमुख सचिव,राजस्व विभाग,उ0प्र0 शासन।
2. अपर निदेशक, नियोजन,आवास बन्धु,उ.प्र.,लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के वेबसाइट पर अपलोड कराते हुए सर्वसंबंधितों को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
3. निजी सचिव, मुख्य सचिव,उ0प्र0 शासन।
4 गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(राजीव अग्रवाल)
सचिव

संख्या– 1192/एक–1–2012–24(2)/2012

प्रेषक,

जावेद उस्मानी,
मुख्य सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

(1) समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।

(2) समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

राजस्व अनुभाग–1 लखनऊ : दिनांकः 24 दिसम्बर, 2012

विषयः उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा–143 को भू–उपयोग परिवर्तन की अनुमति के रूप में प्रयोग न करना।

महोदय,

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 सम्बंध में विद्यमान भ्रान्तियों को दूर करने के उद्देश्य से मुझे आपका ध्यान उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा–142 व 143 के उपबन्धों की ओर आकृष्ट करने का निदेश हुआ है।

(2) उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा–142 में निम्नानुसार व्यवस्थाएं दी गयी हैं :–

"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 पर जिसका वह भूमिधर हो, एकान्तिक कब्जे ***(Exclusive possession)*** *का और उसका किसी भी प्रयोजन के लिए उपयोग करने का अधिकार होगा।*

(2) असंक्रमणीय अधिकार 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 प्रयोजन के लिए उपयोग करने का अधिकार होगा।"

उक्त धारा–142 से स्वतः स्पष्ट है कि संक्रमणीय अधिकारों वाले भूमिधर अपनी भूमि का किसी भी प्रयोजन के लिये उपयोग करने हेतु स्वतंत्र हैं। इसके लिये उन्हें भूमि सम्बन्धी

क्रमशः---2

विधियों (यथा उ.प्र. जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950) के अन्तर्गत किसी प्रकार की अनुमति की आवश्यकता नहीं है, अर्थात् ऐसी भूमि पर कोई उद्योग, शिक्षण–संस्था, आवासीय योजना आदि स्थापित करने के लिए किसी भी प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन अथवा अनुमति की आवश्यकता नहीं होती है यदि किसी अधिनियम के अन्तर्गत लागू मास्टर प्लान के द्वारा भू–उपयोग को अन्य किसी विशिष्ट प्रयोजन हेतु निर्धारित न किया गया हो।

(3) इसी प्रकार उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा–143 में निम्नानुसार व्यवस्थाएं दी गई हैं:–

"धारा–143 :– खाते की भूमि का उद्योग अथवा निवास के प्रयोजनों के लिए प्रयोग–

(1) जब कोई [संक्रमणीय अधिकार वाले भूमिधर] अपने खाते या उसके किसी भाग को कृषि, उद्यानकरण अथवा पशुपालन, जिसके अन्तर्गत्, मत्स्य संवर्धन तथा कुक्कुट पालन भी है, से असम्बद्ध प्रयोजन के निमित्त प्रयुक्त करता है तो परगने का इंचार्ज असिस्टेन्ट कलेक्टर स्वयमेव अथवा प्रार्थना पत्र पर और ऐसी जाँच करने के पश्चात् जो नियत की जाय उस आशय का प्रख्यापन कर सकता है।

[(1–क) जब उपधारा (1) के अधीन कोई प्रख्यापन किसी खाते के भाग के सम्बन्ध में करता हो तो परगना का इंचार्ज असिस्टेंट कलेक्टर नियत रीति से ऐसे भाग को ऐसे प्रख्यापन के प्रयोजनों के निमित्त परिच्छिन्न (Demarcate) कर सकता है।]

(2) उपधारा (1) में उल्लिखित प्रख्यापन के प्रदान पर (इस धारा से भिन्न) इस अध्याय के निदेश ऐसी भूमि के सम्बन्ध में उक्त [संक्रमणीय अधिकार वाले भूमिधर] को लागू न रह जायेंगे और तदुपरान्त वह उक्त भूमि के उत्तराधिकार के विषय में ऐसी व्यक्तिगत विधि (Personal law) से जिसके वह अधीन हो, शासित होगा।

[(3) जहाँ किसी संक्रमणीय अधिकार वाले भूमिधर को उत्तर प्रदेश भूमि विधि (संशोधन) अधिनियम, 1978 के प्रारम्भ के पूर्व या उसके पश्चात् 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 जायेंगे और तदुपरान्त वह उक्त भूमि के उत्तराधिकार के विषय में ऐसी स्वीय 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

कमशः—3

भूमिधर अपनी भूमि का उपयोग कृषि से भिन्न कार्य के लिए करता है तो परगने के भारसाधक सहायक कलेक्टर द्वारा स्वप्रेरणा से अथवा आवेदन पर यह घोषणा की जा सकती है कि अमुक भूमि उपरोक्तानुसार कृषि आदि कार्यों 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 और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 के अध्याय—आठ के प्राविधान लागू नहीं रहते हैं। तात्पर्य यह है कि भूमिधर के भौमिक अधिकारों का विनियमन उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 के अध्याय—आठ प्राविधानों के अनुरूप होना समाप्त हो जाता है जिसमें मुख्यतः प्रख्यापन के उपरान्त ऐसी भूमि पर उत्तराधिकार का विषय सम्बंधित भूमिधर पर लागू "पर्सनल ला" से शासित होता है।

(4) वर्तमान में उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा—143 के अधीन प्रख्यापन को कतिपय मामलों में त्रुटिपूर्ण तरीके से भू—उपयोग परिवर्तन की अनुमति के रूप में व्याख्यापित किया जा रहा है और ऐसी भ्रांति 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 भ्रांति के कारण प्रदेश के विकास में बाधा उत्पन्न हो रही है। एतद्द्वारा यह स्पष्ट किया जाता है कि धारा—143 उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 का प्राविधान वास्तविक रूप से भूमि के कृषि से भिन्न प्रयोजनों हेतु प्रयुक्त होने के पश्चात् किये जाने वाले प्रख्यापन से सम्बंधित है और इस प्रकार यह ऐसे कृषि से भिन्न प्रयोजन हेतु भूमि उपयोग परिवर्तन की पूर्व अनुमति से सम्बंधित नहीं है। शासनादेश संख्या—478/एक—14—2012, दिनांक 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 उपरोक्त प्रस्तर (2), (3) व (4) में स्पष्ट की गई स्थिति को समस्त राजस्व अधिकारियों व अन्य विभागों के अधिकारियों के संज्ञान में लाने का कष्ट करें जिससे धारा—143 सम्बंधी भ्रांतियों के कारण प्रदेश के औद्योगिक विकास में कोई बाधा उत्पन्न न हो।

भवदीय,

(जावेद उस्मानी)
मुख्य सचिव।

क्रमशः—4

संख्या— 1192 (1)/एक—1—2012—24(2)/2012, तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :—

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,

(किशन सिंह अटोरिया)
प्रमुख सचिव।