

उत्तराखण्ड राज्य में खेती जमीन का सरल कानूनी ज्ञान विषय सूची

प्रस्तावना

भौमिक अधिकार

उद्गम, विकास तथा ऐतिहासिक पर्यवेक्षण
अधिनियम का लक्ष्य एवं उद्देश्य
खेती जमीन का उपयोग

खेती जमीन पर मालिकाना कैसे प्राप्त किया जा सकता है

- क- उत्तराधिकार द्वारा
- ख- खेती जमीन क्रय द्वारा
- ग- खेती जमीन के पट्टे द्वारा
- घ- वसीयत के द्वारा
- ङ- दान द्वारा
- च- आंबटन द्वारा
- छ- चिरकाल से गैर कानूनी काबिज होने पर

खेती जमीन से संबंधित मुख्य दस्तावेज

अधिकारी अभिलेख
गांव रजिस्टर
नक्शा, खसरा, खतौनी का महत्व
खेती जमीन पर लगान की अदायगी,

लगान का दायित्व व भू-राजस्व की वसूली,
खेती जमीन के लिए कर्ज कैसे प्राप्त करें,
खेती जमीन कैसे प्राप्त की जा सकती है,
उत्तराधिकार का क्रम,
राजस्व न्यायालयों के क्षेत्राधिकार

उत्तराखण्ड राज्य में खेती जमीन का सरल कानूनी ज्ञान

प्रस्तावना

भारतवर्ष एक कृषि प्रधान देश है जिसकी 60 प्रतिशत जनता गांव में निवास करती है, उत्तराखण्ड भारत का नया राज्य बना है, जिसकी सम्पूर्ण जनता कृषि पर निर्भर है। खेती यहां का मुख्य धन्धा है, चाहे वह किसी भी स्थिति में है, जैसे फल, साग, सब्जी, अनाज आदि गाँवों की अधिकांश जनता प्रत्यक्ष अथवा परोक्ष रूप से खेती से जुड़ी हुई है, कोई भी विधि जो भौमिक अधिकारों का सृजन करती है, गाँव की जनता की आर्थिक, सामाजिक दशा को निश्चित प्रभावित करेगी।

पूर्व में भूमि विधि प्रथा के द्वारा शामिल थी या एक ही व्यक्ति समस्त अधिकारों को धारण किये था, किन्तु जो व्यक्ति भूमि से जुड़े थे खेती करते थे वे मात्र मेहनताना प्रदान करने तक के अधिकारी थे और प्रजापालक वो राजा था। भारत कृषि प्रधान देश होने के साथ-साथ उत्तराखण्ड राज्य तो पूर्ण रूप से कृषि पर निर्भर करता है। चूंकि यहाँ की अधिकांश जनता गांव में रहती है और ऐसे में उन्हें अपने कृषि भूमि संबंधी अधिकारों का कानूनी ज्ञान जो कि प्रारम्भिक ज्ञान आवश्यक है, नहीं हो पाता है इस हेतु यह पुस्तक उत्तराखण्ड के कृषकों के लिए उपयोगी सिद्ध होगी, ऐसी आशा है।

भौमिक अधिकार

उद्गम, विकास तथा ऐतिहासिक पर्यवेक्षण :-

भौमिक अधिकार का उदय उस समय हुआ जब मनुष्य ने भूमि को समतल करके कृषि योग्य बनाकर उस पर कृषि प्रारम्भ किया, क्योंकि उस समय भूमि प्रचुर मात्रा में उपलब्ध थी अतः जिसने भी उसे कृषि योग्य बनाया उसका अधिकार उस भूमि पर मान लिया गया है वास्तव में यह अवधारणा इस अध्ययन बाद या प्रथा पर आधारित है, जिसमें मनु ने कहा था कि भूमि उस व्यक्ति की होती है जो उसे कृषि योग्य बनाता है। बाद के न्यायशास्त्रियों ने भी इसी नियम का अनुमोदन किया। हेदाया के अनुसार खेती उसकी सम्पत्ति होती है जो उसे कृषि योग्य बनाता है। जैसे-जैसे समय बीतता गया मनु तथा अन्य विधि शास्त्रियों द्वारा बनाये गये ये नियम सम्पत्ति के अधिकार का आधार बनते गये। इस तरह सम्पत्ति या खेती के अधिकारी को विभिन्न अवस्थाओं से गुजरना पड़ता था।

सम्पत्ति अधिकार का विकास :-

प्राचीन काल में राजा भूमि का स्वामी होता था, हिन्दू न्याया शास्त्रियों ने कहीं भी राजा को भूमि का स्वामी स्वीकार नहीं किया। राजा का अंश मात्र प्रजा की सुरक्षा प्रदान के लिए दिया जाता था। इस प्रकार प्रश्न यह उठता है कि क्या राजा अपने राज्य की भूमि दान कर सकता है ?

किन्तु इस प्रश्न पर विधि शास्त्रियों का मत रहा कि राजा दान भूमि का न करके केवल राजा द्वारा उपज के अंश को प्राप्त करने का हक होगा। इसी प्रकार धीरे-धीरे समय के साथ-साथ जोत पर कृषक का अपना अधिकार होता गया और इसी तरह भिन्न-भिन्न रूप से भू-राजस्व भी लिया जाता रहा जो कृषक को या जोतदार को उस भूमि का लगान राजा या सरकार को देना होता था। ऐसे व्यक्ति की मृत्यु पर उसकी भूमि उसके परिवार वाले प्राप्त करते थे, भूमि पारिवारिक सम्पत्ति होती थी, उसका स्वामित्व परिवार के सदस्यों में निहित होता गया।

अन्ततः खेती पर व्यक्तिगत अधिकार प्राप्त हुआ और उन अधिकारों को एक विधि का रूप दिया गया जो विभिन्न कर्तव्यों के पालन करने के साथ लागू होती रही।

अतः हम यहाँ उत्तराखण्ड में भूमि को किस प्रकार प्राप्त किया जाता है और साथ ही खेती सम्बन्धी विभिन्न दस्तावेजों के सम्बन्ध में सूक्ष्म एवं सरल रूप में अध्ययन करते हैं।

अधिनियम का उद्देश्य :-

अधिनियम का नाम ही उसके उद्देश्यों का वर्णन करने में समर्थ है, मुख्य रूप से अधिनियम का उद्देश्य जर्मीदारी प्रथा का अन्त करके राज्य में नई जोत व्यवस्था करना है। अधिनियम पारित करते समय इसके मुख्य निम्न उद्देश्य थे :-

1. जर्मीदारी प्रथा का अन्त
2. जर्मीदारों के अधिकारों का अर्जन
3. जोत व्यवस्था में सुधार
4. कृषि के अधिकार की सुरक्षा
5. 12 1/2 एकड़ भूमि से अधिक भूमि अर्जन पर प्रतिबन्ध
6. ग्रामीण स्तर पर स्थानीय प्रशासन की स्थापना
7. सरकारी कृषि की स्थापना
8. जोतों के आकार को छोटे होने से रोकना

किसी भी विषय का अध्ययन करने से पूर्व यह जानना अति आवश्यक होगा कि उसका अर्थ क्या है? इसलिए यहां भूमि का अर्थ जानना आवश्यक है।

भूमि :

“भूमि का तात्पर्य धारा 109, 143 और धारा 144 तथा अध्याय सात को छोड़ कर शेष अधिनियम से भूमि से है जो किसी के अधिकार या कब्जे में कृषि बागवानी या पशुपालन जिसमें मत्स्य पालन और कुक्कुट पालन भी है, से सम्बन्ध रखने वाले किसी प्रयोजन से हो” इस तरह से भूमि शब्द को दो अर्थों में प्रयुक्त किया गया है।

(1) सामान्य :

प्रथमतः सामान्य अर्थ में भूमि का अभिप्राय जमीन से है, चाहे उस पर खेती हो रही हो या इमारत बन रही हो या बंजर जलाच्छादित एवं कब्रिस्तान ही क्यों न हो, सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम या अन्य विधियों में भूमि शब्द का प्रयोग इसी सामान्य अर्थ में होता है।

(2) तकनीकी अर्थ में :

तकनीकी अर्थ में भूमि का अभिप्राय ऐसी भूमि से है जो कृषि, बागवानी और पशुपालन के प्रयोजनार्थ उपयोग में लायी जाये, अधिनियम में भूमि के अर्थ को दोनों रूप में प्रयोग किया गया है, सामान्य एवं तकनीकी धारा 109, 143, 144 एवं अध्याय 7 में भूमि का प्रयोग सामान्य अर्थ में किया गया है, जिसका अर्थ है जमीन चाहे वह कृषि प्रयोजनार्थ प्रयोग की जाती रही हो या खाली हो इस प्रकार भूमि शब्द का अर्थ व्यापक रूप में प्रयोग होता है, क्योंकि भूमि का मुख्य उद्देश्य मनुष्य का जीवन यापन है, चाहे वह किसी भी अर्थ से प्रयोग में लायी जाये।

1- खेती जमीन का प्रयोग :

खेती जमीन से तात्पर्य उस भूमि से भी है जो पशुपालन आदि के प्रयोग में ली जाती है गढ़वाल में मुख्यतः खेती जमीन का प्रयोग सदैव से कृषि के लिए किया गया है और आज भी यहाँ का मुख्य व्यवसाय खेती है किन्तु समय और परिस्थिति बदलने के साथ-साथ यहाँ खेती जमीन का प्रयोग विभिन्न व्यवसाय के लिये किया जा रहा है। इस प्रकार आज खेती जमीन का प्रयोग निम्न रूप में किया जाता है:-

(1) **कृषि हेतु जमीन का प्रयोग :** मुख्य रूप से खेती जमीन का प्रयोग कृषि कार्य के लिए किया जाता है। कृषक की अपनी भूमि पर भी प्रतिबन्धित होगा यदि वह ऐसी फसल को बोता हो या उसे उत्पादन करता है जो समाज के हित के लिये नुकसानदायक हो, या जिसे सरकार द्वारा प्रतिबन्धित किया गया हो जैसे अफीम, सुलपा, चरस आदि। तब वह दण्ड का भागी होगा। “बीज डालकर फसल पैदा करना मात्र कृषि नहीं है” किन्तु खेती जमीन का मुख्य उद्देश्य कृषि करना है।

2- बागवानी :

(1) बागवानी का आशय उस भूखण्ड से है, जिसमें वृक्षारोपण इस प्रकार किया गया है, जिससे कुछ समय अथवा पेड़ों के बड़ा होने पर उसका प्रयोग किसी अन्य कार्य के लिये न किया जा सके। इस प्रकार भूमि पर लगाये गये पेड़ बाग कहलाते हैं, जिन पेड़ों का प्रयोग इमारती लकड़ी आदि के लिये किया जाता है।

(2) दूसरे अर्थ में बाग भूमि वह भूखण्ड है जिस पर जोतदार विभिन्न प्रकार के पेड़ लगाता है, जिसमें फलदार वृक्ष, फल, साग-सब्जी, आदि पैदा करता है इस तरह से खेती भूमि का प्रयोग बागवानी के लिये भी किया जाता है।

3- पशुपालन :

खेती भूमि का प्रयोग पशुपालन के लिये भी किया जाता है चाहे वह भूमि कृषि योग्य हो या बंजर। पशुपालन में मात्र गाय, भैंस या सूअर ही नहीं बल्कि मत्स्य पालन, मुर्गी पालन, खरगोश आदि सभी सम्मिलित होंगे। इसमें वह भूमि भी सम्मिलित होगी जो चारागाह, निजी जंगल भी हैं, जिन पर कोई भी भूस्वामी अपना वैध अधिकारी रखता हो।

4- इमारत के लिए :

कोई भी भू-स्वामी अपनी भूमि का प्रयोग इमारत के लिए कर सकता है भले ही वह उस भूमि पर कृषि करता हो। आज हर व्यक्ति भवन बनाकर उस पर विभिन्न उद्योग या व्यवसाय प्रारम्भ कर अपनी आजीविका करता है, किसी भी भवन स्वामी को भवन निर्माण के लिए वैध भूमि की आवश्यकता होती है, और किसी तरह पहले वह उक्त भूमि का स्वामित्व प्राप्त करेगा, तत्पश्चात उसका प्रयोग खेती जमीन पर भवन/इमारत का निर्माण करके उसे किराये पर उठाकर, स्वयं उसका प्रयोग किसी व्यवसाय के लिए करके या किसी उद्योग धन्धे को लगाकर, इसका उक्त रूप से प्रयोग कर सकता है।

5- खान के लिए :

भूमि के भीतरी भाग से खुदाई करके कोयला, लोहा, अभ्रक तथा अन्य खनिजों जिस क्षेत्र या भूखण्ड से निकाली जाती हैं व खान में जो महत्वपूर्ण सम्पादन क्रिया होती है, वह जमीन के भीतरी हिस्से में की जाती है। खान से तात्पर्य ऐसी खोज और खुदाइयों से

है जिसमें खनिज पदार्थों की प्राप्ति का कार्य किया जाता है, जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा 3 (17) खान को परिभाषित करती है। लेकिन जिस भूमि में खान हो उसका स्वामित्व सरकार का होता है और जोतदार की हैसियत मात्र लेसी की होती है।

(2) खेती जमीन का मालिकाना कैसे मिलता है ? (धारा 171 से 175)

(क) उत्तराधिकारी से :-

विधान मण्डल ने उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम द्वारा भूमि विधि के क्षेत्र से धर्म को हटाकर बहुत प्रशंसनीय कार्य किया है। जोतदार की मृत्यु पर उसकी भौमिक सम्पदा धारा 171 से 175 में वर्णित उत्तराधिकारियों को जाती है, न कि उसकी वैयक्तिक विधि के उत्तराधिकारियों को। इस प्रकार इस अधिनियम में जमींदारी के साथ-साथ वैयक्तिक विधि का भी उन्मूलन किया गया। भूमि विधि से धर्म तो हट गया किन्तु लिंग भेद बना रहा, तदानुसार यदि कोई जोतदार मरता है, तो उसी भूमि का उत्तराधिकार धारा 171 के प्राविधानों के अनुसार होगा। कोई स्त्री जोतदार मरती है तो उसकी भूमि का न्यायगमन धारा 171 के प्राविधानों के अनुसार होगा। दिनांक 19-9-1997 से भूमिधर के मरने पर यदि उसकी पत्नी जीवित है तो पुत्रों के साथ उसको भी हक मिलेगा लेकिन धारा 174 में वर्णित उत्तराधिकारियों को छोड़कर स्त्री का अधिकार सीमित ही है।

भूस्वामी की मृत्यु होने पर उत्तराधिकारी का नाम दाखिल करने की प्रक्रिया :-

विवादरहित होने की दशा में :- जब किसी भूस्वामी की मृत्यु हो जाती है तो उसका वारिस उसकी मृत्यु की सूचना संबंधित क्षेत्र के पटवारी/लेखपाल को देगा और पटवारी उस तथ्य की सत्यता की संक्षिप्त जांच के उपरान्त अपने विभागीय प्रपत्र (प.क.11) भरकर विवाद रहित होने की दशा में सुपरवाइजर कानूनगो को देगा और उसके आदेश पर मृतक की संपत्ति से मृतक का नाम काटकर उसके वारिस का नाम दर्ज कर देगा।

विवादित होने की दशा में :- यदि पटवारी अथवा लेखपाल या सुपरवाइजर कानूनगो को इस बात की जानकारी होती है कि उक्त मामला विवादग्रस्त है तो वह उस मामले को तहसीलदार को भेज देगा और तहसीलदार मामले से संबंधित उभयपक्षों को सुनने के पश्चात् अपना निर्णय देगा और यदि कोई पक्ष तहसीलदार के निर्णय से संतुष्ट नहीं होता है तो वह उसकी अपील असिस्टेंट कलेक्टर के न्यायालय में तथा इसके विरुद्ध कमिश्नर के न्यायालय में कर सकेगा।

(ख) खेती की जमीन के क्रय करने पर मालिकाना :

(धारा 8/54) - खेती जमीन को संक्राम्य अधिकार वाले भूमिधर अधिनियम में बनाये गये नियमों के अनुसार अन्य को सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 के अनुसार विक्रय कर सकता है। विक्रय की परिभाषा "विक्रय ऐसी कीमत के बदले में स्वामित्व का अन्तरण है जो दी जा चुकी हो या दिये जाने का वचन दिया गया हो या जिसका कोई भाग दे दिया गया हो और अन्य भाग को देने का वचन दिया हो।" विक्रय या किसी भूमि पर क्रय द्वारा स्वामित्व प्राप्त करने के लिए या स्थावर सम्पत्ति की दशा में या किसी उत्तरभोग या अमूर्त की दशा में अन्तरण केवल रजिस्ट्रीकृत लिखित द्वारा किया जा सकता है। जब एक विक्रय विलेख होता है तो सम्पत्ति अन्तरण की धारा 8 सपटित 54 की शर्तों के अधीन साधारण तौर पर विक्रेता का हक अन्य तथ्य के बारे में विचार किये बिना ही विक्रया विलेख की रजिस्ट्रीकरण के क्रेता के पास चला जाता है, इस प्रकार विक्रया रजिस्ट्रीकृत हो जाने के पश्चात् स्वामित्व क्रेता को प्राप्त होगा। किन्तु किसी भी खेती जमीन का विक्रया वैध नहीं होगा, यदि अधिनियम में प्रतिबन्धित भू-भाग का विक्रय किया गया हो या अनुसूचित जाति/जनजाति के व्यक्ति द्वारा अपनी अन्य जाति के व्यक्तियों को बेची गयी हो। अनुसूचित जाति का व्यक्ति अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार ही भूमि का विक्रय कर सकेगा। लेकिन विशेष परिस्थितियों में जिलाधिकारी को प्रार्थना-पत्र देने पर जिला अधिकारी उस प्रार्थना-पत्र की सत्यता की जांच संबंधित क्षेत्र के परगना अधिकारी से करायेगा और परगना अधिकारी अपनी जांच आख्या देने में इस बात का पता करेगा कि क्या अनुसूचित जाति/जनजाति के व्यक्ति के द्वारा विक्रय की जा रही भूमि को क्रय करने के लिए उसी ग्राम तहसील जिला आदि का व्यक्ति जो कि अनुसूचित जाति अथवा अनुसूचित जनजाति का क्रय करने के लिए उपलब्ध है या नहीं। यदि उसी अनुसूचित जाति/जनजाति का व्यक्ति क्रय करने को तैयार है तो ऐसे में भी किसी दूसरी जाति के व्यक्ति उक्त भूमि बेचने की अनुमति नहीं दी जायेगी। लेकिन जिलाधिकारी ऐसी अनुमति तभी देगा जब उसके पास 62.5 नाली भूमि हो।

(ग) खेती जमीन को पट्टे पर प्राप्त करना :

सरकार किसी भी व्यक्ति को भूमि किसी भी प्रयोजन हेतु या कृषि प्रयोजन हेतु पट्टे पर दे सकती है किन्तु इस पर प्रतिबन्ध। यह है कि उस व्यक्ति के पास कुल भूमि जो पट्टे पर दी जा रही हो, उसको जोड़कर 12 एकड़ से अधिक नहीं होनी चाहिए।

(घ) खेती जमीन की मालिकाना वसीयत द्वारा :

धारा 169 व ज0वि0 एवं भू0व्य0अधि0 एवं लॉ आफ विल्स :- अधिनियम 1950 में जोत न्यायगम के दो ढंग बताये गये हैं।

- (1) वसीयत द्वारा 169 व 170
- (2) वसीयत उत्तराधिकार द्वारा धारा 171-175

पहले प्रकार के उत्तराधिकार को वसीयत उत्तराधिकार और दूसरे प्रकार को निर्वसीयत उत्तराधिकार कहते हैं,

वसीयत भी अनु0 जाति अथवा अनु0 जनजाति का व्यक्ति अनु0 जाति/ अनु0 जनजाति के व्यक्ति को ही करेगा, अन्य जाति के व्यक्तियों को नहीं करेगा।

(1) 2 (क) में की गयी व्यवस्था को छोड़कर कोई भी संक्रामक अधिकारों वाला भूमिधर अपने खाते में या किसी भाग की वसीयत कर सकता है। 2(क) में अनु0जाति/अनु0 जनजाति के संक्रामक अधिकार वाले भूमिधर के सम्बन्ध में वसीयत करने के विषय में धारा 157 क, तथा 157 ख के निर्देश लागू होंगे जैसे कि उनके जीवन काल में लागू होते हैं।

(3) उपधारा (1) के निर्देशों के अधीन की जाने वाली प्रत्येक वसीयत किसी विधि आचार या व्यावहृत प्रथा में किसी बात के रहते हुए भी लिखित और दो साक्षियों द्वारा साक्षीकृत होंगी। किसी भी असंक्राम्य अधिकारों वाले भूमिधर को या आसामी को अपने खाते या उसके भाग की वसीयत किसी वसीयतकर्ता की अपनी सम्पत्ति सम्बन्धी इरादे की विधिक घोषणा है, जिससे वह अपने मरणोपरान्त कार्यान्वित करना चाहता है। वसीयत का आशय किसी सम्पत्ति के ऐसे दान से है जो मरणोपरान्त प्रभावी हो इस अधिकार पर तीन प्रतिबन्ध हैं-

- (1) कि बिना पूर्व कलेक्टर की आज्ञा के कोई अनु0 जाति का संक्राम्य अधिकार वाला भूमिधर किसी गैर अनु0 जाति के पक्ष में वसीयत नहीं करेगा।
- (2) कि अनु0 जाति का भूमिधर किसी गैर अनु0 जाति के पक्ष में वसीयत नहीं कर सकता।
- (3) वसीयत लिखित होनी चाहिए साथ ही दो साक्ष्यों द्वारा साक्षीकृत होना चाहिए, अर्थात् वसीयत द्वारा मरणोपरान्त वसीयतकर्ता की वसीयत की गई सम्पत्ति का अधिकार जिसके पक्ष में वसीयत की गई हो उसे चले जायेगा, वसीयतकर्ता अपने जीवनकाल में वसीयत सम्पदा का विक्रय, वक्शीस, बन्धक अथवा अन्तरण भी कर सकता है। इसके प्रति वसीयतकर्ता का स्वत्व समाप्त होकर अन्तरण के पश्चात् अन्य का हो जायेगा। वसीयतकर्ता मात्र अपनी सम्पत्ति की वसीयत कर सकता है। यह बात अलग है कि अपनी सम्पत्ति के साथ अन्य की सम्पत्ति अथवा वह सम्पत्ति जिसमें उसका स्वामित्व न हो जैसे वह सम्पत्ति जो 12 वर्ष से अधिक समय तक दूसरे व्यक्ति के कब्जे में चली गयी हो और वसीयतकर्ता का स्वामित्व समाप्त हो गया हो, और ट्रांसफर विधि में बेदखल किया गया हो अर्थात् सीमाबाधित हो गया हो। इन सभी सम्पत्तियों की वह वसीयत कर सकता है किन्तु वसीयतदार उसी सम्पत्ति को पाने का अधिकारी होगा जो उस समय वसीयतकर्ता के स्वामित्व में थी।

(इ) दान द्वारा खेती जमीन की मालिकाना :

दान के विषय में सम्प्रति अन्तरण अधिनियम की धारा 122 के अनुसार खेती जमीन का दान, द्वारा भी मालिकाना प्राप्त किया जाता है। दान किसी वर्तमान जगम या स्थावर सम्पत्ति का वह अन्तरण है जो एक व्यक्ति द्वारा, जो दाता कहलाता है, दूसरे व्यक्ति को, जो अदाता कहलाता है, स्वेच्छया और प्रतिफल के बिना किया गया हो और अदाता की ओर से प्रतिगृहित किया गया हो, ऐसा प्रतिग्रहण दाता के जीवन काल में और अदाता की ओर जब तक वह देने के लिए सक्षम है करना होगा यदि प्रतिग्रहण से पूर्व अदाता मर जाता है तो दान शून्य हो जाता है। सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 123 एवं 129 मौखिक दान से संबंधित मामलों पर मुस्लिम विधि को अधिकान्त नहीं करती है। यह आवश्यक नहीं होता है कि इस प्रकार स0अ0अधि0 की धारा 123 एवं 129 द्वारा यथापेक्षित एक रजिस्ट्रीकृत लिखित होनी चाहिए। यदि लिखित में निष्पादन होता है और इसका निष्पादन दान करने के साथ समयकालीन होता है तो उस मामले में लिखित को रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 17 के अधीन यथापेक्षित अवश्य होना चाहिये, जिस दान में वर्तमान और भावी सम्पत्ति दोनों समाविष्ट हो वह भावी सम्पत्ति के विषय में शून्य है (धारा 124 स0अ0अ0)

(च) भूमि आबंटन द्वारा प्राप्त करना धारा 195 से 198 एवं धारा 122 :

भूमि प्रबन्ध समिति परगना अधिकारी/सहायक कलेक्टर की पूर्व स्वीकृति लेकर किसी भूमि में, जो धारा 132 में वर्णित भूमि के अलावा हो, किसी व्यक्ति का दाखिला असंक्राम्य अधिकारी वाले भूमिधर के रूप में कर सकती है यदि ऐसी भूमि 132 में वर्णित है तो आसामी के रूप में कर सकती है किन्तु यह अधिनियम द्वारा विनियमित होगी, किसी अनु0जनजाति के खेतिहर मजदूर को यह भूमि प्रदान की जाती है, परन्तु 3 एकड़ से अधिक भूमि आबंटित नहीं की जा सकेगी एवं अन्य व्यक्तियों को भी यह भूमि आबंटित की जा सकेगी किन्तु एक सीमा से अधिक किसी भी व्यक्ति नहीं दी जायेगी। इस श्रेणी में भूतपूर्व सैनिक के परिवार के सदस्य, जो सैनिक सेवाकाल के दौरान मर गया हो, विकलांग सैनिक, हरिजन खेतिहर मजदूर एवं अन्य व्यक्ति जो धारा 195 के अधीन आता हो, ऐसे आबंटन सूची में ऐसे व्यक्तियों के नाम धारा 198 में निर्धारित तारतम्य में रखे जायेंगे तथा धारा 195 या 197 में निर्दिष्ट कोई भूमि किसी व्यक्ति को चाहे, वह असंक्राम्य अधिकार वाला हो या आसामी आबंटित की जायेगी, तथा यदि कोई व्यक्ति राज्य सरकार द्वारा आबंटित भूमि पर इस अधिनियम का उल्लंघन कर इस भूमि पर काबिज हो वहां सहायक कलेक्टर आबंटी

या पट्टेदार के आवेदन पर भूमिधर को कब्जा दिलायेगा और स्वप्रेरणा से ऐसा कब्जा दिया जा सकता है। धारा 122 के अन्तर्गत आवास स्थल के लिए भूमि का आबंटन किया जा सकता है जिस तरह धारा 198 कृषि हेतु भूमि के आबंटन का प्रावधान करती है उसी प्रकार धारा 122 के प्रावधान भी लागू होंगे। यहां पर यह भी लिखना युक्तिसंगत होगा कि कुमाऊं एवं गढ़वाल में ग्राम सभाओं में भूमि धारा 117 में निहित नहीं है।

(छ) चिरकाल से गैरकानूनी काबिज होने पर :

शासन द्वारा 16 फरवरी 1981 को इस संबंध में शासनादेश सं०-150/27/76 (806) -राजस्व-6 दिनांक 16 फरवरी 1981 के द्वारा यह आदेश जारी किया कि जिस व्यक्ति का राज्य की भूमि पर वर्ष 1975 से या इससे पूर्व का कब्जा निर्विवादित रूप से चला आ रहा हो उस भूमि से उसे बेदखल नहीं किया जायेगा बल्कि उसे मुक्त भूमि का पट्टा जारी किया जायेगा। इस प्रकार गैरकानूनी रूप से काबिज व्यक्ति को भूमि पर अधिकार प्राप्त होता है।

खेती जमीन का मुख्य दस्तावेज :

खेती जमीन के मुख्य दस्तावेजों का विवरण निम्न प्रकार से है :-

(क) अधिकार अभिलेख :

प्रत्येक गाँव के लिए यह एक अधिकारों का अभिलेख होता है। यह धारा 234 के अन्तर्गत निर्मित नियमों द्वारा निर्धारित अपवादों के अधीन होता है, अधिकार अभिलेख एक ऐसा रजिस्टर होता है जो धारा 32 में वर्णित है, भू-राजस्व अधिनियम की धारा 53 के अन्तर्गत अभिलेख अधिकारी द्वारा तैयार किया जाता है, उपर्युक्त का संशोधन बंदोबस्त अवधि के समय लेखपाल द्वारा तैयार किया जाता है, धारा 33 के अन्तर्गत वार्षिक रजिस्टर होता है।

(ख) गाँव रजिस्टर :

यह रजिस्टर धारा 31 के अन्तर्गत कलेक्टर द्वारा प्रत्येक 5 वर्ष में तैयार कराया जाता है जिसमें (1) नयी प्रक्रिया से प्रभावित क्षेत्र (2) एहतमाली खेती वाले क्षेत्र और (3) जिसकी माल गुजारी पूर्णतः या अंशतः समाप्त कर दी गयी हो वाले क्षेत्र में दर्ज होते हैं।

खेती जमीन के मुख्य दस्तावेज जो लेखपाल द्वारा तैयार किये जाते हैं :

लैंड रिकार्ड्स मैचुअल धारा 25 के अनुसार 22 विलें हैं, में महत्वपूर्ण अभिलेख।

- (1) नक्शा
- (2) खसरा
- (3) सीमा द्योतक चिन्हों की सूची
- (4) खतौनी
- (5) दिनचर्या वही
- (6) आज्ञापुस्तक
- (7) खेवट
- (8) किसानबही

1- **नक्शा** : प्रत्येक गाँव का एक नक्शा होता है, इस नक्शे पर गाँव की चौहद्दी दर्ज रहती है, गाँव के साथ-साथ प्रत्येक खेत की चौहद्दी का पता इससे लगता है, नक्शा मोमी कागज, कपड़ा लगे कागज या ऑचल क्लाथ पर बनाया जाता है लेखपाल प्रत्येक गाँव के प्रत्येक खेत में खुद जाकर तीन बार निरीक्षण करेगा। लेखपाल के इस दौरे को राजस्व भाषा में पड़ताल कहते हैं। पहली खरीफ पड़ताल, दूसरी रवि पड़ताल और तीसरी जायद पड़ताल कहते हैं। प्रत्येक पड़ताल पर लेखपाल नक्शे का मिलान खेत से करेगा, सभी परिवर्तन लाल स्याही से दर्शित होंगे। भूमि का यह महत्वपूर्ण अभिलेख है यदि इसमें भूल या गलती हुई तो सभी अभिलेखों में गलती होगी लेकिन पड़ताल बंद कर दी गई है।

2- **खसरा** : खसरे में नक्शे में दिये गये खेतों का विस्तारपूर्वक विवरण होता है, यह प्रत्येक वर्ष तैयार किया जाता है, इसमें 22 खानें होते हैं कृषि आंकड़े एवं खतौनी के लिए जितनी तथ्यों की आवश्यकता पड़ती है वे सब लेखपाल द्वारा खसरे में लिखित होती है इस रजिस्टर में निम्न सूचनायें अंकित होती हैं।

- (1) भूखण्ड का नम्बर
- (2) भूखण्ड (खेतों का रकबा)
- (3) जोतदार का नाम आदि।

3- **सीमा द्योतक चिन्हों की सूची** : इस अभिलेख से सीमा और बन्दोबस्त चिन्हों का विवरण होता है, यह कागजात किसी विवादग्रस्त भूमि या सीमा-विवाद को निपटाने में पर्याप्त मदद करता है यह अभिलेख खसरे के साथ ही नत्थी रहता है।

4- **खतौनी** :

यह शब्द 30प्र0 भू-राजस्व अधिनियम में कहीं भी अंकित नहीं है, किन्तु अधिनियम की धारा 33 में वर्णित वार्षिक रजिस्टर ही खतौनी के नाम से जाना जाता है।

इसमें केवल 13 खाने होते हैं, जोतदार का पूर्ण विवरण कब्जे की अवधि, मालगुजारी का विवरण विशेषतया होता है आम कागजात में नहीं। जब कभी भूमि के कब्जे में परिवर्तन हो जाये, तो इस रजिस्टर में दाखिल खारिज प्रक्रिया से कब्जे का अनुसार कलेक्टर या जैसा यहाँ विदित हो तहसीलदार या कानूनगो के बिना कोई परिवर्तन के व्यवहार इसमें उल्लिखित नहीं किया जायेगा, किन्तु लैण्ड रिकार्ड्स मैनुअल के पैरा क-153 के अन्तर्गत लेखपाल अपने आप दो मामलों में परिवर्तन कर सकता है। (1) खेतों का

विवरण/विभाजन के सम्बन्ध में (2) अवयस्क के मामलों में अभिभावक का नाम एवं अवयस्क की उम्र खाना दो में जब वह 18 वर्ष से कम है।

5- **दिनचर्या बही** : इसमें लेखपाल के प्रतिदिन के कार्यों/कर्तव्यों का वर्णन होता है, इसमें 60 पृष्ठ होंगे। एक वर्ष के लिए यह डायरी होगी, जो एक अगस्त से 31 जुलाई तक के लिए होगी। रजिस्टर कानूनगो के यहाँ जमा कर दिया जायेगा, पैरा 49 की घटनायें लिखी जानी आवश्यक होगी।

6- **आज्ञा पुस्तक** : यह एक पुस्तिका है जिसे लेखपाल सदैव अपने पास रखेगा, जिसमें कानूनगो द्वारा दिये गये सभी आदेशों एवं कार्य करने के संबंध में हिदायत लिखी होंगी।

7- **खेवट** : खेवट जर्मीदारी प्रथा के समय रखा जाता था किन्तु 1950 के पश्चात इसे बन्द कर दिया गया है, जब कोई जर्मीदार मर जाता था या सम्पत्ति का अन्तरण कर देता था तो दाखिल खारिज की प्रक्रिया उसी प्रकार होती थी जैसा अत खतौनी से की जाती है।

8- **किसानबही** : किसानबही पटवारी/लेखपाल द्वारा तैयार की गई वह दस्तावेजी पुस्तक है जो कि किसान के पास रहती है और वह तैयार कर्ताओं द्वारा मात्र 10 रु० शुल्क दिये जाने पर किसान को उपलब्ध की जाती है। किसानबही पर किसान की खेती, उसका प्रकार, मात्रा व हक संबंधी विवरण होता है जिससे कि किसान अपनी भूमि की जानकारी रखता है। इस पुस्तक में उसके भूमि के खण्डों का नम्बर भी अंकित होता है जिससे कि किसान अपनी भूमि की पहचान करता है।

खेती जमीन में खसरा और खतौनी का महत्व

किसी भी भू-स्वामी को जिसे अपनी भूमि का अधिकार प्राप्त है, यदि उसे स्वामित्व साबित करना है वह चाहे सरकार के समक्ष हो या किसी अन्य के समक्ष इसमें खसरा तथा खतौनी का विशेष महत्व होता है, जो निम्न प्रकार से है -

1- **खसरे का महत्व :**

खसरे में भूमिधर की भूमि का पूर्ण विवरण होता है, कृषि आंकड़े एवं खतौनी के लिए जितने तथ्यों की आवश्यकता होती है वे सभी खसरे से प्राप्त की जाती हैं, भले ही खसरा स्वयं अधिकार अभिलेख नहीं है किन्तु अधिकार अभिलेख की आधारशिला है और समस्त कृषि सम्बन्धी आंकड़ों का श्रोत है, इसमें कृषि सम्बन्धी सभी तथ्य दर्ज होते हैं, लैण्ड रिकार्ड्स मैनुअल का पैरा क-55 खसरा और चित्र अनुरक्षित करने के लिए लेखपाल के कुछ कर्तव्यों को नियमित करता है। भले ही आज इसका अनुपालन नाममात्र का या नहीं होता हो, खसरे से किस खेत में किसका कब्जा है उनकी भेड़ों में हुए परिवर्तन का ज्ञान होता है, इस प्रकार खेती से सम्बन्धित समस्त जानकारी खसरे से ज्ञात होता जाती है।

2- **खतौनी का महत्व :**

खतौनी में जोतदारों का पूर्ण वर्णन होता है, कि वे किस हैसियत से भूमि को धारण किये हैं, दाखिल खारिज में स्वामित्व प्राप्ति का महत्वपूर्ण दस्तावेज है, पुरानी खतौनी से नई खतौनी तैयार की जाती है, परिवर्तन लाल स्याही से अंकित होगा जिससे ज्ञात रहे कि यह परिवर्तन हो चुका है यदि जोतदार कोई स्त्री है और उसे भूमि उत्तराधिकार से प्राप्त है तो स्त्री जोतदार के पश्चात उत्तराधिकारी का नाम लिखा होगा, इससे खेतों का विभाजन एवं एकत्रीकरण का विवरण अंकित होता है। अवयस्क विवरण मिल जाता है, और सबसे महत्व न्यायालय की सन्तुष्टि खतौनी से की जाती है कि जोतदार उक्त भूमि का स्वामी है। ज०३० एवं भू०वय०अधि० 213-226 तक।

खेती जमीन पर लगान अदायगी

जर्मीदारी उन्मूलन एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम 1950 के लागू होने तथा जर्मीदारी प्रथा समाप्त होने के पश्चात जोतदार का सरकार से सीधा सम्बन्ध स्थापित हुआ, अधिनियम का अध्याय 10 भू-राजस्व का निर्धारण तथा उसकी वसूली सम्बन्धी नियम बनाता है, अधिनियम के प्रभाव में आने से पूर्व भू-राजस्व निर्धारण तथा वसूली 30प्र० भू-राजस्व अधिनियम 1901 के द्वारा प्रशासित होती थी, 1950 के अधिनियम के अनुसार 30प्र० भू-राजस्व अधिनियम के अध्याय 5-8 तक धारा 58-188 तक तथा बीच की भी कुछ धारायें निरस्त की गयी, इस प्रकार भू-राजस्व का निर्धारण एवं वसूली 30प्र० ज०३० एवं भू० सुधार अधि० 1950 की धारा 241-294 के अनुसार प्रशासित होती है।

मालगुजारी एक टैक्स है जो भूमि पर उसकी उपज पर लगाया जाता है और यह कर सरकार को इसलिए देय है कि वह सब भूमि का अधिपति है, उपज के बदले यह मालगुजारी नगदी में निर्धारित की गयी है, यह मालगुजारी लगभग दो शताब्दियों तक अपरिवर्तित रही, जर्मीदार जो भूमिकर जोतदारों से वसूल करते हैं उसको लगान कहा गया और सरकार को देय था वह मालगुजारी होती है, इस तरह देयकर दो भागों में बाँटा गया लगान और मालगुजारी।

लगान और भूराजस्व : लगान तथा भू-राजस्व सिद्धान्त एक ही है, क्योंकि दोनों ही कब्जे के कारण देय होती है, किन्तु व्यवहार में दोनों में निम्न अन्तर है।

- (1) भू-राजस्व सरकार द्वारा लगाया गया कर है, जो किसी अधिनियम में बनाये गये नियमानुसार लगाया जाता है।
- (2) किन्तु लगान संविदानुसार लगाया जाता है भूमिधर सरकार को भू-राजस्व देते हैं जबकि आसामी अपने असल काश्तकार को या गाँव सभा को लगान देता है।
- (3) लगान संविदा की वस्तु है यह पक्षकारों के करार से परिवर्तित की जा सकती है भूराजस्व सरकार द्वारा।

भू-राजस्व देने का दायित्व (धारा 243) “किसी जोत में सभी भूमिधर संयुक्त रूप से और पृथक रूप से तत्समय निर्धारित भू-राजस्व की अदायगी के लिये राज्य सरकार के प्रति जिम्मेदार होंगे” भू-राजस्व की यह जिम्मेदारी न केवल भूमिधर पर है बल्कि उन सब पर है जो भूमिधर के स्वत्व को उत्तराधिकार, क्रय दान आदि से प्राप्त करते हैं ऐसे व्यक्ति देय भूराजस्व के बकाये के लिए जिम्मेवार होंगे।

धारा 241 : के अनुसार किसी जोत का निश्चित किया भू-राजस्व उस पर सर्वप्रथम वरीयत भार होगा उसे जोत की फसलों आदि जो पोत पर हो तथा उससे होने वाली आय चाहे वह लगान के रूप में हो अथवा सम्पत्ति के प्रयोग के लाभ, उस पर भू-राजस्व वसूल किया जा सकता है।

भू-राजस्व की वसूली : भू-राजस्व की वसूली का दायित्व राज्य सरकार पर है, राज्य सरकार जैसे उचित समझे वसूली का प्रबन्ध कर सकती है, जिले की भू-राजस्व वसूली का दायित्व जिला कलेक्टर पर है जिले की प्रत्येक तहसील का तहसीलदार अपनी तहसील की भू-राजस्व की वसूली की जिम्मेवार होता है, वसूली प्रत्येक तहसील में नियुक्त अमीन द्वारा की जाती है, इन अमीनों का पर्यवेक्षण नायब तहसीलदार या तहसील द्वारा की जाती है, इन अमीनों का पर्यवेक्षण नायब तहसीलदार या तहसील द्वारा होती है, अमीन प्रत्येक भूमिधर के यहाँ जाकर भू-राजस्व की वसूली करेगा। प्राप्त रकम की वसूली के बदले रसीद देगा, जिस पर विस्तृत विवरण होगा, जोतदार अपना भू-राजस्व तहसील में जाकर भी जमा कर सकता है। वसूली जमाबन्दी रजिस्टर में दर्ज होगी, बकाया भू-राजस्व की वसूली धारा 279 के अधीन होगी। इसमें वसूली के सात तरीके हैं माँग-पत्र, गिरफ्तारी, कुर्की, विक्रय और रिसीवर की नियुक्ति आदि द्वारा की जा सकती है।

खेती जमीन के लिये कर्ज कैसे प्राप्त होता है

किसी भी जोतदार को या भूमिधर को अपनी जोत या भूमि को विकसित करने के लिये यदि पर्याप्त धन उपलब्ध न हो तो वह उसके विकास के लिये विभिन्न तरीके से कर्ज ले सकता है जैसे :-

1- बैंक द्वारा : भूमिधर को सर्वप्रथम ऋण लेने की सरकार की व्यवस्था बैंक द्वारा की गई भूमिधर बैंक से सीधा कर्ज प्राप्त कर सकता है इसके लिए भूमिधर को बैंक में आवेदन करना पड़ता है, जिसके लिए भूमिधर को अपने भूस्वामित्व का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा और यह पटवारी द्वारा दिया जाता है। यदि कोई भूमिधर पेंशनर है उसे अपनी आय/पेंशन का प्रमाण-पत्र बैंक में जमा करना होगा, बैंक द्वारा तत्सम्बन्धी सभी कागजातों का निरीक्षण करने व सन्तुष्टि के पश्चात बैंक एक निश्चित सीमा तक ही ऋण देगा या फिर भूमिधर की हैसियत के अनुसार ऋण प्रदान करेगा, जिस पर बैंक एक निश्चित दर पर ब्याज लेगा और बैंक को ऋण वापसी की अदायगी किस्तों में करनी होगी, जिस तरह किस्तें जमा की जायेगी उसी तरह ऋण पर ब्याज भी घटता रहेगा। कभी-कभी भूमिधर अधिक मात्रा में लेना होता है तो इसके लिए दो जमानती आवश्यक हैं, उन्हें अपनी सम्पदा का पूर्व विवरण बैंक को देना होता है जिससे ऋण मूल, कर्जदार द्वारा न दिया गया तो जमानती उसके जिम्मेदारी अपने ऊपर लेते हैं, बैंक यह शर्तें उसी समय तय कर देता है जब ऋण दिया जाना होता है बैंकों में इसके लिए भूमि विकास बैंक महत्वपूर्ण स्थान रखता है।

2- अन्य रूप में : आज भी भूमि बंधक रखकर या किराये पर देकर ऋण प्राप्त किया जाता है किसी भूमि को निश्चित समय के लिए बंधक रखा जा सकता है जिस पर बंधककर्ता ऋण प्राप्त करता है। सम्पत्ति अन्तरण की धारा 58 द्वारा बन्धक को परिभाषित किया गया है, बन्धक विनिर्दिष्ट स्थावर सम्पत्ति में से किसी हित का वह अन्तरण है जो उधार के तौर पर दिये गये या दिये जाने वाले धन के संदाय को या वर्तमान या बाकी ऋण के संदाय को या ऐसे वचन बंध का पालन जिससे धन सम्बन्धी दायित्व पैदा होता है प्रतिभूमि करने के प्रयोजन से किया जाता है।

यह ऋण लेने की पौराणिक प्रथा है इसमें बंधक विलेख तैयार किया जाता है जिसमें किसी सम्पत्ति को बंधक रखकर ऋण (धन के रूप में) प्राप्त किया जाता है जिसकी निश्चित शर्तें होती हैं और उन शर्तों में समयावधि महत्वपूर्ण स्थान रखती है जिसे बैंक के

ऋण को लौटाने हेतु बैंक उसकी चल व अचल सम्पत्ति की कुर्की करके अपने धन को वसूल कर सकता है किन्तु बन्धक में ऐसा नहीं होता है, उसमें उसी स्थावर सम्पत्ति की कुर्की या विक्रय किया जा सकता है जो बंधक रखी गयी हो।

खेती जमीन को कब बेचा जा सकता है

भूमि का विक्रय स्वामित्व का स्वतंत्र अधिकार है भूमि के विक्रय के सम्बन्ध में सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 परिभाषित करती है "विक्रय ऐसी कीमत के बदले स्वामित्व का अन्तरण है" किन्तु भूमि को कब बेचा जा सकता है इस सम्बन्ध में कोई उपबन्ध स्पष्ट नहीं है भूमि/सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम एवं ज०वि० एवं भू०व्य०अधि० द्वारा भूमि के विक्रय के सम्बन्ध में प्रतिबन्धों का विस्तृत विवरण दिया गया है। किसी भूमि का विक्रय सामाजिक परिस्थिति एवं व्यक्ति की आवश्यकता के अनुसार किया जाता है कुछ अपवादों को छोड़कर भूमि का विक्रय आवश्यकता की पूर्ति के लिये जाना सम्भावित है भूमि का विक्रय निम्न रूप में किया जा सकता है :-

- 1- **न्यायालय के आदेश पर :** जब किसी भूमिधर के विरुद्ध डिक्री पारित की जाय तो उसके लिये यह आवश्यक होगा कि उक्त डिक्री के निष्पादन हेतु भूमि का विक्रय करेगा और प्राप्त धन की अदायगी उस भूमि के विक्रय से होगी यह विक्रय आवश्यक विक्रय है, इसके विरुद्ध भूमिधर कोई भी बचाव नहीं ले सकता है और विक्रय आवश्यक होगा।
- 2- **धन की प्राप्ति हेतु :** जब किसी भू-स्वामी को धन की आवश्यकता हो तो स्वामित्व प्राप्त भूमिधर अपनी भूमि का विक्रय करके अपनी आवश्यकता की पूर्ति कर सकता है किन्तु किसी भी भू-स्वामी को विक्रय अधिनियम के अन्तर्गत बनाये गये नियमों के अधीन करना होता है।
- 3- **भवन निर्माण हेतु :** भवन निर्माण हेतु भूमि का विक्रय आवश्यक नहीं है किन्तु यह सामाजिक तौर पर किया जाने वाला विक्रय होगा, जो व्यक्ति (क्रेता) की आवश्यकता की पूर्ति के लिए किया जाता है किन्तु विक्रय भू-स्वामी की इच्छा पर निर्भर करता है, और यह विक्रय एक संविदा के अन्तर्गत होता है, जहां किसी व्यक्ति को भवन की आवश्यकता हो और भूमि प्राप्त न हो तो वह विक्रेता से भूमि का क्रय कर सकता है।
- 4- **ऋण की अदायगी के लिए :** ऋण की अदायगी के लिए किया गया विक्रय विधिक विक्रय होगा यह चाहे किसी भी रूप में किया जाये किन्तु विक्रय द्वारा प्राप्त धन से भू-स्वामी ऋण की अदायगी कर सकता है इसमें बंधक, कुर्की आदि सम्मिलित है, भूमि ऋण किसी वित्तीय संस्था का हो तो विक्रय विधिक रूप में किया जा सकता है और यदि ऋण अन्यथा हो तो भू-स्वामी ऋण के स्थान पर भूमि का विक्रय ऋणदाता को कर सकेगा।
- 5- **सामाजिक संस्था की स्थापना के लिए :** जहां किसी सामाजिक संस्था की स्थापना की जा रही हो वहां भूस्वामी चाहे तो अपनी भूमि का विक्रय कर सकता है, जैसे स्कूल, अस्पताल आदि के लिए किया गया हो।
- 6- **उद्योग धन्धों के प्रयोजनार्थ :** जहां किसी उद्योग धन्धे की स्थापना की जा रही हो और भूमि की आवश्यकता हो तो भूमिधर अपनी भूमि को उक्त आवश्यकता की पूर्ति के लिए बेच सकता है, और भूमि के स्वामी को इसके लिए प्रतिफल के रूप में धन की अदायगी आवश्यक नहीं होगी वह चाहे तो उक्त भूमि के बदले में उद्योग में अपना अंश स्वामित्व के रूप में भी ले सकता है किन्तु यह एक करार के अन्तर्गत होगा।

अन्ततः भूमि का विक्रय भू-स्वामी पर निर्भर रहता है कि वह कब और क्यों अपनी भूमि का विक्रय करेगा किसी भी भू-स्वामी को भूमि के विक्रय करने पर जर्मीदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम के प्रतिबन्ध लागू रहेंगे।

धारा 174 के अनुसार उत्तराधिकार का क्रम :

पुत्र-पति-पुत्री-नवासार पुत्री का पुत्र-पिता-माता-भाई-भतीजा-(भाई का पुत्र) बहन-बहन का पुत्र।

खेती जमीन की वसीयत की जा सकती है :

किसी भी सम्पदा की वसीयत करने से पहले यह जानना होगा कि वसीयत है क्या वसीयत का आशय है (वसीयत किसी वसीयतकर्ता की अपनी सम्पत्ति के इरादे की विधिक घोषणा है जिसे वह अपनी मृत्यु के पश्चात कार्यान्वित करना चाहता है याने वसीयत किसी भी किस्म की सम्पत्ति का व्ययन करने का ढंग है) याने वसीयत का आशय सम्पत्ति के ऐसे परिदान से है जो मरणोपरान्त प्रभावी हो मानो एक व्यक्ति मरणोपरान्त अमुख व्यक्ति को सम्पत्ति दे दी जाये।

वसीयत कौन कर सकता है :

खेती जमीन का स्वामी अपनी सम्पत्ति व खेती जमीन की वसीयत कर सकता है उसे संक्रमणी अधिकारी वाला भूमिधर होना चाहिए याने जब किसी व्यक्ति को भूमि का संक्रमी अधिकार होगा तभी वह वसीयत कर सकता है।

कोई व्यक्ति कितनी भी वसीयत लिख सकता है किन्तु अन्तिम वसीयत ही प्रभावी होगी। अनु०जाति, अनु० जनजाति का व्यक्ति अनु० जाति एवं अनु० जनजाति से भिन्न जाति के व्यक्ति को वसीयत नहीं कर पायेगा। वह अपनी जाति के व्यक्ति को वसीयत

कर पायेगा। वसीयत किये जाने में किसी विशेष कानूनी प्रक्रिया का अपनाया जाना आवश्यक नहीं है, यह पंजीकृत अथवा साधारण दोनों प्रकार की हो सकती है कि किन्तु इसमें कम से कम दो गवाहों का होना आवश्यक है।

वसीयत करने का हक :

किसी भी सम्पत्ति का मालिक अपनी सम्पत्ति की वसीयत कर सकता है इसमें प्रतिबंध यह है कि वसीयत वसीयतकर्ता द्वारा स्वेच्छ से लिखी जानी चाहिए। वह स्वच्छ चित्त होना चाहिए (याने उसके द्वारा वसीयत दबाव या पागलपन में न लिखा होना चाहिए)

वसीयत करने का ढंग :

धारा 169 की उपधारा (3) स्पष्ट शब्दों में वर्णन करती है कि “वसीयत लिखित होनी चाहिए और दो व्यक्तियों द्वारा साक्षीकृत होनी चाहिए। वसीयत का रजिस्ट्रीकृत होना आवश्यक नहीं है भले ही वसीयत रजिस्ट्रीकृत होने से उसे साबित किये जाने में आसानी होती है।

प्रतिबन्ध :

- 1- यह कि कलेक्टर की आज्ञा बिना कोई अनु0जाति का भूमिधर किसी गैर अनु0जाति के पक्ष में वसीयत नहीं करेगा।
- 2- अनुसूचित आदिम जाति का संक्राम्य अधिकार वाले भूमिधर गैर अनु0जाति आदिम वाले व्यक्तियों के पक्ष में भूमि की वसीयत नहीं कर सकता।
- 3- वसीयत लिखित और दो साक्षियों के समक्ष साक्षीकृत होनी चाहिए।

वसीयत सम्पदा : वसीयत की जाने वाली सम्पदा चल या अचल दोनों प्रकार की हो सकती है। वसीयतकर्ता किसी भी सम्पत्ति की वसीयत कर सकता है जैसे अपने नाम की वह सम्पत्ति, जो 12 वर्ष से अधिक समय तक दूसरे व्यक्ति के ग्रासिवाना कब्जे में चली आ रही हो और वसीयतकर्ता का स्वामित्व ही समाप्त हो गया हो।

राजस्व न्यायालयों के अधिकार और कर्तव्य

उत्तर प्रदेश भू-राजस्व अधिनियम 1901 अपने में एक महत्वपूर्ण संहिता है, भूमि विधि से सम्बन्धित वाद प्रार्थना-पत्र और मुकदमों में इसी विधि में दी गयी व्यवहार प्रक्रिया काम में लायी जाती है, न कि दीवानी प्रक्रिया संहिता की प्रक्रिया, भले ही दोनों अधिनियम अपने आप में पूर्ण संहिता है परन्तु राजस्व अधिनियम दीवानी प्रक्रिया संहिता से भिन्न है, अतएव जब तक स्पष्टतया वर्णित न हो, राजस्व न्यायालय एवं राजस्व अधिकारी के सम्मुख दीवानी प्रक्रिया संहिता की प्रक्रियाएं लागू नहीं होंगी, यहाँ राजस्व न्यायालय एवं राजस्व अधिकारों का संक्षिप्त वर्णन किया जा रहा है।

राजस्व अधिकारी :

राजस्व विभाग के पूर्ण क्षेत्र में राजस्व बोर्ड के सदस्य मण्डलायुक्त, कलैक्टर, सहायक कलैक्टर तहसीलदार तथा सहायक तहसीलदार राजस्व अधिकारी की श्रेणी में रखे गये हैं। उ0प्र0 भू-राजस्व अधिनियम 1901 की धारा 274 में प्राप्त शक्ति के अनुसार राज्य सरकार व राजस्व बोर्ड के नियमों में विस्तृत विवरण किया गया है। राजस्व अधिकारियों के लिए भूलेख नियमावली में नियम उपलब्ध हैं। इस प्रकार राजस्व अधिकारी अपने कार्य राजस्व नियमावली भूलेख नियमावली अथवा उ0प्र0 ज0वि0 एवं भूमि सुधार अधिनियम 1950 एवं उ0प्र0 भू-राजस्व अधिनियम 1901 के अन्तर्गत हो तो उस समय वे राजस्व अधिकार के रूप में कार्य करते हैं, इस प्रकार सामान्य रूप में निम्न कार्य राजस्व अधिकार के हैं।

- (1) अधीनस्थ अधिकारियों एवं विभाग द्वारा बनाये गये अभिलेखों का निरीक्षण।
- (2) उ0प्र0 भू-राजस्व अधिनियम 1901 की धारा 190 के अनुसार भूमि का निरीक्षण।
- (3) सम्पत्ति का परिमाण करना।
- (4) लिपिकीय अशुद्धि को शुद्ध करना।
- (5) गाँव सभा तथा स्थानीय निकायों में निहित भूसम्पत्ति का निर्देशन करना।

राजस्व न्यायालय:

यद्यपि सामान्य रूप में विवादों का निर्णय देने का अधिकार सिविल न्यायालय का है, दोनों अधिनियमों 1950 एवं भू0रा0अ0 1901 में बहुत से मामलों के निपटारे और उसके विरुद्ध अपील का प्रावधान राजस्व न्यायालय को दिया है। सिविल न्यायालय की प्रक्रिया काफी खर्चीली और अधिक समय लेती है जबकि राजस्व न्यायालय की प्रक्रिया सरल और सुविधाजनक होती है। इसीलिए दोनों अधिनियम राजस्व के वादों में राजस्व न्यायालयों को एकांकी क्षेत्राधिकार प्रदान करती हैं।

- 1- **राजस्व न्यायालय लगाने का स्थान :** धारा 189 के अनुसार कमीशनर अपनी कमीशनरी में किसी भी स्थान पर न्यायालय लगा सकता है, यदि वह एक से अधिक कमीशनरी के लिए नियुक्त है तो वह अपने किसी भी स्थान में न्यायालय लगा सकता है, और मामले की सुनवाई कर सकता है, अपने जिले, तहसील के अन्दर किसी भी स्थान में न्यायालय लगा सकते हैं, तहसीलदार का कर्तव्य होगा कि वह अपने जिले की उस तहसील के सिवाय (जहां नियुक्त हैं) अन्य तहसील पर न्यायालय नहीं लगा सकता है। जबकि सहायक कलेक्टर अपना न्यायालय जिले के किसी भी स्थान पर लगा सकता है, नायब तहसीलदार को तहसीलदार की कुछ शक्तियां दी गयी हैं परन्तु वह अपना न्यायालय अपनी तहसील के मुख्यालय पर ही लगायेगा, रेवन्यू बोर्ड अपने प्रदेश के किसी भी जिले में जिले में अपना न्यायालय लगा सकता है, धारा 189 राजस्व न्यायालय को शक्ति प्रदान करती है कि वह जब अपने दौरे पर न्यायालय लगा रहे हो तो सब उसका कर्तव्य होगा कि वह एक तरफा फैसला नहीं करना चाहिए। जब पक्षकार एवं गवाहों को खेमे में बुलाया जाये तो उस स्थान एवं दिनोंक का सम्मन में स्पष्टीकरण देना आवश्यक नहीं होगा।
- 2- **भूमि में प्रवेश और पैमाइश करने की शक्ति :** कलेक्टर, बन्दोबस्त अधिकारी तथा उसके अधीनस्थ अधिकारी भूमि में प्रवेश कर सकते हैं पैमाइश सीमा का निर्धारण और अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अपने कर्तव्य के निर्वाह के सम्बन्धित प्रयोजनार्थ सभी आवश्यक कार्य कर सकते हैं।
- 3- **मुकदमों का अन्तरण :** रेवन्यू बोर्ड या कमिशनर भू-राजस्व अधिनियम के अधीन अवमुक्त होने वाले किसी वाद या कार्यवाही को, जिसके अन्तर्गत विभाजन सम्बन्धी वाद भी सम्मिलित हैं किसी अधीनस्थ राजस्व न्यायालय या राजस्व अधिकारी से किसी अन्य न्यायालय अधिकारी को जो सक्षम हो अन्तरित कर सकता है, या वर्ग में श्रेष्ठ राजस्व न्यायालय अधीनस्थ उक्त वादों को ले सकता है और स्वयं निपटारा करा सकता है।
- 4- **मुकदमों का एकीकरण :** जहां एक से अधिक मुकदमों के लिए सारतः एक ही प्रश्न हो और उसी वाद हेतु पर आधारित हो और वे एक या अधिक न्यायालयों में विचारधीन हो तो किसी पक्षकार द्वारा इस न्यायालय के ऊपर वाले किसी न्यायालय में प्रार्थना-पत्र दिये जाने पर एक न्यायालय में इकट्ठे कर दिये जायेंगे और वे केवल एक निर्णय द्वारा विनिश्चित किये जा सकते हैं। एकीकरण वाला प्रार्थना-पत्र ऊपर वाले न्यायालय में सीधे दिये जा सकते हैं मुकदमों को एकीकृत करने का उद्देश्य यह है कि न्यायालय का समय बचे और पक्षकारों को अधिक असुविधा न हो।
- 5- **साक्ष्य देने और कागजात पेश करने के लिये व्यक्तियों को बुलाने की शक्ति :** कोई न्यायालय कागजात पेश करने और साक्ष्य देने के लिए किसी व्यक्ति को बुला सकता है परन्तु जो व्यक्ति दीवानी प्रक्रिया संहिता की धारा 132 और 133 के अन्तर्गत दीवानी न्यायालय में हाजिर होने से मुक्त है वे यहाँ भी निजी हाजिरी से मुक्त रहेंगे। जहाँ ऐसा व्यक्ति जो साक्ष्य एवं कागजात पेश करने के लिये बुलाया गया हो और वह सम्मन का पालन न करे तो उसे गैर जमानती या जमानती आदेश से गिरफ्तार कर बुलाया जा सकता है तथा उसकी सम्पत्ति कुर्क की जा सकती है और उस पर जुर्माना भी किया जा सकता है।

एकतरफा डिक्री : (धारा 200-201) जब कभी कोई पक्षकार सम्मन में वर्णित तिथि पर उपस्थित नहीं होता है तो न्यायालय को अधिकार है कि वह मुकदमे को खारिज कर दें या एकतरफा फैसला दे दें। वादी के उपस्थित न होने में वाद खारिज किया जायेगा और प्रतिवादी के उपस्थित न होने पर वादी के पक्ष में डिक्री की जायेगी किन्तु जब न्यायालय खेमे में या दौरे पर हो तो ऐसा नहीं किया जा सकता है जब तक कि पक्षकारों को समय एवं स्थान पहले से सूचित न किया गया हो किन्तु ऐसे आदेश के विरुद्ध प्रतिस्थापन हेतु प्रतिवादी को 15 दिन का समय दिया जाता है और यह समय आदेश के दिन से प्रारम्भ होगा।

आदेश में गलती या चूक को ठीक करने की शक्ति (धारा 202) :

गलती या चूक जो मुकदमों में किसी सारवान भाग को प्रभावित नहीं करती, ऐसे आदेश से 90 दिनों के अन्दर ठीक की जा सकती है इससे न्यायालय द्वारा अपने आप या प्रार्थना-पत्र दिये जाने पर ठीक किये जा सकते हैं।

पंच निर्णय के लिये विवादों को निर्देशित करने की शक्ति (धारा 203-207) :

तहसीलदार को छोड़कर प्रत्येक राजस्व न्यायालय को विवादों को पंच निर्णय को निर्देशित करने का अधिकार है पक्षकारों की सहमति से विवादों को पंच निर्णय के लिये ले सकते हैं तहसीलदार जो द्वितीय श्रेणी के सहायक कलेक्टर होते हैं कोई भी विवाद पंच निर्णय को नहीं भेज सकते हैं यदि ऐसा होता है तो यह प्रक्रिया शून्य मानी जायेगी। पंच निर्णय के

लिये विवादों को निर्देशित करने की शक्ति केवल उन विवादों में है जो 30प्र0 भू-राजस्व अधि0 1950 में उठते हैं राजस्व न्यायालय इस शक्ति का प्रयोगवाद की किसी अवस्था में यहां तक कि द्वितीय अपील में भी कर सकता है।

अपीलीय न्यायालय :

- (1) अभिलेख अधिकारी
- (2) कलेक्टर
- (3) कमिश्नर

- 1- **अभिलेख अधिकारी** : सहायक अभिलेख अधिकारी के आदेश के खिलाफ अपील अभिलेख अधिकारी के यहाँ होगी, और अभिलेख अधिकारी के आदेश या फैसले के विरुद्ध अपील नहीं होगी, केवल धारा 219 के अन्तर्गत रेवन्यू बोर्ड को पुनरीक्षण याचिका की जा सकती है।
- 2- **कलेक्टर** : सहायक कलेक्टर प्रथम श्रेणी और सहायक कलेक्टर परगना अधिकारी के आदेश के विरुद्ध अपील कमिश्नर के यहां होगी।
- 3- **कमिश्नर** : कलेक्टर सहायक द्वितीय श्रेणी या तहसीलदार के आदेश के विरुद्ध अपील कलेक्टर के यहां होगी और फिर दूसरी अपील कमिश्नर के यहां होगी। धारा 224 के अन्तर्गत आदेश के विरुद्ध तहसीलदार एवं सहायक कलेक्टर प्रथम श्रेणी की शक्ति से दिये गये फैसले के विरुद्ध अपील कमिश्नर के यहां की जाती है।

विधिक सहायता प्राप्त करने के लिए प्रार्थना - पत्र

सेवा में,

सचिव,

उच्च न्यायालय विधिक सेवा समिति/उपसमिति/जिला विधिक सेवा प्राधिकरण/तहसील विधिक सेवा समिति,

तहसील -

जनपद-

मैं पुत्र/पुत्री/पत्नी/विधवा निवासी

..... विधिक सहायता/परामर्श प्राप्त करने के लिए निम्नलिखित परिस्थितियों में आवेदन करता/करती हूँ-

1. समस्त स्रोतों से मेरी वार्षिक आय रु. 1,00,000/- (एक लाख रुपया) तक है (आय प्रमाण पत्र संलग्न है)
2. मैं पात्रता की निम्न श्रेणी में आता हूँ/आती हूँ (जो लागू हो उसके सामने सही का निशान लगायें) :-
 - (क) अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति
 - (ख) मानव दुर्व्यवहार या बेगार का सताया हुआ
 - (ग) स्त्री या बालक
 - (घ) मानसिक रूप से अस्वस्थ
 - (ङ) बहु विनाश, जातीय हिंसा, जातीय अत्याचार, बाढ़, सूखा, भूकम्प या औद्योगिक विनाश की दशाओं के अधीन सताया हुआ व्यक्ति।
 - (च) औद्योगिक कर्मकार
 - (छ) युद्ध में शहीद सैनिक आश्रित
 - (ज) अभिरक्षा में (प्रमाण पत्र संलग्न करें)
3. विधिक सेवा परामर्श की प्रकृति विवाद का कारण, दावे प्रतिवादी आदि का संक्षिप्त विवरण।
4. क्या विधिक सेवा परामर्श प्राप्त करने के लिए पूर्व में कोई प्रार्थना पत्र दिया था? यदि हाँ तो उसका परिणाम?
5. मुझे निम्न प्रकार की कानूनी सहायता वांछित है :-
 - (1) वाद दायर करने/प्रतिवाद करने हेतु निःशुल्क अधिवक्ता की सेवायें
 - (2) कोर्ट फीस की मद में अदा की जाने वाली धनराशि
 - (3) अभिलेख प्राप्त करने हेतु व्यय की गयी/व्यय होने वाली धनराशि
 - (4) वाद व्यय की मद में व्यय की गयी धनराशि
 - (5) केवल विधिक परामर्श

मैं विश्वास दिलाता हूँ/दिलाती हूँ कि विधिक सेवा प्रदान किये जाने की स्थिति में मैं उपलब्ध कराये गये अधिवक्ता तथा जिला प्राधि

करण/उच्च न्यायालय समिति को पूर्ण सहयोग प्रदान करूँगा/करूँगी और किसी भी बात को नहीं छुपाऊँगा/छुपाऊँगी।

प्रार्थी/प्रार्थिनी

पता -

नाम -