उत्तर प्रदेश

# भूसर्वेक्षण एवं अभिलेख क्रिया हस्त-पुस्तिका

# U.P. Land Survey & Record Operations Hand Book


लेखक

पी० सी० कुलश्रेष्ठ

बी० ए०, एल० एल० बी०

सहायक अभिलेख अधिकारी व अपर परगनाधिकारी

गढ़मुक्तेश्वर/बरेली ।


1992-93


प्रकाशक

कुलश्रेष्ठ प्रकाशन

22, शान्ती नगर तहसील व चित्रगुप्त विद्यालय के पीछे, निकट पुलिस लाइन्स, आगरा–10

मूल्य : 60 रुपये

प्रकाशक :—कुलश्रेष्ठ प्रकाशन आगरा-10

प्रकाशक तथा बिक्री सम्बन्धी सभी वादों आगरा के न्यायालयों में ही चल सकेंगे इसी शर्त पर व्यवहार करें।

सर्वाधिकार सुरक्षित :—

मूल्य :—साठ रुपये।

## ( अद्यावधिक संशोधित )

1. अध्याय 4 यू० पी० भूराजस्व अधिनियम 1950।
2. भू सर्वेक्षण एवं अभिलेख क्रिया नियमावली, 1978।
3. सर्वेक्षण व अभिलेख क्रिया सम्बन्धी शासन व परिषद के आदेशों का संग्रह।
4. सर्वेक्षण एवं अभिलेख क्रिया नियमों के अधीन किये जाने वाले कार्य का क्रमिक विवरण।
5. सर्वेक्षण एवं अभिलेख क्रियाओं में सीमा विवादों के निस्तारण सम्बन्धी बंगाल। रेगूलेशन सं० 11, सन् 1825 का हिन्दी रूपान्तर व अन्य परिषदादेश व नियम।
6. भूराजस्व अधिनियम व नियमावली तथा बंगाल रैगूलेशन का अंग्रेजी रूपान्तर।

मुद्रक:—कुबुदकला प्रिंटर्स, राजामण्डी, आगरा–2

# भूमिका सर्वेक्षण नियमावली

भू सर्वेक्षण एवं अभिलेख क्रियायें 1977 तक सीजनल स्टाफ द्वारा की जाती रही थी वर्ष 1978 में सर्वप्रथम उ० प्र० भूराजस्व (सर्वेक्षण एवं अभिलेख क्रिया) नियमावली बनाकर उ० प्र० भर में इस कार्य के सम्पादन हेतु 8 इकाईयों की नियमितरूप से स्थापना की गयी और उसमें रखा जाने वाला स्टाफ पूर्णकालिक व वर्षों पर्यन्त कार्य करने वाला लगाया गया तभी से आठों इकाईयाँ लगातार कार्य करती चली आ रहीं हैं।

भूसर्वेक्षण एवं अभिलेख क्रिया सम्बन्धी सारे विधि, नियम तथा विनियम एवं उनके सम्बन्ध में जारी किये गये निर्देशों की पुस्तक का अब तक नितान्त अभाव रहा है। जनता तो दूर अधिवक्ताओं को भी इससे सम्बन्धित विधि का पता नहीं रहा है। कारण कि यह नयी क्रिया लगभग एक पीढ़ी की समाप्ति के उपरान्त ही पुनः प्रारम्भ हो पाती है। अतः पिछलीबार कार्य करने वाले अधिवक्ता व पैरोकार बाद की अभिलेख क्रिया के समय जीवित ही नहीं रहते हैं।

लेखक ने सर्वेक्षण और अभिलेख क्रियाओं से सम्बन्धित तीन नये परिवर्तन अपने सुझावों से करा दिये। एक त्रुटि इन क्रियाओं में यह की जाती रही थी कि एकड़ बीघा वाले नक्शों से ग्राम की सीमा को ट्रेस करके उसमें मीटरी जरीब चला दी जाती थी जबकि दोनों के पैमाने भिन्न-भिन्न थे इसका विवरण इस पुस्तक के पृष्ठ 29 के क्रमांक 6 में दिया हुआ है। अब परिषद द्वारा भी 4-5-92 की बैठक के उपरान्त निर्देश तदनुसार जारी कर दिये गये है। दूसरी कठिनाई यह चलीं आ रही थी कि उन सर्वेक्षण एवं अभिलेख क्रियाओं में व्यवहारिक प्रशिक्षण हेतु भूलेख निरीक्षक आते रहते हैं किन्तु उनके लिए कोई कोर्स क्रमिक विवरण तथा मार्ग निर्देशन न होने के कारण वे सर्वेक्षण स्टाफ में तीन माह बैठकर और गपशप करके चले जाते हैं लेखक ने पूरे अधिनियम व नियमावली के अधीन किये जाने वाले कार्य का विवरण तैयार करके भूलेख निरीक्षकों के लिए तथा नये सहायक अभिलेख अधिकारियों हेतु क्रमिक विवरण तैयार कर दिया है जो इस पुस्तक के पृष्ठ 22 से 25 तक में छपा है। किसी क्षेत्र में अभिलेख क्रिया प्रारम्भ होने पर जारी की जाने वाली प्रेस विज्ञप्ति का प्रारूप भी पृष्ठ 28 तथा 29 पर दिया हुआ है। तीसरी कमी यह रही थी कि गाँवों व जनपदों की सीमाओं का विवाद वर्तमान शासन व परिषद के आदेशों के अधीन किया जाता रहा है। इसके सम्बन्ध में राजस्व नियमावली (नवीन संस्करण) के पैरा 418 व 419 में स्पष्ट उल्लेख है कि ऐसे विवाद बंगाल रेगूलेशन संख्या 11, सन् 1825 के अनुसार निर्णीत किये जावेंगे। यह विनियम (रेगूलेशन) किसी भी इकाई में उपलब्ध नहीं थे। लेखक ने उनका हिन्दी अनुवाद करके राजस्व परिषद को सभी इकाइयों में उपलब्ध कराने हेतु प्रेषित कर दिया है। इसको इस पुस्तक में भी छपा दिया गया है। कृपया पृष्ठ 62 से आगे देखिये।

सर्वेक्षण एवं अभिलेख क्रिया सम्बन्धी सभी ज्ञान इस पुस्तक में समाविष्ट कर पुस्तक को अधिकाधिक उपयोगी बनाने का प्रयास किया गया है फिर भी विद्वानों के विचार हर समय सादर आमन्त्रित हैं। लेखक अपने स्टाफ का आभारी है जिसने इतनी सूचना संकलित कराने में सहयोग दिया है।

1-10-92

—लेखक

परिषदादेश संख्या 294-382/9- निरीक्षण निर्देश, दिनांक : जनवरी 25, 1985

**विषय—दिनांक 6-10-84 से 10-10-84 तक अपर उप भूमि व्यवस्था आयुक्त द्वारा किये गये निरीक्षण के फलस्वरूप कुछ सामान्य निर्देशों का जारी किया जाना ।**

उपरोक्त विषय पर निम्न सामान्य निर्देश जारी करने की मुझसे अपेक्षा की गई हैं—

(1) भूलेख शुद्धीकरण अभियान में दस दस साल के पुराने मृतक खातेदारों के नाम पाये गये हैं । भविष्य में ऐसी स्थिति उत्पन्न न होने पाये, इसके लिए यह आवश्यक हैं कि प्रत्येक वर्ष परतालों के समय अभियान के रूप में ही भूलेख एवं माल अधिकारियों द्वारा इस ओर समुचित ध्यान दिया जाय और मृतक खातेदारों के नाम अभिलेखों में दर्ज न रहने दिये जावें ।

(2) उक्त अभियान में लिखावट सम्बन्धी लिपिकीय अशुद्धियाँ भी बहुत पाई गई हैं और जिलों में हजारों की संख्या में दुरुस्ती कागजात के मुकदमें कायम किये गये हैं । अधिकांश अशुद्धियाँ साधारण प्रकृति की हैं जैसे—नाम एवं वल्दियत में लिखावट की अशुद्धियाँ सकूनत की अशुद्धियाँ नाबालिगों की आयु सम्बन्धी अशुद्धियाँ क्षेत्रफल की लिखावट की अशुद्धियाँ आदि । ऐसी अधिकांश अशुद्धियों को स्वमेव शुद्ध कर देने से किसी खातेदार के स्वत्व या अधिकार पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा । अतः उनको बिना किसी को नोटिस जारी किये ही आदेश पारित करके शुद्ध करा देना चाहिये, जिससे अनावश्यक रूप से जनता को असुविधा न हो । तथापि उन मामलों में नोटिस जारी करना एवं साक्ष्य माँगना आवश्यक होगा, जिनमें यह संदेह हो कि किसी खातेदार के स्वत्व या अधिकार पर प्रभाव पड़ सकता है ।

(3) इस अभियान में मूल खातेदारों की भूमि पर अधिक समय से अंकित अध्यासिनों (खतौरी के वर्ग-9) के बारे में कोई कार्यवाही हुई प्रतीत नहीं होती है । आम धारणा यह है कि बिना किसी की ओर से इस्तकरारहक का दावा किये इन प्रविष्टियों के सम्बन्ध में कोई कार्यवाही नहीं की जा सकती । किन्तु वास्तव में स्थिति ऐसी नहीं है । जमींदारी विनाश अधिनियम की धारा--189 के अन्तर्गत मूल खातेदार का कब्जा न रखने पर एक निश्चित अवधि के तश्चात् उसके अधिकार समाप्त हो जाते हैं । अतः ऐसे मामलों में यू० पी० लैण्ड रेवेन्यू एक्ट के अन्तर्गत दुरुस्ती कागजात का मुकदमा "सुओमोटो" प्रारम्भ करके सम्बन्धित खातेदार व्यक्तियों को नोटिस देकर और उनका साक्ष्य लेकर, अभिलेखों में इस प्रकार की प्रविष्टियाँ **शुद्ध की** जा सकती हैं अर्थात् यदि मूल खातेदार का स्वत्व उक्त धारा के अन्तर्गत समाप्त हो गया हो तो उसके नाम की प्रविष्टि अभिलेखों से **खारिज की जा सकती** हैं और प्रश्नगत भूमि परिस्थिति के अनुसार ग्राम समाज के नाम या कब्जेदार के नाम नियमानुसार अंकित की जा सकती है । कब्जेदार को तदोपरान्त बेदखल करने की कार्यवाही करना चाहिये ।

(4) भूमि के आवटियों की ओर से आम तौर से शिकायतें की जा रही हैं कि उन्हें पट्टे के अनुसार भूमि का कब्जा नहीं दिलाया जा रहा है । छान-बीन से ऐसा ज्ञात हुआ है कि यह झगड़े अधिकांश क्षेत्रफल सम्बन्धी हैं यानी अभिलेखों में क्षेत्रफल अधिक लिखा है और उसी आधार पर पट्टे कर दिये गये हैं परन्तु नक्शे या मौके पर भूमि का क्षेत्रफल कम है । इन गल्तियों एवं झगड़ों को दूर करने के लिये **स्वमेव दुरुस्ती कागजात का मुकदमा** कायम करके, क्षेत्रफल की दुरुस्ती करनी होगी और आवंटियों को आवंटित भूमि के क्षेत्रफल में भी उसी अनुपात में कमी करने हेतु मुकदमा दुरुस्ती कागजात के माध्यम से कार्यवाही करनी होगी और तब उसी के अनुसार उन्हें भूमि पर कब्जा देना होगा ।

(5) झाँसी जिले की मऊ तहसील में मण्डी परिषद के लिये कुछ ऐसी भूमि अध्याप्ति की गई है, जिसमें राज्य आस्थान के मौरुसी काश्तकारों की जमीन सम्मिलित है । राज्य आस्थानों में राज्य को "स्वामी" के अधिकार थे/हैं । "स्वामी" तथा उसके काश्तकार के बीच 60 : 40 के अनुपात में प्रतिकर का बटवारा किया जाता है, जिसके सम्बन्ध में माननीय उच्च न्यायालय की व्यवस्थायें भी हैं । ऐसी परिस्थितियों में राज्य सरकार और काश्तकार के बीच उसी अनुपात में प्रतिकर का विवरण किया जाना चाहिये ।

(6) झाँसी जिले की मोंठ तहसील में चकबन्दी के समय भूमि का सर्किल रेट एवं भूमि की किस्म कहीं भी बदली नहीं गई है परन्तु भूल से प्रति बीघा वाला सर्किल रेट प्रति एकड़ लिख दिया गया है। इन परिस्थितियों में उससे पूर्व के बन्दोबस्ती अभिलेखों में अंकित सर्किल रेट ही प्रयोग में लाये जाने चाहिए।

(7) जिले में भूलेख अधिकारी का भूचित्रों एवं भूलेखों के सम्बन्ध में वही दायित्व होता है, जो जिलाधिकारी का होता है। भूलेख अधिकारियों को भूचित्र एवं भूलेखों की शुद्धता के सम्बन्ध में सजग रहना चाहिए और आवश्यकतानुसार भूलेख कर्मचारियों की यदा-कदा मीटिंग बुला करके उनकी शुद्धता के सम्बन्ध में संतुष्टि करते रहना चाहिए और जिलाधिकारियों को भी उससे अवगत कराना चाहिए।

(8) लैण्ड रेवेन्यू एक्ट की धारा-28 के अन्तर्गत कलेक्टर द्वारा गाँव के नक्शों में दुरुस्ती सम्बन्धी पारित आदेशों का अमलदरामद कहाँ और कैसे किया जाय? इस सम्बन्ध में जिले में स्थिति स्पष्ट नहीं है।

धारा-28 के अन्तर्गत कार्यवाही उसके आधीन बनी भूलेख नियमावली के सम्बन्धित नियमों को ध्यान में रखते हुए एक प्रशासनिक कार्यवाही है न कि न्यायिक। कृपया देखें— ब्रजमोहन बनाम राम दुलारे, 1972 आर० डी० 176 : 1972 ए० डब्लू० आर० 38 (आर०) 1972 ए० एल० जे० 33 (आर०)। अतः भूचित्रों में पाई जाने वाली किन्हीं भी अशुद्धियों का शुद्धीकरण **बिना मुकदमा कायम किये ही किया जाना चाहिए।**

यह एक निश्चित एवं स्पष्ट नियम है कि भूचित्रों में गाटों की केवल वे ही सीमायें दर्शायीं जाती हैं, जो स्थल पर वास्तव में विद्यमान हों और इसी प्रकार भूचित्र में कोई मेंड़ तभी नियमानुसार काटी जा सकती है जब कि वह वास्तव में स्थल पर विद्यमान न रह जाय। प्रत्येक दशा में भूलेख नियमावली के परिछेद-57 में वर्णित प्रावधानों का पालन होना चाहिए।

परन्तु साधारणतया लोग अपने खेत के खतौनी खसरे में अभिलिखित क्षेत्रफल को स्थल पर पूरा कराने हेतु बन्दोबस्ती मेड़ों में केवल इस आधार पर परिवर्तन कराना चाहते हैं कि उनके पड़ोस में खेत का क्षेत्रफल उसके अभिलिखित क्षेत्रफल से अधिक है। यदि यह तथ्य सही भी हो तो भी भूचित्र में संशोधन भूलेख नियमावली के परिच्छेद-57 के अनुसार ही दिया जाना चाहिए।

किसी भी दशा में यदि वांछित मेंड़ स्थल पर वास्तव में विद्यमान नहीं है तो उस भूचित्र में अंकित नहीं किया जा सकता। इससे प्रकट है कि बिना स्थल पर निरीक्षण किये, चाहे वह परताल के समय किया जाय या प्रार्थना-पत्र देने पर किया जाय, कोई संशोधन नक्शे में नहीं किया जा सकता अतः किसी व्यक्ति के प्रार्थना पत्र देने पर भूचित्र में कोई संशोधन मुकदमे के रूप में न्यायालय **कार्यालय में साक्ष्य लेकर किया जाना सम्भव नहीं है और न नियमानुकूल ही।**

अतः परताल के समय छोड़कर, यदि भूचित्र में संशोधन हेतु किसी कर्मचारी/अधिकारी को प्रार्थना-पत्र दिया जाता है और उस पर स्थल निरीक्षण करने/कराने के पश्चात् यदि भूचित्र में कोई शुद्धि आवश्यक हो, तो उसे उक्त प्रार्थना पत्र पर उपरोक्त नियमानुसार आदेश पारित करके, भूचित्र में सीधे संशोधन कराया जा सकता है, जिसके लिये भूचित्र में या किसी रजिस्टर में उक्त आदेशों का अंकन आवश्यक नहीं है क्योंकि भूचित्रों का संशोधन परतालों के समय प्रति वर्ष किया जाता है अतः इसके सम्बन्ध में किसी प्रार्थना पत्र पर पारित किये गये आदेशों का "रिकार्ड" रखने की कोई आवश्यकता नहीं है।

बी० एन० श्रीवास्तव