

- iv. आवेदित भूमि का पूर्ण विवरण इतिहास के साथ
- v. अन्य बिन्दुओं की जाँच
- vi. न्यायालय अक्त बिन्दुओं की जाँच CO/DCLR/SDO से प्राप्त कर विधि सम्मत निर्णय लेते हुए या तो वटाईदार को रैयती हक प्रदान करेगा या अस्वीकृत करेगा।
- vii. वटाईदार को रैयती हक देने की स्थिति में मुआवजा की राशि कोषागार में जमा कराना होगा। (चैप्टर चार का प्रावधान) Ideal order sheet का संधारण, केस रिकार्ड संधारण BLR act 1950 अधिनियम, नियमावली।

BLR Act- धारा-13 सभी सम्पदा और भूधारी जो राज्य सरकार में निहित है जहाँ तक व्यावहारिक हो सके, उसकी व्यवस्था वर्तमान समय में बनाए गए कानून द्वारा किया जाएगा जो इस निदेश का विषय होगा जा समय-समय पर इस विषय में सरकार द्वारा सामान्य या विशेष आदेश द्वारा जारी किया जाएगा।

BLR Act 1950 अधिनियम की धारा-7C-Settlement proceeding to be started in each case register & (Miscellaneous cases) A separate proceeding will be started in respect of each case in which the collector takes action under sub-Rule or for each application filed under sub rules II (Or in such case in which the collector takes suo neoto under action sub rule IV or Rule 7 B. Each Proceeding will form a separate miscellaneous revenue record to which an order sheet prescribed in rule 129 of the Bihar Record manual 1941 (see. XIV Form no 562) will be attached, such case record will bear a serial number and will be entered in Registere Miscellaneous cases prescribed at page 17 of the Bihar and Orisa Register and Return Manual 1932.

BLR Act 1950 नियम 7I- Preparation of Rent Roll- Form M the fair rent or ground rent determind under these rules in each case. Proceeding together with the requisite sarticulars shall be entered in Form M- Rent Roll Under the signature of the collator such Rent Roll shall form a part of the case record to which it relates.

LAnd Ceiling Act 1963 (धारा-27 के अधीन अधिशेष निपटाव)
नियम 44

- I. समाहर्ता द्वारा धारा-27 की उपधारा (1) या उपधारा-1 क के अधीन भूमि की बंदोबस्ती प्रखंड और अंचल परामर्शदातृ समिति, यथा स्थिति, के परामर्श से उक्त उपधारा में उपदर्शित अधिमानता के क्रम में की जाएगी।

- II. समाहर्ता द्वारा पारित भूमि बंदोबस्त आदेश के विरुद्ध अपील जिला के समाहर्ता या अपर समाहर्ता के यहाँ और पुनरीक्षण प्रमण्डल के आयुक्त के यहाँ होगा जिनका उसपर आदेश अंतिम होगा।
- अधिनियम 1 के अधीन बंदोबस्त काने वाले कल्क्टर बंदोबस्त दार को एक परवाना प्रदत्त करेगा जिसमें बंदोबस्त की गई भूमि की स्थिति और ब्यौरा तथा निर्धारित लगान संबंधी विशिष्टियाँ होंगी और उसमें यह शर्त भी होगी की इस प्रकार बंदोबस्त की गई भूमि वंशानुगत होग, लेकिन अंतरणीय नहीं।

44 'क' कल्क्टर द्वारा धारा-29 की उपधारा 2 के खंड के उपखंड-1 के प्रावधानों के अधीन चीनी कारखानों से अर्जित या अर्जित समझी जाने वाली भूमि का कल्क्टर द्वारा वैसी रीति से प्रबंध किया जायेगा जैसे सरकार समय-समय पर निदेश दे।

Executive instruction issued vide letter no A/C.L 1025/63-8285 LR dated 16.08.1963

Page-9 धारा 27 के अधीन अधिशेष भूमि की बंदोबस्ती से संबंधित अभिलेखों का अनुरक्षण :- (I) धारा-II के अधीन अंतिम रूप से विवरण प्रारूप के प्रकाशित हो जाने के बाद किसी गांव की बाबत अधिशेष घोषित भूमि की सूची के साथ ही ऐसे केंसों में, ग्रामवार अभिलेख खोले जाने चाहिए।

- (II) अधिशेष भूमि उा ग्राम पंचायत को सौंप दी जाएगी समाहर्ता नियमों के अधीन धारा-27(4) में निर्धारित अधिमानता क्रम में भूमि को बंदोबस्त करेगा।
- (III) बंदोबस्त के प्रयोजन के लिए कल्क्टर व्यक्तियों की एक सूची प्राप्त करेगा और बंदोबस्ती के बाद भूमि सीमांकित की जाएगी और पट्टे दिए जाएंगे। पथ में इस बात का विशेष रूप से उल्लेख किया जायेगा कि प्रतिकर की अदायगी होन तक भूमि अंतरणीय नहीं है।
- (IV) सरकारी राजस्व अभिलेखों में तदनुसार नामान्तरण अमल में लाया जाएगा और वसूली एजेंसियों को भी सूचित कर दिया जाएगा।
- (V) की गई हर एकल बंदोबस्त को दर्शने वाला एक रजिस्टर फारम L.C.E-2 में अनुरक्षित किया जाएगा।

अन्य महत्वपूर्ण तथ्य

- a) भूहदबंदी के अधिशेष जमीन के विवरण के उपरांत संबंधित राजस्व ग्राम के लिए अलग से जमाबंदी पंजी का संधारण किया जाएगा जिसमें लाभान्वित पट्टाधारी के नाम जमाबंदी सृजितकर मालगुजारी का भुगतान प्राप्त किया जाएगा।
- b) जमाबंदी पंजी में नामान्तरण के उपरांत पट्टाधारी के नाम जमाबंदी कायम की जाएगी।
- c) नामान्तरण करने की सूचना बिहार भूमि दाखिल खारिज अधिनियम 2011 की धारा-4(3) एवं नियमावली के नियम 4(2) के अन्तर्गत समाहर्ता अन्तर्गत

सूचना प्रपत्र टप् में अंचल अधिकारी को भेजेगा। अंचल अधिकारी तत्पश्चात अधिनियम की धारा 6(1) के अनुसार शुद्धि पत्र के आधार पर जमाबंदी कायम की जाएगी।

- d) बंदोबस्ती धारियों के नाम अंचल/हल्का स्तर पर संधारित पंजी L.C.E-2 में निम्नविवरणों के अनुसार दर्ज किया जाएगा।
- क्रमांक
 - आवंटी का नाम पूरा पता
 - जमीन की विवरणी—खाता, खेसरा, रकबा, चौहद्दी, लगान, राजस्व ग्राम एवं अंचल
 - जमीन का वर्गीकरण
 - होलिडिंग का विवरण—खाता, खेसरा, रकबा एवं किस्म
 - बंदोबस्ती हाने की प्रभावी तिथि
 - प्रस्तावित लगान संबंधित भूमि का
 - बंदावस्ती स्वीकृति की तिथि वाद सं० वर्ष
 - प्रस्तावित जमीन के दखल दहानी की तिथि
 - तिथि, पट्टे का क्रमांक तथा निर्गत होने की तिथि
 - समाहर्ता का हस्ताक्षर
- e) सभी बंदोबस्त धारियों की सूची स्थानीय थाने को अनुमंडल आरक्षी पदाधिकारी को उपलब्ध कराया जाना है। पत्रांक-8/खा०, मा० नीति 7/88-1 691 रा दिनांक-13/16 मई 1988
- f) (क) अधिशेष भूमि के आवंटी को बेदखल होने से रोकने की कार्रवाई धारा-27 'क' की धारा-1, 2, एवं 3 के अन्तर्गत समाहर्ता द्वारा कार्रवाई की जा सकेगी।
- (ख) धारा-36 के अनुसार दंड अधिरोपित किया जाएगा तथा समाहर्ता के स्वीकृति के बाद अभियोजना की कार्रवाई की जाएगी।
- (ग) बिहार काश्तकारी अधिनियम की धारा-49 के (ट-ट) के प्रावधानों के अनुसार भूमि के बंदोबस्त धारियों और पट्टीदारों की बेदखली पर समाहर्ता स्वप्रेरण से या आवेदन प्राप्त होने पर कार्रवाई कर सकेगा बल प्रयोग कर सकेगा।
- (घ) BLDR Act- 2009 की धारा-3 (V) में Ceiling Act से संबंधित विवाद उझाने पर सक्षम प्राधिकार निर्णय लेगा धारा-4(I) (क) (ख) (ग) के अन्तर्गत वाद दायर होने पर।
- g) Bihar L.R. Act 1950 की धारा-13 ए वं 42 में अन्तर :-
धारा-42 राज्य सरकार के अधीन निहित सम्पदा एवं भूधृति की व्यवस्था जब किसी मध्यस्था का हित किसी भूधृति अथवा सम्पदा में है जो सम्पदा या भूधृति राज्य सरकार के अधीन है, कोर्ट आफ वाईस एक्ट 1890 के अधीन अथवा किसी अन्य कानून के अधीन जो कुछ समय के लिए लागू है तथा

जिसका संबंध प्राईवेट सम्पदा की व्यवस्था से है, उसे इस अधिनियम के प्रावधानों के अधीन राज्य सरकार को स्थानान्तरित कर दिया जाता है, तब इन बातों के होते हुए भी उपरोक्त अधिनियम में ऐसा जो कुछ सम्मिलित है वह सम्पदा या भूधृति निश्चित रूप से राज्य सरकार में निहित हो जाएगी तथा उक्त अधिनियम के प्रावधान ऐसी सम्पदाओं पर लागू होना बंद हो जाएगा अथवा भूधृति पर लागू होना बंद हो जाता है तथा इस अधिनियम के अधीन का प्रावधान लागू होगा।

S.C/ST के जमीन पर दखल कब्जा नहीं होने की स्थिति में S.C/S.T. Act धारा-3 (1) (4) (5) के अन्तर्गत वाद दायर होगा। अध्याय 5 Page 26 अधिशेष जमीन की बंदोबस्ती- पत्रांक ACL- 1025/63-8245 दिनांक-16.08.1963 SDO को Collector बनाया गया।

धारा-15 (1) अधिशेष

धारा-27 (1) I से VII तक एवं 6 उपधारा (2) (2क) (3) के अनुसार इसके निमित्त बनाई गई नियमावली के नियम 44 (I) के अनुसार बंदोबस्त होगा।

बंदोबस्ती के विरुद्ध अपील (नियम 44 (II) के अनुसार AC/ समाहर्ता के यहाँ/कमिश्न के यहाँ पुनरीक्षण होगा-आदेश अंतिम)

नियम 44(1) के अनुसार परवाना-निर्गत, विहित विवरणी, जमीन सिर्फ वंशानुगत होगी।

Executive Instruction पत्रांक-8285 LR दिनांक-16.08.1963
Para 9-Maintenance of Register-Mutation आदेश पर 9 (iv) के अनुसार

आवंटी को बेदखल करने पर कानूनी प्रावधान

सिलिंग Act (1)

धारा-27 (क)- (I) Petition File कार्यवाही प्रारंभ, बेदखली से रोक।

धारा-27 (क)- (2) जांच कराएगा-खाली करने का, कब्जा में लेने का आदेश देगा।

धारा-27 (क)- (3) बेदखल की कार्रवाई करेगा बल प्रयोग करेगा।

धारा-36-एक वर्ष कारावास-दो हजार रुपये समाहर्ता की स्वीकृति से Case Criminal Court में अभियोजन की कार्रवाई

विकास विभागों के साथ G.M. Land की बंदोबस्ती।

(1) ग्रामीण विकास विभाग

(क) सामुदायिक विभाग

(ख) पंचायत भवन

(ग) शौचालय

(घ) प्रशिक्षण केन्द्र

(क) स्वास्थ्य उप केन्द्र

(क) आंगनवाड़ी केन्द्र

(2) स्वास्थ्य विभाग

(2) कल्याण विभाग

- (4) शिक्षा विभाग (क) प्रथमिक विद्यालय
(ख) अनौपचारिक शिक्षा
(ग) महिला कुटीर
- (5) लोक स्वाव अभि० विभाग (क) शौचालय
- पत्रांक-8-खा०म० नीति-2/96-350 दिनांक-09.02.1996

इस पत्र के Para-3-D.M. को बंदोबस्त करने का अधिकार दिया गया।

थाना भवनों का निर्माण (Inter Department Transfer)

थाना के निर्माण के लिए निःशुल्क अन्तर्विभागीय हस्तांतरण की शक्तियाँ प्रमण्डलीय आयुक्तों को प्रत्यायोजित की गई है। प्रस्ताव समाहर्ता देंगे- प्रमण्डलीय आयुक्त निःशुल्क हस्तांतरण की स्वीकृति देंगे।

वित्त नियमावली नियम 44 B.T. Code नियम 327 पत्रांक-2043 दिनांक-24.09.2001 (क्रमांक-30 Page-138)

G.M Land बंदोबस्ती के विरुद्ध अपील

B.L.R. Act की धारा-13 Management of Estates SDO बंदोबस्त करेंगे।

Collector includes any officer (Not below the rank of a sub-Deputy Collector) appointed by the stategovt to discharge all or any of the functions of a Collector under this Act "B.L.R. Act धारा. 2e"

"Administrative order are generally appealable before superior revenue authority and the Question of second appeal under the provision of the land Reforms Act does not arise" Bholu singh v/s C. C houbey- 1966 BLR 759.

(प्रति 1000 एकड़ का ग्रा/प्रति अमीन)

I ग्राम सलाहकार समिति का गठन।

चकबंदी अधिनियम की धारा-7(1)(2) में ग्राम सलाहकार समिति के गठन की व्यवस्था है, जिसके मुख्य बिन्दु निम्न हैं:-

1. ग्राम या ईकाई में आम सूचना देकर ग्रामीणों/रैयतों की एक बैठक सार्वजनिक जगह पर करवाई जाय तथा बैठक में आम सहमति से ग्राम सलाहकार समिति के सदस्यों को निम्नवत् सहायक समेकन पदाधिकारी द्वारा नियुक्त किया जायेगा:-

- संबंधित ग्राम की पंचायत की कार्यकारिणी के सदस्य ग्राम सलाहकार समिति के सदस्य रहेंगे।
- यदि ग्राम पंचायत में एक से अधिक ग्राम हो तो संबंधित ग्राम से संबंधित कार्यकारिणी के सदस्य ग्राम सलाहकार समिति के सदस्य रहेंगे।
- अगर कहीं पंचायत स्थापित नहीं हो तो वैसी स्थिति में समेकन पदाधिकारी ग्राम के रैयतों/दर रैयतों की सलाह से सदस्य नियुक्त करेगा।
- अगर ग्राम दान अधिनियम, 1965 के अधीन ग्राम सभा गठित हो तो ग्राम सभा के कार्यकारिणी कसे सदस्य भी रहेंगे।
- जहाँ आवश्यक हो वहाँ किसी भूमिहीन श्रमिक तथा 5 एकड़ से कम भूमि धारित करनेवाले को सदस्य सलाहकार समिति, सहायक समेकन पदाधिकारी नियुक्त करेगा।

2. ग्राम सलाहकार समिति के सदस्यों की संख्या-5 से 12 तक होगी। (फार्म-4)

3. ग्राम सलाहकार समिति के कार्य :-

- ग्राम सलाहकार समिति के सदस्यों की राय से चकबंदी योजना हेतु सिद्धान्त विवरणी तैयार किया जायेगा, जो प्रारूप फार्म (26) में दर्ज होगा। संबंधित ग्राम या ईकाई का नक्शा भी रहेगा जिसमें आबादी, स्थल, नहर, सड़क बाग, कुँआ, नाला कब्रिस्तान, श्मशान तथा लोक प्रयोजन हेतु चिन्हित क्षेत्र परिलक्षित रहेगा। साथ ही अन्य आरक्षित रखे गये ग्राम पंचायत भवन, गोचर, किडास्थल, स्कूल, श्मशान, कब्रिस्तान, अस्पताल, सड़क नाला इत्यादि की भूमि उल्लेखित रहेगी।
- सिद्धान्त विवरणी में स्थानीय समस्याओं एवं समाधान सुझाव भी अंकित रहेंगे। सिद्धान्त विवरणी बनाते समय किसी बिन्दु पर सहायक समेकन पदाधिकारी और ग्राम सलाहकार समिति के सदस्यों में मतान्तर हो, तो सहायक समेकन पदाधिकारी इसे चकबंदी पदाधिकारी के यहाँ मामला प्रेषित करेगा। चकबंदी पदाधिकारी के निर्णय के विरुद्ध सहायक समेकन निदेशक के यहाँ मामला अग्रसारित करेगा।

II. भूमि पंजी एवं सिद्धान्त विवरणी की तैयारी (प्रति ग्राम प्रति अमीन)

1. अधीन आकार आनलख (भूमि पंजी) एवम प्रकाशित कराने के लिये सलाहकार समिति की सदस्यों की एवं अन्य रैयतों की बैठक, बुलाकर उत्पादकता, सिंचाई व्यवस्था, भूखण्ड की किस्म पर विचार करते हुए असका मूल्यांकन अवधारित किया जायेगा। विहित प्रपत्र में निम्नलिखित सूचनाएं तैयार की जायेगा :-

- रैयत का नाम।
- धारित भूमि के भूखण्डों का क्रम संख्या एवं क्षेत्रफल
- प्रत्येक भूखण्ड का उपज के अनुसार वर्गीकरण
- दर रैयतों द्वारा धारित भूखण्डों का क्षेत्रफल एवं क्रम संख्या
- प्रत्येक भूखण्ड का मूल्यांकन
- भूखण्डों पर अवस्थित संरचना जैसे कुँआ, बॉसवाड़ी, वृक्षें आदि अन्य विकासात्मक कार्यों की राशि की गणना।

2. सार्वजनिक प्रयोजन हेतु आरक्षित भूमि पंजी जिसमें निम्न प्रविष्टियाँ अंकित रहेंगी :-

- आरक्षित की गयी भूमि का सार्वजनिक प्रयोजन का उद्देश्य।
- वैसे आरक्षित भूमि का क्षेत्रफल एवं चौहद्दी।
- अन्य कोई विशिष्टता।

3. सिद्धान्त विवरणी :- सहायक मेकन पदाधिकारी ग्राम सलाहकार समिति एवं उपलब्ध रैयतों की राय से विहित रीति से एक विवरण (सिद्धान्त विवरण) तैयार करेंगे जिसमें निम्नलिखित बात रहेगी :-

- वैसे क्षेत्रों का कोटा जहाँ अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति तथा भूमिहीन व्यक्तियों के लिए वासस्थल विस्तार हेतु अन्य सार्वजनिक प्रयोजनों हेतु भूमि अवधारित किये जा सकेंगे।
- सार्वजनिक हित हेतु या वासस्थल विस्तार हेतु भूमि अभिदान का आधार को दर्शाना।
- सार्वजनिक प्रयोजनार्थ भूमि की का ब्यौरा

III. भूमि पंजी का प्रकाशन एवं आपत्तियाँ प्राप्त करना।

अधिनियम की धारा-9 के तहत तैयार भूमि पंजी को तथा 9(क) में तैयार सिद्धान्त विवरणी का प्रकाशन संबंधित ग्राम के शिविर कार्यालय में 30 दिनों के लिए प्रकाशित किये जायेंगे। इसकी प्रकाशन की अवधि वही होगी जो कार्यालय कार्य अवधि है। प्रकाशन का सूचना संबंधित प्रखण्ड अंचल, थाना ग्राम हपंचायत भवन तथा चकबंदी कार्यालय आदि में सार्वजनिक सूचना द्वारा उपलब्ध करायी जायेगी।

प्रकाशन तिथि से 45 दिनों की अवधि तक भूमि पंजी एवं सिद्धान्त विवरणी की प्रविष्टि पर आपत्तियाँ शिविर कार्यालय में दी जायेगी।

संबंधित अमीन भूमिपंजी एवं सिद्धान्त विवरणी प्रकाशन की अवधि में वही रहेंगे तथा रैयतों के पृच्छा का समाधान भी करेंगे। संबंधित सहायक चकबंदी पदाधिकारी जो कि शिविर कार्यालय के प्रभारी होते हैं, की उपरोक्त कार्य की पूरी जिम्मेदारी होगी।

प्रत्येक दिन को प्राप्त आपत्ति को पंजी 25 में दर्ज करेंगे। आपत्ति आवेदन पत्र का क्रमांक ही उस वाद का नम्बर होगा। प्रत्येक ग्राम का अलग-अलग आपत्ति आवेदन पंजी संधारित होगा।

45 दिनों में प्राप्त आपत्तियों के बाद आपत्तियाँ प्राप्त करना बंद करना होगा तथा शिविर प्रभारी सहायक चकबंदी पदाधिकारी उसे बंद करते हुए अपना हस्ताक्षर नीचे बना देंगे।

IV. धारा-10(3), 10(4), 10(5) एवं 10(D) में प्राप्त आपत्तियों का निष्पादन एवं तदनुसार भूमि पंजी, सिद्धान्त विवरणी का संशोधन।

अधिनियम में निर्धारित अवधि तक भूमिपंजी एवं सिद्धान्त विवरणी के प्रकाशणोपरान्त प्राप्त आपत्ति आवेदनों को निष्पादन करने हेतु सहायक चकबंदी पदाधिकारी अधिनियम की धारा-10(3) के अधीन सुलह के आधार पर यथा संभव आपत्तियों का विनिश्चय करेंगे। गैर मजरूआ खास (मालिक), बकाशत, केशरे हिन्द, खासमहाल, अनावाद सर्वसाधारण, किसी संख्या की भूमि सहित अन्य विवादित भूमि की सुनवाई सहायक चकबंदी पदाधिकारी नहीं करेंगे। इस प्रकार की आपत्तियों को चकबंदी पदाधिकारी के यहाँ प्रेषित करेंगे।

चकबंदी पदाधिकारी जैसे मामलों में विधिवत ^{संबंधित} पक्षों को सूचना देकर विधिवत सुनवाई करते हुए अपना निर्णय देंगे।

इसी प्रकार चकबंदी पदाधिकारी सिद्धान्त विवरणी पर की गई आपत्तियों पर धारा-10(5) में सुनवाई करते हुए अपना निर्णय देंगे।

जहाँ सहायक चकबंदी पदाधिकारी पदस्थापित नहीं हैं, वहाँ सभी कार्य चकबंदी पदाधिकारी स्तर पर निष्पादित होंगे।

धारा-10"D" के अन्तर्गत सहायक निदेशक/उप निदेशक द्वारा जैसे स्थिति में जबकि 10(2) में भूमि पंजी प्रकाशन हुए बहुत समय हो गये हो और लगता है कि इस अवधि में आदेश देते हैं। इसमें प्राप्त आपत्तियों का निष्पादन कर वही विधि क्षेत्री जो धारा-10(3), 10(4), 10(5) में निर्धारित है।

धारा-10"B" जैसे मामले जो कि चकबंदी अधिनियम की धारा-8 एवं 9 के जारी करने उसके बाद उठने या पैदा होने वाले मामले जो कि धारा-10(2) में नहीं उठाया जा सका है जैसे मामले वाद मामले को घटित होने (Cause of Action) की तिथि से 30 दिनों के अन्दर समेकन पदाधिकारी के यहाँ दायर करेगा। जिसका निष्पादन समेकन पदाधिकारी सुनवाई कर करेंगे।

धारा-10"C" अधिनियम की धारा-5A उपबंध की छूट की अवधि के बाद सहायक चकबंदी पदाधिकारी 20 दिनों के लिए भूमि पंजी एवं सिद्धान्त विवरणी का प्रकाशन करेंगे तथा प्राप्त आपत्तियों उपरोक्त विधियों द्वारा निष्पादन करेगा।

धारा-10"E" जो मामले 10(2), 10(3), 10(4), 10(5) एवं 10(6) में विनिश्चय किये जा चुके हैं, उसे पुनः नहीं उठाया जा सकेगा। अधिनियम की धारा-5A के उपबंध की छूट की अवधि के बाद सहायक चकबंदी पदाधिकारी 20 दिनों के लिए भूमि पंजी एवं सिद्धान्त विवरणी का प्रकाशन करेंगे तथा प्राप्त आपत्तियों उपरोक्त विधियों द्वारा निष्पादन करेगा।

धारा-10(6) के अन्तर्गत किसी भी पारित आदेश के विरुद्ध सहायक चकबंदी निदेशक के यहाँ अपील दायर किया जा सकेगा।

अपील वादों को सहायक चकबंदी निदेशक/चकबंदी निदेशक विधिवत सुनवाई करते हुए अपना निर्णय दे सकेगा।

6. चक प्रारूप की तैयारी :- धारा-10(3), 10(4), 10(5) एवं 10(6) अधीन वादों की सुनवाई के बाद क्षोधिकत भूमि पंजी एवं नक्शा के बाद ग्राम में सलाहकार समिति के सदस्यों एवं रैयतों की एक बैठक सहायक चकबंदी पदाधिकारी बुलायेगा तथा सलाह लेकर चक योजना करेगा। इसमें निम्नलिखित बातों पर ध्यान देगा :-
- A. सार्वजनिक प्रयोजनार्थ भूमि अंशदान में प्राप्त भूमि को सुरक्षित रखना।
 - B. कटौती के बाद एवं मूल्यांकन की परिकल्पना की भूमि जोड़ने या घटाने के बाद किसी रैयत की धारित कुल भूमि 25 प्रतिशत अंतर बगैर सहायक निदेशक के आज्ञा के नहीं होगा।
 - C. भूमि पर धारित वृक्ष, बांसवारी, कुआँ आदि संरचनाओं के लिए निर्धारित राशि दी जाती है।
 - D. प्रत्येक रैयत को उनके बड़े भूखंड (Major Plot) पर यथासंभव चक आवंटित किया जायेगा। साथ ही तीन से अधिक चक बिना सहायक निदेशक की अनुमति के आवंटित चक बिना सहायक चकबंदी निदेशक की अनुमति के आवंटित नहीं किया जा सकेगा। विशेष परिस्थिति में द्वितीय मेजर (Second Major Plot) पर भी आवंटित किया जा सकता है।
 - E. सिंचाई के साधन वाले भूखण्ड पर भूमि के मूल्यांकन कर उसके बराबर भूमि आवंटित की जायेगी।
 - F. आपत्ति करण की प्रक्रिया के अनुरूप आयताकार क्षेत्र निर्धारित कर चक आवंटित की जायेगी।
 - G. दर रैयतों को सरकार द्वारा बनाये गये नियमों के अधीन धारित भूमि का आवंटन किया जायेगा।
 - H. सार्वजनिक प्रयोजनार्थ भूमि हेतु रैयतों से भूमि का अंशदान 5 प्रतिशत के अधीन होगा।
7. भूमि पंजी में संधारण :-
1. आवंटित भूमि का वर्जन, क्षेत्रफल मूल्यांकन की प्रविष्टि।
 2. सार्वजनिक प्रयोग हेतु रक्षित भूमि की प्रविष्टि।
 3. भूमिहीन श्रमिकों के लिए रक्षित भूमि का क्षेत्रफल एवं वर्जन की प्रविष्टि।
 4. नये जोत के लगान की प्रविष्टि।
 5. वर्तमान जो लगान की प्रविष्टि।
 6. विल्लगमों (अधिकार) की प्रविष्टि।

7. अन्य आवश्यक प्रविष्टियाँ।
8. नये जोतों को दर्शते हुए नक्शा की तैयारी।
9. भूमिहीन की भूमि यथावत रहेगा।
8. चक प्रारूप प्रकशन :- चकबंदी योजना प्रारूप तैयार होन जाने के बाद उसे शिविर में प्रकाशित करेगा। प्रकशन तिथि के 30 दिनों के अन्दर उस पर आपत्ति प्राप्त करना होगा। इसकी सूचन निर्गत करेगा तथा यह उल्लेखित करेगा कि बिना किसी शुल्क/स्टाम्प के रैयत उद्धरण प्राप्त करना होगा।
9. चक प्रारूप पर प्राप्त आपत्तियों का निष्पादन :- सहायक चकबंदी पदाधिकारी चक प्रारूप पर प्राप्त आपत्तियों को समेकन पदाधिकारी के पास भेज देगा।
चकबंदी पदाधिकारी संबंधित पक्ष को सूचना देकर विधिवत आपत्ति काह निष्पादन करेगा।
10. चक प्रारूप पर प्राप्त आपत्तियों पर चकबंदी पदाधिकारी में आदेश के विरुद्ध सहायक चकबंदी निदेश के यहाँ आली :- चकबंदी पदाधिकारी के आदेश से व्यक्ति आदेश पारित की तिथि से 30 दिनों के अंदर सहायक निदेश के पास अपील करेगा।
11. चक प्रारूप पर ये गये अपील का निष्पादन :- चकबंदी पदाधिकारी द्वारा चक प्रारूप पर की गयी आपत्तियों पर किये गये अपील वादों की सुनवाई पक्षकारों को सूचना देकर विधिवत किया जायेगा।
12. अंतिम रूप से चक निर्माण :- चक प्रारूप पर प्राप्त आपत्तियों का चकबंदी पदाधिकारी एवं सहायक चकबंदी निदेशक द्वारा निष्पादित होने तथा आदेश के अनुरूप चक प्रारूप संशोधित किये जाने के उपरान्त नये चक प्रारूप बनाया जायेगा।
13. सम्पुष्टि हेतु सहायक निदेशक/उप निदेशक के यहाँ स्कीम का उपस्थापन :- चक प्रारूप पर प्राप्त आपत्तियों के निष्पादन के बाद नये संशोधित चक प्रारूप को सम्पुष्टि (.....) करने हेतु सहायक चकबंदी निदेशक/उप निदेशक के यहाँ उपस्थापित करेगा। सम्पुष्टि की जाँच एवं सम्पुष्टि करना।
14. स्कीम के अवलोकन एवं आवश्यक जाफच के आद इस सम्पुष्टि यिका जायेगा। यह स्कीम अन्तिम होगा। इस सम्पुष्टि स्कीम में आवंटित चक रैयतों/दर रैयतों के लिए अंतिम आवंटित आदेश माना जायेगा।
यह भी सम्पुष्टि स्कीम में उद्धत रहेगा कि परिवर्तित चक किसके आदेश आवंटित किया गया है।
15. खतियान की तैयारी (रैयत प्रति, अंचल प्रति, समाहरणालय प्रति) :- मौजा की सम्पुष्टि के बाद उस मौजा का खतियान की रैयत प्रति, अंचल प्रति एवं समाहरणालय प्रति तैयार किया जायेगा। सभी प्रति में अमीन/मोहररि, सहायक चकबंदी पदाधिकारी एवं चकबंदी पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर करेगा।
सहायक चकबंदी पदाधिकारी द्वारा शत प्रतिशत (100 प्रतिशत) खतियान इन्द्राज की जाँच की जायेगी। चकबंदी पदाधिकारी द्वारा 10 प्रतिशत इन्द्राज की जाँच आवश्यक है। अमीन, सहायक चकबंदी पदाधिकारी का पूर्ण नाम का हस्ताक्षर दर्ज होगा।

16. अंतरण प्रमाण पत्र देना एवं दखल देहाना दिलाना :- चकबंदी करेगें, जिस तिथि से चकबंदी स्कीम प्रवृत्त होगा। इस तिथि से आवंटित रैयत/दर रैयत दल के हकदार हो जायेंगे। आवंटित भूमि पर वृक्ष, बांसवारी, कुआँ आदि पर कब्जा लेने के बाद विहित रीति से अवधारित राशि देने हेतु जिम्मेदार होंगे।
17. नक्शा का अंतिम मुद्रण हेतु तैयारी एवं मुद्रण :- सम्पुष्ट मौजा के नक्शा का पर चक योजना के नक्शा के अनुरूप जमाना एवं मुद्रण हे तैयार करना होता है। अमीन एवं प्रारूपक द्वारा सम्पन्न किया जाता है। तैयार नक्शा को उप निदेशक, चकबंदी के हस्ताक्षर के बाद सर्वे प्रेस, गुलजारबाग भेजा जाता है।
18. 26 'क' के अधीन अनाधिसूचित करने का प्रस्ताव का प्रेषण :- चकबंदी की सम्पूर्ण प्रक्रिय पूरी करने के बाद विहित प्रपत्र में चकबंदी पदाधिकारी 26 'क' के अन्तर्गत अनाधिसूचित करने का प्रस्ताव सहायक निदेशक/उप निदेशक को भेजते हैं। सहायक निदेश/उप निदेशक द्वारा विहित प्रपत्र में दो प्रतियों में निदेशालय को प्रेषित करेंगे।

खास महाल

खास महाल मैनुअल के अनुसार खास महाल का तात्पर्य से भूखण्ड से है, जिनका प्रबंधन सरकार के प्रत्यक्ष नियंत्रण में रहता है। इस प्रकार की जमीन सरकारी या व्यक्ति विशेष की भी हो सकती है, जिसे सरकार के द्वारा किसी उद्देश्य से प्रत्यक्ष प्रबंध में लिया गया हो, परन्तु दूसरी सरकारी विभाग की जमीन को इस श्रेणी में नहीं रखा गया है।

खास महाल की भूमि को तीन श्रेणियों में बाँटा गया है :-

1. शहरी खास महाल भूमि
2. दियारा खास महाल भूमि
3. कचहरी परिसर की भूमि

खास महाल सरकारी की एक महत्वपूर्ण एवं बहुमूल्य सम्पत्ति है। इसके अनुरक्षण एवं प्रबंधन की व्यापक व्यवस्था खास महाल मैनुअल एवं सरकार द्वारा समय-समय पर निर्गत परिपत्रों एवं अनुदेशों के आलोक में किया जाता है। प्रचलित व्यवस्था को सुदृढ़ एवं सुचारु बनाने के उद्देश्य से खास महाल नीति, 2011 के रूप में एक सार्थक प्रयास सरकार के स्तर से किया गया परन्तु माननीय उच्च न्यायालय ने खास महाल नीति, 2011 के विरुद्ध न्याय निर्णय पारित करते हुए निम्नलिखित आदेश पारित किया :-

- I. खास महाल नीति, 2011 पूर्व में की गयी लीज पर लागू नहीं होगी।
- II. कोई भी Policy Decision, पूर्व में की गयी Contract/ लीज के शर्तों को बदल नहीं सकती।
- III. खास महाल लीज में स्पष्ट रूप से लिखा है लीज नवीकरण के समय लगान दुगुना से ज्यादा बढ़ाया नहीं जा सकता।
- IV. वार्षिक लगान समय जमा नहीं करना लीज शर्त का उल्लंघन नहीं है।
- V. सरकार लगान अथवा लीज नवीकरण अस्वीकार नहीं कर सकती।

VI. Lessee का लीज एकरारनामा की अवधि समाप्त होने पर
का नवीकरण नहीं है, तो उसे Trssspasser अथवा Encroacher नहीं
माना जा सकता है।

परन्तु खास महाल प्रबंधन का यह एक त्रासदी है कि लगातार प्रयास के बावजूद
यह सरकार की भावनाओं के अनुरूप संचालित नहीं हो पा रही है। खास महाल भूखण्ड
पर ली शर्त के उल्लंघन के कारण कार्रवाई प्रारम्भ, तो की जाती है, परन्तु यह किसी
तार्किक निष्कर्ष पर नहीं पहुंच पाता है। ज्ञात इतिहास में एक मात्र भूखण्ड को ही
सरकार के द्वारा पुनर्ग्रहित किया जा सका है, अन्य सभी मामले वैधानिक प्रक्रिया में
विभिन्न स्तरों पर लंबित अथवा विचाराधीन रह जाते हैं। जब किसी लीजधारी के विरुद्ध
स्पष्ट आरोप एवं प्रत्यक्ष साक्ष्य के साथ भी लीज रद्द करने की कार्रवाई प्रारंभ की जाती
है, तो वे न्यायालय के शरण में चले जाते हैं। न्यायालय की प्रक्रिया इतनी समयसाध्य है
कि निकट भविष्य में फलाफल की उम्मीद नहीं रहती है। वर्तमान में लीज रद्द
करने/फ़ेश लीज से संबंधित कई मामलों व्यवहार न्यायालय तथा माननीय उच्च न्यायालय
में विचाराधीन है।

उपर्यक्त पृष्ठ भूमि के अवलोकन से इस बिन्दु पर विचार करना आवश्यक हो
जाता है कि माननीय न्यायालय के विभिन्न निर्णयों, लीजधारियों के आपत्ति तथा पूर्व के
खासमहाल नीति के प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए वर्तमान खासमहाल नीति को सुगम
एवं व्यवस्थित बनाने की आवश्यकता है ताकि यह प्रावधान सभी को स्वीकार्य हो। इससे
सरकार के राजस्व में भी बढ़ोत्तरी होगी। खास महाल प्रबंधन को सुगम एवं सुचारु ढंग
से करने, विधि विशेषज्ञों से परामर्श कर खास महाल से संबंधित नियम/नीति में अपेक्षित
सुधार/संशोधन आवश्यक है।

लीज के प्रकार

1. पीढ़ी दर पीढ़ी आवासीय लीज।
2. नियत समय हेतु आवासीय लीज।
3. नियत समय हेतु व्यवसायिक लीज।

4. कृषि कार्य पीढ़ी-दर-पीढ़ी लीज।
5. सिनेमा हॉल/होटल/पेट्रॉल पंप/ सांस्कृतिक/सामाजिक संस्थाओं को दी गई लीज।

खास महाल प्रबंधन के अन्तर्गत किये जानेवाले कार्य

1. लगान जमा करना
2. लीज नवीकरण
3. लीज शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित कराना
4. प्रयोजन परिवर्तन/अन्तरण की अनुमति
5. खास महाल से संबंधित न्यायिकवादों का अनुश्रवण
6. नये लीज प्रस्तावों पर निर्णय

खास महाल की जमीन की लीज मुख्यतः संबंधित जिलों के समाहर्ता के द्वारा किसी व्यक्ति विशेष को किया गया है। पटना जिला अन्तर्गत बहुत सारे ऐसे एकरारनामा है जिसमें 20वीं सदी के पूर्वार्द्ध में Chairman, City Improvement Trust के द्वारा भी किया गया है।

खास महाल नीति, 2011 की मुख्य बातें

2. लीज नवीकरण रू0 खास महाल नीति, 2011 के प्रावधानों के अनुसार आवासीय प्रयोजन हेतु अस्थायी बन्दोबस्त भूखण्डों का लीज नवीकरण यदि शर्तों का उल्लंघन नहीं किया गया है तो लीज की अवधि पूरी होने पर लीज भूमि का अद्यतन बाजार मूल्य का 5 प्रतिशत नवीकरण सलामी लेकर किया जाना है एवं वार्षिक लगान बढ़ा कर अद्यतन बाजार मूल्य का 0.5 प्रतिशत कर दिया जाना है।

उपर्युक्त व्यवस्था के अनुसार ही उन भूखण्डों का नवीकरण किया जाना है जो गैर व्यवसायिक एवं गैर आवासीय प्रयोजन हेतु बन्दोबस्त किये गये हैं।

व्यवसायिक प्रयोजन हेतु बन्दोबस्त लीज का नवीकरण लीज मूल्य का बाजार मूल्य का 10 प्रतिशत नवीकरण सलामी के रूप में जमा करने पर किया जायेगा एवं लगान बढ़ाकर अद्यतन बाजार मूल्या का 5 प्रतिशत कर दिया जायेगा।

खास महाल नीति, 2011 के संदर्भ में राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग से निर्गत पत्र-1026, दिनांक-29.10.2012 के अनुसार इस नीति की लागू होने की तिथि के पूर्व समाप्त लीज के मामलों में यदि लीजधारी के द्वारा ससमय आवेदन दिया गया है और लीज शर्त का उल्लंघन नहीं किया गया है तो लीज का नवीकरण बिहार खास महाल नीति, 2011 के निर्गत होने के पूर्व लीज नवीकरण हेतु लागू प्रावधानों के तहत लीज का नवीकरण किया जायेगा।

3. लीज शर्त का अनुपालन सुनिश्चित कराना लीज पर बन्दोबस्त भूखण्डों का समय-समय पर या किसी स्तर से सूचना प्राप्त होने पर भौतिक सत्यापन कर लीज शर्तों के अनुपालन की स्थिति प्राप्त की जाती है एवं तदनुसार लीज रद्द करने अथवा फ़ेश लीज देने की कार्रवाई की जाती है।

4. लीज रद्द एवं पुनर्ग्रहण खास महाल नीति, 2011 के अध्याय-4 के अनुसार, यदि किसी लीजधारी के द्वारा लीज शर्त का उल्लंघन किया जा रहा है, तो उसे निर्धारित समय-सीमा के अन्दर फ़ेश लीज का ऑफ़र दिया जायेगा। यदि उनके द्वारा सहमति संसूचित नहीं की जाती है, तो लीज रद्द कर भूमि का पुनर्ग्रहण किया जायेगा। यदि लीज रद्द करने के उपरान्त कब्जाधारी/लीजधारी के द्वारा एक माह के अन्दर दखल-कब्जा नहीं सौंपा जाता है, तो उसे पुनर्ग्रहित करने हेतु प्रमण्डलीय आयुक्त के न्यायालय में निष्कासन वाद किया जायेगा।

5. प्रयोजना परिवर्तन/अन्तरण की अनुमति लीज पर बन्दोबस्त भूखण्डों के प्रयोजन परिवर्तन यथा- आवासीय से व्यवसायिक एवं अन्तरण हेतु अनुमति देने संबंधी प्रस्ताव का प्रोसेसिंग जिला राजस्व कार्यालय के द्वारा किया जाता है। इस प्रकार के प्रयोजन परिवर्तन की अनुमति देने की शक्ति का प्रतिनिधियान प्रमण्डलीय आयुक्त को दिया गया है।

6. खास महाल से संबंधित न्यायिक वादों का अनुश्रवण पटना शहरी क्षेत्र के अन्तर्गत लीज पर बन्दोबस्त खास महाल भूखण्डों से संबंधित विवाद सबसे बड़ी समस्या है। न्यायालय में लीजधारियों के द्वारा सरकार के स्तर से लिये गये निर्णय के विरुद्ध अनेको वाद माननीय उच्च न्यायालय में लंबित है। इनका सुमुचित रूप से अनुश्रवण कर ससमय माननीय उच्च न्यायालय में प्रतिशपथ पत्र दायर करना एवं यदि कोई आदेश पारित किया जाता है तो उसका अनुपालन अथवा यदि आदेश सरकारी हितों के विपरीत है तो उसके विरुद्ध अन्य विधिक उपचार के माध्यम से सरकारी हितों का अनुरक्षण मुख्य दायित्व है।
7. खास महाल नीति, 2011 के द्वारा ऐसे तो निजी संस्था/व्यक्ति विशेष को लीज पर खास महाल/सरकारी बन्दोबस्ती पर रोक लगा दिया गया है, परन्तु खास महाल नीति के अनुसार सभी सरकारी भूखण्ड जिन्हें लीज पर दिया जाना है, उसका प्रोसेसिंग एवं लीज एकरारनामा समाहर्ता के स्तर से ही निष्पादित किया जाना है। इसके अतिरिक्त खास महाल नीति के संशोधन के उपरान्त कंडिका-25 के अनुसार न्यूनतम 4 दशकों से कार्यरत समाजिक/सांस्कृतिक/शैक्षणिक/धार्मिक संस्था, जिसका उद्देश्य लाभ कमाना न हो, उसके साथ खास महाल भूमि के बन्दोबस्ती का प्रावधान किया गया है।

लगान (Rent)

खास महाल एकरारनामा में लगान मुख्यतः त्रैमासिक अथवा वार्षिक देने का प्रावधान किया गया है। व्यवसायिक लगान मुख्यतः वार्षिक देने का प्रावधान है।

लीज शर्त का उल्लंघन (Rent)/समस्या

खास महाल लीज एकरारनामा में दिये गये शर्तों का मुख्यतः निम्न प्रकार उल्लंघन किया गया है :-

1. आवासीय लीज भूमि को बिना अनुमति के व्यवसायिक/अपाटमेंट में परिवर्तित किया गया है।
2. बिना समक्षम प्राधिकार की अनुमति के बहुत सारे खास महल लीज भूमि को निबंधित वसिका/पॉवर-ऑफ-ऑटर्नी द्वारा बेच दिया गया है।
3. बिना सक्षम प्राधिकार की अनुमति के लीज भूमि पर नया निर्माण करा दिया गया है।
4. जिस खास भूमि का एकरारनामा Chairman, City Improvement Trust के द्वारा किया गया है उस पर माननीय न्यायालय द्वारा आदेश दिया गया है कि उसमें संबंधित समाहर्ता का कोई अधिकार नहीं है।
5. वर्तमान में खास महाल लीज एकरारनामा का लीज नवीकरण की कार्रवाई व्यावहारिक रूप से नहीं हो पा रहा है। इसका कारण खास महाल नीति, 2011 में लीज नवीकरण के समय ली जानेवाली सलामी तथा लगान एवं निबंधन की ऊँची दर है।

सुझाव

- I. सभी आवासीय लीज के मामलों में नगरपालिका अधिनियम के प्रावधानों के आलोक में सड़कों के वर्गीकरण के आधार पर लगान का निर्धारण किया जाना तथा एकरूपता लाना आवश्यक प्रतीत होता है।
- II. प्रथम बार लीज शर्त के उल्लंघन करने वाले व्यक्तियों पर लीज उल्लंघन की तिथि से उक्त तिथि के MVR के आधार पर निश्चित राशि, जुर्माना ब्याज के साथ निश्चित समय-सीमा के अन्दर भविष्य में उल्लंघन नहीं करने की चेतावनी के साथ वसूल करना तथा दूसरी बार लीज शर्त के उल्लंघन पर लीज एकरारनामा रद्द की जा सकती है।
- III. लीज शर्त के उल्लंघन करने वाले व्यक्ति अगर निश्चित समय-सीमा के अन्दर जुर्माना की राशि ब्याज के साथ ससमय नहीं देते हैं तो तत्काल निष्कासन की कार्रवाई निश्चित समय-सीमा के अन्दर की जाए।

- IV. लीज शर्त उल्लंघन/लीज रद्दीकरण से प्रभावित व्यक्तियों द्वारा विभिन्न न्यायालयों में दाखिल-वादों का निपटारा हेतु अदालत से अनुरोध करना।
- V. पीढ़ी दर पीढ़ी लीज वाले व्यक्तियों से एक निश्चित राशि (एम0 भी0 आर0 का 25 से 45 प्रतिशत) निर्धारित कर ली भूमि को Free hold करना।
- VI. सिनेमा हॉल/टोटल/पेट्रॉल पंप/सांस्कृतिक/सामाजिक संस्थाओं को दी गई लीज के लगान का पुर्ननिर्धारण करना आवश्यक है। ज्ञातव्य हो कि सिनेमा हॉल/होटल/पेट्रोल पंप/सांस्कृतिक/सामाजिक संस्थाओं का लगान नाम मात्र का है, जिसे एम0 भी0 आर0 के दर का 10 प्रतिशत लगान निर्धारण कर आवासीय लीज में कम की गयी राशि की भरपाई की जा सके।
- VII. कतिपय मामलों में लीजधारी शपथपत्र के माध्यम से न्यायालय/सरकार द्वारा लिये जाने वाले अन्तिम निर्णय को मानने की शर्त पर लीज का हस्तांतरण/नवीकरण करना/कराना चाहते हैं। अन्तरिम व्यवस्था के रूप में उनसे उक्त आशय का शपथ पत्र प्राप्त कर संबंधित भूमि के लीज का हस्तांतरण नवीकरण की अनुमति दी जा सकती है।
- VIII. व्यावसायिक प्रयोजन परिवर्तन अथवा Capacity enhancement की अनुमति प्रयोजन परिवर्तन के आदेश निर्गत की तिथि से अगले तीस वर्षों के लिए दी जाय।
- IX. बिहार खास महाल नीति, 2011 के निर्गत होने के पूर्व के मामलों में लीज शर्तों का शत-प्रतिशत अनुपालन करने की स्थिति में बकाया वार्षिक लगान विलम्ब से नियमानुसार सूद सहित भुगतान करने की छूट दी जा सकती है।

बिहार में भूमि संबंधी विवाद और बिहार भूमि न्यायाधिकरण अधिनियम 2009 की प्रासंगिकता

बिहार में भूमि से जुड़ी समस्याएँ व्यापक एवं जटिल रही हैं। भूमि विवाद के व्यापकता का कारण भू-राजस्व अभिलेखों के सुरक्षित रख-रखाव का अभाव एवं इससे जुड़े कर्मियों के प्रशिक्षण की कमी तथा व्यापक दृष्टिकोण का अभाव रहा है। भूमि विवाद गंभीर रूप धारण कर लेती है, जब उसके त्वरित एवं स्थायी निराकरण का अभाव होता है। भूमि विवाद का ससमय निराकरण नहीं होने से कई बार गंभीर विधि-व्यवस्था की समस्या उत्पन्न हो जाती है।

भूमि विवाद की बढ़ती संख्या का प्रमाण विभिन्न स्तरों पर आयोजित जनता दरबार में भूमि विवाद से संबंधित आवेदन पत्रों की संख्या में हो रहे वृद्धि हैं, जहाँ विभिन्न प्रकारों के आवेदनों/शिकायतों में से 65% से 70% मामलों भूमि विवाद से जुड़े होते हैं। भूमि विवाद के कारण न केवल विधि-व्यवस्था की समस्याएँ आये दिन खड़ी होती रही हैं बल्कि इससे अपराधिक घटनाओं की संख्या में भी काफी इजाफा होता रहा है।

उक्त परिपेक्ष में भूमि विवाद का निबटारा कराने की एक गंभीर चुनौती सरकार के सामने थी। जिससे न केवल भूमि विवाद का निबटारा क्षेत्रीय/स्थानीय स्तर पर हो सके बल्कि भूमि विवाद से उत्पन्न अपराधिक घटनाएँ एवं विधि-व्यवस्था पर भी नियंत्रण रखा जा सके। सरकार के गंभीर प्रयास से वर्ष 2009 में बिहार भूमि विवाद निराकरण अधिनियम 2009 लाया गया। जिसमें विभिन्न प्रकार के भूमि विवाद जैसे सरकार के द्वारा बंदोबस्त भूमि की बेदखली के मामलों, निजी रैयती भूमि से जुड़े विवाद (अधिनियम में वर्णित परिसीमा के अन्दर) का निबटारा भी समाहित किया गया।

इस अधिनियम की धारा 4 के अंतर्गत वर्णित विषय पर कोई भी पीड़ित व्यक्ति भूमि विवाद का निबटारा कराने हेतु आवेदन भूमि सुधार उप समाहर्ता को दे सकता है। जिसका निबटारा स्पीडी ट्रायल के तहत यथासंभव 90 दिनों में करने का प्रावधान अधिनियम की धारा 9 में किया गया। इस अधिनियम की धारा 3 में उन अधिनियमों को वर्णित किया गया है जिससे जुड़े उत्पन्न विवादों का निबटारा इस अधिनियम के तहत प्राधिकार कर सकते हैं। इस अधिनियम की धारा 5 में सक्षम प्राधिकार में व्यवहार न्यायालय की शक्ति प्रत्यायोजित कर इसे सशक्त बनाया गया है।

सक्षम प्राधिकार के पारित आदेश से विक्षुब्ध व्यक्ति को इसके विरुद्ध अपील संबंधित क्षेत्र के प्रमंडलीय आयुक्त के न्यायालय में दायर करने का प्रावधान इस अधिनियम की धारा 14 में किया गया है।

सक्षम प्राधिकार भूमि सुधार उप समाहर्ता के द्वारा पारित आदेश के अनुपालन कराने की व्यवस्था भी अधिनियम की धारा 15 में की गई है अर्थात् लोगों को भूमि विवाद से स्थानीय स्तर पर त्वरित एवं स्थायी निराकरण कर सकने की व्यवस्था इस अधिनियम के द्वारा की गई है।

इस अधिनियम के प्रभावी होने से लेकर अभी तक बहुत बड़ी संख्या में भूमि विवाद के निराकरण हेतु सक्षम न्यायालय (भूमि सुधार उप समाहर्ता) में आवेदन दिया गया। जिसका निराकरण भी काफी संख्या में हुआ है। खास कर वैसे भूमि विवाद के मामलों जो सीमा-विवाद, बेदखली, आपसी बट्टेवारा आदि से जुड़े थे, का स्थानीय निबटारा किया गया। यह भी तथ्य पाया गया कि भूमि विवाद से जुड़े वैसे

विचाराधीन वाद का निबटारा आपसी सहमति-समझौते के तहत न्यायालय के समक्ष ही कर लिया गया जो अस्थायी एवं छिटपुट भूमि विवाद से जुड़े थे।

हालांकि यह अधिनियम वैसे भूमि विवादों का निबटारा करने की शक्ति सक्षम प्राधिकार को नहीं देता है जिसमें स्वत्व निर्धारण का जटिल (Complex) प्रश्न सम्निहित हो। बिहार भूमि विवाद निराकरण अधिनियम 2009 के प्रभावी होने से न केवल भूमि विवाद का निबटारा कराने हेतु पीड़ित लोगों को स्थानीय स्तर पर प्लेटफार्म उपलब्ध हुआ बल्कि व्यवहार न्यायालय की जटिल एवं लंबी प्रक्रिया से भी बचने का रास्ता उपलब्ध हो गया। साथ ही साथ व्यवहार न्यायालय भी भूमि विवाद मुकदमों के बोझ से हल्का हुआ तथा भूमि विवाद के जटिल मामलों पर भी त्वरित विचारण एवं निष्पादन कराने हेतु व्यवहार न्यायालय को समय प्राप्त हुआ।

भूमि विवाद के त्वरित निबटारा हेतु सरकार ने न केवल स्थानीय/क्षेत्रीय स्तर पर व्यवस्था की है बल्कि राज्य स्तर पर इसके निबटारा हेतु बिहार भूमि न्यायाधिकरण अधिनियम 2009 लागू किया। इस अधिनियम के तहत भूमि विवाद निराकरण की प्रकृति एवं आयाम का विस्तार किया गया। दूसरे शब्दों में कह सकते हैं कि सभी प्रकार के भूमि विवाद के निराकरण की शक्ति इस अधिनियम के तहत न्यायाधिकरण को दिया गया जो इस अधिनियम की धारा 9 में उल्लेखित है। हालांकि यह न्यायालय प्राथमिक न्यायालय न होकर विभिन्न अधिनियमों में प्रावधानित सक्षम प्राधिकार के द्वारा पारित आदेश की समीक्षा या सुनवाई विक्षुब्ध व्यक्ति के आवेदन के आधार पर करती है।

न्यायाधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यता की अहर्ता उच्च न्यायालय के न्यायाधीश के समक्ष निर्धारण कर इसे एक प्रभावी संस्था के रूप में स्थापित किया गया है। इस न्यायाधिकरण के स्थापित होने से न केवल माननीय उच्च न्यायालय का मुकदमों का बोझ कम हुआ बल्कि राज्य की जनता के भूमि विवाद के निबटारे हेतु माननीय उच्च न्यायालय के समान एक न्यायालय भी उपलब्ध हो गया है। इस न्यायाधिकरण को माननीय उच्च न्यायालय की तरह कई विशेष शक्तियाँ प्रत्यायोजित की गई हैं, जिसमें न्यायाधिकरण के आदेशों के उल्लंघन पर कारावास एवं अर्थदंड देने की शक्ति शामिल है। इस अधिनियम की धारा 15 के द्वारा पटना उच्च न्यायालय/राज्य सरकार में लंबित सारे कार्यवाहियों (रिट याचिकाओं को छोड़कर) जो इस अधिनियम की धारा 9 में उल्लेखित अधिनियम/हस्तक से संबंधित हैं, को स्थानांतरित करने का प्रावधान किया गया है।

बिहार भूमि न्यायाधिकरण अधिनियम 2009 के तहत न्यायाधिकरण का गठन आज भूमि विवाद के बोझ से दबी विभिन्न न्यायालयों के बोझ को हल्का करने तथा भूमि विवाद का स्थायी निराकरण करने में मील का पत्थर साबित हो रहा है। यह न्यायाधिकरण न केवल बिहार की जनता को भूमि विवाद से मुक्त करेगी बल्कि भूमि विवाद से उत्पन्न विभिन्न विसंगतियों एवं समस्याओं पर भी रोक लगा सकेगी तथा राज्य का चर्तुमुखी विकास में यह सहायक हो सकेगा।