

Bihar Privileged Persons Homestead Tenancy Act, 1947

आवश्यकता क्यों-? जमीन्दारी व्यवस्था एवं रैयतवारी व्यवस्था से संबंधित क्षेत्रों में जमीन्दारों एवं भू-स्वामियों द्वारा भूमिहीन-गृहविहीन परिवारों को अपनी जमीन पर गृह/झोपड़ी निर्माण कर निवास करने की अनुमति दी गई, जिसका मुख्य उद्देश्य उनकी खेती कार्य में सहयोग प्राप्त करना था। खेती के अतिरिक्त जमीन्दारों, भू-स्वामियों के द्वारा जैसे बसाए गए भूमिहीन-गृहविहीन परिवारों से अन्य कार्य भी लिए जाते थे - यथा- बढई, लोहार, कहार, Potter, Shoe-Maker का कार्य। जैसे परिवारों से Bonded Labour - बंधुवा मजदूरों के रूप में कार्य करवाया जाता था। न्यूनतम मजदूरी नाम की कोई परिकल्पना नहीं थी। जैसे बसाये गये परिवारों को कहीं अन्यत्र कार्य करने की स्वतंत्रता भी नहीं थी।

जैसे परिवारों जो जमीन्दारों, भू-स्वामियों की जमीन पर बसे हुए थे, को वासगीत की जमीन से संबंधित कोई अधिकार नहीं था जिसके कारण वे भू-स्वामियों की मरजी/दया पर निवास करते थे एवं उन्हें जमीन्दारों की इच्छा पर वैसी जमीन से हटाने के विरुद्ध कोई सुरक्षा उपलब्ध नहीं था। जैसे परिवारों को सुरक्षा प्रदान करने हेतु कुछ राज्यों द्वारा नया अधिनियम/नियमावली बनाया गया, जबकि कुछ अन्य राज्यों द्वारा Existing Land Reforms Laws में आवश्यक प्रावधान अंकित करते हुए वासरहित परिवारों को सुरक्षा प्रदान किया गया।

2. देश के स्वतंत्र होने के पश्चात बिहार देश का पहला राज्य बना जहाँ वासरहित जैसे परिवार, जो अन्य भू-धारी की जमीन पर निवास कर रहे थे, को सुरक्षा प्रदान करने हेतु The Bihar Privileged Persons Homestead Tenancy Act, 1947 एवं Rules, 1948 प्रभाव में लाया गया।

3. कितने परिवारों को देश के विभिन्न राज्यों में उक्त प्रावधानों के आलोक में लाभान्वित किया गया, का Authentic Data उपलब्ध नहीं है, लेकिन विभिन्न संस्थाओं द्वारा किए गए सर्वेक्षण के अनुसार लगभग 40.00 लाख परिवारों को वासगीत की जमीन का अधिकार प्रदान किया गया। लेकिन समय व्यतीत होने के साथ ही उक्त अधिनियम के कार्यान्वयन में में शिथिलता आने के कारण "Momentum" को यथावत बनाए रखना संभव नहीं हो सका।

4. वर्तमान में जैसे परिवारों की संख्या लाखों में है, जो सरकारी अथवा रैयती जमीन पर अपनी झोपड़ी/घर बनाकर निवास कर रहे हैं, साथ ही जैसे परिवार जिन्हें वासभूमि नहीं है, की संख्या भी "Substantial" है। 2001 की जनगणना के अनुसार 32 लाख परिवार वासभूमि रहित हैं।

Registrar General of India - (Ministry of Rural Development) के द्वारा प्रकाशित डाटा के अनुसार - 148.33 लाख-2006 में वासरहित परिवारों थे

The Housing and Urban Development Corporation के द्वारा प्रकाशित डाटा के अनुसार- 32.2 लाख परिवार वासरहित हैं।

National Housing Bank - के द्वारा प्रकाशित डाटा के अनुसार -40.00 लाख परिवार गृहविहीन हैं।

Working group on Rural Housing for Eleventh Five Year Plan के द्वारा प्रकाशित डाटा के अनुसार — 36.00 लाख परिवार वासरहित है।

National Sample Survey Organisation (NSSO) के द्वारा प्रकाशित डाटा के अनुसार —78.00 लाख परिवार वासरहित है। (Planing Commision of India -2007)

Bihar-2010 में प्रकाशित Survey के अनुसार महादलित श्रेणी के कुल- 2,43,667 के परिवार गृहविहीन है।

जमीन का वर्गीकरण :-

1. गैर मजरूआ आम — सार्वजनिक उपयोग की जमीन यथा सड़क, तालाब, बाजार, हाट, जंगल, आदि। गैर मजरूआ आम भूमि की बन्दोबस्ती भूतपूर्व मध्यवर्तियों को करने की शक्ति प्रदत्त नहीं थी। जिस गैर मजरूआ आम भूमि की प्रकृति बदल चुकी है तथा स्थानीय ग्राम पंचायत की ग्राम सभा की अनापत्ति प्राप्त कर ली गयी है वैसे मामलों में गैर मजरूआ आम भूमि की बन्दोबस्ती/हस्तांतरण का प्रस्ताव प्रमंडलीय आयुक्त की अनुशंसा से विभाग को उपलब्ध कराया जाता है। राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के स्तर से वित्त विभाग की सहमति प्राप्त कर उसे मंत्रिपरिषद की बैठक में विचारार्थ रखा जाता है। मंत्रिपरिषद की स्वीकृति के पश्चात बन्दोबस्त आदेश निर्गत किया जाता है।

गैर मजरूआ आम भूमि की बन्दोबस्ती/हस्तान्तरण की शक्ति केवल सरकार में निहित है तथा अबतक केवल वासरहित महादलित परिवारों के साथ ग्रामीण क्षेत्र में आवासीय प्रयोजन के लिए 3 डिसमिल गैर मजरूआ आम भूमि प्रति परिवार की दर से बन्दोबस्ती की शक्ति प्रमंडलीय आयुक्तों को प्रत्यायोजित की गयी है (विभागीय पत्रांक-3(6)/रा0, दिनांक-05.01.2010 के द्वारा)। अगले आदेश तक अन्य किसी योजनाओं/सुयोग्य श्रेणी के साथ गैर मजरूआ आम भूमि का हस्तांतरण/बन्दोबस्ती पूर्व की भाँति सरकार के स्तर से ही होगी। विभाग द्वारा निदेशित किया गया है कि वास रहित महादलित परिवारों के अतिरिक्त अन्य योजनाओं/सुयोग्य श्रेणी के व्यक्तियों के साथ गैर मजरूआ आम भूमि के हस्तांतरण/बन्दोबस्ती हेतु प्रस्ताव गठित करते समय निम्न बिन्दुओं पर निश्चित रूप से ध्यान दिया जाय :-

(I) प्रस्तावित गैर मजरूआ आम भूमि का स्वरूप परिवर्तित हो चुका हो तथा वह सार्वजनिक उपयोग में नहीं रह गई हो परन्तु भू-अभिलेख में जल निकाय, उत्सर्जन या प्रवाह से संबंधित प्रविष्टि दर्ज होने पर किसी अन्य प्रयोजन से बन्दोबस्ती के पूर्व जाँच कर संभावनाओं का पता लगाया जाय कि जल निकाय, उत्सर्जन या प्रवाह के लिए उसका विकास या पुनरुद्धार संभव है या नहीं। यदि यह निष्कर्ष हो कि यह कतई संभव नहीं है, तभी इस प्रकार की गैर मजरूआ आम भूमि की बन्दोबस्ती का प्रस्ताव गठित किया जाय।

(II) भू-अभिलेख में जल निकाय, उत्सर्जन या प्रवाह के रूप में प्रविष्टि प्रत्येक मामले की स्थलीय जाँच हेतु संबंधित समाहर्ता एक समिति का गठन करेंगे जिसमें निम्नलिखित सदस्य होंगे :-

(क) अपर समाहर्ता	-	अध्यक्ष
(ख) संबंधित अनुमंडल पदाधिकारी	-	सदस्य
(ग) संबंधित कार्यपालक अभियंता, जल संसाधन	-	सदस्य
(घ) संबंधित अंचल अधिकारी	-	सदस्य

(III) अंचल अधिकारी के स्तर से इस प्रकार के मामले की सूचना दिये जाने पर अपर समाहर्ता समिति की बैठक आहूत करेंगे। समिति स्थलीय जाँच के उपरांत अपना प्रतिवेदन समाहर्ता को समर्पित करेगी। तदुपरांत समाहर्ता समिति के प्रतिवेदन के आलोक में अंचल अधिकारी को उचित माध्यम से प्रस्ताव/अभिलेख उपस्थापित करने का आदेश देंगे। समिति का प्रतिवेदन विचारगत अभिलेख का अंग होगा जो समाहर्ता के माध्यम से प्रमंडलीय आयुक्त को उपस्थापित किया जाएगा। समिति के सदस्यों के बीच मतान्तर की स्थिति में उक्त मामले में संबंधित जिला के समाहर्ता जांचोपरांत अंतिम निर्णय लेंगे एवं प्रमंडलीय आयुक्त को प्रतिवेदन समर्पित करेंगे जिसके साथ समिति का प्रतिवेदन भी संलग्न रहेगा।

(IV) विभागीय परिपत्र संख्या-8/भू0सु0-पंचायत-22/2001-732/रा0 दिनांक-26.09.2001 के द्वारा यह पूर्व में निदेशित है कि गैर मजरूआ आम भूमि की प्रकृति में परिवर्तन एवं भूमि बन्दोबस्ती से संबंधित सभी मामलों में ग्राम सभा की अनुशंसा प्राप्त की जाएगी। यह अनुदेश पूर्ववत् जारी रहेगा। तदनुसार संबंधित समाहर्ता इस परिपत्र के तहत प्रमंडलीय आयुक्त को प्रस्ताव भेजने के पूर्व संतुष्ट हो लेंगे कि प्रस्तावित गैर मजरूआ आम भूमि की बन्दोबस्ती के लिए आम सूचना का तामिला होने के उपरांत विधिवत संबंधित पंचायत की ग्राम सभा की अनापत्ति प्राप्त कर ली गयी है एवं ग्राम सभा की कार्यवाही अभिलेख में संलग्न है।

प्रमंडलीय आयुक्त, समाहर्ता से प्रस्ताव प्राप्त होने पर पूर्ण रूप से संतुष्ट होने के उपरांत ही सरकार की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव अनुशंसा सहित उपलब्ध कराएंगे।

2. गैर मजरूआ खास जमीन - परती कदीम, ठेकेदार, मोकर्रिदार - गैर मजरूआ खास जमीन की बन्दोबस्ती करने का अधिकार भूतपूर्व मध्यवर्तियों को था। लेकिन बिहार भूमि सुधार अधिनियम 1950 की धारा 4(H) में यह प्रावधान किया गया है कि यदि जमीन्दारी उन्मूलन के उद्देश्य को Defeat करने हेतु यदि 01.01.1946 के बाद किसी गैर मजरूआ खास जमीन की बन्दोबस्ती भूतपूर्व जमीन्दार द्वारा किया गया, तो उसकी जाँच कर नियमानुसार बन्दोबस्ती रद्द करने का प्रावधान अंकित किया गया है।

G.M Khas Land :-

I. Ex-Intermediary द्वारा Registered पट्टा - से बन्दोबस्त -

II. सादा हुकुमनामा - 01.01.1946 से पहले लेकिन Return में आया हो -

III. सादा हुकुमनामा से यदि बन्दोबस्त किया गया है एवं जमीन्दार द्वारा समर्पित Return में उसका उल्लेख है तो संबंधित रैयत के साथ बन्दोबस्त माना जाएगा, लेकिन यदि 01.01.1946 के बाद जमीन्दारी उन्मूलन के पहले - जमीन्दारी उन्मूलन के उद्देश्यों को विफल करने के उद्देश्य से यदि जमीन बन्दोबस्त किया गया है तो Bihar Land Reforms Act, 1950 की धारा 4H के अन्तर्गत जमाबंदी रद्द करने/बन्दोबस्ती रद्द करने की शक्ति समाहर्ता को प्रदत्त है -

IV. G.M Malik Land का Rent fixation नहीं बल्कि बन्दोबस्ती की जाती है।

(ii) गैर मजरूआ मालिक भूमि/सरकारी भूमि के सम्बन्ध में निम्नानुसार कार्रवाई की जायेगी :- (विभागीय पत्रांक-925, दिनांक-11.11.2014)

(क) भूतपूर्व मध्यवर्ती द्वारा निबंधित हुकुमनामा/पट्टा द्वारा बन्दोबस्त गैर मजरूआ मालिक भूमि संबंधित रैयत/उनके उत्तराधिकारियों की रैयती भूमि मानी जाएगी।

(ख) यदि भूतपूर्व मध्यवर्ती द्वारा सादा हुकुमनामा तथा रिटर्न में रैयत का नाम दिया गया है, हुकुमनामा 01.01.1946 के पूर्व का है और सरकारी लगान रसीद जमींदारी उन्मूलन के वर्ष से कट रही है तो यह भूमि रैयत/उनके उत्तराधिकारी की रैयती मानी जाएगी।

(ग) यदि गैर मजरूआ मालिक भूमि सरकार द्वारा किन्हीं को बन्दोबस्त की गई है तो वह पर्चाधारी की रैयती भूमि मानी जाएगी और यदि किसी के अवैध दखल कब्जे में है तो उसे बिहार भूमि विवाद निराकरण अधिनियम, 2009 के तहत बेदखल कर बन्दोबस्तधारी को दखल दिलाया जाएगा।

(घ) उपरोक्त (क), (ख) एवं (ग) की स्थितियाँ छोड़ कर किसी गैर मजरूआ मालिक भूमि पर किसी का दखल कब्जा पाया जाता है तो adverse possession के तर्क को स्थापित करने के लिए दावाकर्ता को यह दिखाना होगा कि उन्होंने अथवा उनके पूर्वजों ने कब प्रष्णगत भूमि के वास्तविक मालिक अथवा उनके पूर्वजों को बेदखल किया ताकि adverse possession के Statutory period की गणना हेतु प्रारम्भ की तिथि निर्धारित की जा सके।

सरकार के विरुद्ध adverse possession के आधार पर स्वत्व (Title) निर्धारण के लिए Limitation Act, 1963 के Article 112 में निहित प्रावधान के अनुसार 30 (तीस) वर्षों की अवधि पूरी होनी चाहिए परन्तु मात्र भूमि पर कब्जा, चाहे वह कितनी भी लम्बी अवधि की हो, भू-धारी को विधिक अधिकार नहीं सृजित करता यदि यह सरकार द्वारा दिया गया grant नहीं हो। ऐसी लम्बी अवधि तक भूमि पर कब्जा केवल किसी अन्य व्यक्ति के विरुद्ध उसके विधिक अधिकार की रक्षा करता है।

सक्षम प्राधिकार को समय के विभिन्न बिन्दुओं के सापेक्ष स्पष्ट, पूर्ण एवं निश्चित साक्ष्यों पर निर्भर करना होगा। राजस्व पंजियों में प्रविष्टी यदि किसी दावाकर्ता के भूमि पर धारिता को प्रकट करती है तो उसे सही माना जा सकता है। कोई दावाकर्ता अपने दावा को अभिलेख, लगान रसीद, जमींदारी रिटर्न आदि से इसे स्थापित कर सकता है। यदि कोई दावाकर्ता इसे साबित करता है, अर्थात् उसकी लगातार तीस वर्षों से धारिता प्रमाणित होती है तो तीस वर्षों की अवधि की समाप्ति के बाद, उसका स्वत्व (title) चिरभोग (Prescription) के तहत निर्मित होगा और इस प्रकार वह रैयत की परिभाषा के अन्तर्गत आएगा।

परन्तु यदि अवैध दखलकार सुयोग्य श्रेणी के भूमिहीन हैं, तो उनके साथ सरकारी परिपत्र के अनुसार निर्धारित सीमा तक ज़मीन की बन्दोबस्ती कर दी जाएगी एवं तदुपरान्त ज़मीन रैयती मानी जायगी।

(ङ) यदि गैर मजरूआ भूमि की जमाबंदी बिना किसी आधार के चल रही है तो बिहार दाखिल खारिज नियमावली, 2012 के नियम-13 के अन्तर्गत जमाबंदी रद्दीकरण की कार्रवाई की जाएगी एवं भूमि सरकारी मानकर अग्रेतर कार्रवाई की जाएगी।

(च) यदि गैर मज़रूआ मालिक भूमि किसी रैयत को सरकार द्वारा बन्दोवस्त है और उसके इतर किसी अन्य रैयत का दखल कब्जा है, तो बन्दोबस्ती अहस्तांतरणीय होने के कारण उक्त रैयत का रैयती दावा मान्य नहीं किया जाएगा।

(छ) गैर मज़रूआ मालिक भूमि की श्रेणी के बाहर आनेवाली बिहार सरकार की भूमि (गैर मज़रूआ आम छोड़कर) के सम्बन्ध में उपरोक्त कंडिकाओं के अनुसार ही कार्रवाई की जाएगी।

(ज) गैरमज़रूआ एवं बकाशत के संदर्भ में समाहर्ता स्तर पर सकारण आदेश पारित किया जायेगा।

स्पष्टीकरण :-

सरकार द्वारा बन्दोवस्त भूमि अहस्तांतरणीय होती है। बन्दोवस्तधारी/उनके उत्तराधिकारी के अतिरिक्त किसी अन्य रैयत के दखल कब्जे में ऐसी भूमि पर रैयती दावा मान्य नहीं होगा।

3. केसरे हिन्द – भारत सरकार की Guest Houses, Railways, आदि – Dominion of India के लिए His Majesty में निहित थी। संविधान लागू होने के पश्चात दखल और उपयोग के आधार पर केन्द्र एवं राज्य सरकार की सम्पत्ति मानने का निर्णय लिया गया। चूँकि केसरे हिन्द भूतपूर्व मध्यवर्ती के स्वामित्व में नहीं था, अतः भूतपूर्व जमीन्दार केसरे हिन्द जमीन को बन्दोबस्त करने के लिए सक्षम नहीं थे। अतः यदि केसरे हिन्द की बन्दोबस्त भूतपूर्व मध्यवर्ती द्वारा किया जाना पाया जाता है तो वह अवैध (Void) मान लिया जाए। चूँकि केसरे हिन्द जमीन लोक भूमि है अतः Bihar Public Land Encroachment Act प्रभावी होगा।

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग का पत्रांक-1089/रा0, दिनांक-21.07.1998 में केसरे हिन्द जमीन के स्वामित्व के संबंध में निम्न प्रावधान अंकित किया गया है-

1. संविधान के अनुच्छेद 294 (ए0) के अनुसार जो सम्पत्ति संविधान के लागू होने के पहले Dominion of india के लिए हिज मैजेस्टी में निहित थी और केसरे हिन्द के रूप में दर्ज की जाती थी, संविधान के लागू होने के पश्चात दखल एवं उपयोग के आधार पर केन्द्र तथा राज्य सरकार की सम्पत्ति मानी जायेगी। अर्थात् अगर कोई केसरे हिन्द जमीन संविधान लागू होने के तुरंत पहले केन्द्र सरकार के दखल एवं उपयोग में थी तो वह केन्द्र सरकार की और अन्य वैसी सारी जमीन राज्य सरकार की होगी।

2. भूतपूर्व जमीन्दारों द्वारा आजादी के पूर्व केसरे हिन्द भूमि की बन्दोबस्ती की मान्यता नहीं की जानी चाहिए क्योंकि कोई भी व्यक्ति अपना ही हक हस्तान्तरित कर सकता है। जब केसरे हिन्द जमीन का स्वामित्व भूतपूर्व जमीन्दार को प्राप्त नहीं था तो उसकी बन्दोबस्ती करना अवैध कार्रवाई का श्रेणी में आयेगा और इस आधार पर उनके द्वारा की गई बन्दोबस्ती अवैध (Void) मानी जायेगी।

3. भूतपूर्व जमीन्दारों द्वारा अगर केसरे हिन्द भूमि की बन्दोबस्ती एवं बिक्री की गयी है तो इस मामले में सक्षम न्यायालय में मुकदमा दर्जकर बन्दोबस्ती अथवा बिक्री को रद्द कर दी जाय, तदनुसार इसे सरकार के स्वामित्व में ले लिया जाय।

4. आज की तिथि से भूमि का नवैयत का ईद्राज एवं अन्य कार्रवाई कंडिका-1 के अनुरूप की जाय।
5. केसरे हिन्द भूमि का कस्टोडियन एवं उसका प्रबंधन कंडिका-1 के अनुरूप ही होगा।
6. चूँकि केसरे हिन्द भूमि भी लोक भूमि है, अतएव लोक भूमि अधिक्रमण अधिनियम के प्रावधान प्रभावी होंगे।

4. खास महाल -

खास महाल विभिन्न प्रकार की सरकारी भूमि में से एक है। आम तौर पर खतियान के मालिक कॉलम में Secretary of State in Council के नाम से दर्ज भूमि को खास महाल कहा जाता है। कालांतर में मालिक कॉलम में खास महाल शब्दावली भी अंकित की जाने लगी।

खास महाल भूमि का प्रबंधन सरकार स्वयं करती थी। आजादी के बाद 1953 में बिहार सरकार द्वारा खास महाल भूमि के प्रबंधन हेतु एक हस्तक तैयार किया गया, जिसे The Bihar Government Estate (Khas Mahal) Manual, 1953 अथवा आम प्रचलन में खास महाल हस्तक कहा जाता है।

खास महाल हस्तक में कुल-173 कंडिकाएँ हैं जिनमें सरकारी भूमि के प्रबंधन के नियम निर्धारित किए गए हैं। वर्ष-2011 में मंत्रिपरिषद की स्वीकृति से बिहार खास महाल नीति, 2011 निर्गत की गयी है। खास महाल हस्तक एवं बिहार खास महाल नीति, 2011 में खास महाल सहित समस्त सरकारी भूमि की लीज बन्दोबस्ती के नियम दिये गए हैं।

आजादी से पूर्व आमतौर पर खास महाल भूमि स्थायी लीज/नियतकालीन लीज पर बन्दोबस्त की जाती थी। नियतकालीन (Periodic lease) लीज की अवधि सरकार द्वारा तय नहीं थी। कुछ मामलों में स्थायी (Permanent) /अन्य मामलों में भिन्न-भिन्न अवधि के लिए बन्दोबस्त की जाती थी। बिहार खास महाल नीति, 2011 के कंडिका-19 के तहत सरकार द्वारा सभी प्रकार के लीज की अवधि 30 वर्ष निर्धारित की गयी है।

विभागीय परिपत्र संख्या-644, दिनांक-15.04.1999 द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि नये लीज के समय जमीन के बाजार मूल्य के बराबर सलामी ली जाय। इसके अलावा अवासीय प्रयोजन के लिए सलामी का 2 प्रतिशत तथा व्यावसायिक प्रयोजन के लिए सलामी का 5 प्रतिशत वार्षिक लगान लिया जाता है। व्यक्ति विशेष या संस्था के साथ शहरी तथा अर्द्धशहरी भूमि को बन्दोबस्त करने की शक्ति सरकार में निहित है। पुराने लीजधारियों के मामलों में भी लीजधारी/अन्तरिति द्वारा फ्रेश लीज की सहमति संसूचित करने के उपरांत समाहर्ता द्वारा प्रस्ताव प्रमंडलीय आयुक्त के माध्यम से सरकार के अनुमोदनार्थ ही भेजा जाना है।

प्रत्येक नियतकालीन (Periodic lease) लीज का नियत अवधि के बाद नवीकरण किया जाता है। बिहार खास महाल नीति, 2011 के कंडिका-20 के तहत सम्पूर्ण राज्य में खास महाल भूमि सहित सभी

सरकारी भूमि के लीज के नवीकरण की शक्ति का प्रतिनिधायन संबंधित समाहर्ता को किया गया है। संबंधित समाहर्ता को लीज अवधि समाप्त होने के 90 दिनों के अन्दर लीज नवीकरण का निर्णय करना होता है।

लीजधारियों के साथ सरकार की ओर से संबंधित समाहर्ता लीज इकरारनामा सरकार द्वारा विहित प्रपत्र में किया जाता है। लीज प्रपत्र में लीज की सभी शर्तें अंकित रहती हैं। लीजधारी द्वारा लीज की सभी शर्तों का अक्षरशः पालन करना अनिवार्य होता है। लीजधारी द्वारा शर्तों का उल्लंघन करने की स्थिति में सरकार द्वारा लीज रद्द करने/दंड शुल्क लगाने का प्रावधान किया गया है। बिहार खास महाल नीति 2011 का अध्याय-2 लीज शर्तों के उल्लंघन से संबंधित है।

सरकार द्वारा लीज पर बन्दोबस्त भूमि के लीज का अन्तरण/प्रयोजन परिवर्तन सरकार की अनुमति से विहित प्रावधानों के अन्तर्गत लीजधारी द्वारा किया जा सकता है।

खास महाल हस्तक के नियम 21 के अनुसार सरकार द्वारा लीजधारी से लीजधारित भूमि केवल लोकहित में वापस लिया जा सकता है।

5. वकास्त – भूतपूर्व जमीन्दार के अपने उपयोग की जमीन – कृषि कार्य एवं बागवानी के उपयोग से संबंधित।

वकास्त जमीन के संबंध में सम्यक विचारोपरान्त, सरकार द्वारा निम्नलिखित निर्णय लिए गए हैं— (विभागीय पत्रांक-925, दिनांक-11.11.2014)

(i) बकास्त जमीन के सम्बन्ध में निम्नानुसार कार्रवाई की जायेगी :-

(क) यदि खतियान में बकास्त दर्ज है, जमीन भूतपूर्व मध्यवर्ती/उनके उत्तराधिकारी के कब्जे में है और उनके नाम से लगान रसीद भी कट रही है—

ऐसी स्थिति में बिहार भूमि सुधार अधिनियम 1950 की धारा-5, 6 एवं 7 के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।

धारा-6 की उप धारा (1) के तहत राज्य में जमींदारी निहित होने की तिथि को (on) तथा से (from), किसी मध्यवर्ती के "खास दखल" (Khas Possession) में स्थित भूमि, जिसका उपयोग कृषि या बागवानी प्रयोजनों से किया जाता था, राज्य के द्वारा मध्यवर्ती के साथ बंदोबस्त किया गया मान लिया जाएगा (Deemed to be settled by the state with such intermediary)। पूर्व मध्यवर्ती को राज्य के अधीन इस भूमि के प्रसंग में अधिभोगी अधिकार (Occupancy Rights) युक्त रैयत मान लिया जाएगा।

(ख) यदि खतियान में बकास्त दर्ज है, जमीन भूतपूर्व मध्यवर्ती/उनके उत्तराधिकारी द्वारा किसी को लीज/रेन्ट पर दिया गया हो और लगान रसीद भी कट रही हो—

ऐसी भूमि के सम्बन्ध में उपरोक्त कड़िका (क) के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।

(ग) यदि खतियान में बकाशत दर्ज है और जमीन भूतपूर्व मध्यवर्ती/उनके उत्तराधिकारी के कब्जे में है तथा लगान रसीद नहीं कट रही है।

समाहर्ता जॉचोपरान्त बिहार भूमि सुधार नियमावली, 1951 के नियम-7(G) के अधीन लगान निर्धारण की कार्रवाई करेंगे।

(घ) यदि खतियान में चौकीदारी चकरान या गोरेती जागीर या माफीगोरेती दर्ज है और जमीन रैयत के कब्जे में है अर्थात् भूमि Service Grant है—

बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 6 के अनुसार चौकीदारी चकरान या गोरेती जागीर या माफीगोरेती के रूप में अधिकार अभिलेख में अभिलिखित किसी नौकराना भूमि, जो निहित होने की तिथि से पूर्व ही, किसी रैयत की हो गयी हो, सम्बन्धित रैयत/ उनके उत्तराधिकारियों की भूमि मानी जायेगी।

(ङ) यदि खतियान में बकाशत दर्ज है, किसी और की जमाबंदी चल रही है और लगान रसीद भी कट रही है—

ऐसी जमीन धारा-6 के तहत दर्ज नाम के व्यक्ति की मानी जायेगी।

(च) यदि खतियान में बकाशत दर्ज है तथा उसे भूतपूर्व मध्यवर्ती/उनके उत्तराधिकारी ने किन्हीं को हस्तांतरित की है—

ऐसी जमीन अन्तरिति की रैयती जमीन मानी जायेगी।

(छ) यदि खतियान में बकाशत दर्ज है, भूतपूर्व मध्यवर्ती/उनके उत्तराधिकारी द्वारा पट्टा से रैयत को बन्दोवस्त कर दिया गया है और रिटर्न दाखिल किया गया है तथा पट्टाधारी/उनके उत्तराधिकारी के दखल कब्जे में है एवं उसकी जमाबंदी चल रही है—

ऐसी जमीन पट्टाधारी/उनके उत्तराधिकारी की मानी जायेगी।

स्पष्टीकरण :-

हाट, बाजार और मेला बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा-7A एवं 7B के तहत राज्य में निहित हो गए।

6. रैयती भूमि—आम बोल-चाल की भाषा में किसी व्यक्ति के निजी भूमि को रैयती भूमि कहा जाता है।

रैयती भूमि खतियान में व्यक्ति विशेष के नाम से अंकित होता है साथ ही जमाबंदी पंजी-2 में उसकी जमाबंदी चलती है, बसर्ते की वह काबिल लगान एवं बेलगान की श्रेणी में नहीं है।

7. भूदान यज्ञ अधिनियम, 1954 के अन्तर्गत प्राप्त भूमि

सर्वोदय कार्यक्रम के अन्तर्गत — आचार्य विनोबा भावे एवं उनके अन्य सहयोगियों द्वारा राज्य के विभिन्न क्षेत्रों में भ्रमण कर भू-स्वामियों से रैयती जमीन दान स्वरूप प्राप्त किया गया। कुछ मामलों में

आचार्य विनोबा भावे को सम्पूर्ण राजस्व मौजा/ग्राम ही दान में प्राप्त हुआ। सरकार का ध्यान जब कार्यक्रम की ओर आकृष्ट हुआ एवं सरकार द्वारा उक्त कार्यक्रम को भूमि सुधार का एक उपयोगी कार्यक्रम के रूप में महसूस किया गया, तो दान में प्राप्त वैसी जमीन एवं राजस्व ग्राम के प्रबंधन एवं उसके सही ढंग से वितरण हेतु बिहार भू-दान यज्ञ अधिनियम, 1954 एवं बिहार भू-दान यज्ञ नियमावली 1955 प्रभाव में आया। भू-दान यज्ञ अधिनियम 21 जुलाई 1954 से प्रभाव में आया। आचार्य विनोबा भावे को दिनांक-21.07.1954 के पूर्व दान स्वरूप जितनी जमीन प्राप्त हुई, उसे उक्त अधिनियम के द्वारा वितरित करने की कार्रवाई प्रारंभ की गयी।

8. बिहार भूमि सुधार (अधिकतम सीमा निर्धारण तथा अधिशेष भूमि अर्जन) अधिनियम, 1961 के अन्तर्गत घोषित अधिशेष भूमि

अंचल अधिकारियों से प्राप्त सत्यापन प्रतिवेदन के आधार पर धारा 10(1) के अन्तर्गत प्रारूप प्रकाशन की विवरणी तैयार की जायेगी जिसमें Appendix-A में कुल जमीन का विवरण रहेगा, Appendix-B में भूधारी को दये जमीन शामिल की जायेगी एवं Appendix-C में अधिशेष जमीन का विवरण रहेगा। इसके साथ थ्वतउ L.C-5 एवं L.C-6 को भी भरकर संलग्न किया जायेगा। प्रारूप विवरणी की धारा 10(2) में प्रारूप प्रकाशन किया जायेगा। प्रारूप प्रकाशन की विवरणी तीन प्रतियों में तैयारी की जायेगी। एक प्रति निबंधित डाक से भूधारी को भेजी जायेगी। एक प्रति प्रभारी पदाधिकारी, जिला प्रशासन प्रशाखा, पश्चिम चम्पारण, बेतिया को जिला गजट में प्रकाशनार्थ भेजी जायेगी (जिला गजट प्राप्त होने के पश्चात् उसका प्रकाशन अंचल कार्यालय, संबंधित पंचायत में कराया जायेगा।)

प्रारूप प्रकाशन की नोटिस की प्राप्ति के 30 दिनों के अन्दर भूधारी यदि चाहे तो धारा-10(3) के अन्तर्गत पत्र दे सकता है, तदुपरान्त उस पर सुनवाई कर धारा-10 (3) के अन्तर्गत आदेश पारित किया जायेगा। यदि आपत्ति पत्र नहीं देता है तो भी धारा 10(3) के अन्तर्गत एक तरफ आदेश पारित कर दिया जायेगा।

धारा 10(3) में पारित आदेश के आलोक में धारा-11(1) के अन्तर्गत अंतिम प्रकाशन की कार्रवाई की जायेगी। इसके पूर्व भूधारी यदि चाहे तो धारा-9 के अन्तर्गत अपना Option दे सकता है कि स्वीकृत इकाई के लिए कौन सी जमीन रखना चाहता है अब धारा-11(1) के अन्तर्गत Appendix-A जिसमें कुल धारित जमीन, Appendix-B में इकाई हेतु देय जमीन का विवरणी एवं Appendix-C में अधिशेष जमीन का विवरण शामिल रहेगा। साथ ही Form-L.C-5 एवं L.C-6 भी इसके साथ संलग्न रहेगा। यह भी तीन प्रतियों में बनेगा। एक प्रति भूधारी को निबंधित डाक से भेजा जायेगा, एक प्रति जिला गजट में प्रकाशन हेतु भेजा जायेगा एवं एक प्रति अभिलेख में संलग्न रहेगा। भूधारी यदि चाहे तो अंतिम प्रकाशन की प्राप्ति के 30 दिनों के अन्दर धारा-30 में अपील कर सकता है। जिला गजट की प्राप्ति के पश्चात् अधिशेष जमीन का जिला समाहर्ता द्वारा धारा-15(1) अन्तर्गत अधिसूचना प्रकाशित की जायेगी। चूँकि धारा-15(1) के अन्तर्गत अधिशेष जमीन का सरकार द्वारा अर्जन किया जाता है। अतः इसके पश्चात् भू-हदबंदी की धारा-27 में दिये गये निदेश के आलोक में जमीन के वितरण की कार्रवाई की जायेगी।

BPPHT Act का उद्देश्य -

मूलतः इस अधिनियम के द्वारा ग्रामीण क्षेत्रों में अन्य रैयतों – जमीन्दारों की जमीन पर बसे हुए मजदूर एवं गरीब लोगों को उनके घरों से जमीन मालिकों द्वारा बाहर करने से रोकने हेतु बनाया गया। प्रायः मजदूर एवं गरीब तबके के लोगों को भू-धारी अपनी जमीन पर बसा लिया करते थे एवं बदले में उन्हें भू-धारी की इच्छा पर काम करना होता था। कुछ अवसरों पर आपस में विवाद होने पर भू-धारी वैसे भूमिहीन मजदूर/गरीब परिवारों को अपनी जमीन से निकाल देते थे अथवा वहाँ से निकलने को विवश कर देते थे। वैसे ही परिवारों/मजदूरों के हितों की रक्षा हेतु BBPHT Act, 1947 एवं Rules 1948 प्रभाव में आया। –

अधिनियम-18th फरवरी 1948 को लागू हुआ।

Section-2

(क) वासगीत – Homestead

(ख) प्रश्रय प्राप्त रैयत –

(ग) किस भूमि एवं क्षेत्र पर लागू होता है – रैयती जमीन, वकारत जमीन, गैर मजरूआ खास वैसे जमीन जिसे Ex-Intermediary ने Settle कर दिया एवं रैयत के नाम जमाबंदी चलती है।

(घ) समाहर्ता –

Section-3

अधिनियम किन-किन मामलों में प्रभावी नहीं होता है :-

(क) शहरी क्षेत्र –

(ख) Land vested with govt. or a Local Self Govt. (authority) such as panchayat, zilla parishad

(ग) any land over which an industrial establishment is there or industry is established.

(घ) Municipality or notified area

(ङ.) Place of Business and fair especially notified by the state govt.

Section-4

Privileged Person/Privileged tenant-

को वासगीत पर्चा दिया जाना – (नियमावली के अंकित प्रावधान के आलोक में)

क) एक वर्ष से अधिक अवधि से लगातार निवास कर रहा हो

ख) वैसे व्यक्ति/परिवार को अपनी कोई आवासीय भू-खण्ड नहीं हो

ग) भूमिहीन की श्रेणी में हो

घ) सरकारी सेवा में नहीं है।

च) जितनी जमीन में बसा है एवं सहन एवं वादी के साथ-0.02 ए० से कम नहीं एवं

12.5 डिसमिल से अधिक नहीं

Section-5

Privileged Person/ Privileged Tenant को वासगीत की जमीन से हटायी नहीं जा सकती है। यदि ऐसा होता है तो प्रश्रय प्राप्त व्यक्ति समाहर्ता को दखल दिलाने हेतु आवेदन दे सकता

है। समाहर्ता स्वयं अथवा आवेदन प्राप्त होने पर ऐसे व्यक्ति को वासगीत जमीन पर दखल दिलाना सुनिश्चित करेंगे।

Section-6, 7 –

Deleted by Amendment Act 1989

यह समाहर्ता द्वारा लगान निर्धारण एवं इस लगान को नहीं बदले जाने से संबंधित था

Section-8 –

Grounds on which a Privileged Tenant may be ejected-

(a) Non-payment of rent, makes land unfit for residential or tenancy purposes - on the ground that he has used the holding or any part thereof in a manner which renders the holding unfit for the purposes of the tenancy. But Planting of bamboos and threes, digging of wells, manufacture of bricks and tiles for domestic purposes will not invite eviction.

(b) On the ground that he has failed to pay the rent of the holding for two years.

यदि किसी भू-स्वामी द्वारा प्रश्रय प्राप्त रैयत को उसकी आवासीय भूमि से बेदखल किया जाता है तो समाहर्ता स्वयं अथवा उक्त आशय का आवेदन पत्र प्राप्त होने पर प्रश्रय प्राप्त रैयत को उनकी वासगीत की जमीन पर पुनः दखल दिलावेंगे।

संबंधित पक्षों को सुनने के पश्चात्।

Section -8 –(3, 4)– Deleted by Amandment Act 1989

Section-8 (6)-

"The Collector may on receipt of an application under sub-section (5), or on his own motion, after making such enquiry as the deems fit, order that privileged tenant shall be put in possession of the homestead or part thereof from which he has been so ejected."

Section-8 (7)-

"If a privileged tenant is threatened with unlawful ejection from his tenancy or any portion thereof by his landlord, the Collector may, of his own motion or on application made in this behalf by the privileged tenant, and may, after hearing the parties, for which due notice shall have been given to them or even after ex-parte hearing in cases of emergency, by an order, giving reasons therefor in writing, restrain the landlord from ejecting the privileged tenant."

Section-8(8)

"If the person against whom an order has been made under sub-section-(6) fails to carry out the order of the Collector within such time, if any, as may be specified in the order; or if the person against whom an order has been made under sub-section (7) disobeys that order, he shall be punishable with imprisonment which may extend to six months or with fine which may extend to one thousand rupees or with both."

High Court Ruling

"Once a person has been adjudged a privileged tenant, his dispossession by the landlord or any one is illegal- Rules donot Provide for an enquiry." Sone Lal Sahni vs. State of Bihar, 1985 BBCJ Pat. 488.

Section-8(9)-

An offence under sub-section (8) shall be cognizable for which any Police officer may arrest without warrant.

Section -9- Restriction on Transfer of Privileged Tenant right -

प्रश्रय रैयत प्राप्त वासगीत की जमीन को अन्तरित नहीं कर सकता है। जमीन Inheritable है, Transferable नहीं है -

Section -10- subletting by Privileged Tenant - प्रश्रय प्राप्त रैयत अपनी वासगीत की जमीन को अथवा उसके आंशिक भाग को किसी अन्य प्रश्रय प्राप्त रैयत को किराये पर दे सकता है।

Section -11- usufructuary mortgage by privileged Tenant -

प्रश्रय प्राप्त रैयत अपनी जमीन को 7 वर्षों के लिए दूसरे प्रश्रय प्राप्त व्यक्ति को लीज के रूप में वासगीत की जमीन दे सकता है – लेकिन वह Indian Registration Act 1908 (1908 का XVI) में निहित प्रावधान के आलोक में। सात वर्षों की अवधि की समाप्ति के पश्चात वह जमीन Privileged Tenant को स्वतः वापस हो जाएगा –

Section –12– Transfer - प्रश्रय प्राप्त रैयत अपनी वासगीत की जमीन को समाहर्ता से लिखित आदेश प्राप्त करने के पश्चात किसी अन्य प्रश्रय प्राप्त रैयत को आवासीय उपयोग हेतु बेच सकता है अथवा उसे दान में दे सकता है।

Section –13–15–

power of Collector to set aside improper transfer.

Section –16–17– बकाया लगान की वसूली के अलावा किसी भी स्थिति में किसी भी न्यायालय द्वारा उक्त वासगीत की जमीन से Privileged Tenant को बेदखल नहीं किया जा सकता है। लगान अदायगी के लिए भी पर्याप्त समय दिया जाएगा।

Section-18

इस अधिनियम के अन्तर्गत पारित आदेश बाध्यकारी एवं अंतिम होगा। इस अधिनियम के अन्तर्गत पारित आदेश को किसी भी व्यवहार न्यायालय में चुनौती नहीं दिया जा सकता है। समाहर्ता (अंचल अधिकारी) का आदेश अंतिम होगा। धारा-21 के अन्तर्गत समाहर्ता को दी गयी शक्ति को छोड़कर –

Section –21 (Amendment) Power of the collector of the district to call for and examine records –

समाहर्ता स्वयं अथवा व्यथित पक्ष के द्वारा आवेदन पत्र समर्पित करने पर अंचल अधिकारी द्वारा पारित आदेश से संबंधित अभिलेख को अपने न्यायालय में मंगवा सकते हैं एवं संबंधित पक्षों को सुनने के पश्चात आदेश पारित कर सकते हैं। समाहर्ता अभिलेख को अंचल अधिकारी की जाँच एवं नये सिरे से आदेश पारित करने हेतु वापस कर सकते हैं। लेकिन समाहर्ता उक्त शक्ति का प्रयोग पुराने मामलों में नहीं कर सकते हैं।

वर्ष 1989 से पूर्व अधिनियम में प्रावधानों की कठोरता के कारण समाहर्ता अधीन अधिनियम (अंचल अधिकारी) को निरंकुश शक्ति प्राप्त थी। पीड़ित पक्ष को उच्च न्यायालय में ही न्याय की याचना करनी पड़ती थी, किन्तु धारा-21 के तहत जिला समाहर्ता को अपील सुनने की शक्ति प्रदान कर पीड़ित पक्ष को बेहतर अपने ही आदेश को रद्द अथवा उसमें किसी प्रकार फेर-बदल करने का अधिकार प्राप्त नहीं है। वासगीत पर्चा निर्गत करने से पूर्व कुछ सावधानियाँ आवश्यक हैं,

ताकि इसे धारा-21 के तहत समाहर्ता के न्यायालय में या अन्य किसी न्यायालय द्वारा तकनीकी आधार पर निरस्त नहीं किया जा सके।

Amendment of 1989 - के द्वारा Section-21 जोड़ा गया -

Section -22

राज्य सरकार को समय-समय पर समाहर्ता को इस संबंध में निदेश देने की शक्ति प्रदत्त है।

Board of Revenue को राजस्व न्यायालयों

Bihar P.P Homestead Tenany Rules, 1948

नियम-3

नियमावली के नियम 3 में निहित प्रावधान के आलोक में आवेदक के द्वारा आवेदन पत्र विहित प्रपत्र में समर्पित करेगा।

नियम-4 - के अन्तर्गत अभिलेख प्रारंभ किया जाएगा- वाद सं०-...../..... वित्तीय वर्ष अंकित करते हुए हल्का कर्मचारी का प्रतिवेदन अंचल निरीक्षक के माध्यम से प्राप्त किया जायेगा। अंचल निरीक्षक स्थल जाँच कर प्रतिवेदन देंगे। अंचल अमीन जमीन का पैमाईश कर प्रतिवेदन नक्शा के साथ समर्पित करेंगे, जिसमें आवासीय मकान एवं सहन का रकबा अंकित होगा। 00.2 डिसिमिल से कम नहीं एवं 12.5 से ज्यादा नहीं। अंचल अधिकारी स्वयं भी स्थल जाँच करे ले।

नियम-5 (I) के अनुसार

इस अधिनियम के कार्यान्वयन के लिए बिहार प्रश्रय प्राप्त वासगीत नियमावली, 1948 लागू किया गया है। नियमावली में वासगीत पर्चा निर्गत करने की प्रक्रिया दी गई है।

नियमावली के नियम 3 में आवेदक को अपना आवेदन विहित प्रपत्र में देनी है। आवेदन प्राप्त के उपरान्त नियम 4 के अन्तर्गत अभिलेख प्रारंभ किया जायेगा। नियमावली के नियम 5(1) के अनुसार "अधिनियम अधीन समाहर्ता" को या तो स्वयं जाँच करनी है या कम से कम अंचल निरीक्षक या कल्याण निरीक्षक के स्तर के पदाधिकारी से जाँच प्रतिवेदन प्राप्त करना है। नियम 5(2) के अनुसार जाँच पदाधिकारी प्रपत्र F में सभी पक्षों को जाँच की तिथि सूचित करना है तथा उनके पास जो भी साक्ष्य हों उन्हें प्रस्तुत करने हेतु निर्देश देना है। नियम 5(3) के अनुसार जाँच पदाधिकारी को सभी साक्ष्यों को अंकित करते हुए अधिनियम अधीन समाहर्ता (अंचल अधिकारी) को प्रतिवेदन देना है जो नियम 5(4) एवं 5(5) के अनुसार सभी पक्षों को सुनवाई कर आदेश पारित करेंगे। अगर अंचल अधिकारी स्वयं नियम 5(2) एवं 5(3) के अनुसार जाँच कर रहे हो तो वे जाँच अभिलेख में अंकित कर नियम 5(4) एवं 5(5) के तहत अग्रेतर

कार्रवाई प्रारम्भ करेंगे। अंचल अधिकारी को इस नियमावली के प्रपत्र J में वासगीत पर्चा पंजी संधारित करना है।

नियम 5(2) के अन्तर्गत नोटिस हेतु प्रपत्र F, नियम 5(5) के अनुसार वासगीत पर्चा निर्गत करने का प्रपत्र G एवं वासगीत पर्चा हेतु पंजी का प्रपत्र J क्रमशः अनुसूची 12, 13 एवं 14 के रूप में दिया गया है।

महिला का नाम पर्चा में पहले अंकित होगा -

वासगीत पर्चा निर्गत करने की प्रक्रिया में एकरूपता लाने हेतु विभिन्न बिन्दु :- Check List

1. अंचल निरीक्षक के द्वारा स्वयं जाँच नहीं करके हल्का कर्मचारी के प्रतिवेदन को अग्रसारित किया जाता है जबकि नियमानुसार अंचल निरीक्षक के स्तर से स्थल निरीक्षण किया जाना अपेक्षित है।
2. जमीन के आवासीय उपयोग का सत्यापन नहीं किया जाता है।
3. कार्रवाई के क्रम में जमाबंदी रैयत/खतियानी रैयत को नोटिस निर्गत नहीं करके मात्र उसे सूचना निर्गत कर कार्रवाई की जाती है जिसके कारण कतिपय मामलों में विवाद उत्पन्न होता है।
4. पूर्व में एक व्यक्ति को पर्चा के अन्तर्गत उपलब्ध करायी गयी जमीन पर पुनः दूसरे व्यक्ति को पर्चा निर्गत करने का प्रस्ताव तैयार हो जाने के कारण स्थानीय विधि-व्यवस्था भंग होने की स्थिति उत्पन्न होती है।
5. कतिपय मामलों में जमाबंदीदार के द्वारा जमीन अन्य व्यक्ति को हस्तांतरण करने के पश्चात उक्त व्यक्ति को नोटिस निर्गत नहीं किया जाता है जिसके कारण निर्गत पर्चा पर विवाद उत्पन्न हो जाता है। यदि स्थल निरीक्षण वास्तविक रूप में किया जाता तो भूमि हस्तांतरण से संबंधित तथ्य निश्चित रूप में सामने आ जाता है।
6. वासगीत पर्चा उसी व्यक्ति के नाम निर्गत किया जाएगा जो भूमिहीन की श्रेणी में हैं एवं जिसके पास वासगीत की कोई अपनी भूमि नहीं है।
7. जिस जमीन का वासगीत पर्चा निर्गत किया जाना प्रस्तावित है उस जमीन पर प्रस्तावित रैयत का एक वर्ष से अधिक दिनों से बसा होना आवश्यक है।
8. नगर परिषद/नगर पंचायत क्षेत्र में किसी भी रैयत के नाम वासगीत पर्चा निर्गत नहीं किया जायेगा।
9. गैर मजरूआ आम/खास जमीन पर निवास करने वाले किसी व्यक्ति के नाम वासगीत पर्चा नहीं देना है।

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
(भू-अर्जन निदेशालय)

संकल्प

केन्द्रीय 'भूमि-अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013' की धारा-104 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, बिहार राज्य सरकार एतद् द्वारा आवश्यकतानुसार लोक उद्देश्य के कार्यों तथा आधारभूत संरचना एवं लोक प्रयोजन के परियोजनाओं हेतु, रैयती से भूमि लीज पर प्राप्त करने के लिए निम्नलिखित राज्य नीति तुरत के प्रभाव से विनिश्चित करती है:-

बिहार रैयती भूमि लीज नीति, 2014

1. आधारभूत संरचना, जैसे- शैक्षणिक संस्थानों/सड़क/बिजली परियोजनाओं/सम्पर्क पथ/स्टेडियम/बाघ/नहर/लैंड बैंक आदि का निर्माण, प्राकृतिक आपदा से प्रभावित व्यक्तियों के पुनर्वास एवं अधिनियम की धारा-2(1) के अधीन परिभाषित अन्य लोक उद्देश्य से कार्यों के लिए भूमि लीज पर ली जा सकेगी।

2. इस प्रकार ली जाने वाली भूमि सतत लीज (Perpetual Lease) की शर्तों पर ली जाएगी एवं वह निबधित होगी।

3. सतत लीज पर भूमि, ग्रामीण क्षेत्रों में न्यूनतम बाजार दर (MVR) के 4 (चार) गुणी एवं शहरी क्षेत्रों में 2 (दो) गुणी दर पर प्राप्त की जाएगी :

परन्तु यदि उक्त भूमि पर अवरिथत वृक्ष अथवा अन्य संरचनाएँ (Structures) हों तो जिला समाहर्ता क्रमशः जिला वन पदाधिकारी एवं कार्यपालक अभियंता भवन निर्माण विभाग से उनका मूल्यांकन करवाकर मूल्यांकित राशि का भी भुगतान करेगे।

4. उपर्युक्त तथ्यों के ध्यान में रखते हुए सरकार के विभाग एवं सरकारी उपक्रम/कंपनियों पारदर्शी प्रक्रिया अपनाकर भूमि सतत लीज (Perpetual Lease) पर ले सकेंगी।

5. संबंधित विभाग/सरकारी कंपनियों/उपक्रम द्वारा भूमि सतत लीज पर प्राप्त करने हेतु निम्नलिखित पारदर्शी प्रक्रिया होगी :-

(क) सर्वप्रथम सक्षम प्राधिकार भूमि लीज पर प्राप्त करने के प्रस्ताव को अनुमोदित करेगे। प्रस्ताव में आवश्यक भूमि का रकबा, लोक उद्देश्य एवं अनुमानित मूल्य का उल्लेख करना आवश्यक होगा।

(ख) तदुपरांत सक्षम प्राधिकार द्वारा भूमि/स्थल चयन समिति गठित की जाएगी। उक्त भूमि/स्थल चयन समिति द्वारा, स्थल निरीक्षण करने के पश्चात्, भूमि/स्थल की चयन की अनुशासा की जाएगी। भूमि/स्थल चयन के समय संबंधित भू-स्वामियों एवं पचायत प्रतिनिधियों से भी संपर्क कर, उन्हें परियोजनाओं के, जिसके लिए भूमि प्राप्त करनी है, उद्देश्यों एवं लीज नीति के प्रावधानों से अवगत कराया जाएगा एवं उनका सहयोग प्राप्त करने का प्रयास किया जाएगा। भूमि/स्थल चयन समिति 2-3 वैकल्पिक भूमि/स्थल का चयन कर लेगी ताकि भूमि सुलभ होने में सुविधा हो सके।

अनुशसित भूमि/स्थलों की उपयुक्तता के आधार पर, क्रमानुसार सूचीबद्ध किया जाएगा।

(घ) सूचीबद्ध भूमि/स्थल के स्वत्व एवं प्रकृति की सूचना जिला समाहर्ता से प्राप्त की जाएगी। जिला समाहर्ता भूमि/स्थल की विधिवत जांच कराकर संतुष्ट हो लेगे कि भूमि विवाद-ग्रस्त न हो एवं वह स्वत्वधारियों के पूर्ण स्वामित्व एवं कब्जे में हो।

(ङ) सूचीबद्ध भूमि के स्वामियों से, समाचार पत्रों में विज्ञापन के माध्यम से भूमि लीज पर देने की सहमति प्राप्त की जाएगी। प्राप्त सहमति के आलोक में अंतिम रूप से भूमि/स्थल का चयन सक्षम प्राधिकार द्वारा किया जाएगा। चयन के उपरांत जिला समाहर्ता द्वारा उपरोक्त भूमि का मूल्य निर्धारण कडिका-3 के प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा।

(च) यदि भूमि पर शरचना/वृक्ष इत्यादि हो तो उसका भी मूल्यांकन, जिला समाहर्ता के स्तर पर, उपरोक्त कडिका-3 के अनुसार, किया जाएगा।

(छ) तदुपरोक्त विभाग द्वारा लीज के निष्पादन एवं मूल्य भुगतान की कार्यवाही की जाएगी।

(ज) सरकारी विभाग/सरकारी कंपनियों/उपक्रम भूमि लीज निष्पादन करने की शक्तियाँ अपने अधीनस्थ पदाधिकारियों को भी प्रत्यायोजित कर सकेंगे।

6. सतत लीज का मॉडल फॉर्मट विधि विभाग के परामर्श से तैयार कर राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग द्वारा अन्य विभागों को परिवारित किया जाएगा।

7. लीज के अधीन देय राशि, हितबद्ध रैयतों को, एकाउंट पेयी चेक (Account Payee Cheque) के माध्यम से, लीज के निष्पादन की तिथि को देय होगा।

बिहार राज्यपाल के आदेश से,

21/11
(व्यास जी)
प्रधान सचिव।

ज्ञापक-14/डी0एल0ए0-(लीज)-नीति-69/2014- 1440 /ग0, पटना-15, दिनांक-13-11-14

प्रतिलिपि :- अधीक्षक, सरकारी मुद्रणालय, गुलजारबाग, पटना को सूचनार्थ प्रेषित।

उन्से अनुरोध है कि इस सकल्प का प्रकाशन बिहार गजट के आगामी अंक में करते हुए इसकी 500 प्रतियाँ विभागीय प्रयोजनार्थ शीघ्र भेज दी जाय।

21/11
(व्यास जी)
प्रधान सचिव।



बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

1 पौष 1933 (श0)

(सं0 पटना 801) पटना, वृहस्पतिवार, 22 दिसम्बर 2011

विधि विभाग

अधिसूचनाएं

22 दिसम्बर 2011

सं० एल0जी0-1-24/2011/लेज-245—बिहार विधान मंडल द्वारा यथापारित निम्नलिखित अधिनियम, जिसपर महामहिम राज्यपाल दिनांक 20 दिसम्बर 2011 को अनुमति दे चुके हैं, इसके द्वारा सर्वसाधारण की सूचना के लिये प्रकाशित किया जाता है।

बिहार-राज्यपाल के आदेश से,
ओम प्रकाश सिन्हा,
सरकार के संयुक्त सचिव।

प्रस्तावना 1—भूमि के दाखिल खारिज की प्रक्रिया को वर्तमान समय की आवश्यकताओं के साथ सहगामी बनाने और इसे विनियमित करने हेतु उपबन्ध करने के लिए अधिनियम।

भारत गणराज्य के बासठवें वर्ष में बिहार राज्य विधान मंडल द्वारा निम्नरूप में यह अधिनियमित हो :-

अध्याय—I

प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार एवं प्रारम्भ।—(1) यह अधिनियम बिहार भूमि दाखिल खारिज अधिनियम, 2011 कहा जा सकेगा।

(2) इसका विस्तार सम्पूर्ण बिहार राज्य में होगा।

(3) यह सरकार द्वारा बिहार राजपत्र में यथा अधिसूचित तिथि से प्रवृत्त होगा।

2. परिभाषाएँ।— इस अधिनियम में, जबतक कोई बात विषय या संदर्भ में विरुद्ध न हो,

(1) "दाखिल खारिज" से अभिप्रेत है किसी व्यक्ति का किसी होल्डिंग अथवा उसके भाग में अधिकार के अंतरण के फलस्वरूप चालू खतियान, अभिधारी खाता-पंजी तथा खेसरा पंजी के इन्द्राजों में निम्नलिखित किसी उपाय/लिखत द्वारा परिवर्तन :-

(क) क्रय-विक्रय, दान;

(ख) विनिमय;

(ग) होल्डिंग का बंटवारा;

(घ) विरासत/निर्बन्धीयत उत्तराधिकार अथवा वसीयती ;

(ङ) विल;

(च) सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन न्यायालय का आदेश/डिक्री;

(छ) बिहार भूमि विवाद निराकरण अधिनियम, 2009 के अधीन न्यायालय का आदेश/डिक्री;

(ज) सक्षम प्राधिकार द्वारा लोक भूमि की बन्दोबस्ती/अंतरण/समनुदेशन;

(झ) भू-अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत अर्जन;

(ञ) बिहार भूदान यज्ञ अधिनियम, 1954 के अधीन प्रदत्त भूमि;

(ट) बिहार प्रश्रय प्राप्त व्यक्ति वासगीत काश्तकारी अधिनियम, 1947 के अधीन वासगीत स्थल की बन्दोबस्ती;

(ठ) क्रय नीति, 2010 के अधीन महादलित परिवारों के लिए रैयती भूमि का त्रिपक्षीय क्रय;

(ड) कोशी क्षेत्र (रैयतों को भूमि-वापसी) अधिनियम, 1951 के अधीन पूर्व रैयत को भूमि का प्रत्यावर्तन;

(ढ) भू-अर्जन अधिनियम, 1894 के अधीन पूर्व रैयत को भूमि का प्रत्यावर्तन;

(ण) बिहार भूमि सुधार (अधिकतम सीमा निर्धारण एवं अधिशेष भूमि अर्जन) अधिनियम, 1961 के अधीन अधिशेष भूमि की बन्दोबस्ती, अथवा;

(त) किसी अन्य उपाय/लिखत द्वारा जिसे सरकार समय-समय पर अधिसूचित कर सकती है।

(2) "खतियान" से अभिप्रेत है बिहार काश्तकारी अधिनियम, 1885 के अध्याय-X के अधीन अंतिम रूप से प्रकाशित नवीनतम अधिकार-अभिलेख;

(3) "चालू खतियान" से अभिप्रेत है विहित प्रपत्र में संघारित अंतिम रूप से प्रकाशित अंतिम अधिकार-अभिलेख के पश्चात् अद्यतन किया गया अधिकार-अभिलेख जो किसी व्यक्ति के किसी होल्डिंग अथवा उसके भाग में अधिकार के परिवर्तन को दर्शाता है;

(4) "अभिधारी खाता पंजी" से अभिप्रेत है विहित प्रपत्र में संघारित राजस्व ग्रामवार पंजी जो राजस्व ग्राम के विभिन्न अभिधारियों द्वारा धारित भूमि का ब्यौरा तथा भूमि धारण के फलस्वरूप सालाना लगान एवं सेस के साथ ही साथ उनसे सालाना लगान एवं सेस की वसूली दर्शाता है;

(5) "सक्षम प्राधिकार" से अभिप्रेत है सम्बन्धित अधिनियम/नियमावली/हस्तक के अधीन किसी लोक भूमि को बन्दोबस्त/अंतरण/समनुदेशन करने हेतु प्राधिकृत प्राधिकारी;

(6) "अंचल अधिकारी" से अभिप्रेत है सरकार द्वारा इस रूप में नियुक्त पदाधिकारी या इस अधिनियम के अधीन अंचल अधिकारी के किसी एक या सभी कृत्यों के निर्वहन के लिए सरकार द्वारा अधिसूचित कोई अन्य पदाधिकारी;

(7) "भूमि सुधार उप-समाहर्ता" से अभिप्रेत है सरकार द्वारा इस रूप में नियुक्त पदाधिकारी या इस अधिनियम के अधीन भूमि सुधार उप-समाहर्ता के किसी एक या सभी कृत्यों के निर्वहन करने के लिए सरकार द्वारा अधिसूचित कोई अन्य पदाधिकारी;

(8) "समाहर्ता" से अभिप्रेत है जिला का समाहर्ता;

- (9) "अपर समाहर्ता" से अभिप्रेत है जिला का अपर समाहर्ता या इस अधिनियम के अधीन अपर समाहर्ता के किसी एक या सभी कृत्यों के निर्वहण के लिए सरकार द्वारा अधिसूचित कोई अन्य पदाधिकारी,
- (10) "कर्मचारी" से अभिप्रेत है समाहर्ता द्वारा इस रूप में नियुक्त कोई कर्मचारी या इस अधिनियम के अधीन किसी हल्का के कर्मचारी के किसी एक या सभी कृत्यों के निर्वहण के लिए समाहर्ता द्वारा अधिसूचित कोई अन्य कर्मचारी,
- (11) "अंचल निरीक्षक" से अभिप्रेत है सरकार द्वारा इस रूप में नियुक्त कोई पदाधिकारी या इस अधिनियम के अधीन अंचल निरीक्षक के किसी एक या सभी कृत्यों के निर्वहण के लिए सरकार द्वारा अधिसूचित कोई अन्य पदाधिकारी,
- (12) "हल्का" से अभिप्रेत है कर्मचारी के प्रशासनिक नियंत्रणाधीन राजस्व प्रशासन की सबसे छोटी प्रशासनिक ईकाई,
- (13) "अभिधारी" शब्द का वही अर्थ है जो बिहार काश्तकारी अधिनियम, 1885 में इसके प्रति समनुदेशित किया गया हो,
- (14) "होलिडिंग" से अभिप्रेत है किसी रैयत द्वारा धारित भूमि का एक या अनेक ऐसे खण्ड जो एक पृथक अभिधृति के अंग हो,
- (15) "रैयत" शब्द का वही अर्थ है जो बिहार काश्तकारी अधिनियम, 1885 में इसके प्रति समनुदेशित किया गया हो,
- (16) "निबंधित" से अभिप्रेत है भारतीय निबंधन अधिनियम, 1908 के अधीन निबंधित कोई दस्तावेज,
- (17) "निबंधन प्राधिकार" से अभिप्रेत है भारतीय निबंधन अधिनियम, 1908 के अधीन निबंधन प्राधिकारी,
- (18) "शुद्धि-पत्र" से अभिप्रेत है अंचल अधिकारी द्वारा किसी होलिडिंग अथवा उसके भाग के दाखिल खारिज करने के आदेश पारित करने के उपरान्त आदेश के अनुरूप चालू खतियान, अभिधारी खाता पंजी एवं खेसरा पंजी में परिवर्तन करने हेतु विहित प्रपत्र में अंचल अधिकारी द्वारा निर्गत पर्ची,
- (19) "विहित" से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन बनायी गयी नियमावली द्वारा विहित,
- (20) "प्रपत्र" से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन बनायी गयी नियमावली द्वारा विहित प्रपत्र,
- (21) "खेसरा पंजी" से अभिप्रेत है विहित प्रपत्र में संधारित पंजी जो राजस्व ग्राम के खेसरा के व्यौरों के साथ उनके अभिधारियों को दर्शाती है,
- (22) "दाखिल खारिज याचिका पंजी" से अभिप्रेत है विहित प्रपत्र में संधारित पंजी जिसमें अंचल अधिकारी के समक्ष दायर की गयी दाखिल खारिज याचिकाएँ पंजीकृत की जाती हैं,
- (23) "दाखिल खारिज पंजी" से अभिप्रेत है विहित प्रपत्र में संधारित पंजी जिसमें अंचल अधिकारी द्वारा पारित किए गए दाखिल खारिज आदेश दर्ज किए जाते हैं,
- (24) "राजस्व ग्राम" से अभिप्रेत है राजस्व ग्राम के रूप में अधिसूचित कोई ग्राम जिसकी एक अलग राजस्व थाना संख्या हो,
- (25) "सरकार" से अभिप्रेत है बिहार सरकार,
- (26) "जमाबंदी" से अभिप्रेत है अभिधारी खाता पंजी में प्रत्येक अभिधारी को आवंटित पन्ना की संख्या जिसमें उनके अभिधृतियों के व्यौरे के साथ ही साथ लगान एवं सेस की माँग एवं बसूली दर्ज की जाती है,
- (27) "लोक भूमि" से अभिप्रेत है कोई भूमि जिसे बिहार लोक भूमि अतिक्रमण अधिनियम, 1956 के अधीन लोक भूमि परिभाषित की गयी हो।

अध्याय-II

दाखिल खारिज याचिका को दायर करने की प्रक्रिया

3. दाखिल खारिज हेतु याचिका दायर किया जाना।—(1) कोई व्यक्ति किसी होलिडिंग या उसके भाग में किसी विधि/लिखत द्वारा हित अर्जित होने पर, उस हित के अर्जन के 90 दिनों के भीतर उस क्षेत्र के अंचल अधिकारी के समक्ष जिसके क्षेत्राधिकार में वह होलिडिंग या उसका भाग अवस्थित हो, उस होलिडिंग या उसके भाग के सम्बन्ध में अपना नाम चालू खतियान, अभिधारी खाता पंजी तथा खेसरा पंजी में दाखिल खारिज करने हेतु विहित प्रपत्र में याचिका देगा।

(2) किसी होलिडिंग या उसके भाग में विक्रय, दान, विनिमय, बंटवारा द्वारा चाहे न्यायालय द्वारा अथवा अन्यथा निर्वसीयत उत्तराधिकार अथवा वसीयती, विल, सक्षम प्राधिकार द्वारा लोक भूमि की बन्दोबस्ती/अंतरण/समनुदेशन, भूदान यज्ञ समिति द्वारा भूमि के अनुदान, बिहार प्रश्रय प्राप्त व्यक्ति वासगीत काश्तकारी अधिनियम, 1947 के अधीन प्रदत्त अभिधृति अधिकार, बिहार काश्तकारी अधिनियम, 1885 के अधीन दर रैयत के रूप में अधिभोगी अधिकार का अर्जन, भू-अर्जन अधिनियम, 1894 के अधीन पूर्व रैयत को होलिडिंग या उसके भाग का प्रत्यावर्तन, वास भूमि रहित महादलित परिवारों के लिए रैयती भूमि की क्रय नीति, 2010 के अधीन क्रय की गयी वास भूमि, कोशी क्षेत्र (रैयतों को भूमि वापसी) अधिनियम, 1951 के अधीन पूर्व रैयत को होलिडिंग या उसके भाग का प्रत्यावर्तन, बिहार भूमि सुधार (अधिकतम सीमा निर्धारण एवं अधिशेष भूमि अर्जन) अधिनियम, 1961