

अध्याय-12

**खतियानी विवरणी (प्रपत्र 5) एवं खानापूरी खेसरा पंजी
(प्रपत्र 6) का निर्माण**

[अधिनियम की धारा 7, 8 एवं 9 तथा नियमावली का नियम 9, 10, 11
के अन्तर्गत]

रूपरेखा

(क) संधारित होने वाले भू-अभिलेख

1. खानापूरी प्रारम्भण के पूर्व का स्टेज एवं संधारित होने वाले भू-अभिलेख... 13`
2. खानापूरी प्रारम्भ करने के पूर्व निर्मित होनेवाला भू-अभिलेख-खेसरा पंजी एवं खतियानी विवरणी 131
3. खानापूरी पर्चा तैयार करने के पूर्व संधारित की जानेवाली पंजी, खतियानी विवरणी एवं खेसरा पंजी..... 131
4. खतियानी विवरणी प्रपत्र 5 का संधारण..... 131
5. खेसरा पंजी प्रपत्र 6 का संधारण 132
6. खेसरा पंजी का निर्माण के सहायतार्थ कागजातों की विवरणी 132
7. खेसरा पंजी के खेसरा प्रपत्र 6 में की जाने वाली प्रविष्टि की कार्रवाई तथा खानापूरी दल के सदस्य अमीन का दायित्व..... 133
8. बंटवारा/उत्तराधिकार के आधार पर खेसरा पंजी में प्रविष्टि..... 137
9. खेसरा पंजी की प्रविष्टियों में उपयोग किये जाने वाले कागजातों/पंजियों का उपयोग..... 138
 - (I) खेसरा पंजी से सम्बन्धित आवश्यक तथ्य 138
 - (II) खेसरा पंजी निर्माण में सहायतार्थ पंजी/भू-अभिलेख एवं कागजात 138
 - (III) खतियानी विवरणी 139
 - (IV) जमाबंदी पंजी (रजिस्टर II) या Computerised Jamabandi Register ----- 139
 - (V) वंशावली/कुर्सीनामा [प्रपत्र 3(1)] [धारा 5 की उपधारा (1)] 139
 - (VI) अमीन डायरी तथा याददास्त पंजी..... 140
10. खेसरा पंजी में अंकित होने वाले खेसरा की जाँच के लिए अनुपालन योग्य तथ्य..... 140
11. उत्तराधिकार का आधार एवं खेसरा पंजी में प्रविष्टि..... 141

12. वसीयत तथा खेसरा पंजी में प्रविष्टि..... 144
13. दान पत्र के आधार पर खेसरा पंजी में प्रविष्टि..... 144
14. विनिमय विलेख एवं खेसरा पंजी में प्रविष्टि 145
15. पंजीकृत बंटवारा विलेख/सक्षम न्यायालय का बंटवारा आदेश, डिक्री, आपसी सहमति के आधार पर हस्ताक्षरित बंटवारा अनुसूची के आधार पर दाखिल खारिज एवं खेसरा पंजी में प्रविष्टि 145

**(ख) खेसरा पंजी में सरकारी भूमि, भूदान एवं वासगीत
पर्चा खास महाल, कैसरे हिन्द भूमि, अर्जित भूमि
आदि की प्रविष्टि का प्रावधान**

1. सरकारी भूमि का प्रकार तथा खेसरा पंजी में प्रविष्टि की कार्रवाई 146
2. गैरमजरूआ आम या सर्वसाधारण 147
3. सरकार की गैरमजरूआ आम/खास भूमि की याददास्त पंजी में दर्ज किए जाने का कारक तत्व 149
4. सरकारी भूमि की प्रविष्टि..... 150
5. गैरमजरूआ खास/मालिक भूमि की बन्दोबस्ती, अधिग्रहित भूमि की बन्दोबस्ती सक्षम पदाधिकारी द्वारा किए जाने पर खेसरा पंजी में प्रविष्टि 150
6. खास महाल की भूमि की खेसरा पंजी में प्रविष्टि 153
7. कैसरे हिन्द भूमि की प्रविष्टि..... 155
8. भू-अर्जन अधिनियम, 1894 तथा 2013 के अधीन अर्जन होने पर उक्त भूमि की प्रविष्टि का प्रावधान 156
9. बिहार रैयती भूमि लीज नीति, 2014 के आलोक में सतत् लीज पर भूमि प्राप्त किए जाने पर उसकी प्रविष्टि 158
10. बकास्त भूमि की प्रविष्टि 159
11. भू-हदबंदी अधिनियम, 1961 के अन्तर्गत अर्जित, वितरित भूमि की प्रविष्टि 160
12. दियारा क्षेत्र की भूमि का सर्वेक्षण, खेसरा पंजी में अंकन..... 161
13. गसबन कब्जा का दावा एवं खेसरा पंजी में प्रविष्टि 162
14. भूदान यज्ञ अधिनियम, 1954 के अन्तर्गत भूमि की प्रविष्टि 164
15. विशेषाधिकार प्राप्त रैयत/सुयोग्य श्रेणी के रैयत के नाम निर्गत वासगीत पर्चा के आधार पर खेसरा पंजी में प्रविष्टि..... 166

1. खानापुरी प्रारम्भण के पूर्व का स्टेज एवं संधारित होने वाले भू-अभिलेख- अधिनियम की धारा 7, 8 एवं 9 तथा नियमावली के नियम 8, 9, 10 एवं 11 में क्रमशः खानापुरी दलों का गठन तथा अधिकार अभिलेख प्रारूप की तैयारी, खानापुरी अधिकार-अभिलेख प्रारूप का प्रकाशन, खानापुरी अधिकार-अभिलेख पर आपत्ति को आमंत्रित किया जाना, खानापुरी कार्य, खानापुरी के दौरान दावों/आक्षेपों का निपटारा, खानापुरी अधिकार-अभिलेख प्रारूप की तैयारी तथा खानापुरी अधिकार-अभिलेख प्रारूप का प्रकाशन आदि का प्रावधान एवं विवेचना है। अधिकार अभिलेख के निर्माण की प्रक्रिया में खानापुरी प्रक्रिया का महत्वपूर्ण स्थान है और इसका प्रक्रम किस्तवार के बाद प्रारम्भ होता है। खानापुरी दल द्वारा खानापुरी प्रक्रिया में जिस महत्वपूर्ण भू-अभिलेख का निर्माण होता है उसे खानापुरी अधिकार-अभिलेख प्रारूप के रूप में जाना जाता है तथा यह अंतिम अधिकार अभिलेख के निर्माण का महत्वपूर्ण स्तम्भ होता है।

अधिनियम की धारा 7 की उपधारा (4) आधारभूत अधिकार अभिलेख के संधारण का निदेश अभिव्यक्त करता है। इस आधारभूत अधिकार अभिलेख के सृजन के पृष्ठभूमि में एक महत्वपूर्ण भू-अभिलेख खेसरा पंजी के सृजन की कार्रवाई होती है जिसका प्रावधान नियम 9 के उपनियम (1) में किया गया है। खेसरा के सत्यापन एवं अंकन तथा जाँच की प्रक्रिया उपनियम (4) में विवेचित है।

2. खानापुरी प्रारम्भ करने के पूर्व निर्मित होनेवाला भू-अभिलेख-खेसरा पंजी एवं खतियानी विवरणी-खेसरा पंजी में दर्ज होने वाला खेसरा, उसका सत्यापित रकबा, अधिकार अभिलेख (खतियान) के निर्माण एवं प्रविष्टि का आधार स्तम्भ है। अधिनियम की धारा 2 की उपधारा (viii) के अनुसार खेसरा से अभिप्रेत है मानचित्र के अनुसार क्रमानुसार संख्यांकित भू-खण्डों की, दखलकारों, रकबा तथा भू-खण्डवार वर्गीकरण दर्शानेवाली सूची।

3. खानापुरी पर्चा तैयार करने के पूर्व संधारित की जानेवाली पंजी, खतियानी विवरणी एवं खेसरा पंजी-नियम 9 के उपनियम (1) के अनुसार किसी राजस्व ग्राम में खानापुरी कार्य आरम्भ करने के पूर्व, ग्रामवार विगत अधिकार अभिलेख की विवरणी तथा खेसरा पंजी तीन प्रतियों में क्रमशः प्रपत्र 5 एवं प्रपत्र 6 में तैयार किये जाएंगे। यह महत्वपूर्ण है कि विगत सर्वेक्षण खतियान के आधार पर खतियानी विवरणी प्रपत्र 5 में नियम 9 के उपनियम (1) के अनुसार खानापुरी दल (सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी, कानूनगो, अमीन) द्वारा तैयार किया जाना है तथा हस्ताक्षरित किया जाना है जो एक सामान्य प्रक्रिया के अन्तर्गत क्रियान्वित होती है।

4. खतियानी विवरणी प्रपत्र 5 का संधारण-(i) नियमावली के नियम 9 के उपनियम (1) के अनुसार विगत सर्वेक्षण अधिकार अभिलेख के आधार पर एक संक्षिप्त सार अर्थात् खतियानी विवरणी प्रपत्र 5 में खानापुरी दल [अमीन, कानूनगो] द्वारा तैयार

किया जाना है। जिसके आधार पर अगले प्रक्रम में नए सर्वेक्षण मानचित्र में अंकित भू-खण्डों का तुलना करते हुए सत्यापन अमीन द्वारा किया जाना है।

(ii) खतियानी विवरणी में इस तथ्य का उल्लेख करना है कि विगत अधिकार अभिलेख में खेसरावार, रकबा, चौहद्दी, स्वामित्व एवं भू-लगान की स्थिति क्या थी।

(iii) यदि खतियान में भू-स्वामित्व में कोई विशेषता पायी जाती है तो उसका विवरण अभ्युक्ति कॉलम में अंकित किया जाना है।

(iv) खतियानी विवरणी प्रपत्र 5 तैयार कर लिए जाने के बाद अमीन द्वारा कानूनगो के माध्यम से शिविर प्रभारी सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी के समक्ष उपस्थापित किया जाना है।

5. खेसरा पंजी प्रपत्र 6 का संधारण—

अमीन द्वारा नियम 9 के उपनियम (1) के अनुसार खेसरा पंजी का निर्माण कानूनगो/सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी के पर्यवेक्षण में तैयार करना है। इस पंजी का निर्माण रैयती भूमि एवं सरकार की (सभी प्रकार की) भूमियों के लिए प्रपत्र 6 में तैयार किया जाना है।

अमीन द्वारा खेसरा पंजी का निर्माण प्रपत्र 6 में विहित स्तम्भों में रैयत/भू-स्वामी के धारित भूमि का अद्यतन ब्यौरा अंकित कर किया जाना है।

6. खेसरा पंजी का निर्माण के सहायतार्थ कागजातों की विवरणी—खेसरा पंजी (प्रपत्र 6) के निर्माण में सहायतार्थ दस्तावेजों/भू-अभिलेखों की विवरणी—

- (1) खेसरा पंजी प्रपत्र [प्रपत्र 6]
- (2) याददास्त पंजी [प्रपत्र 3(2)]
- (3) वंशावली प्रपत्र [प्रपत्र 3(1)]
- (4) खतियानी विवरणी [प्रपत्र 5]
- (5) अंचल से प्राप्त सरकारी भूमि के बन्दोबस्ती से सम्बन्धित विविध वाद पंजी 8
 - (क) सरकारी भूमि की बन्दोबस्ती की विवरणी
 - (ख) राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के साईट पर प्रेषित अंचलवार सभी प्रकार के भूमियों के बन्दोबस्ती की विवरणी (विहित प्रपत्र में)
 - (ग) वासगीत पर्चा की विवरणी—विविध वाद पंजी 8
 - (घ) भू-दान के अन्तर्गत सम्पुष्ट एवं दाखिल खारिज की विवरणी—विविध वाद पंजी 8
 - (ङ) काबिल लगान निर्धारण की विवरणी [विविध वाद पंजी 8]

- (6) किस्तवार के उपरांत हवाई सर्वेक्षण एजेंसी द्वारा दिया गया सम्बन्धित राजस्व ग्राम का मानचित्र
- (7) हवाई सर्वेक्षण एजेंसी द्वारा दिया गया तुलनात्मक क्षेत्र विवरणी (Comparative Area Statement)
- (8) भू-अर्जन कार्यालय से प्राप्त विभिन्न विभागों के लिए अर्जित भूमि की विवरणी
- (9) कम्प्यूटराईज्ड जमाबंदी पंजी

7. खेसरा पंजी के खेसरा प्रपत्र 6 में की जाने वाली प्रविष्टि की कार्रवाई तथा खानापूरी दल के सदस्य अमीन का दायित्व—

खेसरा पंजी प्रपत्र 6 के स्तम्भ 1 में जो खेसरा संख्या का कॉलम है, में खेसरों (खेतों) का क्रमानुसार संख्या जो नक्शे में डाला गया है, अंकित किया जाना है साथ ही लाल स्याही से साविक नम्बर डाला जाएगा।

नियम 9 के उपनियम (4) के अनुसार अमीन द्वारा खेसरा की आकृति में सभी प्रकार के परिवर्तनों तथा अन्य परिवर्तनों को यदि कोई हो, दर्ज किया जाएगा। मानचित्र में दर्शाए गए रकबा एवं चौहद्दी से यदि कोई खेसरा में अंतर आता है तो खानापूरी दल (अमीन) उसे मानचित्र में लाल स्याही से अंकित कर देगा। यदि कोई खेसरा दो या अधिक भागों में विभक्त पाया जाता है तो प्रत्येक वैसे खण्ड के लिए एक अलग बट्टा संख्या (विभक्त संख्या) दी जाएगी तथा वैसे मामलों में खेसरा के उपविभाजन को टूटी रेखा से दर्शाया जाएगा। तदनुसार सम्बन्धित राजस्व ग्राम के मानचित्र को एजेंसी द्वारा परिवर्तित/शुद्ध किया जाएगा। अमीन राजस्व ग्राम के शत-प्रतिशत खेसरा का सत्यापन करेगा तथा कानूनगो/सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी/चार्ज ऑफिसर एवं बन्दोबस्त पदाधिकारी बेतरतीब रूप से क्रमशः 25%, 10%, 2% तथा 1% खेसरा का सत्यापन करेगा।

(1) खेसरा पंजी प्रपत्र 6, सम्बन्धित राजस्व ग्राम में स्थित खेसरा से सम्बन्धित सरजमीन या स्थल पर जाकर जाँच/सत्यापन की कार्रवाई कर अमीन द्वारा भरा जाना है तथा उसके विहित स्तम्भों में यथा आवश्यक प्रविष्टियाँ की जानी हैं। सामान्यतः रैयत/कृषक खेती का कार्य प्रातःकाल में करते हैं। अतः अमीनों की प्रातःकाल से ही स्थल पर रैयतों की उपस्थिति में अनिवार्य रूप से इस कार्य को किया जाना चाहिए।

(2) प्रपत्र 6 के स्तम्भ 1 में जो खेसरा संख्या का स्तम्भ है, में भू-खण्डों का क्रमानुसार, किस्तवार के उपरांत हवाई सर्वेक्षण एजेंसी द्वारा समर्पित मानचित्र में क्रम में सही-सही अंकित करना है, साथ ही लाल स्याही से पूर्व सर्वेक्षण खतियान का खेसरा अंकित किया जाना है।

(3) स्तम्भ 2 जिसमें रैयत का नाम, पिता/पति का नाम, जाति एवं पता का उल्लेख है, को स्थल जाँच के समय प्राप्त जानकारी तथा कुर्सीनामा/वंशावली के आधार पर भरा जाएगा तथा कुर्सीनामा/वंशावली के आधार पर पिता का नाम दर्ज होगा साथ ही खतियानी विवरणी/अंचल अधिकारी के जाति प्रमाण पत्र/स्थानीय जाँच-पड़ताल के आधार पर संतुष्ट होने के पश्चात, के आधार पर जाति की प्रविष्टि की जाएगी साथ ही स्तम्भ 3 में युनिक आधार संख्या की प्रविष्टि की जानी है।

(4) यदि कोई रैयत जिसका नाम जमाबंदी पंजी में दर्ज है परन्तु वह जीवित नहीं है तो वैसी स्थिति में उक्त रैयत के वारिसानों का नाम तथा अंश लिखा जाएगा। परन्तु अगर जमीन पर एक से अधिक हिस्सेदार हों तथा विधिनुरूप आपसी बंटवारा नहीं हुआ हो तो सभी हिस्सेदारों (रैयतों) का नाम स्तम्भ 2 में लिखा जाएगा।

(5) खेसरा पंजी के विभिन्न स्तम्भों में अंकन के समय यदि किसी रैयत का भिन्न-भिन्न प्लॉट विभिन्न स्थानों पर उसी मौजा में है, उक्त स्थिति में प्रथम खेसरा संख्या जो उक्त रैयत को उक्त प्लॉट हेतु दी जाएगी, उसी के आधार पर विभिन्न स्थानों प्लॉट खेसरा के नम्बर में उक्त रैयत को दी गई, प्रथम खेसरा नम्बर के बाद अगला खेसरा दर्ज होगा।

(6) स्तम्भ 3 जिसमें खाता संख्या का उल्लेख है, नया खाता संख्या पेंसिल से भरा जाएगा क्योंकि इस संख्या में परिवर्तन हो सकता है। मूल खाता संख्या खतियान के अंतिम प्रकाशन के समय अंकित किया जाएगा। खाता संख्या के नीचे लाल स्याही से पुराना खाता संख्या अंकित किया जाएगा।

(7) स्तम्भ 4 में रैयत द्वारा धारित प्रत्येक खेसरा का रकबा, एकड़ एवं डिसमिल में अंकित होना है, बीघा, कट्ठा, धुर में नहीं।

(8) स्तम्भ 5 चौहद्दी में सभी दिशाओं के रैयत/अभिधारी का नाम लिखा जाएगा। यदि किसी चौहद्दी में एक से अधिक खातेदार रैयत हों तो इस स्थिति में दोनों का नाम अंकित किया जाएगा। यदि एक खाते (दार) में एक से अधिक रैयतों का अंश हो तो एक रैयत के नाम के बाद वगैरह आदि दर्ज होगा।

(9) स्तम्भ 6 में जमीन के विभिन्न श्रेणियों का उल्लेख राजस्व विभाग द्वारा लगान निर्धारण के लिए निर्धारित श्रेणी के अनुसार किया जाएगा। यथा वासगीत भूमि, कृषि योग्य भूमि, भीठ की भूमि, चौर दियारा की भूमि, सरकारी विभाग या सरकार द्वारा नियंत्रित भूमि इत्यादि।

(10) स्तम्भ 7 में भदई फसल का उल्लेख किया जाएगा। भदई फसल के अन्तर्गत अगहनी धान, उड़द, महुआ, मकई, जनेरा, केराई आदि आते हैं।

(11) स्तम्भ 8 में अगहनी फसल का उल्लेख किया जाएगा। अतः फसल के अन्तर्गत अगहनी धान, बाजरा, रहर, कुरथी, अलुआ, शकरकंद, आलू, अदरख, हल्दी, मेथी

आदि आते हैं।

(12) स्तम्भ 9 में रब्बी फसल का उल्लेख किया जाएगा। रब्बी के अन्तर्गत गेहूँ, जौ, चना, केराव, मूँग, मसूर, खेसारी, जई, तीसी, तोरी, राई, लहसुन, धनिया, जीरा, सौंफ, मंगरैला, तम्बाकू आदि आते हैं। धान भी रब्बी के रूप में आता है। इसके अतिरिक्त फल का बागीचा, सरकारी बागान, पान बागान, केला भी रब्बी में आता है।

(13) स्तम्भ 7, 8 एवं 9 के भरने के समय यह ध्यान रखना है कि बहुत सारे फसल भदई, अगहनी और रब्बी तीनों प्रकार के या दो प्रकार के हो सकते हैं। जैसे चीना भदई, अगहनी और रब्बी तीनों होता है। मूँग अगहनी और रब्बी दोनों हो सकता है। यह निर्भर करता है कि फसल किस ऋतु में उपज रहे हैं। फसलों का एक संक्षिप्त संदर्भ निम्नरूपेण है—

भदई—भदई धान, जनेरा, मकई, उड़द, सामा, कौमी, केराई, पटना, सनई, नील, महुआ इत्यादि।

अगहनी—धान, बाजरा, कुर्थी, रहर, तिल, अदरख, हल्दी, मेथी, अलुआ, सूथनी, आलू, शकरकंद, सकरालू, गाजर इत्यादि।

रब्बी—धान (बोरो), गेहूँ, जौ, मटर, चना, केराव, खेसारी, मूँग, मसूर, जई, तीसी, सरसों, तीसी, तोरी, राई, अण्डी, मिरचाई, लहसून, धनिया, प्याज, जीरा, सौंफ, मंगरैला, परवल, तंबाकू, आलू, पोस्ता, कुसुम। यदि एक ही खेत में दो प्रकार के फसल हैं तो खाना में मिश्रित लिख दिया जाएगा जैसे अरहर, मकई मिश्रित। लेकिन कोई दो फसलों में कोई फसल बहुत कम बोई गई हो तो उसका उल्लेख नहीं किया जाएगा तथा मुख्य लगे फसल का उल्लेख किया जाएगा।

कॉलम 10 में अन्य फसल जैसे मेडिसिनल प्लांट, फूल की खेती आदि का इन्द्रराज भरा जाएगा। इसके अतिरिक्त मखाना, सिंघाड़ा भी इस कॉलम में भरा जाएगा।

कॉलम 11 के अन्तर्गत उक्त जमीन का इन्द्राज भरा जाएगा जिस पर कृषि कार्य किया जाता है।

कॉलम 12 में कृषि हेतु अयोग्य भूमि से तात्पर्य वैसी जमीन से है जिस पर कृषि कार्य नहीं हो सकता यथा वास भूमि, तालाब, पहाड़, मस्जिद आदि।

कॉलम 13 में लगान जो रैयतों द्वारा भुगतान किया जाता है, भरा जाएगा। लगान के आधार पर जो कृषि सेस, परिवहन सेस, शिक्षा सेस और स्वास्थ्य सेस का उल्लेख नहीं किया जाएगा। हाल लगान रसीद के आधार पर लगान की राशि दर्ज की जाएगी।

कॉलम 14 के कॉलम में यदि कोई विशेषता खाताधारी के सम्बन्ध में हो, उसका उल्लेख किया जाता है। रेहन, लीज आदि के मामलों में भू-स्वामी के नाम से खाता खुलेगा कॉलम 14 में रेहनदार या लीजधारी का नाम भरा जाएगा। गैर-मजरूआ मालिक भूमि पर लम्बे अर्से से बसे, खेती करने वाले अवैध दखलकार, जिसका जिक्र कैंडस्ट्रल/ रिविजनल

सर्वे में था, का भी कॉलम 14 में नाम भरा जाएगा। खास महाल भूमि जो लीज पर बन्दोबस्ती दी गई हो, के मामले में खाता खास महाल, बिहार, सरकार के नाम से खुलेगा परन्तु कॉलम 14 में लीजधारी का नाम रहेगा।

अमीन द्वारा वरीय पदाधिकारी का आदेश प्राप्त किये बिना अभिलेख में काट-कूट किया जाना नियम के विरुद्ध है। जहाँ इन्द्राज में परिवर्तन की आवश्यकता हो तो याददास्त दर्ज कर कानूनगो/सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी से आदेश प्राप्त कर ही संशोधन किया जाएगा।

स्तम्भ 15 में वर्तमान समय में भूमि के प्रयोग स्वरूप यथा व्यावसायिक/औद्योगिक/आवासीय का अंकन किया जाएगा।

खेसरा से सम्बन्धित भूमि पर एवं उसके रकबे पर अगर किसी रैयत/भू-स्वामी द्वारा दावा प्रतिदावा किया जाय तो अमीन उसे एवं आक्षेपों का फार्म प्रपत्र 8 [नियम 9 का उपनियम (9)] में अंकित करेगा।

दावा एवं आक्षेप दाखिल करने का प्रावधान नियम 9 के उपनियम (9) के अनुसार निम्नवत् है “ भूधारी/भू-स्वामी अथवा राज्य सरकार/केन्द्र सरकार/लोक प्रतिष्ठान/स्थानीय निकाय के सम्बन्धित कार्यालयों के प्रतिनिधियों सहित भूमि में हित रखनेवाले किसी व्यक्ति द्वारा खानापुरी पर्चा की प्रविष्टियों के विरुद्ध प्रपत्र 8 में दावा/आक्षेप दायर किया जा सकेगा तथा प्रपत्र 9 में उसके लिए संस्वीकृति के प्रमाण के रूप में रसीद सम्बन्धित व्यक्ति को निर्गत की जाएगी।

(18) जिला परिषद की भूमि, नहर, सड़क, रेलवे लाईन की खानापुरी एक ही खेसरा नम्बर से की जाएगी।

(19) प्रखण्ड कार्यालय एवं अन्य सरकारी भूमि या गैर सरकारी भवन जो एक परिसर के अन्तर्गत हो, उसके लिए भी एक नम्बर दर्ज होगा।

(20) चूंकि खेसरा ही सभी भू-अभिलेखों का आधार है अतः खेसरा लेखन के समय काटकूट या दोबारा लिखा नहीं रहना चाहिए। खेसरा का अंकन साफ एवं शुद्ध होना चाहिए। खेसरा पंजी में व्हाइटनर का प्रयोग पूर्णतः वर्जित है। यदि कटिंग कर सुधार करना आवश्यक हो जाए तो कटिंग के पूर्व अंकित तथ्य भी कटिंग के पश्चात् दृष्टव्य होना चाहिए तथा कटिंग के स्थान पर अधिकृत पदाधिकारी का पूर्ण हस्ताक्षर होने चाहिए।

8. बंटवारा/उत्तराधिकार के आधार पर खेसरा पंजी में प्रविष्टि—

[धारा 7 की उपधारा (4) एवं नियम 9 के उपनियम (4) एवं (3) के अनुसार]

धारा 7 की उपधारा (4) का प्रावधान अमीन द्वारा की जाने वाली कार्रवाई

आधारभूत अधिकार अभिलेख तैयार करते समय खानापूरी दल रैयती जोतों के अधिकार, स्वत्व तथा स्वामित्व के निर्धारण के विषय में अद्यतन जमीनी वास्तविकताओं, परिवर्तनों, अंतरणों, उपविभाजनों, बंटवारों, आनुवांशिक न्यागमन, बदलैन तथा ऐसी अन्य बातों का ध्यान रखेगा।

रैयत/भू-स्वामी का दावा आधारित

दस्तावेज

1. रैयत/अभिधारी द्वारा खतियानी रैयत/यथा (कैडस्ट्रल/रिविजनल के) के वंशज होने का दावा आवेदन।
 2. वंशावली/कुर्सीनामा जो सम्बन्धित राजस्व ग्राम के जनप्रतिनिधियों यथा मुखिया/सरपंच/वार्ड सदस्य/पंचायत समिति सदस्य आदि द्वारा सत्यापित एवं हस्ताक्षरित हो।
 3. सक्षम न्यायालय द्वारा निर्गत उत्तराधिकार पत्र।
 4. सक्षम न्यायालय का बंटवारा आदेश तथा Execution आदेश की प्रति।
 5. आपसी बंटवारा/पंच बंटवारा की सत्यापित प्रति।
 6. जिस खतियानी रैयत के वंशज होने का दावा किया गया है उक्त खतियान/जमाबंदी पंजी की प्रति।
 7. अन्य भूमि से सम्बन्धित दस्तावेज।
 8. भू-स्वामी/रैयत/अभिधारी द्वारा स्वघोषणा में दाखिल भूमि से सम्बन्धित अन्य दस्तावेज यथा बन्दोबस्ती पट्टा, वासगीत पर्चा प्रपत्र G, सम्पुष्ट भूदान प्रमाण पत्र के आधार पर दाखिल खारिज का आदेश शुद्धि पत्र, दान पत्र, पंजीकृत विनिमय दस्तावेज आदि।
- ⇒ अमीन द्वारा उत्तराधिकार के आधार पर दावा करने वाले रैयत/अभिधारी/भू-स्वामी के सत्यापित वंशावली, खतियानी विवरणी, कम्प्यूटराईज्ड जमाबंदी पंजी, सक्षम न्यायालय के आदेश आदि के आधार पर सत्यापन किया जाना है तथा मृत खतियानी/जमाबंदी रैयत के वंशज होने की स्थिति में खेसरा पंजी प्रपत्र 6 के स्तम्भ 2 में, सत्य पाये जाने पर आवेदित रैयत के नाम की प्रविष्टि किया जाना है।
- ⇒ मृत खतियानी/जमाबंदी रैयत के वंशज/वंशजों की सत्यता सिद्ध होने पर सम्बन्धित खेसरा पर जिस-जिस प्रकार से दावा किया गया हो इसकी की जाँच/सत्यापन करने के बाद प्रपत्र 6 के भू-स्वामी के स्तम्भ 2 में अंकित करने की कार्रवाई करनी है।
- ⇒ अगर सम्बन्धित खेसरा पर उत्तराधिकार के आधार पर कई वंशजों द्वारा दावा किया जाय तो सम्मिलित रूप से नाम, पिता का नाम दर्ज किया जाना है, “अगर सम्बन्धित रैयतगण/सभी पक्षों द्वारा हस्ताक्षरित बंटवारा अनुसूची प्रस्तुत नहीं कर रहे हैं या
- ⇒ अगर सम्बन्धित खेसरा पर उत्तराधिकार के आधार पर कई वंशजों का दावा हो तथा आपसी मतैक्य नहीं हो तो सभी का नाम दर्ज करते हुए उनके आपत्ति सम्बन्धी दावे को आपत्ति पंजी में दर्ज कर यथोचित निर्णय लेने हेतु कानूनगो के समक्ष उपस्थापित करने की कार्रवाई की जानी है।

9. खेसरा पंजी की प्रविष्टियों में उपयोग किये जाने वाले कागजातों/पंजियों का उपयोग—

(I) खेसरा पंजी से सम्बन्धित आवश्यक तथ्य—(1) खेसरा पंजी (प्रपत्र 6) में प्रविष्टि सम्बन्धित राजस्व ग्राम के मानचित्र में अंकित खेसरा का स्थलीय सत्यापन कर किया जाना है। खेसरा पंजी जिल्दबद्ध कर तथा पृष्ठ अंकित कर, पेज संख्या का प्रमाण अंकित कर, सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी द्वारा हस्ताक्षरित कर उपलब्ध कराया जाना है।

(2) स्थलीय सत्यापन प्रपत्र 7 के वितरण के उपरांत किसी खेसरा के स्वामित्व पर कोई दावा/आक्षेप किसी रैयत/अभिधारी द्वारा किये जाने पर उसकी प्रविष्टि आक्षेप पंजी-10 में किया जाना है तथा प्रत्येक विवाद के लिए अलग-अलग क्रमांक दिया जाना है।

(3) खानापुरी पर्चा निर्गत होने के बाद किसी रैयत/भू-मालिक द्वारा किसी प्रकार की विवाद की जानकारी दिये जाने पर अंतिम कॉलम में खानापुरी का क्रम लिखकर उसकी प्रविष्टि की जाएगी तथा तिथि का उल्लेख किया जाएगा। अमीन द्वारा आपत्ति देने वाले रैयत/भू-मालिक का नाम, पिता का नाम एवं पूरा पता अंकित किया जाएगा तथा विवादी खेसरा में जितने हिस्सेदार हैं उन सभी के नाम के साथ हिस्से की स्थिति तथा पिता के नाम सहित पूरा पता दर्ज किया जाएगा।

(II) खेसरा पंजी निर्माण में सहायतार्थ पंजी/भू-अभिलेख एवं कागजात : याददास्त पंजी—अधिनियम की धारा 5 की उपधारा (1) के अनुसार संधारित याददास्त पंजी में ही सम्बन्धित खेसरा/ओं के जाँच के समय सूचना के प्रकाशन के उपरांत सम्बन्धित खेसरा का स्वामित्व रखने वाले रैयत/अभिधारी/भू-स्वामी के उपस्थित नहीं रहने की स्थिति में सम्बन्धित रैयत/अभिधारी की अनुपस्थिति की प्रविष्टि अमीन द्वारा की जाती है तथा खेसरावार जाँच/सत्यापन का कार्य बिना किसी रुकावट के किया जाता है। बाद में उक्त रैयत/अभिधारी/भू-स्वामी के उपस्थित होने पर तथा अपने स्वामित्व की भूमि का विवरण उपलब्ध कराए जाने पर उनके भूमि का विवरण जो खानापुरी के समय अपूर्ण रह गया हो तो उसे प्रविष्टि करने की कार्रवाई की जाती है तथा अमीन द्वारा अपना हस्ताक्षर याददास्त प्रपत्र (पंजी) में दर्ज किया जाता है। याददास्त पंजी प्रपत्र जिल्दबद्ध कर, पृष्ठ संख्या अंकित कर तथा उसको प्रमाणित कर सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी द्वारा उपलब्ध कराया जाना है।

याददास्त पंजी में वैसे अभिलेख/दस्तावेजी साक्ष्य का उल्लेख किया जाना है जिसके आधार पर खानापुरी के समय किसी रैयत विशेष के नाम से किसी भूमि के खाता खोलने की कार्रवाई की जाती है। यह भी उल्लेखनीय है कि किसी रैयत/अभिधारी/भू-मालिक की अनुपस्थिति से बाधा उत्पन्न होने पर खानापुरी दल के सदस्य कानूनगो/सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी को सूचना दी जाएगी।

(III) खतियानी विवरणी—खतियान विवरणी [प्रपत्र 5 में नियम 9 के उपनियम (1)] के अनुसार संधारित होती है तथा इसका निर्माण खानापूरी दल के सदस्य अमीन द्वारा साविक खतियान या विगत सर्वेक्षण खतियान के आधार पर किया जाता है जो कानूनगो एवं सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी द्वारा हस्ताक्षरित होती है। इसमें भू-स्वामी के नाम के साथ उसके धारित भूमि से सम्बन्धित खेसरा के अंकन के साथ रकबा/चौहद्दी आदि दर्ज होता है जो वर्तमान समय के भूखंड की स्थिति के सत्यापन में मदद करता है तथा इसकी विवरणी के आवश्यकता प्रपत्र 18-नया अधिकार अभिलेख प्रपत्र [नियम 14 का उपनियम (4)], प्रपत्र 19-नये खेसरा पंजी का प्रपत्र [नियम 14 का उपनियम (4)] के स्तम्भों को भरते समय होती है। इसी पंजी का सत्यापन कानूनगो द्वारा किया जाना है तथा 25% जाँच सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी द्वारा भी किया जाना है। खतियानी विवरणी प्रपत्र जिल्दबद्ध कर, पृष्ठ का प्रमाण अंकित कर सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी द्वारा हस्ताक्षरित किया जाना है।

(IV) जमाबंदी पंजी (रजिस्टर II) या Computerised Jamabandi Register.— बिहार भूमि दाखिल खारिज अधिनियम, 2011 की धारा 2 की उपधारा (26क) के अनुसार यह पंजी उन रैयतों का रजिस्टर होता है जो सम्बन्धित राजस्व ग्राम में भूमि धारित करते हैं जिसमें जमाबंदी रैयत का खाता, खेसरा, रकबा, चौहद्दी तथा भू-लगान दर्ज रहता है तथा वे धारित भूमि में खेती करते हैं, जिसके बदले उन्हें जमाबंदी पंजी में दर्ज प्रविष्टि के आधार पर भूमि के लगान का भुगतान करना पड़ता है। इस पंजी का उपयोग खेसरा पंजी तथा अधिकारों के अभिलेख के संधारण में मदद हेतु अमीन द्वारा किया जाना है। खेसरा के सत्यापन हेतु विगत सर्वेक्षण खतियान तथा उसके आधार पर खतियानी विवरणी उपलब्ध नहीं होने की स्थिति में इसका उपयोग तथा सहयोग लिया जाना है।

(V) वंशावली/कुर्सीनामा [प्रपत्र 3(1)] [धारा 5 की उपधारा (1)]—रैयत/अभिधारी/भू-मालिक द्वारा धारा 5 की उपधारा (2), नियमावली के नियम 6 के उपनियम (1) के अनुसार दाखिल किए जाने वाले स्वघोषणा प्रपत्र 2 के साथ इसे समर्पित किया जाना है। यह उल्लेखनीय है कि राजस्व ग्राम में निवास करने वाले रैयत/अभिधारी/भू-मालिक सामान्यतया खतियानी रैयत/जमाबंदी रैयत के वारिसान/वंशज होते हैं। उनके द्वारा समर्पित की गई वंशावली (कुर्सीनामा) अमीन द्वारा विगत सर्वेक्षण खतियान, जमाबंदी पंजी से सत्यापित की जाती है तथा स्थानीय जनप्रतिनिधियों मुखिया, सरपंच, वार्ड सदस्य, पंचायत समिति सदस्य से सत्यापित कराकर, ग्राम सभा से भी अनुमोदित कराया जाता है। इसके सत्यापन के समय ग्राम में उपस्थित व्यक्तियों के पूछताछ के आधार पर सम्बन्धित रैयत का हस्ताक्षर भी प्राप्त कर लिया जाता है। वंशावली खेसरा पंजी एवं अधिकार अभिलेख में भू-मालिक के रूप में दर्ज होने वाले रैयत/अभिधारी के लिए मजबूत आधार प्रस्तुत करती है।

(VI) अमीन डायरी तथा याददास्त—यह डायरी एक महत्वपूर्ण कागजात होता है जिसमें अमीन द्वारा अपने प्रतिदिन के कार्यों का ब्यौरा अंकित किया जाता है। इस डायरी की जाँच कानूनगो द्वारा की जानी है जो डायरी में सत्यापन के क्रम में तिथि के साथ हस्ताक्षर करेंगे। इसी के आधार पर पाक्षिक प्रतिवेदन सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी के समक्ष समर्पित किया जाना है।

- ⇒ सभी अमीन प्रतिदिन अपने कार्यों के ब्यौरा का उल्लेख डायरी में करेंगे। डायरी की जाँच कानूनगो द्वारा की जाएगी। जाँचोपरान्त कानूनगो डायरी पर अपने सत्यापन प्रतिवेदन में तिथि के साथ हस्ताक्षर करेंगे। इसी के आधार पर पाक्षिक रिपोर्ट सहायक बंदोबस्त पदाधिकारी के यहाँ समर्पित करेंगे। अमीन 35 प्लॉट प्रतिदिन की दर से खानापुरी से सम्बन्धित सम्पूर्ण कार्य करेंगे।
- ⇒ सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी तथा प्रभारी पदाधिकारी, बन्दोबस्त प्रातःकाल स्थल पर जाकर औचक निरीक्षण करेंगे।
- ⇒ अमीन/ खानापुरी कार्य उत्तर-पश्चिम कोण से प्रारम्भ करेंगे, जो दक्षिण-पूरब के कोण पर समाप्त होंगे।
- ⇒ अमीन द्वारा शुद्ध एवं स्पष्ट लिखावट में खेसरा भरा जाएगा। याददास्त फार्म अमीन स्वयं अपने लिखावट में भरेंगे तथा फार्म के नीचे पूरा हस्ताक्षर तिथि सहित करेंगे।
- ⇒ अमीन यदि गांव में रहते हैं तो सार्वजनिक स्थान यथा सरकारी विद्यालय भवन, पंचायत भवन, हल्का कचहरी आदि में रहेंगे जहाँ रैयतों से सम्पर्क बना रह सके।
- ⇒ खेसरा प्रपत्र 6 के स्तम्भ 1 में जो खेसरा नम्बर का कॉलम है, में खेसरो का क्रमानुसार नम्बर जो नक्शा में डाला गया है अंकित किया जाएगा साथ ही लाल स्याही से साविक (विगत सर्वे) नम्बर डाला जाएगा।

10. खेसरा पंजी में अंकित होने वाले खेसरा की जाँच के लिए अनुपालन योग्य तथ्य—

- ⇒ **स्थल जाँच**—खेसरा पंजी [प्रपत्र 6] एवं प्रारूप खानापुरी अधिकार अभिलेख [प्रपत्र 12] में जो भी इन्द्राज भरा जाएगा, वह प्रत्येक प्लॉट के स्थल के जाँचोपरान्त भरा जाएगा। यानि शत-प्रतिशत खेसरो का स्थल जाँच किया जाएगा। प्रतिदिन कितने खेसरो की जाँच की गयी तथा इन्द्राज दर्ज किया गया इसका विवरण अपनी दैनन्दिनी में तिथिवार उल्लेख करेंगे। इस बात का ध्यान रखा जाए कि किसी भी परिस्थिति में विवादी भूमि का खेसरा तथा खतियान में

इन्द्राज दर्ज नहीं होगा वरन् तनाजा (विवाद) [प्रपत्र 4] में दर्ज होगा। बाद में सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी के आदेशानुसार ही खेसरा/खतियान में इन्द्राज दर्ज होगा।

- ⇒ स्तम्भ-2 जिसमें रैयत का नाम, पिता/पति का नाम, जाति एवं पता का उल्लेख है, को स्थल जाँच के समय प्राप्त जानकारी तथा वंशावली (कुर्सीनामा) के आधार पर भरा जाएगा तथा कुर्सीनामा के आधार पर पिता का नाम दर्ज होगा। खतियानी विवरणी तथा वंशावली के आधार पर जाति की प्रविष्टि की जाएगी।
- ⇒ रैयतों/भू-स्वामी की उपस्थिति में खातावार ही रैयतों का भू-सर्वेक्षण मानचित्र में नए खेसरा संख्या की प्रविष्टि की जाएगी।
- ⇒ यदि कोई रैयत अपने खेतों का आड़-मेढ़ द्वारा यदि छोटे-छोटे टुकड़ों में क्यारी तैयार कर भिन्न-भिन्न फसल या एक ही प्रकार का फसल उपजाता है, जो हवाई सर्वेक्षण एजेंसी के मानचित्र में अलग-अलग खेसरा प्रतीत होता है तो ऐसी स्थिति में जमीन के वर्गीकरण के आधार पर लगातार एक ही भू-खण्ड बनाया जाएगा तथा एक ही खेसरा संख्या दिया जाएगा।
- ⇒ यदि किसी ग्राम में कई टोले हैं तथा उनका उल्लेख कागजात में हो तो उसकी खानापुरी टोलावार होगी। परन्तु टोले की सरहद मोटी काली रेखा से दिखायी जाएगी।
- ⇒ खेसरा पंजी में खेसरा के अंकन में यह ध्यान रखा जाना चाहिए कि खेसरा पंजी ही अधिकार अभिलेख का आधार है। अतः खेसरा के प्रविष्टि के समय काट-कूट अथवा दोबारा नहीं लिखा जाना चाहिए।
- ⇒ जो भी याददास्त पंजी में प्रविष्टि होगी उसपर कानूनगो/सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी के आदेश किये जाने पर खेसरा पंजी में प्रविष्टि की जानी है।
- ⇒ विशेष परिस्थिति में कानूनगो से आदेश प्राप्त कर संशोधन की कार्रवाई हो सकती है तथा दोनों का हस्ताक्षर कटिंग पर होगा।

11. उत्तराधिकार का आधार एवं खेसरा पंजी में प्रविष्टि-

- ⇒ उत्तराधिकार/बंटवारा के विषय में सक्षम सिविल न्यायालय का आदेश प्राप्त हो तथा सिविल न्यायालय का बंटवारा आदेश एवं Execution डिक्री हो तो न्यायालय के आदेश के अनुपालन में स्तम्भ-2 में भू-स्वामी के नाम की प्रविष्टि की कार्रवाई किया जाना है।
- ⇒ जहाँ खेसरा पर भू-स्वामित्व के दावे/प्रतिदावे रैयतों/अभिधारी/भू-मालिक द्वारा किया जाय, उस प्रकार की स्थिति होने पर खेसरा स्वामित्व के दावे के निर्धारण हेतु अमीन द्वारा कानूनगो के समक्ष उपस्थापित करना है तथा आक्षेप पंजी,

प्रपत्र-10 [नियम 9 का उपनियम (10)] के अभ्युक्ति कॉलम में विवाद का विषय तथा उसका कारण अंकित करना है ताकि अगले प्रक्रम में कानूनगो द्वारा यथावश्यक स्थलीय जाँच/दस्तावेजों आदि के आधार पर सम्बन्धित रैयतों/भू-मालिकों/अभिधारियों पर समुचित निर्णय लिया जा सके।

- ⇒ मृत जमाबंदी रैयत कोई अन्य है तथा दावा करने वाले वंशज मृत जमाबंदी रैयत के संयुक्त परिवार के फरिक्कैन अगर हों तो उस स्थिति में सभी फरिक्कैनों का बंटवारा से सम्बन्धित सभी पक्षों के द्वारा आपसी सहमति से हस्ताक्षरित बंटवारा अनुसूची के आधार पर स्तम्भ-2 में सम्बन्धित व्यक्तियों के नाम के प्रविष्टि की कार्रवाई करना है। यदि मृत जमाबंदी रैयत कोई अन्य और वर्तमान दखलकार से उसका कोई सीधा सम्बन्ध स्थापित नहीं हो पा रहा है और केवल दखल के आधार पर रैयत दावा करता है तो उसके विधिमान्य उत्तराधिकारी के सम्बन्ध में उचित जाँच-पड़ताल के पश्चात् विधिमान्य उत्तराधिकारी के नाम से ही खाता खोला जाएगा।
- ⇒ सम्बन्धित खेसरा या खेसरों के रकबे पर पंजीकृत विलेख के माध्यम से भू-स्वामित्व दर्ज करने का दावा किये जाने पर सम्बन्धित रैयत/अभिधारी/भू-मालिक को सम्बन्धित अंचल अधिकारी का दाखिल खारिज आदेश, शुद्धि पत्र तथा मालगुजारी रसीद स्वामित्व के साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत करने का निदेश दिया जाना है तथा सम्बन्धित निदेशित कागजात प्रस्तुत किये जाने पर भू-स्वामित्व स्तम्भ में नाम प्रविष्टि की कार्रवाई करना है।
- ⇒ किसी व्यक्ति के स्वअर्जित सम्पत्ति पर उत्तराधिकार के आधार पर दावा किये जाने पर निम्नलिखित विधिक स्थिति होती है। किसी हिन्दू के स्वअर्जित संपत्ति में जन्म से उसके पुत्रों आदि का अधिकार नहीं रहेगा, किन्तु उक्त हिन्दू पुरुष की जब मृत्यु हो जाएगी तब उसके पुत्र, पुत्री, विधवा सभी बराबर-बराबर हिस्सा उक्त स्वअर्जित संपत्ति को उत्तराधिकार में प्राप्त करेंगे। अर्थात् मृतक की स्वअर्जित संपत्ति सीधे उसके वारिसों को बराबर-बराबर हक में प्राप्त हो जाती है। स्वअर्जित सम्पत्ति अर्जन करने वाला पिता उसका अंतरण कर सकता है। स्वअर्जित संपत्ति अर्जन करने वाले व्यक्ति (पिता) की मृत्यु के पश्चात् उसके उत्तराधिकारियों का उक्त संपत्ति पर हक होगा। तदनुसार खाता खुलेगा जिसमें भूमि की विवरणी हक के आधार पर प्राप्त होने के कारण दर्ज होगी।
- ⇒ हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 की धारा 8 के प्रावधान के अनुसार किसी हिन्दू पुरुष के निर्वसीयत मर जाने की स्थिति में मृत हिन्दू पुरुष की संपत्ति

सर्वप्रथम धारा 8 में वर्णित अनुसूची के वर्ग-1 में विनिर्दिष्ट होनेवाले वारिसों में न्यागत हो जाएगी। अगर वर्ग-1 का कोई विधिक वारिस या उत्तराधिकारी नहीं है तो अनुसूची के वर्ग-11 से सम्बन्धित होने वाले वारिसों के पक्ष में न्यागत होगी।

- ⇒ हिन्दू उत्तराधिकार संशोधन अधिनियम, 2005 के आरंभ के पश्चात् किसी हिन्दू की मृत्यु हो जाती है, वहाँ यथास्थिति संयुक्त हिन्दू कुटुम्ब की संपत्ति के बारे में यह समझा जाएगा कि वह विभाजित हो गई, मानों विभाजन हो गया है और—
- (क) पुत्री को वही भाग आवंटित किया जाएगा जैसा पुत्र को आवंटित किया गया है।
- (ख) पूर्व मृत पुत्र या पूर्व मृत पुत्री का भाग जिसे वे उस समय पाते यदि विभाजन के समय जीवित रहते, ऐसे जीवित रहते, ऐसे पूर्व मृत पुत्र या ऐसी पूर्व मृत पुत्री के जीवित बच्चे को आवंटित किया जाएगा, और
- (ग) कोई हिन्दू सिर्फ अपनी पत्नी को छोड़कर मरता है तो उसकी विधवा पत्नी को उसके सम्पूर्ण संपत्ति का अधिकार होगा तथा खाता उसकी पत्नी के नाम से खोला जाएगा।
- ⇒ यदि एक हिन्दू अपने एक पुत्र, एक पुत्री, माता या पिता को छोड़कर मृत्यु को प्राप्त करता है तो पूरी संपत्ति पर पुत्र, पुत्री तथा माता का अंश समान होने के खाता खोला जाएगा। यानि पुत्र, पुत्री, माता 1/3 अंश व हिस्से बराबर दर्ज किया जाएगा। पिता अपवर्जित रहेंगे क्योंकि पिता संयुक्त संपत्ति उत्तराधिकारी की अनुसूची की प्रथम श्रेणी में नहीं आते हैं।

हिन्दू विधि अनुसूची-1 एवं 2

(v) हिन्दू उत्तराधिकार की अनुसूची वर्ग-1—पुत्र, पुत्री, विधवा, माता, पिता, पूर्व मृत पुत्र का पुत्र, पूर्व मृत पुत्री की पुत्री, पूर्व मृत पुत्री का पुत्र, पूर्व मृत पुत्र की विधवा, पूर्व मृत पुत्र के पूर्व मृत पुत्र का पुत्र, पूर्व मृत पुत्र के पूर्व मृत पुत्र की पुत्री, पूर्व मृत पुत्र के पूर्व मृत पुत्र की विधवा, पूर्व मृत पुत्री की पूर्व मृत पुत्री का पुत्र, पूर्व मृत पुत्री की पूर्व मृत पुत्री की पुत्री, पूर्व मृत पुत्री के पूर्व मृत पुत्र की पुत्री, पूर्व मृत पुत्र की पूर्व मृत पुत्री की पुत्री।

वर्ग-2 : (i) पिता

(ii) (1) पुत्र की पुत्री का पुत्र, (2) पुत्र की पुत्री की पुत्री, (3) भाई, (4) बहन

(iii) (1) पुत्री के पुत्र का पुत्र, (2) पुत्री के पुत्र की पुत्री, (3) पुत्री की पुत्री का

पुत्र, (4) पुत्री की पुत्री की पुत्री

(iv) (1) भाई का पुत्र, (2) बहन का पुत्र, (3) भाई की पुत्री, (4) बहन की पुत्री

(v) पिता का पिता, पिता की माता

(vi) पिता की विधवा, भाई की विधवा

(vii) पिता का भाई, पिता की बहन

(viii) माता का पिता, माता की माता

(ix) माता का भाई, माता की बहन

मुस्लिम विधि में उत्तराधिकार—मुस्लिम विधि में पूर्वज की मृत्यु से पहले उत्तराधिकारियों का संपत्ति में कोई हित निहित नहीं होता है तथा उत्तराधिकार मृत्यु के बाद खुलता है और तत्पश्चात् उत्तराधिकारियों में संपत्ति निहित होती है। मुस्लिम विधि में मृतक के मरने के बाद ही उत्तराधिकार माना जाता है। यह भी स्पष्ट तथ्य है कि कोई भी मुसलमान किसी जीवित व्यक्ति का उत्तराधिकारी नहीं हो सकता है। किसी मुस्लिम की मृत्यु के बाद उसकी विधवा या विधवाओं को 16 आने में 2 अंश होता है बाकी 14 आने में पुत्र और पुत्री के बीच बंटवारा निम्नवत् होगा—(i) प्रत्येक पुत्र 2 अंश-अनुपात के अनुसार, (ii) प्रत्येक पुत्री का अंश।

12. वसीयत तथा खेसरा पंजी में प्रविष्टि—किसी व्यक्ति/रैयत/अभिधारी द्वारा वसीयत के आधार पर खेसरा पंजी के स्तम्भ-2 में प्रविष्टि का दावा किये जाने पर निम्नलिखित कागजात से सत्यापन की कार्यवाई विधिनुरूप होगी और तदनुसार प्रविष्टि का आधार होगी।

(i) दावाकृत वसीयत से सम्बन्धित सक्षम न्यायालय का प्रोबेट आदेश।

(ii) प्रोबेट आदेश के आधार पर अंचल अधिकारी द्वारा दाखिल खारिज की स्वीकृति का आदेश तथा सत्यापित प्रति, शुद्धि पत्र एवं मालगुजारी भुगतान का रसीद।

13. दान पत्र के आधार पर खेसरा पंजी में प्रविष्टि—किसी रैयत/भू-मालिक द्वारा पंजीकृत दानपत्र विलेख के आधार पर खेसरा पंजी के स्तम्भ-2 में प्रविष्टि का दावा किये जाने पर निम्नलिखित कागजात से सत्यापन की कार्यवाई के लिए विधिनुरूप होगी और प्रविष्टि का आधार होगी—

(i) दावाकृत पंजीकृत दान पत्र विलेख के आधार पर अंचल अधिकारी द्वारा दाखिल खारिज की कार्यवाई में दी गई स्वीकृति के आदेश की सत्यापित प्रति, शुद्धि पत्र, भुगतान किए गए मालगुजारी रसीद की प्रति।

पंजीकृत दान पत्र विलेख का दाखिल खारिज नहीं कराए जाने की स्थिति में रैयत/भू-स्वामी को यह परामर्श दिया जाना विधिनुरूप होगा कि वे सम्बन्धित दान पत्र की

भूमि का दाखिल खारिज आदेश की सत्यापित प्रति, शुद्धि पत्र एवं मालगुजारी भुगतान की रसीद आवश्यक रूप से समर्पित करें।

14. विनिमय विलेख एवं खेसरा पंजी में प्रविष्टि—किसी रैयत/भू-मालिक द्वारा पंजीकृत विनिमय विलेख के आधार पर खेसरा पंजी के स्तम्भ-2 में प्रविष्टि का दावा किये जाने पर निम्नलिखित कागजात सत्यापन की कार्रवाई के लिए विधिनुरूप होंगे और प्रविष्टि का आधार होंगे—

(i) दावाकृत पंजीकृत विनिमय विलेख के आधार पर अंचल अधिकारी द्वारा दी गई दाखिल खारिज की कार्रवाई में दिए गए स्वीकृति के आदेश की सत्यापित प्रति, शुद्धि पत्र, भुगतान किए गए मालगुजारी रसीद की प्रति। सम्बन्धित खेसरा से सम्बन्धित पंजीकृत विनिमय विलेख की दाखिल खारिज नहीं कराए जाने की स्थिति में रैयत/भू-स्वामी को यह परामर्श दिया जाना विधिनुरूप होगा कि वे सम्बन्धित विनिमय विलेख की भूमि के दाखिल खारिज आदेश की सत्यापित प्रति, शुद्धि पत्र एवं मालगुजारी भुगतान की रसीद आवश्यक रूप से समर्पित करें।

निबंधन अधिनियम, 1908 की धारा 17 के प्रावधान के अनुसार विनिमय विलेख का निर्बंधित होना आवश्यक है तथा निर्बंधित विलेख के आधार पर बिहार भूमि दाखिल खारिज अधिनियम, 2011 की धारा 3(1) के आलोक में दाखिल खारिज की स्वीकृति आवश्यक होती है।

15. पंजीकृत बंटवारा विलेख/सक्षम न्यायालय का बंटवारा आदेश, डिक्री, आपसी सहमति के आधार पर हस्ताक्षरित बंटवारा अनुसूची के आधार पर दाखिल खारिज एवं खेसरा पंजी में प्रविष्टि—अमीन के द्वारा खेसरा पंजी संधारण [नियम 9 का उपनियम (1)] के प्रक्रम में किसी रैयत/भू-मालिक द्वारा सम्बन्धित खेसरा/ओं की सम्बन्धित भूमि पर भू-स्वामित्व का दावा निर्बंधित बंटवारा विलेख/सक्षम न्यायालय का बंटवारा आदेश एवं डिक्री, आपसी सहमति के आधार पर हस्ताक्षरित बंटवारा अनुसूची तथा दाखिल खारिज का आदेश, शुद्धि पत्र, मालगुजारी भुगतान रसीद प्रस्तुत किए जाने पर खेसरा पंजी के सुसंगत स्तम्भों में प्रविष्टि की कार्रवाई विधिसम्मत होगी।

उल्लेखित कागजातों का बिना नामांतरण कराए रैयत/भू-मालिक द्वारा प्रस्तुतीकरण हो तो उन्हें बंटवारा विलेखों/कागजातों का अंचल अधिकारी के पास दाखिल खारिज आवेदन प्रस्तुत कर बंटवारा दाखिल खारिज के स्वीकृति का आदेश प्राप्त करने, शुद्धि पत्र एवं मालगुजारी रसीद प्राप्त कर उपस्थापित किए जाने का सलाह दिया जाना उपयुक्त होता है। सम्बन्धित रैयत/भू-मालिक द्वारा दाखिल खारिज स्वीकृति का आदेश/शुद्धि पत्र/मालगुजारी भुगतान की रसीद प्रस्तुत किये जाने पर खेसरा पंजी (प्रपत्र 6) के सुसंगत स्तम्भों में प्रविष्टि की कार्रवाई करना विधिसम्मत होगा।

(ख) खेसरा पंजी में सरकारी भूमि, भूदान एवं वासगीत पर्चा, खास महाल, कैसरे हिन्द भूमि, अर्जित भूमि आदि की प्रविष्टि का प्रावधान

1. सरकारी भूमि का प्रकार तथा खेसरा पंजी में प्रविष्टि की कार्रवाई—बिहार विशेष सर्वेक्षण एवं बन्दोबस्त अधिनियम, 2011, संशोधित अधिनियम, 2017 तथा नियमावली, 2012, संशोधित नियमावली, 2019 की क्रमशः धारा 7 की उपधारा (5) तथा नियम 9 के उपनियम (5) में सरकारी भूमि की पहचान, सीमांकन तथा अधिकार अभिलेख में अभिलिखित करने का प्रावधान किया गया है। इस सम्बन्ध में धारा 7 की उपधारा (1) एवं (2) के प्रावधान के अनुसार गठित खानापुरी दल द्वारा खानापुरी कार्य के क्रियान्वयन के प्रक्रम में उनके लिए विशेष कर्तव्य अधिरोपित किए गये हैं, जो निम्नरूपेण है—

धारा 7 की उपधारा (5). खानापुरी दल लोक भूमि, सरकारी भूमि, सार्वजनिक परिसंपत्ति, संसाधन के रूप में ली जाने वाली भूमि तथा अन्य ऐसी भूमि की पहचान तथा सीमांकन करेगा एवं उसे अधिकार-अभिलेख में अभिलिखित करेगा।

नियम 9 का उपनियम (5). क्षेत्रीय सत्यापन के दौरान, खानापुरी दल लोक भूमि, सरकारी भूमि की पहचान एवं सीमांकन करेगा तथा उसे प्रारम्भिक अधिकार-अभिलेख में अभिलिखित करेगा।

चूंकि खेसरा पंजी (प्रपत्र 6) तथा नया खेसरा पंजी, प्रपत्र 19, अंतिम अधिकार अभिलेख, प्रपत्र 20 [नियम 15 का उपनियम (1)] के निर्माण का आधार स्तम्भ होती है। अतः खानापुरी दल द्वारा खेसरा पंजी के सुसंगत भाग में सरकारी भूमि की कोटिवार प्रविष्टि जाँच एवं सत्यापन के आधार पर विधिनुरूप प्रविष्टि त्रुटिहीन रूप से किया जाना आवश्यक तथ्य होता है। इस परिप्रेक्ष्य में सरकारी भूमि-सार्वजनिक भूमि आदि की विवरणी तथा प्रविष्टि के निम्नलिखित दिशा-निदेश अनुपालन योग्य होते हैं।

सरकारी भूमि निम्न प्रकार के होते हैं—

- (1) गैरमजरूआ आम या सर्वसाधारण
- (2) गैरमजरूआ खास या मालिक
- (3) कैसरे हिन्द भूमि
- (4) खास महाल की भूमि
- (5) भू-अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत विभिन्न सरकारी विभागों के लिए अर्जित की गई भूमि
- (6) भू-हदबंदी अधिनियम, 1961 के अन्तर्गत अधिशेष अर्जित भूमि जिनका वितरण नहीं किया गया हो

- (7) बिहार रैयती भूमि लीज नीति, 2014 के अन्तर्गत सतत् लीज पर प्राप्त भूमि
- (8) पंचायती राज संस्थाओं, जिला पर्षद् की भूमि
- (9) नगर निकायों की भूमि

2. गैरमजरूआ आम या सर्वसाधारण—(i) गैरमजरूआ आम या सर्वसाधारण भूमि सार्वजनिक उपयोग की भूमि होती है। इसका खाता गैरमजरूआ आम या सर्वसाधारण, बिहार सरकार के नाम से खुलेगा। राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के पत्रांक 1857, दिनांक 18.5.1982 की कंडिका 3 में यह स्पष्ट अंकित किया गया है कि भूतपूर्व मध्यवर्तियों को गैरमजरूआ आम भूमि बन्दोबस्त करने की शक्ति नहीं थी। बिना कागजात का दखल नहीं लिखा जाएगा। अतः अगर कोई भूतपूर्व मध्यवर्ती द्वारा निर्गत रसीद या पट्टा के आधार पर दावा करता है तो ऐसे मामलों में नई जमाबंदी कायम नहीं की जाय। खानापूरी प्रक्रम में सरकारी भूमि के खेसरा पंजी संधारण में बिहार सरकार गैरमजरूआ आम खाते में आम भूमि/सर्वसाधारण भूमि की प्रविष्टि किया जाना है।

(ii) अगर किसी गैरमजरूआ आम भूमि पर आवासीय भवन या अन्य संरचना पाया जाय जिसकी प्रविष्टि कैंडस्ट्रल/रिविजनल सर्वे खतियान में अवैध दखल के रूप में अंकित किया हुआ पाया जाय तो इस स्थिति में अवैध दखल अंकित किया जाएगा। अन्य मामलों में अवैध दखल का उल्लेख किसी भी स्थिति में नहीं किया जाएगा।

(iii) अगर किसी गैरमजरूआ आम भूमि के खेसरा पर किसी रैयत द्वारा अवैध ढंग से खेती किया जाना पाया जाय तो, उसकी प्रविष्टि रैयत के नाम से नहीं की जाएगी।

(iv) गैरमजरूआ आम खाते की ऐसी भूमि जो कैंडस्ट्रल/रिविजनल सर्वेक्षण खतियान में गैरमजरूआ आम खाते में प्रविष्ट है तथा जो सर्वसाधारण के उपयोग में जिसकी प्रकृति सड़क, नाला, नदी, जिला परिषद की सड़क, स्मशान, कब्रगाह, विद्यालय, पोखरा, जलाशय आदि के रूप में है, की प्रविष्टि गैरमजरूआ आम खाते में किया जाना है।

(v) यदि किसी कर्मचारी/पदाधिकारी द्वारा गैरमजरूआ आम भूमि का लगान रसीद काटा जाना पाया जाय तथा अवैध जमाबंदी खोला जाना पाया जाय तो उसकी मान्यता नहीं दी जानी है तथा खाता उस व्यक्ति/संस्था के नाम से नहीं खुलेगा।

(vi) सरकारी सैरात यथा जलकर, हाट, मेला आदि गैरमजरूआ आम भूमि पर अवस्थित है तो वैसी स्थिति में इस प्रकार के गैरमजरूआ आम भूमि का खाता बिहार सरकार, सम्बन्धित विभाग के नाम खोला जाना है। चूंकि आम भूमि सर्वसाधारण के उपयोग की भूमि होती है तथा तालाब, मन, नाला, चारागाह, कब्रिस्तान, श्मशान एवं सड़क आदि आम उपयोग की भूमि होती है। अतः इस प्रकार की भूमि गैरमजरूआ आम खाते में प्रविष्टि किया जाना है।

(vii) भूतपूर्व जमींदार/मध्यवर्ती द्वारा निर्गत पट्टे/हुकुमनामे तथा लगान रसीदों की मान्यता नहीं दी जानी है और न उसके आधार पर रैयती खाते में प्रविष्ट किया जाना है। राजस्व विभाग के पत्रांक 914, दिनांक 9.12.1998 की कंडिका 2 में स्पष्ट किया गया है कि गैरमजरूआ आम भूमि पर ग्राम समाज एवं नागरिकों का अधिकार है जिससे स्पष्ट है कि भूतपूर्व जमींदारों/मध्यवर्तियों को गैरमजरूआ आम भूमि की बन्दोबस्ती की शक्ति नहीं थी।

(viii) जमींदारी उन्मूलन के पश्चात् मात्र सरकार को ही संस्था अथवा व्यक्ति विशेष के साथ गैरमजरूआ आम भूमि की बन्दोबस्ती करने की शक्ति प्राप्त थी और है। इसके लिए मंत्रिपरिषद् की स्वीकृति के पश्चात् राज्यादेश राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग द्वारा निर्गत किया जाता था। भूमिहीन महादलित परिवारों के वासडीह हेतु राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के पत्रांक 6/खा.म.नीति 02/2009-03(6) रा., दिनांक 5.1.2010 द्वारा ग्रामीण क्षेत्रों में तीन डिसमिल प्रति परिवार गैरमजरूआ आम भूमि की बन्दोबस्ती निःशुल्क करने का प्रावधान किया गया है, जिसकी स्वीकृति देने की शक्ति प्रमण्डल आयुक्त को प्रदत्त है। विभागीय संकल्प संख्या 614(8), दिनांक 17.6.2015 के द्वारा महादलित परिवारों एवं अन्य सुयोग्य श्रेणी के भूमिहीन परिवारों, जिन्हें वासभूमि नहीं है; को वासडीह हेतु ग्रामीण क्षेत्रों में पांच डिसमिल गैरमजरूआ आम भूमि की बन्दोबस्ती की शक्ति समाहर्ता को प्रदत्त की गई है। उक्त निदेश के उपरांत वासडीह हेतु गैरमजरूआ आम भूमि की बन्दोबस्ती की स्वीकृति पत्र में वर्णित श्रेणी के व्यक्तियों के साथ की जाती है तो बन्दोबस्ती पट्टा, अंचल अधिकारी के नामांतरण आदेश, शुद्धि पत्र, मालगुजारी भुगतान रसीद का प्रस्तुतीकरण सम्बन्धित श्रेणी के रैयत द्वारा किये जाने पर उसका खाता यथायोग्य खोला जाएगा तथा खेसरा पंजी के विहित स्तम्भों में प्रविष्ट किया जाएगा, चौहद्दी का अंकन होगा साथ ही अभ्युक्ति कॉलम में बन्दोबस्ती के स्वीकृति का पट्टा, नं./वर्ष की प्रविष्टि किया जाना है साथ ही अहस्तांतरणीय भी अंकित किया जाना है। अगर बन्दोबस्ती की स्वीकृति के बाद गैरमजरूआ आम भूमि के सम्बन्धित खेसरे का रकबा अवशेष बच जाता है तो उसकी प्रविष्टि गैरमजरूआ आम बिहार सरकार के खाते में यथावत की जानी है।

(ix) अमीन, कानूनगो, सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी द्वारा गैरमजरूआ आम भूमि का जो कैडस्ट्रल/रिविजनल खतियान में दर्ज है स्थानीय जाँच करते समय सरकार द्वारा निर्धारित मापदण्डों (सरकारी भूमि के सन्दर्भ में) का शत-प्रतिशत जाँच एवं सत्यापन किया जाना है। खेसरा पंजी के संधारण के क्रम में गैरमजरूआ आम भूमि पर किए गए नियम विरुद्ध दावे अमीन द्वारा याददास्त पंजी में दर्ज किया जाना है तथा कानूनगो के माध्यम से सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी के समक्ष राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग द्वारा पूर्व निर्गत किए गए निदेशों के आलोक में विधिसम्मत आदेश के बिन्दु पर उपस्थापन की कार्रवाई की जानी है।

3. सरकार की गैरमजरूआ आम/खास भूमि की याददास्त पंजी में दर्ज किए जाने का कारक तत्व—सरकारी भूमि से सम्बन्धित विवरणी के खेसरा पंजी के प्रविष्टि के क्रम में अमीन द्वारा खेसरावार जाँच/सत्यापन किये जाने के समय निम्नलिखित कारण याददास्त पंजी में प्रविष्टि के कारक तत्व होते हैं—

- (i) गैरमजरूआ आम/खास भूमि पर किसी व्यक्ति द्वारा किये गये अवैध दखल का समय, अतिक्रमण का स्वरूप।
- (ii) गैरमजरूआ आम/अनाबाद सर्वसाधारण पर दखल कब्जा का दावा किये जाने पर इस तथ्य को जाँच कर याददास्त पंजी में अंकित किया जाना।
- (iii) रैयत/किसी व्यक्ति द्वारा गैरमजरूआ भूमि के सम्बन्ध में, जाँच के समय दाखिल किया गया पट्टा किस रूप में है तथा सत्यता की संभावना है या नहीं, सरकारी निदेशों के या प्रावधानों की कसौटी पर खरा उतरता है या नहीं।
- (iv) भूतपूर्व जमींदार द्वारा दाखिल किए गए रिटर्न में दावा आधारित पट्टा, रसीद का आधार दर्ज है या नहीं, तदनु रूप जमाबंदी का सृजन हुआ कि नहीं तथा मालगुजारी रसीद के भुगतान का समयान्तराल किस रूप में है तथा सम्बन्ध स्थापित होता है कि नहीं।
- (v) सादा हुकुमनामा/पट्टा के सम्बन्ध में दिये गये राजस्व विभाग के निदेश पत्रांक 9563, दिनांक 8.10.1969 का शत-प्रतिशत अनुपालन की कार्रवाई करना।
- (vi) किसी गैरमजरूआ आम/खास भूमि के अंतरण की सूचना प्राप्त हो तो उसकी प्रविष्टि याददास्त पंजी में करना।
- (vii) गैरमजरूआ खास भूमि की बन्दोबस्ती प्राप्त किये जाने के बाद बन्दोबस्तदार द्वारा किए गए अवैध अंतरण की सूचना जाँच/सत्यापन के दौरान प्राप्त होने पर वास्तविक स्थिति को अभ्युक्ति कॉलम में दर्ज किया जाना है तथा आवश्यक कार्रवाई के लिए कानूनगो के माध्यम से सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी के समक्ष उपस्थापित करना है। क्योंकि सक्षम पदाधिकारी के बन्दोबस्ती की स्वीकृति के बाद सम्बन्धित भूमि उत्तराधिकार योग्य होती है, अंतरणीय नहीं। बन्दोबस्तधारी/उनके उत्तराधिकारी के अतिरिक्त किसी अन्य रैयत के कब्जे में बन्दोबस्ती की भूमि पर रैयती दावा राजस्व विभाग के पत्रांक 925(6), दिनांक 11.11.2014 के निदेश के आलोक में मान्य नहीं होगा।

4. सरकारी भूमि की प्रविष्टि—(i) कैडस्ट्रल खतियान में सरकारी भूमि के सम्बन्ध में दर्ज गैरमजरूआ मोकरीरदार, गैरमजरूआ ठीकेदार आदि भूमि जमींदारी उन्मूलन के पश्चात् जमींदार द्वारा जमींदारी उन्मूलन के पूर्व बन्दोबस्त नहीं किए जाने की स्थिति में सरकार में पूरी तरह निहित हो चुकी है। अतः विशेष सर्वेक्षण की कार्रवाई में इस प्रकार की भूमि की प्रविष्टि बिहार सरकार के गैरमजरूआ खाते में की जानी है तथा उसके प्रकृति का अंकन किया जाना है।

(ii) किसी भी गैरमजरूआ आम/खास भूमि में स्थित पेड़ के सन्दर्भ में किसी रैयत के नाम की प्रविष्टि अभ्युक्ति कॉलम में किए जाने का कोई प्रावधान नहीं है। कैडस्ट्रल/रिविजनल खतियान में सरकारी भूमि पर पेड़ की अवस्थिति वर्तमान विशेष सर्वेक्षण में गैरमजरूआ आम/खास खाते में प्रविष्टि होगी तथा पेड़ों की प्रविष्टि का उल्लेख अभ्युक्ति कॉलम में स्पष्ट रूप से होगा।

(iii) बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 4 एवं धारा 7A तथा 7बी के प्रावधानानुसार हाट, बाजार, मेला, जलकर, सैरात, वन भूमि, Mines and Minerals धारित करने वाली भूमि एवं राजस्व कचहरी के रूप में उपयोग में लायी जाने वाली भूमि सरकार में निहित हो चुकी है। अतः उल्लेखित प्रकार की भूमि की यदि किसी व्यक्ति विशेष के नाम जमाबंदी बिना सक्षम स्वीकृति के करा ली गई हो तो उसकी मान्यता नहीं दी जाएगी तथा सम्बन्धित विभाग को भी सूचित किया जाएगा तथा इस प्रकार की भूमि का खाता खानापुरी प्रक्रम में बिहार सरकार राजस्व विभाग के नाम पर दर्ज होगा।

5. गैरमजरूआ खास/मालिक भूमि की बन्दोबस्ती, अधिग्रहित भूमि की बन्दोबस्ती सक्षम पदाधिकारी द्वारा किए जाने पर खेसरा पंजी में प्रविष्टि—खेसरा पंजी (प्रपत्र 6) के संधारण के प्रक्रम में खेसरावार जाँच एवं सत्यापन के समय अमीन के समक्ष गैरमजरूआ खास/मालिक/आम भूमि के बन्दोबस्ती की स्वीकृति, अधिग्रहित भूमि के बन्दोबस्ती की स्वीकृति कृषि कार्य हेतु प्राप्त किए जाने का दावा रैयत द्वारा किये जाने पर खेसरा पंजी के स्तम्भों में प्रविष्टि हेतु निम्नलिखित दस्तावेज/आदेश का प्रस्तुतीकरण आवश्यक होगा—

(i) सम्बन्धित खेसरा/ओं के रकबे की अनुमंडल पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत किए गए बन्दोबस्ती आदेश का परचा।

(ii) बन्दोबस्ती परचा के आधार पर अंचल अधिकारी द्वारा दिए गए दाखिल खारिज आदेश की सत्यापित प्रति/शुद्धि पत्र एवं मालगुजारी रसीद।

(iii) दखल दहानी आदेश की प्रति।

उपरोक्त समर्पित कागजात सम्बन्धित बन्दोबस्त प्राप्त करने वाले व्यक्ति के भू-स्वामित्व के प्रविष्टि का आधार होते हैं जिसके आधार पर खेसरा पंजी के सुसंगत स्तम्भों में अमीन द्वारा प्रविष्टि की कार्रवाई की जाएगी।

(iv) खेसरा जाँच के समय गैरमजरूआ खास/मालिक भूमि से सम्बन्धित खेसरा के रकबा पर सुयोग्य श्रेणी के रैयत का आवासीय मकान पाए जाने पर तथा उसके आधार पर रैयत द्वारा आवासीय मकान होने के आधार पर खाता खोलने का अनुरोध किये जाने पर, सम्बन्धित रैयत द्वारा अनुमंडल पदाधिकारी का आवासीय भूमि के बन्दोबस्ती का स्वीकृत आदेश; परचा, अंचल अधिकारी का दाखिल खारिज आदेश, मालगुजारी भुगतान की रसीद का प्रस्तुतीकरण आवश्यक होगा तथा प्रस्तुतीकरण के उपरांत सम्बन्धित कागजातों की छानबीन के उपरांत खेसरा पंजी के विहित स्तम्भों में प्रविष्टि की कार्रवाई की जाएगी। वैसी भूमि जो किसी रैयत के नाम से बन्दोबस्त है एवं रैयत के नाम पर खाता खोला जा रहा तो उस रैयत के प्रपत्र 6 के अभ्युक्ति कॉलम के “अहस्तांतरणीय” दर्ज किया जाएगा।

(v) कैडस्ट्रल/रिविजनल सर्वे खतियान के गैरमजरूआ खास/मालिक खाते में दर्ज खेसरा की भूमि पर दर्ज कब्जादार के रूप में प्रविष्ट सुयोग्य श्रेणी के व्यक्ति का उत्तराधिकारी वर्तमान में आवासीय मकान बनाकर या जोत आबाद के रूप में दखल कब्जे में है तथा उसके द्वारा अनुमंडल पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत बन्दोबस्ती आदेश, परचा, दाखिल खारिज आदेश, मालगुजारी रसीद प्रस्तुत किया जाय तो खेसरा पंजी के सुसंगत स्तम्भों में उसकी प्रविष्टि की जाएगी।

(vi) विगत कैडस्ट्रल/रिविजनल सर्वे में दर्ज कब्जादार रैयत के उत्तराधिकारी का वर्तमान में सम्बन्धित गैरमजरूआ खास/मालिक खेसरा के रकबा पर दखल कब्जा पाया जाय किन्तु उसके द्वारा उक्त खेसरे के रकबा का विधिसम्मत बन्दोबस्ती के स्वीकृति का आदेश, प्रस्तुत नहीं किये जाने पर अमीन द्वारा उसे याददास्त पंजी में दर्ज किया जाना है तथा सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी के निर्णय के लिए उपस्थापन की कार्रवाई की जानी है।

इस सम्बन्ध में विशेष सर्वेक्षण एवं बन्दोबस्त अधिनियम, 2011, संशोधित अधिनियम, 2017 की धारा 7(6) में तथा नियमावली, संशोधित नियमावली, 2019 के नियम 10(3) का अनुसरण किया जाना है।

धारा 7 की उपधारा (6).—दावों एवं आपत्तियां, अगर कोई हों, का निपटारा कानूनगो/अंचल निरीक्षक/सहायक चकबंदी पदाधिकारी से अन्यून पंक्ति के कर्मचारी/पदाधिकारी द्वारा विहित रीति से, किया जाएगा;

परन्तु लोक भूमि से सम्बन्धी दावों एवं आपत्तियों का निपटारा सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी/अंचल अधिकारी/चकबंदी पदाधिकारी की पंक्ति से अन्यून पदाधिकारी द्वारा किया जाएगा।

नियम 10 का उपनियम (3).—कानूनगो/अंचल निरीक्षक/सहायक चकबंदी पदाधिकारी द्वारा दावों/आक्षेपों का निपटारा, संक्षिप्त रीति से दावों/आक्षेपों के दायर होने की तिथि से अधिकतम 30 कार्य दिवस के भीतर, एक तर्कसंगत आदेश पारित करके, किया जाएगा।

परन्तु यदि दावे/आक्षेप सरकारी/लोक भूमि के सम्बन्ध में दायर किये गये हों तो उनकी सुनवाई एवं निपटारा सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी/अंचल अधिकारी/चकबंदी पदाधिकारी से अन्यून पंक्ति के किसी पदाधिकारी द्वारा किया जाएगा।

अगर किसी व्यक्ति द्वारा गैरमजरूआ मालिक भूमि पर पट्टा बन्दोबस्ती के आधार पर स्वामित्व का दावा किया जाय तो सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी को यह पता लगाना है कि बन्दोबस्ती उचित तरीके से की गई है कि नहीं। अगर बन्दोबस्ती जमींदारी उन्मूलन के पूर्व की है तो जमींदार/मध्यवर्ती द्वारा उक्त भूमि का रिटर्न दाखिल किया गया है या नहीं तथा रिटर्न के आधार पर जमाबंदी सृजित हुई है या नहीं। यदि पट्टा संदेहास्पद मालूम पड़े तो जमींदारी उन्मूलन के समय का रिटर्न/चकबन्दी कार्यवाही की विवरणी (यथावश्यक) माँग किया जाना है। इस सम्बन्ध में राजस्व विभाग के पत्रांक 198 रा., दिनांक 25.5.1990 का सन्दर्भ लिया जाना उपयुक्त होगा।

जाँच के प्रक्रम में यह भी देखा जाना आवश्यक होगा कि सम्बन्धित जमींदार/मध्यवर्ती द्वारा Compensation प्राप्त किया गया है या नहीं, जिसमें उसके द्वारा भू-विवरणी दाखिल की गई होगी। अतः सम्बन्धित जमींदार के Compensation Record में समर्पित भूमि की विवरणी प्राप्त कर, उसके आधार पर भूमि के स्वामित्व आदि पर निर्णय लेने की कार्रवाई किया जाना है।

(vii) अगर सक्षम बन्दोबस्ती के बिना किसी गैरमजरूआ मालिक/खास भूमि को कोई व्यक्ति जो सुयोग्य श्रेणी का नहीं है, जबरदस्ती जोत-आबाद का दावा करता है तो कानूनगो/सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी स्थानीय निरीक्षण/जाँच के बाद याददास्त पंजी में उस व्यक्ति की जबरदस्ती दखल की प्रविष्टि करेंगे किन्तु खाता कॉलम में बिहार सरकार के नाम की प्रविष्टि की जाएगी। गसबन कब्जाधारी का नाम पूरे पता के साथ अभ्युक्ति कॉलम में अंकित होगा तथा बिहार लोक भूमि अतिक्रमण अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के अनुरूप कार्रवाई के लिए सम्बन्धित अंचल अधिकारी के पास प्रतिवेदित किया जाएगा जिसके आलोक में अंचल अधिकारी कार्रवाई कर अतिक्रमण हटाकर प्रतिवेदित करेंगे। उल्लेखनीय है कि बिहार सरकार, राजस्व विभाग के भूमि की प्रविष्टि गैरमजरूआ खास/आम खाते में हो इस सम्बन्ध में समुचित पक्ष रखकर प्रविष्टि कराने की जिम्मेवारी अंचल अधिकारी पर रहेगी जो सर्वेक्षण से जुड़े पदाधिकारियों/कर्मचारियों से समन्वय रखेंगे तथा सरकार की हितों की रक्षा करेंगे।

(viii) गैरमजरूआ खास/मालिक/किसी सरकारी विभाग की भूमि का बिना सक्षम बन्दोबस्ती की स्वीकृति, अवैध रूप से राजस्व कर्मचारी द्वारा जमाबंदी सृजन, तथा मालगुजारी रसीद निर्गत होने की सूचना विभागीय अधिकारी द्वारा दी जाती है तथा यह भी सूचना दी जाती है सम्बन्धित जमाबंदी के रद्दकरण का वाद बिहार भूमि दाखिल खारिज अधिनियम, 2011 की धारा 9 एवं नियमावली के नियम 13 के अन्तर्गत अपर समाहर्ता

के न्यायालय में दायर किया गया है तो लोक भूमि/सरकारी भूमि के प्रविष्टि के बिन्दु पर जाँच करनेवाले, सुनवाई करने वाले सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी द्वारा सम्बद्ध पक्षों को यथोचित समय देकर सभी आवश्यक कागजातों का अवलोकन करके यह सुनिश्चित करना है कि विहित न्यायालय का आवश्यक आदेश प्राप्त हो जाये तत्पश्चात् प्रविष्टि करने के बिन्दु पर आवश्यक कार्रवाई किया जाना है।

विभिन्न सरकारी विभागों द्वारा भी उनके दखल-कब्जे के अन्तर्गत की सरकारी भूमि के सम्बन्धित विभाग के नाम खाता खोलवाने में valid बन्दोबस्ती आदेश, पूर्व के खतियानी प्रविष्टि, Land Acquisition Case/वर्ष में भू-अर्जन की सूची, नक्शा आदि कागजातों के प्रस्तुतिकरण के साथ विधिपूर्ण ढंग से पक्ष रखने की जिम्मेवारी होगी तथा की गई कार्रवाईयों से उन्हें अपने कार्यालय प्रधान/विभागीय प्रधान को लिखित में अवगत कराना होगा। यदि किसी भूमि पर सरकारी भवन, कार्यालय अथवा अन्य कोई सार्वजनिक संरचना पाई जाती है और भू-अर्जन, बन्दोबस्ती इत्यादि सम्बन्धी कोई कागजात नहीं प्राप्त होता है तो खेसरा पंजी के अभ्युक्ति कॉलम में इस तथ्य को अंकित किया जाएगा एवं इस तरह के सभी खेसरा की अलग से सूची बनाकर शिविर प्रभारी के माध्यम से बन्दोबस्त पदाधिकारी को सूचित किया जाएगा ताकि सम्बन्धित विभाग के साथ बन्दोबस्त की कार्रवाई की जा सके।

सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी/अन्य प्राधिकृत पदाधिकारी द्वारा विभिन्न विभागों की सरकारी भूमि के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार के किसी व्यक्ति द्वारा स्वामित्व का दावा किये जाने पर सम्बन्धित विभाग के कार्यालय प्रधान/विभागीय प्रधान को लिखित रूप में अवगत कराने की जिम्मेवारी रहेगी तथा इस सम्बन्ध में वे नियमावली के नियम 9 के उपनियम (7) तथा (9) तथा नियम 10 के उपनियम (3) के प्रावधानों का अनुपालन करेंगे।

6. खास महाल की भूमि की खेसरा पंजी में प्रविष्टि—खास महाल की भूमि का प्रबंधन खास महाल मैनुअल, 1953 के प्रावधानों के अनुरूप होता है। इसके अन्तर्गत कुल 173 नियम हैं जो खास महाल के अन्तर्गत आनेवाले विभिन्न विषयों से सम्बन्धित हैं। इसके अध्याय II एवं अध्याय VII में सरकारी खास महाल भूमि के प्रबंधन के सिद्धान्त तथा सरकारी सम्पदा के बिक्री की प्रक्रिया का उल्लेख है।

खास महाल मैनुअल के नियम 4 से 34 तक में सम्पदाओं के प्रबंधन के सम्बन्ध में विवेचना किया गया है। इसके अतिरिक्त बिहार खास महाल नीति, 2011 में खास महाल भूमि के लीज बन्दोबस्ती, नवीकरण प्रक्रिया का उल्लेख किया गया है।

खास महाल मैनुअल, 1953 के नियम 16 एवं 17 में कृषि लीज एवं अकृषि लीज तथा भवनों के लीज बन्दोबस्ती के सिद्धान्त वर्णित है। आवासीय या भवनों के लीज में लीज नवीकरण का प्रावधान रखा गया है। खास महाल की भूमि जिसका लीज स्वतंत्रता के पूर्व

या बाद में स्वीकृत किया गया है, में लीज नवीकरण का प्रावधान वर्णित है। बिहार सरकार के खास महाल की भूमि से सम्बन्धित लीज प्रक्रिया में लीजधारी को सिर्फ जमीन के उपयोग का अधिकार प्रदत्त है जिसके एवज में उनके द्वारा एक निश्चित सलामी भुगतान करने के बाद सालाना लगान भुगतान किया जाना लीज एकरारनामा में अंकित है। लीज की भूमि का वास्तविक मालिक सरकार ही है।

अतः विशेष सर्वेक्षण एवं बन्दोबस्ती अधिनियम, 2011 के अन्तर्गत अधिकारों के अभिलेख यथा खेसरा पंजी, अधिकारों का अभिलेख (खतियान) के संधारण के दौरान खास महाल की भूमि का खाता बिहार सरकार, खास महाल के नाम खोला जाना है। अगर खास महाल की भूमि आवासीय लीज प्रयोजन हेतु सरकार द्वारा बन्दोबस्त की गई है। सरकारी भूमि के प्रविष्टि के सम्बन्धित खेसरा पंजी के सम्बन्धित स्तम्भ-1 में बिहार सरकार, खास महाल तथा अभ्युक्ति कॉलम में लीजधारी का नाम एवं पूरा पता अंकित, लीज के एकरारनामा के स्वीकृति का वर्ष एवं तिथि तथा केस संख्या एवं वर्ष किया जाना है। अंतिम अधिकार अभिलेख के प्रकाशन तथा संधारण में स्तम्भ 3 में बिहार सरकार खास महाल तथा स्तम्भ 14 में लीजधारी का नाम, पता अंकित किया जाना है।

लीज की अवधि समाप्त हो जाने तथा लीजधारी द्वारा लीज नवीकरण नहीं कराने, लगान का भुगतान नहीं करने की स्थिति में लीजधारी को Trespasser माना जाएगा तथा खतियान के स्तम्भ 14 में लीजधारी का नाम, पता तथा अवैध दखल दर्ज होगा।

- ⇒ यदि लीजधारी द्वारा बिना आयुक्त/सरकार की अनुमति के लीज की भूमि का अंतरण कर दिया गया हो तो कॉलम 14 में खरीदार के नाम पते की प्रविष्टि नहीं करनी है। राजस्व विभाग के पत्रांक 4234, दिनांक 1.9.1969 के द्वारा लीज नवीकरण तथा अवैध दखल कब्जे पर विस्तृत दिशा निदेश निर्गत किया गया है।
- ⇒ खास महाल की आवासीय उपयोग की लीज भूमि का बिना सरकार के सक्षम स्वीकृति के किसी लीजधारी द्वारा बेच दिया गया है तथा क्रय करने वाले व्यक्ति द्वारा अगर कोई केवाला, रेहननामा आदि दस्तावेज के आधार पर खेसरा पंजी के सम्बन्धित खेसरा प्रपत्र के स्तम्भ-2 में नाम के प्रविष्टि का अनुरोध किया जाता है तो उसमें खरीदार के नाम की प्रविष्टि नहीं की जाएगी।
- ⇒ खास महाल की भूमि की बन्दोबस्ती/लीज बन्दोबस्ती की सक्षम स्वीकृति देने में राज्य सरकार ही सक्षम है। भूमि बन्दोबस्ती की शक्ति स्थानीय पदाधिकारियों को प्रदत्त नहीं है। अतः कोई व्यक्ति सक्षम स्वीकृति का विहित कागजात प्रस्तुत नहीं करता है तो उसकी मान्यता किसी भी परिस्थिति में नहीं दी जाएगी और न किसी रैयती अधिकार की प्रविष्टि की जाएगी।
- ⇒ अगर रिविजनल सर्वे में खास महाल भूमि का अवैध ढंग से खाता खोलवा लिया गया है तथा लगान रसीद काटी जा रही है तो उसके सम्बन्ध में जिला राजस्व

प्रशासन द्वारा उपयुक्त कार्रवाई की जानी है। इस सम्बन्ध में खास महाल नीति, 2011 की कंडिका 16 द्रष्टव्य है।

- ⇒ खास महाल पंजी, जिला खास महाल प्रशाखा में संधारित रहती है। अतः विशेष सर्वेक्षण प्रक्रिया में खानापुरी प्रारम्भण से पूर्व सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी खास महाल भूमि की विहित विवरणी जिला खास महाल पदाधिकारी/अपर समाहर्ता से प्राप्त कर खास महाल की भूमि/लीज की भूमि की प्रविष्टि बिहार सरकार के खाते में प्रविष्ट करने की कार्रवाई होगी।
- ⇒ विभिन्न सरकारी विभाग अपने द्वारा धारित विभागीय भूमि की विवरणी सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी को समर्पित करेंगे जिसके अनुसार बिहार सरकार के सम्बन्धित विभाग के नाम खाता संधारित किया जाना है।

कैसे हिन्द भूमि की प्रविष्टि

7. कैसे हिन्द भूमि की प्रविष्टि—राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के पत्रांक 2/खा.म.नीति-14/97-1087/रा., दिनांक 21.7.1998 में कैसे हिन्द भूमि के स्वामित्व एवं विषयों पर दिशा निदेश निम्नरूपेण है—(1) संविधान के अनुच्छेद 294(ए.) के अनुसार संपत्ति संविधान के लागू होने के पहले Dominion of India के लिए हिज मैजेस्टी में निहित थी और कैसे हिन्द के रूप में दर्ज की जाती थी। संविधान लागू होने के पश्चात् दखल एवं उपयोग के आधार पर केन्द्र तथा राज्य सरकार की संपत्ति मानी जाएगी। अर्थात् अगर कोई कैसे 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 जमींदारों द्वारा आजादी के पूर्व कैसे हिन्द भूमि की बन्दोबस्ती की मान्यता नहीं दी जानी चाहिए, क्योंकि कोई भी व्यक्ति अपना ही हक हस्तांतरित कर सकता है। जब कैसे हिन्द जमीन का स्वामित्व भूतपूर्व जमींदार को प्राप्त नहीं था, तब उसकी बन्दोबस्ती करना अवैध कार्रवाई की श्रेणी में आएगा और इस आधार पर उनके द्वारा की गई बन्दोबस्ती अवैध (void) मानी जाएगी।

(3) भूतपूर्व जमींदारों द्वारा अगर कैसे हिन्द भूमि का बन्दोबस्ती एवं बिक्री की गई है तो इस मामले में सक्षम न्यायालय में मुकदमा दर्ज कर बन्दोबस्ती अथवा बिक्री को रद्द कर दी जाय, तदनुसार इसे सरकार के स्वामित्व में ले लिया जाएगा।

(4) आज की तिथि में भूमि का नवैयत का इन्दराज एवं अन्य कार्रवाई कंडिका 1 के अनुरूप की जाय।

(5) कैसे हिन्द भूमि का कस्टोडियन एवं उसका प्रबंधन कंडिका-1 के अनुरूप की जाय।

उल्लेखित निदेश के अनुसार अमीन, कानूनगो, सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी के लिए निम्नलिखित मार्गदर्शक सिद्धान्त होंगे—

- (क) कोई कैसरे हिन्द जमीन संविधान लागू होने के पहले केन्द्र सरकार के दखल एवं उपयोग में थी, तो वैसी कैसरे हिन्द भूमि केन्द्र सरकार की मानी जाएगी एवं अन्य सभी कैसरे हिन्द जमीन राज्य सरकार की होगी। तदनुसार खानापुरी प्रक्रम के दौरान केन्द्र सरकार एवं राज्य सरकार के नाम कैसरे हिन्द जमीन का खाता खोला जाएगा।
- (ख) कैसरे हिन्द भूमि की बन्दोबस्ती की शक्ति अनुमंडल पदाधिकारी/समाहर्ता को प्रदत्त नहीं है। अतः यदि किसी व्यक्ति के द्वारा इस प्रकार की बन्दोबस्ती के आधार पर दावा किया जाता है उसकी मान्यता नहीं दिया जाना है।

सरकार द्वारा अर्जित किए गए भूमि की प्रविष्टि का प्रावधान

8. भू-अर्जन अधिनियम, 1894 तथा 2013 के अधीन अर्जन होने पर उक्त भूमि की प्रविष्टि का प्रावधान—राज्य सरकार द्वारा विभिन्न लोक प्रयोजन की परियोजनाओं के लिए राज्य सरकार के विभिन्न विभागों, उपक्रमों तथा रेलवे, N.H.A.I., विद्युत परियोजनाओं के लिए भू-अर्जन अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के अन्तर्गत भूमि का अर्जन कर सम्बन्धित विभागों को हस्तांतरण करते हुए दखल कब्जा दे दिया गया है। भू-अर्जन अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अन्तर्गत भी केन्द्र एवं राज्य सरकार के विभिन्न परियोजनाओं के लिए भूमि के अर्जन का प्रावधान है।

पुराने भू-अर्जन अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के अन्तर्गत अर्जित की गई रैयती भूमि का दखल कब्जा सौंप देने के उपरांत वह भूमि पूरी तरह सम्बन्धित विभाग की भूमि हो जाती है।

भू-अर्जन अधिनियम के नियमावली के नियम 1 में यह प्रावधान किया गया है कि भू-अर्जन अधिनियम के अधीन अर्जित जमीन से सम्बन्धित लगान के भुगतान की जिम्मेवारी से सम्बद्ध कृषक को जमीन पर उनके आधिपत्य त्यागने की तिथि से मुक्त कर देना है।

इस आलोक में राजस्व विभाग के पत्रांक EXV-264/55-558-LRT, दिनांक 30.06.1955 में स्पष्ट प्रावधान किया गया है।

राजस्व विभाग के पत्रांक 8318-DLA-53-86/70, दिनांक 22.12.1970 के कांडिका 6 के प्रावधान इस सम्बन्ध में निम्नरूपेण है—

"The Land Acquisition Act provides for Acquisition of only raiyati land which after acquisition vests absolutely in govt. free from incumberances."

उल्लेखनीय है कि कैडस्ट्रल/रिविजनल सर्वे खतियान के अनुसार अधिग्रहित भूमि की

प्रविष्टि रैयत खाते के अन्तर्गत ही रहती हैं क्योंकि पुनः सर्वेक्षण प्रक्रिया अपनाकर Record of right में भूमि के status को दर्ज करने का प्रावधान है। अतः भू-अधिग्रहण से सम्बन्धित खेसरा पंजी में भूमि की प्रविष्टि किए जाने कार्रवाई निम्नरूपेण की जानी है—

- ⇒ जिस अंचल के विभिन्न राजस्व ग्रामों में विशेष सर्वेक्षण एवं बन्दोबस्ती की कार्रवाई प्रारम्भ किए जाने की अधिसूचना हो जाय सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी सम्बन्धित अंचल अधिकारी/ उस क्षेत्र में राज्य सरकार केन्द्र सरकार के विभिन्न उपक्रम, जिला भू-अर्जन पदाधिकारी से अर्जित भूमि की विवरणी, दखल कब्जे की स्थिति के साथ प्राप्त करेंगे। भू-अर्जन केस सं०/वर्ष, अधिग्रहित भूमि का रकबा सम्बन्धित विभाग/राज्य सरकार, केन्द्र सरकार के नाम अंकित किया जाना सुनिश्चित करेंगे तथा सम्बन्धित भूमि को रैयती खाते से हटा देंगे।
- ⇒ अधिग्रहित भूमि के सम्बन्धित सरकारी खाते में प्रविष्टि किए जाने पर सुनवाई करने तथा प्रविष्टि करने के सम्बन्ध में बिहार विशेष सर्वेक्षण अधिनियम, 2011, संशोधित अधिनियम, 2017 तथा नियमावली 2012, संशोधित नियमावली, 2019 के क्रमशः धारा 7(5) एवं नियम 9(9) नियम 10(3) के प्रावधानों को अनुपालन करेंगे।
- ⇒ भू-अर्जन अधिनियम, 1894, नए भू-अर्जन अधिनियम, 2013 के आलोक में भारत सरकार के जिस विभाग, बोर्ड/निकाय के लिए भूमि का अर्जन हुआ है, समाहर्ता द्वारा दखल कब्जा दिया जा चुका है, इसके अतिरिक्त दाखिल खारिज की भी कार्रवाई हो चुकी है तो सम्बन्धित विभागीय प्राधिकारी द्वारा उपस्थापित कागजात के आधार पर उक्त विभाग के नाम से खेसरा पंजी (सरकारी) में धारित अर्जित भूमि की विहित ब्यौरा के साथ प्रविष्टि की जानी है तथा अभ्युक्ति कॉलम में भू-अर्जन वाद सं./वर्ष एवं अन्य कागजातों की प्रविष्टि की जानी है।
- ⇒ भू-अर्जन के अन्तर्गत अर्जित भूमि का दखल-कब्जा दे दिए जाने के बाद सम्बन्धित विभाग द्वारा अर्जित भूमि पर निदेशित काम नहीं कराए जाने के कारण अर्जित भूमि पर मुआवजा प्राप्त करने वाले रैयत/भू-स्वामी दखल में रहते हैं तथा, मालगुजारी रसीद का भी भुगतान उनके द्वारा किया जाता है क्योंकि खतियान रैयत कॉलम में उक्त रैयत का या उनके पूर्वज का ही नाम दर्ज रहता है तथा खतियानी प्रविष्टि यथावत् रहती है। इस प्रकार की स्थिति पाए जाने पर सम्बन्धित रैयत/उनके वारिसान का नाम खेसरा पंजी में प्रविष्टि नहीं होगा और न रैयत का दखल खतियान के प्रपत्र 20 के अभ्युक्ति कॉलम स्तम्भ 14 में प्रविष्टि नहीं किया जाना है। जिस विभाग बोर्ड/निगम, निकाय, केन्द्रीय उपक्रम/केन्द्रीय मंत्रालय, NHAI/रेलवे आदि के लिए अर्जित की गई है उसके विभाग एवं भू-अर्जन पदाधिकारी द्वारा अर्जित भूमि के सम्बन्ध में उपलब्ध कराए गए

कागजातों के आधार पर उसके नाम खाता खोला जाना है तथा खेसरा पंजी (सरकारी भूमियों लिए) के सुसंगत स्तम्भों में प्रविष्टि की जाती है साथ ही अभ्युक्ति स्तम्भ में भू-अर्जन केस संख्या/वर्ष की भी प्रविष्टि की जानी है।

- ⇒ भू-अर्जन से सम्बन्धित रेफरेन्स वाद में रैयतों के बीच, रैयत-सरकार के बीच वाद दायर होता है तथा सुनवाई प्रक्रिया में रहते हैं। ऐसे मामलों में भी जिस विभाग के लिए भूमि अर्जन की अधिघोषणा है, अवार्ड घोषित है; मुआवजा रीश विहित शीर्ष में जमा कराई गई तो सम्बन्धित विभाग के नाम से ही खाता खोला जाना है।

9. बिहार रैयती भूमि लीज नीति, 2014 के आलोक में सतत् लीज पर भूमि प्राप्त किए जाने पर उसकी प्रविष्टि—बिहार रैयती भूमि लीज नीति, 2014 के अन्तर्गत आधारभूत संरचना जैसे शैक्षणिक संस्थानों/सड़क/बिजली परियोजनाओं/सम्पर्क पथ/बांध/नहर/लैंड बैंक आदि का निर्माण, प्राकृतिक आपदा से प्रभावित व्यक्तियों के पुनर्वास एवं भू-अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा 2(1) के अधीन परिभाषित अन्य लोक उद्देश्य के कार्यों के लिए सम्बन्धित राज्य सरकार के विभागों द्वारा यथावश्यक कमतर रकबे की रैयती भूमि लीज पर लेने का प्रावधान किया गया है जो सतत् लीज की शर्तों पर होगी। रैयती भूमि को सतत् लीज पर लिए जाने पर राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के पत्रांक 783, दिनांक 16.6.2016 के निदेश की कॉडिका 2 के अनुसार सतत् लीज पर ली गई भूमि सभी विल्लंगनाओं (Encumbrances) से विमुक्त होकर अधियाची विभाग/प्राधिकार में लीज के कार्यान्वयन तिथि से निहित हो जाएगी। कॉडिका 4(ii), (iii) के अनुसार समाहर्ता/अपर समाहर्ता द्वारा लगान न्यूनीकरण का आदेश किया जाएगा तथा पंजीकृत लीज एकरारनामा निष्पादित करने वाले रैयतों के नाम का जमाबंदी पंजी के सम्बन्धित जमाबंदी का लगान न्यूनीकृत या विलोपित कर दिया जाएगा।

इसके अतिरिक्त बिहार दाखिल खारिज अधिनियम 2011 की धारा 3 की उपधारा (2) के अनुसार सतत् विलेख द्वारा प्राप्त भूमि का दाखिल खारिज सम्बन्धित विभाग के नाम किया जाएगा।

सतत् लीज विलेख (एकरारनामा) निष्पादन की प्रक्रिया में सम्बन्धित रैयत के अधिकार एवं स्वत्व का अंतरण लीज निष्पादन की तिथि से लीजधारी विभाग में निहित हो जाता है, दाखिल खारिज के उपरांत भू-लगान विलोपन के साथ सम्बन्धित विभाग के नाम जमाबंदी सृजित हो जाती है। किन्तु अधिकार अभिलेख में पंजीकृत लीज एकरारनामा निष्पादित करने वाले रैयत या उसके पिता/दादा के ही नाम की प्रविष्टि रहती है। अतः विशेष सर्वेक्षण के दौरान लीज एकरारनामा निष्पादित करने वाले रैयत या उनके पिता या और दादा का नाम खतियान से विलोपित कर लीजधारी विभाग के नाम से खाता सृजित किया जाना आवश्यक होता है।

अमीन/कानूनगो/सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी द्वारा खेसरा पंजी/सरकारी भूमि की खेसरा पंजी के संधारण के क्रम में सम्बन्धित पंजीकृत लीज विलेख (एकरारनामा) द्वारा निष्पादित सतत् लीज की भूमि की प्रविष्टि लीज विलेख के आधार पर खेसरा पंजी के विहित स्तम्भों में अंकित किया जाना है तथा अभ्युक्ति कॉलम पंजीकृत सतत् लीज विलेख (एकरारनामा) का विवरण अंकित किया जाता है। खतियान के स्तम्भ 3 में बिहार सरकार (सम्बन्धित विभाग का नाम) अंकित किया जाना है।

10. बकास्त भूमि की प्रविष्टि—राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के पत्रांक 6/खा. म. विविध (ब.मालिक-01/2013-925(6) रा., दिनांक 11.11.2014 के द्वारा बकास्त भूमि के सम्बन्ध में दिशा निदेश जारी किया गया है। बकास्त भूमि के प्रविष्टि के सम्बन्ध में कानूनगो/सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग द्वारा निर्गत दिशा निदेश के आलोक में अग्रतर कार्रवाई करेंगे।

(i) 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” में स्थित भूमि, जिसका उपयोग कृषि या बागवानी परियोजना में किया जाता था, राज्य के द्वारा मध्यवर्ती के साथ बन्दोबस्त किया गया मान लिया जाएगा। पूर्व मध्यवर्ती को राज्य के अधीन इस भूमि के प्रसंग में अधिभोगी अधिकार युक्त रैयत मान लिया जाएगा।

(ii) 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 कंडिका (क) के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।

(iii) यदि खतियान में बकास्त दर्ज है और जमीन भूतपूर्व मध्यवर्ती/उनके उत्तराधिकारी के कब्जे में है तथा लगान रसीद नहीं कट रही है। ऐसे मामलों में समाहर्ता, जाँचोपरान्त बिहार भूमि सुधार नियमावली, 1951 के नियम 7(G) के अधीन लगान निर्धारण की कार्रवाई वांछित होगी।

(iv) यदि खतियान में चौकीदारी चाकरान या गौरैती जागीर या माफी गौरैत 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 चाकरान या गौरैती जागीर या माफी गौरैती के रूप में अधिकार अभिलेख में अभिलिखित किसी नौकराना भूमि जो निहित होने की तिथि से पूर्व ही, किसी रैयत की हो गई हो, सम्बन्धित

रैयत/उनके उत्तराधिकारियों की भूमि मानी जाएगी।

(v) यदि खतियान में बकास्त दर्ज है, किसी और की जमाबन्दी चल रही है और लगान रसीद भी कट रही है ऐसी जमीन धारा 6 के तहत दर्ज नाम के व्यक्ति की जानी जाएगी।

(vi) यदि खतियान में बकास्त दर्ज है और उसे भूतपूर्व मध्यवर्ती/उनके उत्तराधिकारी ने किन्हीं को हस्तांतरित की है, ऐसी जमीन अन्तरिती की रैयती जमीन मानी जाएगी।

(vii) यदि खतियान में बकास्त दर्ज है, भूतपूर्व मध्यवर्ती/उनके उत्तराधिकारी द्वारा पट्टा से रैयत को बन्दोबस्त कर दिया गया है और रिटर्न दाखिल किया गया है तथा पट्टाधारी/उनके उत्तराधिकारी के दखल कब्जे में है एवं उसकी जमाबन्दी चल रही है, ऐसी भूमि पट्टाधारी/उनके उत्तराधिकारी की मानी जाएगी।

बिहार भूमि सुधार (अधिकतम सीमा निर्धारण एवं अधिशेष भूमि अर्जन)

अधिनियम, 1961 के अन्तर्गत अधिशेष अर्जित भूमि की प्रविष्टि

11. भू-हदबंदी अधिनियम, 1961 के अन्तर्गत अर्जित, वितरित भूमि की प्रविष्टि—भू-हदबंदी अधिनियम, 1961 की धारा 15(1) में भूमि अधिशेष घोषित होने के बाद अधिनियम की धारा 27(1) के प्रावधान के आलोक में भू-हदबंदी नियमावली, 1963 के नियम 44(i) के प्रक्रिया के अनुसार अनुमंडल पदाधिकारी द्वारा आवंटित किए जानेवाले भूमि की बन्दोबस्ती की स्वीकृति आवश्यक औपचारिकताओं को पूरा कर की जाती है तदनुसार सम्बन्धित लाभान्वित को एक परवाना प्रदत्त किया जाता है जिसमें बन्दोबस्ती की गई भूमि का ब्यौरा खाता-खेसरा-चौहद्दी तथा निर्धारित लगान सम्बन्धी ब्यौरा अंकित रहता है। प्रश्नगत भूमि अंतरणीय नहीं है इसकी प्रविष्टि भी रहती है।

⇒ भू-हदबंदी के अन्तर्गत के ऐसे सुयोग्य श्रेणी के लाभान्वित जिनके द्वारा सक्षम पदाधिकारी द्वारा स्वीकृत एवं निर्गत परवाना, अंचलाधिकारी द्वारा किया गया दाखिल खारिज आदेश, मालगुजारी रसीद, प्रस्तुत किए जाने पर खेसरा पंजी के सुसंगत स्तम्भों में प्रविष्टि की जानी है तथा भू-स्वामी कॉलम में लाभान्वित/उनके परिवार के नाम का अंकन किया जाना है। परवाना के अन्तर्गत की भूमि पर किसी व्यक्ति का अवैध दखल पाया गया है तो अधिकार अभिलेख के कॉलम 14 में वैसे अवैध दखलकार का नाम प्रविष्टि नहीं किया जाना है। अभ्युक्ति कॉलम में बन्दोबस्ती केस नं./वर्ष का अंकन के साथ भूमि अन्तरणीय नहीं है, की प्रविष्टि की जानी है।

⇒ यदि भू-हदबंदी वाद के अन्तर्गत भूमि अर्जित हो किन्तु पर्चा का वितरण नहीं हुआ है तथा मामला न्यायालय/माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन है तो

न्यायालय के आदेश के अनुसार यथास्थिति कार्रवाई की जाती है। यदि न्यायालय द्वारा अंतिम आदेश निर्गत किया जाता है तो उक्त आदेश के अनुसार खतियान प्रपत्र विहित स्तम्भों यथा प्रपत्र 20 के अभ्युक्ति कॉलम में यथायोग्य प्रविष्टि की कार्रवाई की जानी है।

दियारा क्षेत्र की भूमि की प्रविष्टि

12. दियारा क्षेत्र की भूमि का सर्वेक्षण, खेसरा पंजी में अंकन—विशेष सर्वेक्षण प्रक्रिया के अन्तर्गत दियारा के गांवों में अवस्थित रैयतों की भूमि की सर्वेक्षण किया जाना एक महत्वपूर्ण प्रक्रम हैं। दियारा क्षेत्र की वैसी भूमि जिसमें पूर्व में खेसरा के अनुसार मानचित्र का निर्माण नहीं किया गया है, का सर्वेक्षण राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग द्वारा दिए गए निदेशों के अनुसार किया जाएगा।

दियारा क्षेत्रों में प्रत्येक साल नदी के गंगशिकस्त एवं गंगबरार होने के कारण रैयती भूमि के स्वरूप में परिवर्तन होता है। यही नहीं बहुत सी जमीनें जो रैयतों के कास्त की होती हैं, नदी की धारा में विलीन हो जाती है तथा पानी के अन्दर हो जाती है, कुछ जमीनें नदी के बाहर भी आ जाती हैं जिसमें कुछ में बालू या नई मिट्टी भी आ जाती हैं, इन जमीनों का सर्वे एक-एक श्रमसाध्य प्रक्रिया होती है। इस सम्बन्ध में बिहार काश्तकारी अधिनियम, 1885 की धारा 52A के निदेश का अनुपालन आवश्यक होता है जो अंचल अधिकारी द्वारा अनुपालित किया जाता है।

नदी की क्रिया द्वारा जो भूखंड पानी के बाहर आ जाता है उसमें अगर बालू, आबाद खेत या खर-पतवार आदि के रूप में है तथा रैयत द्वारा दावे के समर्थन में मालगुजारी रसीद अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किये जाने हैं तो कब्जा की जाँच किया जाना आवश्यक होता है तथा इस कार्य को अमीन द्वारा सम्पन्न किया जाना है। जाँच में दोनों सही पाये जाने पर खेसरा पंजी के भू-स्वामी कॉलम में सम्बन्धित रैयत के नाम की प्रविष्टि हो जाती है।

नदी के पानी के अन्दर रैयत के खाते/खेसरा की जो भूमि हो तथा सालों भर पानी के अन्दर रहे या बहाव में हो, उसकी प्रविष्टि करने के पूर्व पुराने कैडस्ट्रल/रिविजनल सर्वे खतियान की प्रविष्टि तथा map से मिलान किया जाना है। अगर पुराने कैडस्ट्रल/रिविजनल सर्वे खतियान में नदी के पानी का हिस्से में पड़नेवाली भूमि गैरमजरूआ नदी खाते में दर्ज हो तो नए विशेष सर्वेक्षण में भी गैरमजरूआ बिहार सरकार नदी के रूप में प्रविष्टि की जानी है। पुराने सर्वे में रैयत द्वारा दावा किए गए नदी की भूमि में सालोभर पानी रहे या बहता रहे तथा वर्तमान में भी पानी हो तथा सालोभर पानी का बहाव हो तो नदी की उस प्रकार के भूमि की प्रविष्टि बिहार सरकार गैरमजरूआ नदी के रूप में की जाएगी। जहाँ नदी के कुछ भूमि में कुछ समय तक पानी रहे तथा बाद में पानी हट जाए रैयत द्वारा उक्त भूमि में कृषि कार्य किया जाय तथा रैयत उक्त भूमि का उपयुक्त दस्तावेज/मालगुजारी रसीद

प्रस्तुत करे तो सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी उपयुक्त साक्ष्यों के आधार पर स्थल मापी के आधार पर रैयती खाते में सम्बन्धित भूमि की प्रविष्टि का आदेश पारित करेंगे तथा खेसरा पंजी के सुसंगत स्तम्भों में आवश्यक प्रविष्टि करते हुए अभ्युक्ति कॉलम में सम्बन्धित खेसरे के रकबे की तुलना खतियानी विवरणी के आधार एवं नक्शे के आधार पर रैयती दावे की प्रविष्टि करना सुनिश्चित करेंगे।

सरकारी गैरमजरूआ आम/खास भूमि एवं गसबन कब्जा

13. गसबन कब्जा का दावा एवं खेसरा पंजी में प्रविष्टि—सरकारी भूमि (गैरमजरूआ आम, खास/मालिक) का भूमि सर्वेक्षण कर खेसरा पंजी (सरकारी भूमि से सम्बन्धित) में प्रविष्टि के मापदण्डों की विवरणी निम्नरूपेण होंगे—

पुराने कैडस्ट्रल/रिविजनल सर्वे को सम्पन्न हुए क्रमशः 100 साल या 50 साल से अधिक समय बीत चुके हैं। पुराने सर्वेक्षण खतियान में गैरमजरूआ आम एवं मालिक भूमि के खेसरे के अभ्युक्ति कॉलम में अगर गसबन कब्जा दर्ज है तो विशेष सर्वेक्षण एवं बन्दोबस्ती की कार्रवाई में राजस्व विभाग द्वारा विगत समयों में निर्गत किये गए दिशा निदेशों का अनुपालन आवश्यक होगा। गसबन कब्जा के प्रविष्टि के सन्दर्भ कुछ प्रश्न निम्नवत् हो सकते हैं—

- (i) विशेष सर्वेक्षण की कार्रवाई में किसी गैरमजरूआ आम खास/मालिक भूमि से सम्बन्धित खेसरे के विशिष्ट रकबे पर किसी व्यक्ति का घर पाया जाता है तथा उस पर रैयत द्वारा जोत आबाद या, आवासीय उपयोग किए जाने के आधार पर अभ्युक्ति कॉलम में गसबन कब्जाधारी के रूप में नाम दर्ज करने का आवेदन किया जाता है तो अभ्युक्ति कॉलम में प्रविष्टि किस प्रकार किया जाना है।
- (ii) अगर कैडस्ट्रल/रिविजनल सर्वेक्षण खतियान के अन्तर्गत की गैरमजरूआ आम/खास भूमि के खेसरा के सामने अभ्युक्ति कॉलम में किसी व्यक्ति का नाम दर्ज पाया जाता है तो विशेष सर्वेक्षण खतियान में प्रविष्टि किस प्रकार किया जाना है।

सरकारी गैरमजरूआ खाते में सामान्यतया दो प्रकार की भूमि होती है जिसकी प्रकृति अलग-अलग होती है यथा—

- (i) गैरमजरूआ आम।
- (ii) गैरमजरूआ खास या मालिक।

(i) गैरमजरूआ आम—अगर किसी गैरमजरूआ आम भूमि पर किसी व्यक्ति द्वारा अपने दखल कब्जे में होने का लिखित दावा तथा भूतपूर्व जमींदार द्वारा पट्टा बन्दोबस्ती का दावा किया जाता है तथा सम्बन्धित ग्राम का रिविजनल सर्वे खतियान पूर्व से संधारित है

तो सम्बन्धित व्यक्ति को दावे को मानने का कोई कानूनी आधार नहीं है। रिविजनल सर्वे के दौरान खतियान के निर्माण के समय सर्वेक्षण से जुड़े सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवेदक के दावे की जाँच करने के उपरांत उसे खारिज करते हुए गैरमजरूआ आम खाते को Free रखने का आदेश करते हुए आम खाते को विपरीत entry रहित रखा गया। अतः रिविजनल सर्वे के उपरांत तैयार अधिकार अभिलेख में Free entry को आज की तिथि में किसी व्यक्ति द्वारा भूतपूर्व जमींदार के द्वारा पट्टा बन्दोबस्ती के आधार पर किए जानेवाले दावे रद्द करने की कार्रवाई होगी। गैरमजरूआ आम खाते की प्रविष्टि यथावत् रखते हुए नए सर्वेक्षण अधिकार अभिलेख के गैरमजरूआ आम खाते में किस्म जमीन के साथ प्रविष्टि किया जाएगा।

जिस राजस्व ग्राम का कैंडस्ट्रल खतियान है तथा किसी व्यक्ति द्वारा भूतपूर्व जमींदार से लिए गए पट्टा बन्दोबस्ती के आधार पर गैरमजरूआ आम या खास भूमि पर दावा करते हुए अपने नाम खाता खोलने का आवेदन किया जाना है तो इस सम्बन्ध में निम्नलिखित कार्रवाई अपेक्षित है—

गैरमजरूआ आम भूमि की बन्दोबस्ती करने का अधिकार भूतपूर्व जमींदार को नहीं था, अगर उन्होंने पट्टा बन्दोबस्ती किया होता तो उसके आधार पर रिटर्न भी उनके द्वारा जमींदारी उन्मूलन के उपरांत दाखिल किया गया होता तथा दाखिल रिटर्न के आधार पर वर्ष 1956-57 से संधारित जमाबंदी में सम्बन्धित रैयत के नाम अवश्य जमाबंदी सृजित होती। अतः गैरमजरूआ आम या खास भूमि पर किसी रैयत द्वारा पट्टा बन्दोबस्ती के आधार पर किए गए दावे को अमान्य करते हुए गैरमजरूआ आम/खास की प्रविष्टि सरकारी खाते में की जाएगी तथा अभ्युक्ति कॉलम में भूमि की प्रकृति अंकित होगी।

गैरमजरूआ आम खाते की भूमि में किसी रैयत द्वारा दखल कब्जा होने के आधार पर दावा किया जाता है तथा गसबन कब्जा के रूप में प्रविष्टि करने का अनुरोध किया जाता है तो इस सम्बन्ध में राजस्व विभाग द्वारा पूर्व में दिए गए मार्गदर्शन पत्रांक 17-875/68-1, दिनांक 11.1.1971 पत्रांक 1857, दिनांक 18.5.1982 के आलोक में कार्रवाई करें। इसके अतिरिक्त राजस्व विभाग के पत्रांक 198, दिनांक 25.5.1990, पत्रांक 914/रा., दिनांक 9.12.1998 में वर्णित दिशा निदेशों के कंडिका 6 के आलोक में कार्रवाई होगी। राजस्व विभाग के पत्रांक 1857 दिन 16.5.1982 निदेश निम्नरूपेण है।

- ⇒ रिविजनल सर्वे के गैरमजरूआ खास खाते के अभ्युक्ति कॉलम में गसबन कब्जादार के रूप में किसी व्यक्ति का नाम सिर्फ दर्ज है, उसके पिता का नाम, ग्राम इत्यादि दर्ज नहीं है। इस प्रकार प्रविष्टि के आधार पर विशेष सर्वेक्षण खतियान के अभ्युक्ति कॉलम में गसबन कब्जादार के रूप में उसी प्रविष्टि के व्यक्ति का दर्ज करना विधिसम्मत नहीं है। क्योंकि गसबन कब्जादार के रूप में सिर्फ नाम की प्रविष्टि है बाकी विवरणी अंकित नहीं है अतः यह Fake माना

जाएगा।

- ⇒ वर्तमान विशेष सर्वेक्षण में किसी व्यक्ति द्वारा गसबन कब्जादार के रूप में गैसमजरूआ खाते में प्रविष्टि किए जाने का अनुरोध किया जाता है तो इस सम्बन्ध राजस्व विभाग द्वारा पूर्व में गैरमजरूआ खास भूमि के बन्दोबस्ती से सम्बन्धी दिशा निदेशों यथा 2034, दिनांक 3.5.1971, पत्रांक 1180, दिनांक 16.5.1994; 1226, दिनांक 8.5.1981 के आलोक में कार्रवाई करें।

सिर्फ सुयोग्य श्रेणी व्यक्तियों के साथ राज्य सरकार द्वारा आवासीय एवं कृषि कार्य के लिए भूमि की बन्दोबस्ती का प्रावधान है। अगर कोई व्यक्ति गसबन कब्जादार के रूप में प्रविष्टि करने का आवेदन करता है तथा वह सुयोग्य श्रेणी का व्यक्ति है तो उसके साथ सक्षम पदाधिकारी/अनुमंडल पदाधिकारी द्वारा समुचित पाकर बन्दोबस्ती की स्वीकृति दी गई होगी। अतः आवेदन करनेवाले व्यक्ति से सक्षम बन्दोबस्ती का पट्टा, दाखिल खारिज का आदेश तथा भू-लगान की रसीद की माँग करे, अवलोकन करके तथा सभी valid कागजातों के आधार पर सक्षम पदाधिकारी द्वारा दी गई स्वीकृति के आधार पर ही बन्दोबस्त भूमि का गैरमजरूआ खास खाते से हटाकर रैयती खाते में दर्ज करने की कार्रवाई करें।

अगर गैरमजरूआ खास/मालिक भूमि में कोई व्यक्ति गसबन कब्जादार के रूप में मकानमय सहन दर्ज है तथा खतियान कैडस्ट्रल है। इस परिस्थिति में खानापूरी दल उसकी पूरी छानबीन करें तथा यह पता करे कि क्या वास्तव में कैडस्ट्रल खतियान के ही गसबन कब्जाधारी के वंशज का आज भी उक्त भूमि में मकान है। अगर मकान पाया जाता है तथा वह व्यक्ति सुयोग्य का व्यक्ति नहीं है तो सम्बन्धित व्यक्ति के वंशावली के आधार पर भूमि पर कैडस्ट्रल सर्वे के समय से किए गए घर की प्रविष्टि तथा वर्तमान में घर होने सम्बन्धी सत्यता की जाँच कर आवासीय रैयती खाते में दर्ज करने के बिन्दु पर विधिसम्मत आदेश पारित करें।

14. भूदान यज्ञ अधिनियम, 1954 के अन्तर्गत भूमि की प्रविष्टि—भूदान यज्ञ अधिनियम, 1954 की धारा 10 में यह उल्लेख किया गया है कि कौन-सी भूमि किसी भू-स्वामी द्वारा दान में नहीं दिया जा सकता।

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के पत्रांक 7/भूदान (विविध)-1/15-970(7) रा., दिनांक 23.8.2016 के कंडिका 4 में यह स्पष्ट किया गया है कि जमींदारी उन्मूलन के पश्चात् यदि किसी भूतपूर्व जमींदार के द्वारा गैरमजरूआ खास जमीन या विनोबा भावे को दानस्वरूप दिया गया है तो ऐसे दान पत्रों की वैधानिक मान्यता नहीं होगी क्योंकि जमींदारी उन्मूलन के पश्चात् खास भूमि सरकार में निहित हो चुकी थी।

अतः ऐसी गैरमजरूआ खास जमीन जो जमींदारी उन्मूलन के पश्चात् भूतपूर्व जमींदारों द्वारा दान स्वरूप दी गई हो एवं जिसे तत्कालीन भूमि सुधार उप-समाहर्ता द्वारा

संपुष्ट किया गया है उसे भी वैधानिक नहीं माना जा सकता है। क्योंकि उक्त जमीन का स्वामित्व जमींदार को प्राप्त नहीं था एवं तदनुसार उसकी बन्दोबस्ती करना अवैध कार्रवाई की श्रेणी में आएगा एवं उनके द्वारा की गई बन्दोबस्ती अवैध माना जाएगा।

अतः इस प्रकार की सभी भूमि का खाता बिहार सरकार के नाम खोला जाएगा।

⇒ यदि भूदान यज्ञ समिति को प्राप्त भूमि से सम्बन्धित दान पत्रों को भूमि सुधार उप-समाहर्ता के द्वारा संपुष्ट नहीं किया जाना पाया जाता है, तो वैसी स्थिति में खानापूरी प्रक्रम के दौरान इस प्रकार की जमीन का खाता बिहार भूदान यज्ञ कमिटी के नाम से खोला जाएगा। जिन मामलों में भूदान से सम्बन्धित दान पत्रों को विधिनुरूप जाँच एवं सुनवाई के क्रम में प्राप्त आपत्तियों के आलोक में भूमि सुधार उप-समाहर्ता द्वारा दानपत्र को सम्पुष्ट नहीं किया गया है वैसी भूमि का प्रमाण पत्र रैयत द्वारा प्रस्तुत किया जाता है तो सम्बन्धित रैयत के नाम से खेसरा पंजी में प्रविष्टि नहीं की जाएगी और न खाता रैयत के नाम खोला जाएगा। खाता बिहार भूदान यज्ञ कमिटी के नाम से खोला जाएगा।

⇒ यदि भूदान यज्ञ कमिटी द्वारा निर्गत भूदान प्रमाण की भूमि पर धारक रैयत का कब्जा नहीं पाया जाता है, तथा किसी अन्य रैयत का कब्जा पाया जाता है एवं वास्तविक लाभार्थी के सम्बन्ध में कोई जानकारी उपलब्ध नहीं होती तो वैसी स्थिति में सम्बन्धित भूमि का खाता बिहार भूदान यज्ञ समिति के नाम से खोला जाएगा। खेसरा पंजी में तदनुसार प्रविष्टि होगा।

⇒ भूदान यज्ञ अधिनियम, 1954 की धारा 14 की उपधारा (1) के परन्तुक खण्ड-1 में यह प्रावधान किया गया है कि प्रमाणधारी रैयत, उनके वंशज भूदान की भूमि को बिक्री, दान आदि करने के लिए सक्षम नहीं हैं। अतः इस प्रकार की बिक्री दस्तावेज के आधार पर यदि किसी व्यक्ति द्वारा अपने नाम जमाबंदी सृजन की जानकारी ही जाती है तो सम्बन्धित भूमि का खाता क्रेता के नाम से नहीं खोला जाना है। इस प्रकार की भूमि का खाता, खेसरा पंजी एवं खतियान प्रपत्र 20 में बिहार भूदान यज्ञ समिति के नाम प्रविष्टि होगा।

⇒ भूदान के अन्तर्गत प्राप्त वैसी भूमि जो वितरण के अयोग्य प्रतिवेदित है तथा जिसका प्रमाण पत्र किसी भी रैयत के नाम भूदान यज्ञ समिति के द्वारा निर्गत नहीं किया जाना पाया जाता है तो वैसी स्थिति में जमीन का खाता भूदान यज्ञ समिति के नाम से खोला जाएगा एवं खेसरा पंजी/खतियान, प्रपत्र 20 में प्रविष्टि होगी।

(iii) यदि भूदान प्रमाण पत्र के अन्तर्गत की भूमि की सम्पुष्टि भूमि सुधार उप-समाहर्ता द्वारा नहीं दी गई है तो उक्त भूमि का खाता कालम में तथा भू-स्वामित्व कॉलम में भूदान यज्ञ कमिटी के नाम की प्रविष्टि किए जाने के सम्बन्ध में सभी आवश्यक

कागजातों को देखकर निर्णय लिया जाना है। इस सम्बन्ध में राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के पत्रांक 970(7), दिनांक 23.8.2016 के निदेश का अनुपालन आवश्यक है।

(iv) यदि भूदान यज्ञ कमिटी द्वारा निर्गत प्रमाण पत्र के अन्तर्गत का खाता-खेसरा-रकबा की भूमि की सम्पुष्टि भूमि सुधार उप-समाहर्ता द्वारा दे दी गई हो किन्तु सम्बन्धित भूमि पर कब्जा दान प्राप्त करने वाले रैयत का नहीं होकर किसी अन्य रैयत का हो तो अमीन द्वारा इसे याददास्त पंजी में दर्ज किया जाना है तथा कानूनगो/सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी से आदेश प्राप्त कर यथायोग्य प्रविष्टि की कार्रवाई करनी है।

अगर दखल कब्जे से सम्बन्धित केस न्यायालय में चल रहा है तो न्यायालय के केस नं./वर्ष की प्रविष्टि की जानी है तथा अंतिम निष्पादक आदेश के आलोक में प्रविष्टि की कार्रवाई की जानी है।

(v) भूदान प्रमाण पत्र की भूमि के सम्पुष्टि के उपरांत यथायोग्य भू-लगान बंटवारा या लगान निर्धारण होने अंचल अधिकारी द्वारा उसके दाखिल खारिज की स्वीकृति देने के बाद अगर भूदानी रैयत द्वारा सक्षम प्राधिकार द्वारा दखल दहानी दिलाया गया है तो उसका केस नं., पारित आदेश एवं दखल दहानी दिलाने की तिथि आदि की विवरणी अभ्युक्ति कॉलम में दर्ज किया जाना है।

बिहार प्रिविलेज्ड होमस्टीड टिनेन्सी अधिनियम, 1947 के अन्तर्गत निर्गत वासगीत पर्चा प्रविष्टि तथा सरकारी भूमि की प्रविष्टि

15. विशेषाधिकार प्राप्त रैयत/सुयोग्य श्रेणी के रैयत के नाम निर्गत वासगीत पर्चा के आधार पर खेसरा पंजी में प्रविष्टि—बिहार प्रिविलेज्ड परसन होमस्टीड टिनेन्सी अधिनियम, 1947 के प्रावधान यथा धारा 5 एवं 6 के आलोक में नियमावली के नियम 3 के अन्तर्गत प्रपत्र-G में वासगीत भूमि-सह-मकान का परचा निर्गत किया जाता है।

विशेषाधिकृत रैयत उस रैयत को कहा जाता है जिसके पास मकान के सिवाय अन्य भूमि नहीं हों या उसके द्वारा सिर्फ धारित भूमि की सीमा एक एकड़ से कम है। Bihar Privileged Person Homestead Tenancy Act के प्रावधानों के अनुसार वासगीत पर्चा अंचल अधिकारी द्वारा निर्गत किया जाता है। आवासहीन रैयतों को वासगीत पर्चा Bihar Privileged Person Homestead Tenancy Act, 1947 के प्रावधानों के अनुसार निर्गत किये जाते रहे हैं। बिहार भूमि दाखिल अधिनियम, 2011 की धारा 3(1), (2) एवं धारा 4(3) के अनुसार सम्बन्धित व्यक्ति द्वारा वासगीत पर्चा प्राप्ति के आधार पर दाखिल खारिज का आवेदन किये जाने तथा समाहर्ता अन्तर्गत अधिनियम द्वारा प्रतिवेदित किये जाने पर अंचल अधिकारी द्वारा दाखिल खारिज की स्वीकृति देने तथा शुद्धि पत्र निर्गत किया जाना है जिसके आधार पर जमाबंदी का सृजन होता है तथा मालगुजारी रसीद का भुगतान सम्बन्धित व्यक्ति द्वारा किया जाता है।

उल्लेखनीय है कि वासगीत पर्चा सम्बन्धित भू-स्वामी जिसके भूमि में लाभान्वित का

घर होता है, के नाम से निर्गत होता है। वासगीत पर्चा निर्गत होने के बाद नामान्तरण के उपरांत जमाबंदी सृजित होती है किन्तु खतियान में खाता भू-स्वामी के नाम ही अंकित रहता है। अतः सर्वेक्षण प्रक्रिया के दौरान वासगीत पर्चा के आधार पर वासगीत पर्चाधारी के नाम खतियान में नाम अंकित होना आवश्यक होता है ताकि वासगीत पर्चाधारी व्यक्ति के नाम अधिकार अभिलेख में प्रदर्शित हो सके।

वासगीत पर्चा सिर्फ ग्रामीण क्षेत्र के लिए निर्गत किया जाने का प्रावधान है किन्तु अगर किसी लाभान्वित का आवासीय मकान नगरपालिका, नगर निगम, नगर निकाय, हाट-बाजार, मेला तथा सरकारी विभागों की भूमि में हो तो उक्त भूमि का वासगीत पर्चा निर्गत नहीं किया जा सकता है और न खेसरा पंजी के स्तम्भ-2 में भू-स्वामी के स्वामित्व का नाम दर्ज नहीं हो सकता है। वासगीत पर्चा निर्गत होने के पश्चात यदि कोई क्षेत्र शहरी क्षेत्र में सम्मिलित होता है तो वासगीत पर्चा मान्य होगा।

अमीन द्वारा वासगीत पर्चा, नामान्तरण आदेश, शुद्धि पत्र, भू-लगान रसीद आदि कागजातों का सत्यापन कर खेसरा पंजी के सुसंगत स्तम्भों में भू-विवरणी अंकित किया जाना है तथा अभ्युक्ति कॉलम में विशेषाधिकार प्राप्त रैयत की भूमि तथा वासगीत पर्चा वाद संख्या/वर्ष की प्रविष्टि किया जाना है।

राज्य सरकार की नीति यह रही है कि कोई भी व्यक्ति आवासहीन नहीं रहे, इसके अनुरूप गैरमजरूआ आम-खास भूमि की बन्दोबस्ती आवास हेतु किये जाने का प्रावधान किया गया है। इस प्रावधान के अनुरूप विशेषाधिकार प्राप्त रैयतों के नाम आवासीय भूमि की बन्दोबस्ती की जानी है। अतः गैरमजरूआ ग्राम/खास भूमि जिसकी बन्दोबस्ती की स्वीकृति सक्षम पदाधिकारी द्वारा बन्दोबस्ती पट्टा के द्वारा की गई है तथा उसका दाखिल खारिज हो चुका है, मालगुजारी रसीद निर्गत हो रही है तो उसकी खेसरा पंजी के विहित स्तम्भों अंकित करने की कार्रवाई करें तथा अभ्युक्ति कॉलम में स्वीकृत बन्दोबस्ती Case No. एवं वर्ष आदि की प्रविष्टि करें।

गैरमजरूआ आम/खास भूमि की बन्दोबस्ती आवासीय एवं कृषि कार्य करने के सम्बन्ध में राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के पत्रांक 2034, दिनांक 3.5.1971; पत्रांक 1226, दिनांक 8.5.1981; पत्रांक 1180, दिनांक 16.5.1994 के सम्बन्ध में दिशा निदेश जारी किए गए हैं।

अगर किसी गैरमजरूआ आम भूमि पर किसी अनुसूचित जाति/जनजाति का अब भी निवास है तथा उसकी बन्दोबस्ती की स्वीकृति समुचित प्रक्रिया का अनुपालन कर सक्षम पदाधिकारी द्वारा नहीं दी गई है तो सरकारी भूमि से सम्बन्धित भूमि की प्रविष्टि करें तथा अभ्युक्ति कॉलम में जिस अनुसूचित जाति/जनजाति व्यक्ति का आवासीय का आवासीय घर पाया जाए तो उसका अंकन करें तथा विधिसम्मत सम्बन्धित प्रविष्टि के बिन्दु पर निर्णय लेने हेतु सहायक बन्दोबस्त पदाधिकारी के समक्ष उपस्थापित करें।

