

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

प्रेषक,

आजीव वत्सराज,
सहायक निदेशक,
भू-अर्जन-सह-संयुक्त सचिव।

निबंधित सेवा में,

समाहर्ता,
पटना।

विषय :- पटना शहर अन्तर्गत चिरैयाँटाड़ खासमहाल ब्लॉक-बी0, प्लॉट नं0-38, रकबा-02 कट्टा 10 धुर लीज होल्ड भू-खण्ड का लीज रद्द कर पुनर्ग्रहण करने के संबंध में।
प्रसंग :- आयुक्त कार्यालय, पटना प्रमण्डल, पटना का पत्रांक-58/रा0, दिनांक-04.02.2025

महाशय,

निदेशानुसार उपर्युक्त विषयक प्रासंगिक पत्र से पटना शहर अन्तर्गत चिरैयाँटाड़ खासमहाल ब्लॉक-बी0, प्लॉट नं0-38, रकबा-02 कट्टा 10 धुर लीज होल्ड भू-खण्ड का लीज रद्द कर उसपर बनी संरचनाओं सहित पुनर्ग्रहण करने संबंधी प्रस्ताव एवं अभिलेख उपलब्ध कराया गया है।

उल्लेखनीय है कि लीज रद्द कर पुनर्ग्रहण करने के संबंध में विभागीय पत्रांक-1855(6)/रा0, दिनांक-10.12.2024 (छायाप्रति संलग्न) में वर्णित प्रावधान व प्रक्रिया का अनुपालन करते हुए अपेक्षित कार्रवाई पूर्ण की जानी है।

ज्ञातव्य हो कि संलग्न पत्र में वर्णित प्रावधानों के आलोक में वर्ष, 1953 से पूर्व के लीज मामले में खासमहाल मैनुअल, 1953 एवं उसके बाद निर्गत विभागीय पत्रों/निदेशों का उल्लेख नहीं किया जाना है। मात्र लीज शर्तों के उल्लंघन के आधार पर ही कार्रवाई का मामला बनता है।

अतएव प्रासंगिक पत्र से प्राप्त प्रस्ताव एवं अभिलेख की मूल प्रति वापस करते हुए अनुरोध है कि विभागीय पत्रांक-1855(6)/रा0, दिनांक-10.12.2024 के आलोक में एक बार पुनः कार्रवाई करते हुए संशोधित प्रस्ताव/अभिलेख प्रमण्डलीय आयुक्त के माध्यम से उपलब्ध कराने की कृपा की जाय।

अनु0-यथोक्त।

अभिलेख सं0-01/2024-25 (मूल में)

विश्वासभाजन

(आजीव वत्सराज)

सहायक निदेशक,

भू-अर्जन-सह-संयुक्त सचिव।

(6)/रा0, पटना-15, दिनांक-20/1/25

ई-मेल

ज्ञापांक-493--

प्रतिलिपि:-आयुक्त, पटना प्रमण्डल, पटना को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

(आजीव वत्सराज)

सहायक निदेशक,

भू-अर्जन-सह-संयुक्त सचिव।

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

प्रेषक,

जय सिंह,
सचिव।

सेवा में,

सभी समाहर्ता,
बिहार।

पटना, दिनांक-18.10.24

विषय :-

खासमहाल भूमि के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय, पटना में दायर विभिन्न याचिकाओं में ससमय प्रतिशपथ पत्र दायर किये जाने के संबंध में।

महाशय,

आप अवगत होंगे कि राज्यान्तर्गत खासमहाल सहित सभी सरकारी भूमि सरकार की महत्वपूर्ण एवं मूल्यवान संपत्ति है। इसका प्रबंधन तथा अनुरक्षण संबंधित अधिनियम, नीति, मैनुअलों एवं समय-समय पर राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, बिहार, पटना द्वारा निर्गत आदेश/परिपत्र के आलोक में किया जाता है।

2. राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, बिहार, पटना द्वारा समय-समय पर निर्गत आदेश/परिपत्रों का मुख्य उद्देश्य यह है कि खासमहाल/सरकारी भूमि बेहतर उपयोग किया जा सके एवं अनाधिकृत लीजधारी/कब्जेदारी को भूमि पर से अतिक्रमण मुक्त कराते हुए भूमि पर सरकार का दखल-कब्जा लिया जाना है। प्रायः यह देखा जा रहा है कि कतिपय खासमहाल भू-खण्ड के लीज नवीकरण से संबंधित मामलो को विभिन्न न्यायालयों के समक्ष प्रश्नगत किया जा रहा है एवं इन भू-खण्डों के संदर्भ में जिला प्रशासन द्वारा विभाग से समय-समय पर मंतव्य/मार्गदर्शन की मांग की जाती रही है। ऐसे भी उदाहरण सामने आये है जहाँ लीजधारी या उनके उत्तराधिकारियों द्वारा किए गए लीज शर्तों के उल्लंघनो, अनाधिकृत हस्तांतरण, निर्माण और बिक्री के बाद भी भूमि पर अवैध रूप से उनके द्वारा कब्जा करते हुए माननीय न्यायालय में मामले को प्रश्नगत किया जा रहा है।

3. उल्लेखनीय है कि विभागीय पत्रांक-1312(6)/रा0, दिनांक-17.10.2019 के द्वारा SLP (c) No. (s)-12470/2018 बिहार सरकार एवं अन्य बनाम खासमहाल सिटीजन वेलफेयर सोसाइटी में पारित आदेश दिनांक-18.02.2019 के आलोक में राज्यान्तर्गत खासमहाल भूमि/भू-खण्ड का लीज, लीज नवीकरण, लीज निरस्तीकरण, इत्यादि के संबंध में विस्तृत दिश-निर्देश निर्गत किये गये है। पत्र के साथ संलग्न विद्वान महाधिवक्ता के विधिक परामर्श से स्पष्ट है कि मूल लीज डीड में वर्णित शर्तों द्वारा ही दोनों पक्षों के अधिकार अधिशासित/नियंत्रित होते है एवं लीज दस्तावेज में निर्दिष्ट नियमों/शर्तों के आधार पर ही लीज नवीकरण, लीज उल्लंघन आदि

b

(82)

पर निर्णय लिया जाना चाहिए परन्तु ऐसा प्रतीत होता है कि उक्त दिशा-निर्देशों का अनुपालन जिला स्तर पर नहीं किया जा रहा है।

4. माननीय न्यायालय में प्रतिशपथ पत्र दायर किये जाने के संबंध में निम्न मुख्य बिन्दुओं पर भी ध्यान देने की आवश्यकता है :-

(i) खासमहाल भूमि का प्रबंधन Government Grant Acts, 1895 के प्रावधानों के अन्तर्गत किया जाना है, जिसका मुख्य बिन्दु यह है कि खासमहाल भूमि पर Transfer of Property Acts, 1882 के प्रावधान प्रभावी नहीं होंगे।

(ii) Transfer of Property Act, 1882 के धारा-105 में लीज की जो परिभाषा दी गयी है वह भी किसी सम्पत्ति के उपभोग के अधिकार की बात करती है, और वह भी किसी वस्तु, सेवा या मूल्यवान वस्तु के बदले में। लीज इस मायने में अलग है, कि वह सम्पत्ति के सार्वभौम स्वत्वाधिकार का अंतरण नहीं है, महज सम्पत्ति के उपभोग का एक कालबद्ध अधिकार है। यह अंतर महत्वपूर्ण है।

(iii) खासमहाल भूमि के संबंध में निष्पादित सभी लीज दस्तावेज का फॉरमेट/शर्तों/प्रारूप समान है। इसमें कुल 8 कंडिकाएँ हैं। सभी कंडिकाओं को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि लीज दस्तावेज अनेक कड़ी शर्तों के साथ निष्पादित किया गया है। यह दस्तावेज लीजधारी को निर्बाध रूप से लीजभूमि के संबंध में निर्णय लेने से प्रतिबंधित करता है। महत्वपूर्ण प्रतिबंध इस प्रकार है :-

- विलम्ब से Rent का भुगतान किए जाने पर ब्याज का प्रावधान है।
- लीज निष्पादन के पश्चात नियत समयावधि के अन्दर निर्माण कार्य प्रारम्भ करने एवं पूर्ण करने की बाध्यता है।
- लीज भूमि पर सभी निर्माण कार्य अनुमोदित योजना एवं विशिष्टियों के अनुरूप ही किये जाने की बाध्यता है।
- अनुमोदित निर्माण के अतिरिक्त अन्य किसी भवन या संरचना के निर्माण न किए जाने की बाध्यता है।
- लीज भूमि पर पूर्व से स्थित सभी निकासमार्ग/नाली आदि संरचनाओं को अच्छी हालत में रखने की बाध्यता है।
- इस बात का प्रावधान है कि लीजदाता अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत कोई व्यक्ति लीजधारी को 48 घंटे की पूर्व सूचना देकर लीज भूमि में अथवा उस पर बने किसी भवन या संरचना में प्रवेश कर सकेंगे एवं उसकी जाँच कर सकेंगे। यदि किसी मरम्मत या परिवर्तन की आवश्यकता होगी तो नोटिस जारी की जा सकेगी एवं लीजधारी द्वारा 3 माह के भीतर उक्त वांछित मरम्मत आदि किए जाने की बाध्यता होगी।
- बिना अनुमति के लीज भूमि पर निर्मित किसी भवन अथवा संरचना के व्यावसायिक उपयोग न किए जाने की बाध्यता है।

(8)

— लीजधारी द्वारा लीज शर्तों के किसी प्रकार के उल्लंघन की दशा में नोटिस देकर लीज रद्दीकरण एवं लीज भूमि का सभी भवनों सहित कब्जा लेने का प्रावधान है।

— लीजधारी द्वारा लीज भूमि पर एक कुएँ को छोड़कर अन्य किसी प्रकार की गहरी खुदाई न किए जाने की बाध्यता है।

लीज दस्तावेज में निहित उपरोक्त प्रावधानों से स्पष्ट है कि लीजधारी द्वारा लीज भूमि का उपभोग निर्बाध रूप से नहीं किया जा सकता एवं उसके द्वारा किए जाने वाला उपभोग विहित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन है।

(iv) सभी लीज दस्तावेजों के प्रारम्भ में इस बात का उल्लेख है कि लीजधारी द्वारा लीज की तिथि से लीज भूमि को सभी अधिकार एवं उपबन्धों सहित धारित किया जाएगा। अर्थात् लीजधारी द्वारा लीजभूमि को धारित (Hold) किया जाना निर्बाध नहीं है बल्कि उपबन्धों (Appurtenances) के अधीन है।

(v) जहाँ तक लीज की अवधि का प्रश्न है, लीज दस्तावेज के प्रारम्भ में ही इस बात का उल्लेख है कि यह धारण का अधिकार Permanent है, परन्तु इसका पूर्ण पाठ इस प्रकार है :-

".....Permanently from generation to generation with full rights of transfer and building and erecting all building and structures thereon and subject to the terms and conditions herein after contained....."

(vi) महत्वपूर्ण प्रश्न यह है कि लीज दस्तावेज में अंकित वाक्यांश full rights of transfer के अन्तर्गत क्या लीजधारी द्वारा विक्रय द्वारा अन्तरण किया जा सकता है? क्या अन्तरण के उक्त वर्णित अधिकार में विक्रय द्वारा अन्तरण भी निहित है?

उक्त वाक्यांश को समग्रता में देखा जाना चाहिए। full rights of transfer के ठीक पूर्व from generation to generation का प्रयोग किया गया है अर्थात् उक्त अन्तरण का अधिकार पीढ़ी-दर-पीढ़ी ही है। उक्त अन्तरण के अधिकार में विक्रय द्वारा अन्तरण को भी निहित मानना तर्कसंगत प्रतीत नहीं होता है। यह स्पष्ट है कि जिस लीज दस्तावेज की निहित शर्तों में बिना अनुमति के हर प्रकार का निर्माण प्रतिबंधित है, यहाँ तक की लीजधारी द्वारा लीज भूमि पर एक कुएँ के अतिरिक्त अन्य प्रकार की खुदाई भी नहीं की जा सकती है, उस लीज दस्तावेज में वर्णित अन्तरण के अधिकार में विक्रय द्वारा अन्तरण के अधिकार को भी निहित मानना, वह भी बिना लीजदाता की अनुमति के, बिल्कुल भी युक्तिसंगत नहीं है। इससे यह स्पष्ट होता है कि उक्त वाक्यांश की अपने हित में मनमानी व्याख्या लीजधारियों द्वारा की गयी है। अर्थात् मूल लीज की शर्तों के अनुरूप लीजधारी को विक्रय द्वारा अन्तरण का अधिकार नहीं है। अन्तरण का अधिकार मात्र पीढ़ी-दर-पीढ़ी अर्थात् आनुवांशिक है। इससे इतर विक्रय द्वारा कोई भी अन्तरण मूल लीज शर्तों का उल्लंघन है।

(vii) जहाँ तक खासमहाल नीति 2011 एवं खासमहाल मैनुअल, 1953 के प्रावधानों के अन्तर्गत उक्त वर्षों के पूर्व के मामलों में अर्थात् 1953 से पूर्व निष्पादित लीज के मामलों में लागू होने अथवा न होने का प्रश्न है, यह स्पष्ट है कि विक्रय द्वारा अन्तरण के सभी मामले मूल लीज की शर्तों का ही उल्लंघन हैं। अतः 2011 की नीति अथवा 1953 के मैनुअल के प्रावधानों के लागू होने अथवा न होने से कोई फर्क नहीं पड़ता। ऐसे सभी मामलों में विक्रय द्वारा अन्तरण को मूल लीज की शर्तों का उल्लंघन मानते हुए कार्रवाई किया जाना ही तार्किक एवं लीज की मूल भावना के अनुरूप होगा।

(viii) मानक लीज डीड की कंडिका-8 से स्पष्ट है कि "The lessor does hereby covenant with the lessee, that he, his heirs, executors, administrators and assignees may peacefully enjoy the demised premises permanently....." उपरोक्त वर्णित 5 प्रकार में किसी भी परिभाषा में विक्रय द्वारा अधिकार प्राप्त व्यक्ति शामिल नहीं है। अतः स्पष्ट है कि अन्तरण का पूर्ण अधिकार केवल पीढ़ी-दर-पीढ़ी के लिए ही है और इसे विक्रय का अधिकार मानना, उक्त प्रावधान की गलत व्याख्या एवं लीज की मूल भावना के विपरीत है।

5. खासमहाल लीज में लीज शर्तों के उल्लंघन के सभी मामलों में लीज दस्तावेज के शर्तों/प्रावधान के अनुरूप कार्रवाई की जानी चाहिए। साथ ही खासमहाल मैनुअल, 1953 एवं खासमहाल नीति-2011 के प्रावधानों को, इन मामलों (जो 1953 के पूर्व के हैं) में लागू करने अथवा उल्लेख करने की आवश्यकता नहीं है। आपके संदर्भ हेतु grounds of appeal का एक प्रारूप संलग्न किया जा रहा है। जिसे मामले के तथ्यों के अनुसार आवश्यक संशोधन उपरान्त उपरोक्त मुख्य बिन्दुओं को समेकित करते हुए संशोधित किया जा सकता है।

6. दायर वादों में तथ्यों का खंडन करते समय तथ्यों की सही विवरणी दिया जाना चाहिए और विरोधी शपथपत्र में की गयी गलतियों या भ्रामक कथनों का खंडन किया जाना आवश्यक है।

7. उक्त परिप्रेक्ष्य में अनुरोध है कि माननीय उच्च न्यायालय, पटना में दायर खासमहाल भूमि/भू-खण्ड का लीज, लीज नवीकरण, लीज निरस्तीकरण, इत्यादि से संबंधी याचिकाओं में प्रतिशपथ पत्र दायर किये जाते समय उपरोक्त बिन्दुओं का समावेश तथ्यात्मक रूप से की जाय एवं जिन याचिकाओं में याचिकाकर्ता के पक्ष में माननीय उच्च न्यायालय, पटना द्वारा न्याय निर्णय दिया गया हो उसका भी अध्ययन कर लिया जाय एवं आवश्यकता अनुसार माननीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध एल0पी0ए0/एस0एल0पी0 दायर किये जाने के संबंध में अग्रेतर कार्रवाई की जाय। एल0पी0ए0/एस0एल0पी0 दायर किये जाने हेतु संबंधित कारणों के साथ-साथ निर्धारित समय-सीमा में इसे दायर किये जाने की कार्रवाई की जाय ताकि परिसिमन अधिनियम

(Limitation Act) के सुसंगत प्रावधानों से मामला प्रभावित न हो सके। एल0पी0ए0/एस0एल0पी0 दायर करने के साथ-साथ माननीय न्यायालय से सी0डब्लू0जे0सी0 में पारित आदेश पर स्थगन आदेश के लिए याचिका दायर की जा सकती है। बिहार मुकदमा नीति 2011 का अनुपालन वांछनीय है।

8. अतः उपरोक्त तथ्यों के आलोक में अनुरोध है कि राज्यान्तर्गत खासमहल भूमि के संबंध में विभिन्न न्यायालयों के संक्षेप दायर याचिकाओं में माननीय न्यायालय में प्रतिशपथ पत्र दायर किये जाने के समय उपरोक्त वर्णित बिन्दुओं के आधार पर प्रतिशपथ पत्र दायर किया जाय, ताकि माननीय न्यायालय को महत्वपूर्ण बिन्दुओं/तथ्यों से अवगत कराया जा सके एवं सरकार का पक्ष मजबूती से रखा जा सके।

अनु0-यथोक्त

विश्वसमाजन

(जय सिंह)
सचिव।

ज्ञापांक-

1855-

(6)/रा0, दिनांक-10/12/24

ल

प्रतिलिपि-सभी प्रमण्डलीय आयुक्त, बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

(जय सिंह)
सचिव।