



बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

14 वैशाख 1948 (श10)
(सं0 पटना 425) पटना, सोमवार, 4 मई 2026

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

अधिसूचना

30 अप्रील 2026

बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाली नियमावली, 2026

सं0सं0:-08 / (नीति)-30-02 / 2017(खण्ड)-122(8) / रा0—बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाला अधिनियम, 2024 (अधिनियम, 23, 2024) की धारा 17 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, बिहार सरकार एतद्द्वारा बेतिया राज की संपत्तियों के प्रबंधन और निपटान के लिए निम्नलिखित नियमावली बनाती है :-

संक्षिप्त नाम और प्रारंभ।—(1) यह नियमावली "बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाली नियमावली, 2026" कहलाएगी।

- (2) इसमें बेतिया राज के सभी सम्पत्तियाँ शामिल हैं।
(3) यह राजपत्र में इसके प्रकाशन के तिथि से लागू होगा।

2. परिभाषाएँ।—इस नियमावली में अधिनियम में पहले से परिभाषित शब्दों को सम्मिलित करते हुए जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो—

- (क) "अधिनियम" से अभिप्रेत है बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाला अधिनियम, 2024;
(ख) "समग्र निधि" से अभिप्रेत है जिला स्तर या बोर्ड स्तर पर संधारित निधि;
(ग) "जिला मूल्यांकन कमिटी" से अभिप्रेत है बिहार स्टाम्प (लिखतों के कम मूल्यांकन की रोकथाम) नियमावली, 1995 यथा संशोधित, 2013 के नियम-6(2)(क) के तहत गठित कमिटी;
(घ) "प्रभावी कब्जे" से अभिप्रेत है या तो वास्तविक कब्जा या किरायेदार, जिसने स्वेच्छा से या कब्जे का दावा करने वाले व्यक्ति को डिक्री के तहत किराया दिया हो; के माध्यम से कब्जा;
(ङ) "पूर्ण स्वामित्व राशि" से अभिप्रेत है नियम-9 के अधीन नियत राशि;
(च) "पूर्ण स्वामित्व संपत्तियाँ" से अभिप्रेत उन संपत्तियों से है जहाँ किसी अधिभोगी ने पूर्ण स्वामित्व राशि का भुगतान कर दिया है और हस्तांतरण विलेख निष्पादित कर दिया है;
(छ) "अधिसूचना" से अभिप्रेत है अधिनियम की धारा 3 के अधीन जारी अधिसूचना;
(ज) "विरासत संपत्ति" से अभिप्रेत है राजस्व बोर्ड द्वारा यथा अधिघोषित संपत्ति;
(झ) "पट्टा" से अभिप्रेत है संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा-105 के अधीन परिभाषित पट्टा और इसमें सभी करार/व्यवस्थाएँ शामिल हैं, चाहे मौखिक हो या लिखित जो किसी भी कानूनी या स्थानीय शब्द से ज्ञात हों, जिसके द्वारा कोई अधिभोगी किसी कृषि, आवासीय, वाणिज्यिक या संस्थागत संपत्ति पर कब्जा करता हो;

- (ज) "बाजार मूल्य" से अभिप्रेत है 2013 में यथा संशोधित बिहार स्टाम्प (लिखतों के कम मूल्यांकन की रोकथाम) नियमावली, 1995 के अधीन गठित जिला मूल्यांकन समिति द्वारा निर्धारित मूल्य;
- (त) "अधिभोगी" से अभिप्रेत ऐसे व्यक्ति से है जो अधिनियम की धारा-2(13) के अधीन यथा परिभाषित 'अनधिकृत अधिभोगी' नहीं है।

3. धारा-7 के अधीन आपत्तियाँ आमंत्रित करना।—

- (1) राज्य सरकार, धारा-3 के अधीन अधिसूचना को राजपत्र में प्रकाशित करने के पश्चात्, इसे आम जनता की जानकारी के लिए स्थानीय प्रेस में विज्ञापित कराएगी तथा इच्छुक पक्षकारों को 60 दिनों के भीतर जिले के संबंधित विशेष पदाधिकारी के समक्ष अपनी आपत्तियाँ, यदि कोई हों, दर्ज करने के लिए आमंत्रित किया जाएगा। प्रत्येक आपत्ति याचिका के साथ बोर्ड द्वारा विहित फीस जमा करना अनिवार्य होगा।
- (2) उत्तर प्रदेश राज्य में स्थित सम्पत्तियों के मामले में आपत्ति सचिव, राजस्व पर्षद के समक्ष दायर की जा सकेगी, जो उत्तर प्रदेश में स्थित संपत्तियों के संबंध में आपत्तियों के निपटान के लिए विशेष अधिकारी होगा। सचिव, राजस्व पर्षद, विशेष अधिकारी के रूप में नियम-4 में उल्लिखित प्रक्रिया के अनुसार आपत्तियों का निपटान करने के लिए कार्यवाही करेगा।

4. आपत्तियों के निपटान की प्रक्रिया।—

- (1) किसी आपत्ति प्राप्त के तुरंत बाद विशेष पदाधिकारी प्रकीर्ण कार्यवाही आरंभ करेगा और आपत्तिकर्ता को 'प्रपत्र -क' में नोटिस जारी करेगा। वह आपत्तिकर्ता से 15 दिनों के भीतर शपथपत्र के माध्यम से अपना लिखित उत्तर कागजी स्वरूप में उसके समक्ष प्रस्तुत करने को कहेगा।
- (2) आपत्तिकर्ता को विशेष पदाधिकारी के समक्ष अपना मामला व्यक्तिगत रूप में अथवा अधिवक्ता के माध्यम से प्रस्तुत करने का अधिकार होगा।
- (3) विशेष पदाधिकारी को स्वयं स्थल निरीक्षण करने का अधिकार होगा अथवा किसी राजस्व पदाधिकारी को स्थल निरीक्षण करने तथा उसे प्रतिवेदन प्रस्तुत करने हेतु निदेशित करने का अधिकार होगा।
- (4) विशेष पदाधिकारी अभासी रीति से सुनवाई करने के लिए सक्षम होगा।
- (5) आपत्तियों का निपटारा करते समय विशेष पदाधिकारी को सिविल न्यायालय की शक्तियाँ प्राप्त होंगी और:-
- (i) किसी भी व्यक्ति को बुलाने और उसकी उपस्थिति सुनिश्चित कराने तथा शपथ पर उसकी जाँच करने के लिए सक्षम होगा;
- (ii) किसी व्यक्ति या अधिकारी को दस्तावेज प्रस्तुत करने या कोई सूचना प्रकट करने के लिए बाध्य करने के लिए सक्षम होगा;
- (iii) लागत अधिनिर्णीत करने में सक्षम होगा।
- (6) ऊपर वर्णित उपनियम-(1) के अनुसार आपत्ति प्राप्त होने पर, विशेष पदाधिकारी 90 दिनों के भीतर कार्यवाही का निपटारा करेगा।
- (7) जहाँ विशेष पदाधिकारी ने आपत्ति को अस्वीकार कर दिया है, वह अधिनियम की धारा-7(5) के अधीन 'प्रपत्र -ख' में समाहर्ता को रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा, जिसके आधार पर समाहर्ता उक्त संपत्ति का कब्जा लेने के लिए कार्यवाही करेगा।

5. समाहर्ता द्वारा कब्जा।—

- (1) जहाँ बेतिया राज की संपत्ति के संबंध में अधिनियम की धारा 3 के अधीन अधिसूचना प्रकाशित की गई है, और नियम-3 के अधीन विज्ञापित की गई है और 60 दिनों के भीतर कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होती है, समाहर्ता आगे उल्लिखित प्रक्रिया के अनुसार ऐसी संपत्तियों पर कब्जा लेने की कार्यवाही करेगा।
- (2) जहाँ बेतिया राज की संपत्ति के संबंध में अधिनियम की धारा 3 के अधीन अधिसूचना प्रकाशित की गई है, और नियम 3 के अधीन विज्ञापित की गई है और 60 दिनों के भीतर आपत्ति प्राप्त हो, वहाँ समाहर्ता नियम-4(7) के प्रावधानों के अनुसार विशेष पदाधिकारी के प्रतिवेदन की प्रतीक्षा करेगा।
- (3) नियम-5(1) या नियम-5(2) के अनुसार कब्जा लेने की कार्यवाही करते समय, समाहर्ता 'प्रपत्र- ग' में नोटिस जारी करेगा, जिसमें अधिभोगी को अपना जवाब प्रस्तुत करने के लिए 15 दिनों का समय दिया जाएगा। यदि अधिभोगी से कोई जवाब नहीं मिलता है, तो समाहर्ता अधिभोगी को अपना लिखित जवाब प्रस्तुत करने के लिए 07 दिनों का समय देते हुए एक और नोटिस दे सकेगा। यदि दूसरे नोटिस के बाद भी कोई जवाब नहीं मिलता है, तो समाहर्ता मामले पर एकपक्षीय निष्पादन की कार्यवाही करेगा।
- (4) इसके अतिरिक्त, समाहर्ता स्थानीय समाचार-पत्र में प्रकाशित एक सामान्य नोटिस के माध्यम से भी विभिन्न अधिभोगियों को नोटिस दे सकेगा।

- (5) अधिभोगियों को समुचित अवसर देने के पश्चात् समाहर्ता अधिभोगियों की बात सुनेगा तथा कब्जा लेने का सकारण आदेश पारित करेगा।
- (6) किसी भी मामले में समाहर्ता ऊपर वर्णित उपनियम-3 के अनुसार प्रथम नोटिस जारी होने की तारीख से 60 दिनों के भीतर अंतिम आदेश पारित करेगा।
- (7) समाहर्ता, अधिभोगियों को 07 दिनों के भीतर अपनी निजी वस्तुएँ हटाने की अनुमति देगा तथा सम्पत्तियों पर प्रभावी कब्जा लेगा। संपत्ति का कब्जा लेने के तुरंत बाद समाहर्ता पर्याप्त संख्या में सुरक्षा गार्ड तैनात करेगा, जिसका व्यय समग्र निधि से वहन किया जाएगा।
- (8) किसी भी परिस्थिति में, समाहर्ता को प्रथम नोटिस जारी होने की तारीख से 90 दिनों के भीतर संपत्ति का कब्जा ले लेना होगा।

6. बेतिया राज की संपत्तियों का वर्गीकरण।—बेतिया राज की संपत्तियों (चल और अचल) को निम्न रूप से वर्गीकृत किया जाता है:—

- (i) ऐतिहासिक/पुरातात्विक महत्व की संपत्तियाँ जिन्हें बोर्ड/प्रतिपाल्य अधिकरण (कोर्ट ऑफ वार्ड्स) द्वारा "विरासत संपत्ति" घोषित किया गया हो;
 - (ii) संपत्तियाँ, जो बोर्ड/प्रतिपाल्य अधिकरण के शांतिपूर्ण और प्रभावी कब्जे में हो;
 - (iii) अधिनियम की धारा-3 के अधीन अधिसूचित और निजी व्यक्तियों/संस्थाओं के कब्जे वाली संपत्तियाँ जिसका बोर्ड/प्रतिपाल्य अधिकरण के पदाधिकारियों/कर्मचारियों द्वारा निर्गत उचित अनुमोदन के साथ जारी वैध पट्टा/दस्तावेज हो;
 - (iv) अधिनियम की धारा-3 के अधीन अधिसूचित संपत्तियाँ और निजी व्यक्तियों/निजी संस्थाओं के कब्जे वाली संपत्तियाँ जिसका पट्टा/दस्तावेज उचित अनुमोदन के बिना बोर्ड/प्रतिपाल्य अधिकरण के पदाधिकारियों/कर्मचारियों द्वारा जारी हुआ हो;
 - (v) अधिनियम की धारा-3 के अन्तर्गत अधिसूचित संपत्तियाँ, जो बिना किसी प्रकार के पट्टे/दस्तावेज के बिना निजी व्यक्तियों/निजी संस्थाओं के कब्जे में हो।
- स्पष्टीकरण:**—यहाँ 'उचित अनुमोदन' से अभिप्रेत उस स्थिति से है, जहाँ बोर्ड/प्रतिपाल्य अधिकरण के जिला स्तरीय पदाधिकारियों ने किसी अधिभोगी के साथ पट्टे पर हस्ताक्षर करने से पहले राजस्व बोर्ड द्वारा निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार उचित अनुमोदन ले लिया हो।

7. बेतिया राज की संपत्तियों का प्रबंधन और/या निपटान।—उपर्युक्त नियम-3 के अधीन वर्गीकृत बेतिया राज की संपत्तियों (चल और अचल) का प्रबंधन और/या निपटान निम्न रूप से किया जाएगा:—

- (i) उपर्युक्त नियम-6(i) में उल्लिखित संपत्तियों के संबंध में बोर्ड पुरातात्विक निकायों/विशेषज्ञों की तकनीकी सहायता से इन संपत्तियों का नवीकरण, सुदृढीकरण, रखरखाव और सुरक्षा करेगा। इस उद्देश्य के लिए, बोर्ड ऐसे विशेषज्ञों को पारिश्रमिक पर रखने के लिए सक्षम होगा और व्यय को समग्र निधि से वहन किया जाएगा;
परन्तु जहाँ ऐसी संपत्तियाँ बोर्ड/न्यायालय के कब्जे में न हों, वहाँ बोर्ड, समाहर्ता को उनका कब्जा लेने का निर्देश देगा।
- (ii) उपर्युक्त नियम-6(ii) में उल्लिखित संपत्तियों के संबंध में, राज्य सरकार ऐसी भूमि/संपत्ति को ऐसे विभाग को ऐसे उपयोगों के लिए सौंपने का निर्णय लेगी जो वह उचित समझे;
वशर्ते, विभाग इस प्रकार प्राप्त भूमि के बाजार मूल्य का पाँच प्रतिशत समग्र निधि में जमा करेगा;
वशर्ते, लोकहित की योजनाओं हेतु राज्य सरकार भूमि के उपयोग की अनुमति ऐसे शर्तों पर जैसा उचित समझे, उपयोग की अनुमति दे सकेगी।
- (iii) उपर्युक्त नियम 6(iii) में उल्लिखित संपत्तियों के संबंध में समाहर्ता उस संपत्ति को अधिभोगी के साथ निपटाने के लिए सक्षम होगा, वशर्ते कि वह निम्नलिखित शर्तों का पूरा करता हो:—
 - (क) वह किसी सार्वजनिक सड़क या सामुदायिक सुविधा को बाधित/अवरुद्ध नहीं करता हो या आम जनता को असुविधा नहीं पहुँचाता हो; और
 - (ख) उक्त संपत्ति पर उसका कम से कम 30 वर्षों से प्रभावी कब्जा हो; और
 - (ग) वह समाहर्ता को पट्टा या करार आदि जैसे वैध दस्तावेज प्रस्तुत करता हो, जिसमें दर्शाया गया हो कि वह संपत्ति उसके कब्जे में कैसे आई; और
 - (घ) वह अपने द्वारा किए गए किराये के भुगतान की रसीदें बोर्ड/प्रतिपाल्य अधिकरण को प्रस्तुत करता हो; और
 - (ङ) उस पर किसी भी सरकारी संस्था/बैंक/सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम का कोई बकाया नहीं हो; और

- (च) वह नियम 9 के अधीन समाहर्ता द्वारा निर्धारित राशि का भुगतान करता हो।
 (छ) संपत्ति पर अधिभोगी के प्रभावी कब्जा का निर्दिष्ट तिथि (कट-ऑफ-डेट) 01 जनवरी 1996 माना जायेगा।
- (iv) उपर्युक्त नियम 6 (iv) में उल्लिखित संपत्तियों के संबंध में समाहर्ता उस संपत्ति का निपटान अधिभोगी के साथ करने के लिए सक्षम होगा, बशर्ते कि वह निम्नलिखित शर्तों को पूरा करता हो:-
 (क) वह किसी सार्वजनिक सड़क या सामुदायिक सुविधा को बाधित/अवरूद्ध नहीं करता हो या आम जनता को असुविधा नहीं पहुँचाता हो; और
 (ख) उक्त संपत्ति पर उसका कम से कम 30 वर्षों से प्रभावी कब्जा हो; और
 (ग) वह कम से कम 30 वर्षों से नियमित रूप से बोर्ड/न्यायालय को किराया दे रहा हो तथा किराये की रसीदें प्रस्तुत करता हो; और
 (घ) उन पर किसी भी सरकारी संस्था/बैंक/सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम का कोई बकाया नहीं हो; और
 (ङ) वह नियम-9 के अधीन समाहर्ता द्वारा निर्धारित राशि का भुगतान करता हो।
 (च) संपत्ति पर अधिभोगी के प्रभावी कब्जा का निर्दिष्ट तिथि (कट-ऑफ-डेट) 01 जनवरी 1996 माना जायेगा।
- (v) उपर्युक्त नियम-6(v) में उल्लिखित संपत्तियों के संबंध में समाहर्ता ऐसे अधिभोगियों को अधिनियम की धारा-2(13) के अर्थान्तर्गत "अनधिकृत अधिभोगी" मानेगा तथा बिहार लोक भूमि अतिक्रमण अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार उन्हें बेदखल करेगा।
- (vi) नियम-7(iii) एवं नियम-7(iv) के अनुसार जो अधिभोगी कम से कम 30 वर्षों तक अपना प्रभावी कब्जा साबित नहीं कर पाते हैं, उन्हें अनधिकृत अधिभोगी माना जाएगा तथा बिहार लोक भूमि अतिक्रमण अधिनियम, 1956 के अधीन निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार बेदखल किया जा सकेगा।

8. समाहर्ता द्वारा अपनाई जाने वाली प्रक्रिया।—नियम-5 के अन्तर्गत कब्जा लेने के बाद समाहर्ता:-

- (i) नियम-6(iii), नियम-6(iv) एवं नियम-6(v) में उल्लिखित संपत्तियों के संबंध में, समाहर्ता बिहार लोक भूमि अतिक्रमण अधिनियम, 1956 के अधीन ऐसे सभी अधिभोगियों के विरुद्ध कार्यवाही आरंभ करेगा। कार्यवाही के दौरान, समाहर्ता यह निर्णय लेगा कि संपत्ति, नियम-6(iii), नियम-6(iv) एवं नियम-6(v) के अन्तर्गत आती है या नहीं।
 (ii) ऐसा निर्णय लेने के पश्चात्, समाहर्ता नियम-6(ii) और नियम-6(iv) के अधीन आने वाली संपत्तियों के अधिभोगियों से "पूर्ण स्वामित्व राशि" जमा करने के लिए कहेगा। यदि वे इन नियमों के अन्तर्गत यथा विहित समय सीमा के भीतर पूर्ण स्वामित्व राशि जमा नहीं करते हैं, तो समाहर्ता बिहार लोक भूमि अतिक्रमण अधिनियम, 1956 के अधीन उन्हें बेदखल करने की कार्यवाही करेगा।

9. पूर्ण स्वामित्व रूपांतरण।—

- (1) इस नियमावली के अधीन अधिभोगी अपनी संपत्ति को पट्टा धारित से पूर्ण स्वामित्व में बदलने के हकदार हैं। जो परिवर्तन का विकल्प नहीं चुनते हैं, उन्हें बिहार लोक भूमि अतिक्रमण अधिनियम, 1956 के तहत बेदखल कर दिया जाएगा।
 (2) उन संपत्तियों के मामलों में, जहाँ आपत्तियाँ दाखिल नहीं की गई हैं या आपत्तियाँ खारिज कर दी गई हैं, समाहर्ता ऐसी संपत्तियों को पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित करने की कार्यवाही करेगा।
 (3) अधिभोगी को 'प्रपत्र -घ' में एक आवेदन प्रस्तुत करना आवश्यक होगा, जिसके साथ एक शपथपत्र भी होगा, जिसमें समाहर्ता से उसकी पट्टा धारित संपत्ति को पूर्ण स्वामित्व संपत्ति में परिवर्तित करने का अनुरोध किया जाएगा।
 (4) इसके बाद समाहर्ता की अध्यक्षता वाली जिला मूल्यांकन कमिटी पूर्ण स्वामित्व राशि निर्धारित करेगा और अधिभोगी को विहित समयावधि में उसे जमा करने के लिए कहेगा।
 (5) जहाँ कोई अधिभोगी पूर्ण स्वामित्व रूपांतरण के लिए आवेदन नहीं करता है या पूर्ण स्वामित्व राशि का भुगतान नहीं करता है, समाहर्ता अधिभोगी को बेदखल करने और संपत्ति का कब्जा लेने के लिए सक्षम होगा।

10. पूर्ण स्वामित्व राशि का निर्धारण।—

- (1) पूर्ण स्वामित्व राशि का निर्धारण, भूमि और उस पर स्थित संरचना, यदि कोई हो, के बाजार मूल्य को ध्यान में रखते हुए समाहर्ता की अध्यक्षता वाली जिला मूल्यांकन कमिटी द्वारा किया जाएगा।
 (2) समिति, पूर्ण स्वामित्व राशि तय करते समय विद्यमान बाजार मूल्य को ध्यान में रखेगी। इसके अतिरिक्त, समिति उस विद्यमान बाजार दर पर भी विचार करेगी जिस पर आस-पास की संपत्तियाँ बेची और खरीदी जा रही है। समिति भूखंड पर खड़ी इमारत/संरचना पर भी विचार करेगी।
 (3) नियम-6(iii) के अधीन आने वाली संपत्तियों के लिए पूर्ण स्वामित्व राशि बाजार मूल्य की 10% होगी।

- (4) नियम-6(iv) के अधीन आने वाली संपत्तियों के लिए पूर्ण स्वामित्व राशि बाजार मूल्य की 15% होगी।
- (5) समिति वह अवधि और किस्तें भी तय करेगी जिसके दौरान अधिभोगी पूर्ण स्वामित्व राशि जमा करेगा। हालांकि, किसी भी मामले में अवधि एक वर्ष से अधिक नहीं होगी। अधिभोगी को 30 दिनों के भीतर पूर्ण स्वामित्व राशि का 25% भुगतान करना होगा, अन्यथा बिहार लोक भूमि अतिक्रमण अधिनियम, 1956 के अधीन कार्यवाही शुरू/पुनः शुरू कर दी जाएगी।
- (6) पूर्ण स्वामित्व राशि निर्धारित करने के बाद समाहर्ता 'प्रपत्र -ड' के अनुसार अधिभोगी को उक्त राशि मासिक/तिमाही किस्तों में जमा करने के लिए सूचित करेगा।

11. **पूर्ण स्वामित्व राशि के भुगतान के बाद हस्तांतरण विलेख।**—जब अधिभोगी पूर्ण स्वामित्व राशि का भुगतान कर दे, तो अधिभोगी और समाहर्ता द्वारा प्राधिकृत पदाधिकारी के बीच 'प्रपत्र -च' में एक हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जाएगा। स्टांप शुल्क और रजिस्ट्रीकरण फीस अधिभोगी द्वारा भुगतान किया जाएगा।

12. **अपील।**—नियम-10 के अधीन निर्धारित पूर्ण स्वामित्व राशि से व्यथित कोई अधिभोगी समाहर्ता के आदेश के 15 दिनों के भीतर प्रमंडलीय आयुक्त के समक्ष अपील दायर कर सकेगा। प्रमंडलीय आयुक्त अगले 30 दिनों के भीतर अपील का निपटारा करेगा।

13. **पुनरीक्षण।**—नियम-12 के अधीन प्रमंडलीय आयुक्त द्वारा पारित किसी भी आदेश को 30 दिनों के भीतर बोर्ड के समक्ष चुनौती दी जा सकेगी। बोर्ड अगले 30 दिनों के भीतर आवेदन का निपटारा करेगा। अध्यक्ष, राजस्व पर्षद का निर्णय अंतिम होगा।

14. **उत्तर प्रदेश में अवस्थित संपत्तियों के संबंध में।**—सचिव, राजस्व पर्षद ऊपर वर्णित नियम-6, 7 और 8 के अनुसार कार्यवाही करने के लिए सक्षम होगा।

- (2) नियम-9 के संबंध में सचिव, उत्तर प्रदेश के संबंधित समाहर्ता से पूर्ण स्वामित्व राशि निर्धारित करने का अनुरोध करेगा। वशर्ते, समाहर्ता द्वारा निर्धारित राशि बोर्ड को स्वीकार्य हो।
- (3) यदि अधिभोगी उक्त धनराशि बोर्ड के पास जमा नहीं करता है तो सचिव, समाहर्ता से अनुरोध करेगा कि वह उक्त अधिभोगी को उत्तर प्रदेश राज्य के विद्यमान कानूनों के अनुसार बेदखल कर दे तथा उक्त सम्पत्ति का कब्जा बोर्ड को सौंप दे।

15. **विशेष पदाधिकारी।**—सभी अपर समाहर्ता, विशेष पदाधिकारी बनाये जाने हेतु सक्षम एवं अधिसूचित है। अपने जिले के अन्तर्गत किसी अपर समाहर्ता को विशेष पदाधिकारी नामित करने हेतु समाहर्ता प्राधिकृत है। जहाँ मामलों की संख्या अधिक हो, वहाँ समाहर्ता एक से अधिक अपर समाहर्ता को विशेष पदाधिकारी का कार्य करने हेतु नामित कर सकेंगे।

16. **समाहर्ता द्वारा प्रत्यायोजन।**—समाहर्ता अपनी शक्तियों और कार्यों को किसी अन्य पदाधिकारी को, जो विशेष पदाधिकारी न हो इस नियमावली के अधीन समाहर्ता के कार्यों के निर्वहन हेतु प्रत्यायोजित कर सकेगा।

17. **बोर्ड की शक्तियाँ।**—बोर्ड इन नियमों से संबंधित किसी भी मुद्दे के संबंध में समाहर्ता या विशेष पदाधिकारी को कोई भी दिशानिर्देश, निर्देश या स्पष्टीकरण जारी करने के लिए सक्षम होगा।

आदेश से,
जय सिंह,
सचिव।

प्रपत्र-“क”
(कृपया नियम 4 देखें)
विशेष पदाधिकारी का कार्यालय, जिला-.....
विविध मामला सं०
नोटिस

सेवा में,

.....

.....

महोदय,

बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करनेवाला अधिनियम, 2024 की धारा-7 के साथ पठित बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाली नियमावली, 2026 के नियम-3 और नियम-4 के अधीन दाखिल आपकी आपत्ति के जवाब में आपको सूचित किया जाता है कि आप अपना विस्तृत जवाब नोटरीकृत शपथपत्र के माध्यम से.....
.....(तारीख) तक प्रस्तुत करें।

अपने शपथपत्र में आपको निम्नलिखित बातों का स्पष्ट रूप से उल्लेख करना होगा:-

- (क) अपना नाम :-
(ख) पत्राचार पता :-
(ग) उस संपत्ति का विस्तृत पता जिसके लिए आपने आपत्ति की है :-
(घ) आयु: समर्थन में आधार कार्ड की प्रति संलग्न करें।
(ङ) फोन नंबर :-
(च) व्हाट्सएप नंबर :-
(छ) ई-मेल :-
(ज) अपनी आपत्ति के संबंध में विस्तृत निवेदन :-
(झ) कृपया नियम-7 के अधीन अपेक्षित
सभी दस्तावेज संलग्न करें :-

कृपया ध्यान दें कि नीचे अधोहस्ताक्षरी, मामले की सुनवाई(दिनांक)(समय) पर करेंगे। आपसे अनुरोध है कि आप व्यक्तिगत रूप से या किसी अधिवक्ता के माध्यम से सुनवाई में उपस्थित हों।

तारीख:

स्थान:

विश्वासभाजन

(विशेष पदाधिकारी)

प्रपत्र-“ख”
(कृपया नियम 4 देखें)
विशेष पदाधिकारी का कार्यालय, जिला.....
विविध मामला सं०

सेवा में,

समाहर्ता

.....

महोदय/महोदया,

मैं श्री/श्रीमती विशेष पदाधिकारी के रूप अपनी हैसियत से निम्नलिखित व्यक्ति के मामले में बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाली नियमावली, 2026 के नियम 3 के अधीन अधिभोगी द्वारा दायर आपत्ति याचिका को खारिज कर दिया है:-

1. अधिभोगी का नाम :-
2. अधिभोगी का पत्राचार पता :-
3. अधिभोगी का फोन नंबर और ई-मेल :-
4. उस अधिभोगी की संपत्ति का ब्यौरा जिसका कब्जा लिया जाना है:-

.....

.....

नियम 4(7) के निबंधनों के अनुसार आपसे अनुरोध है कि संबंधित पदाधिकारी को निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार उक्त संपत्ति पर कब्जा लेने का निर्देश दें।

मैं विस्तृत आदेश की प्रति भी संलग्न कर रहा हूँ जिसके द्वारा अधिभोगी की आपत्ति को अस्वीकार कर दिया गया है।

तारीख:

स्थान:

विश्वासभाजन

(विशेष पदाधिकारी)

प्रपत्र-“ग”
 (कृपया नियम 5 (3) देखें)
 समाहर्ता का कार्यालय, जिला.....
 विविध मामला सं०
 नोटिस

सेवा में,
 अधिभोगी का नाम

.....

विषय:- संपत्ति(संपत्ति का उल्लेख करें) का कब्जा

महोदय,

उपर्युक्त संपत्ति के संबंध में, अधोहस्ताक्षरी को विशेष पदाधिकारी का दिनांकित आदेश प्राप्त हुआ है, जिसमें बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाला अधिनियम, 2024 की धारा 7 के साथ पठित बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाली नियमावली, 2026 के नियम 3 और नियम 4 के अधीन दाखिल आपकी आपत्तियों को खारिज कर दिया गया है और जबकि उन्होंने अधोहस्ताक्षरी से उपर्युक्त संपत्ति पर कब्जा लेने का अनुरोध किया है; या

जबकि बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाला अधिनियम, 2024 की धारा 3 के अधीन अधिसूचना के प्रकाशन के 60 दिनों के भीतर ऊपर उल्लिखित संपत्ति के संबंध में कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई है और इस प्रकार उक्त संपत्ति बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाली नियमावली, 2026 के नियम 3 और नियम 5 (1) के साथ पठित बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाला अधिनियम, 2024 की धारा 3 के अनुसार राज्य सरकार के पास निहित है;

यह नोटिस आपको 15 दिन के भीतर जवाब समर्पित करने के लिए जारी किया जा रहा है कि उक्त संपत्ति का कब्जा क्यों न ले लिया जाए।

आपका उत्तर समय सीमा के भीतर नीचे अधोहस्ताक्षरी तक पहुँच जाना चाहिए, अन्यथा अधोहस्ताक्षरी एकपक्षीय रूप से आगे की कार्यवाही करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

विश्वासभाजन

तारीख:
 स्थान:

(समाहर्ता)

प्रपत्र-“घ”
(कृपया नियम 9 देखें)

सेवा में,

समाहर्ता,

.....

विषय:- पट्टा धारित संपत्ति को पूर्ण स्वामित्व संपत्ति में परिवर्तित करने की इच्छा।

महोदय/महोदया,

मैं नीचे उल्लिखित संपत्ति का वैध अधिभोगी हूँ और मैं पूर्ण स्वामित्व राशि आपके द्वारा निर्धारित किस्तों में जमा करने के लिए तैयार हूँ।

(क) मेरा नाम :-

(ख) पत्राचार पता :-

(ग) आयु: समर्थन में आधार कार्ड की प्रति संलग्न करें।

(घ) फोन नंबर :-

(ङ) व्हाट्सएप नंबर:-

(च) ई-मेल :-

(छ) उस संपत्ति का विस्तृत पता जिसे पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित किया जाना है।

मैं बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाली नियमावली, 2026 के नियम 7 के अधीन आवश्यक सभी दस्तावेज संलग्न कर रहा हूँ।

कृपया मुझे पूर्ण स्वामित्व राशि बताएँ, ताकि मैं उसे जमा कर सकूँ। मैं इस संबंध में शपथपत्र भी संलग्न कर रहा हूँ।

विश्वासभाजन

अनुलग्नक: अधिभोगी द्वारा शपथपत्र।

(अधिभोगी का नाम और हस्ताक्षर)

तारीख:

स्थान:

प्रपत्र-“ड”
 (कृपया नियम 9 (4) देखें)
 समाहर्ता का कार्यालय, जिला.....
 विविध मामला सं०
 नोटिस

सेवा में,
 (अधिभोगी का नाम)

.....

विषय:- पूर्ण स्वामित्व राशि

महोदय/महोदया,

कृपया अपनी पट्टाधारित संपत्ति को पूर्ण स्वामित्व संपत्ति में परिवर्तित करने के लिए अपने आवेदन पत्र का संदर्भ लें।

जिला मूल्यांकन समिति के अनुसार आपकी संपत्ति का बाजार मूल्य..... आंका गया है।

अतः बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाली नियमावली, 2026 के नियम 10 के अनुसार आपसे अनुरोध है कि पूर्ण स्वामित्व की राशि रु० जमा करें। शेष राशि किस्तों में जमा की जा सकेगी। अंतिम किस्त का भुगतान तारीख तक या इसके पूर्व किया जाय।

आपसे अनुरोध है कि आप 30 दिनों के भीतर पूर्ण स्वामित्व राशि का 25% जमा करें, अन्यथा अधोहस्ताक्षरी, बिहार लोक भूमि अतिक्रमण अधिनियम, 1956 के तहत आपको संपत्ति से बेदखल करने की कार्यवाही करेंगे।

एक बार जब आप पूर्ण स्वामित्व राशि का शेष 75% जमा कर देते हैं, तो आपको एक हस्तांतरण विलेख पर हस्ताक्षर करना होगा और उस पर रजिस्ट्रीकरण फीस/स्टाम्प शुल्क जमा करना होगा।

तारीख:
 स्थान:

विश्वासभाजन

(समाहर्ता)

प्रपत्र—“च”
(कृपया नियम 11 देखें)
हस्तांतरण विलेख

यह हस्तांतरण इस दिन समाहर्ता, जिसे इसके बाद “विक्रेता” कहा जाएगा (जिस अभिव्यक्ति में संदर्भ से, अन्यथा उपवर्जित किये जाने या संदर्भ के प्रतिकूल होने पर उसके कार्यालय के उत्तराधिकारियों और नियुक्तियों को शामिल किया जाएगा) के एक पक्ष और

श्री/श्रीमतीपुत्र/पुत्री/पत्नी/विधवा श्रीपता—.....
..... जिन्हें इसके बाद क्रेता कहा जाएगा (जिस अभिव्यक्ति को संदर्भ द्वारा अपवर्जित या प्रतिकूल होने तक उसके उत्तराधिकारियों, प्रतिनिधियों तथा दूसरे पक्ष के अनुमत समनुदेशितियों को शामिल करने वाला माना जाएगा)।

चूंकि क्रेता ने बेतिया राज की संपत्तियों को निहित करने वाली नियमावली, 2026 के तहत क्रेता द्वारा पूर्ण फ्रीहोल्ड राशि का भुगतान कर दिया है, इसलिए में स्थित संपत्ति यहां उल्लिखित सीमाओं, नियमों और शर्तों के अधीन क्रेता को हस्तांतरित हो जाती है।

और जबकि उक्त क्रेता ने विक्रेता से उक्त संपत्ति में मुक्त स्वामित्व अधिकार खरीदने के लिए आवेदन किया है जो क्रेता के भौतिक दखल-कब्जे में है।

और चूंकि विक्रेता ने उक्त संपत्ति के स्वामित्व अधिकारों को इसके बाद प्रदर्शित नियमों और शर्तों के अधीन मुक्त रूप से हस्तांतरित करने पर सहमति व्यक्त की है,

अब यह अनुबंध यह प्रमाणित करता है कि इसके निष्पादन से पूर्व भुगतान की गई धनराशि के प्रतिफल में विक्रेता उपरोक्त क्रेता को उक्त संपत्ति में निम्नलिखित शर्तों के अधीन मुक्त स्वामित्व अधिकार प्रदान करता है : —

1. क्रेता के पास उक्त संपत्ति पर केवल सतही अधिकार ही होगा।
2. विक्रेता यह अपेक्षा करता है और अपने लिए उक्त संपत्ति में या उसके अंतर्गत सभी खानों और खनिजों को सुरक्षित रखता है, साथ ही विक्रेता, उसके एजेंटों और कामगारों को हर समय उक्त संपत्ति के अंतर्गत या उसके ऊपर स्थित खानों और खनिजों की खोज करने के लिए संपत्ति के सभी या किसी भी हिस्से में प्रवेश करने की पूर्ण स्वतंत्रता रखता है।

3. इस विलेख के निष्पादन के बावजूद, संपत्ति का उपयोग मास्टर प्लान/क्षेत्रीय विकास योजना/ले-आउट योजना या किसी अन्य लागू कानून के प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा।

4. क्रेता को उपयुक्त नगरपालिका या अन्य प्राधिकरणों के भवन, जल निकासी और अन्य उपनियमों का अनुपालन करना होगा जो वर्तमान में लागू हैं।

5. यदि किसी भी चरण में यह पाया जाता है कि यह विलेख किसी तथ्य को छिपाकर या किसी गलत बयान, गलत प्रतिनिधित्व या धोखाधड़ी के माध्यम से प्राप्त किया गया है, तो यह विलेख विक्रेता के निर्णय पर अमान्य हो जाएगा, जिसके पास इस विलेख को रद्द करने और क्रेता द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल राशि को जब्त करने का अधिकार होगा। इस संबंध में विक्रेता का निर्णय अंतिम होगा और क्रेता पर बाध्यकारी होगा तथा किसी भी कार्यवाही में इसे प्रश्नगत नहीं किया जाएगा।

6. क्रेता उक्त संपत्ति पर किसी प्रकार का विकृत कार्य नहीं करेगा जिससे वह आवासीय या वाणिज्यिक संपत्ति के रूप में उपयोग के लिए अनुपयुक्त हो जाए।

7. क्रेता उक्त संपत्ति में कोई भी अवैध गतिविधि नहीं करेगा जो नियमों के विरुद्ध हो या जिससे पड़ोसियों और अन्य आसन्न संपत्तियों को नुकसान/हानि हो।

8. क्रेता समय-समय पर सर्वे और बन्दोबस्ती कार्यों के संचालन में प्राधिकारियों के साथ सहयोग करेगा और उद्भूत परिणाम का पालन करेगा।

9. यह भी घोषित किया जाता है कि इस हस्तांतरण विलेख के परिणामस्वरूप क्रेता, इसके पश्चात उल्लिखित तिथि से, उक्त संपत्ति का पूर्ण स्वामी बन जाएगा।

उपरोक्त किसी भी बात के होते हुए भी, यदि क्रेता ऊपर वर्णित किसी भी शर्त का उल्लंघन करता है, तो यह हस्तांतरण विलेख शून्य और अमान्य माना जाएगा और विक्रेता द्वारा क्रेता को बेदखल करने और उक्त संपत्ति पर कब्जा करने का अधिकार होगा।

इस दस्तावेज पर स्टाम्प ड्यूटी, पंजीकरण शुल्क और अन्य शुल्क क्रेता द्वारा वहन किए जाएंगे।

यह हस्तांतरण इस विलेख के पंजीकरण की तारीख से लागू माना जाएगा।

(विक्रेता)
समाहर्ता या उनके अधिकृत
प्रतिनिधि।

गवाह के रूप में भूमि सुधार उप
समाहर्ता/अंचल अधिकारी के
हस्ताक्षर

क्रेता
क्रेता की ओर से दो गवाहों के

हस्ताक्षर

The 30th April 2026

San.No.-08/(Niti)30-02/2017(Khand)-122.(8)/Ra—

THE VESTING OF BETTIAH RAJ PROPERTIES RULES, 2026

In exercise of the powers conferred under Section 17 of the Vesting of Bettiah Raj Properties Act, 2024 (Act 23 of 2024), the Government of Bihar hereby make the following Rules for management and disposal of the properties of the Bettiah Raj: -

1. Short title and commencement.- (1) These rules shall be called "**THE VESTING OF BETTIAH RAJ PROPERTIES RULES, 2026**".

(2) It shall cover all the properties of the Bettiah Raj.

(3) It shall come into force from the date of publication in the Official Gazette.

2. Definitions.-In these Rules, unless the context otherwise requires including the terms already defined in the Act –

- (a) "**Act**" means the Vesting of Bettiah Raj Properties Act, 2024;
- (b) "**Corpus Fund**" means a fund maintained at the district level or the Board level;
- (c) "**District Valuation Committee**" means the committee as constituted under Rule 6 (2) (a) of Bihar Stamp (Prevention of under valuation of instruments) Rules, 1995 as amended in 2013;
- (d) "**Effective Possession**" means either actual possession or possession through a tenant who must have paid rent voluntarily or under a decree to the person claiming possessory title;
- (e) "**Freehold amount**" means the amount as fixed under Rule 9;
- (f) "**Freehold Properties**" means the properties where an occupant has paid the freehold amount and has executed the conveyance deed;
- (g) "**Notification**" means the notification as issued under Section 3 of the Act;
- (h) "**Heritage Property**" means a property declared as such by the Board of Revenue;
- (i) "**Lease**" means lease as defined under Section 105 of Transfer of Property Act, 1882 and includes all agreements/arrangements, whether oral or written, known by any legal or vernacular term whatsoever, by which an occupant occupies any agricultural, residential, commercial or institutional property;
- (j) "**Market Value**" means the value determined by the District Valuation Committee as constituted under Bihar Stamp (Prevention of under valuation of instruments) Rules, 1995 as amended in 2013;
- (k) "**Occupant**" means a person who is not an 'unauthorized occupant' as defined under Section 2 (13) of the Act.

3. Inviting objections under Section-7.-

- (1) The State Government, after publishing the notification under Section 3 in the Official Gazette, shall cause it to be advertised in vernacular press for information of the general public at large and invite the interested parties to file their objections, if any, before the concerned Special Officer of the district within 60 days. Each objection petition must be accompanied by such fee as may be prescribed by the Board.

- (2) Where the property is situated in the State of Uttar Pradesh, the objection may be filed before the Secretary, Board of Revenue who shall be the 'Special Officer' for disposing of the objections regarding properties situated in Uttar Pradesh. The Secretary, Board of Revenue in his capacity as Special Officer shall proceed to dispose off the objections as per procedure mentioned in Rule 4.

4. Procedure for disposal of Objections.-

- (1) Immediately upon receipt of an objection, the Special Officer shall initiate a Miscellaneous Proceeding and issue notice to the objector in Form A. He shall ask the objector to submit his written response in hard copy, by way of an Affidavit, before him within 15 days.
- (2) The objector shall have right to present his case before the Special Officer personally or through an Advocate.
- (3) The Special Officer shall have right to conduct a site inspection himself or direct any Revenue Officer to conduct a site inspection and submit a report to him.
- (4) The Special Officer shall be competent to conduct the hearing in virtual mode.
- (5) While disposing of the objections, the Special Officer shall have powers of a Civil Court and-
- (i) shall be competent to summon and enforce attendance of any person and examine him on oath;
- (ii) shall be competent to compel any person or official for production of documents or disclose any information;
- (iii) shall be competent to award costs.
- (6) The Special Officer shall dispose of the proceeding within 90 days of receiving the objection as mentioned in sub-rule (1) above.
- (7) Where the Special Officer has rejected the objection, he shall, under Section 7 (5) of the Act, submit a report to the Collector in Form B whereupon the Collector shall proceed to take the possession of the said property.

5. Possession by the Collector.-

- (1) Where a notification has been published under Section 3 of the Act and advertised under Rule 3 of the Rules and where no objection is received within 60 days with respect to a Bettiah Raj Property, the Collector shall proceed to take possession of such properties as per the procedure mentioned herein after.
- (2) Where a notification has been published under Section 3 of the Act and advertised under Rule 3 of the Rules and where objection is received within 60 days with respect to a Bettiah Raj Property, the Collector shall await the report of the Special Officer in terms of Rule 4 (7).
- (3) While proceeding to take possession as per Rule 5 (1) or Rule 5 (2), the Collector shall issue a notice in Form C, giving 15 days' time to the occupant for submitting their reply. In case, no reply is received from the occupant, the Collector may give another notice giving 07 days' time to the occupant to submit his written reply. In case, there is no response after the second notice, the Collector shall proceed with the matter ex-parte.

- (4) Additionally, the Collector may also serve the notices to various occupants by way of a common notice to be published in vernacular newspaper.
- (5) After giving due opportunity to the occupants, the Collector shall hear the occupants and pass a speaking order taking over the possession.
- (6) In any case, the Collector shall pass the final order as per sub-rule (3) above within 60 days from the date of issue of first notice.
- (7) The Collector shall allow the occupants to remove their personal items within 07 days and take effective possession. Immediately after taking the possession of the property, the Collector shall place security guards in sufficient numbers, the expenditure of which shall be borne from the Corpus Fund.
- (8) In any case, the Collector shall take over the possession of the property within 90 days from the date of issue of first notice.

6. Classification of Bettiah Raj Properties.-The properties (Movable and Immovable) of Bettiah Raj are classified as under: -

- (i) Properties which are of historical/archeological importance declared as "heritage property" by the Board/Court of Wards;
- (ii) Properties which are in peaceful and effective possession of Board/Court of Wards;
- (iii) Properties notified under Section 3 of the Act and under occupation of private individuals/entities having valid lease/document issued by officers/ employees of the Board/Court of Wards, *with proper approval*;
- (iv) Properties notified under Section 3 of the Act and under occupation of private individuals/ private entities having lease/document issued by officers/ employees of the Board/Court of Wards, *without proper approval*;
- (v) Properties notified under Section 3 of the Act but under occupation of private individuals/private entities having no lease/document whatsoever.

[**Explanation.**-'Proper approval' here means where the district level functionaries of the Board/Court of Wards have taken due approval as per the procedure laid down by the Board of Revenue before signing the lease with an occupant.]

7. Management and/or Disposal off the Bettiah Raj Properties.-The properties (Movable and Immovable) of Bettiah Raj as classified under Rule 3 above shall be managed and/or disposed as under:-

- (i) With regard to properties mentioned in Rule 6(i) above, the Board shall renovate, strengthen, maintain and safeguard these properties with technical assistance from archeological bodies/experts. For that purpose, the Board shall be competent to hire such experts and the expenditure shall be borne from the corpus fund;

Provided where such properties are not in possession of the Board/Court, the Board shall direct the Collector to take over the possession of the same.

- (ii) With regard to properties mentioned in Rule 6(ii) above, the State Government shall decide to handover such land/property to such department for such uses as it may deem fit, in public interest.
 Provided that such department shall deposit five percent of the market value of the land so received in the Corpus Fund;
 Provided that, for schemes in the public interest, the State Government may grant permission for the use of land subject to such conditions as it deems appropriate.;
- (iii) With regard to properties mentioned in Rule 6(iii) above, the Collector shall be competent to settle the property with the occupant provided he fulfills the following conditions:-
- (a) He is not disturbing/blocking any public road or community facility or causing inconvenience to public at large; and
 - (b) He is in effective possession of the said property for at least 30 years; and
 - (c) He submits valid documents like lease or agreement etc to the Collector showing how he came into the possession of that property; and
 - (d) He submits rent receipts of payments made by him to the Board/Court of Wards; and
 - (e) He has no pending dues of any Government entity/banks/PSUs; and
 - (f) He pays an amount as fixed by the Collector under Rule 9.
 - (g) The Cut-off-date of effective possession of the property by the occupant shall be January 1, 1996.
- (iv) With regard to properties mentioned in Rule 6(iv) above, the Collector shall be competent to settle the property with the occupant provided he fulfills the following conditions:-
- (a) He is not disturbing/blocking any public road or community facility or causing inconvenience to public at large; and
 - (b) He is in effective possession of the said property for at least 30 years; and
 - (c) He is paying rent to the Board/Court regularly for at least 30 years and produces the rent receipts; and
 - (d) He has no pending dues of any Government entity/banks/PSUs; and
 - (e) He pays an amount as fixed by the Collector under Rule 9.
 - (f) The Cut-off-date of effective possession of the property by the occupant shall be January 1, 1996.
- (v) With regard to properties mentioned in Rule 6(v) above, the Collector shall treat such occupant as an "unauthorized occupant" within the meaning of Section 2(13) of the Act and evict them as per the procedure under Bihar Public Land Encroachment Act, 1956.
- (vi) The occupants as per Rule 7 (iii) and Rule 7 (iv) who are not able to prove their effective possession for at least 30 years shall be treated as unauthorized occupants and liable to be evicted as per the procedure under Bihar Public Land Encroachment Act, 1956.

8. Procedure to be followed by Collector.-After having taken the possession under Rule 5, the Collector shall:-

- (i) With regard to properties mentioned in Rule 6(iii), Rule 6(iv) and Rule 6(v) above, the Collector shall initiate a proceeding against all such occupants under Bihar Public Land Encroachment Act, 1956. During the course of the proceeding, the Collector shall decide whether the property falls under Rule 6(iii), Rule 6(iv) and Rule 6(v) above.
- (ii) After having so decided, the Collector shall ask the occupants of properties falling under Rule 6(iii) and Rule 6(iv) to deposit the "freehold amount". If they do not deposit the freehold amount within the time frame as prescribed under these Rules, the Collector shall proceed to evict them under Bihar Public Land Encroachment Act, 1956.

9. Freehold Conversion.-

- (1) Subject to these Rules, the Occupants are entitled for conversion of their property from lease hold to freehold. Those who do not opt for conversion shall be evicted under Bihar Public Land Encroachment Act, 1956.
- (2) In cases of properties, where objections have not been filed or the objections have been rejected, the Collector shall proceed to convert such properties into Freehold Properties.
- (3) The occupant shall be required to submit an application in Form D along with an affidavit requesting the Collector to convert his lease hold property into freehold property.
- (4) There upon, the District Valuation Committee chaired by the Collector shall fix the freehold amount and ask the occupant to deposit the same in the time period prescribed.
- (5) Where an occupant does not apply for freehold conversion or does not pay the freehold amount, the Collector shall be competent to evict the occupant and take the possession of the property.

10. Fixation of the Freehold amount.-

- (1) The Freehold amount shall be determined by the District Valuation Committee chaired by the Collector keeping in view the market value of the land and the structure, if any, upon it.
- (2) The Committee, while fixing the freehold amount shall have due regard to the prevailing market value. Additionally, the Committee shall consider the prevailing market rate at which the adjoining properties are being sold and purchased. The committee shall also consider the building/structure standing on the plot.
- (3) The freehold amount shall be 10% of the market value for the properties falling under Rule 6 (iii).
- (4) The freehold amount shall be 15% of the market value for the properties falling under Rule 6 (iv).
- (5) The committee shall also fix the period and the installments during which the occupant shall deposit the freehold amount. However, in no

case, the period shall exceed one year. The occupant shall be required to pay 25% of the Freehold amount within 30 days failing which the proceeding under Bihar Public Land Encroachment Act, 1956 shall be started/resumed.

- (6) After having fixed the freehold amount, the Collector shall inform, as per Form E the occupant to deposit the said amount in such monthly/quarterly installments.

11. Conveyance Deed after the payment of the Freehold amount.-After the occupant has paid the freehold amount, there shall be executed a conveyance deed in Form F between the occupant and an officer authorized by the Collector. The stamp duty and the registration fee shall be paid by the occupant.

12. Appeal.- An occupant aggrieved by the freehold amount as fixed under Rule 10 may file an appeal before the Divisional Commissioner within 15 days of the order of the Collector. The Divisional Commissioner shall dispose off the appeal within next 30 days.

13. Revision.- Any order passed by the Divisional Commissioner under Rule 12 may be challenged before the Board within 30 days. The Board shall dispose off the application within next 30 days. The Chairman, Revenue Board's decision shall be final.

14. Of the properties situated in Uttar Pradesh.-

- (1) The Secretary, Board of Revenue shall be competent to proceed as per Rules 6, 7 and 8 above.
- (2) With respect to Rule 9, the Secretary shall request the concerned Collector of Uttar Pradesh to fix the freehold amount.

Provided that the amount fixed by the Collector is acceptable to the Board.

- (3) In case the occupant does not deposit the said amount with the Board, the Secretary shall request the Collector to evict the said occupant as per the prevailing laws of the State of Uttar Pradesh and hand over the possession of the said property to the Board.

15. Special Officer.- All the Additional Collectors have been notified and are competent to function as the Special Officers. The Collectors are empowered to nominate any Additional Collector in their District to function as a Special Officer. Where the number of cases are more, the Collector may nominate more than one Additional Collectors to perform the functions of the Special Officers.

16. Delegation by Collector. - The Collector may delegate his powers and functions to any other Officer, not being the Special Officer, to discharge the functions of Collector under these Rules.

17. Powers of the Board.- The Board shall be competent to issue any guideline, direction or clarification to the Collector or the Special Officer with regard to any issue relating to these rules.

(Jai Singh)
Secretary

FORM-"A"

(Please See Rule 4)

Office of the Special Officer, District.....

Miscellaneous Case No.

Notice

To,

.....

.....

Sir,

In response to your objection filed under Section 7 of the Vesting of Bettiah Raj Properties Act, 2024 read with Rule 3 and Rule 4 of the Vesting of Bettiah Raj Properties Rules, 2026, it is to inform you to submit your detailed reply by way of a notarized affidavit latest by (date).

In your affidavit, you must clearly indicate the following in detail: -

- a. Your Name :-
- b. Correspondence Address :-
- c. Detailed address of the Property for
which you have raised the objection :-
- d. Age: - Enclose the copy of Aadhaar Card in support.
- e. Phone Number :-
- f. WhatsApp Number :-
- g. e-mail :-
- h. Detailed submissions regarding your
objection :-
- i. Please enclose all the documents as
required under Rule 7 :-

Please note that the undersigned shall hear the matter on(date) at..... (time).

You are requested to attend the hearing personally or through an Advocate.

Date:

Yours Sincerely,

Place:

(Special Officer)

FORM-"B"

(Please See Rule 4)

Office of the Special Officer, District.....

Miscellaneous Case No.

To,

The Collector,

.....

Sir/Madam,

I Shri/Smt....., in my capacity as the Special Officer has rejected the objection petition filed by the occupant under Rule 3 of The Vesting of Bettiah Raj Properties Rules, 2026 in case of the following person:-

1. Name of the occupant: -
2. Correspondence address of the occupant: -
3. Phone Number and Email of the occupant: -
4. Details of the property of the occupant whose possession is to be taken: -

In terms of Rule 4 (7), you are requested to direct the concerned officer to take possession of the aforementioned property as per the prescribed procedure.

I am also enclosing the copy of the detailed Order vide which the objection of the occupant has been rejected.

Date:

Place:

Yours Sincerely,

(Special Officer)

FORM-"C"

(Please See Rule 5 (3) read with Section 3, Section 7 and Section 9 of the Act)

Office of the Collector, District.....

Miscellaneous Case No.

Notice

To,

(Name of the occupant)

.....

.....

Subject:- Possession of the property.....(mention details of the property)

Sir,

With respect to the aforementioned property, the undersigned is in receipt of the Order dated..... of the Special Officer rejecting your objections filed under Section 7 of The Vesting of Bettiah Raj Properties Act, 2024 read with Rule 3 and Rule 4 of the Vesting of Bettiah Raj Properties Rules, 2026 and whereas he has requested the undersigned to take the possession of the aforementioned property;

Or

Whereas no objections have been filed with regard to the aforementioned property within 60 days of the publication of the Notification under Section 3 of The Vesting of Bettiah Raj Properties Act, 2024 and as such the said property stands vested with the State Government in terms of Section 3 of The Vesting of Bettiah Raj Properties Act, 2024 read with Rule 3 and Rule 5 (1) of the Vesting of Bettiah Raj Properties Rules, 2026;

This notice is being issued to you to submit a reply within 15 days as to why the possession of the said property be not taken.

Your reply should reach the undersigned within the time frame, else the undersigned shall be free to proceed further ex-parte.

Date:

Yours Sincerely,

Place:

(Collector)

FORM-"D"

(Please See Rule 9)

To,

The Collector,

.....

Subject: - Willingness to convert lease hold property into freehold property.

Sir/Madam,

I am the rightful occupant of the property mentioned below and I am willing to deposit the freehold amount in such installments as may be fixed by you.

- a. My Name: -
- b. Correspondence Address: -
- c. Age: - Enclose the copy of Aadhaar Card in support.
- d. Phone Number: -
- e. WhatsApp Number: -
- f. Email: -
- g. Detailed address of the property which is to be converted into freehold: -

I am enclosing all the documents as required under Rule 7 of the Vesting Bettiah Raj Properties Rules, 2026.

Kindly inform me the freehold amount so that I can deposit the same. I am also enclosing the affidavit to this effect.

Yours Sincerely,

Enclose: - Affidavit by the occupant.

Date:

(Name and Signature of the occupant)

Place:

FORM-"E"

(Please See Rule 9 (4))

Office of the Collector, District.....

Miscellaneous Case No.

Notice

To,

(Name of the occupant)

.....

.....

Subject: - Freehold Amount.

Sir/Madam,

Please refer to your application seeking freehold conversion of your lease hold property into freehold property.

As per the District Valuation Committee, the market valuation of your property has been valued at Rs.

Therefore, in terms of Rule 10 of the Vesting of Bettiah Raj Properties Rules, 2026, you are requested to deposit amount as freehold amount. The remaining amount may be submitted in installments. The last installment should be paid on or before.....

You are requested to deposit 25% of the freehold amount within 30 days, failing which the undersigned shall proceed to evict you from the property under Bihar Public Land Encroachment Act, 1956.

Once you have submitted the remaining 75% of the freehold amount, you shall be required to sign a conveyance deed and deposit the registration fee/stamp duty on the same.

Date:

Place:

Yours Sincerely,

(Collector)

FORM-"F"

(Please See Rule 11)

CONVEYANCE DEED

This conveyance made on this day.....between Collector hereinafter called "The Vendor" (which expression shall unless excluded by of repugnant to context be to include his successors in office and assigns) of the one part and Sh./Smt..... son/daughter/wife/widow of Shri....., R/o..... hereinafter called the Purchaser (which expression shall unless excluded by or repugnant to the context be deemed to include his/her heirs, representatives and permitted assigns of the other part).

WHEREAS. the Purchaser has paid the full freehold amount in terms of the vesting of **Bettiah Raj Properties Rules, 2026**, the property situated in stands transferred to the Purchaser subject to the limitation, terms & conditions mentioned herein.

AND WHEREAS the said Purchaser has applied to the Vendor to purchase free hold ownership rights in the said property to him and in the physical possession of the Purchaser;

AND WHEREAS the Vendor has agreed to convey free hold ownership rights of the said property subject to terms and conditions appearing hereinafter;

NOW THIS INDENTURE WITNESSES THAT in consideration of the sum of money.....Rupees paid before the execution hereof the Vendor hereby grants the aforesaid Purchaser freehold ownership rights in the said property..... subject to the following conditions: -

1. The Purchaser will have only the exclusive surface rights over the said property.
2. The Vendor expects and reserves himself all mines and minerals in or under the said property together with full liberty at all times for the Vendor, its agents and workmen, to enter upon all or any part of the property to search the said mines and minerals under or upon the said property.
3. That notwithstanding execution of this deed, use of the property shall be as per the provisions of Master Plan/Zonal Development Plan/Lay-out plan or any other law for the time being in-force.
4. The Purchaser shall comply with the building, drainage and other bye-laws of the appropriate Municipal or other authorities for the time being in force.
5. If it is discovered at any stage that this deed has been obtained by suppressions of any fact or by any mis-statement, mis-representation or fraud, then this deed shall become void at the option of the vendor, who shall have the right to cancel this deed and forfeit the consideration paid by the Purchaser. The decision of the Vendor in this regard shall be final and binding upon the Purchaser and shall not be called in question in any proceedings.
6. The Purchaser shall not commit any act of waste on the said property so as to render it unfit for the purpose of being used as a residential or commercial property.

7. The Purchaser shall not do any illegal activities in the said property which are against the Rules or which may cause damage/loss to the neighbors and the other adjoining properties.
8. The Purchaser shall cooperate with the authorities in conducting survey and settlement operations from time to time and shall abide by the outcome thereof.
9. It is further declared that as a result of this conveyance deed, the Purchaser from the date mentioned hereafter will become absolute owner of the said property.

NOTWITHSTANDING ANYTHING ABOVE, in case the Purchaser violates any of the conditions mentioned above, this conveyance deed shall be deemed to be null and void and the Vendor shall have the right to evict the Purchaser and take possession of the said property.

The stamp duty, registration fee and other charges upon this instrument shall be borne by the Purchaser.

This transfer shall be deemed to have come into force with effect from the date of registration of this deed.

(Vendor)

Collector or his authorized
representative.

(Purchaser)

Signature of two
witnesses on behalf of
the Purchaser

Signature of the DCLR/Circle
Officer as witness

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,
बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित ।
बिहार गजट (असाधारण) 425-571+10-डी0टी0पी0
Website: <https://egazette.bihar.gov.in>