

झारखण्ड सरकार

राजस्व, निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग

सं0सं0-5/स.भू. नीति - 129/2013 (पार्ट)

/रा., राँची, दिनांक-

:: संकल्प ::

विषय : झारखण्ड राज्य में गैरमजरूआ भूमि की लीज बन्दोबस्ती हेतु सलामी एवं लीज रेंट से संबंधित नीति निर्धारण के संबंध में।

झारखण्ड राज्य में गैर मजरूआ (सरकारी) भूमि के लीज बन्दोबस्ती/स्थायी बन्दोबस्ती के संबंध में विभागीय संकल्प संख्या-4306, दिनांक-24.10.2014 के अनुसार -

- गैरमजरूआ भूमि के लीज बंदोबस्ती हेतु व्यवसायिक/आवासीय उपयोग के लिए भूमि के बाजार दर के बराबर सलामी तथा व्यवसायिक उपयोग के लिए 5% वार्षिक लीज रेंट एवं आवासीय उपयोग के लिए 2% वार्षिक लीज रेंट के दर से वसूली का प्रावधान है। यह भी प्रावधान है कि लीज रेंट पर सेस की वसूली की जायेगी। गैरमजरूआ भूमि के वार्षिक व्यावसायिक/आवासीय लीज रेंट की गणना 7.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष वृद्धि के आधार पर की जाती है।
- जिन मामलों में गैरमजरूआ भूमि की स्थायी बंदोबस्ती की जानी है उन मामलों में भूमि की बाजार दर के बराबर सलामी तथा व्यवसायिक/आवासीय प्रयोजन के लिए लीज रेंट क्रमशः 5 प्रतिशत एवं 2 प्रतिशत का 25 गुणा पूँजीकृत मूल्य लेकर स्थायी बंदोबस्ती की जाती है।
- जिस प्रयोजन हेतु भूमि का हस्तांतरण किया जा रहा है उसमें भूमि की आवश्यकता नहीं रहने अथवा निर्धारित अवधि तक भूमि का उपयोग नहीं किये जाने पर भूमि स्वतः राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग को वापस हो जायेगी।
- वर्तमान में राजस्व विभागीय परिपत्र संख्या-415/रा. दिनांक-16.08.2000 के आलोक में लगान पर धार्य होने वाला सेस 145 प्रतिशत वसूलने का प्रावधान है।

2. दिनांक-16.12.2016 को अपर मुख्य सचिव, योजना-सह-वित्त विभाग, झारखण्ड की अध्यक्षता में सरकारी भूमि के हस्तांतरण/लीज बंदोबस्ती हेतु दर निर्धारण की पुनर्समीक्षा हेतु गठित समिति के संपन्न बैठक में गैरमजरूआ भूमि की लीज बंदोबस्ती एवं स्थायी हस्तांतरण के क्रम में ली जाने वाली सलामी एवं लीज रेंट के संदर्भ में अन्य राज्यों में प्रचलित प्रावधानों के समीक्षोपरांत लीज बंदोबस्ती में वसूलनीय सलामी एवं लगान में संशोधन करने की अनुशंसा की गई। लीज बंदोबस्ती हेतु भूमि के वर्तमान बाजार दर के बराबर सलामी, सलामी का 1 प्रतिशत लगान, लगान का 75 प्रतिशत सेस तथा लगान एवं सेस 30 वर्षों का एकमुश्त लिए जाने की अनुशंसा की गई है। साथ ही साथ गैरमजरूआ भूमि की लीज बंदोबस्ती में वार्षिक व्यावसायिक/आवासीय लीज रेंट की गणना की इंडेक्सिंग पद्धति को समाप्त करने की भी अनुशंसा की गई है।

समिति द्वारा लीज बंदोबस्ती हेतु राशि की गणना हेतु निम्नवत पद्धति की अनुशंसा की गई है:-

खण्ड	मद	भूमि का मूल्य प्रति एकड़	सलामी	लगान	सेस	अन्य (rent & cess of rest 29 years)	कुल	अभ्युक्ति
(क)	लीज बंदोबस्ती (व्यावसायिक एवं आवासीय दोनों के लिए)	1,00,000/-	1,00,000/-	1,000/-	750/-	50,750/-	1,52,500/-	Rent @ 1% of Salami, cess @ 75% of rent and per year Rent and cess being charged for 30 years at the time of lease.

(ii) भूमि के स्थायी हस्तांतरण हेतु समिति द्वारा वर्तमान में लागू नीति/व्यवस्था लागू रखने की अनुशंसा की गई है।

3. उक्त अनुशंसा को राज्य सरकार द्वारा स्वीकार करते हुए सम्यक विचारोपरांत निम्नवत निर्णय लिया गया :-

गैरमजरूआ भूमि के लीज बंदोबस्ती हेतु भूमि के वर्तमान बाजार दर के बराबर सलामी, सलामी का 1 प्रतिशत लगान, लगान का 75 प्रतिशत सेस तथा 30 वर्षों का लगान एवं सेस एकमुश्त भुगतान होगा।

गैरमजरूआ भूमि की लीज बंदोबस्ती में वार्षिक व्यावसायिक/आवासीय लीज रेंट की गणना संबंधी इंडेक्सिंग पद्धति को समाप्त किया जाता है। इसके अतिरिक्त पूर्व निर्गत गैरमजरूआ भूमि के लीज बंदोबस्ती/स्थायी हस्तांतरण से संबंधित विभागीय संकल्प संख्या-4306, दिनांक-24.10.2014 के शेष प्रावधान यथावत रहेंगे।

उक्त प्रस्ताव पर मंत्रिपरिषद की बैठक दिनांक-28.12.2016 के मद संख्या-30 के रूप में स्वीकृति प्राप्त है।

आदेश :- इस संकल्प को झारखण्ड ई-गजट के असाधारण अंक में सर्वसाधारण को जानकारी हेतु प्रकाशित किया जाय।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,
ह0/-

(धर्मेन्द्र पाण्डेय)
सरकार के विशेष सचिव

ज्ञापांक-

48/11/राँची, दिनांक- 03-01-17

प्रतिलिपि :- नोडल पदाधिकारी, ई-गजट, राजस्व, निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग, झारखण्ड,

राँची को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

सरकार के विशेष सचिव

झारखण्ड सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग।

संख्या-5/स.भू. नीति-129/13

:: संकल्प ::

4306/रा., राँची, दिनांक- 24-10-14

विषय: झारखण्ड राज्य के विक्रयशील/अविक्रयशील क्षेत्रों में गैरमजरूआ भूमि (सरकारी भूमि) के स्थायी हस्तान्तरण/लीज बंदोबस्ती हेतु सरकारी भूमि का दर एवं सलामी से संबंधित नीति निर्धारण।

1. झारखण्ड राज्य में गैर मजरूआ (सरकारी) भूमि के लीज बन्दोबस्ती/स्थायी बन्दोबस्ती के संबंध में सरकार का यह निर्णय है कि :-

(a) गैरमजरूआ भूमि के व्यवसायिक/आवासीय उपयोग हेतु भूमि के बाजार दर के बराबर सलामी तथा व्यवसायिक उपयोग के लिए 5% वार्षिक लीज रेंट एवं आवासीय उपयोग के लिए 2% वार्षिक लीज रेंट के दर से वसूली का प्रावधान है। यह भी प्रावधान है कि लीज रेंट पर सेस की वसूली की जायेगी।

(b) जिन मामलों में गैरमजरूआ भूमि की स्थायी बंदोबस्ती की जानी है उन मामलों में भूमि की बाजार दर के बराबर सलामी तथा व्यवसायिक/आवासीय प्रयोजन के लिए लीज रेंट क्रमशः 5 प्रतिशत एवं 2 प्रतिशत का 25 गुणा पूंजीकृत मूल्य लेकर स्थायी बंदोबस्ती की जाएगी।

(c) जिस प्रयोजन हेतु भूमि का हस्तान्तरण किया जा रहा है उसमें भूमि की आवश्यकता नहीं रहने अथवा निर्धारित अवधि तक भूमि का उपयोग नहीं किये जाने पर भूमि स्वतः राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग को वापस हो जायेगी।

(d) वर्तमान में राजस्व विभागीय परिपत्र संख्या-415/रा. दिनांक-16.06.2000 के आलोक में लगान पर धार्य होने वाला सेस निम्नवत् है :-

(i) बिहार प्राथमिक शिक्षा (संशोधन) अधिनियम 1981 के तहत	50 प्रतिशत
(ii) बिहार वित्त अधिनियम 1982 के तहत स्वास्थ्य सेस-	50 प्रतिशत
(iii) कृषि विकास सेस	20 प्रतिशत
(iv) बिहार सेस (संशोधन) अधिनियम 1981 के तहत रोड सेस	25 प्रतिशत

कुल- 145 प्रतिशत

अर्थात् गैरमजरूआ भूमि (सरकारी भूमि) के लीज बंदोबस्ती/स्थायी बंदोबस्ती के संदर्भ में निर्धारित वार्षिक लीज रेंट पर 145 प्रतिशत अतिरिक्त राशि सेस के रूप में वसूलनीय होगी।

किन्तु भूमि के बाजार दर के निर्धारण के संबंध में स्पष्ट नीति निर्धारण का अभाव बना हुआ है। सरकारी भूमि के दरों एवं निजी रैयतों के भूमि के मूल्य में यथासंभव एकरूपता बनी रहे। इसके मद्देनजर सरकारी भूमि के दर एवं सलामी के निर्धारण में नीति निर्धारित किये जाने की आवश्यकता महसूस की जा रही है।

३६

क०प०उ०

4. विक्रयशील एवं अविक्रयशील क्षेत्रों में गैरमजरूआ भूमि की स्थायी बंदोबस्ती/लीज बंदोबस्ती के संदर्भ में राजस्व विभागीय संकल्प सं0-241/रा., दिनांक-22.01.2011 के द्वारा यथा संदर्भित शर्तों को समाहित की जा रही है, जो निम्नवत् है :-

- (a) गैरमजरूआ भूमि के वार्षिक व्यवसायिक/आवासीय लीज रेंट की गणना संलग्न अनुसूची-1 के अनुरूप 7.5 % प्रतिवर्ष वृद्धि के आधार पर की जायेगी। अर्थात् किसी भूमि के लिए संलग्न अनुसूची-1 में अंकित फार्मूले के आधार पर लीज रेंट की गणना 100 रुपये आती है तो आगामी वर्षों में लीज रेंट की दर संलग्न अनुसूची-1 के स्तंभ-4 के अनुरूप तय की जायेगी।
- (b) भारत सरकार एवं उनके उपक्रम तथा निजी व्यक्ति/कम्पनी जिन्हें सशुल्क गैरमजरूआ भूमि की लीज बन्दोबस्ती/स्थायी बन्दोबस्ती की जानी है वे लीज स्वीकृति के 60 दिनों के अन्दर लीज का इकरारनामा कर पूर्ण राशि सरकारी कोष में जमा करेंगे। राज्य सरकार के विभाग, बोर्ड, निगम, प्राधिकार जिन्हें सशुल्क भूमि की लीज बन्दोबस्ती/स्थायी बन्दोबस्ती की जानी है, वे छः माह में पूर्ण राशि सरकारी कोष में जमा करेंगे। निर्धारित अवधि में राशि जमा नहीं किये जाने एवं इकरारनामा नहीं किये जाने पर लीज रद्द कर दी जाएगी।
- (c) राज्य सरकार के विभाग, बोर्ड, निगम, प्राधिकार जिन्हें सशुल्क भूमि का हस्तान्तरण किया जाना है, भारत सरकार एवं उनके उपक्रम तथा निजी व्यक्ति/कम्पनी को इकरारनामा करने के 12 महीने के अन्दर स्थल पर अपना कार्य प्रारम्भ करना होगा तथा 60 महीने में जिस कार्य हेतु भूमि लीज पर दी जा रही है उस कार्य को पूर्ण करना होगा। निर्धारित अवधि में कार्य प्रारम्भ नहीं करने एवं पूरा नहीं करने पर लीज रद्द की जा सकेगी एवं भूमि स्वतः राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग को वापस हो जाएगी।
- (d) लीज पर दी गई गैरमजरूआ भूमि पर लीजधारक द्वारा Third Party Right Create नहीं किया जाएगा और न ही लीजधारक द्वारा किसी अन्य के पक्ष में सबलीज या हस्तांतरण करने की कार्रवाई की जाएगी।
- (e) लीज बन्दोबस्त/स्थायी बन्दोबस्ती की गई गैरमजरूआ भूमि अहस्तान्तरणीय होगी एवं इसकी Sublease नहीं की जायेगी। लीज भूमि प्रतिभूति के रूप में बैंक या किसी वित्तीय संस्थाओं में बंधक के रूप में नहीं रखी जा सकेगी।
- (f) भारत सरकार एवं उसके विभिन्न उपक्रमों को (सड़क, रेलवे, आवासीय प्रयोजन तथा कार्यालय निर्माण को छोड़कर) गैरमजरूआ भूमि की स्थायी बंदोबस्ती नहीं की जाएगी तथा उन्हें गैरमजरूआ भूमि तीस वर्षों के लिए लीज बंदोबस्ती पर दी जाएगी जिसमें उन्हें एक नवीकरण का विकल्प अनुमान्य होगा।
- (g) गैरमजरूआ भूमि के हस्तांतरण की तिथि को भूमि के वर्तमान मूल्य के आधार पर सलामी एवं लगान तथा सेस की गणना कर ही संबंधित उपायुक्त द्वारा भूमि की लीज बन्दोबस्ती की जायेगी, परन्तु यदि

- मूल्य में अंतर नहीं आता है तो इस प्रस्ताव में अनुमोदित राशि की ही वसूली कर भूमि का लीज बन्दोबस्ती किया जायेगा। किसी भी परिस्थिति में यह राशि अनुमोदित राशि से कम नहीं होगी।
- (h) तीस वर्ष बाद लीज नवीकरण के समय तीसवें वर्ष में गणित लीज रेन्ट को मूल लीज रेन्ट मानते हुए राज्य सरकार द्वारा लीज का नदीकरण किया जा सकेगा बशर्ते कि लीज अवधि में शर्तों का उल्लंघन नहीं हुआ हो। 30 वर्ष के पश्चात वार्षिक लीज रेन्ट संलग्न अनुसूची 1 में की गई गणना के अनुसार वसूलनीय होगा।
- (i) इस आदेश के निर्गत होने के पूर्व से स्वीकृत लीज के नवीकरण के समय स्वीकृत वार्षिक लीज रेन्ट में 8.75 गुणा की वृद्धि करते हुए उसे मूल वार्षिक लीज रेन्ट मानते हुए लीज का नवीकरण सरकार द्वारा किया जा सकेगा बशर्ते कि लीज अवधि में शर्तों का उल्लंघन नहीं हुआ हो। नवीकरण के पश्चात प्रत्येक वर्ष वार्षिक लीज रेन्ट अनुसूची-1 में की गई गणना के अनुसार वसूलनीय होगा। तथापि इस संशोधन के पूर्व से स्वीकृत एवं चालू लीज प्रकरणों में लीज की अवधि तक Indexing factor के अनुसार lease rent की वसूली के प्रावधान लागू नहीं होंगे।
- (j) लीज शर्तों का उल्लंघन होने अथवा लीज का प्रयोजन बदल जाने पर गैरमजरूआ भूमि की लीज बन्दोबस्ती/स्थायी बन्दोबस्ती राज्य सरकार द्वारा रद्द कर दी जाएगी एवं लीज का नवीकरण नहीं किया जाएगा।
- (k) लीज अवधि के दौरान लीज धारक द्वारा राज्य सरकार की पूर्वानुमति के बिना भूमि का हस्तांतरण अन्य किसी व्यक्ति/संस्था/कंपनी के साथ कर दिया जाता है तो उपरोक्त हस्तांतरण अवैध समझा जाएगा एवं जिस व्यक्ति/संस्था/कंपनी को भूमि का हस्तांतरण किया गया है उसे सरकारी भूमि पर Tresspasser समझा जाएगा एवं सरकारी भूमि को खाली कराने हेतु कार्रवाई की जाएगी। सरकार यदि चाहे तो उक्त Tresspasser से आवेदन प्राप्त होने पर उसके साथ नई बन्दोबस्ती कर सकती है। ऐसी स्थिति में उक्त भूमि के लिए पूर्व में जमा की गई सलामी को राज्यसात कर लिया जाएगा एवं इसे नई बन्दोबस्ती मानते हुए वर्तमान बाजार दर पर सलामी एवं लीज रेन्ट की वसूली की जाएगी।
- (l) लीज अवधि के दौरान लीजधारक द्वारा बन्दोबस्त भूमि अन्य किसी व्यक्ति/संस्था/कंपनी के साथ हस्तांतरण हेतु आवेदन प्राप्त होने पर राज्य सरकार द्वारा भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य में से लीज स्वीकृति के समय वसूल की गई सलामी को घटाकर अवशेष राशि का 50 प्रतिशत राशि प्राप्त कर हस्तांतरण की अनुमति दी जा सकेगी एवं लीज का नवीकरण किया जा सकेगा।
- (m) लीजधारक को लीज समाप्ति की अवधि के एक वर्ष पूर्व नवीकरण हेतु आवेदन संबंधित उपायुक्त को समर्पित करना होगा। निर्धारित अवधि में आवेदन प्राप्त नहीं होने पर यह समझा जाएगा कि लीजधारक लीज के नवीकरण हेतु इच्छुक नहीं है। ऐसी स्थिति में संबंधित उपायुक्त द्वारा लीजधारक को सुनवाई

का मौका देते हुए भूमि को वापस लेने हेतु कार्रवाई की जायेगी। यदि लीजधारक लीज अवधि के दौरान लीज की शर्तों का उल्लंघन करता है तो संबंधित उपायुक्त स्वतः लीजधारक को सुनवाई का मौका देकर लीज विखंडन हेतु कार्रवाई कर सकेंगे।

- (n) स्थायी बन्दोबस्ती के संबंध में लीज रेंट के पूँजीकृत मूल्य के साथ-साथ गैरमंजूर आ भूमि के हस्तान्तरण की तिथि को देय सेस का भी पूँजीकृत मूल्य लीजधारक से वसूला जाएगा।

इस प्रकार पूर्व निर्गत राजस्व विभागीय संकल्प सं०-241, दिनांक-22.01.2011 को नये संकल्प के निर्गत होने की तिथि से रद्द समझा जायेगा।

5. सुयोग्य श्रेणी के भूमिहीनों यथा अनु. जाति/जनजाति पिछड़ा वर्ग-I एवं II, सैनिक, निबंधित Charitable Society के साथ लीज बन्दोबस्ती या स्थायी हस्तान्तरण के दर निर्धारण प्रक्रिया में यह लागू नहीं होगा। इस सम्बन्ध में पूर्ववत् निर्गत सभी पत्र/परिपत्र यथावत लागू समझे जायेंगे।

6. वित्त विभाग की सहमति के पश्चात विभागीय संलेख ज्ञापांक-4302/रा., दिनांक-24.10.14 में निहित प्रस्ताव में दिनांक-24.10.14 को मद सं०-38 में मंत्रिपरिषद की स्वीकृति प्राप्त है।

अनु०-अनुसूची-1

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,

(जे० बी० सुबि०)

सरकार के प्रधान सचिव

ज्ञापांक- 4306/RT /राँची, दिनांक- 24-10-14

प्रतिलिपि :-नोडल पदाधिकारी, ई-गजट, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, झारखण्ड, राँची को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

सरकार के प्रधान सचिव

ज्ञापांक- 4306/RT /राँची, दिनांक- 24-10-14

प्रतिलिपि :-माननीय मुख्यमंत्री के प्रधान सचिव/मुख्य सचिव के विशेष कार्य पदाधिकारी/सदस्य, राजस्व पर्षद/विकास आयुक्त के सचिव/सभी प्रधान सचिव/सचिव/सभी विभागाध्यक्ष/सभी प्रमण्डलीय आयुक्त/सभी उपायुक्त, झारखण्ड को अनुसूची-1 के साथ सूचना एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

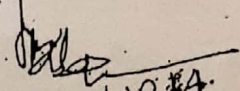
सरकार के प्रधान सचिव

(7) 14

संचिका संख्या-5/स0भू0 नीति-129/13...../रा0, दिनांक-.....

अनुसूची-1

वर्षात में	लीज रेंट सूचकांक	भुगतेय लीज रेंट
1	2	3
1	1.08	108
2	1.16	116
3	1.24	124
4	1.34	134
5	1.44	144
6	1.54	154
7	1.66	166
8	1.78	178
9	1.92	192
10	2.06	206
11	2.22	222
12	2.38	238
13	2.56	256
14	2.75	275
15	2.96	296
16	3.18	318
17	3.42	342
18	3.68	368
19	3.95	395
20	4.25	425
21	4.57	457
22	4.91	491
23	5.28	528
24	5.67	567
25	6.10	610
26	6.56	656
27	7.05	705
28	7.58	758
29	8.14	814
30	8.75	875


सरकार के प्रधान सचिव।

3. In this connection, it may also be pointed that the preliminary work viz, starting case records, making preliminary enquiries, checking up the reports of the Circle inspector and verification of facts and figures with Anchal records will be done by Block Development officers, Anchal Adhikaries/Circle Officers at Anchals and thereafter the case records will be sent to Sub-division for passing final orders regarding assessment of rent etc. Copies of orders passed by Sub-divisional Officers/Land Reforms Dy. Collectors will be given to Anchal Office for making necessary correction in Demand Register etc. The case records will remain at Sub-divisional level and after disposal it will be consigned to Record Room for preservation according to the provisions contained in the Records Manual.

4. Having regard to the fact that large number of cases for assessment of rent on Kabil Lagan Lands are still pending disposal, Anchal Achikaris should complete the preliminary work at their end and transmit the case records to their Subdivisional Officers for orders. Now that L.R.D.Cs./S.D.Os. will exercise power, it is their responsibility to see that files are kept properly and all pending cases are disposed of as early as possible.

5. While assessing rent, the instructions of the Government issued from time to time should always be kept in view. The legal instructions issued in this Department letter no. 76 L.R. dated 6th January, 1965 regarding encroachment detected on *Gairmazrua Arn*, culturable waste land should be specially kept in view.

6. As regards the old cases where rent has been wrongly assessed on valuable lands or on large area of agricultural lands, errors may be remedied after getting an appeal or revision filed before the appropriate Courts. In case of difficulty or doubt Local Government pleader may also be consulted.

7. Receipt of the letter may kindly be acknowledged. All previous instructions may be treated to have been modified to the above extent. 10 spare copies are enclosed. (No. E/RC - IV - 4012 / 66 - 6308 LR dated 1.8.1966)

From : Shri P. C. Singh, Deputy Secretary to Government. **To :** All Collectors.
Subject : Fixation of rent under Sections 5, 6 and 7 of the Bihar Land Reforms Act, 1950 as also in the case of new Settlement of land.

I am directed to draw your attention to para 9 of this Department letter No. 697 H dated the 31st Jan'70 (copy enclosed) in which the rate of increase of rent has been prescribed for fair rent settlement in your district. It has also been indicated in para 16 of the aforesaid letter that the proposed fair rents will also apply to the fixation of rent hereafter under sections 5, 6 and 7 of the Bihar Land Reforms Act, 1950 as also in case of new settlement of land.

2. It is, therefore, requested that you may kindly fix up fair rents accordingly. (No. 5 LR / RC - 1053/79 - 2774 LR dated 1.4.70)

From : Shri S.K. Chandra, Additional Secretary to Government **To :** All Collectors, All Settlement Officers (except Settlement Officer, Singhbhum).
Subject : Fair rent Settlement

I am directed to address you on the above subject and to communicate the

decision of the Government to take up Fair Rent Settlement as part of survey and settlement operations. In consultation with their Law Officers Government have been pleased to prescribe the following procedure to be followed for settlement of fair rent in your district.

2. Government have been advised that in the district of Purnea in which the Bihar Tenancy Act applies and the records of-rights have already been published, the settlement or revision of rent can be done under section 112A only. Government have also been advised that rationalisation of rent and enhancement of rent on the ground of rise in the average local price of staple food crops can be taken up under section 112A Bihar Tenancy Act, subject to the provisions of section 113 of the Act. The procedure prescribed in rules 113 to 124 read with rules 82 to 88A of the rules framed under the Bihar Tenancy Act will apply in such cases of Fair Rent Settlement.

3. In other districts where settlement operations are in progress, and the Bihar Tenancy Act applies, the Settlement or revision of rent can be done under section 105 of the Bihar Tenancy Act only after the final publication of the records of rights under section 103A (2) of the said Act. Rationalisation of rent and enhancement of rent on the ground of rise in the average local price of staple food crops can be taken up under section 105 of the Bihar Tenancy Act, subject to the provisions of section 113 of the said Act.

4. As stated above, fair rent settlements in the districts, in which the provisions of Bihar Tenancy Act are applicable, and the settlement operation is in progress, will have to be taken up under section 105 of the Bihar Tenancy Act and the procedure prescribed in rules 82 to 88A of the Rules framed thereunder will apply in these cases. Section 105 lays down that the settlement of rents in such cases can be made only on an application to be filed by either the landlord or the tenant within two months from the date of the giving of certificate of the final publication of the records under sub-section (2) of section 103A. Under rule 85 of the rules, a joint application for settlement of rent may be filed by a landlord or a group of tenants with the consent of the Revenue Officer.

The rent of holdings of ex-intermediaries assessed within the last 15 years under sections 5, 6(a) & 7 of the Bihar Land Reforms Act, or of other *kabil lagan* lands under the provisions of Tenancy Act need not however be altered.

5. Government have also to observe that the existing rent structure inherited from ex-intermediaries is highly irrational. Incidence of rent on lands of similar productivity differs considerably in the same area. Government have therefore, decided that the existing rent structure should first be rationalised to the maximum extent possible and the rate worked out on the basis of product only. The lands have already been classified during the current settlement operations according to the productivity into different categories. Each category should be assigned different units based on relative productivity. The settlement officer should thereafter take up the calculation of unit rate for village. For this purpose he will exclude the holdings which have not been assessed to rent, and work out the total area under different categories of lands. The areas should then be multiplied by the units allotted to each category and total which will give the total unit for the village. One unit may be allotted to waste land recorded as such in possession of tenant. The total rent for

these holdings should also be calculated. The total rent divided by the total unit will give the unit rate for the village.

6. In some districts, e.g. Purnea after the last Settlement Operations were completed, flow irrigation has provided to large tracts of land. Similarly, in some of the districts, where the operation is still under progress, and records not yet finally published, flow irrigation may have provided as in case of Gandak Project or Chanan irrigation in Banka in Bhagalpur. In these districts, it may be necessary to change the classification of land due to corresponding upgrading of the quality of the land. This should be done during local inspections while conducting Fair Rent Settlement proceedings either *suo-moto* or on an application having filed on behalf of the State. Similarly, the classification may have to be changed even when the quality of the land has changed due to provision of State Tube-well or Electric or Diesel Tube-well and other methods of irrigation either by the State or by the cultivators himself.

7. While it may be desirable to rationalise the rent structures in the entire district, this may not in actual practice, be possible. Government therefore, feel that it will be enough if the rationalisation is limited to an Anchal. For this purpose the unit rates for all the villages of an Anchal should be totalled up and divided by the total number of villages in the Anchal. This will give the Anchal unit rate. If the unit rate of a village in an Anchal differs from the Anchal unit rate by more than 25%, the village unit rate may be scaled up or down so that it may not exceed the Anchal rate by more than 25%. If, however, the village unit rate is within this limit, it may be adopted as the unit rate for the particular village. The unit rate adopted for the village will form the basis for rationalisation of rent.

8. After the village unit rate has been fixed, the average rate for different classes should be worked out by multiplying it with the number of units allotted to the class of land. For example, if the rate per unit of a village is 50 paise and the unit allotted to Dhani I is 10, the rationalised rent for Dhani I will be $0.50 \times 10 = 5$ per acre.

9. Since there has been considerable rise in the prices of staple food crops and the value of land too has appreciably increased due to its high productivity as a result of the increased irrigation potentialities, which are wholly to the advantage of the tenants. Government representatives on behalf of the landlords will urge before the Revenue Courts that they would ask for increase of rent up to 50% in every district of the State except Purnea, Champaran, Muzaffarpur, Darbhanga and Shahabad districts where increase suggested should be to the extent of 75% because in these districts apart from the general advantages to the tenants described herein - before, the incidence of rent also is lower to the rent of land of similar nature in other districts. While deciding about fixation of fair rent on these grounds, the Revenue Courts will no doubt, be guided by the Board's Rulings. If the Revenue Courts allow enhancement in the manner above, the revised rate for Dhani I land will be $Rs. 5/- \times (150/100) = Rs. 7.50$ in case of the 50% increase and $Rs. 5/- \times (175/100) = Rs. 8.25$ in case of 75% increase fair units to be proposed for other classes of land should similarly be worked out. the calculation of the fair rent of holdings will thereafter be a simple exercise in arithmetic. The illustration below will explain the procedure.

10. Taking into consideration the categorisation of land on productivity, already adopted in the districts Bihar Tenancy Act applies, the units allotted to different categories of land will be as below:-

<u>Category</u>	<u>Productivity</u>	<u>Units</u>
Dhani I	20 Mds. or above	10
Dhani II	15 do	7.5
Dhani III	10 do	5
Bhit I	15 do	7.5
Bhit II	10 do	5
Wasteland I		1

11. Let us take a village consisting of 500 acres as follow

Model village

<u>Category</u>	<u>Rate</u>	<u>Area</u>	<u>Units</u>
Dhani I	10	50	500
Dhani II	7.5	150	1125
Dhani III	5	100	500
Bhit I	7.5	100	750
Bhit II	5	100	500
Total :		500	3375

Rent of the village = Rs. 1687.5

Rate per unit. = Rs. 0-50 paise.

The average rate for different classes will be as follows :-

Dhani I Rs. 5 per acre.

Dhani II Rs. 3.75 per acre.

Dhani III Rs. 2.5 per acre.

Bhit I Rs. 3.75 per acre.

Bhit II Rs. 2.5 per acre.

12. If enhancement of 50% /75% is allowed the revised rate will be as follows:-

	<u>@ 50% increase</u>	<u>@ 75% increase</u>
Dhani I	7.50 per acre.	8.75 per acre.
Dhani II	5.62 per acre.	6.58 per acre.
Dhani III	3.10 per acre.	3.60 per acre.
Bhit I	5.62 per acre.	6.50 per acre.
Bhit II	3.10 per acre.	3.60 per acre.

13. Let us now take a holding consisting of the following categories of land :-

Dhani I	1 acre.
Dhani II	2 acre.
Dhani III	2 acre.
Bhit I	1 acre.
Bhit II	2 acre.
Total :- 8 acres.	

14. The fair rent of this holding on the above basis is as below:-

<u>Category/</u>	<u>Area</u>	<u>Fair rent for the</u>	<u>Total.</u>
		<u>category per acre.</u>	<u>@50%</u>
		<u>@ 50% increase</u>	<u>@ 75% increase</u>
			<u>increase</u>

Dhani I	1 acre	7.50	8.75	7.50
Dhani II	2 acres	5.62	6.58	11.24
Dhani III	2 acres	3.10	3.60	6.20
Bhit I	1 acre	5.62	6.58	5.62
Bhit II	2 acres	3.10	3.60	6.20

15. The Settlement Officers should immediately set up organisations for working out the unit rates, and for making detailed calculations on the lines indicated in the paragraphs above. It would be advantageous to prepare a sufficient number of ready-reckoners to cut down the clerical work.

16. The proposed fair rents will also apply to the fixation of rent hereafter under sections 5,6,7 of the Bihar Land Reforms 1960 as also in case of new settlement of land in any district.

17. These are in supersession of the earlier instructions issued in Revenue Department's letter No. 5283 R dated the 15th July, 65 in regard to fair rent settlement in the districts of Muzafarpur and Shahabad.

18. Director of Land Records and Surveys Bihar is being requested to issue further guidelines on the subject to the settlement officers direct. (No. 4/5-0-5/70-697 R dated 31.1.1970)

From Shri S.K. Chandra, Director of Land Records & Surveys Bihar. To All Collectors/All Settlement Officers (Except Settlement Officer, Singhbhum)

Sub : Fair rent settlement.

In inviting a reference to the Government of Bihar Revenue Departments Letter No. 4/S5-0-5/70-697/R dated the 31st January, 1970 addressed to you on the above subject, I am directed to refer to sub-para 2 of para 4 of the aforesaid letter relating to the assessment of rent on the holdings of the exintermediaries under section-5, 6(a) and 7 of the B.L.R. Act 1950 or other Kabil Lagan lands under the provisions of the tenancy Act and to clarify that if the effect of the assessment of rent of such holdings is from the date of vesting of the estate, the rent can be revised after expiry of 15 years from the date when the rent became payable.

Thus fair rent may be assessed for the above categories of the holdings after the expiry of 15 years from the date the assessment of rent takes effect even though the orders have been passed on a later date. (Memo No. 17 - 864 / 69 dated 21.4.70)

प्रेषक : श्री अरूप कुमार चसु, सरकार के अपर सचिव सेवा में : सभी समाहर्ता।
विषय : बिहार भू-लगाव (भुगतान में छूट) अध्यादेश 1978 (बिहार अध्यादेश 4, 1978) का कार्यान्वयन।
निदेशानुसार मुझे कहना है कि बिहार के राज्यपाल ने बिहार भू-लगाव (भुगतान में छूट) अध्यादेश, 1978 (अध्यादेश संख्या 4, 1978) दिनांक 16.2.1978 को प्रख्यापित किया है। बिहार राजपत्र के असाधारण अंक दिनांक 17.2.1978 में प्रकाशित अधिसूचना संख्या एल०जी० लेज-85 के द्वारा प्रख्यापित उपर्युक्त अध्यादेश की प्रति आवश्यक कार्रवाई हेतु संलग्न की जाती है।

2. अध्यादेश सम्पूर्ण राज्य में 1 अप्रैल, 1978 से प्रभावी हो चुका है एवं इसके उपबन्धों के अनुसार:-

NO. A/3-108/65. 5323 LR.

Government of Bihar,
Revenue Department,
(Land Reforms Section)

From Shri S.K. Chakravarty,
Secretary to Government.

To The Settlement Officer, Singhbhum,
Patna, the 16th July, 1965.

Sir, I am directed to refer to letter No. 5782 dated the 13th July, 1964 (copy enclosed) in which you have already been informed about the decision of Government to take up fair rent settlement in the districts of Shahabad, Munaffarpur and Singhbhum. In consultation with the Law Officers, Government have been pleased to prescribe the following procedure to be followed for settlement of fair rents in your district.

2. Government have been advised that in the areas governed by the Chotanagpur Tenancy Act, fair rent can be settled or revised u/s. 85 of the Chotanagpur Tenancy Act. Government have also been advised that rationalisation of rent and enhancement of rent on the ground of rise in the average local price of staple food crops can be taken up u/s. 85 of the Act subject to the provisions of sec. 29(1) of the Chotanagpur Tenancy Act.

3. The rent of holdings of ex-intermediaries assessed u/s 5, 6 and 7 of the Bihar Land Reforms Act or of other Kabil Lagan lands under the provision of the Tenancy Act within the last 15 years need not be altered. Since the increase of 12.5% has already been made with retrospective effect in respect of such lands, Government feel that there may not be any inequality in excluding such holdings from the scope of the present rent settlement. Notification u/s 85(2)(1) of the Chotanagpur Tenancy Act has already been issued by the State Government directing the settlement of fair land rent in Singhbhum according to Section 85(3). Fair rent settlement in districts where Chotanagpur Tenancy Act applies have ordinarily to be made after the final publication of the record of rights. Records of most of the villages of Singhbhum district have been finally published. Fair rent settlement of these villages may, therefore, be taken up in accordance with the provisions of sections 85 and 86 of the Chotanagpur Tenancy Act and provisions of Chapter X of the Rules framed thereunder.

adopted
11/1/54

4. The existing rent structure inherited from ex-intermediaries is highly irrational. Incidence of rent on lands of similar productivity differs considerably in the same area. Government have decided that the existing rent structure should be rationalised to the maximum extent possible and the rate worked out on the basis of productivity only. The lands have already been classified during the current Settlement Operations according to the productivity into different categories. Each category should be assigned different units based on relative productivity. The Settlement Officer will next take up the calculation of unit rate for a village. For this purpose he will exclude the holding which have not been assessed to rent and work out the area under different categories of the land. The areas should then be multiplied by the units allotted to each category and the total for the village worked out. Waste land in possession of tenant should be treated in par with Corn III. The total rent for these holdings should also be worked out. The total rent divided by the total unit will give the unit rent for village.

5. As laid down in Rule 65 of the Rules, a general notice for settlement of a fair rent in the form contained in Schedule VI of the rules should be served:-

- (a) by affixing a copy thereof at some conspicuous place in each village concerned in the presence of atleast two persons whose signature shall be taken on one copy of the notice,
- (b) by proclaiming it in each village concerned by beat of drum.

The parties shall not be required to make any application for rent settlement or to pay any Court or process fee for the initiation of proceedings.

6. While it may be desirable to rationalise the rent structures in an entire district, this may not in actual practice be feasible. Government, therefore, feel that it will be enough if the rationalisation is limited to an Anchal. For this purpose the unit rates for all the villages of an Anchal should be totalled up and divided by the total number of villages in the Anchal. This will give the Anchal unit rate. If the unit rate of a village in an Anchal differs from the Anchal unit rate by more than 25% the village unit rate may be scaled or down so that it may not exceed the Anchal unit rate by more than 25%.

28

If however, the village unit rate is within this limit it may be adopted as the unit rate for the particular village. The unit rate adopted for the village will form the basis for rationalisation of rent.

7. After the village unit has been fixed the average rate for different classes should be worked out by multiplying the number of units allotted to the class of land. For example, if the rate per unit of a village is 50 paise and the unit allotted to Don I is 10, the rationalisation of rent for Don I will be $0.50 \times 10 = \text{Rs. } 5/-$ per acre.

8. Though there was considerable rise in the prices of staple food crops, Government representatives on behalf of the Landlords will urge before the Revenue Courts that they would ask for an increase only upto 25%, in view of the general increase in the cost of living and cost of cultivation. While allowing an enhancement in rent on the basis of increase in prices of the staple food crops, the Revenue Courts will of course, be guided by the Board's ruling. If the Revenue Courts allow enhancement of 25% as claimed by Government representatives on behalf of the landlords, the revised rate for Dhani I land will be Rs. 5/- plus $0.50 \times 0.25 = \text{Rs. } 6.25$ per acre. The enhanced rates for other classes of land should be similarly worked out. The calculation of the fair rent of the holdings will thereafter be a simple exercise in Arithmetic. The illustration below will explain the procedure. Taking into consideration of the land on productivity, already adopted in the district of Singhbhum the units allotted to different categories of land will be as below :-

Category	Productivity	Units
Don I	20 Mds. or above	10
Don II	15 Mds. or above	7.5
Don III	10 Mds. or above	5
Gora I	10 Mds. or above	5
Gora II	5 Mds. or above	2.5
Gora III	1,50 Mds. or above	0.75

9. Let us take a village consisting of 500 acres as follows

MODEL VILLAGE			
Category	Unit	Area	Total units.
Don I	10	50	500
Don II	7.5	150	1125
Don III	5	100	500
Gora I	5	100	500
Gora II	2.5	100	250
Gora III	0.75	100	75
Total:		600	2950

Rent of the village. 1100
 Rate per unit. 40 Paise

10. The average rate for different classes will be as follows:-

Don I	Rs. 4.00
Don II	" 3.00
Don III	" 2.00
Gora I	" 2.00
Gora II	" 1.00
Gora III	" 0.30

11. After allowing the enhancement of 25% the revised rates will be as follows:-

Don I	Rs. 5.00 per acre
Don II	" 3.75
Don III	" 2.50
Gora I	" 2.50
Gora II	" 2.00
Gora III	" 0.380

12. Let us now take a holding consisting of the following categories of land:-

Don I	1 acre
Don II	2 acres
Don III	2 acres
Gora I	1 acre
Gora II	2 acres
Gora III	2 acres
Total	10 acres.

13. The fair rent of this holding will be as below:-

Category	Area	Fair rent for the category Per acre.	Total
Don I	1 acre	5.00	5.00
Don II	2 acres	3.75	7.50
Don III	2 acres	2.50	5.00
Gora I	1 acre	2.50	2.50
Gora II	2 acres	2.00	4.00
Gora III	2 acres	0.38	0.76
Total			24.76

14. The Settlement Officers should immediately set up their organisations for working out the unit rates, and carrying out detailed calculations on the lines indicated in the paragraphs above. It will be advantageous to prepare sufficient number of ready-reckoners to cut down the clerical work. Director of Land Record and Surveys is being requested to issue further instructions on the subject to the Settlement Officer or their 25%.

SMOITOT SU EQ IITM

- 5 -

further instructions on the subject to the Settlement Officers
direct.

Yours faithfully,
Sd./- S.K. Chakravarty,
Secretary to the Government.

सम्बन्धित सहायक बन्धुवस्तु फसल निवारणों से प्रतिदिन प्राप्ता कर, उपायुक्त, विद्यमान की आवश्यक कार्रवाई हेतु अग्रसारित कर दीगे। इस प्रकार इस श्रेणी की भूमि में उचित लगान निर्धारण नहीं करता है।

ब) श्रेणी (घ) की जमीन पुनः या उप-श्रेणी में विभक्त किये जा सकते हैं :-

(1) जिसे जमीन पर बल्लभार रयत के द्वारा खेती की जाती या जाती से सम्बन्धित कार्य, जैसे कृषि कार्य हेतु नवान पत्र निर्माण किया है अथवा रयत ने अपने या अपने परिवार के लिए जमीन का व्यापार या कुटिर उद्योग के प्रयोजन में लाता है, ऐसी जमीन पर उचित लगान निर्धारण किया जायेगा।

(11) यदि बल्लभार रयत ने जमीन का प्रयोजन करने निर्माण किसी व्यवसाय के हेतु किया है, जो कुटिर उद्योग या कृषि कार्य हेतु नहीं करता या करता है, तो ऐसी जमीन पर उचित लगान निर्धारण नहीं किया जायेगा, क्योंकि यह हाटानागपुर डिवीजनी अधिनियम की धारा 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 में उल्लिखित श्रेणियों की भूमियां तक ही सीमित रहेगा।

उ - इस तरह उचित लगान निर्धारण का कार्य केवल नीचे उल्लिखित श्रेणियों की भूमियों तक ही सीमित रहेगा :-

(अ) सभी कृषि प्रोत्सायक जमीन,

(आ) उभर की कपिलका (2) की श्रेणी (क) की जमीन जिसका लगान पट्टे के

असार पुनरीकृत किया जा सकता है, और

(इ) उसी कपिलका की श्रेणी (घ) की उप श्रेणी (1) की जमीन

(उ) उचित लगान निर्धारण की पद्धति पत्ती अफाट गांधी जी राजस्व विभाग

की पत्र संख्या 2/एस्- 2/25-1/222 सह0 आर0, दिनांक 10 जुलाई 1964 के द्वारा बताई गयी है। केवल उक्त पत्र में दिये गये रेट में 25 प्रतिशत बुद्धि पूर्व के रेट में करने से क्वल 50 प्रतिशत की वृद्धि कर देनी होगी।

अतः, उक्त पत्र में भी उपाकरण धारा 10 से किये गये हैं, उनके पुनरीकृत लगान 50 प्रतिशत वृद्धि से परजाति निम्न प्रकार होंगे :-

जमीन	I	प्रति एकड़	रु० 4-00
जमीन	II	"	रु० 4-50
जमीन	III	"	रु० 2-00
गांजा	I	"	रु० 3-00
गांजा	II	"	रु० 2-50
गांजा	III	"	रु० 0-85

इस प्रकार प्राप्ति करों की आय।

विरया तनाज्ञत,
50
(30 रामानुजा)
संसार के अंदर सचिव।