

श्री प्रवीण राम फूकन और एवं अन्य

बनाम

असम राज्य एवं अन्य

(सिविल अपील संख्या- 662-663 /2008)

11 दिसंबर, 2014

[एम. वाई. एक्बाल और अभय मनोहर सप्रे, न्यायाधिपतिगण]

असम भूमि और राजस्व विनियमन, 1886 - धाराये 3(बी), 70, 72- भूमि राजस्व- अपीलकर्ताओं-भूमि धारकों द्वारा गैर-भुगतान- रुपये 731.70/- की वसूली के लिए अपीलकर्ता की संपत्ति की नीलामी बिक्री- राज्य ने नीलामी की कार्यवाही में भूमि/संपत्ति रु.1/- में खरीदी- बोर्ड ने नीलामी और बिक्री की कार्यवाही को रद्द कर दिया और अपीलकर्ता को भूमि की बहाली के साथ-साथ आवंटित भूमि के लिए आईओसी द्वारा जमा की गई अपीलकर्ताओं की मुआवजा राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया- हालांकि, अपीलकर्ताओं को मुआवजा राशि का भुगतान नहीं किया गया- एकल न्यायाधीश ने राज्य को अपीलकर्ताओं को मुआवजा राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया- हालांकि, खंडपीठ ने नीलामी बिक्री के साथ-साथ राज्य को भूमि के हस्तांतरण को भी बरकरार रखा- अपील पर, अभिनिर्धारित : उच्च न्यायालय ने बोर्ड के निष्कर्ष में हस्तक्षेप करके गलती की- बोर्ड ने सही माना कि आयोजित नीलामी विनियमन में निर्धारित प्रक्रिया के अनुरूप नहीं की गई थी; अपीलकर्ताओं को किसी भी मांग या/और भूमि की बिक्री का कोई नोटिस नहीं दिया गया था और उच्च न्यायालय को इस तथ्य की खोज में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था; कि उच्च न्यायालय ने अपने अधिकार क्षेत्र का उल्लंघन किया और तथ्यात्मक निष्कर्ष को पलट दिया; और रिट कोर्ट ने इस बारे में कोई ठोस कारण नहीं बताया कि बोर्ड की तथ्यात्मक खोज गलत

क्यों थी- इस प्रकार, राज्य द्वारा आयोजित नीलामी न तो कानूनी थी और न ही विनियमन में निहित आवश्यकताओं के अनुरूप थी और बोर्ड द्वारा सही ढंग से रद्द कर दी गई थी-आक्षेपित फैसले को रद्द कर दिया गया और बोर्ड के फैसले को बहाल कर दिया गया- राज्य को अपीलकर्ताओं को आवंटित भूमि के लिए आईओसी द्वारा जमा की गई मुआवजे की राशि ब्याज सहित भुगतान करने और साथ ही शेष भूमि के कब्जे को भी बहाल करने का निर्देश दिया गया - भारत का संविधान, 1950 - अनुच्छेद 227 और 300 ए नोटिस- नोटिस की गैर-तामील और एक नोटिस हालांकि तामील किया गया लेकिन तामील करने में कुछ प्रकार की प्रक्रियात्मक अनियमितताओं के साथ- बीच अंतर- स्पष्ट किया गया।

न्यायालय ने अपील स्वीकार करते हुए, अभिनिर्धारित किया: 1.1 उच्च न्यायालय के निष्कर्ष से सहमत नहीं किया जा सकता। उच्च न्यायालय को बोर्ड के निष्कर्ष में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था जिसने सही माना था कि अपीलकर्ताओं से भूमि राजस्व के बकाया बकाया (731.70 रुपये) की वसूली के लिए आयोजित नीलामी विनियमन में निर्धारित प्रक्रिया के अनुरूप नहीं थी और, इसलिए, कानून में बुरा था। [पैरा 23][198-ई-एफ]

1.2 सबसे पहले, भू-राजस्व की बकाया राशि के भुगतान की मांग की सूचना की गैर-सेवा के सवाल पर अपीलकर्ताओं (भूमिधारकों) के पक्ष में बोर्ड द्वारा दर्ज किए गए तथ्य की अच्छी तरह से तर्कपूर्ण खोज। 731.70 और भूमि की बिक्री के नोटिस की गैर-तामील रिट अदालत पर बाध्यकारी थी, तथ्य की शुद्ध खोज होने के नाते और इससे भी अधिक, जब यह तथ्यों की उचित सराहना पर आधारित थी। जब उच्च न्यायालय ने अपीलीय अदालत की तरह इस तथ्यात्मक मुद्दे की जांच की तो उसने अपने अधिकार क्षेत्र को पार कर लिया और तथ्यात्मक निष्कर्ष को उलट दिया। यह मानते हुए कि उच्च न्यायालय अपने रिट क्षेत्राधिकार में इस मुद्दे पर जा सकता है,

फिर भी उच्च न्यायालय के निष्कर्षों को पढ़ने मात्र से यह पता चलेगा कि अपीलकर्ताओं पर भूमि की मांग और बिक्री की सूचना की कोई उचित सेवा तो क्या प्रभावी सेवा भी नहीं की गई थी। दूसरे शब्दों में, उच्च न्यायालय के तर्क और चर्चा को पढ़ने से इस निष्कर्ष पर नहीं पहुंचा जा सकता कि अपीलकर्ताओं को विधिवत नोटिस दिए गए थे। बल्कि इससे यह निष्कर्ष निकलेगा कि अपीलकर्ताओं को ठीक से सेवा नहीं दी गई। रिट कोर्ट ने इस बारे में कोई ठोस कारण नहीं बताया कि इस मुद्दे पर बोर्ड की तथ्यात्मक खोज गलत क्यों थी और इसलिए, हस्तक्षेप की मांग की गई। नियम 133,134,136 और 136-ए के साथ पठित धारा 72 की आवश्यकता के आलोक में स्वतंत्र रूप से नोटिस जारी करने की जांच पर, जो डिफॉल्ट भूमिधारक पर सेवा को प्रभावित करने के तरीके से संबंधित है, तो यह निष्कर्ष दर्ज करने में कोई हिचकिचाहट नहीं है कि उपरोक्त प्रावधानों के तहत अपीलकर्ताओं को कोई नोटिस नहीं दिया गया था और उच्च न्यायालय को तथ्य की इस खोज में अन्यथा हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था। [पैरा 24,25][198-जी-एच; 199-ए-ई; 200-ए]

1.3 नोटिस की तामील न होने और नोटिस तामील होने के बावजूद तामील करने में कुछ प्रकार की प्रक्रियात्मक अनियमितताओं के बीच अंतर है। पूर्व श्रेणी के मामलों में, यदि की गई सभी परिणामी कार्रवाई गैर-सेवा का तथ्य साबित हो जाने पर कानून की नजर में खराब मानी जाएगी, जबकि बाद की श्रेणी के मामलों में, यदि की गई परिणामी कार्रवाई कायम रहेगी। इसका कारण यह है कि पूर्व के मामले में, चूंकि संबंधित व्यक्ति को नोटिस नहीं दिया गया था, इसलिए वह अपनी पीठ के पीछे की गई कार्यवाही से पूरी तरह से अनजान था, जिससे कार्रवाई "अवैध" हो गई, जबकि बाद के मामले में, वह अन्यथा उसे नोटिस प्राप्त होने की कार्यवाही के बारे में पता था, हालांकि उस पर इस तरह के नोटिस की तामील करने में प्रक्रियात्मक अनियमितता की गई थी। यदि किसी व्यक्ति को नोटिस में प्रस्तावित कार्रवाई के बारे में जानकारी है,

तो उस पर की गई कार्रवाई को सेवा प्रदान करने के तरीके में गलती निकालकर कानून की दृष्टि से खराब नहीं माना जा सकता है, जब तक कि वह प्रक्रियात्मक सेवा देने में चूक के कारण उस पर हुए पर्याप्त पूर्वाग्रह को दिखाने में सक्षम न हो। हालाँकि, शिकायत की गई प्रक्रियात्मक चूक की प्रकृति और परिणामी पूर्वाग्रह का पता लगाना अलग-अलग मामले पर निर्भर करता है। वर्तमान मामला पूर्व श्रेणी के मामले में आता है। [पैरा 26][200-ए-एफ]

1.4 राज्य की ओर से किसी व्यक्ति को उचित नोटिस देना अनिवार्य है, जो विनियमन में निर्धारित तरीके से सख्ती से राज्य के किसी भी प्रकार के बकाया का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। राज्य की ओर से यह समान रूप से अनिवार्य है कि डिफॉल्टर को उसकी चल या/और अचल संपत्तियों को विनियमन में निर्धारित तरीके से बिक्री के लिए रखे जाने से पहले बकाया वसूली के लिए पूर्व नोटिस दिया जाए। [पैरा 27][200-एफ-जी]

1.5 अपीलकर्ताओं को कानून में निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए बिना भूमि से वंचित कर दिया गया क्योंकि तथाकथित नीलामी राज्य द्वारा उनकी पीठ पीछे और उनकी जानकारी के बिना आयोजित की गई थी। इस प्रकार, राज्य की कार्रवाई स्पष्ट रूप से अनुच्छेद 300-ए के तहत गारंटीकृत अपीलकर्ताओं के संवैधानिक अधिकार का उल्लंघन थी और इसलिए, ऐसी कार्रवाई को कानून में बरकरार नहीं रखा जा सकता है। [पैरा 29] [201-सी-डी]

1.6 यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं है कि धारा 70 के तहत संपत्ति की बिक्री के लिए 731.70 रुपये की छोटी राशि की वसूली के लिए चरम कदम क्यों उठाया जाना आवश्यक था और 731.70 रुपये की बकाया राशि अपीलकर्ताओं की किसी भी चल संपत्ति की बिक्री से क्यों नहीं वसूल की जा सकी यह सोचना समझ से

परे हैं कि अपीलकर्ताओं के पास कोई चल संपत्ति नहीं थी जिसकी बिक्री पर 731/- रुपये भी नहीं मिलते या कम राशि मिलती। धारा 70 के तहत भूमि की बिक्री से बकाया राशि की वसूली के लिए उपायुक्त द्वारा आयोजित नीलामी धारा 70(1) के उल्लंघन में आयोजित की गई थी और इस प्रकार, टिकाऊ नहीं थी। [पैरा 33,34] [202-सी-ई]

1.7 राज्य बकाया की वसूली के लिए डिफॉल्टर की अचल संपत्ति की बिक्री के लिए नीलामी कार्यवाही का सहारा लेना एक चरम उपाय है। यह इस मामले के तथ्यों में धारा 69, 70 और नियम 155 को पढ़ने पर भी समझ में आता है। इस न्यायालय द्वारा यह माना गया है कि यदि राज्य सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से डिफॉल्टरों की संपत्ति के निपटान के उपाय का सहारा लेता है, जैसा कि राज्य के बकाया की वसूली के लिए विनियमन में प्रदान किया गया है, तो इसका प्रमुख विचार कम से कम सर्वोत्तम मूल्य सुरक्षित करना होना चाहिए जो संपत्ति बिक्री के लिए रखी गई। सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से डिफॉल्टर की संपत्ति, जैसा कि राज्य के बकाया की वसूली के लिए विनियमन में प्रदान किया गया है, तो इसका प्रमुख विचार हमेशा बिक्री के लिए रखी गई संपत्ति के लिए सर्वोत्तम मूल्य सुरक्षित करना होना चाहिए। हालाँकि, यह तभी हासिल किया जा सकता है जब बिक्री की प्रक्रिया में अधिकतम सार्वजनिक भागीदारी हो और हर किसी के पास संपत्ति खरीदने के लिए सर्वोत्तम प्रस्ताव पेश करने का अवसर हो। इसका कारण यह है कि पर्याप्त प्रचार के बाद आयोजित सार्वजनिक नीलामी संपत्ति खरीदने में रुचि रखने वाले प्रत्येक व्यक्ति की भागीदारी सुनिश्चित करती है और उस प्रक्रिया में, राज्य और बदले में, डिफॉल्टर को उसकी संपत्ति का सर्वोत्तम मूल्य मिलता है जिसे नीलामी बिक्री के लिए रखा गया था। [पैरा 36][202-एफ-एच; 203-ए-बी]

अध्यक्ष और प्रबंध निदेशक, एसआईपीसीओटी, मद्रास और अन्य बनाम कॉन्ट्रोमिक्स प्राइवेट लिमिटेड 1995 (1) पूरक एससीआर 415: (1995) 4 एससीसी 595; हरियाणा वित्तीय निगम और अन्य बनाम जगदंबा ऑयल मिल्स और अन्य 2002 (1) एससीआर 621: (2002) 3 एससीसी 496- पर आधारित।

1.8 नीलामी उक्त सिद्धांत के अनुरूप उप आयुक्त द्वारा आयोजित नहीं की गई थी। ऐसा लगता है कि नियमों का अनुपालन दिखाने के लिए नीलामी केवल कागजों पर आयोजित की गई थी ताकि राज्य को नियम 141 लागू करने और उसमें दिए गए प्रावधान के अनुसार 1/- रुपये में भूमि का अधिग्रहण करने में सक्षम बनाया जा सके। वास्तव में, राज्य द्वारा यह साबित करने के लिए कोई दस्तावेज़ दाखिल करने का कोई प्रयास नहीं किया गया कि सभी स्थगित तिथियों पर पर्याप्त प्रचार किया गया था और इस तरह के प्रचार के बावजूद किसी भी बोली लगाने वाले ने नीलामी में भाग नहीं लिया। यह वास्तव में अकल्पनीय है कि प्रचार के बावजूद जिले में एक जमीन की नीलामी की गई तो उस पर किसी का ध्यान नहीं गया और कोई भी व्यक्ति ऐसी जमीन के लिए बोली लगाने के लिए आगे नहीं आया। ऐसा प्रतीत होता है कि राज्य ने आईओसी को भूमि आवंटित करने का निर्णय लिया था, जो अपने स्वयं के उद्देश्य के लिए भूमि का उपयोग करने में रुचि रखते थे और इसलिए धारा 70 में दिए गए अनुसार नीलामी द्वारा भूमि के निपटान के उपाय का सहारा लिया गया, जिसके बाद नियम 141 को लागू करते हुए राज्य द्वारा 1/- रुपये के भुगतान पर भूमि का अधिग्रहण किया गया और फिर इसका बड़ा हिस्सा भुगतान पर आईओसी को आवंटित किया गया और वार्षिक प्रीमियम और आईओसी द्वारा मुआवजे का आगे भुगतान। (पैरा 37)(203-सी-जी)

1.9 राज्य द्वारा आयोजित नीलामी न तो कानूनी थी और न ही विनियमन में निहित आवश्यकताओं के अनुरूप थी। इसलिए, इसे बोर्ड द्वारा उचित रूप से रद्द कर

दिया गया था। आक्षेपित निर्णय को रद्द किया जाता है और बोर्ड का निर्णय बहाल किया जाता है। [पैरा 38,39][203-जी-एच; 204-ए]

1.10 राज्य-प्रतिवादी संख्या 1 को निर्देश दिया जाता है कि वह अपीलकर्ताओं को आईओसी द्वारा उन्हें आवंटित भूमि के लिए जमा की गई मुआवजे की राशि का भुगतान जमा करने की तारीख से अपीलकर्ताओं को भुगतान करने तक उक्त राशि पर 6% की दर से ब्याज के साथ भुगतान करे। राज्य को शेष भूमि का कब्जा बहाल करने का भी निर्देश दिया गया है। [पैरा 40][204-बी-सी]

प्रकरण कानून संदर्भ:

1995 (1) पूरक एससीआर 415 भरोसा व्यक्त किया गया पैरा 36

2002 (1) एससीआर 621 भरोसा व्यक्त किया पैरा 36

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 662-663/2008

डब्ल्यू. ए. संख्या 512/2002 और डब्ल्यू.पी. (सी) संख्या 5628/2004 में गौहाटी उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 06.05.2005 से।

अपीलकर्ताओं के लिए बृजेंद्र चाहर, वरिष्ठ अधिवक्ता, अंशुमान सिन्हा, विजय कुमार पांडे, सुश्री संगीता जोशी, प्रवीर चौधरी, अपीलार्थीगण के लिये।

सुश्री वर्तिका सहाय वालिया (मैसर्स कॉरपोरेट लॉ ग्रुप के लिए), रेन्जिथ, उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निम्नलिखित निर्णय सुनाया गया:

निर्णय

1. अनुमति प्रदान की गई।

2. ये सिविल अपीलें डब्ल्यूए नंबर 512 / 2002 में गुवाहाटी उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा पारित सामान्य निर्णय दिनांक 06.05.2005 से उत्पन्न होती हैं, जो बदले में विद्वान एकल द्वारा डब्ल्यू.पी. 2234/2000 और डब्ल्यू.पी. (सिविल) संख्या 5628/2004 में पारित निर्णय दिनांक 26.02.2001 से उत्पन्न होती हैं, जो केस नंबर 42 आरए(के) /1996 में बोर्ड द्वारा पारित आदेश दिनांक 23.02.1998 से उत्पन्न हुआ

3. आक्षेपित निर्णय द्वारा, खंडपीठ ने असम राज्य द्वारा दायर रिट अपील और रिट याचिका को स्वीकार कर लिया, परिणामस्वरूप, रिट याचिका में लागू गुवाहाटी में बोर्ड द्वारा पारित दिनांक 23.02.1998 के आदेश को रद्द कर दिया और साथ ही डब्ल्यू पी संख्या 2234/2000 में विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.02.2001 को भी रद्द कर दिया।

4. इन अपीलों में विचार के लिए प्रश्न उठता है कि क्या उच्च न्यायालय द्वारा रिट अपील की अनुमति देना उचित था और राज्य द्वारा दायर रिट याचिका को रिट याचिका में लगाए गए बोर्ड के आदेश को रद्द करना उचित था?

5. इन अपीलों में शामिल मुद्दे की सराहना करने के लिए, तथ्यों को विस्तार से बताना आवश्यक है।

6. विवाद दाग संख्या 435,437, 376, 433, 434, 438, 439, 358, 361, 1348, 343 और 836 पट्टा संख्या 284 (नया) /269(पुराना) के अंतर्गत आने वाली 59 बीघे 1 कट्ठा 14 लीचा, कामरूप जिले के मौजा बेलटोला में ग्राम बेतकुची में स्थित कृषि भूमि से संबंधित है। अपीलकर्ता इस भूमि के सह-भूमि धारक थे, जो असम भूमि और राजस्व विनियमन, 1886 (इसके बाद "विनियमन" के रूप में संदर्भित) की धारा 3 (बी) के तहत परिभाषित एक "संपदा" है। उनके नाम भी राजस्व रिकॉर्ड में "रिकॉर्डेड भूमि धारकों" के रूप में विधिवत दर्ज किए गए थे जैसा कि विनियमन की

धारा 3 (आई) में परिभाषित किया गया है; सभी के माध्यम से। यह भूमि अधीन है विनियम के प्रावधानों के अनुसार भू-राजस्व का भुगतान के अधीन है।

7. ऐसा प्रतीत होता है, एक निर्विवाद तथ्य के रूप में, कि अपीलकर्ताओं द्वारा उपरोक्त भूमि (संपदा) पर भू-राजस्व के लिए 731.70 रुपये की राशि देय पाई गई और चूंकि अपीलकर्ताओं ने उक्त राशि का भुगतान नहीं किया, इसलिए उपायुक्त ने एक मामला नंबर 3/13 / 1976-77 अपीलकर्ताओं से 731.70 रुपये की वसूली के लिए दर्ज किया। उपायुक्त ने अपीलकर्ताओं की चल-अचल संपत्ति की बिक्री से बकाया राशि की वसूली के प्रयास करने के बाद, विनियम के प्रावधानों के अनुसार 731.70 रुपये की वसूली के लिए 29.06.1978 को उक्त भूमि को नीलामी के लिए रखा। हालाँकि, कुछ स्थगित तिथियों पर आयोजित नीलामी कार्यवाही में किसी भी बोली लगाने वाले ने भाग नहीं लिया और इसलिए, राज्य ने आगे बढ़कर नियम 141 के तहत नीलामी कार्यवाही में पूरी भूमि/संपदा को 1/- रुपये में खरीद लिया। इसके बाद, राज्य ने 40 बीघा जमीन में से कुछ एकड़ भूमि 26 हजार रुपये प्रति कट्टा के वार्षिक प्रीमियम के भुगतान पर इंडियन ऑयल कॉरपोरेशन (आईओसी) को आवंटित कर दी । इसके अलावा, राज्य ने आईओसी को 38,50,600/- रुपये राज्य सरकार को मुआवजे के तौर पर जमा कराने के निर्देश दिये। लईओसी को राज्य सरकार के पास मुआवजे के तौर पर 38,50, तदनुसार, आईओसी ने निर्देशानुसार राशि जमा कर दी।

8. अपीलकर्ताओं (भूमि धारकों) ने उपरोक्त कार्यवाही से पूरी तरह से अनभिज्ञ होने का दावा किया और इसके बारे में पता चलने पर विनियम के नियम 149 के तहत गुवाहाटी में बोर्ड के समक्ष 02.04.1996 को मामला संख्या 42/आरए (के)/ 1996 दायर किया। पूरी कार्यवाही को चुनौती इस आधार पर दी गई थी कि सबसे पहले, उपायुक्त द्वारा विचाराधीन भूमि के लिए भू-राजस्व के बकाया के रूप में 731.70 रुपये की वसूली के लिए की गई बिक्री/नीलामी की कार्यवाही अधिकार क्षेत्र के बिना और

अनिवार्य के विरुद्ध थी। संपत्ति की वसूली, कुर्की और बिक्री के लिए विनियम में निर्धारित प्रक्रिया। दूसरे, अपीलकर्ताओं को रुपये 731.70 के भुगतान की मांग का कोई नोटिस नहीं दिया गया और न ही विनियम में दिए गए अनुसार बिक्री/नीलामी कार्यवाही से पहले कोई नोटिस दिया गया था। तीसरा, तथाकथित नीलामी भी आयोजित की, तो क्या कोई नीलामी नहीं की गई थी, जैसा कि विनियम में विचार किया गया था क्योंकि किसी भी बोली लगाने वाले को नीलामी की कार्यवाही में भाग लेने के लिए सक्षम करने के लिए कोई प्रचार नहीं किया गया था और वास्तव में किसी भी बोली लगाने वाले ने उक्त नीलामी में भाग नहीं लिया और अंततः, ऐसी परिस्थितियों में, नीलामी की बिक्री की गई नियम 141 के अनुसार 1/- रुपये के लिए राज्य का पक्ष अवैध था और इसे रद्द किया जा सकता था, जिससे अपीलकर्ताओं को भूमि की बहाली की मांग करने का अधिकार मिल गया।

9. बोर्ड ने, दिनांक 23.02.1998 के आदेश द्वारा, अपीलकर्ताओं द्वारा दायर अपील को स्वीकार कर लिया और माना कि अपीलकर्ताओं को भू-राजस्व की बकाया राशि की वसूली या/और नीलामी कार्यवाही का कोई नोटिस नहीं दिया गया था, निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार तो बिल्कुल भी नहीं दिया गया था। विनियम में कहा गया है कि अपीलकर्ताओं की तथाकथित चल-अचल संपत्ति और प्रश्नगत भूमि की कुर्की और बिक्री रेगुलेशन में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार नहीं की गई है, एक मूल्यवान भूमि जिसका बाजार मूल्य लगभग 50 लाख के आसपास है, नहीं होनी चाहिए। 731.70 रुपये की वसूली के लिए बिक्री के लिए रखा गया क्योंकि इससे अपीलकर्ताओं को अत्यधिक कठिनाई हुई और अंततः, नीलामी से पहले प्रश्नगत भूमि की बकाया राशि की वसूली के लिए धारा 69 में दिए गए अनुसार अपीलकर्ताओं की चल संपत्तियों को बेचने या बेचने का कोई ईमानदार प्रयास नहीं किया गया, जैसा कि विनियम में प्रावधानित है। बोर्ड ने इन निष्कर्षों को दर्ज करने के बाद, नीलामी और बिक्री की

कार्यवाही को रद्द कर दिया और राज्य को अपीलकर्ताओं को उनके बकाया भू-राजस्व और अन्य देय राशि, यदि कोई हो, का भुगतान कानून के अनुसार करने पर भूमि वापस करने का निर्देश दिया। आगे यह निर्देश दिया गया कि चूंकि इस बीच, कुल भूमि में से, भूमि का कुछ हिस्सा, यानी, (40 बीघा या उससे अधिक) पहले ही आईओसी को विचार के लिए आवंटित कर दिया गया था और इसलिए, आवंटित भूमि का कब्जा बहाल करने के बजाय आईओसी को आवंटित भूमि के लिए आईओसी द्वारा जमा की गई मुआवजे की राशि को अपीलकर्ताओं को भूमि में उनके वास्तविक हिस्से की गणना के बाद भुगतान करने का निर्देश दिया गया था। इस प्रकार, अपीलकर्ताओं को लगभग 19 बीघा जमीन मिल गई और वे आईओसी द्वारा जमा की गई मुआवजा राशि प्राप्त करने के भी हकदार बन गए, जबकि आईओसी को ऐसी भूमि के लिए उनके द्वारा भुगतान किए गए मुआवजे के बदले आवंटित भूमि को बनाए रखने की अनुमति दी गई थी।

10. उक्त आदेश के अनुपालन में, उपायुक्त ने रुपये 1092/- की मांग (केआरएम 28/96/16) दिनांक 15.02.1999 प्रश्नाधीन भूमि के संबंध में अपीलकर्ताओं से भू-राजस्व के रूप में और स्थानीय कर के रूप में 273/- रु. का भुगतान किया जाने के लिये की। 16.02.1999 को, अपीलकर्ताओं ने मांग की गई राशि जमा कर दी। चूंकि राज्य बोर्ड के निर्देशों के अनुसार अपीलकर्ताओं को मुआवजे की राशि का भुगतान नहीं कर रहा था, इसलिए अपीलकर्ताओं ने उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका संख्या 2234 /2000 दायर की और राज्य और संबंधित राज्य प्राधिकारियों के खिलाफ अपीलकर्ताओं को मुआवजा राशि का भुगतान/जारी करने का आदेश मांगा।

11. विद्वान एकल न्यायाधीश ने, दिनांक 26.02.2001 के आदेश द्वारा, अपीलकर्ताओं की रिट याचिका को स्वीकार कर लिया और एक परमादेश जारी करके निर्देश दिया कि- राज्य को बोर्ड के आदेश के अनुसार तीन महीने के भीतर

अपीलकर्ताओं को मुआवजा राशि का भुगतान करना होगा। उक्त आदेश से व्यथित होकर, राज्य ने आरपी संख्या 4 /2000 के तहत समीक्षा याचिका दायर की। दिनांक 11.01.2002 के आदेश द्वारा, समीक्षा अदालत ने समीक्षा याचिका को खारिज कर दिया।

12. डब्ल्यू.पी. 2234/2000 में पारित दिनांक 26.02.2001 के आदेश को चुनौती देते हुये राज्य ने उच्च न्यायालय के समक्ष डब्ल्यूए संख्या 512 /2002 के तहत इंद्रा कोर्ट अपील दायर की। राज्य ने अपील दायर करने में हुई देरी को माफ करने के लिए एक आवेदन भी दायर किया क्योंकि यह लगभग 496 दिनों की सीमा अवधि से परे दायर किया गया था।

13. उच्च न्यायालय ने दिनांक 27.05.2003 के आदेश द्वारा अपील को परिसीमा द्वारा वर्जित मानते हुए खारिज कर दिया। यह माना गया कि अपील दायर करने में देरी को माफ करने के लिए राज्य द्वारा कोई पर्याप्त कारण नहीं दिखाया गया था। उनकी अपील खारिज होने से व्यथित होकर, राज्य ने इस न्यायालय के समक्ष एसएलपी (सी) संख्या 874/2004 दायर की। आदेश दिनांक 03.09.2004 द्वारा, इस न्यायालय ने अनुमति दे दी और अपील को स्वीकार किया और अपील में गुण-दोष के आधार पर निर्णय के लिए मामले को खंडपीठ को भेज दिया।

14. बोर्ड द्वारा पारित आदेश दिनांक 23.02.1998 को चुनौती देते हुए, जिसने अपीलकर्ताओं द्वारा दायर अपील को स्वीकार किया था, राज्य ने उच्च न्यायालय के समक्ष डब्ल्यू.पी. क्रमांक 5628/2004 तहत याचिका दायर की। खंडपीठ ने राज्य की रिट अपील (डब्लू ए नंबर 512/2002) को जोड़ दिया, जिसे इस न्यायालय ने राज्य द्वारा दायर रिट याचिका संख्या 5628 /2004 के साथ गुण-दोष के आधार पर

निस्तारण के लिए उच्च न्यायालय को भेज दिया था क्योंकि दोनों मामले सामने आए थे। बोर्ड के एक ही आदेश के और एक ही भूमि से संबंधित थे।

15. आक्षेपित आदेश द्वारा, खंडपीठ ने रिट अपील और रिट याचिका को स्वीकार किया। उच्च न्यायालय ने माना कि अपीलकर्ताओं को विनियमन में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार भूमि की मांग और बिक्री का नोटिस दिया गया था और राजस्व अधिकारियों द्वारा आयोजित नीलामी कानूनी थी और विनियमन में निर्धारित प्रक्रिया के अनुरूप आयोजित की गई थी। यह भी माना गया कि बोर्ड द्वारा उस भूमि के लिए अपीलकर्ताओं को मुआवजा देने के लिए कोई निर्देश जारी नहीं किया जा सकता है, जिसे नियम 141 के अनुसार नीलामी बिक्री में राज्य द्वारा 1/- रुपये में खरीदा गया था। उच्च न्यायालय ने इस प्रकार उच्च न्यायालय ने नीलामी बिक्री और साथ ही राज्य को भूमि का हस्तांतरण, जैसा कि नियम 141 में 1/- रुपये में प्रावधानित है, बरकरार रखा। इस आदेश के खिलाफ, भूस्वामियों ने इस न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति के माध्यम से ये अपीलें दायर कीं।

16. आदेश की वैधता और शुद्धता पर सवाल उठाते हुए, अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने मुख्य रूप से पांच बिंदुओं पर तर्क दिया:

(i) कि उच्च न्यायालय ने रिट अपील और राज्य द्वारा दायर रिट याचिका को स्वीकार करके बोर्ड के आदेश को रद्द करने में गलती की। उनके अनुसार, संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत दायर रिट याचिका पर निर्णय लेते समय बोर्ड द्वारा दर्ज किए गए तथ्यों के तर्कसंगत निष्कर्ष रिट अदालत के लिए बाध्यकारी थे और अन्यथा भी निष्कर्ष चुनौती से परे थे क्योंकि वे कानूनी और उचित थे, जिसमें रिट कार्यवाही में कोई हस्तक्षेप नहीं था ;

(ii) कि विनियमन के तहत निर्धारित कोई भी अनिवार्य प्रक्रिया नहीं है और विशेष रूप से, (1) उनकी संपत्ति पर देय भू-राजस्व की वसूली के लिए दोषी भूमिधारकों पर नोटिस की सेवा को प्रभावी करना (2) संपत्तियों / संपत्ति की बिक्री के लिए निर्धारित प्रक्रिया अवैतनिक भू-राजस्व की वसूली के लिए भूमिधारकों और (3) संपत्तियों/संपत्ति के निपटान के लिए नीलामी बिक्री कैसे आयोजित की जानी है, इसका राजस्व अधिकारियों द्वारा अनुपालन किया गया था;

(iii) कि जब अपीलकर्ताओं को नीलामी की कार्यवाही के बारे में कोई नोटिस नहीं दिया गया, ऐसी कार्यवाही का कोई प्रचार नहीं किया गया और किसी भी बोली लगाने वाले ने तथाकथित नीलामी की कार्यवाही में भाग नहीं लिया, तो ऐसी परिस्थितियों में, यह किसी की भी समझ से परे है कि किस आधार पर, बिक्री/नीलामी आयोजित की जा सकती है और यदि आयोजित की जाती है, तो उसे कानूनी माना जा सकता है।

(iv) किसी भी स्थिति में, जिस भूमि का बाजार मूल्य 50 लाख रुपये (लगभग) से अधिक है, उसे 731.70 इतनी कम राशि की भू-राजस्व के बकाया की वसूली के रूप में सीधे नीलामी में नहीं रखा जा सकता है जब तक कि विनियमन में प्रदान की गई वसूली के अन्य सभी तरीके समाप्त नहीं हो गए थे, जो इस मामले में नहीं किया गया था और यह मानते हुए कि यह किया गया था, फिर भी यह विनियमन में निर्धारित प्रक्रिया के अनुरूप नहीं किया गया था;

(v) किसी भी स्थिति में, ऐसी मूल्यवान भूमि को इस आधार पर नियम 141 का सहारा लेकर राज्य को 1/- रुपये में बहाल नहीं किया जा सकता था या/और बेचा नहीं जा सकता था कि किसी भी बोली लगाने वाले ने नीलामी कार्यवाही में भाग नहीं लिया जब तक कि पूरी प्रक्रिया निर्धारित न हो। धारा 69 में चल संपत्ति की बिक्री द्वारा बकाया की वसूली के लिए पहले उदाहरण का पालन किया गया था और इस

तरह से वसूली करने में विफलता पर, बोलीदाताओं को नीलामी की कार्यवाही में भाग लेने में सक्षम बनाने के लिए भूमि की नीलामी या/और पुनः नीलामी के लिए कदम उठाए जाने चाहिए थे, जो फिर से नहीं किया गया और अंत में, अपीलकर्ताओं को इन अपीलों में उनकी सफलता की स्थिति में संतुष्ट किया जाएगा, अगर उन्हें आईओसी द्वारा 40 बीघा भूमि के लिए जमा की गई मुआवजा राशि वापस लेने की अनुमति दी जाती है और शेष भूमि को अपने पास रखने की अनुमति दी गई है।

17. इसके विपरीत, राज्य के विद्वान वकील ने आक्षेपित निर्णय का समर्थन किया और तर्क दिया कि इसे बरकरार रखा जाना चाहिए क्योंकि इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

18. पक्षों के विद्वान वकील को सुनने और मामले के रिकॉर्ड को देखने के बाद, हम अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील द्वारा आग्रह की गई दलीलों में बल पाते हैं।

19. इससे पहले कि हम इस मामले में उत्पन्न होने वाले तथ्यात्मक मुद्दों पर विचार करें, विनियमन के प्रासंगिक अनुभागों/नियमों पर ध्यान देना उचित है, जिनका विवाद पर असर पड़ता है।

20. विनियम में दो भाग होते हैं। भाग I में अनुभाग शामिल हैं जबकि भाग II में नियम शामिल हैं। विनियमन के प्रावधान धारा 4 (ए) में निर्दिष्ट भूमि को छोड़कर धारा 4 के आधार पर सभी भूमि पर लागू होते हैं, अर्थात्, जो भूमि किसी भी जंगल में शामिल है, वह उस समय लागू कानून के तहत एक आरक्षित वन है। और (बी), यानी, कोई भी भूमि जिसे राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा अध्याय के संचालन से छूट दे सकती है। प्रासंगिक प्रावधान यहां नीचे दिए गए हैं:

धारार्ये

3. परिभाषाएँ- इस विनियम में, जब तक कि विषय या सन्दर्भ में कुछ प्रतिकूल न हो,

(बी) "संपदा" में शामिल हैं-

(1) भू-राजस्व के भुगतान के लिए तत्काल या संभावित रूप से कोई भूमि विषय, जिसके निर्वहन के लिए एक अलग अनुबंध दर्ज किया गया है;

(2) कोई भी भूमि जो भू-राजस्व के रूप में भुगतान के अधीन है, या एक अलग राशि के साथ मूल्यांकन की गई है, हालांकि उस राशि के लिए सरकार के साथ कोई अनुबंध नहीं किया गया है;

(3) उपज या उत्पादों के विनियोग के लिए कोई भी स्थानीय क्षेत्र जहां राज्य सरकार द्वारा धारा 155, खंड (ई) या खंड (1) के तहत बनाए गए नियमों के तहत लाइसेंस या फार्म प्रदान किया गया हो;

(4) नौगम्य नदी में फेंका गया कोई भी चारा या द्वीप जो लागू कानूनों के तहत सरकार के निपटान में है।

(5) कोई भी भूमि जो कुछ समय के लिए एक अलग जोत के रूप में उपायुक्त के राजस्व मुक्त सम्पदा के रजिस्टर में दर्ज की गई हो;

(6) कोई भी भूमि जो सरकार की विशिष्ट संपत्ति है, जिसकी राज्य सरकार ने अध्याय 1 में उल्लिखित राजस्व-भुगतान और राजस्व-मुक्त सम्पदा के रजिस्ट्रों में अलग प्रविष्टि का निर्देश दिया है।

3(1) "रिकॉर्डेड प्रोपराइटर", "रिकॉर्डेड लैंड होल्डर" "रिकॉर्डेड शेयरर" और "रिकॉर्डेड कब्ज़ा" का अर्थ किसी भी प्रोपराइटर, भूमि धारक, शेयरधारक या कब्जे से है, जैसा भी मामला हो, अध्याय IV में निर्धारित सामान्य रजिस्ट्रों में पंजीकृत है:

63. भूमि-राजस्व आदि के लिए दायित्व। किसी भी संपत्ति के संबंध में देय भूमि-राजस्व उन सभी व्यक्तियों से संयुक्त रूप से और अलग-अलग देय होगा, जिनके पास कृषि वर्ष के किसी भी हिस्से के दौरान संपत्ति या उसके किसी हिस्से का कब्जा था, जो राजस्व देय है।

69. चल वस्तुओं की कुर्की और बिक्री (1) डिप्टी कमिश्नर, बकाया की वसूली के लिए, बकाएदार की चल संपत्ति के उतने हिस्से की कुर्की और बिक्री कर सकता है, जितना कि बकाया चुकाया जा सके।

(2) ऐसी प्रत्येक कुर्की और बिक्री सिविल न्यायालय के डिप्टी के तहत चल संपत्ति की कुर्की और बिक्री के लिए उस समय लागू कानून के अनुसार की जाएगी, ऐसे संशोधनों के अधीन जो राज्य सरकार द्वारा असम भूमि और राजस्व विनियमन के तहत कार्यवाही के लिए बनाए गए नियमों द्वारा निर्धारित किए जा सकते हैं।

(3) इस धारा की कोई भी बात आवश्यक पहनने के परिधान, खेती के सामान, कारीगरों के औजार, किसानों के स्वामित्व वाले और उनके कब्जे वाले घरों और अन्य इमारतों की सामग्री, या ऐसे मवेशियों या बीज-अनाज की कुर्की और बिक्री को अधिकृत नहीं करेगी जैसा कि चूककर्ता को कृषक के रूप में अपनी आजीविका कमाने में सक्षम बनाने के लिए आवश्यक है।

70. संपत्ति कब बेची जा सकती है- जब स्थायी रूप से बसी संपत्ति या ऐसी संपत्ति के संबंध में बकाया जमा हो गया है जिसमें निपटान धारक के पास उपयोग और अधिभोग का स्थायी, विरासत योग्य और हस्तांतरणीय अधिकार है, तो उपायुक्त नीलामी द्वारा उस संपत्ति को बेच सकता है।

उसे उपलब्ध कराया-

(1) सिवाय इसके कि जब राज्य सरकार किसी स्थानीय क्षेत्र या मामलों के किसी भी वर्ग पर लागू सामान्य आदेश द्वारा, या विशेष आदेश द्वारा, अन्यथा निर्देशित करती है, एक संपत्ति जो स्थायी रूप से बसी नहीं है, तब तक नहीं बेची जाएगी जब तक कि उपायुक्त की राय न हो कि धारा 69 में दी गई प्रक्रिया बकाया की वसूली के लिए पर्याप्त नहीं है;

(2) यदि धारा 65 के तहत खोले गए एक अलग खाते पर बकाया अर्जित हुआ है केवल उस खाते में शामिल शेयरों या भूमि को पहले स्थान पर बिक्री के लिए रखा जाएगा; और, यदि उच्चतम बोली बकाया को कवर नहीं करती है, तो उपायुक्त बिक्री रोक देगा, और निर्देश देगा कि पूरी संपत्ति को उसके द्वारा निर्दिष्ट भविष्य की तारीख पर बिक्री के लिए रखा जाएगा; और सारी संपत्ति तदनुसार रखी और बेची जाएगी;

(3) इस धारा के तहत कोई संपत्ति नहीं बेची जाएगी-

(ए) किसी भी बकाया के लिए जो उसके संबंध में तब देय हो सकता था जब वह कोर्ट ऑफ वार्ड्स के प्रबंधन के अधीन था, या ऐसी परिस्थिति थी कि कोर्ट ऑफ वार्ड्स ने उस समय लागू कानून के तहत उस पर अधिकार क्षेत्र का प्रयोग किया हो सकता है ; या

(बी) किसी भी बकाया के लिए, जो राजस्व प्राधिकारी के आदेश द्वारा कुर्की के दौरान देय हो सकता है।

72. बिक्री की सूचना (1) यदि उपायुक्त धारा 70 के तहत किसी संपत्ति को बेचने के लिए आगे बढ़ता है, तो वह निर्धारित तरीके से एक विवरण तैयार करेगा, जिसमें बेची जाने वाली संपत्ति, बिक्री का समय और स्थान, उस संपत्ति पर निर्धारित राजस्व निर्दिष्ट होगा, और कोई अन्य विवरण जो वह आवश्यक समझे।

(2) उन सभी संपत्तियों की एक सूची जिनके लिए उप-धारा (1) के तहत एक विवरण तैयार किया गया है, निर्धारित तरीके से प्रकाशित की जाएगी, और ऐसी प्रत्येक संपत्ति से संबंधित विवरण की प्रति निर्धारित तरीके से जनता द्वारा निःशुल्क निरीक्षण के लिए खुली रहेगी।

(3) यदि किसी संपत्ति का राजस्व जिसके लिए उपधारा (1) के तहत एक विवरण तैयार किया गया है, पांच सौ रुपये से अधिक है, तो विवरण की एक प्रति आधिकारिक राजपत्र में प्रकाशित की जाएगी।

74. बिक्री किसके द्वारा और कब की जाएगी (1) इस अध्याय के तहत प्रत्येक बिक्री या तो व्यक्तिगत रूप से उपायुक्त द्वारा या इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा विशेष रूप से सशक्त अधिकारी द्वारा की जाएगी।

(2) ऐसी कोई बिक्री रविवार, या अन्य अधिकृत अवकाश पर, या उस तारीख से कम से कम तीस दिन की समाप्ति तक नहीं होगी, जिस दिन धारा 72 के तहत (संपदा की सूची) प्रकाशित की गई है।

### नियम

133. विनियम की धारा 68 के तहत मांग के नोटिस आमतौर पर निम्नलिखित अधिकारियों द्वारा जारी किए जाएंगे और उनके हस्ताक्षर और मुहर होंगे:-

(ए) किसी जिले के सदर उपखंड के भीतर स्थित और किसी भी तहसील या मौजा की सीमा के भीतर शामिल नहीं की गई सभी संपत्तियों के संबंध में उपायुक्त द्वारा।

(बी) मुफस्सिल उपखंड की सीमा के भीतर स्थित और किसी भी तहसील या मौजा की सीमा के भीतर शामिल नहीं की गई सभी संपत्तियों के संबंध में उपखंड अधिकारी द्वारा।

(सी) इस तहसील की सीमा के भीतर स्थित सभी संपत्तियों के संबंध में तहसीलदार, या उप-उप कलेक्टर या अन्य अधिकारी द्वारा विनियमन की धारा 68 के तहत शक्ति के साथ निवेश किया गया है।

134. नियम 132 के तहत मांग का नोटिस उस व्यक्ति को, जिसे वह भेजा गया है, जारी करने वाले राजस्व अधिकारी द्वारा सत्यापित एक प्रति देकर, या ऐसे व्यक्ति के सामान्य निवास स्थान पर कुछ लोगों को ऐसी प्रति देकर भेजा जाएगा। उसके परिवार के वयस्क पुरुष सदस्य या, किसी परिस्थिति में, यदि ऐसा नहीं किया जा सकता है, तो ऐसे व्यक्ति के सामान्य या अंतिम ज्ञात निवास स्थान के किसी विशिष्ट भाग पर ऐसी प्रति चिपकाकर। यदि ऐसा नोटिस यहां पहले बताए गए किसी भी तरीके से नहीं दिया जा सकता है तो इसे उस तरीके से भेजा जाएगा जैसा नोटिस जारी करने वाला अधिकारी निर्देश दे।

135. बिक्री उदघोषणा- धारा 70 के तहत बेची जाने वाली संपत्ति के संबंध में भूमि और राजस्व विनियमन की धारा 72 (1) और (2) के तहत तैयार की जाने वाली संपत्तियों का विवरण और सूची, की भाषा में तैयार की जाएगी। जिला और, यदि उपायुक्त उचित समझे तो इसे इस उद्देश्य के लिए तैयार की गई पुस्तक में दर्ज किया जा सकता है, जिसे बिक्री विवरण पुस्तक कहा जाएगा। राजपत्र में प्रकाशित होने पर, विवरण जिले की स्थानीय भाषा और अंग्रेजी में भी प्रकाशित किया जाएगा।

136. सम्पदा की सूची का प्रकाशन-पूर्वगामी नियम में निर्दिष्ट सम्पदा की सूची प्रकाशित की जायेगी।

(ए) राजस्व अधिकारी के न्यायालय में जिसके द्वारा इसे तैयार किया गया है

(बी) उप-उप कलेक्टर के कार्यालय में जिसके सर्कल में संपत्ति स्थित है

(सी) तहसीलदार के कार्यालय में या मौजादार के घर पर जिसकी तहसील या मौजा में डिफॉल्ट संपत्ति स्थित है; और

(डी) जहां गॉनबुरा नियोजित हैं, गॉनबुरा के साइनबोर्ड पर जिसके प्रभार में डिफॉल्ट संपत्ति आती है;

(ई) गाँव पंचायत और आंचलिक पंचायत के कार्यालयों में।

136 ए. विक्रय विवरण की तामील- नियम 135 में उल्लिखित बिक्री विवरण को डिफॉल्ट में धारा 72 की उपधारा 4 के तहत तामील की जायेगी या, यदि वह नहीं पाया जा सकता है, तो इसे संपत्ति के एक विशिष्ट हिस्से पर चिपकाया जाएगा।

141. राज्य सरकार द्वारा डिफॉल्ट संपत्तियों की खरीद- जब किसी डिफॉल्ट संपत्ति को बकाया राजस्व के लिए बिक्री के लिए रखा जाता है, यदि कोई बोली नहीं होती है, तो बिक्री का संचालन करने वाला राजस्व अधिकारी राज्य सरकार के खाते में एक रुपया में संपत्ति खरीद सकता है या, यदि उच्चतम बोली बकाया राशि को कवर करने के लिए अपर्याप्त है, तो राज्य सरकार के खाते में बोली की उच्चतम राशि पर संपत्ति खरीद सकता है।

154. संपत्ति बेचने का आदेश- यदि डिफॉल्टर, चल संपत्ति की कुर्की के बाद भी, लागत के साथ बकाया का भुगतान करने में विफल रहता है, तो उपायुक्त या उप-विभागीय अधिकारी, मौजादार से इस आशय की रिपोर्ट प्राप्त करने पर, एक जारी करेगा। बिक्री के लिए निर्धारित तिथि से पहले बकाया राशि का भुगतान नहीं करने पर कुर्क की गई संपत्ति को बेचने का नाजिर को आदेश दिया गया।

इस नियम के तहत मौजादार की रिपोर्ट पर विनियमन की धारा 155 (बी) के तहत जारी नियमों द्वारा आवश्यक प्रक्रिया शुल्क के बराबर कोर्ट-फी स्टॉप की मुहर लगाई जाएगी।

155. डिफॉल्टिंग संपत्तियों की बिक्री- यदि मौजदार की राय है कि इन नियमों में प्रदान की गई प्रक्रिया बकाया की वसूली के लिए पर्याप्त नहीं है, तो वह कर सकता है, यदि बकाया उस संपत्ति के संबंध में अर्जित हुआ है जिसमें निपटान धारक ने उपयोग और अधिभोग का एक स्थायी विरासत योग्य और हस्तांतरणीय अधिकार, भूमि और राजस्व विनियमन की धारा 74 के प्रावधानों के अधीन, धारा 69 ए के तहत कुर्की, या संपत्ति की बिक्री का आदेश देने के लिए उपायुक्त के पास आवेदन करें:

बशर्ते कि बकाया, नियम 152 और 156 के प्रावधानों में निर्दिष्ट दो राजस्व वर्षों से पहले अर्जित न हुआ हो और, जहां असम भूमि और राजस्व विनियमन की धारा 69 के तहत कार्रवाई मौजदार द्वारा या उसके कहने पर की जाती है, आवेदन धारा 69 के तहत कार्यवाही समाप्त होने के तीन महीने के भीतर किया जाता है।"

21. विनियमन के प्रासंगिक प्रावधानों को निर्धारित करने के बाद, जो अनिवार्य रूप से भूमि की बिक्री से संबंधित है, अब पहले बोर्ड के प्रासंगिक निष्कर्ष को पुनः पेश करना उचित है जिसने संपत्ति/भूमि की नीलामी बिक्री को विनियम में निर्धारित प्रक्रिया के साथ अवैध और अनुरूप नहीं माना है।

"मामले के रिकॉर्ड से पता चलता है कि जमीन की बिक्री से पहले, चल संपत्ति की कुर्की और बिक्री के माध्यम से बकाया की वसूली का प्रयास किया गया था। लेकिन अपीलकर्ताओं ने इस बात से इनकार किया है कि वास्तव में ऐसा कोई प्रयास किया गया था। जरीकारक ने कहा कि उसने बकाएदार के आवास पर गए लेकिन वह नोटिस देने में विफल रहे और इस कारण से उन्होंने मौजदार के कार्यालय में नोटिस लटका दिया। उन्होंने यह भी कहा कि वह बकाया वसूलने में विफल रहे क्योंकि बकाएदार नहीं मिले और अन्य सदस्य भी नहीं मिले। परिवार भुगतान करने को तैयार नहीं था। जरीकारक की रिपोर्ट का किसी भी गवाह द्वारा उचित समर्थन नहीं किया गया था।

नियम 147 के तहत नोट के तहत चल वस्तुओं की कुर्की और बिक्री के लिए इलाके के कम से कम दो सम्मानित व्यक्तियों की गवाही आवश्यक है। लेकिन जरीकारक की रिपोर्ट का ऐसे व्यक्तियों द्वारा समर्थन नहीं किया गया था और उनके द्वारा चल संपत्ति की कुर्की और बिक्री के संबंध में कुछ भी नहीं कहा गया था। इसलिए, चल संपत्ति की कुर्की के माध्यम से बकाया की वसूली के लिए जरीकर द्वारा किए गए प्रयासों में रिपोर्ट की प्रामाणिकता संदिग्ध है। इसके अलावा, यह भी देखा गया है कि (अस्पष्ट) अधिकारी को नोटिस विधिवत तामील नहीं कराया गया था। इसलिए, नोटिस की तामील को पर्याप्त और ठीक से किया गया नहीं माना जा सकता।

विक्रय अभिलेख के अवलोकन के बाद, यह भी ज्ञात होता है कि नीलामी विक्रय के समय प्रक्रियात्मक अनियमितता थी। जरीकारक ने कहा था कि नीलामी बिक्री के समय कोई बोली लगाने वाला नहीं मिला। लेकिन जरीकारक की रिपोर्ट का किसी भी गवाह ने समर्थन नहीं किया। ये सब नीलामी बिक्री आयोजित करने की प्रामाणिकता के बारे में कुछ संदेह पैदा करेंगे। इस प्रकार बिक्री को नियम के प्रावधानों के पूर्ण अनुपालन में किया गया नहीं माना जा सकता है। अतः संबंधित भूमि के पट्टादारों के साथ अन्याय हुआ है।

प्रश्नगत भूमि का कुल क्षेत्रफल 59 बीघे 1 कट्ठा 14 लीचा है, जिसका बाजार मूल्य पचास लाख रुपये से अधिक है। अतः उक्त भूमि की बिक्री रु. 732.00 ने निश्चित रूप से उन अपीलकर्ताओं/याचिकाकर्ताओं को बहुत कठिनाई पहुंचाई है जो संबंधित भूमि के वास्तविक पट्टादार हैं।

इसलिए, मैं इस बात से पूरी तरह संतुष्ट हूँ कि बिक्री से अपीलकर्ताओं/याचिकाकर्ताओं को कठिनाई के साथ-साथ अन्याय भी हुआ है। इसलिए, बिक्री रद्द किए जाने योग्य है।

कार्यकारी निर्देश संख्या 133 के तहत विलोपन का सहारा केवल चल संपत्ति की कुर्की और बिक्री के साथ-साथ संपत्ति की बिक्री के माध्यम से वसूली के अन्य साधनों के विकल्प के रूप में किया जाना है और जब ये सभी विफल हो जाते हैं या प्रभावी माने जाते हैं तो केवल प्रावधान रद्द करने के लिए इसका सहारा लिया जा सकता है। फिर रद्द करने के बाद न सिर्फ रिकॉर्ड सुधार करना है बल्कि नियमावली के नियम 150 के तहत पट्टादारों को नोटिस जारी कर कब्जा सौंपने की कार्रवाई भी की जानी चाहिए थी। जाहिर तौर पर ऐसा भी नहीं किया गया। विद्वान अतिरिक्त द्वारा प्रस्तुत पैरावाइज टिप्पणियों में। डिप्टी कमिश्नर, कामरूप ने बिक्री और निपटान को रद्द करने के समर्थन में विस्तार से कुछ भी नहीं बताया है।

उपरोक्त चर्चाओं के मद्देनजर, बिक्री के विवादित आदेश और निपटान को रद्द करने की अनुमति नहीं दी जा सकती। तदनुसार, बिक्री का आक्षेपित आदेश दिनांक. 28.6.77 को रद्द कर दिया गया है और 29.6.78 को किए गए भूमि रिकॉर्ड में सुधार करने वाले समर्थन को रद्द कर दिया गया है। अपीलकर्ता पट्टादारों को पट्टा बहाल कर दिया जाएगा और कानून के अनुसार हमेशा की तरह बकाया राजस्व और अन्य देय राशि के भुगतान पर भूमि वापस कर दी जाएगी। अभिलेखों से यह भी पता चलता है कि उपायुक्त, कामरूप द्वारा बिक्री के आदेश और निपटान को रद्द करने के बाद, कुल भूमि में से 40 बीघे की भूमि, असम सरकार द्वारा इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन (असम ऑयल डिवीजन) को अधिग्रहित और हस्तांतरित कर दी गई है और उक्त कॉर्पोरेशन ने पहले ही उक्त भूमि के लिए आवश्यक मुआवजे का भुगतान कर दिया है और संबंधित प्राधिकारी द्वारा सौंपे जाने पर भूमि पर कब्जा कर लिया है। ऐसा भी प्रतीत होता है कि इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन को हस्तांतरित भूमि पर किरायेदार थे और पट्टेदारों के मुआवजे की शेष राशि को ध्यान में रखते हुए उनके हिस्से के मुआवजे का भुगतान पहले ही कर दिया गया था। इस अपील की सुनवाई के दौरान, अपीलकर्ताओं के

विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता संतुष्ट होंगे यदि उन्हें उनकी भूमि के बदले मुआवजा राशि प्राप्त हो जो पहले ही इंडियन ओएल कॉर्पोरेशन को हस्तांतरित हो चुकी है। जैसा कि मुआवजे की राशि इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन को पहले ही भुगतान की जा चुकी है और वह सरकार के पास रखा हुआ है। (अस्पष्ट) काम के बाद मुआवजे के हिस्से का भुगतान अपीलकर्ता को किया जा सकता है और भूमि इंडियन ओएल कॉर्पोरेशन के पास रहेगी।

22. नीलामी बिक्री को बनाए रखने के लिए बोर्ड के उपरोक्त निष्कर्ष को उसके रिट क्षेत्राधिकार में उच्च न्यायालय द्वारा उलट दिया गया और रद्द कर दिया गया। रिट कोर्ट इन्फ्रा के निष्कर्ष को पुनः प्रस्तुत करना भी उपयुक्त है।

"पट्टादारों श्री सुरेन राम फुकन और श्री प्रबीन राम फुकन से बकाया 731.70 रुपये की सीमा तक भू-राजस्व की वसूली के लिए 18.11.1976 को चल संपत्ति की कुर्की का आदेश जारी किया गया था। उपरोक्त आदेश को वितरित करने की मांग की गई थी लेकिन डिफॉल्टरों को निष्पादित नहीं किया जा सका और प्रोसेस सर्वर ने इस आशय की एक रिपोर्ट प्रस्तुत की कि डिफॉल्टर अलग-अलग स्थानों पर थे और इसलिए उनसे संपर्क नहीं किया जा सका और उनके कानूनी उत्तराधिकारियों/प्रतिनिधियों से संपर्क किया गया, तो उन्होंने प्रस्तुत किया कि उन्हें मामले में कुछ भी पता नहीं है। प्रोसेस सर्वर का उपरोक्त समर्थन गांवबुराह सहित दो गवाहों की उपस्थिति में दर्ज किया गया था। उक्त रिपोर्ट पर, मौजदार, जिसने चल संपत्ति की कुर्की का आदेश जारी किया था, ने इस आशय का एक नोट दर्ज किया था भले ही 'चल' (गलत तरीके से अचल के रूप में दर्ज किया गया प्रतीत होता है) बेच दिया जाए, तो कुछ भी अर्जित नहीं होगा और इसलिए, भूमि की नीलामी बिक्री से राजस्व प्राप्त किया जाना चाहिए। इसके बाद, ऐसा प्रतीत होता है कि विनियम की धारा 72 के तहत विवरण/सूची पर 21.6.1977 उल्लिखित करते हुये विचार किया गया है, तारीख जिस दिन संपत्ति बेची

जाएगी। 3-4 प्रयासों के बावजूद उपरोक्त सूची/विवरण डिफॉल्टर को नहीं दी जा सकी। बकाएदारों की मां और अन्य रिश्तेदारों ने इसे स्वीकार करने से इनकार कर दिया और उसके बाद, गवाहों के रूप में पड़ोसियों की उपस्थिति में बकाएदारों के घर की दीवार पर एक नोटिस चिपकाया गया और नोटिस की प्रति उप कलेक्टर के मौजादार एवं गांवबुराह के कार्यालय में भी प्रकाशित की गई। इसके बाद, बिक्री की कार्यवाही के ऑर्डर-शीट से यह प्रतीत होगा कि बिक्री 21.6.1977, 22.6.1977, 23.6.1977, 24.6.1977, 25.6.1977, 26.6.1977 और 28.6.1977 को आयोजित की गई थी। राज्य सरकार की ओर से एक रुपये की बोली की पेशकश की गई, जिसे बिक्री का संचालन करने वाले अधिकारी ने स्वीकार कर लिया। एक रुपये की राशि ट्रेजरी चालान दिनांक 17/18 अगस्त, 1977 द्वारा जमा की गई थी..."

23. प्रासंगिक धाराओं और नियमों के आलोक में पूरे विवाद की जांच करने के बाद, हम उच्च न्यायालय के निष्कर्ष से सहमत होने के लिए खुद को राजी करने में असमर्थ हैं क्योंकि, हमारी राय में, उच्च न्यायालय को निष्कर्ष में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था। बोर्ड ने सही माना कि अपीलकर्ताओं से भूमि राजस्व के बकाया बकाया (रु. 731.70) की वसूली के लिए की गई नीलामी विनियमन में निर्धारित प्रक्रिया के अनुरूप नहीं की गई थी और इसलिए, कानून की दृष्टि से खराब थी। ऐसा हम पूरे मामले की हमारी स्वतंत्र जांच में एक से अधिक कारणों से बताए गए बुनियादी ढांचे के आधार पर कहते हैं।

24. हमारी सुविचारित राय में, सबसे पहले, भू-राजस्व के बकाया की डिफॉल्ट राशि रु. 731.70 के भुगतान की मांग की सूचना की गैर-तामील के सवाल पर बोर्ड द्वारा अपीलकर्ताओं (भूमिधारकों) के पक्ष में दर्ज किए गए तथ्य का उचित निष्कर्ष और भूमि की बिक्री के नोटिस की गैर-तामील सेवा रिट अदालत पर बाध्यकारी थी, तथ्य की शुद्ध खोज होने के नाते और इससे भी अधिक, जब यह तथ्यों की उचित

सराहना पर आधारित थी। दूसरे, जब उच्च न्यायालय ने अपीलिय अदालत की तरह इस तथ्यात्मक मुद्दे की जांच की तो उसने अपने अधिकार क्षेत्र का उल्लंघन किया और तथ्यात्मक निष्कर्ष को उलट दिया। तीसरा, यह मानते हुए कि उच्च न्यायालय अपने रिट क्षेत्राधिकार में इस मुद्दे पर विचार कर सकता है, फिर भी हमारी राय में, उच्च न्यायालय के निष्कर्षों को पढ़ने मात्र से यह पता चलेगा कि कोई भी उचित सेवा मांग और भूमि बिक्री के नोटिस की कम प्रभावी सेवा अपीलकर्ताओं पर नहीं बनाई गई थी। दूसरे शब्दों में, उच्च न्यायालय के तर्क और चर्चा को पढ़ने से हम इस निष्कर्ष पर नहीं पहुंच सकते कि अपीलकर्ताओं को विधिवत नोटिस दिए गए थे। बल्कि यह हमें इस निष्कर्ष पर ले जाएगा कि अपीलकर्ताओं को उचित सेवा नहीं दी गई। चौथा, रिट कोर्ट ने इस बारे में कोई ठोस कारण नहीं बताया कि इस मुद्दे पर बोर्ड की तथ्यात्मक खोज गलत क्यों थी और इसलिए, हस्तक्षेप की आवश्यकता है। पांचवें, जब हमने, अपनी ओर से, नियम 133, 134, 136 और 136-ए के साथ पठित धारा 72 की आवश्यकता के आलोक में स्वतंत्र रूप से नोटिस जारी करने की जांच की है, जो डिफॉल्ट भूमिधारक पर सेवा को प्रभावित करने के तरीके से संबंधित है, फिर हमें यह निष्कर्ष दर्ज करने में झिझक हो रही है कि उपरोक्त प्रावधानों के तहत अपीलकर्ताओं को कोई नोटिस नहीं दिया गया था।

25. यह स्वीकृत तथ्य है कि अपीलकर्ताओं पर किसी भी नोटिस की कोई व्यक्तिगत तामील नहीं की गई थी। यह रिकॉर्ड में है कि प्रोसेस सर्वर ने कहा कि इसलिए, उसने मौज़ादार के कार्यालय में नोटिस स्थानांतरित कर दिया। इसे साबित करने के लिए कोई निर्णायक सबूत तो दूर, कोई सबूत भी नहीं है कि जब अपीलकर्ताओं को व्यक्तिगत रूप से तामील नहीं किया जा सका तो क्या अपीलकर्ताओं के परिवार के किसी वयस्क सदस्य को नोटिस भेजा गया था और यदि हां, तो उन वयस्क सदस्यों के नाम क्या थे, उनकी उम्र, अपीलकर्ताओं के साथ उनका संबंध, क्या वे उसी घर में रह

रहे थे, जिसमें अपीलकर्ता रह रहे थे। क्या क्षेत्र में रहने वाले किसी गवाह की उपस्थिति में नोटिस दिया गया था और वे गवाह कौन थे और इन विवरणों का उल्लेख सेवा रिपोर्ट में क्यों नहीं किया गया। किसी भी मामले में, इस भौतिक साक्ष्य के अभाव में, बोर्ड द्वारा यह सही माना गया कि अपीलकर्ताओं को भूमि की मांग या बिक्री का कोई नोटिस नहीं दिया गया था और उच्च न्यायालय को तथ्य की इस खोज में अन्यथा हस्तक्षेप नहीं करना चाहिये था।

26. हमारी सुविचारित राय में, नोटिस की तामील न होने और नोटिस तामील होने के बावजूद तामील करने में कुछ प्रकार की प्रक्रियात्मक अनियमितताओं के बीच अंतर है। पूर्व श्रेणी के मामलों में, गैर-तामील का तथ्य सिद्ध हो जाने पर सभी परिणामी कार्रवाई, यदि की गई हो, कानून की नजर में खराब मानी जाएगी, जबकि बाद की श्रेणी के मामलों में, यदि की गई तो परिणामी कार्रवाई कायम रहेगी। इसका कारण यह है कि पूर्व के मामले में, चूंकि संबंधित व्यक्ति को नोटिस नहीं दिया गया था, इसलिए वह अपनी पीठ के पीछे की गई कार्यवाही से पूरी तरह से अनजान था, जिससे कार्रवाई "अवैध" हो गई, जबकि बाद के मामले में, वह अन्यथा उसे नोटिस प्राप्त होने की कार्यवाही के बारे में पता था, हालाँकि उस पर इस तरह के नोटिस की तामील करने में प्रक्रियात्मक अनियमितता की गई थी। यदि किसी व्यक्ति को नोटिस में प्रस्तावित कार्रवाई के बारे में जानकारी है, तो उस पर की गई कार्रवाई को सेवा प्रदान करने के तरीके में गलती निकालकर कानून की दृष्टि से खराब नहीं माना जा सकता है, जब तक कि वह उस पर सेवा देने में चूक प्रक्रियात्मक के कारण उस पर हुए पर्याप्त पूर्वाग्रह को दिखाने में सक्षम न हो। हालाँकि, शिकायत की गई प्रक्रियात्मक चूक की प्रकृति और परिणामी पूर्वाग्रह का पता लगाना अलग-अलग मामले पर निर्भर करता है। हाथ में आया मामला पूर्व श्रेणी के मामले में आता है।

27. इसलिए, हमारी सुविचारित राय में, राज्य की ओर से किसी व्यक्ति को उचित नोटिस देना अनिवार्य है, जो विनियमन में निर्धारित तरीके से सख्ती से राज्य के किसी भी प्रकार के बकाया का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। राज्य की ओर से यह समान रूप से अनिवार्य है कि डिफॉल्टर को उसकी संपत्तियों (चल या/और अचल) को विनियमन में निर्धारित तरीके से बिक्री के लिए रखे जाने से पहले बकाया वसूली के लिए पूर्व नोटिस दिया जाए।

28. यह कानून का स्थापित सिद्धांत है कि किसी भी व्यक्ति को उसकी संपत्ति या संपत्ति में किसी भी हित से वंचित नहीं किया जा सकता है सिवाय कानूनी अधिकार के। संविधान का अनुच्छेद 300-ए व्यक्ति के इस संवैधानिक अधिकार को मान्यता देता है, जिसे 1978 तक नागरिक के मौलिक अधिकार के रूप में मान्यता दी गई थी। वास्तव में चाहे मौलिक हो या संवैधानिक, तथ्य यह है कि इसे हमेशा एक नागरिक/व्यक्ति के पक्ष में संविधान के तहत गारंटीकृत अधिकार के रूप में मान्यता दी गई है और इसलिए किसी भी व्यक्ति को इस मूल्यवान अधिकार से वंचित नहीं किया जा सकता है जो संविधान ने उसे दिया है सिवाय इसके कि कानून के अधिकार के बिना।

29. मौजूदा मामले में, हम पाते हैं कि अपीलकर्ताओं को कानून में निर्धारित प्रक्रिया का पालन किए बिना विचाराधीन भूमि से वंचित किया गया था क्योंकि तथाकथित नीलामी राज्य द्वारा उनकी पीठ पीछे और उनकी जानकारी के बिना आयोजित की गई थी। इस प्रकार राज्य की कार्रवाई स्पष्ट रूप से अनुच्छेद 300-ए के तहत गारंटीकृत अपीलकर्ताओं के संवैधानिक अधिकार का उल्लंघन थी और इसलिए ऐसी कार्रवाई को कानून में बरकरार नहीं रखा जा सकता है।

30. हमारी सुविचारित राय में, अपीलकर्ताओं से भू-राजस्व की बकाया राशि की वसूली के लिए राज्य द्वारा की गई कार्रवाई एक अन्य कारण से भी कानून की नजर में खराब है, जिस पर न तो बोर्ड और न ही उच्च न्यायालय ने ध्यान दिया।

31. धारा 69 उपायुक्त को किसी भी भूमिधारक द्वारा देय भू-राजस्व की बकाया राशि की वसूली के लिए उसकी चल संपत्ति की उतनी मात्रा की कुर्की और बिक्री का निर्देश देने का अधिकार देती है, जितनी बकाया राशि को पूरा करने के लिए आवश्यक हो सकती है।

32. हालाँकि, हम रिकॉर्ड से पाते हैं कि बकाया राशि की वसूली के लिए अपीलकर्ताओं की किसी भी चल संपत्ति को संलग्न करने के लिए उपायुक्त द्वारा कोई प्रयास नहीं किया चल संपत्ति की नीलामी करने के लिये उपायुक्त द्वारा कोई प्रयास नहीं किया गया और यहां तक कि कोई प्रयास करने का दावा किया गया है, तो फिर भी दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर ऐसा कुछ भी नहीं है कि प्रश्नगत भूमि की बिक्री के लिए उसे धारा 70 का सहारा लेने के लिए क्यों मजबूर किया गया। वास्तव में उपायुक्त की ओर से ऐसी कार्रवाई धारा 70 (1) का उल्लंघन थी क्योंकि संपत्ति (भूमि) की कोई नीलामी तब तक नहीं की जा सकती थी जब तक कि उनकी राय न हो कि धारा 69 में प्रदान की गई प्रक्रिया संपूर्ण बकाया की वसूली के लिए पर्याप्त नहीं थी। दूसरे शब्दों में, राज्य के लिए यह आवश्यक था यह दिखाते हुए अपनी कार्रवाई को उचित ठहराया है कि धारा 69 में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार पहले अपीलकर्ताओं की चल-अचल संपत्ति को बेचने का ईमानदार प्रयास किया गया था और जब यह देखा गया कि सभी संलग्न चल-अचल वस्तुओं की बिक्री से बकाया की वसूली करना संभव नहीं था, तो यह चरम कदम उठाया गया। धारा 70 में निर्धारित प्रक्रिया का सहारा लेते हुए संपत्ति की बिक्री से बकाया की वसूली की गई।

33. यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं है कि धारा 70 के तहत संपत्ति की बिक्री के लिए 731.70 पैसे की छोटी राशि की वसूली के लिए चरम कदम क्यों उठाया जाना आवश्यक था और 731.70 पैसे का बकाया अपीलकर्ताओं की किसी भी चल संपत्ति की बिक्री से क्यों वसूल नहीं किया जा सका। यह सोचना समझ से परे है कि अपीलकर्ताओं के पास कोई चल संपत्ति नहीं थी जिसकी बिक्री पर 731/- रुपये भी नहीं मिलते या कम राशि मिलती।

34. इसलिए, हमारी सुविचारित राय है कि धारा 70 के तहत विचाराधीन भूमि की बिक्री से बकाया राशि की वसूली के लिए उपायुक्त द्वारा आयोजित नीलामी धारा 70 (1) के उल्लंघन में आयोजित की गई थी और इस प्रकार यह चलने योग्य नहीं थी

35. हमारी सुविचारित राय में बकाया राशि की वसूली के लिए उपायुक्त द्वारा नीलामी आयोजित करने में एक और कानूनी कमजोरी है जो नीलामी बिक्री को कानून की नजर में खराब बनाती है।

36. यह एक घिसा-पिटा कानून है कि राज्य के बकाया की वसूली के लिए डिफॉल्टर की अचल संपत्ति की बिक्री के लिए नीलामी की कार्यवाही का सहारा लेना एक चरम उपाय है। जब हम धारा 69,70 और नियम 155 पढ़ते हैं तो इसे इस मामले के तथ्यों में भी देखा जा सकता है। बार-बार इस न्यायालय ने माना है कि एक बार राज्य सार्वजनिक नीलामी के माध्यम से डिफॉल्टर की संपत्ति के निपटान के उपाय का सहारा लेता है। राज्य के बकाया की वसूली के लिए विनियमन में, इसका प्रमुख विचार हमेशा बिक्री के लिए रखी गई संपत्ति के लिए सर्वोत्तम मूल्य सुरक्षित करना होना चाहिए। हालाँकि, यह तभी हासिल किया जा सकता है जब बिक्री की प्रक्रिया में अधिकतम सार्वजनिक भागीदारी होती है और हर किसी के पास संपत्ति खरीदने के लिए सर्वोत्तम प्रस्ताव पेश करने का अवसर होता है। इसका कारण यह है कि पर्याप्त प्रचार के बाद

आयोजित सार्वजनिक नीलामी संपत्ति खरीदने में रुचि रखने वाले प्रत्येक व्यक्ति की भागीदारी सुनिश्चित करती है और उस प्रक्रिया में, राज्य और बदले में, डिफॉल्टर को उसकी संपत्ति का सर्वोत्तम मूल्य मिलता है जिसे नीलामी बिक्री के लिए रखा गया था। [अध्यक्ष और प्रबंध निदेशक, एसआईपीसीओटी, मद्रास और अन्य बनाम कॉन्ट्रोमिक्स प्राइवेट लिमिटेड, (1995) 4 एससीसी 595 और हरियाणा वित्तीय निगम और अन्य बनाम जगदंबा ऑयल मिल्स और अन्य, (2002) 3 एससीसी 496 देखें]

37. इस सुस्थापित सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए और इसे इस मामले के तथ्यों पर लागू करने पर, हम पाते हैं कि नीलामी उपरोक्त सिद्धांत के अनुरूप उपायुक्त द्वारा आयोजित नहीं की गई थी। ऐसा लगता है कि नियमों का अनुपालन दिखाने के लिए नीलामी केवल कागजों पर आयोजित की गई थी ताकि राज्य को नियम 141 लागू करने और उसमें दिए गए प्रावधान के अनुसार 1/- रुपये में भूमि का अधिग्रहण करने में सक्षम बनाया जा सके। वास्तव में, राज्य द्वारा यह साबित करने के लिए कोई दस्तावेज़ दाखिल करने का कोई प्रयास नहीं किया गया कि सभी स्थगित तिथियों पर पर्याप्त प्रचार किया गया था और इस तरह के प्रचार के बावजूद किसी भी बोली लगाने वाले ने नीलामी में भाग नहीं लिया। यह वास्तव में अकल्पनीय है कि कामरूप जिले में एक जमीन जब प्रचार के बावजूद नीलामी के लिए रखी जाएगी तो उस पर किसी का ध्यान नहीं जाएगा और कोई भी व्यक्ति ऐसी जमीन के लिए बोली लगाने के लिए आगे नहीं आएगा। हमें ऐसा प्रतीत होता है कि राज्य ने आईओसी को भूमि आवंटित करने का निर्णय लिया था, जो अपने स्वयं के प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में रुचि रखते थे और इसलिए धारा 70 में दिए गए प्रावधानों के अनुसार नीलामी द्वारा भूमि के निपटान का उपाय किया गया और उसके बाद नियम 141 को लागू किया गया। राज्य द्वारा 1/- रुपये के भुगतान पर भूमि का अधिग्रहण किया गया

था और फिर इसका बड़ा हिस्सा आईओसी को वार्षिक प्रीमियम के भुगतान और आईओसी द्वारा मुआवजे के आगे भुगतान पर आवंटित किया गया था।

38. इसलिए, हमारी सुविचारित राय में, राज्य द्वारा आयोजित नीलामी न तो कानूनी थी और न ही विनियमन में निहित आवश्यकताओं के अनुरूप थी। इसलिए, इसे बोर्ड द्वारा उचित रूप से रद्द कर दिया गया था।

39. उपरोक्त चर्चा के आलोक में, अपीलें सफल होती हैं और एतद्वारा स्वीकार की जाती हैं। आक्षेपित निर्णय को रद्द किया जाता है और बोर्ड का निर्णय बहाल किया जाता है। परिणामस्वरूप, राज्य द्वारा दायर रिट अपील और रिट याचिका खारिज की जाती है।

40. हम राज्य (प्रतिवादी नंबर 1) को अपीलकर्ताओं को आवंटित भूमि के लिए आईओसी द्वारा जमा की गई मुआवजे की राशि का भुगतान अपीलकर्ताओं को भुगतान तक जमा की तारीख से देय 6% की दर से उक्त राशि पर ब्याज के साथ करने का निर्देश देते हैं। राज्य को शेष भूमि का कब्जा बहाल करने का भी निर्देश दिया गया है, अर्थात्, संबंधित भूमि का उचित सत्यापन और सीमांकन करने के बाद तीन महीने के भीतर अपीलकर्ताओं को आईओसी को आवंटित भूमि को छोड़कर अन्य भूमि आवंटित की जायेगी।

निधि जैन

अपीलों को स्वीकार किया जाता है।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल सुवास की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता नृपेन्द्र सिनसिनवार द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण : यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिये स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।