ସ୍ୱତନ୍ତ୍ର ତହସିଲଦାର ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ବିଶାଖାପାଟଣମ୍

ବନାମ

ଶ୍ରୀମତୀ ଏ. ମଙ୍ଗଲା ଗୌରୀ

ଅଗଷ୍ଟ 9, 1991

[ଏନ. ଏମ. କାସଲିୱାଲ ଏବଂ କେ. ରାମସ୍ୱାମୀ, ନ୍ୟାୟମୂର୍ତ୍ତି]

ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧିନିୟମ, 1894: ଧାରା 23- ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ- କ୍ଷତିପୂରଣ- ବଜାର ମୂଲ୍ୟ- ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ- ଅନୁସରଣ କରାଯିବାକୁ ଥିବା ନୀତିଗୁଡ଼ିକର - ଆବାସ ଯୋଜନା ପାଇଁ ଅଧିଗ୍ରହଣ- ଭୂମିର ମୂଲ୍ୟାୟନ- ଭୂମିର ବିକାଶ ପାଇଁ ବଜାର ମୂଲ୍ୟରୁ ହ୍ରାସ- ଭୂମିର ସ୍ଥିତି ଏବଂ ବିକାଶର ଆବଶ୍ୟକତା ଉପରେ ନିର୍ଭରଶୀଳ ।

ଭାରତର ସମ୍ବିଧାନ, 1950: ଅନୁଚ୍ଛେଦ 136- ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ- କ୍ଷତିପୂରଣ- ଭୂମିର ମୂଲ୍ୟାୟନ- କେତେବେଳେ ସର୍ବୋଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ହସ୍ତକ୍ଷେପ କରିବେ ।

ପ୍ରତିବାଦୀଙ୍କ 5 ଏକର-589-1/3 ବର୍ଗ ଗଜର ଭୂମି ରାଜ୍ୟ ସରକାରଙ୍କ ଦ୍ୱାରା 1963 ରେ ଏକ ଆବାସ ଯୋଜନା ପାଇଁ ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିଲା ଏବଂ କ୍ଷତିପୂରଣ ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 1.58 ଟଙ୍କା ପ୍ରଦାନ କରାଯାଇଥିଲା । ବିଚାରାର୍ଥେ ପ୍ରେରଣରେ, ଦେୱାନୀ ନ୍ୟାୟାଳୟ କ୍ଷତିପୂରଣକୁ 15 ପ୍ରତିଶତ ଏବଂ ସୁଧ 4 ପ୍ରତିଶତ ସହିତ ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 10 ଟଙ୍କାକୁ ବୃଦ୍ଧି କରିଥିଲେ । ଆବେଦନ ଏବଂ ପ୍ରତି ଆବେଦନ ଉପରେ, ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏହି ଅଧିନିର୍ଣ୍ଣୟକୁ ନିଶ୍ଚିତ କରିଥିଲେ ।

ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟରେ ଦାଖଲ ହୋଇଥିବା ଆବେଦନରେ, ବିଭାଗ ତରଫରୁ, ଏହା ଯୁକ୍ତି କରାଯାଇଥିଲା ଯେ ପ୍ରତିବାଦୀ 1961 ରେ ତିନୋଟି ଦଲିଲରେ ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 0.42 ପଇସାରେ ପ୍ରଶ୍ନରେ ଥିବା ଏହି ଭୂମି କିଣିଥିଲେ ଏବଂ 1963 ରେ ଏକ ଏକର ଭୂମିକୁ ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 5 ଟଙ୍କାରେ ବିକ୍ରି କରିଥିଲେ ଏବଂ, ତେଣୁ, ଯେଉଁ ଦଲିଲ ଅନୁସାରେ କାରବାର ହୋଇଥିଲା, ତାହା ଉକ୍ତ ଭୂମିର ପ୍ରଚଳିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ ପ୍ରତିଫଳିତ କରିଥିଲା ଏବଂ ନିମ୍ନ ଅଦାଲତ 1961 ର ବିଜ୍ଞପ୍ତି ଅନୁଯାୟୀ ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଅନ୍ୟ ଏକ ଭୂମି ସମ୍ବନ୍ଧରେ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜରେ 10 ଟଙ୍କା ପ୍ରଦାନ କରୁଥିବା ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟର ନିର୍ଣ୍ଣୟ ଉପରେ ନିର୍ଭର କରିବାରେ ଗୁରୁତର ତ୍ରୁଟି କରିଥିଲେ ଏବଂ ଯେତେବେଳେ ଏକ ଆବାସ ଯୋଜନା ପାଇଁ ଏକ ବୃହତ ପରିମାଣର ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିଲା, ସେତେବେଳେ ରାସ୍ତା ବନେଇବା, ପ୍ରମୋଦ ଉଦ୍ୟାନ ସ୍ଥାପନ, ଜଳ ନିଷ୍କାସନ ଏବଂ ଅନ୍ୟାନ୍ୟ ସୁବିଧାଗୁଡ଼ିକ ପାଇଁ ଅତି କମ୍ରେ ଭୂମିର ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ ଛାଡ଼ିବା ଉଚିତ ।

ଆବେଦନକୁ ଅନୁମତି ଦେଇ, ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ

କହିଲେ: 1.1 ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧିନିୟମର ଧାରା 23(1) ରେ ଦର୍ଶାଯାଇଥିବା ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଜମି ପାଇଁ ନ୍ୟାୟସଙ୍ଗତ ଏବଂ ଉଚିତ କ୍ଷତିପୂରଣ ପ୍ରଦାନ କରିବା ପାଇଁ ପରିକଳ୍ପନା କରାଯାଇଛି । "ବଜାର ମୂଲ୍ୟ" ଶବ୍ଦଟି ଧାରା 4(1) ଅନୁଯାୟୀ ବିଜ୍ଞପ୍ତି ପ୍ରକାଶ ପାଇବା ତାରିଖରେ ପ୍ରଚଳିତ ଭୂମିର ମୂଲ୍ୟକୁ ସୂଚିତ କରିବ । ଭୂମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରିବାରେ, ଜଣେ ଇଚ୍ଛୁକ ବିକ୍ରେତା ଜଣେ ଇଚ୍ଛୁକ କ୍ରେତାଙ୍କଠାରୁ ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ଭାବରେ ଯେଉଁ ମୂଲ୍ୟ

ଆଶା କରିପାରନ୍ତି, ତାହା ଆଧାର ଗଠନ କରିବ । ବଜାର ଦର ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରିବା ପାଇଁ, ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏପରି କାରବାର ଉପରେ ନିର୍ଭର କରିପାରିବେ ଯାହା ମୂଲ୍ୟ ସ୍ଥିର କରିବା ପାଇଁ ଏକ ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ଆଧାର ପ୍ରଦାନ କରିବ । ପ୍ରଶ୍ନାଧୀନ ଭୂମିର ଅଧିଗ୍ରହଣ ତାରିଖଠା'ରୁ ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ସମୟ ମଧ୍ୟରେ ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଭୂମିର ବିକ୍ରୟ କିମ୍ବା କ୍ରୟରେ ପ୍ରଦାନ କରାଯାଇଥିବା ମୂଲ୍ୟ ସର୍ବୋତ୍ତମ ପ୍ରମାଣ ହେବ । ଏହାର ଅନୁପସ୍ଥିତିରେ ବିଜ୍ଞପ୍ତି ସମୟରେ କିମ୍ବା ପାଖାପାଖି ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଭୂମିର ଆଖପାଖରେ ଥିବା ଭୂମି ସହିତ ସମାନ ସୁବିଧା ଥିବା ଭୂମି ପାଇଁ ଦିଆଯାଇଥିବା ମୂଲ୍ୟ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ଆକଳନ କରିବା ପାଇଁ ତଥ୍ୟ ପ୍ରଦାନ କରିବ ।

ପେରିଆ ଏବଂ ପାରିକାନି ରବରସ୍ ଲିମିଟେଡ଼ ବନାମ କେରଳ ରାଜ୍ୟ, [1990] ସପ୍ଲି. 1 ଏସସିଆର 362, ଉଲ୍ଲେଖିତ ।

1.2 ତତ୍କାଳୀନ ମାମଲାରେ, ସ୍ୱୀକାରଯୋଗ୍ୟ ରୂପେ, ଦାବିଦାର 0.42 ପଇସାରେ ଭୂମି କିଣିଥିଲେ ଏବଂ ଏକ ବର୍ଷ ଏବଂ ଚାରି ମାସ ମଧ୍ୟରେ, ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ 5 ଟଙ୍କାରେ ବିକ୍ରି ହୋଇଥିଲା । ଯେତେବେଳେ ଦାବିଦାରମାନେ ନିଜେ ଏକ ଏକର ଭୂମି ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 5 ଟଙ୍କା ଦରରେ ଇଚ୍ଛୁକ ବିକ୍ରେତା ଭାବରେ ବିକ୍ରି କରିଥିଲେ, ଯଦି ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧୀନରେ ପାଞ୍ଚ ଏକର ଏବଂ ଆଉ କିଛିର ଏକ ବୃହତ ପରିମାଣର ଭୂମି ଏକ ଏକୀକୃତ ଅଞ୍ଚଳ ଭାବରେ ବିକ୍ରି କରିବାକୁ ପ୍ରସ୍ତାବ ଦିଆଯାଏ, ତେବେ ଏହା ଅଧିକ ଦର ପାଇବ ନାହିଁ, ବରଂ ନିଶ୍ଚିତ ଭାବରେ କମ୍ ଦରରେ ବୁଝାମଣା କରାଯିବ, ଯଦ୍ୟପି ନଅ ମାସର ସମୟ ବ୍ୟବଧାନ ହେତୁ ସେହି ସମାନ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ 5 ଟଙ୍କାରେ ନୁହେଁ । 1961 ରେ ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଅନ୍ୟ ଏକ ଭୂମିର ମାଲିକଙ୍କୁ ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 10 ଟଙ୍କାର ଦେୟ ଏକ ଅପ୍ରତ୍ୟାଶିତ ଥିଲା । ତଥ୍ୟ ଏବଂ ପରିସ୍ଥିତିର ସାମଗ୍ରିକତାକୁ ବିଚାରକୁ ନେଇ, ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧୀନରେ ଥିବା ଜମିର ବିକ୍ରୟ କାରବାରକୁ ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ଅଣଦେଖା କରି ଗୁରୁତର ତ୍ରୁଟି କରିଥିଲେ । ସମୟ ବ୍ୟବଧାନକୁ ଦୃଷ୍ଟିରେ ରଖି, ବିଜ୍ଞପ୍ତି ତାରିଖ ସୁଦ୍ଧା ଭୂମିର ପ୍ରଚଳିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 6 ଟଙ୍କା ହେବ ।

1.3 ଗୃହ ନିୟମାବଳୀରେ, ରାସ୍ତା, ଜଳ ନିଷ୍କାସନ ଏବଂ ଅନ୍ୟାନ୍ୟ ସୁବିଧା ଯେପରିକି ବିଦ୍ୟୁତ ଇତ୍ୟାଦି ବିକାଶ ପାଇଁ ଜମି ଅଲଗା କରିବା କଲୋନୀ ନିର୍ମାଣ ପାଇଁ ଅନୁମୋଦନ କରିବାର ପୂର୍ବ ଦୃଷ୍ଟାନ୍ତ ସର୍ତ୍ତ ଅଟେ । ତେଣୁ, ଭୂମିର ସ୍ଥିତି ଏବଂ ବିକାଶର ଆବଶ୍ୟକତାକୁ ଆଧାର କରି, ଛାଡ଼ କରାଯିବ । ଯେଉଁଠାରେ ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଭୂମି ରାସ୍ତା, ଜଳ ନିଷ୍କାସନ, ବିଦ୍ୟୁତ ଇତ୍ୟାଦି ସୁବିଧା ସହିତ ପୂର୍ବରୁ ବିକଶିତ ଭୂମି ମଧ୍ୟରେ ଅଛି, ତେବେ ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ ଛାଡ଼ିବା ନ୍ୟାୟସଙ୍ଗତ ହେବ ନାହିଁ । ଗ୍ରାମାଞ୍ଚଳରେ, ଦୁର୍ବଳ ବର୍ଗଙ୍କ ପାଇଁ ଉଦ୍ଦିଷ୍ଟ ଆବାସ ଯୋଜନାଗୁଡ଼ିକ ମଧ୍ୟରୁ ଏକ ଚତୁର୍ଥାଂଶ ଛାଡ଼ କରିବା ଯଥାର୍ଥ ହୋଇପାରେ ।

ସ୍ୱତନ୍ତ୍ର ତହସିଲଦାର, ବିଶାଖାପାଟନମ ବନାମ ରେଡନମ ଧର୍ମ ରାଓ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ, ସିଏ ସଂଖ୍ୟା 4187/1982 17 ଜୁଲାଇ, 1990 ରେ ନିଷ୍ପତ୍ତି *ନେଇଥିଲେ; ତ୍ରିବେଣୀ ଦେବୀ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ* ବନାମ *ରାଞ୍ଚିର ଜିଲ୍ଲାପାଳ,* [1972] 3 ଏସସିଆର 208 213 ରେ; *ଶ୍ରୀମତୀ କୌଶଲ୍ୟା ଦେବୀ ବୋଗ୍ରେ ଇତ୍ୟାଦି ବନାମ ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧିକାରୀ, ଔରଙ୍ଗାବାଦ,* [1984] 2 ଏସସିଆର 900; *ବିଜୟ କୁମାର ମୋତିଲାଲ* ବନାମ *ମହାରାଷ୍ଟ୍ର ରାଜ୍ୟ,* [1981] 2 ଏସସିସି 719; *ବିଜୟସିଂହ ଲୀଳାଧର ବନାମ ସ୍ୱତନ୍ତ୍ର ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧିକାରୀ,* [1983] 3 ଏସସିସି

760; *ସ୍ୱତନ୍ତ୍ର ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧିକାରୀ, ବାଙ୍ଗାଲୋର ବନାମ ଟି. ଆଦିନାରାୟଣ ସେଟ୍ଟି,* **[1959] ସପ୍ଲି. 1 ଏସସିଆର 404 ଏବଂ** *ସ୍ୱତନ୍ତ୍ର ତହସିଲଦାର, ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ, ବିଶାଖାପାଟନମ* ବନାମ *ପି. ନରସିଂ ରାଓ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ,* **[1985] 1 ଏପିଏଲଜେ 99, ଉପରେ ନିର୍ଭର କରାଯାଇଛି ।**

1.4 ଏହି ମାମଲାରେ, ଜମିର ବିକାଶ ପାଇଁ ବଜାର ମୂଲ୍ୟର ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ ଛାଡ଼ିବା ଉଚିତ ।

1.5 ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 6 ଟଙ୍କା ସ୍ଥିର କରାଯାଇଛି ଏବଂ ଜମିର ବିକାଶ ପାଇଁ ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ ଛାଡ଼ିବା ପରେ ଏହା ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 4 ଟଙ୍କା ହେବ ।

2. ଏହା ସ୍ଥିରୀକୃତ ଆଇନ ଅଟେ ଯେ ଯେତେବେଳେ କୌଣସି ନୀତିର ଭୁଲ ପ୍ରୟୋଗ କରାଯାଇଛି କିମ୍ବା ମୂଲ୍ୟାୟନକୁ ପ୍ରଭାବିତ କରୁଥିବା ଗୁରୁତ୍ୱପୂର୍ଣ୍ଣ ପ୍ରସଙ୍ଗଗୁଡ଼ିକ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ କିମ୍ବା ସନ୍ଦର୍ଭିତ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଅଣଦେଖା ଦିଆଯାଇଛି କିମ୍ବା ଭୁଲ ପ୍ରୟୋଗ କରାଯାଇଛି, ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ ସମ୍ବିଧାନର ଅନୁଚ୍ଛେଦ 136 ଅନୁଯାୟୀ ଏହାକୁ ସଂଶୋଧନ କରିବେ ।

ସ୍ୱତନ୍ତ୍ର ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧିକାରୀ, ବାଙ୍ଗାଲୋର ବନାମ ଟି. ଆଦିନାରାୟଣ ସେଟ୍ଟି, **[1959] ସପ୍ଲି. 1 ଏସସିଆର 404;** *ଦତ୍ତାତ୍ରେୟ ଶଙ୍କରଭଟ ଅମ୍ବଲଗି ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ ବନାମ ଶୋଲାପୁର ଜିଲ୍ଲାପାଳ ଏବଂ ଅନ୍ୟଜଣେ,* **ଏଆଇଆର (1970) ଏସସି 850= [1971] 3 ଏସସିସି 43;** *ଡଲାର କମ୍ପାନୀ ମାଡ୍ରାସ* ବନାମ *ମାଡ୍ରାସର ଜିଲ୍ଲାପାଳ,* **[1975] ସପ୍ଲି. ଏସସିସି 403 ଏବଂ** *ପଦ୍ମା ଉପ୍ପଳ ଇତ୍ୟାଦି* ବନାମ *ପଞ୍ଜାବ ଏବଂ ଅନ୍ୟାନ୍ୟ,* **[1977] 1 ଏସସିଆର 329, ଉପରେ ନିର୍ଭର କରାଯାଇଛି ।**

ଦେୱାନୀ ଆବେଦନ ଅଧିକାରିତା: ଦେୱାନୀ ଆବେଦନ ସଂଖ୍ୟା 1351/1976

ଏ.ଏସ. ସଂଖ୍ୟା 691/1972 ରେ ଆନ୍ଧ୍ର ପ୍ରଦେଶ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟର ତା 24.11.1975 ରିଖର ରାୟ ତଥା ଆଦେଶରୁ

ଆବେଦନକାରୀଙ୍କ ପକ୍ଷରୁ ଟି.ଭି.ଏସ.ଏନ. ଚାରି ।

ପ୍ରତିବାଦୀମାନଙ୍କ ପକ୍ଷରୁ ଏ. ସୁବ୍ବା ରାଓ ଏବଂ ଏ.ଡି.ଏନ. ରାଓ ।

ନ୍ୟାୟାଳୟର ରାୟ ପ୍ରଦାନ କରିଥିଲେ,

କେ. ରାମସ୍ୱାମୀ, ନ୍ୟାୟମୂର୍ତ୍ତି । ସ୍ୱତନ୍ତ୍ର ଅନୁମତି ଦ୍ୱାରା ଏହି ଆବେଦନ 24 ନଭେମ୍ବର, 1975 ରେ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ 10 ଟଙ୍କା ସ୍ଥିର କରି ଏ. ଏସ. ସଂଖ୍ୟା 691/1972 ରେ ପ୍ରଦତ୍ତ ଏ. ପି. ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ଦୁଇଜଣିଆ ଖଣ୍ଡପୀଠର ରାୟ ବିରୁଦ୍ଧରେ ଆଗତ ହୋଇଛି । ତଥ୍ୟଗୁଡ଼ିକ ଏକ ଛୋଟ ପରିସରରେ ରହିଛି ଯାହା ନିମ୍ନରେ କୁହାଯାଇଛି । ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧିନିୟମ, 1894 (ସଂକ୍ଷେପରେ 'ଅଧିନିୟମ') ର ଧାରା 4(1) ଅନୁଯାୟୀ ବିଜ୍ଞପ୍ତି ଦ୍ୱାରା 21 ନଭେମ୍ବର, 1963 ରେ ରାଜ୍ୟ ରାଜପତ୍ରରେ ଏକ ଆବାସ ଯୋଜନା ପାଇଁ ବିଶାଖାପାଟଣାର ୱାଲ୍ଟେର ୱାର୍ଡର ଟି. ଏସ.

ସଂଖ୍ୟା 941, ବ୍ଲକ ସଂଖ୍ୟା 34 ରେ 5 ଏକର-589-13 ବର୍ଗ ଗଜ ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ପାଇଁ ପ୍ରକାଶିତ ହୋଇଥିଲା । ଜିଲ୍ଲାପାଳ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 1. 58 ଟଙ୍କା ପ୍ରଦାନ କରିଥିଲେ ଏବଂ ବିଚାରାର୍ଥେ ପ୍ରେରଣ ଉପରାନ୍ତେ, ଦେୱାନୀ ନ୍ୟାୟାଳୟ କ୍ଷତିପୂରଣକୁ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 10 ଟଙ୍କା ବୃଦ୍ଧି କରିଥିଲେ, ଯେଉଁଥିରେ ସାନ୍ତ୍ୱନାମୂଳକ ରାଶି 15 ପ୍ରତିଶତ ଏବଂ ସୁଧ 4 ପ୍ରତିଶତ ଥିଲା । ପ୍ରତିବାଦୀ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 12 ଟଙ୍କା ଦାବି କରିଥିଲେ । ଆବେଦନ ଏବଂ ପ୍ରତି ଆବେଦନ ଉପରେ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏହି ଅଧିନିର୍ଣ୍ଣୟକୁ ନିଶ୍ଚିତ କରିଥିଲେ ଏବଂ ଆବେଦନକୁ ଖାରଜ କରିବା ସହିତ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 12 ଟଙ୍କା ବୃଦ୍ଧି ପାଇଁ ପ୍ରତି ଆପତ୍ତି ମଧ୍ୟ ଖାରଜ କରିଥିଲେ । ଆବେଦନକାରୀଙ୍କ ଶ୍ରୀମାନ ଓକିଲ ଶ୍ରୀ ନରସିଂହାଚାରୀଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଦୁଇଟି ଯୁକ୍ତି ଉପସ୍ଥାପିତ ହୋଇଛି । ତା 3 ଅଗଷ୍ଟ, 1961 ରିଖ ଅଧୀନସ୍ଥ ପ୍ରଦର୍ଶ B. 6; ତା 5 ସେପ୍ଟେମ୍ବର, 1961 ରିଖ ଅଧୀନସ୍ଥ ପ୍ରଦର୍ଶ B-7 ଏବଂ ତା 8, ସେପ୍ଟେମ୍ବର 1961 ରିଖ ଅଧୀନସ୍ଥ ପ୍ରଦର୍ଶ B-8, ପ୍ରତିବାଦୀ ସେହି ଟି. ଏସ. ସଂଖ୍ୟା 941 ରେ ପ୍ରତ୍ୟେକ ଦଲିଲରେ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 0.42 ପଇସା ଦରରେ ଏକ ଏକର-1936 ବର୍ଗ ଗଜ କ୍ରୟ କରିଥିଲେ । ସେ 24 ଜାନୁଆରୀ, 1963 ଅଧୀନସ୍ଥ ପ୍ରଦର୍ଶ B. 10 ରେ ଏକ ଏକର ପରିମିତ ଭୂମିକୁ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 5 ଟଙ୍କାରେ ବିକ୍ରି କରିଥିଲେ । ତେଣୁ, ଉପରୋକ୍ତ ବିକ୍ରୟ ଦଲିଲ ପ୍ରଦର୍ଶ B. 6, ପ୍ରଦର୍ଶ B. 7, ପ୍ରଦର୍ଶ B. 8 ଏବଂ ପ୍ରଦର୍ଶ B. 10 ଉକ୍ତ ଭୂମିର ପ୍ରଚଳିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ ପ୍ରତିଫଳିତ କରିବ । ବିଚାରଣ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏବଂ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ 11 ନଭେମ୍ବର, 1970 ରେ ଏ. ଏସ. ସଂଖ୍ୟା 191/1967 ରେ ଟି. ଏସ. ସଂଖ୍ୟା 1008, ବ୍ଲକ ସଂଖ୍ୟା 39, ୱାଲ୍ଟେୟାର ବିଚ୍ ରୋଡ଼ ସ୍ଥିତ 6, 209 ବର୍ଗ ଗଜ କ୍ଷେତ୍ରରେ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 10 ଟଙ୍କା ସ୍ଥିର କରି ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ପ୍ରଦତ୍ତ ନିର୍ଣ୍ଣୟ ଉପରେ ନିର୍ଭର କରି ଗୁରୁତର ତ୍ରୁଟି କରିଥିଲେ ଯାହା କ୍ୟାଲଟେକ୍ସ ତୈଳ ବିଶୋଧନାଗାର ଉଦ୍ଦେଶ୍ୟରେ 19 ମାର୍ଚ୍ଚ, 1961 ରେ ଏକ ବିଜ୍ଞପ୍ତି ଅଧୀନରେ ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିଲା । ଏଥିରେ ନିର୍ଦ୍ଧାରିତ ମୂଲ୍ୟ ସଠିକ ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ ପ୍ରତିଫଳିତ କରୁନାହିଁ, ଯେତେବେଳେ କି ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଭୂମି ସମ୍ବନ୍ଧରେ ପ୍ରତିବାଦୀମାନଙ୍କ ଦ୍ୱାରା କ୍ରୟ ଏବଂ ବିକ୍ରିର ପ୍ରକୃତ ବିକ୍ରି ଦଲିଲ ଅଭିଲେଖରେ ଉପଲବ୍ଧ ଅଛି ଏବଂ ଏକ ସଠିକ ଆଧାର ଗଠନ କରୁଛି । ନିମ୍ନ ଅଦାଲତଗୁଡ଼ିକ ସେହି ବିକ୍ରୟ କାରବାରକୁ ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ରୂପେ ବାଦ ଦେଇ ଏବଂ ସେହି ରାୟ ଉପରେ ନିର୍ଭର କରି ଆଇନତଃ ଗୁରୁତର ତ୍ରୁଟି କରିଥିଲେ । ଆମ୍ଭେ ଉକ୍ତ ଯୁକ୍ତିରେ ଦମ୍ଭ ପାଉଛୁ, ଯଦିଓ ଶ୍ରୀ ସୁବ୍ବା ରାଓ, ପ୍ରତିବାଦୀ ଶ୍ରୀମାନ ଓକିଲ ଏହାକୁ ତୀବ୍ର ବିରୋଧ କରିଥିଲେ । ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଜମି ପାଇଁ ନ୍ୟାୟସଙ୍ଗତ ଏବଂ ଉଚିତ କ୍ଷତିପୂରଣ ପ୍ରଦାନ କରିବା ପାଇଁ ଅଧିନିୟମର ଧାରା 23(1) ରେ ପରିକଳ୍ପିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ବହୁ ନିଷ୍ପତ୍ତିଗୁଚ୍ଛ ଦ୍ୱାରା ସ୍ଥିରୀକୃତ ଆଇନ ଅଟେ । "ବଜାର ମୂଲ୍ୟ" ଶବ୍ଦଟି ଧାରା 4(1) ଅନୁଯାୟୀ ବିଜ୍ଞପ୍ତି ପ୍ରକାଶ ପାଇବା ତାରିଖରେ ପ୍ରଚଳିତ ଭୂମିର ମୂଲ୍ୟକୁ ସୂଚିତ କରିବ । ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ ବାରମ୍ବାର କଠୋର ତଥା ନିଷ୍ପତ୍ତିମୂଳକ ପରୀକ୍ଷା ରଖିଥିଲେ ଯେ ଭୂମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରିବାରେ, ଜଣେ ଇଚ୍ଛୁକ ବିକ୍ରେତା ଜଣେ ଇଚ୍ଛୁକ କ୍ରେତାଙ୍କଠାରୁ ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ଭାବରେ ଆଶା କରୁଥିବା ମୂଲ୍ୟ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ସ୍ଥିର କରିବାର ଆଧାର ଗଠନ କରିବ । ବଜାର ଦର ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରିବା ପାଇଁ, ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏପରି କାରବାର ଉପରେ ନିର୍ଭର କରିପାରିବେ ଯାହା ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରିବା ପାଇଁ ଏକ ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ଆଧାର ପ୍ରଦାନ କରିବ । ପ୍ରଶ୍ନାଧୀନ ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ତାରିଖଠା'ରୁ ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ସମୟ ମଧ୍ୟରେ ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଭୂମିର ବିକ୍ରୟ କିମ୍ବା କ୍ରୟରେ ପ୍ରଦାନ କରାଯାଇଥିବା ମୂଲ୍ୟ ସର୍ବୋତ୍ତମ ପ୍ରମାଣ ଅଟେ । ଏହାର ଅନୁପସ୍ଥିତିରେ ବିଜ୍ଞପ୍ତି ସମୟରେ କିମ୍ବା ପାଖାପାଖି ସମୟରେ ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଭୂମିର ଆଖପାଖରେ ଥିବା ଭୂମି ସହିତ ସମାନ ସୁବିଧା ଥିବା ଭୂମି ପାଇଁ ଦିଆଯାଇଥିବା ମୂଲ୍ୟ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ଆକଳନ କରିବା ପାଇଁ ତଥ୍ୟ ପ୍ରଦାନ କରିବ । ସମସ୍ତ ନିଷ୍ପତ୍ତିକୁ ଉଲ୍ଲେଖ କରିବା ଆବଶ୍ୟକ ନୁହେଁ ଯାହା ଏହା କହିବା ପାଇଁ ଯଥେଷ୍ଟ ଯେ *ପେରିଆ ଏବଂ ପାରିକାନ୍ନି ରବରସ ଲିମିଟେଡ଼* ବନାମ *କେରଳ ରାଜ୍ୟ*, [1990] ସପ୍ଲି. 1 ଏସସିଆର 362 ରେ ଏକ ରାୟରେ, ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟର

ଏକ ଖଣ୍ଡପୀଠ, ଯାହାର ଆମ୍ଭମାନଙ୍କ ମଧ୍ୟରୁ ଜଣେ, କେ.ଆର.ଏସ., ନ୍ୟାୟମୂର୍ତ୍ତି, ସଦସ୍ୟ ଥିଲେ, ପ୍ରସଙ୍ଗଗୁଡ଼ିକୁ ସ୍ପର୍ଶ କରୁଥିବା ସମସ୍ତ ପ୍ରାସଙ୍ଗିକ ଦୃଷ୍ଟାନ୍ତଗୁଡ଼ିକର ସର୍ବେକ୍ଷଣ କରିଥିଲେ । ସ୍ଥିରୀକୃତ ଆଇନଗତ ସ୍ଥିତିକୁ ଦୃଷ୍ଟିରେ ରଖି ଆମ୍ଭେ ବିଚାର କରିବା ଯେ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏବଂ ଦେୱାନୀ ନ୍ୟାୟାଳୟ ବିକ୍ରୟ ଦଲିଲକୁ ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ରୂପେ ବାଦ ଦେବା ଏବଂ ଏ. ପି. ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟର ଦୁଇଜଣିଆ ଖଣ୍ଡପୀଠରେ ଅନ୍ୟ ଏକ ରାୟ ଉପରେ ନିର୍ଭର କରିବା ଯଥାର୍ଥ କି । ସ୍ୱୀକାର୍ଯ୍ୟ ରୂପେ, ଦାବିଦାର 0.42 ପଇସା ଦରରେ ପ୍ରଦର୍ଶ B. 6 ରୁ ପ୍ରଦର୍ଶ B. 8 ରେ ଜଣେ ବିକ୍ରେତା ଅଟନ୍ତି । ଏକ ବର୍ଷ ଏବଂ ଚାରି ମାସ ମଧ୍ୟରେ, ସେମାନେ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 5 ଟଙ୍କାରେ ବିକ୍ରି କରିଥିଲେ । ଏହା ସାଧାରଣ ଜ୍ଞାନ ଯେ ଅଧିଗ୍ରହଣର ପ୍ରସ୍ତାବ ପଡ଼ିଶାରେ ପ୍ରତ୍ୟେକଙ୍କୁ ଜଣାଥିବ, ବିଶେଷ କରି, ସମ୍ପତ୍ତିର ମାଲିକମାନେ ଅବଗତ ଥିବେ ଏବଂ ଏହା ଅସ୍ୱାଭାବିକ ନୁହେଁ ଯେ ଧାରା 4(1) ର ବିଜ୍ଞପ୍ତି ପ୍ରକାଶ ପାଇବା ପୂର୍ବରୁ ବିକ୍ରୟ କାରବାର କାର୍ଯ୍ୟକାରୀ ହେବ ଯାହା କ୍ଷତିପୂରଣ ପାଇଁ ଉଚ୍ଚତର ଦାବି କରିବାର ଆଧାର ସୃଷ୍ଟି କରିବ । ଆମ୍ଭେ ଅନୁମାନ କରୁଛୁ କି ପ୍ରଦର୍ଶ B. 10 ଏକ ଅସଲି ଏବଂ *ପ୍ରକୃତ* ବିକ୍ରୟ କାରବାର ଅଟେ । ସେହି ସମାନ ଭୂମିରେ ଥିବା ଏକ ଏକର ଭୂମି ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 5 ଟଙ୍କାରେ ବିକ୍ରି ହେଲେ, ଏହା 9 ମାସର ସ୍ୱଳ୍ପ ଅବଧିରେ ବଜାର ମୂଲ୍ୟର ଦ୍ୱିଗୁଣିତ ହେବ କି? ଅର୍ଥାତ୍ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 10 ଟଙ୍କା । ଆମ୍ଭର ଏଥିରେ କୌଣସି ସନ୍ଦେହ ନାହିଁ ଯେ ଏହା 5 ଏକର ଏବଂ ଆଉ କିଛି କ୍ଷେତ୍ର ପାଇଁ ସେହି ମୂଲ୍ୟ ପାଇବ ନାହିଁ । ଏହା ନିଃସନ୍ଦେହ ଯେ 1961 ର ଏକ ବିଜ୍ଞପ୍ତି ସମ୍ବନ୍ଧରେ, ଯେଉଁଥିରେ ସ୍ଥାନୀୟ ଅଞ୍ଚଳରେ ଥିବା ଅନ୍ୟ ଏକ ଟି. ଏସ. ସଂଖ୍ୟା , ଯଥା, ଟି. ଏସ. ସଂଖ୍ୟା 1008, ଶେଷରେ, ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 10 ଟଙ୍କା ପ୍ରଦାନ କରିଥିଲେ । ସମ୍ଭବତଃ ଯଦି ସେହି ସମାନ ଭୂମି ସମ୍ବନ୍ଧରେ କୌଣସି ଅସଲି କିମ୍ବା *ପ୍ରକୃତ* ବିକ୍ରୟ କାରବାର ହୋଇନଥାନ୍ତା, ତେବେ ସେହି ରାୟ ଉପରେ ନିର୍ଭରଶୀଳତା ଯଥାର୍ଥ ହୋଇପାରେ, କିନ୍ତୁ ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧୀନରେ ଥିବା ସେହି ଭୂମି ସମ୍ବନ୍ଧରେ *ପ୍ରକୃତ* ଏବଂ ଅସଲ ବିକ୍ରୟ କାରବାରକୁ ବାଦ ଦେବା ଏବଂ ଅନ୍ୟ କୌଣସି ଭୂମି ପ୍ରଦାନ ଉପରେ ନିର୍ଭରଶୀଳତା ରଖିବା ସ୍ପଷ୍ଟତଃ ବେଆଇନ ଅଟେ । ଯେତେବେଳେ ଦାବିଦାରମାନେ ସ୍ୱୟଂ ଏକ ଏକର ଭୂମିର ସ୍ୱେଚ୍ଛାକୃତ ବିକ୍ରେତା ଭାବରେ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 5 ଟଙ୍କାରେ ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧୀନରେ 5 ଏକର ଏବଂ ଆଉ କିଛି ଭୂମି ବିକ୍ରି କରିଥିଲେ, ଯଦି ଏହାକୁ ଏକ ବ୍ଲକ ଭାବରେ ବିକ୍ରୟ କରିବାକୁ ପ୍ରସ୍ତାବ ଦିଆଯାଏ, ତେବେ ଏହା ଅଧିକ ଦର ପାଇବ ନାହିଁ, କିନ୍ତୁ ନିଶ୍ଚିତ ଭାବରେ ନଅ ମାସର ସମୟ ବ୍ୟବଧାନ ହେତୁ ସମାନ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ 5 ଟଙ୍କା ଦରରେ ନ ହେଲେ ବି ଏକ କମ୍ ଦର ପାଇଁ ବୁଝାମଣା କରାଯିବ । ପ୍ରତିବାଦୀଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଏହା ବ୍ୟାଖ୍ୟା କରିବାକୁ କୌଣସି ପ୍ରୟାସ କରାଯାଇ ନଥିଲା ଯେ କେଉଁ ପରିସ୍ଥିତି ଅଧୀନରେ ସେମାନେ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ଅଧୀନରେ 5 ଟଙ୍କା ଦେଇ ନିଜ ଜମି ବିକ୍ରି କରିବାକୁ ଆସିଥିଲେ, ଯେତେବେଳେ କି ସେମାନେ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 10 ଟଙ୍କା ଅଧିକ ମୂଲ୍ୟ ଆଶା କରୁଥିଲେ । ଟି. ଏସ. ସଂଖ୍ୟା 1008 ରେ ଭୂମିର ମାଲିକଙ୍କ ଉପରେ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜରେ 10 ଟଙ୍କା ଦେୟ ଅତର୍କିତ ଭାବେ ପଡ଼ିବ । ତଥ୍ୟ ଏବଂ ପରିସ୍ଥିତିର ସାମଗ୍ରିକତାକୁ ବିଚାରକୁ ନେଇ, ଆମ୍ଭେ ବିଚାର କରୁଅଛୁ ଯେ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧୀନରେ ଥିବା ଜମିର ବିକ୍ରୟ କାରବାରକୁ ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ଅଣଦେଖା କରି ଗୁରୁତର ତ୍ରୁଟି କରିଛନ୍ତି । ସମୟ ବ୍ୟବଧାନକୁ ଦୃଷ୍ଟିରେ ରଖି ଏହି ଉପସଂହାରରେ ପହଞ୍ଚିବାରେ ଆମ୍ଭର କୌଣସି ଦ୍ୱିଧା ନାହିଁ ଯେ ବିଜ୍ଞପ୍ତି ତାରିଖରେ ଭୂମିର ପ୍ରଚଳିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 6 ଟଙ୍କା ହେବ ।

ଏହାପରେ ଶ୍ରୀ ନରସିଂହଚାରୀ ଯୁକ୍ତି ବାଢ଼ିଥିଲେ ଯେ ଯେତେବେଳେ ଏକ ଆବାସ ଯୋଜନା ପାଇଁ ଏକ ବୃହତ ପରିମାଣର ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିଲା, ଅତି କମରେ ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ ଭୂମିକୁ ରାସ୍ତା ନିର୍ମାଣ, ପ୍ରମୋଦ ଉଦ୍ୟାନ

ସ୍ଥାପନ, ଜଳ ନିଷ୍କାସନ ଏବଂ ଅନ୍ୟାନ୍ୟ ସୁବିଧା ପାଇଁ ଛାଡ଼ିବା ଉଚିତ । ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଭୂମିର ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ କାଟିବାକୁ ବାଦ ଦେଇ ସ୍ପଷ୍ଟ ତ୍ରୁଟି କରିଥିଲେ ।

ପ୍ରତିବାଦୀଙ୍କ ଶ୍ରୀମାନ ଓକିଲ ଶ୍ରୀ ସୁବ୍ବା ରାଓ ଯୁକ୍ତି ବାଢ଼ିଥିଲେ ଯେ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଆବେଦନକାରୀଙ୍କ ଏହି ଯୁକ୍ତି ଉପରେ ଧ୍ୟାନ ଦେଇଛନ୍ତି ଏବଂ ବିଚାର କରିଛନ୍ତି ଯେ ଭୂମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 12 ଟଙ୍କା ହେବ ଏବଂ ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ କାଟିବା ପରେ ଏହା 10 ଟଙ୍କା ହୋଇଯିବ । ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟର ଯୁକ୍ତି ଯଥାର୍ଥ ଏବଂ ଏଥିରେ କୌଣସି ହସ୍ତକ୍ଷେପ କରିବାର ଆବଶ୍ୟକତା ନାହିଁ । ଏହାର ସମର୍ଥନରେ ସେ *ସ୍ୱତନ୍ତ୍ର ତେହସିଲଦାର, ବିଶାଖାପାଟନମ* ବନାମ *ରେଡନମ ଧର୍ମ ରାଓ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ,* ସି. ଏ. ସଂଖ୍ୟା 4187/1982, ତା 17 ଜୁଲାଇ, 1990 ରିଖ ଉପରେ ନିର୍ଭରଶୀଳତା ରଖିଥିଲେ ଯେଉଁଥିରେ ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ ବିକାଶମୂଳକ ମୂଲ୍ୟ ପାଇଁ ବଜାର ମୂଲ୍ୟରୁ 1/5 ର କାଟକୁ ସମର୍ଥନ କରିଥିଲେ । ଏହା ସ୍ଥିରୀକୃତ ଆଇନ ଯେ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏବଂ ସନ୍ଦର୍ଭିତ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଯେତେବେଳେ ମୂଲ୍ୟାୟନକୁ ପ୍ରଭାବିତ କରୁଥିବା ଏକ ନୀତି କିମ୍ବା ଗୁରୁତ୍ୱପୂର୍ଣ୍ଣ ପ୍ରସଙ୍ଗଗୁଡ଼ିକର ଭୁଲ ପ୍ରୟୋଗ କରନ୍ତି, ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ ଧାରା 136 ଅନୁଯାୟୀ ଏହାକୁ ଠିକ୍ କରିବେ, *ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧିକାରୀ, ବାଙ୍ଗାଲୋର* ବନାମ *ଟି. ଆଦିନାରାୟଣ ସେଟ୍ଟି,* [1959] ସପ୍ଲି. 1 ଏସ.ସି.ଆର. 404; *ଦତ୍ତାତ୍ରେୟ ଶଙ୍କରଭଟ୍ ଅମ୍ବଲଗି ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ* ବନାମ *ଶୋଲାପୁର ଜିଲ୍ଲାପାଳ ଏବଂ ଅନ୍ୟଜଣେ,* ଏଆଇଆର 1970 ଏସସି 850= [1971] 3 ଏସ.ସି.ସି. 431; *ଡଲାର କମ୍ପାନୀ, ମାଡ୍ରାସ* ବନାମ *ମାଡ୍ରାସର ଜିଲ୍ଲାପାଳ*, [1975] ସପ୍ଲି. ଏସସିସି 403 ଏବଂ *ପଦ୍ମା ଉପ୍ପଳ ଇତ୍ୟାଦି* ବନାମ *ପଞ୍ଜାବ ରାଜ୍ୟ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ,* [1977] 1 ଏସ.ସି.ଆର. 329 *ଦେଖନ୍ତୁ* ।

ତ୍ରିବେଣୀ ଦେବୀ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ ବନାମ ରାଞ୍ଚିର ଜିଲ୍ଲାପାଳ, [1972] 3 ଏସ.ସି.ଆର. 208 ରେ ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ ରାୟ ଦେଇଛନ୍ତି ଯେ "ସେହି ଅଞ୍ଚଳକୁ ବିକଶିତ କରିବା ପାଇଁ ଅତି କମରେ ଭୂମିର ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ ମୂଲ୍ୟ ରାସ୍ତା, ଜଳ ନିଷ୍କାସନ ଏବଂ ଅନ୍ୟାନ୍ୟ ସୁବିଧା ପାଇଁ କାଟିବାକୁ ପଡିବ" । ଏହି ଆଧାରରେ ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ କାଟିବା ପରେ ଭୂମିର ମୂଲ୍ୟ ଏକର ପିଛା 2, 08,135.70 ଟଙ୍କାରୁ ଏକର ପିଛା 1, 38,757 ଟଙ୍କା ହେବ । *ଶ୍ରୀମତୀ କୌଶଲ୍ୟା ଦେବୀ ବୋଗ୍ରେ ଇତ୍ୟାଦି* ବନାମ *ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧିକାରୀ, ଔରଙ୍ଗାବାଦ,* [1984] 2 ଏସ.ସି.ଆର. 900 ରେ ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ କାଟିବା ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ବୋଲି ରାୟ ଦେଇଥିଲେ । *ବିଜୟ କୁମାର ମୋତିଲାଲ* ବନାମ *ମହାରାଷ୍ଟ୍ର ରାଜ୍ୟ,* [1981] 2 ଏସସିସି 719 ମାମଲାରେ ଅନୁନ୍ନତ କ୍ଷେତ୍ରରେ ବିକାଶମୂଳକ ବ୍ୟୟ ବାବଦକୁ 1/3 କାଟି ଦିଆଯାଇଥିଲା । *ବିଜୟସିଂହ ଲୀଲାଧର ବନାମ ସ୍ୱତନ୍ତ୍ର ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧିକାରୀ,* [1988] 3 ଏସସିସି 760 ମାମଲାରେ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ଦ୍ୱାରା 1/4 ର ଛାଡ଼କୁ ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟରେ ଆପତ୍ତି କରାଯାଇନଥିଲା । *ସ୍ୱତନ୍ତ୍ର ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅଧିକାରୀ, ବାଙ୍ଗାଲୋର* ବନାମ *ଟି. ଆଦିନାରାୟଣ ସେଟ୍ଟି,* ପୂର୍ବୋକ୍ତ 25 ପ୍ରତିଶତ କାଟ ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ବୋଲି ଧରାଯାଇଥିଲା । ଏହା ଉଲ୍ଲେଖ କରିବାକୁ ହେବ ଯେ ଗୃହ ନିୟମାବଳୀରେ, ରାସ୍ତା, ଜଳ ନିଷ୍କାସନ ଏବଂ ଅନ୍ୟାନ୍ୟ ଉପକରଣ ଯେପରିକି ବିଦ୍ୟୁତ ଇତ୍ୟାଦି ବିକାଶ ପାଇଁ ଜମି ଅଲଗା କରି ରଖିବା କଲୋନୀ ନିର୍ମାଣ ପାଇଁ ପରିକଳ୍ପନାକୁ ଅନୁମୋଦନ କରିବାର ପୂର୍ବ ଦୃଷ୍ଟାନ୍ତ ସର୍ତ୍ତ । ତେଣୁ, ଭୂମିର ସ୍ଥିତି ଏବଂ ବିକାଶର ଆବଶ୍ୟକତାକୁ ଆଧାର କରି କାଟ କରାଯିବ । ଯେଉଁଠାରେ ଅଧିଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଭୂମି ରାସ୍ତା, ଜଳ ନିଷ୍କାସନ, ବିଦ୍ୟୁତ ଇତ୍ୟାଦି ସୁବିଧା ସହିତ ପୂର୍ବରୁ ବିକଶିତ ଭୂମି ମଧ୍ୟରେ ଅଛି, ତେବେ ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ କାଟିବା ଯଥାର୍ଥ ହେବ ନାହିଁ । ଗ୍ରାମାଞ୍ଚଳରେ ଦୁର୍ବଳ ବର୍ଗଙ୍କ ପାଇଁ ଗୃହ ନିର୍ମାଣ ଯୋଜନାରେ ଏକ ଚତୁର୍ଥାଂଶ ଛାଡ଼ ଯଥାର୍ଥ ହୋଇପାରେ ।

ସେହି ଆଧାରରେ, ଆର. ଧର୍ମ ରାଓଙ୍କ ମାମଲାରେ ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏକ-ପଞ୍ଚମାଂଶ କାଟକୁ ସମର୍ଥନ କରିଥିଲେ କାରଣ ମାଲିକ ପରିକଳ୍ପିତ ନକ୍ସା ହାସଲ କରିବା ସମୟରେ ରାସ୍ତା ଏବଂ ଜଳ ନିଷ୍କାସନ ପାଇଁ ଜମି ଅଲଗା କରିସାରିଥିଲେ । ତେଣୁ, ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ କାଟ ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ହେବ । ବାସ୍ତବରେ, *ତେହସିଲଦାର, ଭୂମି ଅଧିଗ୍ରହଣ, ବିଶାଖାପାଟନମ* ବନାମ *ପି. ନରସିଂ ରାଓ ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ*, [1985] 1 ଏ.ପି.ଏଲ.ଜେ. 99 ମାମଲାରେ, ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟର ଏକ ଖଣ୍ଡପୀଠ ବିଶାଖାପାଟନମ ଆବାସ ଯୋଜନା ସମ୍ବନ୍ଧରେ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ରାୟଗୁଡ଼ିକର ସମୀକ୍ଷା କରିଥିଲେ, ଯେଉଁଥିରେ ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ କାଟକୁ ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ବୋଲି ଧରାଯାଇଥିଲା । ତଦନୁସାରେ ଆମ୍ଭେ ବିଚାର କରୁଛୁ ଯେ ଜମିର ବିକାଶ ପାଇଁ ବଜାର ମୂଲ୍ୟର ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ କାଟିବା ଉଚିତ । ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ 12 ଟଙ୍କାର ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଦ୍ଧାରଣର ଏବଂ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ 10 ଟଙ୍କା ବଜାୟ ରଖିବାର ଏକ କୌତୁହଳପୂର୍ଣ୍ଣ ଯୁକ୍ତି ଦେଇ ତ୍ରୁଟି କରିଥିଲେ, ଯଦିଓ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ 10 ଟଙ୍କା ସ୍ଥିର କରାଯାଇଥିଲା । ତଦନୁସାରେ ଆବେଦନକୁ ଅନୁମତି ଦିଆଯାଉଛି । ଏହାର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 6 ଟଙ୍କା ଏବଂ ଏକ ତୃତୀୟାଂଶ କାଟିବା ପରେ ଏହାର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ପ୍ରତି ବର୍ଗ ଗଜ ପିଛା 4 ଟଙ୍କା ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରାଯାଇଥିଲା । ପ୍ରତିବାଦୀମାନେ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ଉପରେ 15 ପ୍ରତିଶତ ସାନ୍ତ୍ୱନାମୂଳକ ରାଶି ଏବଂ ବେଦଖଲ ତାରିଖ ଠାରୁ 4 ପ୍ରତିଶତ ସୁଧ ପାଇବାକୁ ହକଦାର ଅଟନ୍ତି । କିନ୍ତୁ ଏହି ପରିସ୍ଥିତିରେ ପକ୍ଷମାନଙ୍କୁ ସେମାନଙ୍କ ନିଜ ଖର୍ଚ୍ଚ ବହନ ତଥା ଗ୍ରହଣ କରିବାକୁ ନିର୍ଦ୍ଦେଶ ଦିଆଯାଉଛି ।

ଏନ. ପି. ଭି.

ଆବେଦନକୁ ଅନୁମତି ଦିଆଯାଇଛି ।

ଅସ୍ୱୀକରଣ

"ଉପଭାଷାରେ ଅନୁବାଦିତ ରାୟ କେବଳ ମୋକଦ୍ଦମାରେ ପକ୍ଷଭୁକ୍ତ ବ୍ୟକ୍ତିଙ୍କର ସୀମିତ ବ୍ୟବହାର ଏବଂ ତାଙ୍କ ଆଂଚଳିକ ଭାଷାରେ ବୋଧଗମ୍ୟ ହେବା ନିମନ୍ତେ ଉଦ୍ଦିଷ୍ଟ ଏବଂ ଅନ୍ୟ କୌଣସି ଉଦ୍ଦେଶ୍ୟ ନିମନ୍ତେ ଏହା ବ୍ୟବହାର କରାଯାଇନପାରେ । ସମସ୍ତ ବ୍ୟାବହାରିକ ଏବଂ ସରକାରୀ ଉଦ୍ଦେଶ୍ୟ ନିମନ୍ତେ ରାୟର ଇଂରାଜୀ ସଂସ୍କରଣଟି ପ୍ରାମାଣିକ ବିବେଚିତ ହେବ ଏବଂ ସମସ୍ତ କାର୍ଯ୍ୟାନ୍ୱୟନ ଏବଂ ନିଷ୍ପାଦନ ନିମନ୍ତେ ଏହା ଉପଯୁକ୍ତ ବିବେଚିତ ହେବ ।"

ଅନୁବାଦିକା : ଶ୍ରୀମତୀ ଜୟା ମୁଖାର୍ଜୀ,

ଓଡ଼ିଶା ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ, କଟକ