ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଏବଂ ଅନ୍ୟଜଣେ

ବନାମ

କୈଳାସ ସୁନେଜା ଏବଂ ଅନ୍ୟଜଣେ

7 ଅଗଷ୍ଟ 2001

[ଏସ୍. ରାଜେନ୍ଦ୍ର ବାବୁ ଏବଂ କେ.ଜି. ବାଲକ୍ରିଷ୍ଣନ, ନ୍ୟାୟମୂର୍ତ୍ତିଦ୍ୱୟ]

ଆୟକର :

ଆୟକର ଅଧିନିୟମ, 1961 - ଅଧ୍ୟାୟ XX-C - ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ସ୍ଥାବର ସମ୍ପତ୍ତି ଅଧିଗ୍ରହଣ - ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟର ମୂଲ୍ୟାଙ୍କନ - ଏହାର ଆଧାର - ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ସମ୍ପତ୍ତିର ମୂଲ୍ୟାୟନର କୌଣସି ପଦ୍ଧତି ଗ୍ରହଣ କରିବାରେ ହସ୍ତକ୍ଷେପ କରାଯାଇପାରିବ ନାହିଁ ବୋଲି ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରାଗଲା - ବାସ୍ତବରେ, ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ନିର୍ଦ୍ଧାରିତ ଉପସଂହାରରେ ପହଞ୍ଚିବା ପାଇଁ ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା କାରଣରେ ତ୍ରୁଟି କିମ୍ବା ଅଭାବ ରହିଛି - ତେଣୁ, ସମ୍ପତ୍ତିର ଅଧିଗ୍ରହଣ ଅନୁଚିତ ଅଟେ ।

ଭାରତର ସମ୍ବିଧାନ, 1950 - ଅନୁଚ୍ଛେଦ 136 ଏବଂ 226 - ନ୍ୟାୟିକ ସମୀକ୍ଷାର ପରିସର ।

ଦିଲ୍ଲୀର 800 ବର୍ଗ ଗଜ ଜମିରେ ଅବସ୍ଥିତ ଏକ ସ୍ଥାବର ଭଡ଼ାଟିଆ ସମ୍ପତ୍ତିର ବିକ୍ରୟ ପାଇଁ ଉତ୍ତରଦାତାମାନେ 79 ଲକ୍ଷ ଟଙ୍କା ପାଇଁ ଏକ ଚୁକ୍ତିନାମା ସ୍ୱାକ୍ଷର କରିଥିଲେ । ଆୟକର ଅଧିନିୟମ, 1961 ର ଅଧ୍ୟାୟ XX-C ବ୍ୟବସ୍ଥା ଅନୁଯାୟୀ ଆବେଦନକାରୀ-ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ନିକଟରେ ଫର୍ମ ସଂଖ୍ୟା 37-I ରେ ଏକ ବିବରଣୀ ଦାଖଲ କରିଥିଲେ । ଏହି ଅଧିନିୟମର ବ୍ୟବସ୍ଥା ଅନୁଯାୟୀ ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ସମ୍ପତ୍ତିର ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟର 24 ପ୍ରତିଶତ କମ୍ ମୂଲ୍ୟରେ ଏହି ସମ୍ପତ୍ତି କ୍ରୟ କରିବା ପାଇଁ ଆଦେଶ ଦେଇଥିଲେ । ତିନୋଟି ଭିନ୍ନ ଭିନ୍ନ ସମ୍ପତ୍ତିର ବିକ୍ରୟ ଦୃଷ୍ଟାନ୍ତ ଉପରେ ବିଚାର କରିବା ପରେ ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ସମ୍ପତ୍ତିର ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ଗଣନା କରାଯାଇଥିଲା । ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଆଦେଶ ବିରୁଦ୍ଧରେ ଉତ୍ତରଦାତାମାନେ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟରେ ଆଜ୍ଞାଦେଶ ଆବେଦନ ଦାଖଲ କରିଥିଲେ । ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଉତ୍ତରଦାତାମାନଙ୍କ ଆଜ୍ଞାଦେଶ ଆବେଦନକୁ ଅନୁମତି ଦେଇ ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରିଛନ୍ତି ଯେ ସମ୍ପତ୍ତିର ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟର ମୂଲ୍ୟାଙ୍କନ ପଦ୍ଧତି ନ୍ୟାୟସଙ୍ଗତ ଏବଂ ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ନୁହେଁ କାରଣ ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ତୁଳନ କରାଯିବାକୁ ନଥିବା ସମ୍ପତ୍ତିର ମୂଲ୍ୟକୁ ତୁଳନା କରିଛନ୍ତି ।

ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟରେ ଅପିଲ କରି, ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଯୁକ୍ତି ଦର୍ଶାଇଥିଲେ ଯେ ଏକ ସ୍ଥାବର ସମ୍ପତ୍ତିର ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ଗଣନା କରିବାର ଅନେକ ପଦ୍ଧତି ରହିଛି; ଯଦି ସେ କୌଣସି ପଦ୍ଧତି ବାଛନ୍ତି, ତେବେ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ସମ୍ପତ୍ତିର ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ଗଣନାରେ ହସ୍ତକ୍ଷେପ କରିପାରିବେ ନାହିଁ, ; ଏବଂ ସମ୍ବିଧାନର ଅନୁଚ୍ଛେଦ 226 ଅନୁଯାୟୀ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟର ହସ୍ତକ୍ଷେପର ପରିସର ଅତ୍ୟନ୍ତ ସୀମିତ ।

ଅପିଲଗୁଡ଼ିକୁ ଖାରଜ କରି, ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ

ନିର୍ଣ୍ଣୟ କଲେ : ସମ୍ବିଧାନର ଅନୁଚ୍ଛେଦ 226 ଅନୁଯାୟୀ ହସ୍ତକ୍ଷେପର ପରିସର ଅତ୍ୟନ୍ତ ସୀମିତ, କିନ୍ତୁ ଏହା କେବଳ କାର୍ଯ୍ୟାନୁଷ୍ଠାନର ନ୍ୟାୟିକ ସମୀକ୍ଷା ସ୍ୱଭାବରେ ଏବଂ ଅପିଲ କିମ୍ବା ପୁନରୀକ୍ଷଣ ମାଧ୍ୟମରେ ନୁହେଁ ଯେଉଁଠାରେ ହସ୍ତକ୍ଷେପର ପରିସର ଅଧିକ ବ୍ୟାପକ । ବର୍ତ୍ତମାନର ପରିସ୍ଥିତିରେ, ଯେଉଁଠାରେ ସମ୍ପତ୍ତିର ମୂଲ୍ୟ ଜାଣିବା ପାଇଁ ଅନେକ ପଦ୍ଧତି ଉପଲବ୍ଧ ଅଛି ଏବଂ ଯଦି ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଦ୍ୱାରା କୌଣସି ପଦ୍ଧତି ଗ୍ରହଣ କରାଯାଏ, ଯାହା ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ହୋଇପାରେ, ତେବେ ଏହା କୌଣସି ହସ୍ତକ୍ଷେପ ଆବଶ୍ୟକ କରିନପାରେ । ତଥାପି, ଯଦି ଉପସଂହାରରେ ପହଞ୍ଚିବା ପାଇଁ ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଯୁକ୍ତି ପ୍ରକ୍ରିୟାରେ କିଛି ତ୍ରୁଟି କିମ୍ବା ଅଭାବ ଥାଏ, ତେବେ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ନିକଟରେ ହାଜର ହୋଇଥିବା ପକ୍ଷମାନଙ୍କ ମନରେ ନିଶ୍ଚିତ ଭାବେ ଉଦବେଗ ସୃଷ୍ଟି ହେବ । ଉପସଂହାରରେ ପହଞ୍ଚିବା ପାଇଁ ଯଦି ମୂଲ୍ୟାୟନର ଗୋଟିଏ ପଦ୍ଧତି ଗ୍ରହଣ କରାଯାଏ ଏବଂ ଅନ୍ୟ କ୍ଷେତ୍ରରେ ଗୋଟିଏ ପକ୍ଷକୁ ଦିଆଯାଉଥିବା ସୁବିଧା ଆପଣା ନଯାଏ, ତେବେ ଏହା ଅନ୍ୟାୟ । ଏହି ପୃଷ୍ଠଭୂମିରେ, ଯଦି ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏହି ବିଷୟକୁ ଅନୁଧ୍ୟାନ କରି କୌଣସି ଉପସଂହାରରେ ପହଞ୍ଚିଥାନ୍ତେ, ତେବେ ସମ୍ବିଧାନର ଅନୁଚ୍ଛେଦ 136 ଅନୁଯାୟୀ ଉପୁଜିଥିବା କାର୍ଯ୍ୟାନୁଷ୍ଠାନର ତଥ୍ୟରେ ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ ହସ୍ତକ୍ଷେପ କରିବାର ଆବଶ୍ୟକତା ନାହିଁ ।

ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଏବଂ ଅନ୍ୟଜଣେ ବନାମ ସୁଧା ପାଟିଲ୍ (ଶ୍ରୀମତୀ) ଏବଂ ଅନ୍ୟଜଣେ, **[1998] 8 SCC 237 ଏବଂ ସି.ବି. ଗୌତମ ବନାମ ଭାରତ ସଂଘ, [1993] 1 SCC 78, ଉଲ୍ଲେଖ କରାଯାଇଛି ।**

ଦେୱାନୀ ଅପିଲୀୟ କ୍ଷେତ୍ରାଧିକାରିତା : 1998 ର ଦେୱାନୀ ଅପିଲ ସଂଖ୍ୟା 6050-51।

ସି.ଡବ୍ଲ୍ୟୁ.ପି. ସଂଖ୍ୟା 5220/93 ଏବଂ 1988/1994 ରେ ଦିଲ୍ଲୀ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ତା 17.12.97 ରିଖର ରାୟ ଏବଂ ଆଦେଶରୁ ।

ଅପିଲକାରୀଙ୍କ ପାଇଁ ଶୈଳ କୁମାର ଦ୍ୱିବେଦୀ ।

ଉତ୍ତରଦାତାମାନଙ୍କ ପାଇଁ ଏମ୍.ଏସ୍. ସ୍ୟାଲି, କେ.କେ. ମୋହନ ଏବଂ ସୁଶ୍ରୀ ଗୀତାଞ୍ଜଳି ମୋହନ ।

ନ୍ୟାୟମୂର୍ତ୍ତି, ରାଜେନ୍ଦ୍ର ବାବୁଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ନ୍ୟାୟାଳୟର ରାୟ ପ୍ରଦାନ କରାଗଲା ।

ନୂଆ ଦିଲ୍ଲୀର ମହାରାଣୀ ବାଗ ସଂଖ୍ୟା G-4 (ପୁରୁଣା ନମ୍ବର C-62) ରେ ପ୍ରାୟ ୪00 ବର୍ଗ ଗଜ ପରିମିତ ଏକ ଜମିରେ ଥିବା ଏହି ସମ୍ପତ୍ତିକୁ 1 ଜୁଲାଇ, 1993 ରେ ହୋଇଥିବା ଏକ ଚୁକ୍ତିନାମା ଅନୁଯାୟୀ 79 ଲକ୍ଷ ଟଙ୍କା ବିକ୍ରୟ ବିନିମୟରେ ବିକ୍ରି କରିବାକୁ ରାଜି ହୋଇଥିଲା । ଏହି ସମ୍ପତ୍ତିରେ ଦୁଇଟି ମହଲା ରହିଛି - ତଳ ମହଲା ଏବଂ ପ୍ରଥମ ମହଲା - ଏବଂ ଏହା ଭଡ଼ାଟିଆଙ୍କ ଦଖଲରେ ଅଛି । ପ୍ରଥମ ମହଲାର ଛାତ ଉପରେ ଥିବା ଅଂଶକୁ ବ୍ୟବହାର କରିବା ପାଇଁ କ୍ରେତାଙ୍କ ପାଇଁ ଉନ୍ମୁକ୍ତ ଥିବାବେଳେ ପ୍ରତୀକାତ୍ମକ ଭାବରେ ସମ୍ପତ୍ତିର ହସ୍ତାନ୍ତର

ପାଇଁ ଏହି ଚୁକ୍ତିନାମାରେ ବ୍ୟବସ୍ଥା କରାଯାଇଥିଲା । ଫର୍ମ 37 (1) ରେ ଏକ ଦରଖାସ୍ତ ତା 9.7.1993 ରିଖରେ ଦାଖଲ କରାଯାଇଥିଲା । ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ସମ୍ପତ୍ତିର ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରିଥିଲେ ଏବଂ ପ୍ରକୃତ ଜରସମନ ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟର 24 ପ୍ରତିଶତ ହ୍ରାସ ପାଇଥିଲା । ଉପଯୁକ୍ତ ପ୍ରାଧିକାରୀ ସମ୍ପୃକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତିର ସଠିକ୍ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରିବା ପାଇଁ ତିନୋଟି ଭିନ୍ନ ଭିନ୍ନ ସମ୍ପତ୍ତି ସହିତ ସମ୍ପୃକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତିର ତୁଳନା କରିଥିଲେ (1) G-8, ମହାରାଣୀ ବାଗ, (2) D-18, ମହାରାଣୀ ବାଗ ଏବଂ (3) N-62, ପଞ୍ଚଶୀଳ ପାର୍କ । ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଦ୍ୱାରା ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟର ଗଣନା ପଦ୍ଧତି ଉପରେ ବିଚାର କରିଥିଲେ ଏବଂ କହିଥିଲେ ଯେ D-18, ମହାରାଣୀ ବାଗରେ ଅନ୍ତର୍ଭୁକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତି ସମ୍ବନ୍ଧରେ ଚୁକ୍ତିନାମା ତା 25.6.1991 ରିଖରେ ସ୍ୱାକ୍ଷରିତ ହୋଇଥିଲା ଏବଂ 24 ମାସର ସମୟ ବ୍ୟବଧାନ ହେତୁ, ଅଧିକ 24 ପ୍ରତିଶତ ସମାଯୋଜନ କରାଯିବାର ଥିଲା ଏବଂ G-8, ମହାରାଣୀ ବାଗରେ ଅନ୍ତର୍ଭୁକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତି ସମ୍ବନ୍ଧରେ ବେସମେଣ୍ଟ କ୍ଷମତା ଥିଲା ଏବଂ ତେଣୁ ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଏହି ଆଧାରରେ 10 ପ୍ରତିଶତ ହ୍ରାସ ସମାଯୋଜନ କରାଯିବାର ଥିଲା । ଏହି ଆଧାରକୁ ଭ୍ରଷ୍ଟ ବୋଲି କୁହାଯାଏ । ଅନୁରୂପ ପରିସ୍ଥିତିରେ ଯେତେବେଳେ ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଦ୍ୱାରା ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ମୂଲ୍ୟାଙ୍କନକୁ *ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଏବଂ ଅନ୍ୟଜଣେ ବନାମ ସୁଧା ପାଟିଲ (ଶ୍ରୀମତୀ) ଏବଂ ଅନ୍ୟଜଣେ,* [1998] 8 SCC 237 ରେ ଆପତ୍ତି କରାଯାଇଥିଲା, ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ *ସି.ବି. ଗୌତମ ବନାମ ଭାରତ ସଂଘ,* [1993] 1 SCC 78 ର ନିଷ୍ପତ୍ତିକୁ ଯାଞ୍ଚ କରିବା ପରେ ଏବଂ ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଦ୍ୱାରା ଦିଆଯାଇଥିବା ଆଦେଶ ବିରୁଦ୍ଧରେ ଅପିଲ ଦାଖଲ କରିବାର କୌଣସି ବ୍ୟବସ୍ଥା ନଥିବା ଦର୍ଶାଇ କହିଛନ୍ତି ଯେ ସମସ୍ତ ପ୍ରାସଙ୍ଗିକ ଏବଂ ସମ୍ପୃକ୍ତ ତଥ୍ୟକୁ ବିଚାର କରିବା ପରେ ସ୍ଥାବର ସମ୍ପତ୍ତିର ବାଧ୍ୟତାମୂଳକ ଅଧିଗ୍ରହଣ ପ୍ରସଙ୍ଗରେ ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ସମ୍ବନ୍ଧରେ ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ସିଦ୍ଧାନ୍ତ ଗ୍ରହଣ କରାଯିବା ଉଚିତ ଏବଂ ଏହାକୁ ଏକ ଅପିଲ ପରି ପରୀକ୍ଷଣର ବିଷୟବସ୍ତୁ କରାଯିବା ଉଚିତ ନୁହେଁ । ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଦ୍ୱାରା ନିର୍ଦ୍ଧାରିତ କାରଣଗୁଡ଼ିକ ନିମ୍ନରେ ଦିଆଗଲା :

ସମ୍ପୃକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତି		*ପ୍ରଥମ ବିକ୍ରୟ ଦୃଷ୍ଟାନ୍ତ*	
ବିକ୍ରୟ ଚୁକ୍ତିନାମା 9.7.93	ସ୍ୱଷ୍ଟ ବିକ୍ରୟ ମୂଲ୍ୟ	ଘୋଷିତ ଜମି ଦର ବର୍ଗ ମିଟର ପିଛା 21,821 ଟଙ୍କା ହେବ । 24 ମାସ ପାଇଁ ପ୍ରତି ମାସରେ 1% ହାରରେ 24% ମୂଲ୍ୟ ବୃଦ୍ଧି କରାଯିବ ।	25.6.91 ର ବିକ୍ରୟ ଚୁକ୍ତିନାମା, 24 ମାସ ପୂର୍ବର ବିକ୍ରୟ ଚୁକ୍ତିନାମା
କୌଣସି ତଳ ମହଲା ପ୍ରଚ୍ଛନ୍ନ ନାହିଁ	10% ହ୍ରାସ କରାଯିବ	ତେଣୁ ଯୋଡ଼ା ଯିବାକୁ ଥିବା ମୂଲ୍ୟ ହେଉଛି 14% (24%-10%) ଯଦି 14% ଯୋଡ଼ାଯାଏ ତେବେ ସମ୍ପୃକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତିର ଜମି ଦର 21,821 ଟଙ୍କା x 24,875 ଟଙ୍କାର 14% କିମ୍ବା ବର୍ଗ ମିଟର ପିଛା 25,000 ଟଙ୍କା ହେବ ।	
		ଜମିର ମୂଲ୍ୟ	1.30 କୋଟି ଟଙ୍କା
		ସଂରଚନାର ଅବମୂଲ୍ୟାୟନ ମୂଲ୍ୟ	9,35,758 ଟଙ୍କା

	ସମ୍ପୃକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତିର ମୋଟ ମୂଲ୍ୟ	1,39,33,758 ଟଙ୍କା
ସମ୍ପତ୍ତିଟି ଭଡ଼ାଟିଆ ଅଟେ	8% ରେ 6 ବର୍ଷ ପାଇଁ ଅବମୂଲ୍ୟାୟନ ମୂଲ୍ୟ ଗଣନା କରାଯାଇଛି:	87,78,267 ଟଙ୍କା (1,39,33,758 x .63 ଟଙ୍କା)
	(a) ତେଣୁ ସମ୍ପୃକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତିର ମୂଲ୍ୟ ହେଉଛି	87,78,267 ଟଙ୍କା
	(b) ଏହି ଭଡ଼ାରେ 6 ବର୍ଷ ଯୋଡ଼ା ଯାଇଛି	1,42,092 ଟଙ୍କା
ଏହି ଅଞ୍ଚଳର ବାରସତି ପ୍ରଚ୍ଛନ୍ନ 149.90 ବର୍ଗ ମିଟର		କୌଣସି ବାରସତି ପ୍ରଚ୍ଛନ୍ନ ନାହିଁ 37,27,500 ଟଙ୍କା
	(c) ଏହା ଯୋଡ଼ାଯିବ । ସମ୍ପୃକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତିର ମୂଲ୍ୟ ଧାର୍ଯ୍ୟ କରାଯାଇଛି	1,26,42,859ଟଙ୍କା କିମ୍ବା 1,26,45,000 ଟଙ୍କା
	ଏହା ସମ୍ପୃକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତିର ପ୍ରକୃତ ମୂଲ୍ୟ ଠାରୁ 58% ଅଧିକ ।	(79,99,390 ଟଙ୍କା)
ସମ୍ପୃକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତି D-18 (I-15 ଭାବେ ଜଣାଶୁଣା) ମହାରାଣୀ ବାଗ		*2 ୟ ବିକ୍ରୟ ଦୃଷ୍ଟାନ୍ତ*
ବିକ୍ରୟ ଚୁକ୍ତିନାମା		1.11 କୋଟି ଟଙ୍କାର ତା 1.12.1992 ରିଖର ବିକ୍ରୟ ଦଲିଲ
	ଘଷିତ ଜମିର ଦର ବର୍ଗ ମିଟର ପିଛା 29,587 ଟଙ୍କା ହିସାବ କରି ସ୍ଥିର କରାଯାଇଥିଲା ।	
	ବିକ୍ରୟ ଚୁକ୍ତିନାମର 7 ମାସ ପୂର୍ବରୁ ପ୍ରତି ମାସରେ 1% ମୂଲ୍ୟ ବୃଦ୍ଧି କରାଯିବ ।	
	7 ମାସ ପାଇଁ +7%	
ଦୂର (2 ୟ ଦୃଷ୍ଟାନ୍ତ ପରି ନୁହେଁ)	ଦୂର (140-100) -28%	
ପାର୍ଶ୍ୱ ଉନ୍ମୁକ୍ତ (ଉପଲବ୍ଧ ନୁହେଁ/ଯାହା ଦ୍ୱିତୀୟ ଦୃଷ୍ଟାନ୍ତ ପାଇଁ ଉପଲବ୍ଧ)	-5%	
କୌଣସି ତଳ ମହଲା ପ୍ରଚ୍ଛନ୍ନ ନାହିଁ	-10	
	+7% -43%	
	-36%	
	ଘୋଷିତ ଜମି ଦର -36% 29,587 x .64 କାଟି ଦିଆଯାଇ	ବର୍ଗ ମିଟର ପ୍ରତି 18,950 ଟଙ୍କା

	ଉକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତିର ଜମିର ମୂଲ୍ୟ	52 x 18,950 98,54,000 ଟଙ୍କା
	ସଂରଚନାର ହ୍ରାସ କରାଯାଇଥିବା ମୂଲ୍ୟ	9,33,758 1,07.87,758 ଟଙ୍କା
ଭଡ଼ାଟିଆ	8% ହାରରେ ଅବମୂଲ୍ୟାୟନ ମୂଲ୍ୟ	67,96,287 ଟଙ୍କା (1,07,87,758 x .63 ଟଙ୍କା)
	ବର୍ଷକୁ ଭଡା ବୃଦ୍ଧି	1,42.092.00 ଟଙ୍କା =28,21,655 ଟଙ୍କା
ବାରସତି ପ୍ରଚ୍ଛନ୍ନ 148.90 ବ.ମି. x 18,950	ସମ୍ପୃକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତିର ମୋଟ ମୂଲ୍ୟ	97,60,034 ଟଙ୍କା ପ୍ରକୃତ ମୂଲ୍ୟରୁ22% ଅଧିକ
ସମ୍ପୃକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତି		*3 ୟ ବିକ୍ରୟ ଦୃଷ୍ଟାନ୍ତ* N-62, ପଞ୍ଚଶୀଳ ପାର୍କ 800 ବର୍ଗ ଗଜ ଦୂରରେ
ବିକ୍ରୟ ଚୁକ୍ତିନାମା 9.7.1993		
	ଘୋଷିତ ଜମିର ଦର ବର୍ଗ ମିଟର ପ୍ରତି 28,455 ଟଙ୍କା ହାରରେ 29,4,1993 ଟଙ୍କା ଯଦି ପ୍ରତି ମାସରେ ବୃଦ୍ଧି ହାର 1% 4 ମାସ + 4% ସମୟ ବ୍ୟବଧାନ	ବିକ୍ରୟ ଚୁକ୍ତିନାମା ମୂଲ୍ୟ 1,56,00,000 ଟଙ୍କା 35,02,220 ଟଙ୍କା
କୌଣସି ଖୋଲା ସ୍ଥାନ ନାହିଁ କୌଣସି ତଳ ମହଲା ପ୍ରଚ୍ଛନ୍ନ ନାହିଁ	ଖୋଲା ସ୍ଥାନ	1,91,02,220 ଟଙ୍କା -5% ତଳ ମହଲା ଉପଲବ୍ଧ10% +4%-15% =-11%
	ଜମିର ମୂଲ୍ୟ 25,333 ଟଙ୍କା ସ୍ଥିର କରାଯିବ ସମ୍ପୃକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତି (ତଳ ମହଲା, 1 ମ ମହଲା) 520 ବ.ମି. ର ଜମି ମୂଲ୍ୟ =25,333 x 520 =1,31,73,160.00 ଟଙ୍କା =1,31,73,160.0	(28,455 x .89)
ଉକ୍ତ ସଂରଚନାର	=9,33,758.00	

ଅବମୂଲ୍ୟାୟନ ମୂଲ୍ୟ

1,41,06,918.00 ଟଙ୍କା

ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ପ୍ରତି ମାସରେ ଏକ ପ୍ରତିଶତ ଯୋଡ଼ିଥିଲେ । ବେସମେଣ୍ଟ ଏବଂ ବରସତି ସମ୍ଭାବନାକୁ ମଧ୍ୟ ଧ୍ୟାନରେ ରଖାଯାଇଥିଲା । ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଉକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତିକୁ ଭଡ଼ାରେ ନିଆଯାଇଥିବା କଥାକୁ ଧ୍ୟାନରେ ରଖିଥିଲେ ଏବଂ କେତେକ ପ୍ରକାର ଗଣନା କରିଥିଲେ ଯେପରିକି 6 ବର୍ଷର ସ୍ଥଗିତ ମୂଲ୍ୟ 8 ପ୍ରତିଶତରେ ଏବଂ 6 ବର୍ଷର ଭଡ଼ା ଉପରୋକ୍ତ ପ୍ରକ୍ରିୟା ଦ୍ୱାରା ପ୍ରାପ୍ତ ମୂଲ୍ୟ ସହିତ ଯୋଡ଼ା ଯାଇଥିଲା ।

ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ପରିସଂଖ୍ୟାନରେ ପହଞ୍ଚିବାର ଏହି ପ୍ରକ୍ରିୟାକୁ ଅସ୍ୱୀକାର କରିଥିଲେ ଏବଂ ପ୍ରକୃତ ଜରସମନ ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟଠାରୁ 15 ପ୍ରତିଶତରୁ ଅଧିକ ହ୍ରାସ ପାଇଥିଲା ତେଣୁ, ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏହି କାର୍ଯ୍ୟାନୁଷ୍ଠାନକୁ ଭୁଲ ବୋଲି ଦର୍ଶାଇଛନ୍ତି ।

ବିଭାଗ ଯୁକ୍ତି ଦର୍ଶାଇଛି ଯେ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ବିଦ୍ୱାନ ବିଚାରପତିମାନେ ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଦ୍ୱାରା କରାଯାଇଥିବା ଗଣନାର ପଦ୍ଧତି ଉପରେ ରାୟ ଦେଇପାରିବେ ନାହିଁ । ଯଦି ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟର ଆଗମନ ପ୍ରସଙ୍ଗରେ ସେଥିରେ ଦର୍ଶାଯାଇଥିବା କୌଣସି କାରଣକୁ ଅଣଦେଖା କରାଯାଇଥିଲା, ତେବେ ଏହା ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଦ୍ୱାରା କରାଯାଇଥିବା ବିଚାରକୁ ପ୍ରଭାବିତ କରିଥାନ୍ତା । ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରିବା ପାଇଁ ଅନେକ ପଦ୍ଧତି ଅଛି, ଯେପରିକି ତୁଳନାତ୍ମକ ବିକ୍ରୟ ପଦ୍ଧତି କିମ୍ବା ଭଡ଼ା ମୂଲ୍ୟର ପୁଞ୍ଜିକରଣ, ଅର୍ଥାତ୍ ଉପଜ ପଦ୍ଧତି କିମ୍ବା ଅନ୍ୟ କୌଣସି ଉପଯୁକ୍ତ ପଦ୍ଧତି । କିନ୍ତୁ ଯେତେବେଳେ ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଏକ କିମ୍ବା ଅନ୍ୟ ପଦ୍ଧତି ଗ୍ରହଣ କରନ୍ତି ଏବଂ ସେହି ପ୍ରକ୍ରିୟାରେ କୌଣସି ଅନ୍ତର୍ନିହିତ ତ୍ରୁଟି ନାହିଁ କିମ୍ବା ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଧ୍ୟାନ ଦିଆଯାଇଥିବା କାରଣଗୁଡ଼ିକ ପ୍ରାସଙ୍ଗିକ ନୁହେଁ, ଏହା ଦର୍ଶାଏ ଯେ ଏହିପରି ମାମଲାରେ ହସ୍ତକ୍ଷେପ କରିବା ପାଇଁ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ପାଇଁ ଉନ୍ମୁକ୍ତ ନୁହେଁ । ସୁଧା ପାଟିଲଙ୍କ ମାମଲା [ଉପରୋକ୍ତ] ରେ ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ କହିଛନ୍ତି ଯେ ଯେତେବେଳେ ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ସମ୍ପୃକ୍ତ ପକ୍ଷମାନଙ୍କୁ ଉପଯୁକ୍ତ ସୁଯୋଗ ଦେବା ପରେ କୌଣସି ନା କୌଣସି ଉପାୟରେ ସିଦ୍ଧାନ୍ତରେ ପହଞ୍ଚନ୍ତି ଏବଂ ସେହି ଆଧାରରେ ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟର 15 ପ୍ରତିଶତରୁ ଅଧିକ ମୂଲ୍ୟ ହ୍ରାସ କରାଯାଇଥାଏ, ସେତେବେଳେ ଉପଯୁକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କର ଏଥିରେ ହସ୍ତକ୍ଷେପ କରିବାର କ୍ଷେତ୍ରାଧିକାରିତା ଥିଲା ।

ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏହି ମତ ପୋଷଣ କରିଥିଲେ ଯେ ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ଭଡ଼ା ସମ୍ପତ୍ତି ସମ୍ବନ୍ଧରେ କ୍ରୟ ଆଦେଶ ଦେବା ପାଇଁ ବିଶେଷ କାରଣ କ 'ଣ ଥିଲା ତାହା ସୂଚିତ କରିବା ପାଇଁ ନଥିରେ କିଛି ନାହିଁ । ଏପରିକି ଅଧିନିୟମର ଅଧ୍ୟାୟ XX-C ଅନୁଯାୟୀ ସମ୍ପତ୍ତିର ପ୍ରାଥମିକ କ୍ରୟ ପାଇଁ ପ୍ରକ୍ରିୟା ଆରମ୍ଭ କରିବା ପାଇଁ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ପାଇଁ କିଛି ଯଥାର୍ଥତା ଅଛି ବୋଲି ଧରିନେବା ପରେ ମଧ୍ୟ, ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟର ମୂଲ୍ୟାଙ୍କନ ପଦ୍ଧତି ନ୍ୟାୟସଙ୍ଗତ ଏବଂ ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ହେବା ଆବଶ୍ୟକ ଥିଲା । କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ତୁଳନାଯୋଗ୍ୟ ନଥିବା ସମ୍ପତ୍ତିର ମୂଲ୍ୟକୁ ତୁଳନା କରିଛନ୍ତି । ତୁଳନାତ୍ମକ

ଉଦାହରଣଗୁଡ଼ିକୁ ବିଚାର କରିବା ସମୟରେ, କୌଣସି ତଥ୍ୟଗତ କିମ୍ବା ଆଇନଗତ ଆଧାର ବିନା ରିହାତି ଦେଇ ଖାଲି ଥିବା ସମ୍ପତ୍ତିକୁ ନୁହେଁ ବରଂ ଭଡା ସମ୍ପତ୍ତିର ଉଦାହରଣଗୁଡ଼ିକୁ ବିଚାରକୁ ନେବାକୁ ପଡୁଥିଲା । ମହାରାଣୀ ବାଗରେ ଥିବା ସମ୍ପତ୍ତି ସମ୍ବନ୍ଧରେ ରାଜିନାମା ଜୁନ୍ 1991 ରେ ସ୍ୱାକ୍ଷରିତ ହୋଇଥିବାବେଳେ ସମ୍ପୃକ୍ତ ସମ୍ପତ୍ତି ପାଇଁ ରାଜିନାମା 1 ଜୁଲାଇ 1993 ରେ ସ୍ୱାକ୍ଷରିତ ହୋଇଥିଲା । ତେଣୁ ପ୍ରତି ମାସରେ 1 ପ୍ରତିଶତ ବୃଦ୍ଧି ହେବ ବୋଲି ଅନୁମାନ ଭିତ୍ତିରେ 24 ପ୍ରତିଶତ ଯୋଡ଼ିବାର କୌଣସି ଆଧାର ନାହିଁ ।

ପ୍ରଜାସ୍ୱତ୍ତ୍ୱ ସମ୍ବନ୍ଧରେ, ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ସମ୍ମୁଖରେ କରାଯାଇଥିବା ଆବେଦନ ହେଉଛି ଯେ ଭଡ଼ାଟିଆ ଠାରୁ ସମ୍ପତ୍ତି ଉଚ୍ଛେଦ କରିବା ପାଇଁ କ୍ରେତାଙ୍କର ପାରସ୍ପରିକ ସର୍ତ୍ତ ଥିଲା । ତଳ ମହଲାର ପ୍ରଜାସ୍ୱତ୍ତ୍ୱ 1979 ମସିହାରୁ ଏବଂ ପ୍ରଥମ ମହଲାର ପ୍ରଜାସ୍ୱତ୍ତ୍ୱ 1967 ମସିହାରୁ ଥିବାବେଳେ, ପ୍ରଜାସ୍ୱତ୍ତ୍ୱମାନେ 5/6 ବର୍ଷ ମଧ୍ୟରେ ଖାଲି କରିବେ ବୋଲି ଅନୁମାନ କରିବାର କୌଣସି ଯଥାର୍ଥତା ନାହିଁ । ପଞ୍ଚଶୀଳ ପାର୍କର S-39-A ରେ ଅନ୍ତର୍ଭୁକ୍ତ ଥିବା ସମ୍ପତ୍ତିର ବିକ୍ରୟ ଉଦାହରଣ, ଯାହାକୁ କୌଣସି ଯଥାର୍ଥତା ବିନା ପ୍ରାୟତଃ ଭଡ଼ାଟିଆ ରଖାଯାଇଥିଲା, ତାହାକୁ ବିଚାରକୁ ନିଆଯାଇ ନଥିଲା, ଯଦିଓ ସେହି କ୍ଷେତ୍ରରେ ଭଡ଼ା ପୁଞ୍ଜିକରଣ ପଦ୍ଧତି ପ୍ରୟୋଗ କରାଯାଇଥିଲା । ଉଚିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରିବା ପାଇଁ ଗୋଟିଏ ଭଡ଼ାଟିଆ ସମ୍ପତ୍ତି ଭଡ଼ା ପୁଞ୍ଜିକରଣ ପଦ୍ଧତି କାହିଁକି ପ୍ରୟୋଗ କରାଯାଇଥିଲା ଏବଂ ଅନ୍ୟ କ୍ଷେତ୍ରରେ ଜମି ଏବଂ ନିର୍ମାଣ ପଦ୍ଧତି କାହିଁକି ପ୍ରୟୋଗ କରାଯାଇଥିଲା ତାହା ସ୍ପଷ୍ଟ ନୁହେଁ । ଏହି ଆଧାରରେ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ତାଙ୍କ ସମ୍ମୁଖରେ ଥିବା ଆଜ୍ଞାଦେଶ ଆବେଦନକୁ ଅନୁମତି ଦେଇଛନ୍ତି ।

ଏଥିରେ କୌଣସି ସନ୍ଦେହ ନାହିଁ ଯେ ସମ୍ବିଧାନର ଅନୁଚ୍ଛେଦ 226 ଅନୁଯାୟୀ ହସ୍ତକ୍ଷେପର ପରିସର ଅତ୍ୟନ୍ତ ସୀମିତ, କିନ୍ତୁ ଏହା କେବଳ କାର୍ଯ୍ୟାନୁଷ୍ଠାନର ନ୍ୟାୟିକ ସମୀକ୍ଷା ସ୍ୱଭାବରେ ଏବଂ ଅପିଲ କିମ୍ବା ପୁନରୀକ୍ଷଣ ମାଧ୍ୟମରେ ନୁହେଁ ଯେଉଁଠାରେ ହସ୍ତକ୍ଷେପର ପରିସର ଅଧିକ ବ୍ୟାପକ । ବର୍ତ୍ତମାନର ପରିସ୍ଥିତିରେ ଯେଉଁଠାରେ ସମ୍ପତ୍ତିର ମୂଲ୍ୟ ଜାଣିବା ପାଇଁ ଅନେକ ପଦ୍ଧତି ଉପଲବ୍ଧ ଅଛି ଏବଂ ଯଦି ବିଭାଗ ଦ୍ୱାରା ଗୋଟିଏ କିମ୍ବା ଅନ୍ୟ ପଦ୍ଧତି ଗ୍ରହଣ କରାଯାଏ ଏବଂ ତାହା ଯୁକ୍ତିଯୁକ୍ତ ହୋଇପାରେ, ତେବେ ଏଥିରେ କୌଣସି ହସ୍ତକ୍ଷେପ ଆବଶ୍ୟକ ହୋଇନପାରେ । ତେବେ, ଯଦି ସେହି କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଦ୍ୱାରା ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିବା ଯୁକ୍ତି ପ୍ରକ୍ରିୟାରେ କୌଣସି ତ୍ରୁଟି କିମ୍ବା ଅଭାବ ରହିଛି, ଯାହାଦ୍ୱାରା ବର୍ତ୍ତମାନର ମାମଲାରେ ପରି ଏହି ସିଦ୍ଧାନ୍ତରେ ଉପନୀତ ହୋଇପାରିବେ ଯେ ଭଡ଼ା ଦିଆଯାଇଥିବା ସମ୍ପତ୍ତିକୁ ଶୀଘ୍ର ଖାଲି କରିଦିଆଯିବ କିମ୍ବା ସମ୍ପତ୍ତିର ସ୍ଥିତି, ସମ୍ପତ୍ତିର ସ୍ଥିତିର ନିକଟତର ଅଟେ, ଯଦି ଏହାର ତୁଳନା କରାଯାଏ, ମୂଲ୍ୟାୟନର ବିଭିନ୍ନ ପଦ୍ଧତି ଗ୍ରହଣ କରାଯାଏ, ତେବେ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ସମ୍ମୁଖରେ ଉପସ୍ଥିତ ହେଉଥିବା ପକ୍ଷମାନେ ବ୍ୟଥିତ ହେବା ନିଶ୍ଚିତ ଭାବରେ ଏକ କାରଣ ହେବ । ଯଦି ମୂଲ୍ୟାୟନର ଗୋଟିଏ ପଦ୍ଧତି ଗ୍ରହଣ କରାଯାଏ ଏବଂ ଗୋଟିଏ ପକ୍ଷକୁ ସୁବିଧା ପ୍ରଦାନ କରାଯାଏ ଏବଂ କାହିଁକି ସେହି ପଦ୍ଧତିକୁ ଅନ୍ୟ ମାମଲାରେ ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇନଥାଏ, ତା'ହେଲେ ଏହି ଉପସଂହାରରେ ପହଞ୍ଚିବା ପାଇଁ ଅନ୍ୟ ପଦ୍ଧତି ସ୍ପଷ୍ଟ ନୁହେଁ ଏବଂ ଆମ ମତରେ ଏହା ଅଯଥାର୍ଥ । ଯଦି ଏହି ପୃଷ୍ଠଭୂମିରେ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଏହି ବିଷୟକୁ ଅନୁଧ୍ୟାନ କରନ୍ତି ଏବଂ କୌଣସି ନା କୌଣସି ପ୍ରକାରେ କୌଣସି ଉପସଂହାରରେ ପହଞ୍ଚନ୍ତି, ତେବେ ସମ୍ବିଧାନର ଅନୁଚ୍ଛେଦ 136

ଅନୁଯାୟୀ ଉପୁଜିଥିବା କାର୍ଯ୍ୟାନୁଷ୍ଠାନରେ ସେହି ତଥ୍ୟରେ ହସ୍ତକ୍ଷେପ କରିବା ଆମ ପାଇଁ ଆବଶ୍ୟକ ବୋଲି ଆମେ ଭାବୁନାହୁଁ ।

ତେଣୁ ଏହି ଅପିଲଗୁଡ଼ିକ ଖାରଜ କରାଯାଇଛି । କୌଣସି ଖର୍ଚ୍ଚ ନାହିଁ ।

ବି.ଏସ୍. ଅପିଲ ଖାରଜ ହେଲା ।

ଅସ୍ୱୀକରଣ

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

ଭାଷାନ୍ତର :
ରଶ୍ମିତା ମୁର୍ମୁ ,
ଅନୁବାଦିକା,
ଓଡ଼ିଶା ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ , କଟକ ।