ନୂଆଦିଲ୍ଲୀର ମ୍ୟୁନିସିପାଲ କମିଟି

ବନାମ

ଏମ୍/ଏସ୍. ଜିମ୍ ଖାନା କ୍ଲବ୍ ଲିମିଟେଡ୍. ଏବଂ ଅନ୍ୟମାନେ

ଏପ୍ରିଲ 8,1994

[ବି. ପି. ଜୀବନ ରେଡ୍ଡୀ ଏବଂ ବି.ଏଲ୍. ହଂସାରିୟା, ନ୍ୟାୟମୂର୍ତ୍ତିଦ୍ୱୟ]

ପୌରପାଳିକା ପଞ୍ଜାବ ପୌର ଆଇନ - ନୂଆ ଦିଲ୍ଲୀ ପୌର କମିଟିରେ ପ୍ରୟୋଗ ହୋଇଥିବା ବ୍ୟବସ୍ଥା - ଧାରା3 (1)(c) - ଗୃହ କର - ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ ଘର କିମ୍ବା କୋଠା ସହିତ ସଂଲଗ୍ନ ସ୍ଥାନ ଏବଂ ଜମିର ଆନୁମାନିକ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ - ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରିବା ସମୟରେ ବିଚାରକୁ ନିଆଯିବ କି ନାହିଁ - ଧାରଣ କରାଯାଇଛି : ହଁ

ଦିଲ୍ଲୀ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ରାୟ ବିରୁଦ୍ଧରେ ଏହି ଆବେଦନରେ, ଆବେଦନକାରୀ କମିଟି ଗୃହ କର ଆକଳନ ପାଇଁ କୋଠାଗୁଡ଼ିକର ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରିବାରେ ଜମିର ମୂଲ୍ୟ ଅନ୍ତର୍ଭୁକ୍ତ କରିବା ଉପରେ ପ୍ରଶ୍ନ ଉଠାଇଥିଲା ।

କିଛି ଉତ୍ତରଦାତା ଯୁକ୍ତି କରିଥିଲେ ଯେ, ସେମାନଙ୍କର ସେହି ଭୂମିରେ କେବଳ ପଟ୍ଟାଦାରୀ ଅଧିକାର ରହିଛି; ସେହି ଭୂମିକୁ ସମ୍ବନ୍ଧିତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଲିଖିତ ଅନୁମତି ବିନା ହସ୍ତାନ୍ତର କରାଯାଇପାରିବ ନାହିଁ, ଏବଂ ଭୂମିର ବ୍ୟବହାର ମଧ୍ୟ କିଛି ଚୁକ୍ତିବିଧି ଦ୍ୱାରା ସୀମିତ କରାଯାଇଛି; ତେଣୁ, ଏପରି ଭୂମି ପାଇଁ କୌଣସି ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରିହେବ ନାହିଁ ।

ଆବେଦନକୁ ଅନୁମତି ଦେଇ, ଏହି ନ୍ୟାୟାଳୟ

ରାୟ ଦେଲେ : **1.1.** ଲିଜ୍‌ରେ ନିଆଯାଇଥିବା ଜମିର ମଧ୍ୟ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ରହିପାରେ; ନିଶ୍ଚୟ ଭାବେ, ସେହି ବଜାର ମୂଲ୍ୟ କେତେ ହେବ ତାହା ପଟ୍ଟା ଦାନ ସମ୍ବନ୍ଧୀୟ ସର୍ତ୍ତାବଳୀ ଦ୍ୱାରା ନିର୍ଦ୍ଧାରିତ ହେବ; ଏବଂ ପଟ୍ଟା ଚୁକ୍ତିପତ୍ରରେ ଉଲ୍ଲେଖିତ ସୀମାବଦ୍ଧତା କିମ୍ବା ନିଷେଧଗୁଡ଼ିକୁ ଧ୍ୟାନରେ ନେଇ, ସେହି ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ ଯଥାପ୍ରକାର ହ୍ରାସ କିମ୍ବା ଛାଡ଼ ଦିଆଯିବ । ବର୍ତ୍ତମାନ ମାମଲାଗୁଡିକରେ ପଟ୍ଟା ଦାନ ସମ୍ବନ୍ଧୀୟ ସର୍ତ୍ତାବଳୀକୁ ଆଲୋଚନା କରିବା ପୂର୍ବରୁ ଏହା ଉଲ୍ଲେଖ କରିବା ଆବଶ୍ୟକ ଯେ, *ବଳବୀର ସିଂହଙ୍କ* ମାମଲା **[1985] 2 SCR 439** ରେ ସହକାରୀ ଘର ନିର୍ମାଣ ସମିତି ଦ୍ୱାରା ସରକାର ପାଖରୁ ଲିଜ୍ ନିଆଯାଇଥିବା ଜମିକୁ ସେହି ସମିତିର ସଦସ୍ୟମାନେ

ଉପ-ଭଡା ଭାବରେ ନେଇଥିଲେ, ଏବଂ ସେହି ଉପ-ଭଡା ଜମିର ମୂଲ୍ୟାୟନ ସମ୍ପର୍କରେ ସେହି ମାମଲା ଚର୍ଚ୍ଚା କରିଥିଲେ । ଉପ-ଲିଜ୍ ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ସମ୍ପର୍କରେ ସେହି ମାମଲାରେ ଯାହା କୁହାଯାଇଛି, ତାହା ସେଇ ଶକ୍ତି ସହିତ ପଟ୍ଟାଦାରୀ ଜମି ଉପରେ ମଧ୍ଯ ଲାଗୁ ହେବ; ଏବଂ ସେହି ମାମଲାର ଏହି ପ୍ରାସଙ୍ଗିକ ଦିଗ, ବର୍ତ୍ତମାନ ମାମଲାଗୁଡିକରେ ପଟ୍ଟାଦାରୀ ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଣ୍ଣୟ ସମ୍ପର୍କରେ ମୂଳଭୂତ ଭାବେ କୌଣସି ତାତ୍ତ୍ୱିକ ଅନ୍ତର ଆଣେ ନାହିଁ ।

1.2. ହାତରେ ଥିବା ଘରର ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ ସ୍ଥିର କରିବା ପାଇଁ, ଘର କିମ୍ବା କୋଠା ସହିତ ସଂଲଗ୍ନ ସ୍ଥାନ ଏବଂ ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ଉପରେ ଧ୍ୟାନ ଦେବାକୁ ପଡିବ । ତଥାପି, ବଜାର ମୂଲ୍ୟ କେତେ ହେବ ତାହା ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରିବା ଏକ ଏମିତି ବିଷୟ ଯାହା ସମ୍ବନ୍ଧିତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ନିଷ୍ପାଦିତ ହେବା ଆବଶ୍ୟକ; ପ୍ରତ୍ୟେକ ପଟ୍ଟା ଦଲିଲ ରେ ଥିବା ସୀମାବଦ୍ଧକ ନିୟମଗୁଡିକୁ ଧ୍ୟାନରେ ରଖି ଏବଂ ଏହା ସମ୍ପର୍କରେ *ବଳବୀର ସିଂହଙ୍କ* ମାମଲାରେ ଯାହା କୁହାଯାଇଛି, ତାହାକୁ ମନେ ରଖି ଏହି ମୂଲ୍ୟାୟନ କରିବା ଉଚିତ । ପଟ୍ଟା ଯେ ସୀମାବଦ୍ଧ ସର୍ତ୍ତାବଳୀ ଅନୁସାରେ ଦିଆଯାଇଥିଲା, ସେହି ସୀମାବଦ୍ଧତାଗୁଡ଼ିକ ନିଶ୍ଚୟ ଭାବେ ତାହାର ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ ହ୍ରାସ କରିଦେବ; ତେଣୁ, ସେହି କଳ୍ପିତ ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ ଯଥାପ୍ରକାର ହ୍ରାସ କିମ୍ବା ଛାଡ଼ ଦିଆଯିବା ଆବଶ୍ୟକ ହେବ ।

ବଳବୀର ସିଂହ ବନାମ ଦିଲ୍ଲୀ ମହାନଗର ନିଗମ, **[1985] 2 ଏସ. ସି. ଆର. 439, ନିର୍ଭରଶୀଳ ।**

ଦିୱାନ ଦୌଲତ ରାୟ କପୁର **ବନାମ** *ନୂଆଦିଲ୍ଲୀ ମ୍ୟୁନିସିପାଲ୍ କମିଟି, [1980]* 1 **SCC 685** ଏବଂ ସମ୍ପତ୍ତି କର *କମିଶନର ବନାମ PN ସିକନ୍ଦ,* [1977] *2 SCC* 798; **ହାଲ୍ସବରୀଙ୍କ ଲସ୍ ଅଫ୍ ଇଂଲଣ୍ଡ,** *ଚତୁର୍ଥ ସଂସ୍କରଣ, ଖଣ୍ଡ 39 ପାରାସ୍ 97* ଏବଂ **98** ଏବଂ **R.E.** ମେଗାରିଙ୍କ 'ଦି ରେଣ୍ଟ *ଆକ୍ଟ' ପୃଷ୍ଠା 119, ଉଲ୍ଲେଖ କରାଯାଇଛି।*

ଦେୱାନୀ ଆବେଦନ ଅଧିକାରିତା : ଦେୱାନୀ ଆବେଦନ ସଂଖ୍ୟା 2705/1982

ରିଟ୍ ଆବେଦନ ସଂଖ୍ୟା 528 ଏବଂ 529 /1976 ରେ ଦିଲ୍ଲୀ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କର 30.9.81 ତାରିଖର ରାୟ ଏବଂ ଆଦେଶରୁ ।

ବି.ସେନ ଏବଂ ଆର. କେ. ମହେଶ୍ୱରୀ ଆବେଦନକାରୀଙ୍କ ପାଇଁ ।

ଏସ୍. ଏସ୍. ଚଡ୍ଡା, ଏଚ୍. କେ. ପୁରୀ, ଏସ୍. କେ. ମେହେଟ୍ଟା, ବିକ୍ରମଜିତ୍ ସେନ୍ ଏବଂ ମୁକୁଲ୍ ମୁଦ୍ଗଲ ଉତ୍ତରଦାତାମାନଙ୍କ ପାଇଁ ।

ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କର ରାୟ **ହଂସାରିୟା, ନ୍ୟାୟମୂର୍ତ୍ତିଙ୍କ** ଦ୍ୱାରା ପ୍ରଦାନ କରାଗଲା, ଅନୁମତି ଦିଆଯାଇଥିଲା ।

ସମସ୍ତ ମାମଲାରେ ନୂଆଦିଲ୍ଲୀ ପୌରପାଳିକା କମିଟି ହେଉଛି ଆବେଦନକାରୀ । ଏହା ଦିଲ୍ଲୀ ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟଙ୍କ ରାୟ ପ୍ରତି ଅସନ୍ତୁଷ୍ଟ ପ୍ରକାଶ କରିଛି, ଯାହା ଏହାଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଦାଖଲ ହୋଇଥିବା ରିଟ୍ ଆବେଦନରେ ଦିଆଯାଇଥିଲା, ଯାହାକୁ କିଛି ଅନ୍ୟ ରିଟ୍ ଆବେଦନ ସହ ଏକାସାଥିରେ ଶୁଣାଯାଇଥିଲା, ଯାହା ମଧ୍ୟରେ ଦିଲ୍ଲୀ ଜିମଖାନା କ୍ଲବ୍ ଲିମିଟେଡ୍ ଦ୍ୱାରା ଦାଖଲ ହୋଇଥିବା ଆବେଦନ ମଧ୍ୟ ରହିଥିଲା, ଯିଏ କିଛି ଅପିଲ୍ ମାମଲାରେ ପ୍ରମୁଖ ପ୍ରତିବାଦୀ ଅଟନ୍ତି । ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ସମ୍ମୁଖରେ ଥିବା ରିଟ୍ ଆବେଦନଗୁଡ଼ିକର ବିଷୟ ଥିଲା — ଏଠାରେ ଉତ୍ତରଦାତାଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଦେବାକୁ ଥିବା ଘର କର ନିର୍ଣ୍ଣୟ ପାଇଁ 'ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ' ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ ସମ୍ପର୍କରେ । ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ସମ୍ମୁଖରେ ପୌର ସମିତିର ମତ ଥିଲା ଯେ, ପଞ୍ଜାବ ମ୍ୟୁନିସିପାଲ୍ ଅଧିନିୟମର ଧାରା 3 ର ବିଧାନ ଅନୁସାରେ ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରିବା ସମୟରେ ଯେଉଁ ଅଧିନିୟମ ସନ୍ଦେହରହିତ ଭାବେ ଏହି ମାମଲାରେ ଲାଗୁ ହୁଏ ସେହି ଧାରାର ଉପଧାରା (1) ର ଖଣ୍ଡ(c) ଅନୁସାରେ ଘର କିମ୍ବା ଭବନ ସହିତ ଯୋଡ଼ିତ ଥିବା ସ୍ଥଳ ଏବଂ ଜମିର ଆନୁମାନିକ ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ ମଧ୍ୟ ବିଚାର କରିବା ଆବଶ୍ୟକ । ଏହି ଯୁକ୍ତି ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ ଦ୍ୱାରା ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇ ନାହିଁ, ଯାହାର ପରିଣାମ ହେଉଛି ଯେ କୋଠାଗୁଡ଼ିକର ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ ଯଥେଷ୍ଟ ହ୍ରାସ ପାଇଛି ଯାହା ଉତ୍ତରଦାତାମାନଙ୍କ ଠାରୁ ଗୃହ ଟିକସ ଭାବରେ ଆଦାୟ ହେବାକୁ ଥିବା ଚୂଡ଼ାନ୍ତ ପରିମାଣକୁ ପ୍ରଭାବିତ କରିଛି ।

2. ଏହି ପରିସ୍ଥିତିରେ ବିଚାରାଧୀନ ପ୍ରମୁଖ ପ୍ରଶ୍ନ ହେଉଛି ଭବନମାନଙ୍କର ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରିବା ସମୟରେ, ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ ମଧ୍ୟ ବିଚାର କରିବା ଆବଶ୍ୟକ କି ନୁହେଁ । ବିବାଦୀୟ ଉତ୍ତରଦାତାମାନଙ୍କ ମତରେ, ଯେଉଁମାନେ କି ଉପରୋକ୍ତ ଜିମ୍ଖାନା କ୍ଲବ୍, ଚେଲ୍ମସଫୋର୍ଡ କ୍ଲବ୍ ଏବଂ ୟଙ୍ଗ୍ ମେନ୍ସ ଖ୍ରୀଷ୍ଟିଆନ୍ ଆସୋସିଏସନ୍ (YMCA) ବ୍ୟତୀତ ଅନ୍ୟମାନେ, ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ ବିଚାରକୁ ନିଆଯାଇପାରିବ ନାହିଁ କାରଣ ସେମାନଙ୍କର ଜମିରେ କେବଳ ପଟ୍ଟାଦାରୀ ସୁଧ ରହିଛି, ଯାହାର କୌଣସି ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ନାହିଁ । ଏହି ଉତ୍ତରଦାତାମାନଙ୍କ ପକ୍ଷରୁ ସେମାନଙ୍କ ଓକିଲଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ଯୁକ୍ତି ଦିଆଯାଇଛି ଯେ ସମସ୍ତ ପଟ୍ଟା ଦଲିଲ, ଯାହା ବିଷୟରେ ଆମେ ପରେ ବିଜ୍ଞାପନ ଦେବୁ, ଦର୍ଶାଉଛି ଯେ ସମ୍ପୃକ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଲିଖିତ ଅନୁମୋଦନ ବିନା ଜମି ହସ୍ତାନ୍ତରଯୋଗ୍ୟ ନୁହେଁ ଏବଂ

ଚୁକ୍ତିନାମାର କିଛି ସର୍ତ୍ତାବଳୀ ଦ୍ୱାରା ଜମିର ବ୍ୟବହାର ମଧ୍ୟ ପ୍ରତିବନ୍ଧିତ ହୋଇଛି । ଏହିପରି ଯୁକ୍ତି ଦିଆଯାଇଛି ଯେ, ଏପରି ପଟ୍ଟାଦାରୀ ଜମିର କୌଣସି ବଜାର ନଥିବାରୁ, ଏହାର କୌଣସି ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ମଧ୍ୟ ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରାଯାଇପାରିବ ନାହିଁ।

3. ଉପରୋକ୍ତ ପ୍ରଶ୍ନଟି ନୂତନ ପ୍ରଶ୍ନ ନୁହେଁ, କାରଣ ଏହି ଆଦାଲତର ତିନିଜଣିଆ ବିଚାରପତିଙ୍କ ଖଣ୍ଡପୀଠ ନିଜେ ଏହି ପ୍ରଶ୍ନକୁ *ବଲବୀର ସିଂହ* ବନାମ *ଦିଲ୍ଲୀ ମହାନଗର ନିଗମ*, [1985] 2 ଏସ. ସି. *ଆର. 439* ମାମଲାରେ *ଅନୁଧ୍ୟାନ କରିଥିଲେ। ସେହି* ମାମଲାରେ, ତଥାପି, ଦିଲ୍ଲୀ କେନ୍ଦ୍ରଶାସିତ ଅଞ୍ଚଳରେ ଅବସ୍ଥିତ ବିଭିନ୍ନ ପ୍ରକାରର ସମ୍ପତ୍ତି ସମ୍ପର୍କରେ ଆଲୋଚନା କରାଯାଇଥିଲା ଏବଂ ଏହି ଆଦାଲତ ସମ୍ମୁଖରେ ଥିବା ଆଇନଗତ ପ୍ରଶ୍ନ ଥିଲା — ସେଗୁଡ଼ିକର ମୂଲ୍ୟାୟନ ଯୋଗ୍ୟ ମୂଲ୍ୟ କିପରି ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରିବା । ସେହି ମାମଲାରେ ଉଲ୍ଲେଖ ହୋଇଥିବା ସମ୍ପତ୍ତିମାନଙ୍କ ମଧ୍ୟରୁ ଗୋଟିଏ ଶ୍ରେଣୀ, ଯାହାକୁ ତୃତୀୟ ଶ୍ରେଣୀ ବୋଲି ବର୍ଣ୍ଣିତ କରାଯାଇଥିଲା, ସେହି ସମ୍ପତ୍ତିସମୂହ ହେଉଛି ଯେଉଁ ଜମି ଉପରେ ଘର ବା ଭବନ ନିର୍ମିତ ହୋଇଥିଲା, ତାହା ପଟ୍ଟାଦାରୀ ଜମି ଥିଲା । ଏହି ଶ୍ରେଣୀ ସମ୍ବନ୍ଧୀୟ ରିପୋର୍ଟର ପୃଷ୍ଠା 468-473 ରେ କେଉଁ ବର୍ଗ ବିଷୟରେ ଆଲୋଚନା ହୋଇଛି। ଏପରି ପରିସର ସମ୍ବନ୍ଧରେ ଯାହା କୁହାଯାଇଥିଲା ତାହା ଉଲ୍ଲେଖ କରିବା ପୂର୍ବରୁ, ଏହା ଉଲ୍ଲେଖ କରାଯାଇପାରେ ଯେ ପୂର୍ବରୁ *ଦେୱାନ ଦୌଲତ ରାୟ କପୁର* ବନାମ *ନୂଆଦିଲ୍ଲୀ ମ୍ୟୁନିସିପାଲିଟି କମିଟି*, [1980] 1 ଏସ. ସି. ସି. 685 ମାମଲାରେ ଏହା କୁହାଯାଇଥିଲା ଯେ ଗୃହ ଟିକସ ଉଦ୍ଦେଶ୍ୟରେ ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ ଭଡ଼ା ନିୟନ୍ତ୍ରଣ ଅଧିନିୟମ ଦ୍ୱାରା *ପରିଚାଳିତ ହେବ ଏବଂ ସେହି* ଅଧିନିୟମ ଅନୁଯାୟୀ ନିର୍ଦ୍ଧାରିତ ମାନକ ଭଡ଼ା ପରିମାପକ ଦ୍ୱାରା ସୀମିତ ହେବା ଆବଶ୍ୟକ।

4. *ବଲବୀର ସିଂହଙ୍କ* ମାମଲାରେ ନିର୍ଣ୍ଣୟ ପାଇଁ ପ୍ରଶ୍ନ ଥିଲା ଯେ ଭଡା ଆଇନର କେଉଁ ବ୍ୟବସ୍ଥା ମାନକ ଭଡା ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରିବା ପାଇଁ ପ୍ରାସଙ୍ଗିକ । ଭଡା ଆଇନର ପ୍ରାସଙ୍ଗିକ ବ୍ୟବସ୍ଥାଗୁଡ଼ିକ ଥିଲା ଧାରା 6 ଏବଂ 9 ଯାହାକୁ ରିପୋର୍ଟର ପୃଷ୍ଠା 457-58 ଏବଂ 459-60 ରେ ଉଦ୍ଧୃତ କରାଯାଇଛି । ତେବେ ଦିଲ୍ଲୀ ନଗର ନିଗମର ମତ ଥିଲା ଯେ, ଯେ ଜମିର ଉପରେ ଘର/ଭବନ ନିର୍ମିତ ହୋଇଛି ସେଇ ଜମି ସରକାରଙ୍କ ପୂର୍ବଲିଖିତ ସମ୍ମତି ବିନା ହସ୍ତାନ୍ତର କରାଯାଇପାରେ ନାହିଁ, ଏହି କାରଣରୁ ଏହାର କୌଣସି ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ନାହିଁ; ଏବଂ ସେହିପରି, ଧାରା 6 ର ଉପଧାରା (1)(A)(2)(b) କିମ୍ବା (1)(B)(2)(b) ରେ ଦିଆଯାଇଥିବା ସିଦ୍ଧାନ୍ତ ଅନୁସାରେ ସେହି ଘର/ଭବନର ମାନକ ଭଡା ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରାଯାଇପାରିବ ନାହିଁ; ଏବଂ ତେଣୁ, ଧାରା 9 ର ଉପଧାରା (4) ର ବିଧାନ ପ୍ରଯୋଜ୍ୟ ହେଲା ।

ପଟ୍ଟା ସମ୍ପର୍କିତ ଉପରୋକ୍ତ ସର୍ତ୍ତ ସତ୍ତ୍ୱେ ମଧ୍ୟ ଏହାର ଅର୍ଥ ଏହା ନୁହେଁ ଯେ ସେହି ଜମିର କୌଣସି ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ନଥାଇପାରେ — ଏହି କଥା ଉଲ୍ଲେଖ କରି ବଳବୀର ସିଂହ ଖଣ୍ଡପୀଠ ଏହି ଯୁକ୍ତିକୁ ଗ୍ରହଣ କରିନଥିଲା । ଏହା ଦର୍ଶାଯାଇଥିଲା ଯେ ବିକ୍ରୟ, ନ୍ୟସ୍ତ ହସ୍ତାନ୍ତର ଉପରେ କୌଣସି ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ନିଷେଧ ନଥିଲା, ଯାହା ଫଳରେ କୌଣସି କଳ୍ପନାଯୋଗ୍ୟ ପରିସ୍ଥିତିରେ ଜମି ବିକ୍ରୟ, ହସ୍ତାନ୍ତର କିମ୍ବା ନ୍ୟସ୍ତ କରାଯାଇପାରିବ ନାହିଁ । ଏହା କୁହାଯାଇଥିଲା ଯେ ଉପରୋକ୍ତ ସର୍ତ୍ତଟି ବିକ୍ରୟ, ସ୍ଥାନାନ୍ତର କିମ୍ବା ନ୍ୟସ୍ତ ଉପରେ ପ୍ରତିବନ୍ଧକ ସ୍ୱରୂପ ଥିଲା । ସେହି ମାମଲାରେ ଦଲିଲରେ ଥିବା କିଛି ଅନ୍ୟ ସର୍ତ୍ତମାନଙ୍କ ମଧ୍ୟରେ କିଛି ବିଷୟ ବିଚାରାଧୀନ ହୋଇଥିଲା; ଯଥା ଜମିର ମୂଲ୍ୟରେ ଅନାର୍ଜିତ ବୃଦ୍ଧିର 50 ପ୍ରତିଶତ ଦାବି କରିବା ପାଇଁ ସରକାରଙ୍କ ଅଧିକାର ଏବଂ ଜମିକୁ କ୍ରୟ କରିବା ପାଇଁ ସରକାରଙ୍କ ଅଧିକାର । ଏହି ଉପାଦାନଗୁଡ଼ିକ ସମ୍ବନ୍ଧରେ କୁହାଯାଇଥିଲା ଯେ, ସେଗୁଡ଼ିକ ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ କମାଇଦେବ ।

5. ଏପରି ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ କିପରି ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରାଯିବ ସେ ପ୍ରଶ୍ନରେ, ଖଣ୍ଡପୀଠ ମତ ଦେଇଥିଲେ ଯେ ସରକାରଙ୍କ ପୂର୍ବ ସମ୍ମତି ଦିଆଯାଇଛି ଏବଂ ଜମି ବିକ୍ରୟ, ହସ୍ତାନ୍ତରଣ ପାଇଁ ଉପଲବ୍ଧ ଥିଲା ବୋଲି ଅନୁମାନ କରି ପ୍ରଥମେ ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ କ'ଣ ହେବ ତାହା ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରାଯିବା ଉଚିତ; ଏବଂ ସେହି ଆଧାରରେ ବିକ୍ରୟ, ହସ୍ତାନ୍ତରଣ କିମ୍ବା ହସ୍ତାନ୍ତରଣରେ ଏହା କେଉଁ ମୂଲ୍ୟ ପାଇବ ତାହା ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରାଯିବା ଉଚିତ । ତାହା ପରେ, ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରିବାବେଳେ ପଟ୍ଟାଦାରୀ ସୁଧ ସହ ଜଡିତ ସୀମାବଧତା କିମ୍ବା ଭାରଗୁଡ଼ିକୁ ମଧ୍ୟ ବିଚାରାଧୀନ କରିବା ଆବଶ୍ୟକ ହେବ । ପଟ୍ଟା ଦଲିଲ ଦ୍ୱାରା ଲାଗୁ ହୋଇଥିବା ନିଷେଧ ବା ସୀମାବଧତାକୁ ଧ୍ୟାନରେ ରଖି, ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ କମାଇ ଆକଳନ କରାଯିବ ।

6. ଉପରୋକ୍ତ ନିଷ୍କର୍ଷରେ ପହଞ୍ଚିବା ପାଇଁ ଖଣ୍ଡପୀଠ *ସମ୍ପତ୍ତି କର ଆୟୁକ୍ତ* ବନାମ *ପି.ଏନ ସିକନ୍ଦ,* [1977] 2 *SCC 798 ରେ ଦିଆଯାଇଥିବା* ନିଷ୍ପତ୍ତିକୁ *ଉଲ୍ଲେଖ କରିଥିଲେ,* ଯାହା ସମ୍ପତ୍ତି କର ମୂଲ୍ୟାଙ୍କନ ଉଦ୍ଦେଶ୍ୟରେ ପଟ୍ଟାଦାରୀ ସୁଧର ମୂଲ୍ୟାଙ୍କନ ସହିତ ଜଡିତ ଥିଲା । ସେହି କ୍ଷେତ୍ରରେ ଉପରୋକ୍ତ ପଦ୍ଧତି ଗ୍ରହଣ କରାଯାଇଥିଲା ।

7. ଏହା ଦର୍ଶାଉଛି ଯେ ପଟ୍ଟାରେ ନିଆଯାଇଥିବା ଏକ ଜମିର ମଧ୍ୟ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ହୋଇପାରେ; ବଜାର ମୂଲ୍ୟ କ'ଣ ହେବ, ତାହା ନିଶ୍ଚିତ ଭାବରେ ପଟ୍ଟା ପ୍ରଦାନ କରିବା ପାଇଁ ଥିବା ସର୍ତ୍ତାବଳୀ ଦ୍ୱାରା ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରାଯିବ; ଏବଂ ପଟ୍ଟାଦାରୀରେ ଅନ୍ତର୍ଭୁକ୍ତ ହୋଇଥିବା ପଟ୍ଟା ଉପରେ ରଖାଯାଇଥିବା ସୀମା କିମ୍ବା ପ୍ରତିବନ୍ଧକକୁ ବିଚାରକୁ ନେବା ପରେ, ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ଉପଯୁକ୍ତ ଭାବରେ

ହ୍ରାସ କିମ୍ବା ରିହାତି କରାଯିବ । ବର୍ତ୍ତମାନ ମାମଲାଗୁଡିକରେ ପଟ୍ଟା ପ୍ରଦାନର ସର୍ତ୍ତମାନଙ୍କ ବିଷୟରେ ଆଲୋଚନା କରିବା ପୂର୍ବରୁ ଏହା ଉଲ୍ଲେଖ କରିବା ଯୋଗ୍ୟ ଯେ, ଯଦିଓ ବଳବୀର ସିଂହଙ୍କ ମାମଲା ସହକାରୀ ଘର ନିର୍ମାଣ ସମିତି ଦ୍ୱାରା ସରକାରଙ୍କ ଠାରୁ ନିଆଯାଇଥିବା ଜମିକୁ ସେହି ସମିତିର ସଦସ୍ୟମାନଙ୍କୁ ଉପ-ପଟ୍ଟା ଦେଇଥିବା ପରିସ୍ଥିତିରେ *ସେହି* ଜମିର ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଣ୍ଣୟ ସମ୍ବନ୍ଧୀୟ ଥିଲା, ତଥାପି ସେହି ମାମଲାରେ ଉପ-ପଟ୍ଟା ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ବିଷୟରେ କହାଯାଇଥିବା ନିୟମଗୁଡିକ ସ୍ୱତଃ ପ୍ରଭାବୀ ଭାବରେ ପଟ୍ଟା ଜମି ପାଇଁ ମଧ୍ୟ ପ୍ରଯୋଜ୍ୟ ହେବ; ଏବଂ ସେହି ମାମଲାର ଏହି ପ୍ରାସଙ୍ଗିକ ଦିଗଟି ବର୍ତ୍ତମାନ ମାମଲାଗୁଡିକରେ ପଟ୍ଟା ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଣ୍ଣୟ ବିଷୟରେ ମୂଳ ନୀତିରେ କୌଣସି ତାତ୍ତ୍ୱିକ ପାର୍ଥକ୍ୟ ଆଣୁନାହିଁ । ଆମେ ଏହି ପ୍ରସଙ୍ଗକୁ ଉଲ୍ଲେଖ କରିଛୁ କାରଣ ଜିମଖାନା କ୍ଲବ ପକ୍ଷରୁ ଉପସ୍ଥିତ ହୋଇଥିବା ଶ୍ରୀ ମେହତା ହାଲୁକା ଭାବରେ ଏହା ଦାବି କଲେ ଯେ ବଳବୀର ସିଂହଙ୍କ ମାମଲାରେ କହିଥିବା କଥା ଉପରୋକ୍ତ କାରଣରୁ ବର୍ତ୍ତମାନ ମାମଲାଗୁଡିକରେ ପ୍ରଯୋଜ୍ୟ ନ ହୋଇପାରେ ।

୫. ବର୍ତ୍ତମାନ ମାମଲାର ତଥ୍ୟ ଉପରେ ଆସନ୍ତୁ ନଜର ପକାଇବା । ପ୍ରଥମେ, ଆମେ ପଞ୍ଜାବ ପୌରପାଳିକା ଅଧିନିୟମର ଧାରା 3 ରେ ଦିଆଯାଇଥିବା "ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ" ର ସଂଜ୍ଞା ଉପରେ ଟିପ୍ପଣୀ ଦେଇପାରିବା, ଯାହାର ପ୍ରାସଙ୍ଗିକ ଅଂଶ ନିମ୍ନରେ ଦିଆଗଲା:

"3.ଏହି ଅଧିନିୟମରେ, ଯଦି ବିଷୟବସ୍ତୁ କିମ୍ବା ପ୍ରସଙ୍ଗରେ କିଛି ଆପତ୍ତିଜନକ ନଥାଏ-

(1) "ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟର ଅର୍ଥ ହେଉଛି -

XXXX XXXX XXXX

(b) ଯେକୌଣସି ଘର କିମ୍ବା ଭବନ ସମ୍ବନ୍ଧରେ — ସେହି ଘର କିମ୍ବା ଭବନ ଏବଂ ତାହାର ସମସ୍ତ ଉପସଂଲଗ୍ନ ସଂପତ୍ତି ସହିତ, ଏବଂ ତାହାର ଉପଭୋଗ କିମ୍ବା ବ୍ୟବହାର ପାଇଁ ଭାଡାରେ ଦିଆଯାଇପାରୁଥିବା ଯେକୌଣସି ଆସବାବପତ୍ର ସହିତ, ବର୍ଷକ୍ରମେ ଯେଉଁ ମାପରେ ଯୁକ୍ତିସଂଗତ ଭାବେ ଭାଡାକୁ ଦିଆଯାଇପାରେ, ସେହି ମୋଟ ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ ନିମ୍ନଲିଖିତ କଟୋତିଗୁଡିକ ଅନୁସାରେ ହେବ ।

(c) କୌଣସି ଘର କିମ୍ବା କୋଠାଘର କ୍ଷେତ୍ରରେ, ଯାହାର ବାର୍ଷିକ ମୋଟ ଭଡା ଖଣ୍ଡ (b) ଅନୁସାରେ ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରାଯାଇ ପାରିବ ନାହିଁ, ସେହି ଘର କିମ୍ବା କୋଠାଘର ସହିତ ସଂଲଗ୍ନ ସ୍ଥଳ ଏବଂ ଜମିର ଆନୁମାନିକ ବଜାର ମୂଲ୍ୟରେ ଘର କିମ୍ବା କୋଠାଘର ନିର୍ମାଣର

ଆନୁମାନିକ ବର୍ତମାନର ଖର୍ଚ୍ଚକୁ ହ୍ରାସ କରି ଯେଉଁ ପରିମାଣ କମିଟି ଯଥାର୍ଥ ବୋଲି ବିବେଚନା କରିବ ତାହାକୁ ହ୍ରାସ କରି ପ୍ରାପ୍ତ ରାଶି ଉପରେ 5 ପ୍ରତିଶତ:

(ଏହି ସର୍ତ୍ତାବଳୀ ପ୍ରାସଙ୍ଗିକ ନୁହେଁ ବୋଲି ବାଦ ଦିଆଯାଇଛି)

୨. ଏହା ବିବାଦୀୟ ନୁହେଁ ଯେ ବର୍ତ୍ତମାନର ମାମଲାରେ ସମ୍ପତ୍ତିର ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ ଧାରା 3 (1)(c) ଅନୁଯାୟୀ ହିସାବ କରାଯିବା ଉଚିତ, ଯାହା ଅନ୍ୟାନ୍ୟ ବିଷୟ ମଧ୍ୟରେ "ଘର କିମ୍ବା କୋଠା ସହିତ ସଂଲଗ୍ନ ସ୍ଥଳ ଏବଂ ଜମିର ଆନୁମାନିକ ବଜାର ମୂଲ୍ୟ" ବିଷୟରେ କହିଥାଏ । ବର୍ତ୍ତମାନର ପରିସ୍ଥିତିରେ ପଟ୍ଟା ଦଲିଲ ପରିଚାଳନା କରୁଥିବା ଚୁକ୍ତିନାମା ବିଷୟରେ ଆମର ଦୃଷ୍ଟି ଆକର୍ଷଣ କରାଯାଇଥିବା ମୁଖ୍ୟ ପ୍ରତିବନ୍ଧକ ହେଉଛି "ଲିଜ୍ ଦାତା କିମ୍ବା ଦିଲ୍ଲୀର ମୁଖ୍ୟ ଆୟୁକ୍ତଙ୍କ ଲିଖିତ ଅନୁମୋଦନ ବିନା" ହସ୍ତାନ୍ତର କିମ୍ବା ହସ୍ତାନ୍ତରର ଅଣ-ଅନୁମତି, ଯାହା ଜିମ୍ଖାନା କ୍ଲବକୁ ପ୍ରଦାନ କରାଯାଇଥିବା ଲିଜ୍ ଡିଡ୍ (ଇନ୍ଷ୍ଟ୍ରା)ର ଆଇନ ଧାରା 2 (11) ଅଟେ । ବଲବୀର ସିଂହଙ୍କ ମାମଲାରେ ଏହି କଟକଣାକୁ ହିଁ ବିଚାରକୁ ନିଆଯାଇଥିଲା, ତେଣୁ ଏହି ମାମଲାରେ ଯାହା କୁହାଯାଇଛି ତାହା ନୀତିଗତ ଭାବେ ଗ୍ରହଣ କରାଯିବା ଉଚିତ । ଶ୍ରୀ ସେନ ଆବେଦନକାରୀଙ୍କ ପକ୍ଷରେ ଉପସ୍ଥିତ ରହି ପଟ୍ଟାରେ ଥିବା ଅନ୍ୟ କେତେକ ପ୍ରତିବନ୍ଧକ ପ୍ରତି ଦୃଷ୍ଟି ଆକର୍ଷଣ କରିଥିଲେ । ସେଥିମଧ୍ୟରୁ ଗୋଟିଏ ହେଲା ଯେ ଏହି ଜମିକୁ କ୍ଲବ ବ୍ୟତୀତ ଅନ୍ୟ କୌଣସି ଉଦ୍ଦେଶ୍ୟରେ ବ୍ୟବହାର କରାଯିବ ନାହିଁ କିମ୍ବା ଅନୁମତି ଦିଆଯିବ ନାହିଁ ଏବଂ ଭୋଜିଭାତ, ସଙ୍ଗୀତ ସମାରୋହ ଏବଂ ନୃତ୍ୟ ଏବଂ ପରିସରରେ ରହୁଥିବା ସଦସ୍ୟମାନଙ୍କ ରହିବା ଏବଂ ବୋର୍ଡିଂ ପାଇଁ ଅନୁମତି ଦିଆଯିବ । ଏହି ବିଷୟଟି ୧୯୨୮ ମସିହା ଫେବୃଆରୀ ୨୮ ତାରିଖରେ ଭାରତର ପରିଷଦରେ ରାଜ୍ୟ ସଚିବ ଏବଂ ଇମ୍ପିରିଆଲ ଦିଲ୍ଲୀ ଜିମଖାନା କ୍ଲବ୍ ଲିମିଟେଡ୍ ମଧ୍ୟରେ ସମ୍ପାଦିତ ସ୍ଥାୟୀ ଭଡା ଚୁକ୍ତିର ଖଣ୍ଡ 2(6) ରେ ଉଲ୍ଲେଖିତ ଅଛି । ଉପଖଣ୍ଡ (10) ଅନୁସାରେ, ଗ୍ରହୀତାକୁ ଭଡା ସମୟ ସମାପ୍ତି ସମୟରେ ସେହି ଭାଡାକୃତ ସମ୍ପତ୍ତି ଏବଂ କ୍ଲବ ଭବନକୁ ଶାନ୍ତିପୂର୍ଣ୍ଣ ଭାବରେ ପଟ୍ଟାଦାତାଙ୍କୁ ଫେରାଇ ଦେବାକୁ କୁହାଯାଇଛି । ଖଣ୍ଡ 3 ଅନୁସାରେ, ଯଦି ପଟ୍ଟାଦାତା କିମ୍ବା ଦିଲ୍ଲୀର ମୁଖ୍ୟ ଆୟୁକ୍ତ ସନ୍ତୁଷ୍ଟ ହୁଅନ୍ତି ଯେ ଭଡାକୃତ ସମ୍ପତ୍ତି ଆଉ କ୍ଲବ ଉଦ୍ଦେଶ୍ୟରେ ବ୍ୟବହୃତ ହେଉନାହିଁ, ତେବେ ସେମାନେ ସେହି ସମ୍ପତ୍ତିକୁ ପୁନଃ ଦଖଲ କରିବା ଅଧିକାର ରଖିଥାନ୍ତି । ଉତ୍ତରଦାତାମାନଙ୍କ ପକ୍ଷରେ ଓକିଲ ଖଣ୍ଡ 4 ଉପରେ ଭରସା କରି ଏହି ଯୁକ୍ତି ଦେଇଛନ୍ତି ଯେ — ଏପରି ପଟ୍ଟାଦାରୀ ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ ବିଚାରରେ ନିଆଯାଇପାରିବ ନାହିଁ। କାରଣ, ସେହି ଖଣ୍ଡରେ ଉଲ୍ଲେଖ ଅଛି ଯେ ଯଦି ଭଡାକୃତ ସମ୍ପତ୍ତି ସାର୍ବଜନୀନ ଉଦ୍ଦେଶ୍ୟ ପାଇଁ ଆବଶ୍ୟକ ହୁଏ, ତେବେ ପଟ୍ଟାଦାତା ସେହି ସମ୍ପତ୍ତିକୁ ପୁନଃ ଦଖଲ କରିପାରିବେ । ଏବଂ ଏହି

ପରିସ୍ଥିତିରେ ଭୂସ୍ୱାମୀଙ୍କ ଉପରେ ଥିବା ଏକମାତ୍ର ଦାୟିତ୍ୱ ହେଉଛି — ପଟ୍ଟାଧାରୀଙ୍କୁ କ୍ଷତିପୂରଣ ଦେବା, ଯାହାର ରାଶି ଏହି ପଟ୍ଟା ଦଲିଲ ସ୍ୱାକ୍ଷର ପୂର୍ବରୁ ଦିଆଯାଇଥିବା ପ୍ରିମିୟମର ରାଶି କିମ୍ବା ତାହାର ସମାନୁପାତିକ ଅଂଶ, ଯେପରି ପ୍ରସଙ୍ଗ ହୁଏ, ତାଠାରୁ ଅଧିକ ନୁହେଁ, ଏବଂ ସେଥି ସହିତ ପଟ୍ଟାଧାରୀଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ପଟ୍ଟା ଦଲିଲର ସର୍ତ୍ତ ଅନୁସାରେ ପୁନଃ ଦଖଲ ହୋଇଥିବା ଜମିରେ ନିର୍ମିତ ଭବନମାନଙ୍କ ଖର୍ଚ୍ଚ କିମ୍ବା ସେତେବେଳର ମୂଲ୍ୟ (ଯେଉଁଟି କମ୍ ହେବ, ସେହିଟି) ଦେବା।

10. ଚେମ୍ସଫୋର୍ଡ କ୍ଲବ୍ କ୍ଷେତ୍ରରେ ମଧ୍ୟ ପଟ୍ଟା ସର୍ତ୍ତାବଳୀ ସମାନ। କିନ୍ତୁ ୱାଇ.ଏମ୍.ସି.ଏ. ମାମଲାରେ ପଟ୍ଟା ର ସର୍ତ୍ତମାନ ଭିନ୍ନ ଅଛି ଏବଂ ଏହି ସଂଘ ପକ୍ଷରୁ ଉପସ୍ଥିତ ହୋଇଥିବା ଶ୍ରୀ ବିକ୍ରମଜିତ ସେନ୍ ଖଣ୍ଡ 2ର ଉପ-ଖଣ୍ଡ (10) ପ୍ରତି ଆମର ଧ୍ୟାନ ଆକର୍ଷଣ କରିଛନ୍ତି, ଯେଉଁଥିରେ ଏହା ଉଲ୍ଲେଖ ଅଛି ଯେ ଗ୍ରହିତା ପଟ୍ଟାଦାତାଙ୍କ ସନ୍ତୁଷ୍ଟିକୁ ଧ୍ୟାନରେ ରଖି ସଂଘଟିକୁ ପରିଚାଳନା କରିବେ ଏବଂ ସମସ୍ତ ଯୁକ୍ତିସଂଗତ ସମୟରେ ପଟ୍ଟାଦାତା ବା ଦିଲ୍ଲୀର ମୁଖ୍ୟ ଆୟୁକ୍ତ ଯେଉଁ ଅଧିକାରୀମାନଙ୍କୁ ଏହି ଉଦ୍ଦେଶ୍ୟ ପାଇଁ ନିଯୁକ୍ତ କରିବେ, ସେମାନଙ୍କୁ ଭବନ ନିରୀକ୍ଷଣ ପାଇଁ ଲିଜ୍‌କୃତ ସମ୍ପତ୍ତିରେ ପ୍ରବେଶ କରିବାକୁ ଅନୁମତି ଦେବେ।

11. ଏହି ସର୍ତ୍ତ ଆମ ମତରେ ବିଚାରଧିନ ବିଷୟ ସମ୍ବନ୍ଧରେ ପ୍ରାସଙ୍ଗିକ ନୁହେଁ । ଜିମ୍ଖାନା କ୍ଲବ୍ ପଟ୍ଟା ଦଲିଲର ଧାରା 4 ରେ ଅନ୍ତର୍ଭୁକ୍ତ ସର୍ତ୍ତ ଉପରେ ନିର୍ଭର କରି, ଉତ୍ତରଦାତାଙ୍କ ପକ୍ଷରୁ ବିଜ୍ଞ ଓକିଲଙ୍କ ଉପସ୍ଥାପନ ହେଉଛି ଯେ ପଟ୍ଟାଦାରୀକୁ କେବଳ ଦେୟ ପ୍ରିମିୟମ୍ ସହିତ ସମ୍ପର୍କିତ କରି ମୂଲ୍ୟାଙ୍କନ କରାଯିବା ଉଚିତ। ଆମେ ଏହି ଯୁକ୍ତିକୁ ଗ୍ରହଣ କରିପାରିବୁ ନାହିଁ, କାରଣ ଖଣ୍ଡ 4 ରେ ପଟାଧାରୀଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ପରିସରକୁ ପୁନଃପ୍ରବେଶ କ୍ଷେତ୍ରରେ ପ୍ରିମିୟମର ଆନୁପାତିକ ଅଂଶ ପ୍ରଦାନ ବିଷୟରେ କୁହାଯାଇଛି, ଯାହା ସାଧାରଣ ଉଦ୍ଦେଶ୍ୟ ପାଇଁ ଆବଶ୍ୟକ। ଏହାକୁ ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟ ଭାବରେ ନିଆଯାଇପାରିବ ନାହିଁ, ଯଦିଓ ଅଧିଗ୍ରହଣର ସାଧାରଣ ଆଇନ ଅନୁଯାୟୀ, ବଜାର ମୂଲ୍ୟ କ୍ଷତିପୂରଣ ଭାବରେ ପ୍ରଦାନ କରାଯାଏ। କିନ୍ତୁ ସେହି ବିଷୟଟି ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ମାଲିକାନା ଥିବା ଜମି ସମ୍ବନ୍ଧୀୟ; ଏବଂ ପଟ୍ଟାଦାରୀ ଜମି ମାମଲାରେ, ଗ୍ରହୀତାଙ୍କୁ ଦେବାକୁ ଥିବା କ୍ଷତିପୂରଣ ତାଙ୍କର ପଟ୍ଟା ସମ୍ପର୍କୀୟ ସୁଧ ସହ ସମ୍ବନ୍ଧିତ ଅଟେ, ଯାହା ସମ୍ପୃକ୍ତ ଅଧିଗ୍ରହଣ ଆଇନରେ ଥିବା ନୀତିମାନଙ୍କ ଅନୁସାରେ ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରିବା ଆବଶ୍ୟକ। ଖଣ୍ଡ 4ରେ ଯାହା କୁହାଯାଇଛି, ସେଥିପାଇଁ ବଳବୀର ସିଂହଙ୍କ ମାମଲାରେ ତିନିଜଣିଆ ବିଚାରପତିଙ୍କ ବିଚାରପୀଠ ଦ୍ୱାରା ନିର୍ଦ୍ଧାରିତ ସିଦ୍ଧାନ୍ତରୁ ଆମେ ବିଚ୍ୟୁତ ହେବା ଯଥାର୍ଥ ହେବ ନାହିଁ।

12. ବିଦେଶରେ କିଛି ସମୟ ବିତାଇବା ଅଯୌକ୍ତିକ ହୋଇନପାରେ। ଏହି ବିଦେଶୀ ଦେଶ ୟୁନାଇଟେଡ୍ କିଙ୍ଗଡମ୍ ହୋଇଥିବ, କାରଣ ଆମର ଆଇନ ସେହି ଦେଶର ଆଇନ ଅନୁସାରେ ପ୍ରସ୍ତୁତ କରାଯାଇଛି। ଇଂରାଜୀ ଆଇନ୍ ଅନୁସାରେ ବାସଗୃହର ଟିକସଯୋଗ୍ୟ ମୂଲ୍ୟ ମଧ୍ୟ ସେହି

ଭଡା ହିସାବରେ ନିର୍ଦ୍ଧାରଣ କରାଯାଇଥାଏ, ଯେଉଁଥିପାଇଁ ସମ୍ପତ୍ତିକୁ ବର୍ଷକୁ ବର୍ଷ ଭଡ଼ା ଦେବାକୁ ଆଶା କରାଯାଇପାରିବ । ଏଥିପାଇଁ ବିଭିନ୍ନ ମୂଲ୍ୟାଙ୍କନ ପଦ୍ଧତି ବ୍ୟବହାର କରାଯାଇ ବାସ୍ତବରେ ଭଡା ଦିଆଯାଇନଥିବା କୋଠାବାଡ଼ିର ଭଡା ବାବଦରେ ଆକଳନ କରାଯାଇଥାଏ ।1968 ର ଭଡା ଆଇନରେ ଏହି ବ୍ୟବସ୍ଥା ଥିଲା ଏବଂ 1977ର ଭଡା ଆଇନରେ ମଧ୍ଯ ସମାନ ସ୍ଥିତି ରହିଛି । ବିଷୟଗୁଡ଼ିକୁ ସହଜ କରିବା ପାଇଁ, ସ୍ଥାନୀୟ ସରକାର ଆଇନ, 1948 ଏବଂ ମୂଲ୍ୟାଙ୍କନ ଓ କର ନିର୍ଣ୍ଣୟ ଆଇନ, 1959 ର ବ୍ୟବସ୍ଥା ଅନୁଯାୟୀ ମୂଲ୍ୟାଙ୍କନ ତାଲିକାଗୁଡ଼ିକ ସମ୍ପୃକ୍ତ ସ୍ଥାନୀୟ ସରକାରମାନଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ପ୍ରସ୍ତୁତ କରାଯାଏ । କିନ୍ତୁ ପଟ୍ଟାଦାରୀ ସମ୍ପତ୍ତି କ୍ଷେତ୍ରରେ ମଧ୍ୟ ଭଡା ହିଁ ଦରଯୋଗ୍ୟ ମୂଲ୍ୟ ଏବଂ ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରେ । (ହାଲ୍ସବରୀଙ୍କ ଲ ଅଫ୍ ଇଂଲଣ୍ଡ, ଚତୁର୍ଥ ସଂସ୍କରଣ, ଖଣ୍ଡ 39 ଏବଂ ଆର.ଇ. ମେଗାରିଙ୍କ 'ଦି ରେଣ୍ଟ ଆକ୍ଟ'ର ପୃଷ୍ଠା 119) ଅନୁଚ୍ଛେଦ 97 ଏବଂ 98 ଦେଖନ୍ତୁ ।

13. ଏହିପରିସ୍ଥିତିରେ, ଆମେ ଏହା କହି ସମାପ୍ତ କରିପାରିବୁ ଯେ, ଏହି ଘର ବା ଭବନ ସମ୍ବନ୍ଧୀୟ ପ୍ରାଙ୍ଗଣର ବାର୍ଷିକ ମୂଲ୍ୟ ନିର୍ଧାରଣ ପାଇଁ ଘର କିମ୍ବା ଭବନ ସହ ଯୋଡ଼ିତ ଥିବା ସ୍ଥଳ ଓ ଜମିର ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ ଗ୍ରହଣ କରିବା ଆବଶ୍ୟକ । ତଥାପି, ବଜାର ମୂଲ୍ୟ କେତେ ହେବ ତାହା ନିର୍ଣ୍ଣୟ କରିବାର ବିଷୟ ହେଉଛି ସମ୍ବନ୍ଧିତ କ୍ଷମତାପ୍ରାପ୍ତ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ କାର୍ଯ୍ୟ, ଯେଉଁଥିରେ ପ୍ରତ୍ୟେକ ପଟ୍ଟା ଦଲିଲର ନିରୋଧକ ସର୍ତ୍ତଗୁଡ଼ିକୁ ଧ୍ୟାନରେ ରଖି, ଏବଂ ଏହା ସମ୍ପର୍କରେ ବଲବୀର ସିଂହଙ୍କ ମାମଲାରେ କହାଯାଇଥିବା ନିୟମକୁ ମନେ ରଖି କାମ କରିବା ଆବଶ୍ୟକ । କଳ୍ପନାତ୍ମକ ବଜାର ମୂଲ୍ୟକୁ ସଠିକ ଭାବରେ ରିହାତି କରାଯିବା ଉଚିତ, କାରଣ ଯେଉଁ ପ୍ରତିବନ୍ଧକଗୁଡିକ ଅଧୀନରେ ଲିଜ୍ ପ୍ରଦାନ କରାଯାଇଥିଲା, ତାହା ନିଃସନ୍ଦେହରେ ଏହାକୁ ହ୍ରାସ କରିବ ।

14. ତଦନୁସାରେ, ବିବାଦୀୟ ରାୟଗୁଡ଼ିକୁ ଅଗ୍ରାହ୍ୟ କରି ଆବେଦନଗୁଡ଼ିକୁ ମଞ୍ଜୁରୀ ଦିଆଯାଇଥାଏ । ମାମଲାଗୁଡ଼ିକର ତଥ୍ୟ ଏବଂ ପରିସ୍ଥିତିରେ, ଆମେ ପକ୍ଷମାନଙ୍କୁ ସେମାନଙ୍କର ନିଜସ୍ୱ ଖର୍ଚ୍ଚ ବହନ କରିବାକୁ ଛାଡ଼ି ଦେଉଛୁ ।

ଜି.ଏନ୍. ଆବେଦନକୁ ମଞ୍ଜୁରୀ ଦିଆଯାଇଛି ।

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:
ଅନୁବାଦିକା:
ତପସ୍ୱିନୀ ବିଶ୍ୱାଳ
ଓଡ଼ିଶା ଉଚ୍ଚ ନ୍ୟାୟାଳୟ,
କଟକ ।