কৃষ্ণ কুমার রাওয়াত এবং অন্যান্যরা

বনাম

ভারত ইউনিয়ন এবং অন্যান্যরা

(২০১০ সালের দেওয়ানি আপিল নং ৯৮০০-৯৮০১)

২৯শে জুলাই,২০১৯

[আভায় মনোহর সেপ্রে এবং দীনেশ মহেশ্বরী, বিচারপতিদ্বয়]

আয়কর আইন, ১৯৬১ – ধারা ২৬৯ইউসি, ২৬৯ইউডি (১এ), ২৬৯ইউই (১), ২৬৯ইউজি (৪) এবং অধ্যায় XX-C – রাজস্থান নগর এলাকা (উপবিভাগ) বিধি, ১৯৭৫ – বিধি ১১ – কেন্দ্রীয় সরকারের উপর সম্পত্তির বর্তন – আপিলকারী (সম্ভাব্য ক্রেতা) ৯৯,৮৪,৫০০/- টাকার মোট মূল্যে বিরোধপূর্ণ জমি কেনার জন্য একটি চুক্তিতে প্রবেশ করে – আপিলকারী আইনের ২৬৯ইউসি ধারার অধীনে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের কাছে বিরোধপূর্ণ জমি কেনার তথ্য সরবরাহ করে – উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ আইনের ২৬৯ইউডি (১এ) ধারার অধীনে একটি কারণ দর্শানোর নোটিশ জারি করে যে আপিলকারীদের দ্বারা প্রকাশিত বিক্রয় বিবেচনা খুবই কম ছিল – তদন্ত এবং পক্ষদের শুনানি করার পর, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ ৩০.০৩.১৯৯৪ তারিখে একটি আদেশ জারি করে, যাতে আইনের ২৬৯ইউই(১) ধারার শর্তানুসারে বিরোধপূর্ণ জমি কেন্দ্রীয় সরকারের উপর বর্তিত হয় – রিট পিটিশন – হাইকোর্টের একক বিচারক ৩০.০৩.১৯৯৪ তারিখের আদেশ বহাল রাখেন – আপিলকারী এবং বিক্রেতা (উত্তরদাতা নং ৩) হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চের কাছে পৃথক আন্তঃআদালত আপিল দাখিল করে – হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ আপিলকারীদের আপিল খারিজ করে, তবে বিক্রেতার আপিল আংশিকভাবে মঞ্জুর করে এই নির্দেশের সাথে যে বিভাগ কর্তৃক বিরোধপূর্ণ জমির দখল নেওয়ার পর, সম্ভাব্য ক্রেতারা বিক্রেতাকে প্রদত্ত অর্থ ৬% বার্ষিক হারে সুদ সহ (বিভাগ কর্তৃক সৃষ্ট) এফডিআরের মেয়াদপূর্তির অর্থ থেকে ফেরত পাওয়ার অধিকারী হবে এবং অবশিষ্ট অর্থ বিক্রেতাকে প্রদান করা হবে – পুনর্বিবেচনাপিটিশনও খারিজ করা হয় – আপিলে, স্থির করে: উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ বিরোধপূর্ণ জমির অবস্থান, এর আয়তন এবং নিকটবর্তী এলাকায় অবস্থিত প্রধান রাস্তা, শিল্প এবং আবাসিক কলোনির সাথে এর নৈকট্য পরীক্ষা করে এবং চুক্তিতে নির্ধারিত ৯৯,৮৪,৫০০/- টাকার আপাত মূল্যের বিপরীতে ১,৪৬,৫৮,৫৪৪/- টাকা বিরোধপূর্ণ জমির বাজার মূল্য নির্ধারণ করে – তথ্যগত তথ্য রেকর্ড করার পর, যথাযথ কর্তৃপক্ষ

এই সিদ্ধান্তে উপনীত হন যে, ২৬৯ইউডি(১) ধারার অধীনে মামলার জমির আগাম ক্রয়ের মামলা আপিলকারীদের বিরুদ্ধে করা হয়েছে – রিট আদালত, আপিল আদালত এবং পুনর্বিবেচনাআদালত কর্তৃক নথিভুক্ত সিদ্ধান্তগুলি ধারাবাহিকভাবে আপিলকারীদের বিপক্ষে ছিল – এই সিদ্ধান্তগুলি প্রমাণের মূল্যায়নের উপর ভিত্তি করে এবং ২৬৯ইউডি ধারার প্রয়োজনীয়তার সাথে সঙ্গতিপূর্ণ ছিল – সুতরাং, সেগুলি বহাল রাখা হলো – সম্ভাব্য ক্রেতাদের ফেরত অর্থের অধিকারের ক্ষেত্রে, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ আইনের ২৬৯ইউজি(৪) ধারা বিবেচনায় নেয়নি – সুতরাং, আইনের ২৬৯ইউজি(৪) ধারার অধীনে আইন অনুসারে বিবেচনার অর্থ বিতরণের জন্য উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক সিদ্ধান্ত নেওয়া হবে।

দেওয়ানি আপিল নং ৯৮০০-৯৮০১/২০১০ খারিজ করে এবং দেওয়ানি আপিল নং ৯৯০১/২০১০ আংশিকভাবে মঞ্জুর করে, আদালত

দেওয়ানি আপিল নং ৯৮০০-৯৮০১/২০১০

স্থির করে: ১. উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ বিস্তারিতভাবে তথ্য উপস্থাপনের পর, বিরোধপূর্ণ জমির অবস্থান, এর আয়তন এবং নিকটবর্তী এলাকায় অবস্থিত প্রধান রাস্তা, শিল্প এবং আবাসিক কলোনির সাথে এর নৈকট্য ইত্যাদি পরীক্ষা করে। এরপর উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ দেখতে পায় যে বিরোধপূর্ণ জমির ভূসংস্থান বিবেচনায় এর একটি সম্ভাব্য বাজার মূল্য রয়েছে।

২. এরপরে, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ ১৩ ও ১৪ নম্বর বিশিষ্ট দুটি বিদ্যমান গুদাম এবং স্যুট জমিতে দাঁড়িয়ে থাকা অন্যান্য কাঠামোর অবস্থা পরীক্ষা করে দেখে যে দুটি বিদ্যমান গুদামের অবস্থা খুব ভাল ছিল এবং এই গুদামগুলি আসলে আবেদনকারীরা বাণিজ্যিক উদ্দেশ্যে ব্যবহার করছিলেন।

৩. সিপিডব্লিউডি কাঠামোর ক্ষেত্রে ব্যয় সূচক অনুসারে প্রযোজ্য হার বিবেচনা করে এবং গুদামগুলির আকার, অবস্থান, অবস্থা এবং বাণিজ্যিক ব্যবহারের মতো প্রাসঙ্গিক বিষয়গুলি বিবেচনা করে, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ দুটি গুদামের মূল বাজার মূল্য হিসাবে ৪২ লক্ষ টাকা নির্ধারণ করে।

৪. এরপর উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ বিরোধপূর্ণ জমির হার প্রতি বর্গমিটারে ১,৭২৭.৫ টাকা নির্ধারণ করে এবং সেই অনুযায়ী চুক্তিতে ঘোষিত ৯৯,৮৪,৫০০/- টাকার বিপরীতে বিরোধপূর্ণ জমির বাজার মূল্য ১,৭৯,২১,৫৩২/- টাকা নির্ধারণ করে।

৫. উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ তখন আবেদনকারীদের এই বিষয়ে আপত্তি বিবেচনা করে যে, মামলা জমির বাজার মূল্য নির্ধারণের সময় ৩০ থেকে ৪০ শতাংশ ছাড় দেওয়া উচিত ছিল এবং যদি তা দেওয়া হত, তা হলে মামলা জমির মূল্যে ১৫ শতাংশের কোনও পার্থক্য থাকত না, যা মামলা জমির পূর্বনির্ধারিত ক্রয়ের জন্য উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক XX-C অধ্যায়ের অধীনে ক্ষমতা আহ্বানের জন্য প্রয়োজন ছিল।

৬. উতবে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ এই যুক্তি প্রত্যাখ্যান করে এবং এতে কোনো সারবত্তা খুঁজে পায়নি। এরপর উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ রাজস্থান নগর এলাকা (উপবিভাগ) বিধিমালা, ১৯৭৫-এর বিধি ১১ এবং অন্যান্য প্রাসঙ্গিক তথ্যের আলোকে বিষয়টি পরীক্ষা করে এই সিদ্ধান্তে উপনীত হয় যে, যদি বিরোধপূর্ণ জমির অবস্থান এবং এর বাণিজ্যিক মূল্য সহ অন্যান্য বেশ কিছু দিক বিবেচনা করা হয়, তাহলে বিরোধপূর্ণ জমির বাজার মূল্য উল্লেখযোগ্যভাবে বৃদ্ধি পাবে এবং চুক্তিতে স্থিরীকৃত ৯৯,৮৪,৫০০/- টাকার আপাত মূল্যের বিপরীতে ১,৪৬,৫৮,৫৪৪/- টাকা হবে। অতএব, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ রায় দেয় যে যে কোনো ক্ষেত্রেই বিরোধপূর্ণ জমির মূল্য চুক্তিতে স্থিরীকৃত আপাত মূল্যের চেয়ে ১৫% বেশি ছিল।

৭. উপরোক্ত তথ্যগত ফলাফলগুলি নথিভুক্ত করার পরে, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ এই সিদ্ধান্তে পৌঁছেছে যে, আয়কর আইন, ১৯৬১-এর ধারা ২৬৯ইউডি (১)-এর অধীনে বিবেচনা করা মামলাটি আবেদনকারীদের বিরুদ্ধে করা হয়েছে।

৮. এখন ১৪.০৯.১৯৯৪ তারিখের রিট আদালতের (একক বিচারক) আদেশের প্রসঙ্গে, এই আদালত তার পর্যালোচনার ভিত্তিতে দেখতে পায় যে রিট আদালত যথার্থই পর্যবেক্ষণ করেছে যে এটি আইনের ২৬৯ইউডি(১) ধারার অধীনে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রদত্ত ৩০.০৩.১৯৯৪ তারিখের অধিকার পূর্বক ক্রয়ের আদেশের বৈধতা ও সঠিকতা পরীক্ষার জন্য আপিল আদালত হিসেবে কাজ করতে পারে না, তবে এর ক্ষেত্রাধিকার কেবল এই পর্যন্ত সীমাবদ্ধ ছিল যে কোনো প্রাসঙ্গিক উপাদান উপেক্ষা করা হয়েছে কিনা বা কোনো ভুল উপাদান বিবেচনা করা হয়েছে কিনা অথবা উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের আদেশ প্রাকৃতিক ন্যায়বিচারের নীতি লঙ্ঘন করেছে কিনা

বা কোনো বিধিবদ্ধ বিধান লঙঘনের কোনো মামলা তৈরি হয়েছে কিনা অথবা অধিকার পূর্বক ক্রয়ের জন্য উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক গৃহীত সিদ্ধান্ত এমন কিনা যা কোনো যুক্তিসঙ্গত ব্যক্তি কখনও গ্রহণ করতে পারত না।

৯. উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ, রিট আদালত, আপিল আদালত এবং সবশেষে, আপিলকারীদের বিরুদ্ধে ধারাবাহিকভাবে পর্যালোচনা আদালত কর্তৃক নথিভুক্ত ফলাফলের আলোকে, এই আপিলের বিবেচনার জন্য যে প্রশ্নটি উত্থাপিত হয় তা হল কোনও মামলা বিতর্কিত আদেশে হস্তক্ষেপ করার জন্য তৈরি করা হয়েছে কিনা।

১০. এটি বিতর্কিত নয় যে যথাযথ কর্তৃপক্ষ তার জমির মূল্য প্রমাণ করার জন্য কারণ দর্শানোর নোটিশে একটি প্রকৃত ভিত্তি স্থাপন করেছিল, যা কর্তৃপক্ষের মতে, আপাত বিবেচনার চেয়ে ১৫ শতাংশ বেশি ছিল। এটিও বিতর্কিত নয় যে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ দ্বারা একটি স্পষ্ট অনুসন্ধান রেকর্ড করা হয়েছিল যে মামলা জমির ন্যায্য বাজার মূল্য পক্ষগুলির দ্বারা বিক্রির চুক্তিতে উল্লিখিত আপাত বিবেচনার চেয়ে ১৫ শতাংশ বেশি ছিল। উপরে উল্লিখিত হিসাবে, এই ফলাফলগুলি রিট কোর্ট, আন্তঃ আপিল আদালত এবং অবশেষে তাদের নিজ নিজ এখতিয়ারের পর্যালোচনা আদালত দ্বারা পরীক্ষা করা হয়েছিল। সেগুলি বহাল রাখা হয়েছিল।

১১. এই সিদ্ধান্তগুলি প্রমাণের মূল্যায়নের উপর ভিত্তি করে গঠিত। আদালত এই সিদ্ধান্তগুলিকে স্বেচ্ছাচারী বা অবৈধ অথবা কোনো বিধিবদ্ধ বিধানের পরিপন্থী বলে মনে করে না এবং সেগুলি এমন বিকৃতও নয় যে কোনো যুক্তিসঙ্গত ব্যক্তি কখনও এই সিদ্ধান্তে উপনীত হতে পারত না। এই আদালত আরও দেখতে পায় যে এই সিদ্ধান্তগুলি আইনের ২৬৯ইউডি ধারার প্রয়োজনীয়তা এবং সি.বি. গৌতম বনাম ভারত সরকার ও অন্যান্যদের মামলায় সংবিধান বেঞ্চ কর্তৃক স্থাপিত আইনের সাথে সঙ্গতিপূর্ণ।

দেওয়ানি আপিল নং ৯৯০১/২০১০

১২. হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ সম্ভাব্য ক্রেতাদের দাখিল করা আপিল খারিজ করে এবং বিক্রেতার দাখিল করা আপিল আংশিকভাবে মঞ্জুর করে। এই আদালত দেখতে পায় যে উপরোক্ত আদেশ প্রদানের সময়, ডিভিশন বেঞ্চ আইনের ২৬৯ইউজি (৪) ধারায় অন্তর্ভুক্ত বিধানগুলি বিবেচনায় নেয়নি, যা মূলত এই জাতীয় ক্ষেত্রে বিবেচনার অর্থের বিষয়ে উপযুক্ত

কর্তৃপক্ষ কর্তৃক কীভাবে চূড়ান্তভাবে মোকাবিলা করা প্রয়োজন তা নির্ধারণ করে।

১৩. অতএব, এই আদালতের অভিমত হল যে, এফ. ডি. আর-এর পরিমাণ বিতরণের ক্ষেত্রে পূর্বোক্ত বিতর্কিত নির্দেশ জারি করার পরিবর্তে, হাইকোর্টের উচিত ছিল আইনের ২৬৯ইউজি (৪) ধারার অধীনে প্রয়োজনীয় যথাযথ কর্তৃত্ব দ্বারা বিষয়টি সিদ্ধান্ত নেওয়ার জন্য ছেড়ে দেওয়া।

সি. বি. গৌতম বনাম ভারত ইউনিয়ন এবং অন্যান্যরা (১৯৯৩) ১ এস. সি. সি. ৭৮: [১৯৯২] ৩ সম্পূরক. এস. সি. আর. ১২-নির্ভরশীল।

সাহিব সিং কালহা ও অন্যান্য বনাম অমৃতসর ইম্প্রুভমেন্ট ট্রাস্ট ও অন্যান্য (১৯৮২) ১ এসসিসি ৪১৯; লাল চাঁদ বনাম ভারত ইউনিয়ন ও আরেকজন (২০০৯) ১৫ এসসিসি ৭৬৯: [২০০৯] ১৩ এসসিআর ৬২২; নির্বাহী প্রকৌশলী, কর্ণাটক হাউজিং বোর্ড বনাম ভূমি অধিগ্রহণ কর্মকর্তা, গদাগ ও অন্যান্য (২০১১) ২ এসসিসি ২৪৬: [২০১১] ১ এসসিআর ৬০০ – উল্লিখিত।

মামলা প্রসঙ্গ

[১৯৯২] ৩ সম্পূরক এসসিআর ১২	নির্ভর করা হয়েছে	অনুচ্ছেদ ২২
(১৯৮২) ১ এসসিসি ৪১৯	উল্লেখ করা হয়েছে	অনুচ্ছেদ ৪৮
[২০০৯] ১৩ এসসিআর ৬২২	উল্লেখ করা হয়েছে	অনুচ্ছেদ ৪৮
[২০১১] ১ এসসিআর ৬০০	উল্লেখ করা হয়েছে	অনুচ্ছেদ ৪৮

দেওয়ানি আপিল এখতিয়ারঃ ২০১০ সালের ৯৮০০-৯৮০১ নম্বর দেওয়ানি আপিল।

রাজস্থান হাইকোর্টের জয়পুর বেঞ্চের ৩১.০৫.২০০৭ তারিখের রায় ও আদেশ ডি.বি. বিশেষ আপিল নং ৭৪৪/১৯৯৪ এবং ২৪.০৭.২০০৭ তারিখের ডি.বি. দেওয়ানি পুনর্বিবেচনা পিটিশন নং ৮০/২০০৭ থেকে উদ্ভূত।

সাথে

২০১০ সালের ৯৯০১ নং দেওয়ানি আপিল । এস গণেশ, রানা মুখার্জি, প্রবীণ আইনজীবী, নবীন চাওলা, মায়াঙ্ক বাঘানি, টি. মহিপাল, অরিজিৎ প্রসাদ, টি. এম. সিং, (মুকেশ কুমার মারোরিয়া এবং সুশ্রী অনিল কাটিয়ারের জন্য), সুশ্রী শোভা গুপ্তা, রাজেন্দ্র কুমার পাণিগ্রাহি, আইনজীবীরা উপস্থিত দলগুলির জন্য।

আদালতের রায় প্রদান করেন

অভয় মনোহর সেপ্রে, বিচারপতি।

দেওয়ানি আপিল নং ৯৮০০-৯৮০১/২০১০

১. এই আপিলগুলি রাজস্থান হাইকোর্টের জয়পুর বেঞ্চ কর্তৃক ডি.বি. বিশেষ আপিল নং ৭৪৪/১৯৯৪-এ প্রদত্ত ৩১.০৫.২০০৭ তারিখের চূড়ান্ত রায় ও আদেশের বিরুদ্ধে দায়ের করা হয়েছে, যার মাধ্যমে হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চ এখানকার আপিলকারীদের দাখিল করা বিশেষ আপিল খারিজ করেছে এবং ডি.বি. দেওয়ানি পুনর্বিবেচনা পিটিশন নং ৮০/২০০৭-এ প্রদত্ত ২৪.০৭.২০০৭ তারিখের চূড়ান্ত রায় ও আদেশের বিরুদ্ধেও দায়ের করা হয়েছে, যার মাধ্যমে এসএ ৭৪৪/৯৪ থেকে উদ্ভূত পুনর্বিবেচনা পিটিশনটিও খারিজ করা হয়েছে।

২. এই আপিলগুলির সাথে জড়িত বিতর্ককে উপলব্ধি করার জন্য, প্রাসঙ্গিক তথ্যগুলি নির্ধারণ করা প্রয়োজন।

৩. আপিলকারীরা রিট আবেদনকারী যেখানে উত্তরদাতারা রিট পিটিশনের উত্তরদাতা যার থেকে এই আপিল উত্থাপিত হয়।

৪. বিরোধটি প্রায় ৯৫০০ বর্গ গজ/৭৯৪৫ বর্গ মিটার জমি এবং তার উপর বিদ্যমান দুটি গুদাম (নং ১৩ ও ১৪) এবং অন্যান্য কিছু কাঠামো নিয়ে, যা দুর্গাপুর গ্রাম, তহসিল সাঙ্গানের, জয়পুরে অবস্থিত খাসরা নং ১২৬-এর অংশ (এরপর "বিরোধপূর্ণ জমি" হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে)।

৫. শ্রীমতি মিথিলেশ কুমারী [এখানে ৩ নং উত্তরদাতা(বর্তমানে বাদ)] এবং শ্রীমতি কৃষ্ণা কুমারী রুংটা যৌথভাবে বিরোধপূর্ণ জমির মালিক ছিলেন। এরপর বিরোধপূর্ণ জমি মেসার্স রাজস্থান ইন্ডাস্ট্রিয়াল কোম্পানি নামক একটি প্রতিষ্ঠানের সম্পত্তি হয়, যেখানে শ্রীমতি মিথিলেশ কুমারী এবং শ্রীমতি কৃষ্ণা কুমারী রুংটা সহ বেশ কয়েকজন অংশীদার ছিলেন। এই অংশীদারিত্ব পরে অংশীদারদের দ্বারা সম্পাদিত ৩১.০৩.১৯৮৬ তারিখের একটি বিলোপ চুক্তির মাধ্যমে ভেঙে দেওয়া হয়। বিলোপ চুক্তির শর্তানুসারে, দুটি গুদাম (নং ১৩ ও ১৪) সহ বিরোধপূর্ণ জমির ১/৪ অংশ শ্রীমতি মিথিলেশ কুমারীর ভাগে পড়ে।

৬. ১১.১১.১৯৯৩ তারিখে, এখানকার আপিলকারীরা (সম্ভাব্য ক্রেতা) শ্রীমতি মিথিলেশ কুমারীর সাথে ৯৯,৮৪,৫০০/- টাকার (প্রতি বর্গ গজ ১০৫১/- টাকা) মোট মূল্যে বিরোধপূর্ণ জমি কেনার জন্য একটি চুক্তিতে প্রবেশ করেন। আপিলকারীরা বিরোধপূর্ণ জমি কেনার জন্য অগ্রিম হিসাবে শ্রীমতি মিথিলেশ কুমারীকে ৪০,০০,০০০/- টাকা প্রদান করেন। আপিলকারীদের মতে, তাদের দুটি গুদাম এবং বিরোধপূর্ণ জমির উপর বিদ্যমান অন্যান্য কাঠামোর দখল দেওয়া হয়েছিল। ১/৪ অংশের জমির ক্ষেত্রে,

আপিলকারীদের বিরোধপূর্ণ জমির প্রতীকী দখল দেওয়া হয়েছিল।

৭. এরপর আবেদনকারীরা আয়কর আইন, ১৯৬১ (এরপরে "আইন" হিসাবে উল্লেখ করা হয়েছে)-এর ধারা ২৬৯ইউসি-র প্রয়োজনীয়তা অনুসারে মামলা জমি কেনার তথ্য ৩৭ নং ফর্মে যথাযথ কর্তৃপক্ষের কাছে জমা দেন এবং ১১.১১.১৯৯৩ তারিখের চুক্তির অনুলিপি জমা দেন।

৮. আয়কর বিভাগের মূল্যায়ন কর্মকর্তা তার তারিখের ১৮.০১.১৯৯৪ চিঠির মাধ্যমে আবেদনকারীদের জানিয়েছিলেন যে তিনি পরিদর্শন করবেন, মামলাটি ২১.০১.১৯৯৪-এ অবতরণ করবে। তিনি মামলা জমির বিষয়ে আবেদনকারীদের কাছ থেকে কিছু তথ্যও চেয়েছিলেন। মূল্যায়ন কর্মকর্তা তখন মামলা জমি পরিদর্শন করেন এবং যথাযথ কর্তৃপক্ষের কাছে তার প্রতিবেদন জমা দেন।

৯. প্রতিবেদন প্রাপ্তির পর, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ ০৮.০৩.১৯৯৪ তারিখে আপিলকারীদের আইনের ২৬৯ইউডি (১ক) ধারার অধীনে একটি কারণ দর্শানোর নোটিশ জারি করে, যাতে উল্লেখ করা হয় যে বিক্রয় চুক্তিতে আপিলকারীদের দ্বারা প্রকাশিত আপাত বিক্রয় বিবেচনা বিভিন্ন কারণে কম ছিল এবং প্রকৃতপক্ষে, বিরোধপূর্ণ জমির মূল্য চুক্তিতে উল্লিখিত সম্মত হারের চেয়ে অনেক বেশি ছিল।

১০. ০৮.০৩.১৯৯৪ তারিখের কারণ দর্শানোর নোটিশে উল্লেখ করা হয়েছিল যে জয়পুর উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ ০৭.১১.১৯৯২ তারিখে দুর্গা পুরা রেলওয়ে স্টেশনের কাছে এ-৯০ ত্রিবেনী নগরে একটি প্লট নিলামে প্রতি বর্গমিটারে ১৭৮১/- টাকা দরে বিক্রি করেছে। এতে উল্লেখ করা হয় যে কম উন্নয়নের জন্য ৫% সমন্বয় করা হলে এবং বিরোধপূর্ণ জমির বড় আকারের জন্য আরও ১০% ছাড় দেওয়া হলে এবং সময়ের ব্যবধানের জন্য আরও ১২% ছাড় দেওয়া হলে, বিরোধপূর্ণ জমির হার প্রতি বর্গমিটারে ১৬৯২/- টাকা হবে, অর্থাৎ ৯৯,৮৪,৫৬৮/- টাকার সম্মত মূল্যের বিপরীতে ১,৩৪,৩৯,৫৫৬/- টাকা। আরও উল্লেখ করা হয় যে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক ১,৩৪,৩৯,৫৫৬/- টাকায় নির্ধারিত মূল্যে বিদ্যমান দুটি গুদামের মূল্য অন্তর্ভুক্ত নয় এবং এটি বিরোধপূর্ণ জমির বাণিজ্যিক সম্ভাবনাও বিবেচনায় নেয় না।

১১. এভাবে উল্লেখ করা হয় যে এই সমস্ত দিক বিবেচনা করার পরেও, বিরোধপূর্ণ জমির মূল্য এখনও পক্ষগণের মধ্যে চুক্তিতে সম্মত এবং উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত মূল্যের চেয়ে বেশি হবে। তাই কারণ দর্শানোর নোটিশের উপসংহারে বলা হয় যে কেন আইনের ২৬৯ ইউডি (১) ধারায় পরিকল্পিত বিরোধপূর্ণ জমির ক্ষেত্রে

আপিলকারীদের বিরুদ্ধে অধিকার পূর্বক ক্রয়ের আদেশ জারি করা হবে না। আপিলকারীদের কারণ দর্শানোর নোটিশের জবাব দাখিল করতে বলা হয়।

১২. আপিলকারী (সম্ভাব্য ক্রেতা) এবং বিক্রেতা (আর-৩) কারণ দর্শানোর নোটিশের জবাব দাখিল করেন। তাদের মতে, প্রথমত, বিরোধপূর্ণ জমির মূল্য নির্ধারণের জন্য ত্রিবেনী নগরের ছোট উন্নত প্লটের সাথে বিরোধপূর্ণ জমির তুলনা করা ন্যায়সঙ্গত ছিল না; দ্বিতীয়ত, পার্ক, রাস্তা, বিদ্যুৎ, জল সরবরাহ এবং অন্যান্য সকল নাগরিক সুবিধার জন্য জমির উন্নয়নে ৪০% ছাড়ের প্রয়োজন হবে; তৃতীয়ত, ০১.০৪.১৯৯১ তারিখে প্রশ্নযুক্ত এলাকার বাজার দর প্রথম শ্রেণীর জন্য প্রতি বর্গ মিটারে ৫৫০/- টাকা এবং দ্বিতীয় শ্রেণীর জন্য প্রতি বর্গ মিটারে ৪৫০/- টাকা নির্ধারণ করা হয়েছিল এবং যদি দুই বছরের সময়ের উপাদান বাবদ ১২% যোগ করা হয়, তবে তা প্রতি বর্গ মিটারে ৬৯০/- টাকা হবে; চতুর্থত, বিরোধপূর্ণ জমির উপবিভাগ জেডিএ থেকে অনুমোদন করাতে হবে এবং যদি তা করা হয়, তবে ৩০% থেকে ৪০% জমি নাগরিক সুবিধার জন্য খোলা রাখতে হবে; এবং সবশেষে, ১১৬.৩ বর্গ মিটারের একটি প্লট প্রতি বর্গ মিটারে ৮৬১.১০ টাকা দরে বিক্রি হয়েছিল, যেখানে ডিএসি কর্তৃক এলাকার হার প্রতি বর্গ মিটারে ৬০০/- টাকা নির্ধারণ করা হয়েছিল এবং তাই, কোনো ক্ষেত্রেই কারণ দর্শানোর নোটিশে বিভাগ কর্তৃক নির্ধারিত মূল্য ন্যায়সঙ্গত বলে মনে হয় না এবং তাই পক্ষগণকে চুক্তিতে প্রদর্শিত মূল্যে সম্মত বিক্রয় চুক্তি কার্যকর করার অনুমতি দিয়ে কারণ দর্শানোর নোটিশ প্রত্যাহার করা উচিত।

১৩. উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ তদন্ত এবং পক্ষগণের শুনানি করার পর আইনের ২৬৯ইউডি (১) ধারার অধীনে ৩০.০৩.১৯৯৪ তারিখে একটি আদেশ জারি করে। উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ আপিলকারীদের আপত্তিগুলি নাকচ করে এবং ১১.১১.১৯৯৩ তারিখের চুক্তিতে পক্ষগণ কর্তৃক স্থিরীকৃত আপাত মূল্যের সমান পরিমাণে কেন্দ্রীয় সরকার কর্তৃক বিরোধপূর্ণ জমি বাধ্যতামূলক ক্রয়ের নির্দেশ দেয়। কর্তৃপক্ষ আরও আয়কর বিভাগকে কেন্দ্রীয় সরকার কর্তৃক বিরোধপূর্ণ জমি ক্রয়ের জন্য জারিকৃত আদেশের একটি অনুলিপি আপিলকারীদের তথ্যের জন্য প্রদান করার নির্দেশ দেয়। আদেশে আরও বলা হয় যে আইনের ২৬৯ইউই (১) ধারার শর্তানুসারে, ৩০.০৩.১৯৯৪ তারিখ থেকে বিরোধপূর্ণ জমি কেন্দ্রীয় সরকারের উপর বর্তিত হবে। আপিলকারীদের শ্রী আরএস সাগর, ডিভিও, আয়কর বিভাগ, জয়পুরকে বিরোধপূর্ণ জমির দখল হস্তান্তর করার নির্দেশ দেওয়া হয়, যিনি পরবর্তীতে আপিলকারীদের আয়কর বিভাগে দখল হস্তান্তরের সময় ও তারিখ জানানোর জন্য লেখেন।

১৪. এই পটভূমির পরিপ্রেক্ষিতে, এখানকার আপিলকারীরা আয়কর বিভাগের উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রদত্ত ৩০.০৩.১৯৯৪ তারিখের অধিকার পূর্বক ক্রয়ের আদেশে ক্ষুব্ধ হয়ে ১৩.০৪.১৯৯৪ তারিখে রাজস্থান হাইকোর্টের জয়পুর বেঞ্চে একটি রিট পিটিশন (ডব্লিউ.পি. নং ১৮৯৯/১৯৯৪) দাখিল করেন, যাতে ৩০.০৩.১৯৯৪ তারিখের আদেশের বৈধতা ও সঠিকতা চ্যালেঞ্জ করা হয়। উত্তরদাতাগণ (আয়কর বিভাগ) রিট পিটিশনের বিরোধিতা করে এবং তাতে বর্ণিত যুক্তির ভিত্তিতে অধিকার পূর্বক ক্রয়ের আদেশকে আইনসম্মত ও যথাযথ বলে সমর্থন করে।

১৫. একক বিচারক ১৪.০৯.১৯৯৪ তারিখের আদেশে রিট পিটিশন খারিজ করেন এবং ৩০.০৩.১৯৯৪ তারিখের আদেশকে আইনসম্মত ও যথাযথ বলে বহাল রাখেন। আপিলকারীরা ক্ষুব্ধ হয়ে হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চে আপিল (ডি.বি.এস.এ. নং ৭৪৪/১৯৯৪) দাখিল করেন। বিক্রেতা (উত্তরদাতা নং ৩) একক বিচারকের আদেশের বিরুদ্ধে আপিল (এসএডব্লিউ নং ১৮৮/৯৫) দাখিল করেন। প্রধান বিচারপতি এস.এম. ঝা এবং বিচারপতি মোহাম্মদ রফিক সমন্বিত ডিভিশন বেঞ্চ ৩১.০৫.২০০৭ তারিখের আদেশে উভয় আপিলের নিষ্পত্তি করেন। আপিলকারীদের আপিল (নং ৭৪৪/১৯৯৪) খারিজ করা হয় এবং বিক্রেতার আপিল (এসএডব্লিউ নং ১৮৮/১৯৯৫) আংশিকভাবে মঞ্জুর করা হয় এই নির্দেশের সাথে যে বিভাগ কর্তৃক বিরোধপূর্ণ জমির দখল নেওয়ার পর, সম্ভাব্য ক্রেতারা বিক্রেতাকে প্রদত্ত অর্থ ৬% বার্ষিক হারে সুদ সহ (বিভাগ কর্তৃক সৃষ্ট) এফডিআরের মেয়াদপূর্তির অর্থ থেকে ফেরত পাওয়ার অধিকারী হবে এবং অবশিষ্ট অর্থ বিক্রেতাকে প্রদান করা হবে।

১৬. আপিলকারীরা ক্ষুব্ধ বোধ করেন এবং হাইকোর্টে পুনর্বিবেচনার আবেদন দায়ের করেন। পুনর্বিবেচনার আবেদনের শুনানি করা ডিভিশন বেঞ্চে ছিলেন (বিচারপতি আর এম লোধা (তাঁর লর্ডশিপ তখন ছিলেন এবং পরে প্রধান বিচারপতি হয়েছিলেন) এবং বিচারপতি রফিক কারণ ইতিমধ্যে প্রধান বিচারপতি এস এম ঝা, যিনি মূল রায়ের সদস্য ছিলেন, অবসর নিয়েছিলেন)।

১৭. পর্যালোচনা আদালত ২৪.০৭.২০০৭ তারিখের একটি যুক্তিসঙ্গত আদেশের মাধ্যমে পুনর্বিবেচনা পিটিশন খারিজ করে দেয়, যার ফলে সম্ভাব্য ক্রেতাদের দ্বারা এই আদালতে দেওয়ানি আপিল নং ৯৮০০-৯৮০১/২০১০ দাখিল করা হয়। দেওয়ানি আপিল নং ৯৯০১/২০১০-এর ক্ষেত্রে, এটি ভারত সরকার (আয়কর বিভাগ) কর্তৃক আদেশের সেই অংশের বিরুদ্ধে দাখিল করা হয়েছে যা বিক্রেতা কর্তৃক দাখিল করা আপিল (এসএডব্লিউ ১৮৮/১৯৯৫) মঞ্জুর করেছিল, যেখানে উপরে উল্লিখিত নির্দেশাবলী প্রতিপালনের জন্য জারি করা হয়েছিল। এভাবেই এই তিনটি আপিল তাদের অনুরূপ শুনানির জন্য একত্রিত করা হয়েছে।

১৮. সুতরাং, যে প্রশ্নটি আপিলে (সিএ নং ৯৮০০-৯৮০১/২০১০) বিবেচনার জন্য উত্থাপিত হয়, তা হল উচ্চ আদালত (একক বিচারক, ডিভিশন বেঞ্চ এবং পুনর্বিবেচনাবেঞ্চ) আবেদনকারীদের রিট পিটিশন, ইন্ট্রা কোর্ট আপিল এবং পুনর্বিবেচনাপিটিশন খারিজ করার ক্ষেত্রে ন্যায়সঙ্গত ছিল কিনা এবং এর ফলে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক গৃহীত ৩০.০৩.১৯৯৪ তারিখের পূর্বনির্ধারিত আদেশ বহাল রাখার ক্ষেত্রে ন্যায়সঙ্গত ছিল কিনা।

১৯. আপিলকারীদের পক্ষে উপস্থিত বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী শ্রী এস. গণেশ, মূলত, একই জমা দেওয়া বিষয়গুলি বিশদভাবে বর্ণনা করেছেন, যা রিট পিটিশন, রিট আপিল এবং হাইকোর্টের কাছে পুনর্বিবেচনাপিটিশনে আপিলকারীদের দ্বারা অনুরোধ করা হয়েছিল এবং কিছু নতুন যুক্তিও যুক্ত করা হয়েছিল, যা হাইকোর্টের কাছে অনুরোধ করা হয়নি।

২০. উত্তরে, উত্তরদাতাদের (ভারত ইউনিয়ন) পক্ষে উপস্থিত বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী শ্রী মুখার্জি বিতর্কিত আদেশকে সমর্থন করে যুক্তি দিয়েছিলেন যে যুক্তিতে হস্তক্ষেপ করার মতো কোনও মামলা করা হয়নি এবং হাইকোর্ট যে সিদ্ধান্তে পৌঁছেছে এবং তাই আপিলগুলি খারিজ হওয়ার যোগ্য।

২১. পক্ষগুলির পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবীর কথা দীর্ঘ সময় ধরে শোনার পর এবং মামলার রেকর্ড পর্যালোচনার পর, আমরা এই আপিলগুলির কোনও যোগ্যতা খুঁজে পাই না।

২২. শুরুতে, এটা উল্লেখ করা সঙ্গত যে অর্থ আইন, ১৯৮৬ দ্বারা আয়কর আইন, ১৯৬১-এ সন্নিবেশিত অধ্যায় XX-C-এর সাংবিধানিক বৈধতা, যার অংশ ২৬৯ইউই(১) ধারা, এই আদালতে সি.বি. গৌতম বনাম ভারত সরকার ও অন্যান্য (১৯৯৩) ১ এসসিসি ৭৮ মামলায় চ্যালেঞ্জ করা হয়েছিল। অধ্যায় XX-C সম্পত্তির বাধ্যতামূলক অধিগ্রহণ এবং সরকারের দ্বারা আপাত বিবেচনায় যেকোনো স্থাবর সম্পত্তির অধিকার পূর্বক ক্রয়ের বিধান নিয়ে কাজ করে।

২৩.তৎকালীন বিজ্ঞ প্রধান বিচারপতি এম.এইচ. কানিয়া, সংবিধান বেঞ্চের পক্ষে রায় দিতে গিয়ে অধ্যায় XX-C-এর সাংবিধানিক বৈধতা বহাল রাখেন।

২৪. অতএব, এই আপিলগুলির সাথে জড়িত প্রশ্নটি সি. বি. গৌতমের (উপরে) ক্ষেত্রে নির্ধারিত আইনের পরিপ্রেক্ষিতে পরীক্ষা করা প্রয়োজন।

২৫. প্রথমে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের ৩০.০৩.১৯৯৪ তারিখের আদেশ (অ্যানেক্সার পি-১১)-এর প্রসঙ্গে আসা যাক, যা রিট পিটিশনে চ্যালেঞ্জ করা হয়েছিল। আমরা এর পর্যালোচনার ভিত্তিতে দেখতে পাই যে এটি আইনের ২৬৯ ইউবি ধারার অধীনে গঠিত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক পাস করা হয়েছিল। এতে আয়কর বিভাগের তিনজন ঊর্ধ্বতন কর্মকর্তা সদস্য ছিলেন।

আদেশটি ১৬ পৃষ্ঠার এবং কারণ দর্শানোর নোটিশ ও তার জবাবে উত্থাপিত তথ্য ও আইনের সমস্ত বিষয় নিয়ে আলোচনা করে।

২৬. অনুচ্ছেদ ৩ পর্যন্ত বিস্তারিত তথ্য নির্ধারণের পর, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ অনুচ্ছেদ ৪ এবং ৫-এ মামলা জমির অবস্থান, এর এলাকা এবং পার্শ্ববর্তী অঞ্চলে অবস্থিত প্রধান রাস্তা, শিল্প ও আবাসিক উপনিবেশগুলির সাথে এর নৈকট্য পরীক্ষা করে দেখেছে। উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ তখন জানতে পেরেছিল যে স্যুট জমির ভূসংস্থান বিবেচনা করে এর একটি সম্ভাব্য বাজার মূল্য রয়েছে।

২৭. এরপরে, অনুচ্ছেদ ৭-এ উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ ১৩ ও ১৪ নম্বর বিশিষ্ট দুটি বিদ্যমান গুদাম এবং স্যুট জমিতে দাঁড়িয়ে থাকা অন্যান্য কাঠামোর অবস্থা পরীক্ষা করে দেখে যে দুটি বিদ্যমান গুদামের অবস্থা খুব ভাল ছিল এবং এই গুদামগুলি আসলে আবেদনকারীরা বাণিজ্যিক উদ্দেশ্যে ব্যবহার করছিলেন।

২৮. সিপিডব্লিউডি কাঠামোর ক্ষেত্রে প্রযোজ্য মূল্য সূচকের হার বিবেচনা করে এবং প্রাসঙ্গিক কারণ যেমন আকার, অবস্থান, অবস্থা এবং গুদামগুলির বাণিজ্যিক ব্যবহারের কথা মাথায় রেখে, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ দুটি গুদামের বাজার মূল্য হিসাবে ৪২ লক্ষ টাকা নির্ধারণ করে।

২৯. এরপর উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ একই অনুচ্ছেদে বিরোধপূর্ণ জমির হার প্রতি বর্গমিটারে ১,৭২৭.৫ টাকা নির্ধারণ করে এবং সেই অনুযায়ী চুক্তিতে ঘোষিত ৯৯,৮৪,৫০০/- টাকার বিপরীতে বিরোধপূর্ণ জমির বাজার মূল্য ১,৭৯,২১,৫৩২/- টাকা নির্ধারণ করে।

৩০. এখানে ৬ ও ৭ নং অনুচ্ছেদ উদ্ধৃত করা উপযুক্ত:

"৬. আলোচ্য সম্পত্তি টঙ্ক রোডের খুব কাছে এবং দুর্গাপুরা স্টেশনের দিকে যাওয়া প্রধান রাস্তার উপর অবস্থিত এবং টঙ্ক রোডের সাথে সংযুক্ত। আলোচ্য সম্পত্তির উত্তরে প্রধান রাস্তা এবং পূর্বে আবাসিক কলোনির দিকে যাওয়া একটি সরকারি রাস্তা রয়েছে যা এর আশেপাশে গড়ে উঠেছে। উত্তরে রাস্তার ওপারে বিষ্ণুপুরী ও মহাবীর নগরের আবাসিক কলোনি এবং পূর্বে রাস্তার ওপারে গ্রিন নগর ও অর্জুন নগরের আবাসিক কলোনি রয়েছে। এই খাসরা নং ১২৬-এর ঠিক পরেই পশ্চিমে মেসার্স রোহতাস ইন্ডাস্ট্রিজ লিমিটেডের একটি ভেজিটেবল অয়েল ফ্যাক্টরি রয়েছে।

৭. আমরা মামলার তথ্য এবং হস্তান্তরকারী ও হস্তান্তরগ্রহীতাদের বিজ্ঞ প্রতিনিধিদের বক্তব্য মনোযোগ সহকারে বিবেচনা করেছি। পূর্বে যেমন বলা হয়েছে, ১৩ ও ১৪ নং বিদ্যমান গুদাম রয়েছে। এছাড়াও, অফিস ও পাহারাদার কক্ষ ইত্যাদি রয়েছে। সিপিডব্লিউডি কাঠামোর ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হার মূল্য সূচক দ্বারা হালনাগাদ করে বিবেচনা করলে, গুদাম সহ কাঠামোর মূল্য আনুমানিক ৪২ লক্ষ টাকা। প্রধান গুদাম ২৯২৯ বর্গমিটার এবং অন্যান্য কাঠামো ১৭১ বর্গমিটার। গুদামগুলি টিউবুলার ট্রাস এবং এসি শীট ছাদযুক্ত লোহার কাঠামো এবং সিসি মেঝে রয়েছে। নিয়ম অনুযায়ী যথাযথ বৈদ্যুতিক স্থাপন এবং অন্যান্য পরিষেবা প্রদান করা হয়েছে। ধ্বংসাবশেষ অপসারণের খরচ কাঠামোর খরচের চেয়ে বেশি হবে বলা সঠিক নয়। প্রকৃতপক্ষে, ব্যবহৃত সমস্ত লোহারও অনেক মূল্য রয়েছে কারণ গুদামগুলির ভেতরের উচ্চতা ১৮ ফুট এবং উঁচু প্ল্যাটফর্ম রয়েছে। এগুলি ১৯৮০ সালে নির্মিত হয়েছিল এবং খুব ভাল অবস্থায় রয়েছে। যেহেতু জেলা ম্যাজিস্ট্রেট এবং জয়পুর উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ কর্তৃক সম্পত্তির বাণিজ্যিক ব্যবহারের অনুমতি দেওয়া হয়েছে, তাই আরও ভাল লাভের জন্য সম্পত্তি ব্যবহার না করা হলে সেগুলি ভেঙে ফেলার কোন প্রয়োজন নেই। ঘোষিত জমির মূল্য ৯৯,৮৪,৭০০/- টাকা মাইনাস ৪২,০০,০০০/- টাকা = ৫৭,৮৪,৫০০/- টাকা হবে। সুতরাং, ঘোষিত জমির হার প্রতি বর্গমিটারে ৫৭,৮৪,৫০০/- টাকা ভাগ ৭৯৪৩ বর্গমিটার = ৭২৮/- টাকা, যেখানে বিক্রয় দৃষ্টান্ত সম্পত্তির প্রচলিত জমির হার প্রতি বর্গমিটারে ১৭২৭.৫ টাকা। এই ভিত্তিতে বিষয় সম্পত্তির জমির মূল্য ১৭২৭.৫ x ৭৯৪৩ = ১,৩৭,২১,৫৩২/- টাকা। যদি ৪২ লক্ষ টাকার অবচয়িত কাঠামোর মূল্য যোগ করা হয়, তবে বিষয় সম্পত্তির মোট মূল্য ৯৯,৮৪,৫০০/- টাকার ঘোষিত মূল্যের বিপরীতে ১,৭৯,২১,৫৩২/- টাকা হয়।"

৩১. এরপর উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ ৮ নং অনুচ্ছেদে আপিলকারীদের আপত্তি বিবেচনা করে যে বিরোধপূর্ণ জমির বাজার মূল্য নির্ধারণের সময় ৩০% থেকে ৪০% ছাড় দেওয়া উচিত ছিল এবং যদি তা দেওয়া হত, তবে বিরোধপূর্ণ জমির মূল্যে ১৫% পার্থক্য থাকত না, যা উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক বিরোধপূর্ণ জমির অধিকার পূর্বক ক্রয়ের জন্য অধ্যায় XX-C-এর অধীনে ক্ষমতা প্রয়োগের জন্য প্রমাণ করা প্রয়োজন ছিল।

৩২. তবে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ এই যুক্তি প্রত্যাখ্যান করে এবং এতে কোনো সারবত্তা খুঁজে পায়নি। এরপর উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ রাজস্থান নগর এলাকা (উপবিভাগ) বিধিমালা, ১৯৭৫-এর বিধি ১১ এবং অন্যান্য প্রাসঙ্গিক তথ্যের আলোকে বিষয়টি পরীক্ষা করে এই সিদ্ধান্তে উপনীত হয় যে, যদি বিরোধপূর্ণ জমির অবস্থান এবং এর বাণিজ্যিক মূল্য সহ অন্যান্য বেশ কিছু দিক বিবেচনা করা হয়, তাহলে বিরোধপূর্ণ জমির বাজার মূল্য উল্লেখযোগ্যভাবে বৃদ্ধি পাবে এবং চুক্তিতে স্থিরীকৃত ৯৯,৮৪,৫০০/- টাকার আপাত মূল্যের বিপরীতে ১,৪৬,৫৮,৫৪৪/- টাকা হবে। অতএব, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ রায় দেয় যে যে কোনো ক্ষেত্রেই বিরোধপূর্ণ জমির মূল্য চুক্তিতে স্থিরীকৃত আপাত মূল্যের চেয়ে ১৫% বেশি ছিল।

৩৩. এই প্রশ্ন সম্পর্কিত ৮ ও ৯ নং অনুচ্ছেদ উদ্ধৃত করা উপযুক্ত:

"৮. যদিও রাস্তা ও পার্ক ইত্যাদির জন্য ৩০% থেকে ৪০% ছাড়ের বিষয়ে বিজ্ঞ প্রতিনিধিদের যুক্তি নীতিগতভাবে গ্রহণযোগ্য নয়। তবুও আমরা এই ভিত্তিতে বিষয় সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ করতে পারি:

রাজস্থান নগর এলাকা (উপবিভাগ) বিধিমালা, ১৯৭৫-এর বিধি ১১ অনুসারে বিক্রয়যোগ্য এলাকা প্রায় ৬%। এই বিধি আরও প্রিডুসম্যাট্রি করে যে প্লটের আকার ছোট হলে এটি আরও বেশি হতে পারে।

যুক্তির খাতিরে ধরে নেওয়া যাক যে ৭,৯৪৩ বর্গ মিটারের ৬৬%, যা ৫২৪২.৩৮ বর্গ মিটারের সমান, বিক্রয়ের জন্য উপলব্ধ, তাহলে শুধুমাত্র +১২% সময়ের ব্যবধান সমন্বয় করে বিক্রয় দৃষ্টান্তের ভিত্তিতে জমির হার নির্ধারণ করতে হবে। অন্য কথায়, বিক্রয় দৃষ্টান্তের হার হবে ১৭১৮x১.১২ = ১৯৯৪.৭২ টাকা প্রতি বর্গ মিটার। এর কারণ হল ৩৪% ছাড় বড় আকারের অভাবের পাশাপাশি "কম উন্নত" হওয়ার বিষয়টিও বিবেচনা করে। সেই ভিত্তিতে, যদি ৪২ লক্ষ টাকার কাঠামোর মূল্য যোগ করা হয়, তাহলে জমির মূল্য হবে ১৯৯৫x৫২৪২.৩৮=১,০৪,৫৮,৫৪৪/- টাকা, যা ৯৯,৮৪,৫০০/- টাকার ঘোষিত আপাত বিবেচনার বিপরীতে ১,৪৬,৫৮,৫৪৪/- টাকা হবে।

৯. ১,৪৬,৫৮,৫৪৪/- টাকার উপরে উল্লিখিত মূল্যায়নে আসার সময় নিম্নলিখিত দিকগুলির জন্য কোনো সমন্বয় করা হয়নি। যদি এগুলি আরও বিবেচনা করা হত, তবে প্রাপ্ত মূল্য আরও বেশি হত:

i) শুধুমাত্র ৩৪ শতাংশ ছাড়ের অনুমতি দেওয়া হয়েছে। প্লটটি যদি ছোট আকারের হয় তবে ছাড় আরও কম হতে পারে। এর ফলে বিক্রয়যোগ্য জমির আয়তন এবং জমির মূল্য বৃদ্ধি পাবে।

ii) ত্রিবেনী নগর প্রধান টঙ্ক রোড থেকে ভেতরের দিকে অবস্থিত। টঙ্ক রোড সংলগ্ন উন্নয়ন অবশ্যই খুব মর্যাদাপূর্ণ এবং মূল্যবান। এই কারণে বিক্রয় দৃষ্টান্তের সাথে কোনো অতিরিক্ত বিষয় যোগ করা হয়নি। এটা নিশ্চিত করা হয়েছে যে বিজ্ঞ প্রতিনিধি ২৪.৩.৯৪ তারিখে তার লিখিত জমা দস্তাবেজে ত্রিবেনী নগরের যে বিক্রয় দৃষ্টান্তগুলির উল্লেখ করেছেন, সেগুলি বিভিন্ন কারণে তুলনীয় নয়। প্লট নং বি-৪৪, ত্রিবেনী নগর (এই সম্পত্তির বিক্রয় দলিলের কপি দাখিল করা হয়েছে) নালার কাছে/উপরে অবস্থিত। এর চারপাশ খুবই খারাপ। এছাড়াও, এই বিক্রয় দৃষ্টান্ত নির্ভরযোগ্য নয় কারণ কথিত আপাত বিবেচনা মাত্র ১ লক্ষ টাকা হওয়ায় এটি অধিকার পূর্বক ক্রয়ের জন্য পরীক্ষা করা হয়নি। এ-২৫৬ ত্রিবেনী নগরের অন্য একটি বিক্রয় দৃষ্টান্ত সম্পত্তির বিবরণ পাওয়া যায়নি, তবে এই সম্পত্তিটিও নালার খুব কাছে এবং এর চারপাশও খুব খারাপ। এই দুটি বিক্রয় দৃষ্টান্তের সাথে বিষয় সম্পত্তির তুলনা করা যায় না, যেখানে আমাদের দ্বারা নির্ভরশীল বিক্রয় দৃষ্টান্ত সময়ের ব্যবধান, বাণিজ্যিক প্রকৃতি ইত্যাদির সমন্বয় সাপেক্ষে তুলনীয় হতে পারে।

iii) বিষয় সম্পত্তি দুর্গাপুরা স্টেশন থেকে টঙ্ক রোড সংযোগকারী প্রধান সড়কের উপর অবস্থিত। এটি টঙ্ক রোডের খুব কাছে। বিষয় সম্পত্তির দুটি গুদামের সংলগ্ন খালি জমি নতুন তৈরি কলোনির দিকে যাওয়া প্রধান সড়কের পাশে অবস্থিত। অন্য কথায়, বিষয় সম্পত্তির প্রধান স্টেশন রোড এবং কলোনির দিকে যাওয়া অন্য পাশের রাস্তায় খালি জমি রয়েছে। মূল্যায়নে আসার সময় এই বিষয়টি যোগ করা হয়নি;

iv) পূর্বে উল্লেখ করা হয়েছে, বিষয় সম্পত্তির প্রকৃতি বাণিজ্যিক। বাণিজ্যিক সম্পত্তির মূল্য আবাসিক সম্পত্তির চেয়ে প্রায় ৫০% বেশি। এই বিষয়টি যোগ করা হলে, বিষয় সম্পত্তির বর্তমান বাজার মূল্য উল্লেখযোগ্যভাবে বৃদ্ধি পাবে।"

৩৪. এরপর উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ ১০ নং অনুচ্ছেদে "ত্রিবেনী নগর" এবং "দুর্গাপুরা" নামক এলাকায় অবস্থিত জমির বিক্রয় দলিলের উপর স্ট্যাম্প ডিউটি পরিশোধের উদ্দেশ্যে জয়পুরের সাব-রেজিস্ট্রার কর্তৃক বিজ্ঞাপিত বাজার দর বিবেচনায় নিয়ে মামলাটি পরীক্ষা করে। তবে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ এই মত পোষণ করে যে সার্কুলারে বিজ্ঞাপিত হার আপিলকারীদের মামলার চেয়ে আয়কর বিভাগের মামলাকেই সমর্থন করে কারণ বাণিজ্যিক ব্যবহারের জন্য বিজ্ঞাপিত সর্বনিম্ন সংরক্ষিত মূল্য ছিল প্রতি বর্গমিটারে ১৮০০/- টাকা।

৩৫. এরপর উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ ১২ নং অনুচ্ছেদে আপিলকারীদের অন্য একটি যুক্তি নিয়ে আলোচনা করে যে রেজিস্ট্রেশন চার্জ বাবদ প্রদেয় ১০ লক্ষ টাকা এবং রাস্তা, জল ও বিদ্যুৎ সরবরাহের জন্য ১৫ লক্ষ টাকার সমন্বয় করতে হবে। উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ এই যুক্তি প্রত্যাখ্যান করে কারণ তারা দেখতে পায় যে এই পরিমাণ অর্থ পক্ষগণের মধ্যে আপাত বিবেচনার অংশ ছিল না।

৩৬. উপরোক্ত তথ্যগত সিদ্ধান্তগুলি নথিভুক্ত করার পরই উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ এই সিদ্ধান্তে উপনীত হয় যে আপিলকারীদের বিরুদ্ধে ২৬৯ইউডি(১) ধারার অধীনে পরিকল্পিত বিরোধপূর্ণ জমির অধিকার পূর্বক ক্রয়ের মামলা তৈরি হয়েছে।

৩৭. এখন ১৪.০৯.১৯৯৪ তারিখের রিট আদালতের (একক বিচারক) আদেশের প্রসঙ্গে আসা যাক, আমরা এর পর্যালোচনার ভিত্তিতে দেখতে পাই যে রিট আদালত যথার্থই পর্যবেক্ষণ করেছে যে এটি আইনের ২৬৯ইউডি(১) ধারার অধীনে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রদত্ত ৩০.০৩.১৯৯৪ তারিখের অধিকার পূর্বক ক্রয়ের আদেশের বৈধতা ও সঠিকতা পরীক্ষার জন্য আপিল আদালত হিসেবে কাজ করতে পারে না, তবে এর ক্ষেত্রাধিকার কেবল এই পর্যন্ত সীমাবদ্ধ ছিল যে কোনো প্রাসঙ্গিক উপাদান উপেক্ষা করা হয়েছে কিনা বা কোনো ভুল উপাদান বিবেচনা করা হয়েছে কিনা অথবা উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের আদেশ প্রাকৃতিক ন্যায়বিচারের নীতি লঙ্ঘন করেছে কিনা বা কোনো বিধিবদ্ধ বিধান লঙ্ঘনের কোনো মামলা তৈরি হয়েছে কিনা অথবা অধিকার পূর্বক ক্রয়ের জন্য উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক গৃহীত সিদ্ধান্ত এমন কিনা যা কোনো যুক্তিসঙ্গত ব্যক্তি কখনও গ্রহণ করতে পারত না।

৩৮. এটি পর্যবেক্ষণ করা সত্ত্বেও, রিট কোর্ট একটি আপিল কোর্টের মতো মামলায় উদ্ভূত সমস্ত তথ্যের বিষয়গুলি পরীক্ষা করে দেখেছিল এবং তাতে কোনও যোগ্যতা খুঁজে পায়নি।

৩৯. ডিভিশন বেঞ্চের সামনে আপিলকারীদের অনুরোধে যখন বিষয়টি আদালতের অভ্যন্তরে আপিলে আসে, তখন আপিল আদালতও প্রতিটি তথ্যগত বিষয় বিস্তারিতভাবে পরীক্ষা করে।

৪০. ডিভিশন বেঞ্চ, তার তারিখের ৩১.০৫.২০০৭ তারিখের রায়ে, আবেদনকারীর পক্ষ থেকে অনুরোধ করা যুক্তিগুলি সূক্ষ্মভাবে মোকাবিলা করেছে এবং একক বিচারক এবং উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের যুক্তি ও উপসংহারের সাথে একমত হয়েছে। আমরা ডিভিশন বেঞ্চ দ্বারা মামলা জমির মূল্যায়নের প্রক্রিয়া সম্পর্কিত বিষয়টি কীভাবে মোকাবিলা করা হয়েছিল তা দেখানোর লক্ষ্যে রায় থেকে প্রাসঙ্গিক উদ্ধৃতি উদ্ধৃত করা উপযুক্ত বলে মনে করি। এটি নিম্নরূপঃ-

".....তবে অধিকার পূর্বক ক্রয়ের বিতর্কিত আদেশটি পরীক্ষা করে আমরা দেখতে পাই যে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ আদেশের ৮ নং অনুচ্ছেদে রাজস্থান নগর এলাকা (উপবিভাগ, পুনর্গঠন এবং প্লটের উন্নতি) বিধি, ১৯৭৫-এর বিধি ১১-এর উল্লেখ সহ এই যুক্তিটি স্পষ্টভাবে উল্লেখ করেছে এবং উল্লেখ করেছে যে উক্ত বিধিতে বিক্রয়যোগ্য এলাকা প্রায় ৬৬% হবে এবং প্লটের আকার ছোট হলে এটি আরও বেশি হতে পারে, তবে ধরে নেওয়া যাক যে বিক্রয়ের জন্য কেবল ৬৬% এলাকা উপলব্ধ থাকবে, তবুও ৭,৯৪৩ বর্গ মিটারের মধ্যে ৫২৪২.৩৮ বর্গ মিটারের সমান এলাকা বিক্রয়ের জন্য উপলব্ধ থাকত। উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ তাই এই বিকল্প পদ্ধতিতে তুলনামূলক বিক্রয় দৃষ্টান্তের ভিত্তিতে জমির হার নির্ধারণ করে, অর্থাৎ ৫২৪২.৩৮ বর্গ মিটার, +১২% সময়ের ব্যবধান সমন্বয় করে, যা তখন প্রতি বর্গ মিটারে ১৯৯৪.৭২ টাকা হবে। এটা উল্লেখ করা হয়েছে যে এটি এই কারণে কারণ ৩৪% জমির ছাড় বৃহত্তর আকারের অভাবের পাশাপাশি কম উন্নয়নকেও বিবেচনা করে। এই ভিত্তিতে জমির মূল্য হবে ১৯৯৫ x ৫২৪২.৩৮ = ১,০৪,৫৮,৫৪৪/- টাকা। এর সাথে ৪২ লক্ষ টাকার নির্মিত গুদামের মূল্য যোগ করলে, উক্ত সম্পত্তির মোট মূল্য ৯৯,৮৪,৫০০/- টাকার ঘোষিত আপাত বিবেচনার বিপরীতে ১,৪৬,৫৮,৫৪৪/- টাকা হবে। উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক গৃহীত পদ্ধতিতে আমরা কোনো ত্রুটি খুঁজে পাইনি কারণ রাস্তা, পার্ক, খোলা জায়গা, বিদ্যুৎ, জল, পয়ঃনিষ্কাশন, নিকাশী ব্যবস্থার মতো নাগরিক সুবিধা প্রদানের জন্য ৩৪% জমি বাদ দিলে তা মূলত বৃহৎ আকারের কৃষি জমির অংশ হওয়ার বিষয়টি বাদ দেবে, যা উত্তরদাতাদের বিকল্প যুক্তি এবং এর ফলে জমি কম উন্নত/অনুন্নত হওয়ার বিষয়টিও বাদ যাবে। অন্য কথায়, ১/৩ জমি ব্যবহার করলে প্রকৃতপক্ষে অবশিষ্ট ২/৩ জমি উন্নত হবে এবং জমিগুলিকে ছোট আকারের প্লটে উপবিভাজন করলে

তা আর বৃহৎ আকারের অনুন্নত কৃষি জমি থাকবে না। প্রকৃতপক্ষে, ১/৩ জমি ব্যবহার করে এই সমস্ত নাগরিক সুবিধা এবং সুযোগ-সুবিধা প্রদান করলে তার বিক্রয়যোগ্যতা উল্লেখযোগ্যভাবে বৃদ্ধি পাবে এবং অবশিষ্ট ২/৩ জমির মূল্য বৃদ্ধি পাবে।"

৪১.এখন পুনর্বিবেচনা আদালতের আদেশের প্রসঙ্গে আসা যাক, যখন এখানকার আপিলকারীদের অনুরোধে আপিল আদালতের রায়ের বিরুদ্ধে পুনর্বিবেচনা অঞ্চলাধিকারের অধীনে বিষয়টি নেওয়া হয়, তখন বিচারপতি লোধা বেঞ্চের পক্ষে রায় দিতে গিয়ে তথ্য ও আইনের প্রতিটি বিষয়ে বিস্তারিতভাবে পুনরায় আলোচনা করেন এবং কোনো বিষয়ে কোনো সারবত্তা খুঁজে পাননি। তাই পুনর্বিবেচনা আদালতও একটি সুচিন্তিত আদেশের মাধ্যমে পুনর্বিবেচনা পিটিশন খারিজ করে দেয়।

৪২. উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ, রিট আদালত, আপিল আদালত এবং সবশেষে পুনর্বিবেচনা আদালত কর্তৃক ধারাবাহিকভাবে আপিলকারীদের বিরুদ্ধে নথিভুক্ত সিদ্ধান্তের আলোকে, এই আপিলে বিবেচনার জন্য যে প্রশ্নটি উত্থাপিত হয় তা হল বিতর্কিত আদেশে হস্তক্ষেপ করার মতো কোনো কারণ তৈরি হয়েছে কিনা।

৪৩. যদিও আপিলকারীদের বিজ্ঞ আইনজীবী তার স্বাভাবিক ন্যায্যতার সাথে, হাইকোর্টে উত্থাপিত প্রায় একই যুক্তির জোরালো পুনরাবৃত্তি করেন এবং কিছু নতুন যুক্তিও যোগ করেন, কিন্তু আমরা তার যুক্তি গ্রহণ করতে পারছি না। আমাদের মতে, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ এবং হাইকোর্ট তাদের নিজ নিজ দৃষ্টিভঙ্গি, যুক্তি এবং সিদ্ধান্তে সঠিক ছিলেন। আমরা নিম্নলিখিত কারণে এটি বলছি।

৪৪. এটা অনস্বীকার্য যে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কারণ দর্শানোর নোটিশে বিরোধপূর্ণ জমির মূল্য প্রমাণের জন্য একটি তথ্যভিত্তিক ভিত্তি স্থাপন করেছিল, যা কর্তৃপক্ষের মতে আপাত বিবেচনার চেয়ে ১৫% বেশি ছিল। এটাও অনস্বীকার্য যে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক একটি সুস্পষ্ট সিদ্ধান্ত নথিভুক্ত করা হয়েছিল যে বিরোধপূর্ণ জমির ন্যায্য বাজার মূল্য পক্ষগণের বিক্রয় চুক্তিতে উল্লিখিত আপাত বিবেচনার চেয়ে ১৫% বেশি ছিল। উপরে যেমন উল্লেখ করা হয়েছে, এই সিদ্ধান্তগুলি তাদের নিজ নিজ ক্ষেত্রাধিকারের অধীনে রিট আদালত, আন্তঃআপিল আদালত এবং সবশেষে পুনর্বিবেচনা আদালত কর্তৃক পরীক্ষা করা হয়েছিল। সেগুলি বহাল রাখা হয়েছে।

৪৫. আমাদের সুচিন্তিত মতে, এই সিদ্ধান্তগুলি প্রমাণের মূল্যায়নের উপর ভিত্তি করে গঠিত। আমরা এই সিদ্ধান্তগুলিকে স্বেচ্ছাচারী বা অবৈধ অথবা কোনো বিধিবদ্ধ বিধানের পরিপন্থী বলে মনে করি না এবং সেগুলি এমন বিকৃতও নয় যে কোনো যুক্তিসঙ্গত ব্যক্তি কখনও এই সিদ্ধান্তে উপনীত হতে পারত না। আমরা আরও দেখতে পাই যে এই সিদ্ধান্তগুলি আইনের ২৬৯ ইউডি ধারার প্রয়োজনীয়তা এবং সি.বি. গৌতম (উপরোক্ত) মামলায় সংবিধান বেঞ্চ কর্তৃক স্থাপিত আইনের সাথে সঙ্গতিপূর্ণ।

৪৬. আপিলকারীদের পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী অবশ্য যুক্তি দিয়েছিলেন যে যেহেতু কারণ দর্শানোর নোটিশে দুটি গুদামের কোনও উল্লেখ ছিল না এবং দ্বিতীয়ত, আপিলকারীদের দুটি গুদামের মূল্যায়ন প্রতিবেদনের অনুলিপিও দেওয়া হয়নি, তাই এই দুটি দুর্বলতার কারণে অভিযুক্ত আদেশগুলি 'আইনে খারাপ' বলে বিবেচিত হয়।

৪৭. আমরা তিনটি কারণে এই জমা দেওয়ার মধ্যে কোনও যোগ্যতা খুঁজে পাই না। প্রথমত, আপিলকারীরা কার্যধারার কোনও পর্যায়ে এই আপত্তি উত্থাপন করেননি। অতএব, আমরা এই পর্যায়ে এই জমা দেওয়ার বিষয়টি গ্রহণ করতে পারি নাঃ দ্বিতীয়ত, কোনও ক্ষেত্রেই, আবেদনকারীদের প্রতি কোনও কুসংস্কার সৃষ্টি করা হয়নি কারণ রিট কার্যধারায় এই বিষয়ে সমস্ত প্রাসঙ্গিক নথি দাখিল করা হয়েছিল। অতএব, আবেদনকারীদের এই নথিগুলি নিয়ে কাজ করার পুরো সুযোগ ছিল যা তারাও ব্যবহার করেছিল এবং সবশেষে, এই বিষয়টিও তার যোগ্যতার ভিত্তিতে যুক্তি দেওয়া হয়েছিল। এই সমস্ত কারণে আমরা এই জমা দেওয়ার মধ্যে কোনও সারবত্তা খুঁজে পাই না।

৪৮. এরপর আপিলকারীদের বিজ্ঞ আইনজীবী আমাদের তথ্যগত বিষয়গুলির দিকে নিয়ে যান, যেমন বিরোধপূর্ণ জমির অবস্থান, বিরোধপূর্ণ জমির মূল্য প্রমাণ করার জন্য বিভাগ কর্তৃক নির্ভরশীল তুলনামূলক বিক্রয় ইত্যাদি। এই যুক্তিগুলি মূলত এটা দেখানোর উদ্দেশ্যে পেশ করা হয়েছিল যে কারণ দর্শানোর নোটিশে উল্লিখিত বিরোধপূর্ণ জমির মূল্য প্রকৃত বাজার মূল্য ছিল না এবং তাই বিরোধপূর্ণ জমির অধিকার পূর্বক ক্রয়ের আদেশ আইনত ত্রুটিপূর্ণ। বিজ্ঞ আইনজীবী তার যুক্তির সমর্থনে সাহেব সিং কালহা ও অন্যান্য বনাম অমৃতসর ইম্প্রুভমেন্ট ট্রাস্ট ও অন্যান্য, (১৯৮২) ১ এসসিসি ৪১৯, লাল চাঁদ বনাম ভারত সরকার ও অন্য, (২০০৯) ১৫ এসসিসি ৭৬৯ এবং নির্বাহী প্রকৌশলী, কর্ণাটক হাউজিং বোর্ড বনাম ভূমি অধিগ্রহণ কর্মকর্তা, গদাগ ও অন্যান্য, (২০১১) ২ এসসিসি ২৪৬-এর সিদ্ধান্তের উপরও নির্ভর করেছিলেন। উদ্‌ধৃত সিদ্ধান্তগুলি বিবেচনায় নিয়ে আমরা যুক্তিগুলি পরীক্ষা করেছি।

৪৯. উপরে উল্লিখিত হিসাবে, এই বিষয়গুলি চারটি পর্যায়ে চলেছিল, অর্থাৎ, প্রথমে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ দ্বারা, তারপর রিট আদালত দ্বারা, তারপরে আদালতের অভ্যন্তরে আপিল এবং সবশেষে তথ্যের উপর পর্যালোচনা আদালত দ্বারা এবং কোনও যোগ্যতা খুঁজে না পেয়ে প্রত্যাখ্যান করা হয়েছিল। সংবিধানের ১৩৬ অনুচ্ছেদের অধীনে দায়ের করা আবেদনে আমরা এই বিষয়গুলির বিষয়ে নতুন করে তদন্ত করতে পারি না। আমাদের দৃষ্টিতে, এই ফলাফলগুলি আইনের ২৬৯ইউডি (১) ধারার প্রয়োজনীয়তার সাথে সামঞ্জস্য রেখে রেকর্ড করা হয়েছে এবং তাই এগুলি বহাল রাখার যোগ্য। সেই অনুযায়ী সেগুলি বহাল রাখা হয়।

৫০. উপরোক্ত আলোচনার পরিপ্রেক্ষিতে, আমরা দেওয়ানি আপিল নং ৯৮০০-৯৮০১/২০১০-এ কোনো সারবত্তা খুঁজে পাইনি। আপিলগুলি সেই অনুযায়ী খারিজ করা হলো।

দেওয়ানি আপিল নং ৯৯০১/২০১০

২. এই আপিলটি রাজস্থান হাইকোর্টের জয়পুর বেঞ্চ কর্তৃক ডিভিশন বেঞ্চ স্পেশাল আপিল নং ১৮৮/১৯৯৫-এ প্রদত্ত ৩১.০৫.২০০৭ তারিখের চূড়ান্ত রায় ও আদেশের বিরুদ্ধে দায়ের করা হয়েছে, যার মাধ্যমে বিক্রেতা (এই আপিলে ১ নং উত্তরদাতা)-এর দাখিল করা আপিল আংশিকভাবে মঞ্জুর করা হয়েছিল এবং আপিলকারীগণকে (আয়কর বিভাগ) নির্দেশ দেওয়া হয়েছিল যে সম্ভাব্য ক্রেতারা বিক্রেতাকে প্রদত্ত অর্থ ৬% বার্ষিক হারে সুদ সহ উক্ত এফডিআরের মেয়াদপূর্তির অর্থ থেকে ফেরত পাওয়ার অধিকারী হবে এবং অবশিষ্ট অর্থ বিক্রেতাকে প্রদান করা হবে।

২. নথি পর্যালোচনার পর, আমরা দেখতে পাই যে হাইকোর্টের একক বিচারক ১৪.০৯.১৯৯৪ তারিখে একটি অন্তর্বর্তীকালীন আদেশ জারি করে পক্ষগণকে স্থিতাবস্থা বজায় রাখার নির্দেশ দিয়েছিলেন। তিনি আরও নির্দেশ দিয়েছিলেন যে রিট পিটিশনের ফলাফলের উপর নির্ভর করে বিক্রেতাকে অর্থ প্রদানের ক্ষেত্রে স্থগিতাদেশের সময়কাল বাদ দেওয়া হবে। এই আদেশটি পরে ২৭.০৯.১৯৯৪ তারিখে সংশোধন করা হয়। স্থগিতাদেশের মেয়াদ বাড়ানোর সময়, একক বিচারক অবশ্য স্পষ্ট করে বলেছিলেন যে যদি বিতর্কিত পদক্ষেপ আইনত ভুল প্রমাণিত হয়, তবে বিক্রেতা তার ক্ষতির জন্য ক্ষতিপূরণ পাওয়ার অধিকারী হবেন। তবে, হাইকোর্টের ডিভিশন বেঞ্চে আপিলে দাখিল করা হয়েছিল যে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষ আপাত বিক্রয় বিবেচনার পরিমাণ, অর্থাৎ ৯৯,৮৮,৫০০/- টাকা একটি স্থায়ী আমানতে (এফডিআর) বিনিয়োগ করেছে এবং আপিল বিচারাধীন থাকাকালীন সময়ে সময়ে এফডিআরের মেয়াদ বাড়ানো হচ্ছে।

৩. এই তথ্য এবং অন্যান্য প্রাসঙ্গিক পরিস্থিতি বিবেচনা করে, ডিভিশন বেঞ্চ সম্ভাব্য ক্রেতাদের দাখিল করা আপিল খারিজ করে এবং বিক্রেতার দাখিল করা আপিল আংশিকভাবে মঞ্জুর করে নিম্নলিখিত নির্দেশাবলী জারি করে:-

"...তবে বিক্রেতার দাখিল করা আপিল (এসএডব্লিউ নং ১৮৮/৯৫) আংশিকভাবে মঞ্জুর করা হলো এই নির্দেশের সাথে যে বিভাগ কর্তৃক বিষয় সম্পত্তির দখল নেওয়ার পর, সম্ভাব্য ক্রেতারা বিক্রেতাকে প্রদত্ত অর্থ ৬% বার্ষিক হারে সুদ সহ উপরোক্ত এফডিআরের মেয়াদপূর্তির অর্থ থেকে ফেরত পাওয়ার অধিকারী হবে এবং অবশিষ্ট অর্থ বিক্রেতাকে প্রদান করা হবে। তবে মামলার তথ্য বিবেচনা করে, আমরা পক্ষগণকে তাদের নিজস্ব খরচ বহন করার নির্দেশ দিচ্ছি।"

৪. আমরা দেখতে পাই যে উপরোক্ত আদেশটি পাস করার সময়, আইনের ২৬৯ইউজি (৪) ধারায় থাকা বিধানগুলি ডিভিশন বেঞ্চ দ্বারা বিবেচনায় নেওয়া হয়নি, যা অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে এই ধরনের ক্ষেত্রে বিবেচনার পরিমাণ সম্পর্কিত বিষয়টি কীভাবে যথাযথ কর্তৃপক্ষ দ্বারা পরিমাপ করা প্রয়োজন সে সম্পর্কে বিধান করে।

৫. আইনের ২৬৯ইউজি (৪) ধারাটি নিম্নরূপঃ

"(৪) এই ধারার অধীনে উপযুক্ত কর্তৃপক্ষের কাছে বিবেচনার কোনো অর্থ জমা দেওয়া হলে, উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ স্বতঃপ্রণোদিত হয়ে অথবা কোনো আগ্রহী ব্যক্তি বা উক্ত অর্থে আগ্রহী দাবিদার কর্তৃক বা তাদের পক্ষে করা আবেদনের ভিত্তিতে, সেই অর্থ উপযুক্ত মনে করে এমন সরকারি বা অন্য কোনো সিকিউরিটিতে বিনিয়োগের নির্দেশ দিতে পারে এবং সেই বিনিয়োগের সুদ বা অন্য কোনো আয় এমনভাবে জমা ও পরিশোধের নির্দেশ দিতে পারে যা তার মতে, সংশ্লিষ্ট পক্ষগুলিকে সেই স্থাবর সম্পত্তির মতো একই সুবিধা দেবে যার জন্য উক্ত অর্থ জমা করা হয়েছে বা যতটা সম্ভব তার কাছাকাছি সুবিধা দেবে।

৬. অতএব, আমাদের অভিমত হল যে, এফ. ডি. আর-এর পরিমাণ বিতরণের ক্ষেত্রে পূর্বোক্ত বিতর্কিত নির্দেশ জারি করার পরিবর্তে, হাইকোর্টের উচিত ছিল আইনের ২৬৯ইউজি (৪) ধারার অধীনে প্রয়োজনীয় যথাযথ কর্তৃপক্ষের দ্বারা সিদ্ধান্ত নেওয়ার জন্য বিষয়টি ছেড়ে দেওয়া।

৭. অতএব, আমরা ভারত ইউনিয়নের দায়ের করা আপিলটি এতটাই মঞ্জুর করতে আগ্রহী যে হাইকোর্টের জারি করা উল্লিখিত নির্দেশগুলি এতদ্বারা বাতিল করে দেওয়া হয়েছে এবং আইন অনুসারে আইনের ২৬৯ইউজি (৪) ধারার অধীনে প্রয়োজনীয় যথাযথ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক সিদ্ধান্ত নেওয়ার জন্য বিষয়টি উন্মুক্ত রাখা হয়েছে।

৮. আপিলটি আংশিকভাবে মঞ্জুর করা হলো। বিতর্কিত আদেশের শেষ অনুচ্ছেদে থাকা বিতর্কিত নির্দেশাবলী বাতিল করা হয়।

অঙ্কিত জ্ঞান আপিল নিষ্পত্তি করা হয়েছে।

DISCLAIMER

The translated Judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the Judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

দাবিত্যাগ

স্থানীয় ভাষায় অনূদিত রায়টি সীমিত ব্যবহারের জন্য ও মামলাকারীর সেটি মাতৃ ভাষায়বো ঝার জন্য এবং তা অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাবে না। সমস্ত ব্যবহারিক

এবং সরকারী উদ্দেশ্যে, রায়ের ইংরেজি সংস্করণটি প্রামাণিক হবে এবং কার্যকরী ও প্রয়োগের উদ্দেশ্যে সেটি প্রযোজ্য হবে।

/Sukanta Sen