[2018] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 225

ਮਾਇਆ ਦੇਵੀ (ਡੀ) ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀਆਂ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਰਾਹੀਂ

ਬਨਾਮ

ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ

(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 873-874 ਆਫ 2018)

25 ਜਨਵਰੀ, 2018

[ਰੰਜਨ ਗੋਗੋਈ ਅਤੇ ਆਰ. ਭਾਨੂਮਥੀ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894:

ਧਾਰਾ 23(1), 4(1) ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ - ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ - ਸੰਬੰਧਿਤ ਮਿਤੀ - 12.02.1988 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ - 27.12.1988 ਦੀ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਭਰ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ - ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉਕਤ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਉਦਾਹਰਣ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਇਹ ਸੂਚਨਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੈ - ਹੋਲਡ ਦਾ ਜਾਇਜ਼ਤਾ: ਧਾਰਾ 23(1) ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਦਿੱਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਧਾਰਾ 4(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ - ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸੂਚਨਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ - ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ 27.12.1988 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਨਿਰਭਰ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਸੂਚਨਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ - ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 67.5% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਟੌਤੀ - ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਉਦਾਹਰਣ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੀ ਜਾਇਦਾਦ 9 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਥੋੜ੍ਹੀ ਜਿਹੀ ਹੱਦ ਲਈ ਸੀ ਜੋ 25,500/- ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 10% 'ਤੇ ਵਾਧੇ ਦੀ ਦਰ ਅਪਣਾਈ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਦੀ ਗਣਨਾ 6,64,887/- ਰੁਪਏ ਕੀਤੀ, ਅਤੇ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਟੌਤੀ 67.5% 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ 2,19,413/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ - ਫੜ ਦਾ ਜਾਇਜ਼ਾ: ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 67.5% 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਜੋ ਕਿ ਉੱਚੇ ਪਾਸੇ ਹੈ - ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ 26.05.1983 ਦੀ ਉਦਾਹਰਣ ਥੋੜ੍ਹੀ ਜਿਹੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਸੀ ਅਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਗੋਦਾਮ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਹੈ, ਯਾਨੀ 6,64,887/- ਰੁਪਏ ਤੋਂ 2,21,629/- ਰੁਪਏ, ਦਿੱਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ 4,43,258/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਪਹੁੰਚਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਸਮੇਤ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ।

ਕੋਲਕਾਤਾ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਗੋਬਿੰਦਾ ਚੰਦਰ ਮਕਲ ਅਤੇ ਹੋਰ [2011] 14 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 373: (2011) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 207 - ਇਸ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ।

ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਮਾਰਕੀਟ ਬੋਰਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਕੁਮਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2011) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 297; ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ [2009] 13 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 622: (2009) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 769; ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ ਬਨਾਮ ਕੇ. ਮਨੋਹਰ ਰੈਡੀ ਅਤੇ ਹੋਰ [2010] 11 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1107: (2010) 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 707; ਮੇਜਰ ਜਨਰਲ ਕਪਿਲ ਮਹਿਰਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ [2014] 10 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1153: (2015) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 262; ਸ਼ੁਭ ਰਾਮ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ [2009] 15 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 287: (2010) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 444 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। -
ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ
[2011] 14 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 373 ਪੈਰਾ 6 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ
(2011) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 297 ਪੈਰਾ 8 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ
[2009] 13 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 622 ਪੈਰਾ 9 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ
[2010] 11 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1107 ਪੈਰਾ 9 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ
[2014] 10 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1153 ਪੈਰਾ 10 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ
[2009] 15 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 287 ਪੈਰਾ 11 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ
ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 873-874 ਆਫ਼ 2018।

1993 ਦੇ ਆਰ.ਐਫ.ਏ. ਨੰਬਰ 1519 (ਓ ਐਂਡ ਐਮ) ਵਿੱਚ 14.05.2013 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਅਤੇ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਵਿਖੇ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 1993 ਦੇ ਆਰ.ਐਫ.ਏ. ਨੰਬਰ 1519 ਵਿੱਚ 2015 ਦੇ ਸਮੀਖਿਆ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 13- ਸੀ.ਆਈ. ਵਿੱਚ 12.02.2015 ਦੇ ਅੰਤਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।
ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਵਿਜੇ ਹੰਸਾਰੀਆ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਅਜੈ ਗਰਗ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼ਿਲਪਾ ਸ਼ਰਮਾ, ਰਾਜੀਵ ਸ਼ੰਕਰ ਦਿਵੇਦੀ, ਵਕੀਲ।
ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਲਈ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਲਕਾ ਅਗਰਵਾਲ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਤੁਸ਼ਾਰਿਕਾ ਸ਼ਰਮਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਨਾਮਿਕਾ ਅਗਰਵਾਲ, ਸਮਰ ਵਿਜੇ ਸਿੰਘ, ਸੰਜੇ ਕੁਮਾਰ ਵਿਸੇਨ, ਵਕੀਲ।
ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਆਰ. ਬਾਨੂਮਥੀ, ਜੇ. ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।
1. ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

2. ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਵਿਖੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾ ਕੇ 2,19,413/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਸਮੀਖਿਆ ਨੂੰ ਵੀ ਖਾਰਜ

ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਸਬੂਤ ਢੁਕਵੇਂ ਨਹੀਂ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸੂਚਨਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹਨ।

3. ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੰਬਰ 2-ਹਰਿਆਣਾ ਸਟੇਟ ਵੇਅਰ ਹਾਊਸਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਨੇ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 (ਛੋਟੇ 'ਐਕਟ') ਦੀ ਧਾਰਾ 4(1) ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਮਿਤੀ 12.02.1988 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ ਗੋਦਾਮ/ਗੋਦਾਮ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਰਾਣੀਆ ਵਿਖੇ 40 ਕਨਾਲ ਅਤੇ 8 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਸੀ; ਜਿਸ ਵਿੱਚੋਂ 40 ਕਨਾਲ 8 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ, 21 ਕਨਾਲ 6 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਸੀ; 21.02.1989 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। 19.05.1990 ਦੇ ਐਵਾਰਡ ਨੰਬਰ 9 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ 75,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ। 19.05.1990 ਦੇ ਐਵਾਰਡ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਦਾਅਵਿਆਂ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਐਡੀਸ਼ਨਲ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਸਿਰਸਾ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਇੱਕ ਹਵਾਲਾ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸਨੂੰ 15.02.1993 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਵਾਧੇ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਦਾਅਵਿਆਂ ਨੇ 1993 ਦੇ ਆਰ.ਐਫ.ਏ. ਨੰ. 1519 ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 26.05.1983 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ 9 ਮਰਲੇ ਦੀ ਥੋੜ੍ਹੀ ਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਇੱਕ ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ 25,500/- ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 56 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਤਰਾਲ ਲਈ 10% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਮੁੱਲ 6,64,887/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਗਿਣਿਆ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 67.5% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਅਤੇ 2,19,413/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ।

4. ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਅੱਗੇ 2013 ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨ (ਸੀ) ਨੰ. 27989 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸਨੂੰ 01.08.2014 ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਸਮੀਖਿਆ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਿਆ ਗਿਆ। ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਦਾਅਵਿਆਂ ਨੇ ਇਹਨਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ:- (i) 27.12.1988 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ; ਅਤੇ (ii) 27.03.1989 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ ਨੇੜਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 15.09.2006 ਦੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਆਰ.ਐਫ.ਏ. ਨੰ. 866 ਆਫ 1996 ਵਿੱਚ 7,26,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਮੀਖਿਆ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, ਇਹ ਮੰਨਦੇ ਹੋਏ ਕਿ 27.12.1988 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਸੀ ਅਤੇ 27.03.1989 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਬਾਅਦ ਵਾਲੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ 12.02.1988 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਢੁਕਵੀਂ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਆਰਡਰ XLVII ਸੀ.ਪੀ.ਸੀ. ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਮੀਖਿਆ ਲਈ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਮਿਲਿਆ। ਇਸ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ।

5. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਦਾਅਵਿਆਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਤਿੰਨ ਗੁਣਾ ਹੈ:-

(i) 12.02.1988 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਅਤੇ 27.12.1988 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਵਿੱਚ ਸਿਰਫ ਦਸ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਅੰਤਰ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ 27.12.1988 ਦੀ ਉਕਤ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ ਨਾ ਵਿਚਾਰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਪੋਸਟ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਹੈ; (ii) ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ ਸੀਮਾਵਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵਪਾਰਕ ਅਤੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵਰਤੋਂ ਦੀ ਅਥਾਹ ਸੰਭਾਵਨਾ ਸੀ, 67.5% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਟੌਤੀ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ; ਅਤੇ (iii) 27.03.1989 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਖਸਰਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 7,26,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨਾਲੋਂ ਤਿੰਨ ਗੁਣਾ ਵੱਧ ਹੈ।

6. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਪਹਿਲੀ ਦਲੀਲ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਦਾਅਵਿਆਂ ਦੁਆਰਾ 27.12.1988 ਦੀ ਤਾਰੀਖ਼ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜੋ ਕਿ ਧਾਰਾ 4(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਹੋਵੇਗਾ। ਕੋਲਕਾਤਾ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਗੋਬਿੰਦ ਚੰਦਰ ਮਕਲ ਅਤੇ ਅਨੁ. ਵਿੱਚ। (2011) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 207, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸੰਬੰਧਿਤ ਮਿਤੀ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਹੈ। ਪੈਰਾ (34) ਵਿੱਚ, ਇਸਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ:-

"34. ਧਾਰਾ 23(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਿਧਾਂਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਜੇਕਰ ਸੋਧੇ ਹੋਏ ਧਾਰਾ 4(1) ਵਿੱਚ "ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ" ਦੀ ਮੰਨੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 23(1) ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਭਾਗ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੇ ਅਰਥ ਵਜੋਂ ਆਯਾਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਅਸਾਧਾਰਨ ਨਤੀਜੇ ਵੱਲ ਲੈ ਜਾਵੇਗਾ। ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ-ਵਸਤੂ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਗੁਆਂਢੀ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਬਾਰੇ ਗਜ਼ਟ ਜਾਂ ਅਖ਼ਬਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਪਤਾ ਲੱਗ ਜਾਵੇਗਾ। ਜੇਕਰ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਤੱਤ ਦਾ ਜਨਤਕ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੋ ਜਾਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਨੇੜਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਈ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਹੀ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਜਾਂ ਵਾਧਾ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ।"

ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਨੁਪਾਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ।

7. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 67.5% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਟੌਤੀ ਸੰਬੰਧੀ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 26.05.1983 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਉਦਾਹਰਣ 'ਤੇ 9 ਮਰਲੇ ਦੀ ਥੋੜ੍ਹੀ ਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸਨੂੰ 25,500/- ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਲਗਭਗ 56 ਮਹੀਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 10% 'ਤੇ ਵਾਧੇ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਅਪਣਾਇਆ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਦੀ ਗਣਨਾ 6,64,887/- ਰੁਪਏ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਉਦਾਹਰਣ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਣ ਵਾਲੀ ਜਾਇਦਾਦ 9 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਥੋੜ੍ਹੀ ਜਿਹੀ ਹੱਦ ਲਈ ਸੀ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 67.5% ਦੀ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਟੌਤੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ 2,19,413/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ।

8. ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਮੰਡੀ ਬੋਰਡ ਅਤੇ ਅਨੁਸੂਚੀ ਬਨਾਮ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਕੁਮਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2011) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 297 ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ "ਜੇਕਰ ਛੋਟੇ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦਾ ਮੁੱਲ ਆਧਾਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਸੜਕਾਂ, ਨਾਲੀਆਂ ਅਤੇ ਪਾਰਕ, ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਜਗ੍ਹਾ ਆਦਿ ਵਰਗੀਆਂ ਆਮ ਸਹੂਲਤਾਂ ਲਈ ਵਰਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਖੇਤਰ ਵੱਲ ਢੁਕਵੀਂ ਕਟੌਤੀਆਂ ਕਰਨੀਆਂ ਪੈਣਗੀਆਂ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਲਾਗਤ, ਯਾਨੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਪੱਧਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਲਾਗਤ, ਸੜਕਾਂ ਅਤੇ ਨਾਲੀਆਂ ਵਿਛਾਉਣ ਦੀ ਲਾਗਤ, ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ, ਪਾਣੀ ਅਤੇ ਸੀਵਰੇਜ ਲਾਈਨਾਂ ਖਿੱਚਣ ਦੀ ਲਾਗਤ ਵੱਲ ਹੋਰ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ।"

9. ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ (2009) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 769 ਵਿੱਚ, ਪੈਰਾ (13), (14) ਅਤੇ (20) ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਖਾਸ ਪਲਾਟ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚੇ 20% ਤੋਂ 75% ਤੱਕ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ:

"13. ਛੋਟੇ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਅਣਵਿਕਸਿਤ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ (ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਦੇ ਨਾਲ) ਦੇ ਵੱਡੇ ਟ੍ਰੈਕਟਾਂ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ 'ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ' ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤਤਾ, ਅਜਿਹੇ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ 20% ਤੋਂ 75% ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤਤਾ ਉਸ ਲੇਆਉਟ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਦਾਹਰਣ ਵਾਲੇ ਪਲਾਟ ਸਥਿਤ ਹਨ।

14. 'ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ' ਵਿੱਚ ਦੋ ਭਾਗ ਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਪਹਿਲਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਲਈ ਵਰਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਦੂਜਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਲਾਗਤ ਹੈ।

20. ਇਸ ਲਈ 'ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਕ' ਲਈ ਕਟੌਤੀ ਇੱਕ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ ਇੱਕ ਵਿਕਸਤ ਲੇਆਉਟ ਵਿੱਚ ਛੋਟਾ ਪਲਾਟ, ਅਣਵਿਕਸਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਲਈ, ਇੱਕ ਅਣਅਧਿਕਾਰਤ ਨਿੱਜੀ ਲੇਆਉਟ ਜਾਂ ਇੱਕ ਉਦਯੋਗਿਕ ਲੇਆਉਟ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਕਟੌਤੀ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਵੀ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨੀ ਏਜੰਸੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਨਿੱਜੀ ਡਿਵੈਲਪਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਲਾਗਤ ਨਾਲੋਂ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੈ, ਉੱਚ ਓਵਰਹੈੱਡ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ।"

ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ ਬਨਾਮ ਕੇ. ਮਨੋਹਰ ਰੈਡੀ ਅਤੇ ਹੋਰ (2010) 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 707 ਵਿੱਚ ਇਹੀ ਸਿਧਾਂਤ ਦੁਹਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ।

10. ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਇੱਕ ਸਮੂਹ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਲਿਆ ਹੈ। ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮੇਜਰ ਜਨਰਲ ਕਪਿਲ ਮਹਿਰਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ ਐਂਡ ਐਨ.ਆਰ. (2015) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 262 ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ:

"35. ਵਿਕਾਸ ਵੱਲ ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਨਿਯਮ ਨੂੰ ਦੁਹਰਾਉਂਦੇ ਹੋਏ, ਸਬੀਆ ਮੁਹੰਮਦ ਯੂਸਫ਼ ਅਬਦੁਲ ਹਾਮਿਦ ਮੁੱਲਾ ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ (2012) 7 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 595 ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪੈਰਾ 19 ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ: (ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਪੰਨਾ 606-07)

"19. ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ, ਜੋ ਕਿ ਅਣਵਿਕਸਿਤ ਜਾਂ ਘੱਟ ਵਿਕਸਤ ਹੈ, ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ, ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਲਈ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ 1/3 ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਸਿਵਾਏ ਜਦੋਂ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਵਿਕਾਸ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਾ ਹੋਵੇ ਜਿਸ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਕਸਤੂਰੀ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2003) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 354 ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ: (ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਪੰਨਾ 359-60, ਪੈਰਾ 7)

'7.... ਇਹ ਗੱਲ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤੈਅ ਹੈ ਕਿ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਅਣਵਿਕਸਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਜਿਸਦੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਜਾਂ ਵਪਾਰਕ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਸੰਭਾਵੀ ਕੀਮਤ ਹੈ, ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ 1/3 ਰਕਮ ਕੱਟਣੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਇਸਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ, ਸਥਾਨ, ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਖਰਚੇ ਦੀ ਹੱਦ ਅਤੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਜਾਂ ਵਪਾਰਕ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਪਲਾਟ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸੜਕ ਅਤੇ ਹੋਰ ਨਾਗਰਿਕ ਸਹੂਲਤਾਂ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਕੁਝ ਭਿੰਨਤਾਵਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਇੱਕ ਜ਼ਮੀਨ

ਸਮਤਲ ਜਾਂ ਅਸਮਾਨ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਿੱਟੀ ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਨੀਂਹ 'ਤੇ ਨਰਮ ਜਾਂ ਸਖ਼ਤ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ; ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਆਲੇ-ਦੁਆਲੇ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਸਥਿਤ ਹੋਵੇ ਪਰ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਪਹਾੜੀ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨੀਵੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਡੂੰਘੀਆਂ ਖੱਡਾਂ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਵੀ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹੁੰਦੀ ਹੈ... ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕਈ ਤੱਥਾਂ ਵਾਲੇ ਕਾਰਕ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਪੈ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਹ 1/3 ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ 1/3 ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੋਵੇ। ਇਹ ਯਾਦ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਸੰਭਾਵੀ ਮੁੱਲ ਵਾਲੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਅੰਤਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜਿਸਦਾ ਅਜੇ ਵਿਕਾਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਇੱਕ ਖੇਤਰ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਇੱਕ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹਰ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਇਮਾਰਤੀ ਜਗ੍ਹਾ ਜਾਂ ਪਲਾਟ ਵਜੋਂ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਲਈ ਵਿਕਸਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਵਿਸ਼ਾਲ ਖੇਤਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ।

ਤੇਜੁਮਲ ਭੋਜਵਾਨੀ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ (2003) 10 ਐਸਸੀਸੀ 525, ਵੀ. ਹਨੁਮੰਥ ਰੈਡੀ ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ (2003) 12 ਐਸਸੀਸੀ 642, ਐਚ.ਪੀ. ਵਿੱਚ 1/3 ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਨਿਯਮ ਨੂੰ ਦੁਹਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਐਸ. ਨੇਗੀ (2004) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 184 ਅਤੇ ਕਿਰਨ ਟੰਡਨ ਬਨਾਮ ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ (2004) 10 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 745।" (ਮੂਲ ਵਿੱਚ ਜ਼ੋਰ)

36. ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ ਭਾਵ 33 1/3% ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ (ਐਲ.ਏ.) ਬਨਾਮ ਏ. ਮੰਗਲਾ ਗੌਰੀ (1991) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 218, ਗੁਲਜ਼ਾਰਾ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ (1993) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 245, ਸੰਤੋਸ਼ ਕੁਮਾਰੀ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (1996) 10 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 631, ਮਾਲੀਆ ਮੰਡਲ ਅਧਿਕਾਰੀ ਅਤੇ ਐਲ.ਏ.ਓ. ਬਨਾਮ ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਆਜ਼ਮ ਸਾਹਿਬ (2009) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 395, ਏ.ਪੀ. ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ ਬਨਾਮ ਕੇ. ਮਨੋਹਰ ਰੈਡੀ (2010) 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਆਗਿਆ ਸੀ। 707, ਅਸ਼ਰਫੀ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2013) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 527 ਅਤੇ ਕਸ਼ਮੀਰ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2014) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 165।

37. ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਸਥਾਨ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਹੱਦ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਵੱਖਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਖਰਚੇ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਮਾਰਕੀਟ ਬੋਰਡ ਬਨਾਮ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਕੁਮਾਰ (2011) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 297, ਡਾਇਰੈਕਟਰ, ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਬਨਾਮ ਮੱਲਾ ਅਤਚਿਨਾਇਡੂ (2006) 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 87, ਮੁਮਿਦੀ ਅਪਾਰਾਓ ਬਨਾਮ ਨਾਗਾਰਜੁਨ ਖਾਦ ਅਤੇ ਰਸਾਇਣ ਲਿਮਟਿਡ (2009)

4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 402 ਅਤੇ ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ (2009) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 769 ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਲਈ 30% ਤੋਂ 50% ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।

38. ਕੁਝ ਹੋਰ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, 50% ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਬਸਵਾ ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ (1996) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 640 ਵਿੱਚ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 65% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ। ਕਾਂਤਾ ਦੇਵੀ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2008) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 201 ਵਿੱਚ, ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਪ੍ਰਤੀ 60% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸ਼ੁਭ ਰਾਮ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2010) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 444 ਵਿੱਚ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਕਿ 67% ਰਕਮ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਗਲਤ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਚੰਦਰਸ਼ੇਖਰ ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ (2012) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 390 ਵਿੱਚ, 70% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ।"

11. ਸ਼ੁਭ ਰਾਮ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ (2010) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 444 ਵਿੱਚ, 67% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਅਣਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 67.5% 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਜੋ ਕਿ ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ 26.05.1983 ਦੀ ਉਦਾਹਰਣ ਥੋੜ੍ਹੀ ਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਸੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਗੋਦਾਮ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਅਤੇ 6,64,887/- ਰੁਪਏ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਜੋ ਕਿ 2,21,629/- ਰੁਪਏ ਹੈ, ਨੂੰ ਘਟਾਉਣਾ ਉਚਿਤ ਸਮਝਦੇ ਹਾਂ, ਦਿੱਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ 4,43,258/- ਰੁਪਏ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਿਆ ਹੈ।

12. ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਸੋਧਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ/ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਨਾਲ 4,43,258/-ਰੁਪਏ ਦਾ ਵਧਿਆ ਹੋਇਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ। ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ/ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਸਮੀਖਿਆ ਤੋਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਵਿਆਜ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੇ।

ਨਿਧੀ ਜੈਨ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ :- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।



ਦਿਵਾਕਰ ਜੋਤੀ ਐਡਵੋਕੇਟ