[2018] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 581

ਸੁਰੇਂਦਰ ਸਿੰਘ

ਬਨਾਮ

ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ

(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 885 ਆਫ 2018)

25 ਜਨਵਰੀ, 2018

[ਆਰ. ਕੇ. ਅਗਰਵਾਲ ਅਤੇ ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 - ਮੁਆਵਜ਼ਾ - 15 ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਲਗਭਗ 520 ਏਕੜ 02 ਕਨਾਲ ਅਤੇ 13.5 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ - ਪੂਰੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਇਕਸਾਰ ਦਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ - ਭੂਮੀ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਹੋਰ ਵਾਧਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਅਤੇ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਐਲਏਓ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ 'ਤੇ, ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ: ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਗੁਣਵੱਤਾ, ਇਸਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਆਧਾਰ, ਐਕੁਆਇਰ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਰੇਟ ਜਾਂ ਇਸਦੀ ਨੇੜਤਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਆਕਾਰ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਨੇੜਲੇ ਵੱਡੇ ਵਿਕਸਤ ਸ਼ਹਿਰ, ਕਸਬੇ ਜਾਂ ਖੇਤਰਾਂ ਤੋਂ ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਦੀ ਅਸਲ ਦੂਰੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਬਿਨਾਂ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਫਲੈਟ ਮਾਰਕੀਟ ਰੇਟ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ - ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਨਿਰਪੱਖ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਕਾਰਕ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਲੱਗ-ਥਲੱਗ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ - ਮਾਮਲਾ ਨਵੇਂ ਨਿਰਣੇ ਲਈ ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ - ਕਿਉਂਕਿ ਮਾਮਲਾ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਨਿਰਣੇ ਲਈ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਰਟ ਫੀਸ - ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਐਕਟ, 1870 - ਧਾਰਾ 13 - ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਠਹਿਰਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਭੇਜਣਾ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ:

1.1 ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੂਲ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਆਧਾਰ ਬਣਾਇਆ ਜਾਂ, ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਇਸ ਸਵਾਲ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਬਣਾ ਕੇ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ ਕਿ ਕੀ ਐਲਏਓ ਅਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਪੱਖ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਤੱਥਾਂ ਤੋਂ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਇੱਕ ਪਿੰਡ-ਕਾਸਨ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਇਸਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਕੁਝ ਪਿੰਡਾਂ ਦੇ ਨਾਲ 15.11.1994 ਨੂੰ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਾਸਨ ਪਿੰਡ ਦੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ 20,00,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਦੇਣਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ 20,000,00/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਨੂੰ ਆਧਾਰ ਮੁੱਲ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸ਼ਾਇਦ ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਇਹਨਾਂ

ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਕਾਸਨ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਕਾਸਨ ਪਿੰਡ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵੀ ਆਧਾਰ ਵਜੋਂ ਲਿਆ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 8% ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧਾ 20,00,000/- ਰੁਪਏ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇੱਕ ਸਮਾਨ ਦਰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਸਵਾਲ ਅਧੀਨ ਪੂਰੀ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 62,11,700/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ। [ਪੈਰਾ 31 ਤੋਂ 33] [590-ਸੀ-ਜੀ]

ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਕਾਸ ਨਿਗਮ ਬਨਾਮ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁਖ ਅਤੇ ਹੋਰ (2010) 11 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 175 - ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

1.2 ਇਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਪਹੁੰਚ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਜਾਪਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਕਿ ਇਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਲਗਭਗ 520 ਏਕੜ, 2 ਕਨਾਲ ਅਤੇ 13.5 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ ਸੀ। ਦੂਜਾ, ਪੂਰੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਪਿੰਡ ਕਾਸਨ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਸਗੋਂ ਇਹ 15 ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਫੈਲੀ ਹੋਈ ਸੀ। ਤੀਜਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇਸ ਸਿੱਟੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ 15 ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਤੋਂ ਅਸਲ ਦੂਰੀ ਕਿੰਨੀ ਸੀ, ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਦਾ ਸਥਾਨ, ਸਥਿਤੀ/ਖੇਤਰ, ਕੀ ਕੋਈ ਵਿਕਾਸ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ, ਜੇ ਅਜਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸਦੀ ਕਿਸਮ, ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਇਹ ਇਹਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਕਦੋਂ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਗੁਣਵੱਤਾ, ਇਸਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਆਧਾਰ, ਐਕੁਆਇਰ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਇਸਦੇ ਨੇੜੇ ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਰੇਟ, ਭਾਵੇਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਛੋਟਾ ਟੁਕੜਾ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਤਰਜੀਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੱਡਾ ਟੁਕੜਾ, ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਦੀ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਨੇੜਲੇ ਵੱਡੇ ਵਿਕਸਤ ਸ਼ਹਿਰ, ਕਸਬੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਜਗ੍ਹਾ ਤੋਂ ਅਸਲ ਦੂਰੀ, ਕੀ ਨੇੜਲੇ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਤੀਵਿਧੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵੇਰਵੇ। ਚੌਥਾ, ਕੀ ਪਿੰਡ ਕਾਸਨ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁਖ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਵਿੱਚ ਸਮਾਨ ਹਨ ਜਾਂ ਵੱਖਰੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ, ਜੇ ਅਜਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਵੇਂ ਅਤੇ ਕਿਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਕੁੱਲ ਦੂਰੀ ਆਦਿ। ਇਹ ਉਹ ਮੁੱਦੇ ਸਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਸਮੱਗਰੀ ਪ੍ਰਭਾਵ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 34 ਤੋਂ 36] [590-ਜੀ-ਐੱਚ; 591- ਏ-ਡੀ]

1.3 ਹਾਈ ਕੋਰਟ, ਇਹਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਬੂਤ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਪਿੰਡ ਕਾਸਨ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਇੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਦਰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਅਤੇ 1994 ਤੋਂ 8% ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧਾ ਜੋੜ ਕੇ ਸਵਾਲ ਅਧੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਫਲੈਟ ਮਾਰਕੀਟ ਰੇਟ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ 15 ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਪੂਰੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਹ ਉਦੋਂ ਹੀ ਹੁੰਦਾ ਜਦੋਂ ਇਹਨਾਂ ਮੁੱਦਿਆਂ 'ਤੇ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ, ਅਦਾਲਤ ਆਪਣੇ ਮਨ ਨੂੰ ਨਿਰਪੱਖਤਾ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਹੁੰਦੀ ਕਿ ਦਰ

ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹੜਾ ਤਰੀਕਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਯਾਨੀ ਕਿ, ਕੀ ਬੈਲਟਿੰਗ ਸਿਸਟਮ ਜਾਂ ਫਲੈਟ ਰੇਟ ਸਿਸਟਮ ਜਾਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਗੁਣਵੱਤਾ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਦਰਾਂ ਆਦਿ। [ਪੈਰਾ 37, 38] [591-ਈ-ਐੱਫ]

2. ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਵਾਜਬ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਕਾਰਕ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਲੱਗ-ਥਲੱਗ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਕਈ ਹੋਰ ਕਾਰਕ ਹਨ, ਜੋ ਦਰ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਨੂੰ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਇਹਨਾਂ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਕਾਫ਼ੀ ਸਬੂਤਾਂ ਨਾਲ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਾਜਬ ਬਾਜ਼ਾਰ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਮਾਨਦਾਰ ਯਤਨ ਕੀਤੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕੇਸ ਦੇ ਸਾਰੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਪਹਿਲੂਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਰਾਜ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਕਾਫ਼ੀ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਤਾਂ ਜੋ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਐਕੁਆਇਰ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖ ਬਾਜ਼ਾਰ ਦਰ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ। [ਪੈਰਾ 39] [591-ਜੀ-ਐੱਚ; 592-ਏ]

3. ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਕਈ ਭੌਤਿਕ ਮੁੱਦਿਆਂ 'ਤੇ ਕਾਫ਼ੀ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੀਆਂ, ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਦੋਵੇਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਭੌਤਿਕ ਮੁੱਦਿਆਂ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਸਿੱਟਾ ਦਰਜ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਾਜਬ ਬਾਜ਼ਾਰ ਦਰ ਕਾਫ਼ੀ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਘਾਟ ਕਾਰਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਐਕੁਆਇਰ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਤੈਅ ਕਰੇਗੀ। [ਪੈਰਾ 41, 42 ਅਤੇ 44] [592-ਸੀ-ਡੀ, ਐੱਫ]

4. ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਵੇਂ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਭੇਜੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ) ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹਰੇਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ) ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਅਪੀਲ ਮੈਮੋ 'ਤੇ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਰਜਿਸਟਰੀ ਨੂੰ ਹਦਾਇਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਪੀਲ ਮੈਮੋ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਸਬੰਧਤ ਰਾਜ ਦੇ ਖਜ਼ਾਨੇ ਤੋਂ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਸਕਣ। [ਪੈਰਾ 46, 47] [592- ਐੱਚ; 593- ਏ-ਬੀ]

ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ

(2010) 11 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 175	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 31

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 885 ਆਫ਼ 2018।
ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਵਿਖੇ 05.02.2016 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ RFA ਨੰ. 1854 ਆਫ਼ 2012 ਵਿੱਚ।

ਨਾਲ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 890, 896, 888, 889, 886, 887, 897-900, 909- 912, 904, 891-895, 901-903, 905, 984-985, 1028-1034, 1140-1146, 920-952, 1035-1043, 914-915, 906-907, 1182, 987-992, 1049-1053, 908, 972-981, 916-919, 913, 1057-1058, 953-971, 1012-1027, 986, 1001-1002, 1180-1181, 1003-1009, 1055-1056, 982, 983, 1075, 1079, 1078, 1010, 1011, 1138-1014, 1138-1043, 1010 1068, 1066-1067, 1170- 1179, 1059-1065, 1054, 1072, 1074, 1076, 1077, 1195-1196, 1073, 1081, 1071, 1071, 1061, 1080, 1132-1133, 1082-1131, 1134, 1183, 1186, 1184, 1185, 1187, 1190, 1197, 1188, 1189, 1169, 1136, 1135, 1149, 1137, 1147-1148, 1151-1153, 1154-1158, 1191-1194, 1159-1168 ਅਤੇ 993-1000 2018।

ਅਲੋਕ ਸਾਂਗਵਾਨ, ਏ.ਏ.ਜੀ., ਬ੍ਰਿਜੇਂਦਰ ਚਾਹਰ, ਧਰੁਵ ਮਹਿਤਾ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਜੋਤੀ ਚਾਹਰ, ਕਰਨ ਚਾਹਰ, ਸ਼ਸ਼ੀ ਭੂਸ਼ਣ, ਵਿਨੈ ਗਰਗ, ਜਸਬੀਰ ਸਿੰਘ ਮਲਿਕ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਊਸ਼ਾ ਨੰਦਿਨੀ। ਵੀ., ਸੰਨੀ ਕਾਦਿਆਨ, ਡਾ: ਮੋਨਿਕਾ ਗੁਸਾਈਂ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਰੁਣ ਕੇ. ਸਿਨਹਾ, ਮਹਿੰਦਰ ਸਿੰਘ, ਰਾਕੇਸ਼ ਸਿੰਘ, ਸਿਨਹਾ ਸ਼੍ਰੇਅ ਨਿਖਿਲੇਸ਼, ਅਸ਼ਵਨੀ ਕੁਮਾਰ, ਰਾਘਵ ਕੱਕੜ, ਪ੍ਰਵੀਨ ਅਗਰਵਾਲ, ਅਦਿੱਤਿਆ ਸਿੰਘ, ਸਿਧਾਰਥ ਮਿੱਤਲ, ਨਯਨ ਨੇਪਾਲ, ਅੰਕਿਤ ਸਵਰੂਪ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਤਾਨਿਆ ਸ਼ੋਦੀਪ ਸਵਰੂਪ, ਸਲਾਮਤੀ, ਐੱਮ.ਐੱਸ. ਐੱਸ.ਕੇ. ਸਿਨਹਾ, ਰਤਨ ਲਾਲ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੀਮਾ ਕਸ਼ਯਪ, ਡਾ: ਐਮ.ਐਸ. ਵਰਮਾ, ਐਨ.ਐੱਨ. ਝਾਅ, ਮਿਸ ਰੰਜਨਾ ਵੋਹਰਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੰਤੋਸ਼ ਸਿੰਘ, ਨਰੇਸ਼ ਕੌਸ਼ਿਕ, ਵਰਧਮਾਨ ਕੌਸ਼ਿਕ, ਦੇਵਿਕ ਸਿੰਘ, ਮਨੋਜ ਜੋਸ਼ੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਲਲਿਤਾ ਕੌਸ਼ਿਕ, ਹਿਮਾਂਸ਼ੂ ਗੁਪਤਾ, ਅਨਿਲ ਕੁਮਾਰ ਤੰਦਲੇ, ਸਿਧਾਰਥ ਜੈਨ, ਗੌਰਵ ਅਗਰਵਾਲ, ਉਮੰਗ ਸ਼ੰਕਰ, ਗਗਨ ਗੁਪਤਾ, ਅਕਸ਼ਤ ਸ਼੍ਰੀਵਾਸਤਵ, ਇੰਦਰਜੀਤ ਯਾਦਵ, ਮਿਸ ਸਵਿਤਾ ਦੇਵੀ, ਸ਼ੁਸ਼ਾਂਤ ਮਿੱਤਲ, ਡਾ: ਕੈਲਾਸ਼ ਚੰਦ, ਵਿਜੇ ਕੇ ਜੈਨ, ਡਾ: ਦਿਨੇਸ਼ ਰਤਨ ਭਾਰਦਵਾਜ, ਡਾ: ਆਸ਼ੂਤੋਸ਼ ਗਰਗ, ਸਿਧਾਰਥ ਬੱਤਰਾ, ਰਵਿੰਦਰ ਕੁਮਾਰ, ਅਜੀਤ ਸ਼ਰਮਾ, ਆਰ.ਕੇ. ਸ਼ੌਕੀਨ, ਰੂਪਾਂਸ਼ ਪੁਰੋਹਿਤ, ਸਿਧਾਰਥ ਯਾਦਵ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਮਧੂਮਿਤਾ ਭੱਟਾਚਾਰਜੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਕੁਮੁਦ ਲਤਾ ਦਾਸ, ਅੰਸ਼ੁਮਨ ਅਸ਼ੋਕ, ਸਵਤਾਂਕ ਸ਼ਾਂਤਨੂ, ਪ੍ਰਤਾਪ ਸ਼ੰਕਰ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਏ.ਸ਼ਿਵਾਨੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੁਰਭੀ, ਰਾਮ ਕਿਸ਼ੋਰ ਸਿੰਘ ਯਾਦਵ, ਅੰਕਿਤ ਸਵਰੂਪ, ਅਜੀਤ ਸ਼ਰਮਾ, ਡਾ.ਕੈਲਾਸ਼ ਚੰਦ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਊਸ਼ਾ ਨੰਦਿਨੀ। ਵੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਮਿਤਾ ਗੁਪਤਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਪ੍ਰੀਤੀ ਯਾਦਵ, ਵਿਕਾਸ ਵਰਮਾ, ਸ਼ਾਹਿਦ ਅਖਤਰ, ਵਿਭੂਤੀ ਸੁਸ਼ਾਂਤ ਗੁਪਤਾ, ਹਾਜ਼ਰ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲ ਸਨ।

ਸੁਰੇਂਦਰ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ **ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ, ਜੇ.** ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ।

1. ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

2. ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਵਿਖੇ 5.02.2016 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਾਂਝੇ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਜੋ ਆਰ.ਐਫ.ਏ. ਨੰਬਰ 1854 ਆਫ਼ 2012 ਆਦਿ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਐਕਟ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ 62,11,700/- ਰੁਪਏ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਨੂੰ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ, ਗੁੜਗਾਓਂ ਦੁਆਰਾ 2009/2011 ਦੇ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 551 ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ 27.02.2012 ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਸੋਧਿਆ ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

3. ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਇਸ ਸਮੂਹ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪੂਰੇ ਵਿਵਾਦ ਦੀ ਕਦਰ ਕਰਨ ਲਈ, ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਵਿਸਥਾਰ ਵਿੱਚ ਦੱਸਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ।

4. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਨੇ 11.01.2005 ਨੂੰ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਦੇ 15 ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਲਗਭਗ 520 ਏਕੜ 02 ਕਨਾਲ ਅਤੇ 13.5 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਸੀ, ਅਰਥਾਤ, " ਕੇ.ਐਮ.ਪੀ." ਵਜੋਂ ਜਾਣੇ ਜਾਂਦੇ ਐਕਸਪ੍ਰੈਸ ਹਾਈਵੇਅ ਦੀ ਉਸਾਰੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 17.11.2005 ਨੂੰ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ 4 ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਸੇ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਹੋਰ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

5. ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਵੇਰਵੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਿੰਡਾਂ ਦਾ ਨਾਮ ਅਤੇ ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਖੇਤਰਫਲ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਲੜੀ ਨੰਬਰ	ਪਿੰਡ ਦਾ ਨਾਮ	ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਰਕਬਾ (ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ)
1	ਕਸਾਨ	514 ਕਨਾਲ 13 ਮਰਲੇ
2	ਕੁਕਰੋਲਾ	97 ਕਨਾਲ 04 ਮਰਲੇ
3	ਖੈਂਟਵਾਸ	99 ਕਨਾਲ 14 ਮਰਲੇ
4	ਧਾਨਾ	241 ਕਨਾਲ 00 ਮਰਲੇ

5	ਪਾਥ ਹਾਜੀਪੁਰ	960 ਕਨਾਲ 04 ਮਰਲੇ
6	ਸੁਲਤਾਨਪੁਰ	499 ਕਨਾਲ 01 ਮਰਲੇ
7	ਫਾਜ਼ਿਲਵਾਸ	11 ਕਨਾਲ 13 ਮਰਲੇ
8	ਮੋਕਲਵਾਸ	185 ਕਨਾਲ 18 ਮਰਲੇ
9	ਬਸ ਲੰਬੀ	313 ਕਨਾਲ 07 ਮਰਲੇ
10	ਮੁਬਾਰਿਕਪੁਰ	242 ਕਨਾਲ 13 ਮਰਲੇ
11	ਝਾਂਝਰੋਲਾ	J17 ਕਨਾਲ 01 ਮਰਲੇ
12	ਬਾਬਰਾ ਬਕੀਪੁਰ	100 ਕਨਾਲ 19 ਮਰਲੇ
13	ਸ਼ੈਂਡ ਮੁਹੰਮਦਪੁਰ	222 ਕਨਾਲ 01 ਮਰਲੇ
14	ਖਾਰਕਾਰੀ	14 ਕਨਾਲ 11 ਮਰਲੇ
15	ਫਖਰਪੁਰ	182 ਕਨਾਲ 14 ਮਰਲੇ

6. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਦੋ ਘੋਸ਼ਣਾਵਾਂ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ। ਇੱਕ 31.05.2005 ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ 11.01.2005 ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪਹਿਲੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਦੂਜੀ ਘੋਸ਼ਣਾ 08.02.2006 ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ 17.11.2005 ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦੂਜੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੀ।

7. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸਵਾਲ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 9 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ।

8. ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 ਦੇ ਤਹਿਤ ਲੋੜ ਅਨੁਸਾਰ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਅਤੇ 10.05.2006 ਨੂੰ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵੱਖਰੇ ਪੁਰਸਕਾਰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ। ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਹਰੇਕ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਪੂਰੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਇਕਸਾਰ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਸਾਰੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਉਪਰੋਕਤ 15 ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, 12,50,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਇਕਸਾਰ ਦਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਸਨ।

9. ਅਵਾਰਡਾਂ ਤੋਂ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਵੇਂ ਨਿਰਧਾਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਦਰ ਲਈ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ। ਇਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਮੁੜ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਭੇਜੇ ਗਏ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੂੰ 41 ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ।

ਸੁਰੇਂਦਰ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ [ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ, ਜੇ.]

10. 27.02.2012 ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਾਂਝੇ ਅਵਾਰਡ ਦੁਆਰਾ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ (ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ) ਨੇ ਸਾਰੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੇਸਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ 43,17,841/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਦਰ ਨੂੰ 12,50,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਤੋਂ ਵਧਾ ਕੇ 43,17,841/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

11. ਇਸ ਨਿਰਣੇ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 54 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦਿੱਤਾ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਬਾਰ ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਕੁੱਲ ਮਿਲਾ ਕੇ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ 556 ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ 258 ਅਪੀਲਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਅਤੇ ਬਾਕੀ 298 ਅਪੀਲਾਂ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ।

12. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦਾ ਕੇਸ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਵਧਾਉਣ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਸੀ ਪਰ 43,17,841/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ 43,17,841/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਸੰਭਾਵਨਾ ਸੀ।

13. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਰਾਜ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ 43,17,841/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਰੇਟ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ। ਰਾਜ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਹ LAO ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁੱਲ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਉੱਚ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਸੀ, ਯਾਨੀ ਕਿ, 12,50,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਜੋ ਕਿ, ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਨਿਆਂਪੂਰਨ, ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਢੁਕਵਾਂ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਕਿਸੇ ਵਾਧੇ ਦੀ ਕੋਈ ਗੁੰਜਾਇਸ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ।

14. ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ 43,17,841/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਤੋਂ ਵਧਾ ਕੇ 62,11,700/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

15. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਾਜਬ ਮਾਰਕੀਟ ਰੇਟ

62,11,700/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਹਰੇਕ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ 62,11,700/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

16. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਰਾਜ ਦੋਵਾਂ ਨੇ ਨਾਰਾਜ਼ਗੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਦੇ ਜ਼ਰੀਏ ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ।

17. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਸਾਂਝਾ ਮਾਮਲਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਵਧਾਉਣ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਸੀ ਪਰ ਇਸਨੂੰ 62,11,700/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਕਿਤੇ ਵੱਧ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ, ਭਾਵ, 62,11,700/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

18. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਰਾਜ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਰਾਜ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ 62,11,700/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ। ਰਾਜ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਵਾਧੇ ਲਈ ਕੋਈ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਰਾਜ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਘਟਾ ਕੇ ਅਤੇ ਐਲਏਓ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਕੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਸਨ ਕਿ ਐਲਏਓ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਨਿਰਪੱਖ ਮਾਰਕੀਟ ਦਰ, ਭਾਵ, 12,50,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੈ।

19. ਇਹ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਪਿਛੋਕੜ ਦੇ ਨਾਲ ਹੈ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਦੇ ਪੁਨਰ-ਨਿਰਧਾਰਨ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਪੂਰਾ ਵਿਵਾਦ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਰਾਜ ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ।

20. ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਇਸ ਸਮੂਹ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਉੱਠਦਾ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਕੇ ਸਹੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ 43,17,841/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਤੋਂ ਵਧਾ ਕੇ 62,11,700/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਰਾਜ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਨਾ ਘਟਾਉਣ ਅਤੇ ਐਲ.ਏ.ਓ

ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ (12,50,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ) ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ।

21. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਕਹੀਏ ਤਾਂ, ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਵਾਜਬ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਕੀ ਹੈ - (1) LAO ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ 12,50,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ; ਜਾਂ (2) ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ 43,17,841/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ; ਜਾਂ (3) ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ 62,11,700/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਜਾਂ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਯਾਨੀ 11.01.2005 ਅਤੇ 17.11.2005 ਨੂੰ ਪ੍ਰਚਲਿਤ 12,50,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਅਤੇ 62,11,700/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਕੋਈ ਹੋਰ ਦਰ।

22. ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ।

23. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਵੱਖ-ਵੱਖ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਲਈ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲਾਂ ਵੱਲੋਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਹੋਣਾ ਘੱਟ ਜਾਂ ਘੱਟ ਆਮ ਸੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ (11.01.2005 ਅਤੇ 17.11.2005) ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਵਧਾਉਂਦੇ ਹੋਏ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਮਿਲੀ।

24. ਇਹ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਖੇਤਰ ਦੀ ਸਥਿਤੀ, ਨੇੜਤਾ ਅਤੇ ਆਲੇ-ਦੁਆਲੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਜੋ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚਾਰ ਉਦਾਹਰਣੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡਾਂ (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ-ਮੁਦਈ 1, 10, 12, 13 ਅਤੇ -14) ਵਿੱਚੋਂ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਇੱਕ ਸੇਲ ਡੀਡ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅਸਲ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਆਧਾਰ ਬਣਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਅਜਿਹਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਤਾਂ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ 62,11,700/- ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੁੰਦੀ।

25. ਫਿਰ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਸਾਰੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲਾਂ ਨੇ ਸਾਨੂੰ ਸਬੂਤਾਂ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਕਰਵਾਇਆ ਤਾਂ ਜੋ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ, ਇਸਦੀ ਸਥਿਤੀ, ਸਥਾਨ, ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰਾਂ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਆਲੇ ਦੁਆਲੇ ਦੇ ਸਥਾਨਾਂ ਨਾਲ ਨੇੜਤਾ ਨੂੰ ਦਰਸਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ ਅਤੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਵਾਧਾ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਕੇਸ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇ, ਭਾਵ, ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ 62,11,700/- ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਤੇ, ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹਰੇਕ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਦੇਣਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ

ਨੂੰ ਢੁਕਵਾਂ ਵਧਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

26. ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ, ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਰਾਜ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਵੀ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

27. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਸਨ ਜਦੋਂ ਕਿ ਰਾਜ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਕੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਸਨ।

28. ਉਸਦੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁੱਦੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਜਲਦੀ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰਾਜ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਿਆ।

29. ਫਿਰ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਸਾਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਅਤੇ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਦਰਾਂ ਦੇ ਸਹੀ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਉਠਾਏ ਗਏ ਮੁੱਦਿਆਂ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਕਰਵਾਇਆ ਅਤੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਬੇਢੰਗੇ ਰਵੱਈਏ ਕਾਰਨ ਹੋਏ ਪੱਖਪਾਤ ਵੱਲ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕੀਤਾ।

30. ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਅਤੇ ਕੇਸ ਦੇ ਪੂਰੇ ਰਿਕਾਰਡ ਨੂੰ ਘੋਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਸੀਂ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਰੱਖਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਹਾਂ ਅਤੇ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਾਡੇ ਨਿਰੀਖਣਾਂ/ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੇਸਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੇਸਾਂ ਨੂੰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ (ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ) ਨੂੰ ਰਿਮਾਂਡ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਾਂ।

31. ਇਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਰਿਮਾਂਡ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੋ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਆਈ ਹੈ। ਪਹਿਲਾਂ, ਇਸ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਧਿਐਨ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਆਧਾਰ ਬਣਾਇਆ ਸੀ ਜਾਂ, ਅਸੀਂ ਕਹਿ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਕਿ, ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਕਾਸ ਨਿਗਮ ਬਨਾਮ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁਖ ਅਤੇ ਹੋਰ [2010 (11) ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 175] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਇਸ ਸਵਾਲ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਬਣਾ ਕੇ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ ਕਿ ਕੀ ਐਲ.ਏ.ਓ ਅਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਪੱਖ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।

32. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁਖ (ਉਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਤੱਥਾਂ ਤੋਂ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਇੱਕ ਪਿੰਡ - ਕਾਸਨ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਇਸਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਕੁਝ ਪਿੰਡਾਂ ਦੇ ਨਾਲ 15.11.1994 ਨੂੰ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਾਸਨ ਪਿੰਡ ਦੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ 20,00,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਦੇਣਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ।

33. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਕਿ 20,000,00/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਨੂੰ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਆਧਾਰ ਮੁੱਲ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸ਼ਾਇਦ ਇਹ ਇਸ ਲਈ ਕੀਤਾ ਕਿਉਂਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਕਾਸਨ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਸਨ ਪਿੰਡ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਆਧਾਰ ਵਜੋਂ ਲੈਣਾ ਆਦਰਸ਼ ਹੈ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 8% ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧਾ 20,00,000/- ਰੁਪਏ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇੱਕ ਸਮਾਨ ਦਰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਸਵਾਲ ਅਧੀਨ ਪੂਰੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ 62,11,700/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ।

34. ਸਾਡੀ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਵਿੱਚ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਪਹੁੰਚ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਜਾਪਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਏ ਕਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਮੁੱਦਿਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਵਾਲ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਨਿਰਪੱਖ ਮਾਰਕੀਟ ਦਰ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ 'ਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪਾਇਆ।

35. ਪਹਿਲਾ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਲਗਭਗ 520 ਏਕੜ, 2 ਕਨਾਲ ਅਤੇ 13.5 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਟੁਕੜਾ ਸੀ। ਦੂਜਾ, ਪੂਰੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਪਿੰਡ ਕਾਸਨ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਪਰ ਇਹ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ 15 ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਫੈਲੀ ਹੋਈ ਸੀ। ਤੀਜਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ 15 ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਤੋਂ ਅਸਲ ਦੂਰੀ ਕੀ ਸੀ, ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਦਾ ਸਥਾਨ, ਸਥਿਤੀ/ਖੇਤਰ, ਕੀ ਕੋਈ ਵਿਕਾਸ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ, ਜੇਕਰ ਅਜਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸਦੀ ਕਿਸਮ, ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਇਹ ਇਹਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਕਦੋਂ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਗੁਣਵੱਤਾ, ਇਸਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਆਧਾਰ, ਐਕੁਆਇਰ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਇਸਦੇ ਨੇੜੇ, ਭਾਵੇਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਛੋਟਾ ਟੁਕੜਾ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਤਰਜੀਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਵੱਡਾ ਟੁਕੜਾ, ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਦੀ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਨੇੜਲੇ ਵੱਡੇ ਵਿਕਸਤ ਸ਼ਹਿਰ, ਕਸਬੇ ਜਾਂ ਜਗ੍ਹਾ ਤੋਂ ਅਸਲ ਦੂਰੀ, ਕੀ ਨੇੜਲੇ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਤੀਵਿਧੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵੇਰਵੇ। ਚੌਥਾ, ਕੀ ਪਿੰਡ ਕਾਸਨ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁਖ (ਉਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਹੈ ਜਾਂ ਵੱਖਰੀ ਹੈ ਅਤੇ, ਜੇਕਰ ਅਜਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਵੇਂ ਅਤੇ ਕਿਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਕੁੱਲ ਦੂਰੀ ਆਦਿ।

36. ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਉਹ ਮੁੱਦੇ ਸਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਪ੍ਰਭਾਵ ਸੀ।

37. ਹਾਈ ਕੋਰਟ, ਇਹਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਬੂਤ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਪਿੰਡ ਕਾਸਨ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਇੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਦਰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਦਰ ਵਿੱਚ 1994 ਤੋਂ 8% ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧਾ ਜੋੜ ਕੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਇੱਕ ਫਲੈਟ ਮਾਰਕੀਟ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ 15 ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਸਾਰੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ।

38. ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਸਿਰਫ਼ ਉਦੋਂ ਹੀ ਹੁੰਦਾ ਜਦੋਂ ਉਪਰੋਕਤ ਮੁੱਦਿਆਂ 'ਤੇ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ, ਅਦਾਲਤ ਆਪਣੇ ਦਿਮਾਗ ਨੂੰ ਨਿਰਪੱਖਤਾ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਹੁੰਦੀ ਕਿ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹੜਾ ਤਰੀਕਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਕੀ ਬੈਲਟਿੰਗ ਸਿਸਟਮ ਜਾਂ ਫਲੈਟ ਰੇਟ ਸਿਸਟਮ ਜਾਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਗੁਣਵੱਤਾ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਦਰਾਂ ਆਦਿ।

39. ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਵਾਜਬ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਕਾਰਕ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਲੱਗ-ਥਲੱਗ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਕਈ ਹੋਰ ਕਾਰਕ ਹਨ, ਜੋ ਦਰ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਨੂੰ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਇਹਨਾਂ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਕਾਫ਼ੀ ਸਬੂਤਾਂ ਨਾਲ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਇਹ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਾਜਬ ਬਾਜ਼ਾਰ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਮਾਨਦਾਰੀ ਨਾਲ ਯਤਨ ਕੀਤੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕੇਸ ਦੇ ਸਾਰੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਪਹਿਲੂਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਰਾਜ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਕਾਫ਼ੀ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਤਾਂ ਜੋ ਅਦਾਲਤਾਂ ਐਕੁਆਇਰ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਬਾਜ਼ਾਰ ਦਰ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚ ਸਕਣ।

40. ਉਪਰੋਕਤ ਕਮਜ਼ੋਰੀਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਜੋ ਅਸੀਂ ਦੇਖਿਆ ਹੈ, ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਕਹਿਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਝਿਜਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਤਸੱਲੀਬਖਸ਼ ਨਹੀਂ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਉਸ ਸਰਸਰੀ ਤਰੀਕੇ ਨੂੰ ਬਰਦਾਸ਼ਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਦੋਵੇਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ। ਇਸਨੇ ਯਕੀਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਲਈ ਪੱਖਪਾਤ ਕੀਤਾ ਹੈ।

41. ਅਸੀਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕੇਸ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟੀਜਨਕ ਢੰਗ ਨਾਲ ਚਲਾਉਣ ਲਈ ਦੋਸ਼ੀ ਨਹੀਂ ਠਹਿਰਾਉਂਦੇ ਹਾਂ ਪਰ ਇਹ ਤੱਥ ਬਣਿਆ ਹੋਇਆ ਹੈ ਕਿ ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਕਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਮੁੱਦਿਆਂ 'ਤੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੀਆਂ, ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਦੋਵੇਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਮੁੱਦਿਆਂ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਸਿੱਟਾ ਦਰਜ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ।

42. ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਘਾਟ ਕਾਰਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਨਿਰਪੱਖ ਮਾਰਕੀਟ ਰੇਟ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਲੱਗਦਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਅਸੀਂ ਅਜਿਹਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਇਹ ਧਿਰਾਂ ਲਈ ਪੱਖਪਾਤ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਗੁਰੇਜ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ।

43. ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਸੀਂ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ, ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ (ਸਿਵਲ ਕੋਰਟਾਂ) ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਰੱਖਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ ਸਾਡੇ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਸਾਰੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੇਸਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੇਸਾਂ ਨੂੰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਭੇਜਦੇ ਹਾਂ।

44. ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਸਬੰਧਤ ਸਟੈਂਡ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਮੌਖਿਕ ਅਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਦੋਵਾਂ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਵਾਧੂ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਹੋਵੇਗੀ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਰੋਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰੇਗਾ, ਜੋ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

45. ਧਿਰਾਂ 05.02.2018 ਨੂੰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਹੋਣਗੀਆਂ ਤਾਂ ਜੋ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਅਤੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇੱਕ ਸਾਲ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇਸਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਨੂੰ ਇੱਕ ਬਾਹਰੀ ਸੀਮਾ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ। ਕੇਸ ਦਾ ਅਸਲ ਰਿਕਾਰਡ, ਜੇਕਰ ਇੱਥੇ ਮੰਗਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਤੁਰੰਤ ਸਬੰਧਤ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਭੇਜਿਆ ਜਾਵੇ।

46. ਕਿਉਂਕਿ ਅਸੀਂ ਇਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਉਣ ਲਈ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ) ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਪਣੇ ਅਪੀਲ ਮੈਮੋ 'ਤੇ ਹਰੇਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ) ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

47. ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਰਜਿਸਟਰੀ ਨੂੰ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਪੀਲ ਮੈਮੋ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਸਬੰਧਤ ਰਾਜ ਦੇ ਖਜ਼ਾਨੇ ਤੋਂ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਸਕਣ।

48. ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਰਜਿਸਟਰੀ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ (ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ) ਦੁਆਰਾ

ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਰਿਫੰਡ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਮੀਮੋ 'ਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧਤ ਅਪੀਲ ਮੀਮੋ 'ਤੇ, ਸਬੰਧਤ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਹਰੇਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ) ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਨਿਯਮਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

ਦੇਵਿਕਾ ਗੁਜਰਾਲ ਮਾਮਲਾ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

<u>ਡਿਸਕਲੇਮਰ</u> :- 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