[2018] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1075

ਮੁਹੰਮਦ ਯੂਸੁਫ ਅਤੇ ਹੋਰ ਆਦਿ ਆਦਿ

ਬਨਾਮ

ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ

2018 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3807-3825)

16 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2018

[ਆਰ. ਕੇ. ਅਗਰਵਾਲ ਅਤੇ ਐਸ. ਅਬਦੁਲ ਨਜ਼ੀਰ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ, 1894 – ਧਾਰਾਵਾਂ 4, 9, 18 ਅਤੇ 23 - ਮਿੰਨੀ ਸਕੱਤਰੇਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਫਿਰੋਜ਼ਪੁਰ ਪਿੰਡ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ - ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ (LAC) ਨੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 16 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ 30% ਸੋਲੇਟੀਅਮ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ 12% ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਦੇ ਨਾਲ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ - ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ-ਕਮ-SDO(C) ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ 72,00,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ 55% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ। ਅਤੇ ਉਡੀਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਕਾਰਨ 5% ਦੀ ਹੋਰ ਕਟੌਤੀ, ਕੁੱਲ 60% ਅਤੇ 28,80,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ - ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕਰਾਸ ਅਪੀਲਾਂ - ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ 64,80,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰਕੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਘਟਾ ਕੇ 10% ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ - ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕਰਾਸ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ - ਕਿਹਾ ਗਿਆ: ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਕੇਸ ਦੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਅਤੇ ਮੁਲਤਵੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਵੇਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 72 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ ਅਤੇ

ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ-ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨਾਲ ਕੋਈ ਬੇਇਨਸਾਫੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਸੀ - ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ 10% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਟੌਤੀ ਬਹੁਤ ਵਾਜਬ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਉਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਹੋਰ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਸ ਲਈ ਇਹ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ - ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ - ਭਾਰਤ ਦਾ ਸੰਵਿਧਾਨ - ਅਨੁਛੇਦ 300 A.

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ, 1894 – ਮੁਆਵਜ਼ਾ – ਦਾ ਅਰਥ – ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਕੀਤੇ ਗਏ।

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ, 1894 – ਧਾਰਾ 23A– ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਤਹਿਤ - ਗਣਨਾ ਦਾ ਅਧਾਰ - ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਕੀਤੇ ਗਏ।

XXXXXX

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ, 1894 - ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕਟੌਤੀ – ਵਿਚਾਰੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਾਰਕਾਂ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ

ਕਿਹਾ ਕਿ: 1.1 ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ, 1894 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਪਿੱਛੇ ਇਰਾਦਾ ਕਲਿਆਣਕਾਰੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣਾ ਸੀ। ਇਹ ਸਭ ਜਾਣਦੇ ਹਨ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਇੱਕ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ (ਪਹਿਲਾਂ ਇਹ 1978 ਤੱਕ ਇੱਕ ਬੁਨਿਆਦੀ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ) ਜਿਵੇਂ ਕਿ

ਭਾਰਤ ਦੇ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 300A ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। "ਮੁਆਵਜ਼ਾ" ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿ ਇਹ "ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਜਿਸ ਚੀਜ਼ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਸ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਵਾਜਬ, ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖ ਹੋਣ ਦੇ ਟੈਸਟ ਨੂੰ ਪਾਸ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਕਾਫ਼ੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨਾਲ ਕੋਈ ਬੇਇਨਸਾਫੀ ਨਹੀਂ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਬਹੁਤ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਭਾਵ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਵਾਂਝੇ ਹਨ। ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਕਲਪਨਾਤਮਕ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸਰਕਾਰੀ ਖਜ਼ਾਨੇ ਲਈ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਾਲੇ ਸੰਤੁਲਨ ਬਣਾਈ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰ੍ਹੇ 10, 11] [1081-C-D, E-F]

1.2 ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ (LA Act) ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਨੂੰ ਸਾਦਾ ਪੜ੍ਹਨ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਗਣਨਾ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਚਾਰਨ ਯੋਗ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜਿਸ ਵਿਅਕਤੀ ਤੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਗਈ ਸੀ, ਕੀ ਉਸ ਤੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਲੈ ਕੇ ਗੁਆਉਣਾ ਸੀ। ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਿਤ ਵਰਤੋਂ ਜਿਸ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਰੱਖੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਕ ਤੱਤ ਸੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ (LA Act) ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਸੂਚਨਾ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਹੋਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਅਸਲ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮਿਲਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 13][1082-H; 1083-A-B]

1.3 ਇਹ ਇੱਕ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਤ ਨਿਯਮ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਗਣਨਾ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਸਟ੍ਰੇਟ ਜੈਕੇਟ ਫਾਰਮੂਲਾ (Straight jacket formula) ਨਹੀਂ ਹੋ

ਸਕਦਾ, ਇਸ ਲਈ, ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਨੂੰ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਨਜਿੱਠਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ। ਆਮ ਸਮਝ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਅਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਭਰੋਸੇਮੰਦ ਮਾਰਗਦਰਸ਼ਕ ਹੈ। ਇਹ ਇੱਕ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਤ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਕਈ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ, ਤਾਂ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਬੋਨਾਫੇਡ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਹੈ, 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। (ਪੈਰ੍ਹੇ 14, 15] [1083-D-E]

XXXXXX

1077 ਮੁਹੰਮਦ ਯੂਸੁਫ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ

1.4 ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ। ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਨੂੰ ਇਹ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪਿੰਡ ਫਿਰੋਜ਼ਪੁਰ ਨਮਕ, ਤਹਿਸੀਲ ਨੂਹ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ 1 ਕਨਾਲ 6 ਮਰਲੇ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਉਸੇ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ 11,70,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ। ਜੇਕਰ ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਇਹ 72 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਬਣਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ (LA Act) ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੂਚਨਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦੇ ਨੇੜੇ ਹੈ, ਭਾਵ 18.10.2005. ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਕੇਸ ਦੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਮੁਲਤਵੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਵੇਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 72 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨਾਲ ਕੋਈ ਬੇਇਨਸਾਫੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 16] [1084-D-F]

1.5 ਇਹ ਰਿਕਾਰਡ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਕੁੱਲ ਮਿਲਾ ਕੇ 60% (ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵਜੋਂ 55% ਅਤੇ ਉਡੀਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ 5%) ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਘਟਾ ਕੇ

10% ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਕਟੌਤੀਆਂ ਕਈ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ, ਜੋ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਨਿਆਂਇਕ ਮਿਸਾਲਾਂ ਦੇ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਤ ਸਥਿਤੀ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੀਆਂ ਕਟੌਤੀਆਂ ਨੂੰ ਕੁੱਲ ਮਿਲਾ ਕੇ 75% ਦੇ ਉਪਰਲੇ ਬੈਂਚਮਾਰਕ ਤੋਂ ਪਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤਤਾ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਕਲਪਨਾਤਮਕ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਪਾਣੀ, ਬਿਜਲੀ, ਸੀਵਰੇਜ, ਟੈਲੀਫੋਨ ਆਦਿ ਵਰਗੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਬੁਨਿਆਦੀ ਸਹੂਲਤਾਂ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਰਾਜ ਨੇ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਮਕਸਦ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਬਣਾਉਣਾ, ਭਾਵ ਨੂਹ ਵਿਖੇ ਮਿੰਨੀ ਸਕੱਤਰੇਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ, ਕੁਝ ਹੋਰ ਵਿਕਾਸ ਅਸੰਭਵ ਹੈ। ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤਤਾ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਲਈ, ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ, ਨੇੜਲੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਉਪਲਬਧ ਸਹੂਲਤਾਂ, ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਆਕਾਰ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਆਦਿ। ਫਿਰੋਜ਼ਪੁਰ ਨਮਕ ਪਿੰਡ ਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜੋ ਕਿ ਨੂਹ ਕਸਬੇ ਤੋਂ ਕੁਝ ਦੂਰੀ 'ਤੇ ਸਥਿਤ ਹੈ, ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਬਿਹਤਰ ਅਤੇ ਚੌੜੀਆਂ ਸੜਕਾਂ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਆਦਿ, ਤਾਂ ਜੋ ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਉਪਲਬਧ ਸਹੂਲਤਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੀਵਰੇਜ, ਬਿਜਲੀ ਆਦਿ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ 60% ਤੋਂ ਘਟਾ ਕੇ 10% ਕਰਨ ਵੇਲੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਜਾਪਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਉਪਰੋਕਤ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ 10% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਟੌਤੀ ਬਹੁਤ ਵਾਜਬ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਉਸ ਮਕਸਦ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਹੋਰ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਸ ਲਈ ਇਹ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। (ਪੈਰ੍ਹੇ 17, 18 ਅਤੇ 19) [1084-H; 1085-A-F]

XXXXXX

ਮੇਜਰ ਜਨਰਲ ਕਪਿਲ ਮਹਿਰਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ (2015) 2 SCC 26 - ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ।

ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੇਸ ਹਵਾਲਾ		
(2015) 2 SCC 26	**ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 11**

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2018 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3807-3825.

2012 ਦੀ ਬਕਾਇਦਾ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6617, 6611, 6612, 6613, 6614, 6615, 6616, 7141, 7142 ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 03.06.2016 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ 2013 ਦੇ R.F.A. ਨੰਬਰ 476, 2155, 5590, R.F.A. ਨੰਬਰ 3460 ਵਿੱਚ X (ਕਰਾਸ) ਇਤਰਾਜ਼ ਨੰਬਰ 50- CI/2013, R.F.A. ਨੰਬਰ 3458 ਵਿੱਚ X (ਕਰਾਸ) ਇਤਰਾਜ਼ ਨੰਬਰ 51-CI/2013, R.F.A. ਨੰਬਰ 3453 ਵਿੱਚ X (ਕਰਾਸ) ਇਤਰਾਜ਼ ਨੰਬਰ 52-CI/2013, R.F.A. ਨੰਬਰ 3456 ਵਿੱਚ X (ਕਰਾਸ) ਇਤਰਾਜ਼ ਨੰਬਰ 53-CI/2013, R.F.A. ਨੰਬਰ 3455 ਵਿੱਚ X (ਕਰਾਸ) ਇਤਰਾਜ਼ ਨੰਬਰ 58-CI/2013, R.F.A. ਨੰਬਰ 3461 ਵਿੱਚ X (ਕਰਾਸ) ਇਤਰਾਜ਼ ਨੰਬਰ 59-CI/2013 ਅਤੇ 2012 (O & M) ਦੇ R.F.A. ਨੰਬਰ 7143 ਵਿੱਚ 27.07.2016 ਨੂੰ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਵਿਖੇ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਨਾਲ

2018 ਦੇ C.A. ਨੰਬਰ 3826 ਅਤੇ 3827-3859.

ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਧੀਰਾਂ ਵਲੋਂ ਅਭਿਮਾਸ਼ ਜੈਨ, ਐਡਵੋਕੇਟ ਵਧੀਕ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਨਰਲ ਸੂਰੀ, ਪੀ.ਐਸ. ਪਟਵਾਲੀਆ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਨਬੀਲਾ ਹਸਨ, ਮੁਕੁਲ ਕੌਸ਼ਿਕ, ਪੱਲਵੀ ਤਾਇਲ ਚੱਢਾ, ਅਵਿਨਾਸ਼ ਕੁਮਾਰ, ਪਵਨ ਸ਼ਰਮਾ, ਬਲਰਾਜ ਦੀਵਾਨ, ਸਮਰ ਵਿਜੇ ਸਿੰਘ, ਹਰਸ਼ਿਕਾ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੇਠ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ

ਆਰ.ਕੇ. ਅਗਰਵਾਲ, ਜੇ. 1. ਆਗਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ (leave granted)।

2. ਉਪਰੋਕਤ ਅਪੀਲਾਂ 2012 ਦੇ R.F.A.ਨੰਬਰ 6617 (O & M) ਵਿੱਚ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਵਿਖੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿਰੁੱਧ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਰਾਜ ਦੀਆਂ ਕਰਾਸ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦਿਆਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ ਸੀ।

XXXXXX

3. **ਸੰਖੇਪ ਤੱਥ: -**

(a) ਹਰਿਆਣਾ ਸਰਕਾਰ, ਮਾਲ ਵਿਭਾਗ ਨੇ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ, 1894 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ (LA Act)' ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਸੂਚਨਾ ਰਾਹੀਂ ਮਿਤੀ 18.10.2005 ਨੂੰ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਮੇਵਾਤ ਵਿਖੇ ਮਿੰਨੀ ਸਕੱਤਰੇਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਪਿੰਡ ਫਿਰੋਜ਼ਪੁਰ ਨਮਕ, ਤਹਿਸੀਲ ਨੂਹ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਮੇਵਾਤ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਨੋਟੀਫਾਈ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੀ ਕੀਮਤ 372 ਕਰਨਾਲ 2 ਮਰਲੇ (ਭਾਵ 46 ਏਕੜ 4 ਕਰਨਾਲ ਅਤੇ 2 ਮਰਲੇ) ਹੈ। ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਹਰਿਆਣਾ ਸਰਕਾਰ ਨੇ 25.05.2006 ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਰਾਹੀਂ ਘੋਸ਼ਣਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਹੈ।

(b) ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ (LA Act) ਦੀ ਧਾਰਾ 9 ਤਹਿਤ ਸਾਰੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ (LAC), ਨੂਹ, ਮੇਵਾਤ ਨੇ ਐਵਾਰਡ ਨੰਬਰ 1 ਮਿਤੀ 05.11.2007 ਰਾਹੀਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ 16 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਇਕਸਾਰ ਦਰ ਨਾਲ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 30% ਸੋਲੇਟੀਅਮ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ 12% ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ।

(c) ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ (LA Act) ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਹਵਾਲਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜੋ ਕਿ ਐਲਏ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 394/ 01.12.10/19.09.11 ਵਜੋਂ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ-ਕਮ-SDO (C) ਨੂਹ, ਮੇਵਾਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 28.08.2012 ਨੂੰ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ 72,00,000 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ 55% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਉਡੀਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਕਾਰਨ 5% ਦੀ ਹੋਰ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ, ਜੋ ਕੁੱਲ 60% ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਨਾਲ 28,80,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

(d) ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਹੋਰ ਸਮੂਹਾਂ ਦੇ ਨਾਲ 2012 ਦੀ ਨਿਯਮਤ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ (RFA) ਨੰਬਰ 6617 ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਰਾਜ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਕਰਾਸ ਅਪੀਲਾਂ ਵੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ 03.06.2016 ਦੇ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ 64,80,000 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਰਾਜ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕਰਾਸ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

XXXXXX

(e) ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ, ਮਿਤੀ 03.06.2016 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਗਿਆ ਰਾਹੀਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।

4. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਆਰ.ਐਸ.ਸੂਰੀ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਰਾਜ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਪੀ.ਐਸ.ਪਟਵਾਲੀਆ ਦੀ ਗੱਲ ਸੁਣੀ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕੀਤਾ।

ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਨੁਕਤੇ: -

5. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦਾ ਸੰਖੇਪ ਨੁਕਤਾ ਇਹ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਕੇਸ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਦਖਲ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ?

ਵਿਰੋਧੀ ਦਲੀਲਾਂ: -

6. ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੀ ਕਿ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਤੇ ਵਪਾਰਕ ਖੇਤਰ ਵਜੋਂ ਵਿਕਸਤ ਹੋਣ ਦੀ ਭਵਿੱਖ ਦੀ ਬਹੁਤ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਉਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੰਭਾਵਿਤ ਮੁੱਲ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ, ਭਵਿੱਖ ਦੀਆਂ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ, ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਵਿਕਾਸ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੀ ਭਵਿੱਖ ਦੀ ਕਮਾਈ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਸੰਭਾਵਿਤ ਸੱਟ ਲੱਗਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਆਦਿ। ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਕਿ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਅਥਾਹ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਹਨ ਜੋ ਨੂਹ ਸਿਟੀ ਤੋਂ ਅੱਧਾ ਕਿਲੋਮੀਟਰ ਦੀ ਦੂਰੀ 'ਤੇ ਸਥਿਤ ਹੈ, ਅਤੇ ਸਾਈਬਰ ਸਿਟੀ ਤੋਂ 30 ਕਿਲੋਮੀਟਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵੀ ਸਥਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇੰਦਰਾ ਗਾਂਧੀ ਅੰਤਰਰਾਸ਼ਟਰੀ ਹਵਾਈ ਅੱਡੇ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਤੋਂ ਸਿੱਧਾ ਪਹੁੰਚਯੋਗ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

7. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚੇ ਦੀਆਂ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਹੂਲਤਾਂ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਕਾਰਨ 55% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਅਤੇ ਉਡੀਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਕਾਰਨ 5% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਘਟਾ ਕੇ 10% ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਸੂਚਨਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਸਾਰੀਆਂ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚੇ ਦੀਆਂ ਸਹੂਲਤਾਂ ਹਨ।

8. ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਰਾਜ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਸਹੀ ਨਿਰਣਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਮੁੱਲ 'ਤੇ 10% ਦੀ

ਕਟੌਤੀ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਸੂਚਨਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚੇ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਸਹੂਲਤਾਂ ਹਨ।

XXXXXX

9. ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ (LA Act) ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ਾਮਲ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਾਫ਼ੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕੇਸਾਂ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਵੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੰਭਾਵਿਤ ਮੁੱਲ ਸਥਾਨ, ਭਵਿੱਖ ਦੀਆਂ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ, ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਸੰਭਾਵਿਤ ਸੱਟ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਵਰਗੇ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ: -

10. ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ, 1894 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਪਿੱਛੇ ਇਰਾਦਾ ਭਲਾਈ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣਾ ਸੀ। ਇਹ ਸਭ ਜਾਣਦੇ ਹਨ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਇੱਕ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ (ਪਹਿਲਾਂ ਇਹ 1978 ਤੱਕ ਇੱਕ ਬੁਨਿਆਦੀ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ) ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 300 A ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। "ਮੁਆਵਜ਼ਾ" ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਇਹ "ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਜਿਸ ਚੀਜ਼ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਸ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਵਾਜਬ, ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖ ਹੋਣ ਦੇ ਟੈਸਟ ਨੂੰ ਪਾਸ

ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ. ਪ੍ਰਸਤਾਵਨਾ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਨਿਆਂ ਸ਼ਬਦ ਵਿੱਚ ਆਰਥਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਨਿਆਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਅਤੇ ਆਰਥਿਕ ਨਿਆਂ ਸ਼ਬਦ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

11. ਕੇਸਾਂ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਕਾਫ਼ੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨਾਲ ਕੋਈ ਬੇਇਨਸਾਫੀ ਨਹੀਂ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਬਹੁਤ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਭਾਵ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਵਾਂਝੇ ਹਨ। ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਕਲਪਨਾਤਮਕ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸਰਕਾਰੀ ਖਜ਼ਾਨੇ ਲਈ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਾਲੇ ਸੰਤੁਲਨ ਬਣਾਈ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਛੋਟੇ ਪਰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਸਵਾਲ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਆਦਰਸ਼ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਕੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ **ਮੇਜਰ ਜਨਰਲ ਕਪਿਲ ਮਹਿਰਾ ਅਤੇ ਹੋਰ** ਬਨਾਮ **ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ** (2015) 2 SCC 262 ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤੀ:

"10. ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ: ਪਹਿਲਾ ਸਵਾਲ ਇਹ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਕਿੰਨੀ ਵਾਜਬ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮਰੱਥ ਹਨ। ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ: (i) ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਭੂਗੋਲਿਕ ਸਥਿਤੀ; (ii) ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਵਰਤੋਂ; (iii) ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਉਪਲਬਧ ਲਾਭ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਜਾਂ ਰਾਜ ਮਾਰਗ ਜਾਂ ਸੜਕ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨੇੜੇ ਅਤੇ (iv) ਉਸੇ ਇਲਾਕੇ/ਪਿੰਡ/ਖੇਤਰ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨੇੜੇ ਜਾਂ ਬਹੁਤ ਨੇੜੇ ਸਥਿਤ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ।

XXXXXX

12. ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ (LA Act) ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਬੁਨਿਆਦੀ ਧਾਰਾ ਹੈ ਜੋ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕੁਝ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਕਾਰਕਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਮੋੜ 'ਤੇ, ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਹੈ:

23. ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿਚਾਰੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮਾਮਲੇ-

(1) ਇਸ ਅਧਿਨਿਯਮ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਹੇਠ ਲਿਖਿਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇਗੀ-

ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਧਾਰਾ 4, ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੂਚਨਾ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ।

ਦੂਜਾ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਖੜ੍ਹੀ ਫਸਲ ਜਾਂ ਰੁੱਖਾਂ ਨੂੰ ਲੈਣ ਦੇ ਕਾਰਨ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਹੋਇਆ ਨੁਕਸਾਨ, ਜੋ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਸਮੇਂ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਤੀਜਾ, ਕੁਲੈਕਟਰ ਵੱਲੋਂ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਸਮੇਂ, ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਉਸਦੀ ਦੂਜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਤੋਂ ਵੱਖ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨੁਕਸਾਨ (ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ),

ਚੌਥਾ, ਕੁਲੈਕਟਰ ਵੱਲੋਂ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਸਮੇਂ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਜੋ ਨੁਕਸਾਨ (ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ) ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਉਸ ਦੀ ਹੋਰ ਜਾਇਦਾਦ, ਚੱਲ ਜਾਂ ਅਚੱਲ, ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ, ਜਾਂ ਉਸਦੀ ਕਮਾਈ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਪੰਜਵਾਂ, ਜੇ, ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਜਾਂ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੀ ਜਗ੍ਹਾ ਬਦਲਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਵਾਜਬ ਖਰਚੇ (ਜੇ ਕੋਈ ਹਨ) ਅਜਿਹੀ ਤਬਦੀਲੀ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਨ; ਅਤੇ

ਛੇਵਾਂ, ਧਾਰਾ 6 ਅਧੀਨ ਘੋਸ਼ਣਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਨਾਫੇ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਨੁਕਸਾਨ (ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ)

13. ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ (LA Act) ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਗਣਨਾ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਚਾਰਨ ਯੋਗ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜਿਸ ਵਿਅਕਤੀ ਤੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਗਈ ਸੀ, ਕੀ ਉਸ ਤੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਲੈ ਕੇ ਗੁਆਉਣਾ ਸੀ।

XXXXXX

1083 ਮੁਹੰਮਦ ਯੂਸੁਫ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ [ਆਰ. ਕੇ. ਅਗਰਵਾਲ, ਜੇ.]

ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਿਤ ਵਰਤੋਂ ਜਿਸ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਰੱਖੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਕ ਤੱਤ ਸੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ

ਲਈ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ (LA Act) ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਸੂਚਨਾ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਹੋਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਅਸਲ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮਿਲਦਾ ਹੈ।

14. ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ ਸਾਡਾ ਧਿਆਨ ਇਸ ਤੱਥ ਵੱਲ ਖਿੱਚਿਆ ਕਿ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸ਼ਹਿਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਪਦੰਡਾਂ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਪਾਣੀ, ਸੀਵਰੇਜ, ਬਿਜਲੀ ਅਤੇ ਟੈਲੀਫੋਨ ਲਾਈਨਾਂ ਵਰਗੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਬੁਨਿਆਦੀ ਸਹੂਲਤਾਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ (LA Act) ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਸੂਚਨਾ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰ ਹੋਣ ਲਈ, ਕੁਝ ਹੋਰ ਸਹੂਲਤਾਂ ਹੋਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਪਾਰਕ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ, ਆਬਾਦੀ ਵਾਧਾ, ਸਿੱਖਿਆ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ, ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਭੁਗਤਾਨ ਸਮਰੱਥਾ, ਸਿਹਤਮੰਦ ਜਨਤਕ ਆਵਾਜਾਈ, ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚਾ ਆਦਿ। ਇਹ ਵੀ ਇੱਕ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਤ ਨਿਯਮ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਗਣਨਾ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਸਟ੍ਰੇਟ ਜੈਕੇਟ ਫਾਰਮੂਲਾ(Straight jacket formula) ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ, ਇਸ ਲਈ, ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਨੂੰ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਨਜਿੱਠਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ। ਆਮ ਸਮਝ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਅਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਭਰੋਸੇਮੰਦ ਮਾਰਗਦਰਸ਼ਕ ਹੈ।

15. ਇਹ ਇੱਕ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਤ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਕਈ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ, ਤਾਂ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੇ ਉਦਾਹਰਣ ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਸਹੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਪੈਰਾ 20 ਵਿੱਚ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ: -

"ਇੱਥੇ ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ 'ਤੇ ਉਕਤ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਮੇਰਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਮਿਸਾਲੀ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ P 1 ਹੋਰ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨਾਲੋਂ ਖੇਤਾਂ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਰੱਖਣ ਦਾ ਕਾਰਨ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ P 2 ਤੋਂ P 3 ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼

ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ P 1 ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ 1 ਕਨਾਲ 6 ਮਰਲੇ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਹੈ ਅਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਰਕਮ ਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਸੂਚਨਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦੇ ਬਹੁਤ ਨੇੜੇ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ P 1 ਮਿਤੀ 5.10.2005 ਦੁਆਰਾ, 1 ਕਨਾਲ 6 ਮਰਲੇ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ, ਜਿਸਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ "ਨਰਮੋਟ" ਸੀ, ਪਿੰਡ ਫਿਰੋਜ਼ਪੁਰ ਨਮਕ, ਤਹਿਸੀਲ ਨੂਹ ਵਿਖੇ ਸਥਿਤ ਇਸ ਨੂੰ ਮਹਿਮੂਦ ਪੁੱਤਰ ਇੰਸ਼ੇ ਖਾਂ ਨੇ ਉਸੇ ਪਿੰਡ ਦੇ ਮੁਹੰਮਦ ਇਕਬਾਲ ਦੀ ਪਤਨੀ ਸ੍ਰੀਮਤੀ ਹਨੀਸ਼ਾ ਖਤੂਨ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 11,70,000/- ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਸੀ। ਉਕਤ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਅਨੁਸਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕੀਮਤ 72,00,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਵਜੋਂ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਉਕਤ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ 5.10.2005 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਅਧਿਨਿਯਮ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਸੂਚਨਾ 18.10.2005 ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ P 1 ਅਧਿਨਿਯਮ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਸੂਚਨਾ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਸਮੇਂ ਦੇ ਨੇੜੇ ਹੈ।

XXXXXX

ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਸੱਚਾਈ ਦਾ ਖੰਡਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਿਆ। ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਸਹੀ ਅਤੇ ਅਸਲ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਦਰਅਸਲ, ਕਈ ਮੌਕਿਆਂ ਦਾ ਲਾਭ ਉਠਾਉਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਅਗਵਾਈ ਵਾਲੇ ਸਬੂਤਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਬੂਤ ਦੀ ਅਗਵਾਈ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ।

16. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਬੰਧਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨਕਸ਼ੇ ਦੇ ਅਧਿਐਨ 'ਤੇ, ਅਸੀਂ ਪਾਇਆ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂਹ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਨਵਾਂ ਬਣਿਆ ਨਲਹਾਰ ਮੈਡੀਕਲ ਕਾਲਜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਤੋਂ 3-4 ਕਿਲੋਮੀਟਰ ਦੀ ਦੂਰੀ 'ਤੇ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਕਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਇਕ ਪਾਸੇ ਤੋਂ ਪਲਵਲ ਰੋਡ 'ਤੇ ਅਤੇ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਦਿੱਲੀ ਰੋਡ 'ਤੇ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਰਿਕਾਰਡ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਡੀ.ਸੀ. ਦਫ਼ਤਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਦਫਤਰਾਂ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਦੂਰ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਬੱਸ ਸਟੈਂਡ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਨੂਹ ਟਾਊਨ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਦੂਰ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਜਿਹੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਫਿਰੋਜ਼ਪੁਰ ਪਿੰਡ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਨੂਹ ਕਸਬੇ ਦੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਬਹੁਤ ਨੇੜੇ ਸਥਿਤ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਅਧਿਐਨ ਲਈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ। ਇਹ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਨੂੰ ਪਿੰਡ ਫਿਰੋਜ਼ਪੁਰ ਨਮਕ, ਤਹਿਸੀਲ ਨੂਹ ਵਿਖੇ ਸਥਿਤ 1 ਕਨਾਲ 6 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਮਹਿਮੂਦ ਪੁੱਤਰ ਇੰਸ਼ੇ ਖਾਨ ਨੇ ਉਸੇ ਪਿੰਡ ਦੀ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਹਨੀਸ਼ਾ ਖਤੂਨ ਪੁੱਤਰ ਮੁਹੰਮਦ ਇਕਬਾਲ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 11,70,000/- ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਸੀ। ਜੇਕਰ ਅਸੀਂ ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਮੁੱਲ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰੀਏ ਤਾਂ ਇਹ 72 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਬਣਦਾ ਹੈ। ਇੱਥੇ ਇਹ ਦੱਸਣਾ ਉਚਿਤ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਨਿਯਮ (LA Act) ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਸੂਚਨਾ ਦੀ ਮਿਤੀ 18.10.2005 ਦੇ ਨੇੜੇ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਕੇਸ ਦੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਮੁਲਤਵੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਵੇਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ 72 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨਾਲ ਕੋਈ ਬੇਇਨਸਾਫੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਹੈ।

17. ਹੁਣ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਬਿੰਦੂ 'ਤੇ ਆਉਂਦਾ ਹਾਂ ਜੋ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ @ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਮੁੱਲ 'ਤੇ @ 10%. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਦਰ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਸਾਰੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੈ। ਇਹ ਰਿਕਾਰਡ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਕੁੱਲ ਮਿਲਾ ਕੇ 60% (ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵਜੋਂ 55% ਅਤੇ ਉਡੀਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ 5%) ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਘਟਾ ਕੇ 10% ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਕਟੌਤੀਆਂ ਕਈ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ, ਜੋ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਨਿਆਂਇਕ ਮਿਸਾਲਾਂ ਦੇ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਤ ਸਥਿਤੀ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੀਆਂ ਕਟੌਤੀਆਂ ਨੂੰ ਕੁੱਲ ਮਿਲਾ ਕੇ 75% ਦੇ ਉਪਰਲੇ ਬੈਂਚਮਾਰਕ ਤੋਂ ਪਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤਤਾ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਕਲਪਨਾਤਮਕ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

XXXXXX

18. ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਪਾਣੀ, ਬਿਜਲੀ, ਸੀਵਰੇਜ, ਟੈਲੀਫੋਨ ਆਦਿ ਵਰਗੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਬੁਨਿਆਦੀ ਸਹੂਲਤਾਂ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਬਾਰੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਰਾਜ ਨੇ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਮਕਸਦ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਬਣਾਉਣਾ, ਭਾਵ ਨੂਹ ਵਿਖੇ ਮਿੰਨੀ ਸਕੱਤਰੇਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ, ਕੁਝ ਹੋਰ ਵਿਕਾਸ ਅਸੰਭਵ ਹੈ। ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ

ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤਤਾ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਲਈ, ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ, ਨੇੜਲੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਉਪਲਬਧ ਸਹੂਲਤਾਂ, ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਆਕਾਰ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਆਦਿ। ਫਿਰੋਜ਼ਪੁਰ ਨਮਕ ਪਿੰਡ ਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜੋ ਕਿ ਨੂਹ ਕਸਬੇ ਤੋਂ ਕੁਝ ਦੂਰੀ 'ਤੇ ਸਥਿਤ ਹੈ, ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਬਿਹਤਰ ਅਤੇ ਚੌੜੀਆਂ ਸੜਕਾਂ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਆਦਿ, ਤਾਂ ਜੋ ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਉਪਲਬਧ ਸਹੂਲਤਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੀਵਰੇਜ, ਬਿਜਲੀ ਆਦਿ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ 60% ਤੋਂ ਘਟਾ ਕੇ 10% ਕਰਨ ਵੇਲੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਜਾਪਦਾ ਹੈ।

19. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਉਪਰੋਕਤ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ 'ਤੇ ਸੋਚ-ਸਮਝ ਕੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ 10% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਟੌਤੀ ਬਹੁਤ ਵਾਜਬ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਉਸ ਮਕਸਦ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਹੋਰ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਸ ਲਈ ਇਹ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

20. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਸੀਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਕਰਨ ਦੇ ਇਛੁੱਕ ਨਹੀਂ ਹਾਂ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਦਿਵਿਆ ਪਾਂਡੇ ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ।

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



Prabhat Kiran, Advocate
D/923/2000
Bar Council of Delhi