[2018] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1086

ਮਨੀਮੇਗਲਈ

ਬਨਾਮ

ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ (ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧਿਕਾਰੀ) ਆਦਿ ਦ੍ਰਾਵਿੜ ਭਲਾਈ

(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 2294-2295 2011)

16 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2018

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

ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ, 1894 ਧਾਰਾ 4(1), 5A, 18 ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਹਿੱਸਾ - ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਧੀਨ ਜੱਜ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ 400/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ, 2,500/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ 2,500/- ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਘਟਾ ਕੇ 2,500/- ਰੁਪਏ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। 1,670/- ਅਪੀਲ 'ਤੇ, ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ: ਤਤਕਾਲ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਸਵਾਲੀਆ ਜ਼ਮੀਨ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਹੂਲਤਾਂ ਵਾਲੇ ਇੱਕ ਵਿਅਸਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨੇੜੇ ਵੀ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਸਵਾਲੀਆ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਉਸ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜੋ ਸਵਾਲੀਆ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪੰਜ ਮਹੀਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੋਈ ਸੀ, ਜਿੱਥੇ ਜ਼ਮੀਨ 400/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਧੀਨ ਜੱਜ ਨੇ ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਮਝਿਆ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਰੇਲਵੇ ਟ੍ਰੈਕ ਹੈ ਜਿਸਨੂੰ ਡੇਟਾ ਲੈਂਡ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਦੋਵੇਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਸਮਾਨ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ - ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਰੇਲਵੇ ਟ੍ਰੈਕ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਹੈ ਜਿਸਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਧੇਰੇ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਸਵਾਲੀਆ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਜੋ ਕਿ 4,919/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ 4,893/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਆਸ ਪਾਸ ਵੇਚੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ, ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸਦੀ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ - ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਪੱਖ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਮੁਆਵਜ਼ਾ - ਰੱਖੇ ਜਾਣ ਦਾ ਅਰਥ: ਨਿਰਪੱਖ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਅਰਥ ਹੈ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਕੀਮਤ ਜੋ ਇੱਛੁਕ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ।

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ - 'ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼' - ਕੀ ਹੈ - ਰੱਖੇ ਜਾਣ ਵਾਲਾ: ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਸਟੀਕ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਵਿਆਪਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਹ ਉਦੇਸ਼ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਖਾਸ ਹਿੱਤ ਦੇ ਉਲਟ ਸਮਾਜ ਦਾ ਆਮ ਹਿੱਤ ਸਿੱਧੇ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਬੰਧਤ ਹੈ।

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ 'ਤੇ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਮੁਆਵਜ਼ਾ - ਲਈ ਕਾਰਕ

ਮਨੀਮੇਗਲਈ ਬਨਾਮ ਐਸਪੀਐਲ. ਤਹਿਸਿਲਦਾਰ (ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ) ਆਦਿ ਦ੍ਰਾਵਿੜ ਭਲਾਈ

ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ:

1.1 ਨਿਰਪੱਖ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਅਰਥ ਹੈ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਕੀਮਤ ਜੋ ਇੱਛੁਕ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ। ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਐਕਟ "ਸਹੀ ਸ਼ਰਤਾਂ" ਜਾਂ "ਸਹੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ" ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ, ਪਰ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸਨੂੰ ਕਿਸ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਅਸਾਧਾਰਨ ਜਾਂ ਵਿਲੱਖਣ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਜਾਂ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਹਨ।[ਪੈਰਾ 10][1092-B-C]

1.2 ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਸਟੀਕ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਰੇਕ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਉਸ ਉਦੇਸ਼ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹਿੱਤ ਦੇ ਉਲਟ ਭਾਈਚਾਰੇ ਦੇ ਆਮ ਹਿੱਤ ਦੀ ਸੇਵਾ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਵਿਆਪਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਹ ਉਦੇਸ਼ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹਿੱਤ ਦੇ ਉਲਟ ਸਮਾਜ ਦਾ ਆਮ ਹਿੱਤ ਸਿੱਧੇ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਜੱਜ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਵਿਵਾਦਿਤ ਉਦੇਸ਼ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਫਿਰ ਵੀ ਇਹ ਨਿਆਂਇਕ ਜਾਂਚ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਸਮਾਜ ਦੇ ਇੱਕ ਵਰਗ ਦਾ ਹਿੱਤ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਇਸਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੁਆਰਾ ਲਾਭ ਪਹੁੰਚਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਭਲਾਈ ਲਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਨਿੱਜੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜਾਂ ਸਮੂਹ ਦੇ ਸਮੂਹ ਨੂੰ ਲਾਭ ਪਹੁੰਚਾਉਣ ਲਈ ਨਹੀਂ ਜੋ ਸਮੂਹਿਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਏ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਜਿਹੀ ਚੀਜ਼ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਜੋ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਰਿਕਾਰਡ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਜ਼ਮੀਨ ਘਰ ਦੀਆਂ ਥਾਵਾਂ ਲਈ ਇਸਦੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਢੁਕਵੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਹੂਲਤਾਂ ਵਾਲੇ ਵਿਅਸਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨੇੜੇ ਵੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 11, 12][1092-D-F]

1.3 ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਵਿੱਚ ਕਈ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ, ਇਸਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਉੱਚ ਸੰਭਾਵਨਾ ਲਈ ਸਮਰੱਥਾ, ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸਦੀ ਸਹੀ ਸਥਿਤੀ, ਗੁਆਂਢੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਿਸ ਲਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਅਜਿਹੀ ਵਰਤੋਂ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹੋਰ ਬਹੁਤ ਕੁਝ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ 15.04.1993 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ S.No. 294/A/1-B16 ਵਿੱਚ 26 ਸੈਂਟ 400/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚੇ ਗਏ ਸਨ ਜੋ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਗ੍ਰਹਿਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪੰਜ ਮਹੀਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਡੇਟਾ ਲੈਂਡ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਧੀਨ ਜੱਜ ਨੇ ਇਸ ਤੱਥ ਦੀ ਬਹੁਤ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸ਼ਲਾਘਾ

ਕੀਤੀ ਕਿ ਡੇਟਾ ਲੈਂਡ ਅਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਰੇਲਵੇ ਟ੍ਰੈਕ ਹੈ ਅਤੇ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਤੋਂ, ਦੋਵੇਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਵੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਰੇਲਵੇ ਟ੍ਰੈਕ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਧੇਰੇ ਸੰਭਾਵਨਾ ਲਈ ਸਮਰੱਥਾ ਹੈ। 20.11.1992 ਨੂੰ ਐੱਸ. ਨੰ. 323 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਜੋ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਸੀ, 4,919/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, 22.03.1993 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਤਹਿਤ, 8 ਸੈਂਟ ਦੀ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ 4,893/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਮੁੱਖ ਸੜਕ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸੜਕ ਤੋਂ ਪਰੇ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨਾਲੋਂ ਚੰਗੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਗੀਆਂ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਨੇੜਤਾ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਥਿਤ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸਦੀ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਅਧੀਨ ਜੱਜ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸੰਭਾਵੀ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਰੱਖਣ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 15, 16][1094-ਡੀ-ਐਚ; 1095-A-B]

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 2294-2295 ਆਫ਼ 2011

ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਜੁਡੀਕੇਚਰ ਦੇ 06.11.2009 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ, ਏ.ਐਸ. ਨੰਬਰ 88 ਆਫ਼ 2001 ਅਤੇ ਕਰਾਸ ਇਤਰਾਜ਼ ਨੰਬਰ 27 ਆਫ਼ 2007 ਵਿੱਚ।

ਵੀ. ਪ੍ਰਭਾਕਰ, ਰਾਮ ਚੰਦਰ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਜੋਤੀ ਪਰਾਸ਼ਰ, ਆਰ. ਚੰਦਰਚੂੜ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਵਕੀਲ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਆਰ.ਕੇ. ਅਗਰਾਵਾਲ, ਜੇ. ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

1. ਉਪਰੋਕਤ ਅਪੀਲਾਂ 06.11.2009 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਏ.ਐਸ. ਵਿੱਚ ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਜੁਡੀਕੇਚਰ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 2001 ਦੇ ਨੰਬਰ 88 ਅਤੇ 601 ਅਤੇ 2007 ਦੇ ਕਰਾਸ ਇਤਰਾਜ਼ ਨੰ. 27 ਜਿਸਦੇ ਤਹਿਤ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਰਾਸ ਇਤਰਾਜ਼ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ।,

2. ਸੰਖੇਪ ਤੱਥ:

ਮਨੀਮੇਗਲਈ ਬਨਾਮ ਐਸਪੀਐਲ. ਤਹਿਸਿਲਦਾਰ (ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ) ਆਦਿ ਦ੍ਰਾਵਿੜ ਭਲਾਈ

[ਆਰ. ਕੇ. ਅਗਰਵਾਲ, ਜੇ.]

(ਓ) 15.09.1993 ਨੂੰ, ਤਾਮਿਲਨਾਡੂ ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 (ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ 'ਐਲਏ ਐਕਟ') ਦੀ ਧਾਰਾ 4(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੁੱਕੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਤਾਂ ਜੋ ਅਚਾਰਪੱਕਮ ਪਿੰਡ, ਮਦੁਰੰਦਗਮ ਤਾਲੁਕ, ਚੇਂਗਈ, ਐਮਜੀਆਰ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ, ਮਦਰਾਸ ਵਿੱਚ 250 ਭੂਮੀਹੀਣ ਗਰੀਬ ਆਦਿ ਦ੍ਰਾਵਿੜਾਂ ਨੂੰ ਘਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਸੁੱਕੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਣ, ਜਿਸਦੀ ਹੱਦ 4.30.0 ਹੈਕਟੇਅਰ ਜਾਂ 10.62 ਏਕੜ ਹੈ।

(ਅ) ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 300/2A2, 300/3, 302/14, 302/4, 317/1B2, 302/2B2B ਅਤੇ 320/2C2 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਉਕਤ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਸਨ। ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ, LA ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਰਸਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 22.03.1995 ਨੂੰ ਇੱਕ ਅਵਾਰਡ ਪਾਸ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ 400/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ।

(c) ਘੱਟ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, LA ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਹਵਾਲਾ ਮੰਗਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਧੀਨ ਅਦਾਲਤ, ਮਦੁਰੰਤਗਮ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ 20,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ 1998 ਦੇ L.A.O.P. ਨੰਬਰ 120 ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਿੱਖਿਅਤ ਅਧੀਨ ਜੱਜ ਨੇ, 27.03.2000 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਤਹਿਤ, 15.09.1993 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 2,500/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ 30% ਸੋਲੇਟੀਅਮ ਅਤੇ 12% ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਦੇ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ।

(d) ਇੱਥੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ, 27.03.2000 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਤੋਂ ਨਾਰਾਜ਼ ਹੋ ਕੇ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਏ.ਐਸ. ਨੰ. 88 ਆਫ 2001 ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ, 06.11.2009 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਰਾਹੀਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਨੂੰ 2,500/- ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਘਟਾ ਕੇ 1,670/- ਰੁਪਏ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਦਵਾਨ ਅਧੀਨ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਸੋਲੇਟੀਅਮ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ।

(e) 06.11.2009 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਤੋਂ ਨਾਰਾਜ਼ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਦੇ ਜ਼ਰੀਏ ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ।

3. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਵੀ. ਪ੍ਰਭਾਕਰ ਦੀ ਗੱਲ ਸੁਣੀ। ਕੋਈ ਵੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕੀਤਾ।

ਵਿਚਾਰਨਯੋਗ ਬਿੰਦੂ:-

4. ਕੀ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਘਟਾਉਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਹੈ?

ਵਿਰੋਧੀ ਦਲੀਲਾਂ:-

5. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਬਹੁਤ ਹੀ ਨਾਕਾਫ਼ੀ ਅਤੇ ਅਸਧਾਰਨ ਤੌਰ 'ਤੇ ਘੱਟ ਸੀ ਅਤੇ ਉਕਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਹੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਉਂਦਾ। ਉਸਨੇ ਅੱਗੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 20,000/- ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸੰਭਾਵੀ ਮੁੱਲ ਅਤੇ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਵਾਲੀਆ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

6. ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦਾ ਇਹ ਸਟੈਂਡ ਸੀ ਕਿ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਦੀ ਪੂਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਬਲਕਿ ਇਸਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਹੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਬਾਕੀ ਹਿੱਸਾ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਅਣ-ਪ੍ਰਾਪਤ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦਾ ਇਹ ਵੀ ਪੱਖ ਸੀ ਕਿ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਆਸ ਪਾਸ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਉੱਚ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ।

ਚਰਚਾ:-

7. ਤਾਮਿਲਨਾਡੂ ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਘਰ ਦੀਆਂ ਥਾਵਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਸੁੱਕੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪੰਜਾਬ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵੀ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਲਈ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਕੁਝ ਪੰਜਾਬ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀਆਂ ਸਨ ਜੋ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 300/2A2, 300/3, 302/14, 302/4, 317/1B2, 302/2B2B ਅਤੇ 320/2C2 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ। ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹੋਈ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ, 18.10.1993 ਨੂੰ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਸੱਦਾ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, LA ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 5A ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਂਚ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਪ੍ਰਾਪਤੀ 'ਤੇ ਆਪਣੇ ਇਤਰਾਜ਼

ਮਨੀਮੇਗਲਈ ਬਨਾਮ ਐਸਪੀਐਲ. ਤਹਿਸਿਲਦਾਰ (ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ) ਆਦਿ ਦ੍ਰਾਵਿੜ ਭਲਾਈ

[ਆਰ. ਕੇ. ਅਗਰਵਾਲ, ਜੇ.]

ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਅਤੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉਸਦੀ ਕੁੱਲ ਜ਼ਮੀਨ 6.11 ਏਕੜ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚੋਂ, 4.63 ਏਕੜ ਦੀ ਹੱਦ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਨਾਲ 1.48 ਏਕੜ ਦੀ ਬਾਕੀ ਬਚੀ ਜ਼ਮੀਨ ਬੇਕਾਰ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਸ ਲਈ, ਉਸਨੇ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਕਿ ਉਕਤ ਹੱਦ ਵੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇੱਥੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਸਿਰਫ 4.63 ਏਕੜ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ।

8. ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਅਵਾਰਡ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇੱਥੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 20,000/- ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇੱਥੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ, 15.04.1993 ਦੀ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਜਿੱਥੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 294/A/1-B 16 ਵਿੱਚ 0.26 ਏਕੜ ਦੀ ਹੱਦ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ। 400/- ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ। ਇਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, 4.63 ਏਕੜ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ 1,85,200/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ 30% ਸੋਲੇਟੀਅਮ ਜੋ ਕਿ 55,560/- ਰੁਪਏ ਬਣਦਾ ਹੈ ਅਤੇ 12% ਵਾਧੂ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਜੋ ਕਿ 33,540/- ਰੁਪਏ ਬਣਦਾ ਹੈ, ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਕੁੱਲ 2,74,309/- ਰੁਪਏ ਬਣ ਗਏ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਠੀਕ ਸੀ।

8. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਇੱਕ ਅਵਾਰਡ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 20,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਇੱਥੇ 15.04.1993 ਦੀ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਜਿੱਥੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 294/A/1-B 16 ਵਿੱਚ 0.26 ਏਕੜ ਦੀ ਹੱਦ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ 400/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ। ਇਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, 4.63 ਏਕੜ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ 1,85,200/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ 55,560/- ਰੁਪਏ ਦੇ 30% ਸੋਲੇਟੀਅਮ ਅਤੇ 33,540/- ਰੁਪਏ ਦੇ 12% ਵਾਧੂ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਾਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕੁੱਲ 2,74,309/- ਰੁਪਏ ਬਣ ਗਏ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਛੋੜਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

9. ਅਵਾਰਡ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ LA ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਹਵਾਲਾ ਮੰਗਿਆ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਵਧੀਕ ਅਧੀਨ ਜੱਜ, ਚੇਂਗਲਪੱਟੂ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸਨੂੰ LAOP ਨੰਬਰ 54 ਆਫ਼ 1995 ਵਜੋਂ ਨੰਬਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇੱਥੇ LAOP ਨੰਬਰ 54 ਆਫ਼ 1995 ਦੀ ਫਾਈਲ 'ਤੇ ਆਪਣਾ ਦਾਅਵਾ ਬਿਆਨ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਬਹੁਤ ਹੀ ਨਾਕਾਫ਼ੀ ਅਤੇ ਅਸਧਾਰਨ ਤੌਰ 'ਤੇ ਘੱਟ ਸੀ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਹੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਸਹੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ

ਤੇ 20,000/- ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਸਥਿਤ ਸਨ ਅਤੇ ਆਸ ਪਾਸ ਦੇ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰਾਂ ਨੂੰ ਜੋੜ ਰਹੀਆਂ ਸਨ। 1995 ਦਾ LAOP ਨੰਬਰ 54, ਜੋ ਕਿ ਵਿਦਵਾਨ ਵਧੀਕ ਅਧੀਨ ਜੱਜ, ਚੇਂਗਲਪੱਟੂ ਦੀ ਫਾਈਲ 'ਤੇ ਲੰਬਿਤ ਸੀ, ਨੂੰ ਵਿਦਵਾਨ ਅਧੀਨ ਜੱਜ, ਮਦੁਰੰਤਗਮ ਦੀ ਫਾਈਲ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ 1998 ਦੇ LAOP ਨੰਬਰ 120 ਵਜੋਂ ਦੁਬਾਰਾ ਨੰਬਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। 27.03.2000 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਵਿਦਵਾਨ ਅਧੀਨ ਜੱਜ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 2,500/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ, 30% ਸੋਲੇਟੀਅਮ ਦੇ ਨਾਲ, ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 12% ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਜੋ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ 06.11.2009 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਘਟਾ ਕੇ 1,670/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸੋਲੇਟੀਅਮ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।

10. ਕਿਉਂਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹਨ, ਇਸ ਲਈ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਆਮ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਉਹ ਹਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਸਥਾਨ, ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਖੇਤਰਾਂ ਨਾਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਨੇੜਤਾ ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਵਿਕਸਤ ਹੋ ਚੁੱਕੇ ਹਨ ਅਤੇ ਸਾਲਾਂ ਦੌਰਾਨ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਵਾਧਾ। ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੇ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦੇ ਨੇੜੇ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸਮਾਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਵਿਧੀ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਮਾਨ ਦਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਮੁੱਲ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਦਾ ਵੀ ਸਹਾਰਾ ਲਿਆ ਹੈ, ਸੜਕਾਂ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗਾਂ ਦੇ ਨੇੜੇ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਿਆਇਤ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਮਾਤਰਾ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਹੋ ਚੁੱਕਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜਿਸ ਮੁੱਲ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਉਹ ਮਾਲਕ ਲਈ ਮੁੱਲ ਹੈ ਜੋ ਆਪਣੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੰਡਦਾ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਨਵੇਂ ਮਾਲਕ ਲਈ ਮੁੱਲ ਜੋ ਇਸਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਲੈਂਦਾ ਹੈ। ਨਿਰਪੱਖ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦਾ ਅਰਥ ਹੈ ਜੋ ਇੱਛੁਕ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਐਕਟ "ਸਿਰਫ਼ ਸ਼ਰਤਾਂ" ਜਾਂ "ਸਿਰਫ਼ ਮੁਆਵਜ਼ਾ" ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਇਸ ਵਰਤੋਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਇਸਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਅਸਾਧਾਰਨ ਜਾਂ ਵਿਲੱਖਣ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਜਾਂ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਹਨ।

11. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਸਟੀਕ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਰੇਕ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਉਸ ਉਦੇਸ਼ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਹ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹਿੱਤ ਦੇ ਉਲਟ ਭਾਈਚਾਰੇ ਦੇ ਆਮ ਹਿੱਤ ਦੀ ਸੇਵਾ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਮੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਹ ਉਦੇਸ਼ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਸ

ਮਨੀਮੇਗਲਈ ਬਨਾਮ ਐਸਪੀਐਲ. ਤਹਿਸਿਲਦਾਰ (ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ) ਆਦਿ ਦ੍ਰਾਵਿੜ ਭਲਾਈ

[ਆਰ. ਕੇ. ਅਗਰਵਾਲ, ਜੇ.]

ਵਿੱਚ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹਿੱਤ ਦੇ ਉਲਟ ਸਮਾਜ ਦਾ ਆਮ ਹਿੱਤ ਸਿੱਧੇ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਜੱਜ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਵਿਵਾਦਿਤ ਉਦੇਸ਼ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਫਿਰ ਵੀ ਇਹ ਨਿਆਂਇਕ ਜਾਂਚ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਸਮਾਜ ਦੇ ਇੱਕ ਵਰਗ ਦਾ ਹਿੱਤ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਇਸਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਲਾਭ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਭਲਾਈ ਲਈ ਸੀ ਨਾ ਕਿ ਕਿਸੇ ਨਿੱਜੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜਾਂ ਸਮੂਹਿਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸ਼ਾਮਲ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੇ ਸਮੂਹ ਨੂੰ ਲਾਭ ਪਹੁੰਚਾਉਣ ਲਈ। ਇਸ ਲਈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਜਿਹੀ ਚੀਜ਼ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਜੋ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਨੂੰ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

12. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਰਿਕਾਰਡ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਜ਼ਮੀਨ ਘਰੇਲੂ ਸਾਈਟਾਂ ਲਈ ਇਸਦੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਢੁਕਵੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਹੂਲਤਾਂ ਵਾਲੇ ਵਿਅਸਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨੇੜੇ ਵੀ ਹੈ। ਕਾਰਵਾਈ ਦੌਰਾਨ, ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਸਾਡੇ ਗਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ। ਇਹ ਵੀ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਤੱਥ ਹੈ ਕਿ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਸਾਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਬਲਕਿ ਇਸਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਹੈ ਕਿ ਕੁੱਲ 6.11 ਏਕੜ ਹੋਲਡਿੰਗ ਵਿੱਚੋਂ 4.63 ਏਕੜ ਦੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਬਾਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਆਰਥਿਕ ਹੋਲਡਿੰਗ ਬਣ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ LA ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਉਠਾਉਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਹੀ ਨਿਆਂ ਕਰਨ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਬਦਲੇ ਸਹੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

13. ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਚਾਰ ਦਾ ਨੁਕਤਾ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਸਿਰਫ਼ ਉਸ ਬਿੰਦੂ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਰੱਖਦੇ ਹਾਂ। ਸਿੱਖਿਅਤ ਅਧੀਨ ਜੱਜ, 27.03.2000 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਹੀ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ:-

".... ਡੇਟਾ ਲੈਂਡ ਅਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਰੇਲਵੇ ਟ੍ਰੈਕ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਉਕਤ ਕੋਣ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਡੇਟਾ ਲੈਂਡ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਵੱਲੋਂ ਨਿਸ਼ਾਨਬੱਧ ਯੋਜਨਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਸ. ਬੀ-2, 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਅਤੇ ਰੇਲਵੇ ਟ੍ਰੈਕ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਸਥਿਤ ਹਨ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਦੇ ਨੇੜੇ ਹਨ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਕਰਾਸ ਇਮਤਿਹਾਨ ਵਿੱਚ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ

ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਪਲਾਟਾਂ ਵਜੋਂ ਵਰਤਣ ਲਈ ਢੁਕਵੀਂ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਢੁਕਵੀਂ ਹਨ, ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨੇੜੇ ਵੇਚੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਭਾਵ ਐਕਸ. ਏ-1, ਮਿਤੀ 20.11.1992 ਨੂੰ ਐੱਸ. ਨੰ. 323 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ, ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ 9374 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। 1,03,200/- ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ 4,919/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, 22.03.1993 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਤਹਿਤ, 8 ਸੈਂਟ ਦੀ ਹੱਦ 39,150/- ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ 4,893/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚੀ ਗਈ ਹੈ। 09.07.1993 ਦੀ ਐਕਸਹ. ਬੀ-3 ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਐੱਸ. ਨੰ. 326/1W2 ਅਤੇ 325/1A4A ਵਿੱਚ 3½ ਸੈਂਟ ਦੀ ਹੱਦ 22,900/- ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ 6,545/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚੀ ਗਈ ਹੈ।

14. ਸਿੱਖਿਅਤ ਅਧੀਨ ਜੱਜ, ਅੱਗੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ:-

13) ਐਕਸਹ. ਬੀ-4 ਵਿੱਚ, ਐੱਸ. ਨੰ. 123 ਵਿੱਚ 2 ਸੈਂਟ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਹੱਦ 4,752/- ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀ ਗਈ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਧਾਰਾ 4(1) ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੋਏ ਸਨ ਪਰ ਉਕਤ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰਿਆ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਐਕਸ. ਬੀ-3 ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਕਾਰਨ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਇੱਕ ਘਰ ਦੀ ਜਗ੍ਹਾ ਹੈ। ਅਸਵੀਕਾਰ ਦੇ ਕਾਰਨ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਜਾਂ ਨਾ ਮੰਨਦੇ ਹੋਏ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਖੁਦ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਹਾਊਸ ਸਾਈਟਾਂ ਵਜੋਂ ਬਦਲਣ ਦੇ ਯੋਗ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਹਾਊਸ ਸਾਈਟਾਂ ਲਈ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਹਾਊਸ ਸਾਈਟ ਦੇ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਾ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਐੱਸ. ਨੰ. 294 ਵਿੱਚ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਹੈ। ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਐਕਸ. ਏ-1 ਤੋਂ ਏ-4 ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਐੱਸ. ਨੰ. 323, 325 ਅਤੇ 326 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਕੀਮਤ 4,000/- ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਖੁਦ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਰੁਪਏ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਹਨ। 4,000/- ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁੱਲ 400/- ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਹੈ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਐਕਸ. ਏ-1 ਤੋਂ ਏ-4 ਵਿੱਚ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਤੋਂ 2 ਜਾਂ 3 ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰਾਂ ਦੀ ਦੂਰੀ 'ਤੇ ਸਥਿਤ ਹਨ। ਭਾਵੇਂ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁੱਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡਾਂ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਪਰ ਇਸਨੂੰ ਇਸਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਅਨੁਸਾਰ ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। "ਦਾਅਵਿਆਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ 2,500/- ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ।"

ਮਨੀਮੇਗਲਈ ਬਨਾਮ ਐਸਪੀਐਲ. ਤਹਿਸਿਲਦਾਰ (ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ) ਆਦਿ ਦ੍ਰਾਵਿੜ ਭਲਾਈ

[ਆਰ. ਕੇ. ਅਗਰਵਾਲ, ਜੇ.]

15. ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਵਿੱਚ ਕਈ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ, ਇਸਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਉੱਚ ਸੰਭਾਵਨਾ ਲਈ ਸਮਰੱਥਾ, ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸਦੀ ਸਹੀ ਸਥਿਤੀ, ਗੁਆਂਢੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਿਸ ਲਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਅਜਿਹੀ ਵਰਤੋਂ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹੋਰ ਬਹੁਤ ਕੁਝ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ 15.04.1993 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ S.No. 294/A/1-B16 ਵਿੱਚ 26 ਸੈਂਟ 400/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚੇ ਗਏ ਸਨ ਜੋ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪੰਜ ਮਹੀਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਡੇਟਾ ਲੈਂਡ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਸਿੱਖਿਅਤ ਅਧੀਨ ਜੱਜ ਨੇ ਇਸ ਤੱਥ ਦੀ ਬਹੁਤ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸ਼ਲਾਘਾ ਕੀਤੀ ਕਿ ਡੇਟਾ ਲੈਂਡ ਅਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਰੇਲਵੇ ਟ੍ਰੈਕ ਹੈ ਅਤੇ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਤੋਂ, ਦੋਵੇਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਵੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਰੇਲਵੇ ਟ੍ਰੈਕ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਧੇਰੇ ਸੰਭਾਵਨਾ ਲਈ ਸਮਰੱਥਾ ਹੈ। 20.11.1992 ਨੂੰ ਐੱਸ. ਨੰ. 323 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਜੋ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਸੀ, 4,919 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, 22.03.1993 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਤਹਿਤ, 8 ਸੈਂਟ ਦੀ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ 4,893 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਮੁੱਖ ਸੜਕ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸੜਕ ਤੋਂ ਪਰੇ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨਾਲੋਂ ਚੰਗੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਗੀਆਂ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦਾ ਮੰਨਣਾ ਸੀ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ 2,500 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਪਰ ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਕਥਿਤ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜੋ ਕਿ ਬਹੁਤ ਥੋੜ੍ਹੇ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਨੇੜਤਾ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸਦੀ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਵਿਦਵਾਨ ਅਧੀਨ ਜੱਜ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਸੰਭਾਵੀ ਕੀਮਤ ਰੱਖਣ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਸਨ।

ਸਿੱਟਾ:-

16. ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਸਾਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੁਕਮ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗੁਣ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ। ਅਸੀਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 06.11.2009 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 27.03.2000 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਦੇ ਹਾਂ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਹਾਈ

ਕੋਰਟ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ 2001 ਦੇ ਏ.ਐਸ. ਨੰਬਰ 88 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 2011 ਦੀ 2294 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ 2007 ਦੇ ਕਰਾਸ ਇਤਰਾਜ਼ ਨੰਬਰ 27 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 2011 ਦੀ 2295 ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤੇ ਬਿਨਾਂ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਦਿਵਿਆ ਪਾਂਡੇ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ 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