ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ

ਬਨਾਮ

ਦਯਾਗਲ ਦੇਵਮਾ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ.

(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6986-6987 ਆਫ਼ 2018)

25 ਜੁਲਾਈ, 2018

[ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ ਅਤੇ

ਉਦੈ ਉਮੇਸ਼ ਲਲਿਤ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣਃ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚੇ ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ-ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ - ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਦਰ ਕੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ? - ਰੱਖਿਆਃ ਅਣ-ਵਿਕਸਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਸਹੀ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਹੈ-ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤਤਾ 10% ਤੋਂ 86% ਤੱਕ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਖੇਤਰ, ਜ਼ਮੀਨ ਵਿਕਸਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਅਤੇ ਜੇ ਹੈ ਤਾਂ ਕਿਸ ਹੱਦ ਤੱਕ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਆਦਿ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। - - ਅਦਾਲਤਾਂ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕੁਇਟੀ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵਾਜਬ ਮਾਤਰਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ - ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਸੰਦਰਭ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 50% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ-ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਜਿਹੀ ਕਟੌਤੀ @25% ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਚੰਗਾ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਦੱਸਿਆ-ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ, 1894-ਧਾਰਾ 23. ਅਪੀਲਾਂ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾਃ 1. ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਅਸਲ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਖ਼ਾਸਕਰ ਜਦੋਂ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਵਿਕਸਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ ਹੈ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਹੈ। ਕਿਸ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ 10% ਤੋਂ 86% ਤੱਕ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਖੇਤਰ, ਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਅਤੇ, ਜੇ ਅਜਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਸ ਹੱਦ ਤੱਕ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ ਉਦੇਸ਼, ਆਦਿ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਛੋਟੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੀ ਕੀਮਤ

ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਢੁਕਵੀਂ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਖ਼ਾਸਕਰ ਜਦੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ। ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਹੋਰ ਸਬੰਧਤ ਵਿਚਾਰਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਅਦਾਲਤਾਂ ਹਮੇਸ਼ਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕੁਇਟੀ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵਾਜਬ ਮਾਤਰਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। [ਪੈਰਾ 22] [1125 ਸਾਬਕਾ ਪੀ; 1126- ਸਾਬਕਾ ਪੀ ਸਾਬਕਾ ਪੀ ਤ੍ਰਿਸ਼ਾਲਾ ਜੈਨ ਅਤੇ ਅਨਰ। v. ਉਤਰਾਂਚਲ ਅਤੇ ਅਨਰ ਦਾ ਰਾਜ। (2011) 6 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 47: [2011] 8 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 520; ਵਿਟ੍ਠਲ ਰਾਓ ਅਤੇ ਐੱਨ. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ (2017) 8 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 558: [2017] 6 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 335-'ਤੇ ਨਿਰਭਰ. ਚਿਮਨਲਾਲ ਹਰਗੋਵਿੰਦਦਾਸ ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਪੂਨਾ ਅਤੇ ਅਨਰ। (1988) 3 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 751: [1988] 1 ਪੂਰਕ. ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 531; ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਬਨਾਮ ਰਾਜ ਕੁਮਾਰ ਬਾਘਲ ਸਿੰਘ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਕਾਨੂੰਨੀ ਨੁਮਾਇੰਦਿਆਂ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਰਾਹੀਂ। (2014) 10 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 422: [2014] 7 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 709-ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। 2. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ (ਲਗਭਗ 101 ਏਕੜ) ਹੈ।) ਦੂਜਾ, ਇਹ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਕਸਤ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਤੀਜਾ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ (ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ) ਨੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਏਕੜ ਵਿੱਚ ਵੇਚੇ ਗਏ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕੋਈ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦਾਇਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ; ਚੌਥਾ, ਮਿਸਾਲ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ Ex.P-18 ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਹੁਤ ਹੀ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜੇ ਕਰਨ ਲਈ ਸਬੰਧਤ (19 ਮਹੀਨੇ) ਪੰਜਵੀਂ, ਤਿੰਨ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਫੀਚਰ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਦੇਖਿਆ (ਸਾਬਕਾ ਪੀ -18) ਹਾਸਲ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀ ਹਨ. ਇਹ ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਸੀ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 50% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕੋਈ ਚੰਗਾ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਕਿਉਂ ਅਤੇ ਕਿਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, 50% ਦੀ ਥਾਂ' ਤੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 25% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ। [ਪੈਰਾ 23,24] [1126-ਡੀ-ਐਫ]ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ (1988) 1 ਪੂਰਕ. ਐੱਸਸੀਆਰ 531 ਪੈਰਾ 19 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ [2014] 7 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 709 ਪੈਰਾ 21 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ [2011] 8 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 520 ਪੈਰਾ 22 ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ [2017] 6 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 335 ਪੈਰਾ 22 ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨਿਆਂਇਕ ਫੈਸਲਾ: ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 2018 ਦਾ 6986-6987. ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ ਜੁਡੀਕੇਚਰ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 08.08.2014 ਤੋਂ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਪੀਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨੰਬਰ 762/2010 ਅਤੇ 2011 ਦੇ ਕਰਾਸ ਇਤਰਾਜ਼ (ਐਸਆਰ) ਨੰਬਰ. 373. ਵਿਕਰਮਜੀਤ ਬੈਨਰਜੀ, ਏ. ਐਸ. ਜੀ., ਬੀ. ਆਦਿਨਾਰਾਯਣ ਰਾਓ, ਸੀਨੀਅਰ. ਐਡ., ਅਨੀਸ਼ ਕੁਮਾਰ ਗੁਪਤਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਭਗਤੀ ਪਸਰੀਜਾ ਸੇਠੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼ਰੂਤੀ ਅਗਰਵਾਲ, ਅੰਸ਼ੁਲ ਗੁਪਤਾ, ਏ. ਕੇ. ਗੁਪਤਾ, ਰਾਜ ਬਹਾਦੁਰ, ਚੰਦਰ ਸ਼ੇਖਰ ਸੁਮਨ (ਮੁਕੇਸ਼ ਕੁਮਾਰ ਮਾਰੋਰੀਆ ਲਈ, ਐਡ.) ਪੀ. ਵੈਂਕਟ ਰੈੱਡੀ, ਵਿਕਰਮ ਰੈੱਡੀ, ਪ੍ਰਸ਼ਾਂਤ ਤਿਆਗੀ, ਅਨਿਲ ਕੁਮਾਰ ਟੰਡਲੇ, ਵਕੀਲ। ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ.. ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ, ਜੇ. 1. ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। 2. ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਤੇਲੰਗਾਨਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਲਈ ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਅੰਤਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 08.08.2014 ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ 2010 ਦੇ LAAS ਨੰਬਰ. 762 ਅਤੇ 2011 ਦੇ CO (SR) ਨੰਬਰ. 373 ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕ੍ਰਾਸ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ ਤੇ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਿਸਥਾਰ ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। 3. ਅਸੀਂ ਇੱਥੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਮੁੱਦਿਆਂ ਦੀ ਕਦਰ ਕਰਨ ਲਈ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਤੱਥ ਪੇਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ। 4. 12.11.2003 ਨੂੰ, ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਨੇ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ, 1894 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਐਕਟ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਜਗਿਤੀਅਲ ਮਿity ਸਪੈਲਟੀ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਕਰੀਮਨਗਰ (ਏਪੀ) ਵਿਖੇ ਸਥਿਤ ਲਗਭਗ 101-00 ਏਕੜ (ਐਸਵਾਈ ਨੰਬਰ 398/3 ਅਤੇ ਹੋਰ ਜੁੜੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ) ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ। ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਸੀ, ਅਰਥਾਤ, "ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਰੇਲਵੇ ਦੁਆਰਾ ਕਰੀਮਨਗਰ ਤੋਂ ਜਾਗੀਟੀਅਲ ਪੜਾਅ-II ਤੱਕ ਨਵੀਂ ਬ੍ਰੌਡ ਗੇਜ ਸਿੰਗਲ ਰੇਲਵੇ ਲਾਈਨ ਵਿਛਾਉਣਾ"। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਫਿਰ 02.12.2003 ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ। 5. ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧਿਕਾਰੀ (ਐੱਲ. ਏ. ਓ.) ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਲਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ। ਅਵਾਰਡ ਨੰਬਰ 26/2006 ਮਿਤੀ 14.07.2006 ਦੁਆਰਾ, ਐਲਏਓ ਨੇ "ਗਿੱਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ Rs.1,30,000/- ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ" ਅਤੇ "ਸੁੱਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ Rs.1,24,000/- ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ" ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ। ਐੱਲ. ਏ. ਓ. ਨੇ ਢਾਂਚਿਆਂ, ਖੂਹਾਂ ਆਦਿ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵੀ ਦਿੱਤਾ। ਕੁਝ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ.

.. ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ (ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ) ਨੇ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਓ. ਪੀ. ਨੰਬਰ 27/2007 ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਮੰਗਿਆ। ਮਿਤੀ 23.07.2010 ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਦੁਆਰਾ, ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ (ਸੀਨੀਅਰ ਸਿਵਲ ਜੱਜ, ਜਾਗੀਟੀਅਲ) ਨੇ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਮੁੜ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ. ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ₹.21,29,600/- ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਸੰਪੂਰਨਤਾ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 50% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਮੰਨਿਆ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ "Rs.10,64,800/- ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ" ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ। 7. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਰੇਲਵੇ ਨੇ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਵੀ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਿਆਂ ਉਲਟ ਇਤਰਾਜ਼ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ। 8. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਰੇਲਵੇ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕਰਾਸ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਕੁਝ ਹੱਦ ਤੱਕ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ Rs.15,97,200/- ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ i.e. ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ। ਰੁਪਏ. 21,29,600/- ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਪਰ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ 50% ਤੋਂ ਘਟਾ ਕੇ 25% ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ "Rs.15,97,200/- ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ" ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਹ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਰੇਲਵੇ ਨੇ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਦੇ ਜ਼ਰੀਏ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ। 9. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਯੂ. ਓ. ਆਈ. ਵੱਲੋਂ ਵਧੀਕ ਸਾਲਿਸਟਰ ਜਨਰਲ ਸ੍ਰੀ ਵਿਕਰਮਜੀਤ ਬੈਨਰਜੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਵੱਲੋਂ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਬੀ. ਆਦਿਨਾਰਾਯਣ ਰਾਓ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਗਿਆ। 10. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਧੀਕ ਸਾਲਿਸਟਰ ਜਨਰਲ ਸ੍ਰੀ ਵਿਕਰਮਜੀਤ ਬੈਨਰਜੀ ਨੇ ਵਿਵਾਦਤ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਅਤੇ ਸ਼ੁੱਧਤਾ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਦੋ ਦਲੀਲਾਂ ਦਿੱਤੀਆਂ। 11. ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਏ. ਐਸ. ਜੀ. ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਹੋਰ ਵਧਾ ਕੇ Rs.15,97,200/- ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। 12. ਉਨ੍ਹਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਸੰਦਰਭ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ Rs.10,64,800/- ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜਾਇਜ਼, ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਵਾਧੇ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ। 13. ਦੂਜੇ ਸਥਾਨ 'ਤੇ, ਸਿੱਖਿਅਤ ਏਐਸਜੀ ਨੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਕਿ ਮਾਰਕੀਟ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ (ਐਕਸ-ਪੀ-18)' ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖੀ ਜਾਵੇ।

ਮੁੱਲ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 50% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 25% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ. 14. ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਏਐਸਜੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਕਦਰ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ ਕਿ ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਸਾਬਕਾ ਪੀ -18) ਤੋਂ ਦਿਖਾਈ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਤਿੰਨ ਵੱਖਰੇ ਕਾਰਕ ਸਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਤਿੰਨ ਕਾਰਕਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 50% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਕਾਰਕ ਹਨ, ਪਹਿਲੀ, ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਸਾਬਕਾ ਪੀ 18) ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਬਹੁਤ ਹੀ ਛੋਟੇ ਜਿਹੇ ਟੁਕੜੇ ਲਈ ਸੀ (19 ਗੁੰਟਾਸ = 1/2 ਏਕੜ) ਦੂਜਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਸਾਬਕਾ ਪੀ-18 ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ ਇੱਕ ਵਿਲੱਖਣ ਸਾਈਟ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਦੋ ਸੜਕ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ- ਪੂਰਬ ਪਾਸੇ 'ਤੇ ਇੱਕ ਅਤੇ ਉੱਤਰ ਪਾਸੇ' ਤੇ ਹੋਰ; ਅਤੇ ਤੀਜੀ, ਇਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿਕਸਤ ਜ਼ਮੀਨ ਸੀ. 15. ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਸੰਬੰਧ ਹੈ, ਇਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਕਾਰਕ ਨਹੀਂ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 50% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨਾ ਸਹੀ ਸਮਝਿਆ ਜੋ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ (ਸਾਬਕਾ ਪੀ -18) ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਦੱਸੇ ਬਿਨਾਂ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਤੋਂ 50% ਤੋਂ ਘਟਾ ਕੇ 25% ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਲਈ ਏ. ਐੱਸ. ਜੀ. ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਥਾਂ 'ਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ। 16. ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ (ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ) ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਵਿਵਾਦਪੂਰਨ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ। 17. ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਸਵਾਲ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ 50% ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 25% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਕੀ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਤੋਂ 50% ਕੱਟਣ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜਾਂ ਕੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ 25% ਕੱਟਣ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। 18. ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਸ ਵਿਸ਼ੇ 'ਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਆਮ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੁਝ ਦਾ ਪੱਖਕਾਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਬਾਰ ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਵੀ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਦਰਅਸਲ, ਜੇ ਅਸੀਂ ਅਜਿਹਾ ਕਹਿ ਸਕਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਇੱਥੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਈ ਮੁੱਦਿਆਂ 'ਤੇ ਕਾਨੂੰਨ

ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਸੈਟਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਜੋ ਭਿੰਨ ਹੈ ਉਹ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। 19. ਚਿਮਨਲਾਲ ਹਰਗੋਵਿੰਦਾਸ ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਪੂਨਾ ਅਤੇ ਅਨਰ ਵਿੱਚ। (1988) 3 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 751, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਿਆ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਮੁੱਲ ਕਿਵੇਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਸਹੀ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਕਿਹੜੇ ਵਿਆਪਕ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। 20. ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 4 ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 17 ਸਿਧਾਂਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਦੇਖਣ ਲਈ ਹੇਠਾਂ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈਃ "(1) ਤੋਂ (4)..... (5) ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 (ਧਾਰਾ 6 ਅਤੇ 9 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀਆਂ ਤਰੀਕਾਂ ਅਪ੍ਰਸੰਗਿਕ ਹਨ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। (6) ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਣ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਰੇਖਾ (ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ) ਉੱਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੁੱਲਾਂਕਣਕਰਤਾ ਇੱਕ ਕਾਲਪਨਿਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਹੈ ਜੋ ਖੁੱਲ੍ਹੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਤੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਦਿਨ ਵਾਜਬ ਕੀਮਤ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੇਤਾ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਵਾਜਬ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਵੇਚਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ। (7) ਉਦਾਹਰਣ ਵਿਧੀ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ, ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਿਤ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧ ਬਣਾਉਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦਾ ਸੂਚਕਾਂਕ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। (8) ਸਿਰਫ਼ ਅਸਲੀ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। (ਕਈ ਵਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਉਮੀਦ ਵਿੱਚ ਘੁਟਾਲੇ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ।) (9) ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ (1) ਜੇ ਉਹ ਬਹੁਤ ਨੇੜੇ ਹਨ, (2) ਅਸਲੀ ਅਤੇ (3) ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਨੇ ਖੁਦ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਾਸ ਦੀਆਂ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਸੁਧਾਰ ਦੇ ਕਾਰਨ ਵਧੇਰੇ ਕੀਮਤ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰੇਰਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ। (10) ਅਸਲ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਸਭ ਤੋਂ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਵਿਚਾਰਾਂ 'ਤੇ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈਃ

(i) ਸਮੇਂ ਦੇ ਕੋਣ ਤੋਂ ਨੇੜ੍ਹਤਾ, (ii) ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਕੋਣ ਤੋਂ ਨੇੜ੍ਹਤਾ। (11) ਉਨ੍ਹਾਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜੋ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦਾ ਸੂਚਕ ਅੰਕ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਉਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਤ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਆਦਰਸ਼ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਪਲੱਸ ਅਤੇ ਮਾਈਨਸ ਕਾਰਕਾਂ ਲਈ ਢੁਕਵੀਂ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਕੇ ਕੱਢਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। (12) ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਪਲੱਸ ਅਤੇ ਮਾਈਨਸ ਕਾਰਕਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਸੰਤੁਲਨ ਸ਼ੀਟ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਤ ਕਾਰਕਾਂ ਦਾ ਮੁੱਲ ਭਿੰਨਤਾ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਕ ਸੂਝਵਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਕਰੇਗਾ। (13) ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪਲੱਸ ਕਾਰਕਾਂ ਲਈ ਆਦਰਸ਼ ਵਜੋਂ ਲਏ ਗਏ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਿਤ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਲੋਡ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਘਟਾਓ ਕਾਰਕਾਂ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਉਤਾਰ ਕੇ ਕੱਢਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। (14) ਖੰਡ (11) ਤੋਂ (13) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਆਮ ਸਮਝ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੀ ਦੁਨੀਆ ਦਾ ਇੱਕ ਸੂਝਵਾਨ ਵਿਅਕਤੀ ਕਰੇਗਾ। ਅਸੀਂ ਕੁਝ ਅਜਿਹੇ ਉਦਾਹਰਣਾਤਮਕ (ਸੰਪੂਰਨ ਨਹੀਂ) ਕਾਰਕਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ: ਪਲੱਸ ਕਾਰਕ ਘੱਟ ਕਾਰਕ ਆਕਾਰ ਦਾ ਛੋਟਾ ਹੋਣਾ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਿਸ਼ਾਲਤਾ ਸੜ੍ਹਕ ਦੀ ਨੇੜ੍ਹਤਾ ਸੜ੍ਹਕ ਤੋਂ ਦੂਰੀ 'ਤੇ ਅੰਦਰੂਨੀ ਸਥਿਤੀ ਇੱਕ ਸੜ੍ਹਕ 'ਤੇ ਫਰੰਟੇਜ ਡੂੰਘਾਈ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਬਹੁਤ ਛੋਟੇ ਫਰੰਟੇਜ ਦੇ ਨਾਲ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਤੰਗ ਪੱਟੀ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਦੀ ਨੇੜ੍ਹਤਾ 4. ਹੇਠਲੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਦਬਾਅ ਵਾਲੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਭਰਨ ਦੀ ਲੋੜ੍ਹ ਹੁੰਦੀ ਹੈ 5. ਨਿਯਮਤ ਰੂਪ ਵਿਕਸਤ ਇਲਾਕੇ ਤੋਂ ਦੂਰੀ 6. ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਪੱਧਰ ਕੁਝ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਕਾਰਕ ਜੋ ਇੱਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਰੋਕ ਦੇਵੇਗਾ ਕਿਸੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਾਲਕ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਮੁੱਲ ਜਿਸ ਲਈ ਇਸ ਦਾ ਕੁਝ ਬਹੁਤ ਹੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਫਾਇਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ

ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ ਬਨਾਮ ਦਿਆਗਲਾ ਦੇਵੰਮਾ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ.[ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ, ਜੇ.]

ਬੇਸ਼ਕ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਕਾਂ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਹਰੇਕ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਕੋਈ ਸਖ਼ਤ ਅਤੇ ਤੇਜ਼ ਜਾਂ ਸਖ਼ਤ ਨਿਯਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਆਮ ਸਮਝ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਅਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਮਾਰਗ ਦਰਸ਼ਕ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਨ ਲਈ, ਆਕਾਰ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਾਰਕ ਨੂੰ ਲਓ। ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਟ 500 ਤੋਂ 1000 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਗਜ਼।ਇਸ ਦੀ ਤੁਲਨਾ 10,000 ਵਰਗ ਕਿ. ਮੀ. ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਜਾਂ ਬਲਾਕ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਗਜ਼।ਜਾਂ ਹੋਰ ਵੀ। ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਦੋਂ ਕਿ ਇੱਕ ਛੋਟਾ ਪਲਾਟ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਪਹੁੰਚ ਵਿੱਚ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਇੱਕ ਲੇਆਉਟ ਤਿਆਰ ਕਰਕੇ, ਸੜ੍ਹਕਾਂ ਨੂੰ ਨੱਕਾਸ਼ੀ ਕਰਕੇ, ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਜਗ੍ਹਾ ਛੱਡ ਕੇ, ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਬਣਾ ਕੇ, ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਉਡੀਕ ਕਰਕੇ (ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਨਿਵੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਪੈਸੇ ਨੂੰ ਰੋਕ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਅਤੇ ਇੱਕ ਉੱਦਮੀ ਦੇ ਖ਼ਤਰਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਬਲਾਕ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨਾ ਪਏਗਾ। ਜ਼ਮੀਨ ਬਣਾਉਣ ਅਤੇ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਨੂੰ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਲਗਭਗ 20 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੋਂ 50 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਉਚਿਤ ਦਰ 'ਤੇ ਭੱਤੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀ ਕਰਕੇ ਇਸ ਕਾਰਕ ਨੂੰ ਛੋਟ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਕੁਝ ਹੱਦ ਤੱਕ ਛੋਟ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਵੀ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਇਹ ਪੇਂਡੂ ਖੇਤਰ ਹੈ ਜਾਂ ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰ, ਕੀ ਉਸਾਰੀ ਦੀਆਂ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਵਧ ਰਹੀਆਂ ਹਨ, ਅਤੇ ਕੀ ਉਡੀਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਜਿਸ ਦੌਰਾਨ ਉੱਦਮੀ ਦੀ ਰਾਜਧਾਨੀ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਲੰਬਾ ਜਾਂ ਛੋਟਾ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਟੈਂਡੈਂਟ ਖਤਰੇ ਹੋਣਗੇ। (16) ਹਰੇਕ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਸੂਝਵਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਇਸ ਦੇ ਆਪਣੇ ਤੱਥ ਪੈਟਰਨ 'ਤੇ ਨਜਿੱਠਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਜੱਜ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। (17) ਇਹ ਆਮ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਆਮ ਸਮਝ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। 21. ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਹਮੇਸ਼ਾ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ (ਇਹ ਵੀ ਦੇਖੋ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਬਨਾਮ ਰਾਜ ਕੁਮਾਰ ਬਾਘਲ ਸਿੰਘ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਕਾਨੂੰਨੀ ਨੁਮਾਇੰਦਿਆਂ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੁਆਰਾ, (2014) 10 ਐਸਸੀਸੀ 422) 22. ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਅਸਲ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਖ਼ਾਸਕਰ ਜਦੋਂ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਵਿਕਸਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਲਗਾਤਾਰ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ 10% ਤੋਂ 86% ਤੱਕ ਬਦਲਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ

ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਖੇਤਰ, ਜ਼ਮੀਨ ਵਿਕਸਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਅਤੇ, ਜੇ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਸ ਹੱਦ ਤੱਕ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਆਦਿ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ। ਇਹ ਵੀ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੀ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਖ਼ਾਸਕਰ ਜਦੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਹੋਰ ਸਬੰਧਤ ਵਿਚਾਰਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਮੰਨਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤਾਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕੁਇਟੀ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਹਮੇਸ਼ਾ ਵਾਜਬ ਮਾਤਰਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। (ਵੇਖੋ ਤ੍ਰਿਸ਼ਾਲਾ ਜੈਨ ਅਤੇ ਅਨਰ। ਬਨਾਮ ਉਤਰਾਂਚਲ ਰਾਜ ਅਤੇ ਅਨਰ, (2011) 6 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 47 ਅਤੇ ਵਿੱਥਲ ਰਾਓ ਅਤੇ ਅਨਰ। ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ, (2017) 8 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 558) 23. ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਅਸੀਂ ਦੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ (ਲਗਭਗ 101 ਏਕੜ) ਹੈ।) ਦੂਜਾ, ਇਹ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਕਸਤ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਤੀਜਾ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ (ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ) ਨੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਏਕੜ ਵਿੱਚ ਵੇਚੇ ਗਏ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕੋਈ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦਾਇਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ; ਚੌਥਾ, ਮਿਸਾਲ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ Ex.P-18 ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਹੁਤ ਹੀ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜੇ ਕਰਨ ਲਈ ਸਬੰਧਤ (19 ਮਹੀਨੇ) ਪੰਜਵਾਂ, ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ (Ex.P-18) ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਵੇਖੀਆਂ ਗਈਆਂ ਤਿੰਨ ਵਿਲੱਖਣ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹਨ। 24. ਇਹ ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਸੀ, ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 50% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ, ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਕੋਈ ਚੰਗਾ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਕਿਉਂ ਅਤੇ ਕਿਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, 50% ਦੀ ਥਾਂ 25% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ। 25. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਤ੍ਰਿਸ਼ਲਾ ਜੈਨ ਦੇ ਮਾਮਲੇ (ਉਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਹਰੇਕ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਕਿ ਕਟੌਤੀ ਲਈ ਕਿੰਨਾ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਉਪਰੋਕਤ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਨੂੰ 50% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਨ ਲਈ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਅਧਾਰ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ. 26. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਸੰਦਰਭ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦਾ ਸੰਬੰਧ ਹੈ, i.e., Rs.21,29,600/- ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ, ਉਸੇ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਸਾਨੂੰ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ

ਇਸ ਮੁੱਦੇ ਦੀ ਦੁਬਾਰਾ ਜਾਂਚ ਕਰੋ। ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਵਿਦਵਾਨ ਏ. ਐੱਸ. ਜੀ. ਨੇ ਵੀ ਇਸ ਖੋਜ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਆਪਣੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀਮਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। 27. ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤੱਥ/ਸਬੂਤ ਵੱਲ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ ਜੋ ਸਾਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਵਿਵਾਦਪੂਰਨ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਆਏ ਤਰਕ ਅਤੇ ਸਿੱਟੇ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਲਈ ਪ੍ਰੇਰਿਤ ਕਰ ਸਕੇ। 28. ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਸੀਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਬਜਾਏ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤਰਕ ਅਤੇ ਸਿੱਟੇ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਲਈ ਝੁਕਾਅ ਰੱਖਦੇ ਹਾਂ। 29. ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਅਪੀਲਾਂ ਸਫਲ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਵਿਵਾਦਤ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਓਪੀ ਨੰਬਰ 27/2007 ਵਿੱਚ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ (ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ) ਮਿਤੀ 23.07.2010 ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ. ਕਲਪਨਾ ਕੇ. ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ ਅਪੀਲਾਂ ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੈ।

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।



Advocate Megha Tak