[2019] 2 ਐਸ.ਸੀ. ਆਰ. 571

ਵਜ਼ੀਰ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਬਨਾਮ

ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ

(2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 264-270)

11 ਜਨਵਰੀ, 2019

[ਉਦਯ ਉਮੇਸ਼ ਲਲਿਤ ਅਤੇ ਡਾਕਟਰ ਧਨੰਜਯ ਵਾਈ. ਚੰਦਰਚੂੜ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894:

ਧਾਰਾ 23- ਮੁਆਵਜ਼ਾ- ਦਾਅਵਾ- ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ - ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਾਲ 2002 ਵਿਚ ਉਦਯੋਗਿਕ ਕਾਲੋਨੀ, ਮਾਨੇਸਰ, ਗੁੜਗਾਓਂ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪਿੰਡਾਂ ਤੋਂ ਲਗਭਗ 1500 ਏਕੜ ਜ਼ਮੀਨ ਤਿੰਨ ਸੂਚਨਾਵਾਂ ਰਾਹੀਂ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ - ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਿਸਮਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣਾ - ਪਿੰਡਾਂ ਦੇ ਦੋ ਸਮੂਹਾਂ ਨੂੰ ਵੱਖਰਾ ਵਿਵਹਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ - ਚੁਣੌਤੀ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ - **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ** ਕੇਸ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਕੀਤਾ - ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਲੰਬਿਤ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ 12% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਨਾਲ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ** ਕੇਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਧਾਰ ਦਰ 1994 ਤੱਕ 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੋ ਗਿਆ - ਹਰ ਕਿਸਮ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਇੱਕੋ ਦਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ - ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਮਿਸਾਲ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਅਧਾਰ ਦਰ 'ਤੇ 12% ਅਤੇ 15% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਸੰਚਿਤ ਵਾਧਾ ਕਰਕੇ ਅਤੇ 10% ਅਤੇ 20% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਅੰਕੜਿਆਂ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ - ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ 41.40 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ - ਪਿੰਡ ਮਾਨੇਸਰ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ 50% ਵਾਧਾ ਕਰਕੇ 62.10 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ - ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕੇ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ 30% ਵਾਧੂ ਹਿੱਸਾ ਹੈ 62.10 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵੀ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ - ਅਪੀਲ 'ਤੇ: ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ, ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ, ਤਿੰਨ ਤਰੀਕਿਆਂ - ਵਿਧੀ ਨੰਬਰ 1, ਵਿਧੀ ਨੰਬਰ 2 ਅਤੇ ਵਿਧੀ ਨੰਬਰ 3 ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ **39,54,666/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ** ਹੋਵੇਗੀ, ਪਿੰਡ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ, ਬਾਸ ਹਰੀਆ ਅਤੇ ਧਨਾ **29,77,333/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ** ਹੋਣਗੇ ਅਤੇ ਪਿੰਡ ਮਾਨੇਸਰ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ **59,31,999/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ** ਹੋਵੇਗਾ - ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਣਗੇ – ਹਾਲਾਂਕਿ, K ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਛੋੜੇ ਦੇ ਚਾਰਜ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

2019 ਦੇ CA. ਨੰਬਰ 264-270 ਵਿੱਚ 2019 ਦੇ M.A. ਨੰਬਰ 299 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 08.02.2019 ਦੇ ਪੈਰਾ 9 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੋਧਾਂ ਦੇ ਨਾਲ।

XXXXXX

ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ

ਕਿਹਾ: 1.1 ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ Exts.P1, P2 ਅਤੇ P3 ਪਿੰਡ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ ਅਤੇ ਧਨਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ ਅਤੇ ਸਾਲ 1997 ਦੇ ਸਨ ਜੋ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੇ ਸਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕੀਮਤ 8 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ Exts.P4, P6, P8 ਅਤੇ PY ਪਿੰਡ ਨਾਹਰਪੁਰ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਤੋਂ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ। ਮਿਤੀ 28.04.2004 ਦੀ Ext.PY ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਬਾਅਦ ਸੀ। ਦੂਜਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਾਇਆ, ਉਸਾਰੀ ਹੋਈ ਸੀ ਅਤੇ Ext. PY ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ CLU ਵੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉਕਤ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਉਸੇ ਸਮੇਂ Ext.P4 ਵੀ ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੀ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਛੋਟੇ ਜਿਹੇ ਪਲਾਟ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਚਾਰ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚੋਂ Ext.P8 ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੈ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਤੁਰੰਤ ਪ੍ਰਾਪਤੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਉਚਿਤ ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ ਸਹੀ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਜੇ Ext.P8 ਦੇ ਮੁੱਲ ਦੀ ਤੁਲਨਾ Exts.P1, P2 ਅਤੇ P3 ਦੇ ਅਧੀਨ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮੁੱਲ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਅੰਤਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਅੰਤਰ ਦੁਬਾਰਾ ਉਸ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਹੈ ਜੋ ਸਬ-ਡਵੀਜ਼ਨਲ ਅਫਸਰ ਕਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਿਉਂਕਿ ਹਾਂਸਲ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ ਜੋ ਕਿ 2/3 ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ, ਪਿੰਡ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ, ਬਾਸ ਹਰੀਆ ਅਤੇ ਧਨਾ ਤੋਂ ਹੈ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਸਹੀ ਕੀਮਤ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਦਾ ਇਕ ਤਰੀਕਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਤਿੰਨਾਂ ਪਿੰਡਾਂ ਨੂੰ ਇਕ ਪਾਸੇ ਅਤੇ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਹੋਰ ਤਿੰਨ ਪਿੰਡਾਂ ਨਾਲ ਵਿਵਹਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਨਾ ਸਿਰਫ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਬਲਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਤਿੰਨ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮੌਕਿਆਂ 'ਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਪਿੰਡਾਂ 'ਤੇ ਇਕੱਠੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਇੱਕੋ ਦਰ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਨੁਸਾਰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਅਧਾਰ ਦਰ 15 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਨੁਸਾਰ 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਲਿਆ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਤਿੰਨਾਂ ਮੌਕਿਆਂ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਧਾਰ ਦਰ ਨੂੰ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਬਿੰਦੂ ਮੰਨਦੇ ਹੋਏ ਆਪਣੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਨੂੰ ਅਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ Exts.P1, P2 ਅਤੇ P3 ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਜੋ ਕਿ 1994 ਵਿੱਚ ਸੀ, ਹਾਂਸਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਜੇ ਵੀ ਹੇਠਲੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, Ext. P8 ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁਲਾਂਕਣ ਨੇ ਕੁਝ ਵਾਧਾ ਦਿਖਾਇਆ ਹੈ।[ਪੈਰਾ 21, 22] [594-F-G; 595-A-D, F]

XXXXXX

1.2 ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਨਾਹਰਪੁਰ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ Exh.PY ਮਿਤੀ 28.04.2004 ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, 3 ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਹਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ Exh P 4, P 6 ਅਤੇ P 8 Exh P 6 ਮਿਤੀ 16.09.1994 12 ਏਕੜ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ, ਜੋ ਕਿ ਕਾਫ਼ੀ ਵੱਡਾ ਖੇਤਰ ਸੀ ਜਿੱਥੇ ਕੀਮਤ 20.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਸੀ। ਇਹ ਮੁੱਲ ਉਸ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। 1994 ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ। ਅਗਲੀ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਮਿਤੀ 29.09.1996 ਨੂੰ Exh.P.8 ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਹੁਤ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀ ਜੋ 1/2 ਏਕੜ ਤੋਂ ਘੱਟ ਸੀ ਅਤੇ ਕੀਮਤ 25.00 ਲੱਖ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਪਲਾਟ ਦੇ ਛੋਟੇਪਣ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕੋਈ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਅਤੇ ਮੁੱਲਾਂ ਨੂੰ ਉਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਚਾਰੇ ਬਿਨਾਂ ਜਿਵੇਂ ਉਹ ਖੜ੍ਹੇ ਹਨ, ਇਹ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ 25% ਦਾ ਵਾਧਾ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਭਾਵ @ 12.5% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ. ਇਹ 1994 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦਾ ਇੱਕ ਸੰਕੇਤ ਹੈ। ਇੱਕ ਹੋਰ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਹੈ ਜਿਸਦਾ ਨਾਮ ਹੈ Exh. P4 ਮਿਤੀ 18.08.2003 ਜੋ ਕਿ ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਸੂਚਨਾਵਾਂ ਦੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ ਤੋਂ ਡੇਢ ਸਾਲ ਬਾਅਦ ਸੀ। ਜੇ ਵਾਧੇ ਦੀ ਉਹੀ ਦਰ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਤੇਲ ਅਤੇ ਕੁਦਰਤੀ ਗੈਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ(ONGC) ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਹਾਂਸਲ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਉਦਾਹਰਣ ਤੋਂ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਪਿੱਛੇ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਦਰ ਵਧੇਰੇ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ 18.75% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ ਜੋ ਅਗਸਤ 2003 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਸੀ ਤਾਂ ਜੋ ਮੌਜੂਦਾ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਮਿਆਦ ਲਈ ਉਸੇ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਿਆ ਜਾ ਸਕੇ। **48,66,666/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ** ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ Exh.P4 ਨੂੰ ਪਲਾਟ ਦੀ ਛੋਟੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਗਣਨਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ 9.12 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ @ 18.75% ਸਾਲ 2002 ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਕੀਮਤ ਵਜੋਂ **39,54,666/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ** ਦਾ ਅੰਕੜਾ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਕੀਮਤ ਪਹਿਲਾਂ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਕੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਅਗਸਤ 2003 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਭੁਗਤਣੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਦੂਜਾ, ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮੌਜੂਦਾ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਉਚਿਤ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਵਿਧੀ ਨੰਬਰ 1 ਹੈ। [ਪੈਰਾ 23] [595- G; 596-A-D]

XXXXXX

1.3 ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸਾਲ 1994 ਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਰੇਟ ਦਾ ਇਨਾਮ Exh.P6. Exh. P8 ਅਤੇ P4, ਰਾਹੀਂ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਉਪਲਬਧ ਦਰ ਨਾਲ ਮੇਲ ਖਾਂਦਾ ਹੈ। ਮੁੱਲਾਂ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਦੇ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਦੋਵਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਬਹੁਤ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ ਸਨ ਭਾਵ ਅੱਧੇ ਏਕੜ ਤੋਂ ਘੱਟ ਦੀ ਹੱਦ ਤੱਕ। ਜੇ ਕੀਮਤਾਂ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਅਸਲ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ ਤਾਂ ਦੋ ਵਿਕਰੀ ਕਾਰਜਾਂ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਮੁੱਲ Exh. P4 ਅਤੇ P8 ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੁਬਾਰਾ ਕੰਮ ਕਰਨਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀਆਂ 20% ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਭਾਵ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਕੇਸ ਅਤੇ Exh. P8ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ, ਸਭ ਤੋਂ ਘੱਟ 20% ਭਾਗ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅੰਤਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਇੱਕੋ ਦਰ ਦਿਖਾਏਗਾ। ਜੇ Exh.P4 ਤੋਂ ਉਪਲਬਧ ਦਰ 'ਤੇ 20% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵੱਡੀ ਹੱਦ ਲਈ

ਅਨੁਕੂਲ ਮੁੱਲ 38.93 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਮੁੱਲ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਧਾਰ ਦਰ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਅੰਤਰ ਫਿਰ 7 ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਕੀਮਤ 20.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਰੁਪਏ ਹੈ। ਸੱਤ ਸਾਲਾਂ ਵਿੱਚ 18.93 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਵਾਧਾ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਭਾਵ ਇਹ 13.52% ਦੀ ਸਾਲਾਨਾ ਔਸਤ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ 94.65% ਵਧਿਆ। ਇਹ ਦਰ ਗੈਰ-ਸੰਚਿਤ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਸ਼ੁੱਧ ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਇਸ ਦਰ ਨੂੰ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਧਾਰ ਦਰ 36.22 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਪੱਧਰ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਜਾਵੇਗੀ। । ਇਹ ਵਿਧੀ ਨੰਬਰ 2 ਹੈ। [ਪੈਰਾ 24] [596- F-G; 597-A- C]

1.4 Exh.P1, P2 ਅਤੇ P3 ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ P6 ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ, ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਧਾਰ ਦਰ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਕੋਈ ਵਾਧਾ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ ਅਤੇ Exh.P4 ਅਤੇ P8 ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਵੀ ਕਾਫ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਤੇਲ ਅਤੇ ਕੁਦਰਤੀ ਗੈਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ(ONGC) ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਕੇਸ 'ਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਉਪਲਬਧ ਅਧਾਰ ਦਰ ਨਾਲੋਂ ਕੁੱਲ 8% ਦਾ ਵਾਧਾ ਸਹੀ ਤਸਵੀਰ ਦੇਵੇਗਾ ਕਿ ਪਿੰਡ ਨਾਹਰਪੁਰ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਕਿੰਨਾ ਵਾਧਾ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਇਹ ਗਣਨਾ ਸਾਲ 2002 ਲਈ ਇਸੇ ਮੁੱਲ ਨੂੰ 37,01,860/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦਰਸਾਏਗੀ। ਇਹ ਵਿਧੀ ਨੰਬਰ 3 ਹੈ। ਜੇਕਰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਤਿੰਨਾਂ ਤਰੀਕਿਆਂ ਰਾਹੀਂ ਮਿਲੇ ਅੰਕੜਿਆਂ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਵਿਧੀ ਨੰਬਰ 1 ਤਹਿਤ **39,54,666 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ,** ਵਿਧੀ ਨੰਬਰ 2 ਤਹਿਤ 36.22 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਵਿਧੀ ਨੰਬਰ 3 ਤਹਿਤ 37.01 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਕੀਮਤ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਤਿੰਨਾਂ ਅੰਕੜਿਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਸਾਲ 2002 ਵਿੱਚ ਨਾਹਰਪੁਰ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਢੁਕਵਾਂ ਮੁੱਲ **39,54,666/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ** ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਣਗੇ। (ਪੈਰੇ 25, 26, 30) [597-D, G; 598-A-B]

XXXXXX

575 ਵਜ਼ੀਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ

1.5 ਹੋਰ ਤਿੰਨ ਪਿੰਡਾਂ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ, ਬਾਸ, ਹਰਿਆ ਅਤੇ ਧਨਾ ਦੀਆਂ ਕਦਰਾਂ-ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਵਾਧਾ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਉਕਤ ਪਿੰਡਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੁਝ ਵੀ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਿੰਡਾਂ ਲਈ ਵੀ ਸਾਲ 1994 ਲਈ 20.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਅਧਾਰ ਦਰ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਫਿਰ ਉਚਿਤ ਵਾਧੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਿੰਡਾਂ ਤੋਂ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਾਧਾ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਮੋਟੇ ਅਤੇ ਤਿਆਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪਿੰਡ ਨਾਹਰਪੁਰ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਤੋਂ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਅੱਧੇ ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। 20.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਰੁਪਏ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਅੱਧਾ ਅੰਤਰ ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਮਾਨੇਸਰ ਦੇ ਪਿੰਡਾਂ ਲਈ ਅਧਾਰ ਦਰ ਵਜੋਂ ਅਤੇ 39,54,666/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 20.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੇ ਆਧਾਰ ਅੰਕੜੇ ਨਾਲੋਂ 9,77,333/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਅੰਤਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਸਾਲ 2002 ਵਿੱਚ ਬਾਸ ਹਰੀਆ ਅਤੇ ਧਨਾ ਦੀ ਕੀਮਤ 29,77,333/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੋਈ

ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਣਗੇ। [ਪੈਰਾ 27, 30] [598- C-D; 599- F]

1.6 ਪਿੰਡ ਮਾਨੇਸਰ ਤੋਂ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਿੰਡ ਨਾਹਰਪੁਰ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਤੋਂ 50% ਵੱਧ ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਵਾਧਾ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਪਿੰਡ ਮਾਨੇਸਰ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸ਼ਾਨਦਾਰ ਵਪਾਰਕ ਸਮਰੱਥਾ ਨਾਲ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਨੰਬਰ 8 ਦੇ ਨੇੜੇ ਹਨ। 50% ਵਾਧੇ ਦੀ ਗਰਾਂਟ 'ਤੇ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਗੰਭੀਰਤਾ ਨਾਲ ਇਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਪਿੰਡ ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਅੰਕੜਿਆਂ ਨਾਲੋਂ 50% ਦੇ ਵਾਧੇ ਨਾਲ ਪਿੰਡ ਮਾਨੇਸਰ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ **59.31,999/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ** ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਣਗੇ। [ਪੈਰੇ 28, 30] [598- E- F; 599- F]

XXXXXX

1.7 ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ (ਐਕਟ ਦੀ ਤੀਜੀ) ਧਾਰਾ 23 (1) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਵਾਧੂ ਹਿੱਸਾ ਉਦੋਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਹਾਂਸਲ ਕਰਨ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਨੁਕਸਾਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਕੋਲ ਬਚੀ ਜਾਇਦਾਦ ਗੁਣਵੱਤਾ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਘੱਟ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, ਜੇ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਖੇਤੀ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਰਾਹੀਂ ਰੇਲਵੇ ਟਰੈਕ ਬਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਦੇ ਕੋਲ ਦੋ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹਿੱਸੇ ਛੱਡ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣਗੇ, ਤਾਂ ਉਸ ਲਈ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਸਰਵੋਤਮ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਚਲਾਉਣਾ ਅਸੰਭਵ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਨਾਲ ਉਸ ਦੇ ਬਚੇ ਹੋਏ ਅੱਧਿਆਂ ਦੇ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਆਵੇਗੀ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਉਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਮੁੱਲ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਕੀ ਮੁੱਲ ਵਪਾਰਕ ਸੰਭਾਵਨਾ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਬਾਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵੀ ਬਹੁਤ ਵੱਧ ਜਾਵੇਗੀ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਕਾਸ ਗੁਆਂਢ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਹੋਵੇਗਾ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਾਫ਼ੀ ਲਾਭ ਮਿਲੇਗਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੈਸਰਜ਼ ਕੇ. ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਨੂੰ 30% ਦਾ ਹੋਰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣਾ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਮੈਸਰਜ਼ ਕੇ. ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਨੂੰ ਕੋਈ ਵਿਛੋੜਾ ਚਾਰਜ ਦੇਣ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 29] [599- A- D]

ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਕਾਸ ਨਿਗਮ ਬਨਾਮ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਅਤੇ ਹੋਰ **(2010) 11 SCC 175;** ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਕਾਸ ਨਿਗਮ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਉਦਲ ਅਤੇ ਹੋਰ **(2013) 14 SCC 506;** ਸਤੀਸ਼ ਕੁਮਾਰ ਗੁਪਤਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ **(2017) 4 SCC 760: [2017] 1 SCR 767;** ਜਨਰਲ ਮੈਨੇਜਰ, ਤੇਲ ਅਤੇ ਕੁਦਰਤੀ ਗੈਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ(ONGC) ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਰਮੇਸ਼ਭਾਈ ਜੀਵਨਭਾਈ ਪਟੇਲ ਅਤੇ ਹੋਰ **(2008) 14 SCC 745: [2008] 11 SCR 927;** ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ **(2009) 15 SCC 769: [2009] 13 SCR 622;** ਸੁਰਿੰਦਰ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਸੁਰਿੰਦਰ ਸਿੰਘ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ **(2018) 3 SCC 278: [2018] 1 SCR 581 - ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।**

<u>ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੇਸ ਹਵਾਲਾ</u>		
(2010) 11 SCC 175	**ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 7**
(2013) 14 SCC 506	**ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 9**
[2017] 1 SCR 767	**ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 10**
[2008] 11 SCR 927	**ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 15**
[2009] 13 SCR 622	**ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 16**
[2018] 1 SCR 581	**ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 20**

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 264 270.

2010 ਦੇ R.F.A. ਨੰਬਰ 4158, 4177, 4674, 4235, 4236, 4740 ਅਤੇ 2011 ਦੇ 6957 ਵਿੱਚ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਵਿਖੇ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਮਿਤੀ 09.03.2018 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਨਾਲ

2019 ਦੇ S.L.P. ਸਿਵਲ ਨੰਬਰ 4354 -4358, ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 338, 333- 335, 336-337, 272-332, 339, 271, 340- 341, 342, 593- 617 ਅਤੇ 343-592, 2019

<u>XXXXXX</u>

577 ਵਜ਼ੀਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ

ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਵਾਲੇਂ ਧਿਰਾਂ ਵਲੋਂ ਐਡਵੋਕੇਟ ਆਲੋਕ ਸਾਂਗਵਾਨ, ਵਧੀਕ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਨਰਲ, ਅਭਿਨਾਸ਼ ਜੈਨ, ਸਹਾਇਕ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਨਰਲ, ਧਰੁਵ ਮਹਿਤਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਕਿਰਨ ਸੂਰੀ, ਆਰ.ਐਸ ਸੂਰੀ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਸਬੀਰ ਸਿੰਘ ਮਲਿਕ, ਬੀ.ਪੀ. ਸਿੰਘ ਢਾਕਰੇ, ਸ਼ਕਤੀ ਢਾਕਰੇ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਊਸ਼ਾ ਨੰਦਿਨੀ ਵੀ., ਡਾਕਟਰ ਮੋਨਿਕਾ ਗੁਸੈਨ, ਸੰਨੀ ਕਦੀਆਨ, ਸਿਧਾਰਥ ਬੱਤਰਾ, ਰਵਿੰਦਰ ਕੁਮਾਰ, ਵਿਸ਼ਵਜੀਤ ਅਰੋੜਾ, ਗਰਿਮਾ ਸਹਿਗਲ, ਐਸ.ਕੇ. ਸਿਨਹਾ, ਰਤਨ ਲਾਲ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੀਮਾ ਕਸ਼ਯਪ, ਐਸ.ਜੇ. ਅਮਿਤ, ਡਾਕਟਰ (ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ) ਵਿਪਿਨ ਗੁਪਤਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਐਸ਼ਵਰਿਆ ਕੁਮਾਰ, ਰੋਹਿਤ ਕੇ.ਅਗਰਵਾਲ, ਆਦਿੱਤਿਆ ਗਿਰੀ, ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਸਿੰਘ, ਅਨਿਲ ਮਿੱਤਲ, ਵਿਭੂਤੀ ਸੁਸ਼ਾਂਤ ਗੁਪਤਾ, ਸਤੀਸ਼ ਕੇ. ਗੁਪਤਾ, ਰਾਮ ਨਰੇਸ਼ ਯਾਦਵ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੇਠ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ

ਉਦਯ ਉਮੇਸ਼ ਲਲਿਤ, ਜੇ. 1. ਆਗਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ (Leave granted)।

2. ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਿਟੇਡ(HSIIDC)[1] ਨੇ ਇਹ ਪਾਰ ਅਪੀਲਾਂ 2010 ਦੇ R.F.A. ਨੰਬਰ 2373 (O&M) ਵਿੱਚ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਵਿਖੇ ਮਦਨ ਪਾਲ (ਤੀਜਾ) ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਅੰਤਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੀਆਂ ਹਨ। ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸਾਰੇ ਮਾਮਲੇ ਇਕੋ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਤੋਂ ਉਤਪਨ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਇਸ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਮਿਲ ਕੇ ਨਜਿੱਠਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

3. ਉਦਯੋਗਿਕ ਮਾਡਲ ਕਾਲੋਨੀ, ਮਾਨੇਸਰ, ਗੁੜਗਾਓਂ ਫੇਜ਼ II, III ਅਤੇ IV ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਐਕਟ' ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਲਗਭਗ 1500 ਏਕੜ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਤਿੰਨ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸੂਚਨਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਇਹ ਸੀ: -

i) <u>ਰੀ: ਫੇਜ਼ II</u>
ਤਹਿਸੀਲ ਅਤੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਗੁੜਗਾਓਂ ਦੇ ਪਿੰਡ ਕਾਸਨ, ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ, ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਮਾਨੇਸਰ ਦੀ ਮਾਲਿਆ ਅਸਟੇਟ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਲਗਭਗ 177 ਏਕੜ 5 ਕਨਾਲ 19 ਮਰਲਾ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ 06.03.2002 ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

(ii) <u>ਰੀ: ਫੇਜ਼ III</u>
ਤਹਿਸੀਲ ਅਤੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਗੁੜਗਾਓਂ ਦੇ ਪਿੰਡ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ, ਕਾਸਨ, ਬਾਸ ਹਰੀਆ ਅਤੇ ਧਨਾ ਦੇ ਮਾਲਿਆ ਅਸਟੇਟ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਲਗਭਗ 598 ਏਕੜ 5 ਕਨਾਲ 12 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ 07.03.2002 ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।
(iii) <u>ਰੀ: ਫੇਜ਼ IV</u>
ਤਹਿਸੀਲ ਅਤੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਗੁੜਗਾਓਂ ਦੇ ਪਿੰਡ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ, ਬਾਸ ਹਰਿਆ, ਧਨਾ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਦੇ ਮਾਲ ਅਸਟੇਟ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਲਗਭਗ 657 ਏਕੜ 4 ਕਨਾਲ 3 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ 26.02.2002 ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

---

1 ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚਾ ਵਿਕਾਸ ਨਿਗਮ

4. ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕ੍ਰਮਵਾਰ 15.11.2002, 25.11.2001 ਅਤੇ 18.11.2002 ਨੂੰ ਫੇਜ਼ II,III ਅਤੇ IV ਅਧੀਨ ਉਕਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਤਹਿਤ ਉਚਿਤ ਘੋਸ਼ਣਾਵਾਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ:

<u>XXXXXX</u>

(i) ਦੂਜੇ ਪੜਾਅ ਲਈ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, 2003 ਦਾ ਇਨਾਮ ਨੰਬਰ 5 ਸਬ-ਡਵੀਜ਼ਨਲ ਅਫਸਰ (C)-ਕਮ-ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ, ਗੁੜਗਾਓਂ ਦੁਆਰਾ 22.07.2003 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਿਸਮਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ:

ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਕਿਸਮਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦਰਾਂ			
ਪਿੰਡ	**ਚਾਹੀ**	**ਬੰਜਰ**	**ਗੈਰ ਮੁਮਕਿਨ**
ਕਾਸਨ	**5,25,000/-**	**5,00,000/-**	**7,50,000/-**
ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ	**2,25,000/-**	**1,75,000/-**	**3,60,000/-**
ਨਾਹਰਪੁਰਕ ਕਾਸਨ	**5,25,000/-**	**4,00,000/-**	**7,20,000/-**
ਮਾਨੇਸਰ	**7,00,000/-**	**7,00,000/-**	**10,00,000/-**

ਉਪਰੋਕਤ ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਹੱਦ ਇਨਾਮ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ:

ਪਿੰਡ ਦਾ ਨਾਮ	**ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਕਿਸਮਾਂ**			**ਕੁੱਲ**	
	ਚਾਹੀ	**ਗੈਰ ਮੁਮਕਿਨ**	**ਬੰਜਰ**	**ਕਨਾਲ**	**ਮਾਰਲਾ**
ਕਾਸਨ	**210-08**	**19-07**	**0**	**229**	**15**
ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ	**752-18**	**47-17**	**0**	**800**	**15**
ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਸਾਨਾ	**52-12**	**0-02**	**0**	**52**	**14**
ਮਾਨੇਸਰ	**272-00**	**16-05**	**09-07**	**297**	**12**
ਸਮੁੱਚੀ ਗਿਣਤੀ	**287-18**	**83-11**	**09-07**	**1380**	**16**

(ii) ਫੇਜ਼ ਨੰਬਰ III ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, 2003 ਦਾ ਇਨਾਮ ਨੰਬਰ 1 ਸਬ-ਡਵੀਜ਼ਨਲ ਅਫਸਰ (C)-ਕਮ-ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ, ਗੁੜਗਾਓਂ ਦੁਆਰਾ 24.12.2003 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਿਸਮਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ:

ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਕਿਸਮਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਰੇਟ		
ਪਿੰਡ	**ਚਾਹੀ**	**ਗੈਰ ਮੁਮਕਿਨ**
ਕਾਸਨ	**5,25,000/-**	**7,50,000/-**

ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ	**2,25,000/-**	**3,60,000/-**
ਬਾਸ ਹਰੀਆ	**2,25,000/-**	**3,60,000/-**
ਧਨਾ	**2,25,000/-**	**3,60,000/-**

XXXXXX

579 ਵਜ਼ੀਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ [ਉਦਯ ਉਮੇਸ਼ ਲਲਿਤ, ਜੇ.]

ਉਪਰੋਕਤ ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਹੱਦ ਇਨਾਮ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ:

ਪਿੰਡ ਦਾ ਨਾਮ	**ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਕਿਸਮਾਂ**					**ਕੁੱਲ**
	ਚਾਹੀ		**ਗੈਰ ਮੁਮਕਿਨ**		**ਕਨਾਲ**	**ਮਾਰਲਾ**
	K	**M**	**K**	**M**		
ਕਾਸਨ	**1602**	**8**	**234**	**11**	**1836**	**19**
ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ	**955**	**6**	**32**	**11**	**987**	**17**
ਬਾਸ ਹਰੀਆ	**163**	**15**	**2**	**7**	**166**	**2**
ਧਨਾ	**1740**	**4**	**58**	**10**	**1798**	**14**
ਸਮੁੱਚੀ ਗਿਣਤੀ	**4461**	**13**	**327**	**19**	**4789**	**12**

(iii) ਫੇਜ਼ ਨੰਬਰ IV ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, 2004 ਦਾ ਇਨਾਮ ਨੰਬਰ 6 ਸਬ-ਡਵੀਜ਼ਨਲ ਅਫਸਰ (C)-ਕਮ-ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ, ਗੁੜਗਾਓਂ ਦੁਆਰਾ 20.05.2004 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਿਸਮਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ:

ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਕਿਸਮਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਰੇਟ		
ਪਿੰਡ	**ਚਾਹੀ**	**ਗੈਰ ਮੁਮਕਿਨ**
ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ	**2,25,000/-**	**3,60,000/-**
ਬਾਸ ਹਰੀਆ	**2,25,000/-**	**3,60,000/-**
ਧਨਾ	**2,25,000/-**	**3,60,000/-**
ਕਾਸਨ	**5,25,000/-**	**7,50,000/-**

ਉਪਰੋਕਤ ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਹੱਦ ਇਨਾਮ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ:

ਪਿੰਡ ਦਾ ਨਾਮ	ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਕਿਸਮਾਂ					ਕੁੱਲ
	ਚਾਹੀ		ਗੈਰ ਮੁਮਕਿਨ		ਕਨਾਲ	ਮਾਰਲਾ
	K	M	K	M		
ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ	1619	13	75	16	1695	9
ਬਾਸ ਹਰੀਆ	874	9	30	10	904	19
ਧਨਾ	1402	4	89	13	1491	17
ਕਾਸਨ	1035	5	132	13	1167	18
ਸਮੁੱਚੀ ਗਿਣਤੀ	4931	11	328	12	5260	3

5. ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਤਹਿਤ ਹਵਾਲੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ। ਕਿਹਾ ਕਿ ਫੇਜ਼ II ਅਤੇ III ਲਈ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਿਆਂ ਨਾਲ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਜਿੱਠਿਆ ਗਿਆ ਸੀ-

XXXXXX

(i) ਫੇਜ਼-III ਲਈ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, 2004 ਦੇ LAC ਕੇਸ ਨੰਬਰ 513 ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ 16.12.2009 ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾ ਕੇ 28,15,849/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਆਦਿ** ਬਨਾਮ **ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ** ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜੋ 15.11.1994 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਦਯੋਗਿਕ ਮਾਡਲ ਕਾਲੋਨੀ, ਮਾਨੇਸਰ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਹਾਂਸਲ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀ, ਜਿੱਥੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 15 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ** ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਦਰ 'ਤੇ 12% ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ 28,15,356/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਪਹੁੰਚਿਆ ਜੋ ਕਿ ਹਰ ਕਿਸਮ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਇੱਕ ਆਮ ਦਰ ਸੀ।

(ii) ਫੇਜ਼ II ਲਈ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, 2004 ਦੇ LAC ਕੇਸ ਨੰਬਰ 164 ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ[2] ਨੇ 27.01.2010 ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾ ਕੇ 28,15,356/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਰਿਲਾਇੰਸ ਨੂੰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ 16.12.2009 ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਹਰ ਕਿਸਮ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਇੱਕੋ ਦਰ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

6. ਜਦੋਂ ਕਿ ਫੇਜ਼ IV ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਸਨ, **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ** ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਅਪੀਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 17.08.2010 ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ, ਜਿੱਥੇ 15.11.1994 ਨੂੰ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਸੂਚਨਾ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਸੂਚਨਾ ਤਹਿਤ ਪਿੰਡ ਮਾਨੇਸਰ, ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ, ਖੇਹ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਤੋਂ 1490 ਏਕੜ ਜ਼ਮੀਨ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 16.09.1994 (Ext.P1) ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨਾ ਸਹੀ ਸੀ ਪਰ ਇਹ ਕਿਹਾ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 20% ਅਤੇ 25% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨਾ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸਾਰੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

7.ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਚੌਥੇ ਪੜਾਅ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ 3 ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ 2008 ਦੇ ਐਲਏਸੀ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 263 ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ 30.11.2010 ਦੇ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾ ਕੇ 37,40,230/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਨੁਸਾਰ 15.11.1994 ਨੂੰ ਅਧਾਰ ਦਰ ਨੂੰ 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ 12% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਲਾਗੂ ਦਰਾਂ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਸੋਲਟੀਅਮ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਵੀ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਨੇ ਹਰ ਕਿਸਮ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਇੱਕੋ ਦਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ।

---

[2] ਵਧੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਗੁੜਗਾਓਂ

[3] (2010) 11 SCC 175 (ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਕਾਸ ਨਿਗਮ ਬਨਾਮ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਅਤੇ ਹੋਰ)

XXXXXX

8. ਫੇਜ਼ I ਅਤੇ II ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ 28,15,356/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, 2010 ਦੇ R.F.A. ਨੰਬਰ 2373 ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ **ਮਦਨ ਪਾਲ** ਬਨਾਮ **ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ** ਸੀ ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪੈਰਾ 22 ਅਤੇ 29 ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੇਖਿਆ ਸੀ:

"22. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਮੁੱਦਾ ਉਦਯੋਗਿਕ ਮਾਡਲ ਕਾਲੋਨੀ, ਮਾਨੇਸਰ ਦੇ ਫੇਜ਼ -II ਅਤੇ ਫੇਜ਼ -III ਵਜੋਂ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਫੇਜ਼ II ਲਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਸੂਚਨਾ ਨੂੰ ਮਿਤੀ 06.03.2002 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਫੇਜ਼ III ਲਈ, ਇਹ 07.03.2002 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਫੇਜ਼- II ਲਈ ਕੁੱਲ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ 1380 ਕਨਾਲ ਅਤੇ 16 ਮਰਲੇ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਫੇਜ਼-III ਲਈ ਇਹ 4789 ਕਨਾਲ ਅਤੇ 12 ਮਰਲੇ ਸੀ। ਸਾਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਕੰਪੈਕਟ ਬਲਾਕ ਹੈ। ਇਹ ਸਾਲ 1994 ਵਿੱਚ ਫੇਜ਼ -I ਵਜੋਂ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨਾਲ

ਲੱਗਦਾ ਹੈ। ਉਹ ਪਿੰਡ, ਜਿਸ ਵਿਚੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਹਾਂਸਲ ਵਿਚ ਆਮ ਹਨ ਜਾਂ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਇਕ ਪਿੰਡ ਦੀਆਂ ਹੱਦਾਂ ਪਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਗਲੀ ਮਾਲਿਆ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ. ਸੁਣਵਾਈ ਦੌਰਾਨ ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿ ਲਗਭਗ ਉਸੇ ਸਮੇਂ, ਫੇਜ਼-IV ਵਜੋਂ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਵੀ 26.02.2002 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਸੂਚਨਾ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਦਾ ਖੇਤਰਫਲ 567 ਏਕੜ 4 ਕਨਾਲ ਅਤੇ 3 ਮਰਲੇ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਇਸੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਫੇਜ਼-V ਵਜੋਂ ਵਿਕਾਸ ਲਈ 17.09.2004 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਸੂਚਨਾ ਰਾਹੀਂ 956 ਏਕੜ, 5 ਕਨਾਲ ਅਤੇ 18 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

29. ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ ਤੋਂ, ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਦੇ ਕੇਸ** (Supra) ਵਿੱਚ ਮਾਣਯੋਗ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਾਲ 1994 ਵਿੱਚ ਜੀ ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁੱਲ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਲਈ ਅਧਾਰ ਵਜੋਂ ਬਹੁਤ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਸੂਚਨਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਵੀ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਜ਼ਮੀਨ ਹਾਂਸਲ ਕਰਨ ਸਮੇਂ ਉਪਲਬਧ ਵਾਧੂ ਫਾਇਦਾ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਸਾਲ 1994 ਵਿਚ ਪਹਿਲੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 7-8 ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਤਰਾਲ ਦੌਰਾਨ ਆਸ ਪਾਸ ਦੇ ਖੇਤਰ ਦਾ ਵਿਕਾਸ ਹੋਣਾ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ, ਜੋ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਰੱਖੀ ਜਾ ਰਹੀ ਸੀ ਅਤੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨੇੜੇ ਸੀ, ਉਸੇ ਦਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਜਿਸ ਦਰ 'ਤੇ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਪਲਾਟ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਜਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਰਾਹੀਂ ਵੇਚੇ ਜਾ ਰਹੇ ਸਨ ਪਰ ਉਹ ਕੀਮਤਾਂ ਨਿਸ਼ਚਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਮਾਰਗਦਰਸ਼ਕ ਕਾਰਕ ਹਨ ਜਿਸ 'ਤੇ ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, @ 12% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਦੋਵਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ ਵਿੱਚ 7 ਸਾਲ ਅਤੇ 3 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਤਰ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ 37,40,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਇਸ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਵੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣਗੇ।

XXXXXX

ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੈਸਰਜ਼ ਕੋਹਲੀ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ 1.02 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਜ਼ਮੀਨ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਨੰਬਰ 8 'ਤੇ ਦੋ ਏਕੜ ਦਾ ਸਾਹਮਣੇ ਅਤੇ ਪਿਛਲੇ ਪਾਸੇ ਲਿੰਕ ਰੋਡ ਤੋਂ ਜੁੜਿਆ ਹੈ।

9. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 11.02.2011 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ 2013 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4843-4940 ਵਿੱਚ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਇੰਡਸਟਰੀਅਲ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਉਦਲ ਅਤੇ ਹੋਰ[4] ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪੈਰਾ

22 ਵਿੱਚ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਿਟੇਡ (HSIIDC) ਦੀ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਫਿਰ ਪੈਰਾ 29 ਅਤੇ 30 ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ।

"22. ਹਾਲਾਂਕਿ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਿਟੇਡ (HSIIDC) ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਗਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਲਈ ਕਈ ਆਧਾਰ ਲਏ ਗਏ ਹਨ, ਪਰ ਇਸ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਪਰਾਗ ਪੀ. ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ ਨੇ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਨੁਕਤਾ ਉਠਾਇਆ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ 12% ਦਾ ਵਾਧਾ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਨਹੀਂ ਹੈ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਸਨੇ ਤੇਲ ਅਤੇ ਕੁਦਰਤੀ ਗੈਸ ਨਿਗਮ (ONGC) ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਰਮੇਸ਼ਭਾਈ ਜੀਵਨਭਾਈ ਪਟੇਲ (2008) 14 SCC 745 ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਮਾਨ ਪਾਰਸਲਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮੁੱਲ ਦੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਜ਼ੋਰ ਦੇ ਕੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਿਟੇਡ HSIIDC ਨੂੰ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ 'ਤੇ ਕਾਫ਼ੀ ਰਕਮ ਖਰਚ ਕਰਨੀ ਪਈ ਅਤੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੂੰ ਇਸ ਕਾਰਕ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਸ਼੍ਰੀ ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ ਨੇ ਮੈਸਰਜ਼ ਕੋਹਲੀ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ 1,02,55,960 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਵੀ ਆਲੋਚਨਾ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ 8 ਦੇ ਨਾਲ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਾਸ 'ਤੇ ਕਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਵਧੇਰੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ।

[4] (2013) 14 SCC 506

XXXXXX

29. ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਧਿਆਨ ਪੂਰਵਕ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੈਸਰਜ਼ ਕੋਹਲੀ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ Ext.P-38 (ਪੈਰਾ 30) ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਪਰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਸਮੁੱਚੀ ਪਹੁੰਚ ਅਪਣਾਉਣ ਅਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ, ਦੋਵਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ ਭਾਵ 1994 ਅਤੇ 2002 ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਲਗਭਗ 7 ਸਾਲ ਅਤੇ 3 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਤਰਾਲ ਲਈ 12% ਦਾ ਫਲੈਟ ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ 37,40,000 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ। ਮੈਸਰਜ਼ ਕੋਹਲੀ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ Ext.P-38 'ਤੇ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ, Ext.P-38 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ 'ਤੇ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਫਲੈਟ

ਦਰ 'ਤੇ ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਥਾਨਕ ਲਾਭ ਦੇ ਕਾਰਨ 30% ਦਾ ਵਾਧਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। 2119 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੀ ਦਰ (1,02,55,960 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ) । ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਕ ਪਾਸੇ ਮੈਸਰਜ਼ ਕੋਹਲੀ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਬਾਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਦਰਾਂ 'ਤੇ ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧੇ ਦਾ ਲਾਭ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਨੂੰ ਬਾਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੀ ਦਲੀਲ ਵਿੱਚ ਯੋਗਤਾ ਮਿਲਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਗਾਹਕਾਂ ਨੂੰ ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧਾ ਦੇਣ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਭੇਦਭਾਵ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

30. ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦੂਜੀ ਗਲਤੀ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੇ 12/15% ਦੀ ਫਲੈਟ ਦਰ 'ਤੇ ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ।

ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਪੀਲਾਂ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਮਾਰੂਤੀ ਸੁਜ਼ੂਕੀ ਇੰਡੀਆ ਲਿਮਟਿਡ, ਯਾਨੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਲਾਭਪਾਤਰੀਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ, ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਲੰਬਿਤ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

XXXXXX

10. ਰਿਮਾਂਡ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 2010 ਦੇ RFA ਨੰਬਰ 2373 ਵਿੱਚ **ਮਦਨ ਪਾਲ (II)** ਬਨਾਮ **ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ** ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਕੇਸਾਂ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ। ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦਾ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਬਚਾਅ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਲਾਭਪਾਤਰੀ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸਮੱਗਰੀ ਰੱਖਣ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮਾਰੂਤੀ ਸੁਜ਼ੂਕੀ ਇੰਡੀਆ ਲਿਮਟਿਡ ਨੂੰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ 'ਚ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਅਗਵਾਈ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇ ਦਿੱਤੀ। ਸਾਰੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਸਬੰਧਿਤ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਵੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ 2017 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1587-1636 ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦੁਬਾਰਾ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। **ਸਤੀਸ਼ ਕੁਮਾਰ ਗੁਪਤਾ ਅਤੇ ਹੋਰ** ਬਨਾਮ **ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ**[5] ਅਤੇ ਹੋਰ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਲਾਟੀ, ਅਰਥਾਤ ਮਾਰੂਤੀ ਸੁਜ਼ੂਕੀ ਇੰਡੀਆ ਲਿਮਟਿਡ ਨੂੰ ਜ਼ਰੂਰੀ ਜਾਂ ਉਚਿਤ ਧਿਰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ 06.10.2015 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਕੇਸਾਂ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਫੈਸਲਾ ਲੈਣ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ।

11. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਮਾਮਲਿਆਂ 'ਤੇ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਉਦਾਹਰਨਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸੀ: -

Exhibits	ਮਿਤੀ	ਖੇਤਰ/ ਪਿੰਡ	ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ	ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਮੁੱਲ
Ex. P 1	**12.06.1997**	**2 ਕਨਾਲ/ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ**	**2,00,000/-**	**8 ਲੱਖ ਰੁਪਏ**
Ex. P 2	**23.06.1997**	**1 ਕਨਾਲ 10 ਮਰਲੇ/ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ**	**4,50,000/-**	**8 ਲੱਖ ਰੁਪਏ**
Ex. P 3	**18.09.1997**	**18 ਕਨਾਲ /ਧਨਾ**	**14,28,750/-**	**6,35,000/-**
Ex. P 4	**18.08.2003**	**1 ਨਹਿਰ 4 ਮਰਲਾ/ ਕਾਸਨ**	**7,30,000/-**	**48,66,666/-**
Ex. P 6	**16.09.1994**	**96 ਕਨਾਲ 13 ਮਰਲੇ (12.081 ਏਕੜ)/ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ**	**2.42 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ**	**20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ**
Ex. P 8	**20.09.1996**	**1 ਕਨਾਲ $1_{1/2}$ ਮਰਲਾ / ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ**	**3,53,000/-**	**25 ਲੱਖ ਰੁਪਏ**
Ex.PY	**28.04.2004**	**96 ਕਨਾਲ 13 ਮਰਲੇ/ ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ**	**13.62 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ**	**1.13 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ**

[5] (2017) 4 SCC760

XXXXXX

ਉਪਰੋਕਤ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਵਿਕਸਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕੁਝ ਟੁਕੜੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਓਰੀਐਂਟ ਕ੍ਰਾਫਟ ਲਿਮਟਿਡ ਮਿਤੀ 02.02.2002 ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ Ext.P4, ਕ੍ਰਿਸ਼ਨਾ ਮਾਰੂਤੀ ਲਿਮਟਿਡ Ext.P14 ਮਿਤੀ 07.08.2002 ਨੂੰ ਮੈਸਰਜ਼ ਰਾਇਲ ਟੂਲ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ Ext.P11 ਮਿਤੀ 30.09.1999 ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ 1994 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਦਰ ਮੰਨੀ ਗਈ 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਮੰਨਦੇ ਹੋਏ, 15% ਦੇ ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਵੀ ਸਾਲ 2002 ਲਈ ਉਚਿਤ ਦਰ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਿਟੇਡ (HSIIDC) ਅਤੇ ਰਾਜ ਵੱਲੋਂ ਇੱਕ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ 1994 ਅਤੇ 2002 ਦੇ ਕੁਝ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਵਾਧੂ

ਸਬੂਤਾਂ ਰਾਹੀਂ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਰੱਖਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਉੱਚ ਪੱਖ 'ਤੇ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਵਾਧੂ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਅਗਵਾਈ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।

12. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਉਦਯੋਗਿਕ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਪੱਤਰਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਜਾਂ ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਨਾਂ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਮਾਪਦੰਡ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੇ ਰੇਟ ਨੂੰ ਅਧਾਰ ਦਰ ਮੰਨਦੇ ਹੋਏ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਸੰਚਿਤ ਵਾਧੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ। ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚੋਂ, ਇਸ ਨੇ ਟਾਈਮਜ਼ ਮਾਸਟਰਜ਼ ਇੰਡੀਆ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ 20.09.1996 ਦੇ Ext.P8 ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਢੁਕਵਾਂ ਉਦਾਹਰਣ ਮੰਨਿਆ, ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਇਸ ਨੇ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] (Supra) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਅਧਾਰ ਦਰ ਨਾਲੋਂ 12% ਅਤੇ 15% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਸੰਚਿਤ ਵਾਧਾ ਦੇ ਕੇ ਅੰਕੜਿਆਂ ਦੀ ਗਣਨਾ ਵੀ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 10 ਫੀਸਦੀ ਅਤੇ 20 ਫੀਸਦੀ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਵੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਫ਼ੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 95, 96, 97, 98 ਇਹ ਸਨ-

95. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜੇ 1994 ਤੋਂ 2001 ਤੱਕ 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੇ ਅਧਾਰ ਦਰ 'ਤੇ 12% ਸੰਚਿਤ ਵਾਧੇ ਰਾਹੀਂ ਸੰਚਿਤ ਲਾਭ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਵਾਧਾ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਵੇਗਾ:

ਸਾਲ	ਮੂਲ ਰਕਮ (ਰੁਪਏ)	ਵਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ(ਰੁਪਏ)	ਕੁੱਲ ਰਕਮ (ਰੁਪਏ)
1994	20,00,000.00	---	20,00,000.00
1995	20,00,000.00	2,40,000.00	22,40,000.00
1996	22,40,000.00	2,68,800.00	25,08,800.00
1997	25,08,800.00	3,01,056.00	28,09,856.00
1998	28,09,856.00	3,37,182.72	31,47,038.72
1999	31,47,038.72	3,77,644.65	35,24,683.37
2000	35,24,683.37	4,22,962.00	39,47,645.37
2001	39,47,645.37	4,73,717.44	44,21,362.81

XXXXXX

44,21,362 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ @ 10% (4,42,136 ਰੁਪਏ): 39,79,226/- ਰੁਪਏ।

44,21,362 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ @ 20% (8,84,272 ਰੁਪਏ): 35,37,090/- ਰੁਪਏ।

96. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜੇ 1994 ਤੋਂ 2001 ਤੱਕ 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ 'ਤੇ @ 15% ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ: -

ਸਾਲ	ਮੂਲ ਰਕਮ (ਰੁਪਏ)	ਵਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ (Rs)	ਕੁੱਲ ਰਕਮ (ਰੁਪਏ)
1994	2 0 ,0 0 ,0 0 0 .00	---	20,00,000.00
1995	2 0 ,0 0 ,0 0 0 .00	3,00,000/-	23,00,000.00
1996	23,00,000.00	3,45,000/-	23,00,000.00
1997	26,45,000.00	3,96,750.00	30,41,750.00
1998	30,41,750.00	4,56,262.50	34,98,012.50
1999	34,41,750.00	5,24,701.87	40,22,714.37
2000	40,22,714.37	5,70,328.12	46,26,121.52
2001	46,26,121.52	6,93,918.23	53,20,039.76

53,20,039 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ @ 10% (5,32,003/- ਰੁਪਏ): 47,88,036/- ਰੁਪਏ

53,20,039 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀ @ 20% (10,64,007/- ਰੁਪਏ): 42,56,032/- ਰੁਪਏ

97. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜੇ 1996 (Ext.P8) ਤੋਂ ਟਾਈਮਜ਼ ਮਾਸਟਰ ਇੰਡੀਆ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 25 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ 12% ਸੰਚਿਤ ਵਾਧੇ ਦਾ ਲਾਭ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਵਾਧਾ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੋਵੇਗਾ:

ਸਾਲ	ਮੂਲ ਰਕਮ (ਰੁਪਏ)	ਵਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ (ਰੁਪਏ)	ਕੁੱਲ ਰਕਮ (ਰੁਪਏ)
1996	25,00,000.00	---	25,00,000.00
1997	25,00,000.00	3,00,000.00	28,00,000.00
1998	28,00,000.00	3,36,000.00	31,36,000.00
1999	31,36,000.00	3,76,320.00	35,12,320.00
2000	35,12,320.00	4,21,478.40	39,33,798.40
2001	39,33,798.40	4,72,055.81	44,05,854.21

44,05,854 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ @ 10% (4,40,585/- ਰੁਪਏ): 39,65,269/-/- ਰੁਪਏ

44,05,854 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ @ 20% (8,81,1702/- ਰੁਪਏ): 35,24,684/- ਰੁਪਏ

XXXXXX

98. 1996 ਤੋਂ 2001 ਤੱਕ 25 ਲੱਖ ਰੁਪਏ 'ਤੇ ਵਾਧੇ ਲਈ @ 15% ਰਕਮ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਣਦੀ ਹੈ:

ਸਾਲ	ਮੂਲ ਰਕਮ (ਰੁਪਏ)	ਵਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ (ਰੁਪਏ)	ਕੁੱਲ ਰਕਮ (ਰੁਪਏ)
1996	**25,00,000.00**	**---**	**25,00,000.00**
1997	**25,00,000.00**	**3,75,000.00**	**28,75,000.00**
1998	**28,75,000.00**	**4,31,250.00**	**33,06,250.00**
1999	**33,06,250.00**	**4,95,937.50**	**38,02,187.50**
2000	**38,02,187.50**	**5,70,328.12**	**43,72,515.62**

50,28,392 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ @ 10% (5,02,839/- ਰੁਪਏ): 45,25,553/- ਰੁਪਏ

50,28,392 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ @ 20% (10,05,678/- ਰੁਪਏ): 40,22,714/- ਰੁਪਏ

13. ਉਪਰੋਕਤ ਅੰਕੜਿਆਂ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, 15% ਵਾਧਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪਰ 20% ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੋਵਾਂ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਦੀ ਔਸਤ ਲੈਂਦੇ ਹੋਏ, 41,39,373/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਅੰਕੜਾ, ਜੋ ਕਿ 41.40 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ, ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ: -

“103. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ 1994 ਤੋਂ 2001 ਤੱਕ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ** (Supra)ਵਿੱਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ @ 15% ਦੇ ਸੰਚਿਤ ਵਾਧੇ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ 'ਤੇ ਵਾਧੇ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਇਹ 53,20,039/- ਰੁਪਏ ਬਣਦਾ ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜੇ 15% ਦਾ ਵਾਧਾ ਟਾਈਮ ਮਾਸਟਰ ਇੰਡੀਆ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ Ext.P8 ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਰਕਮ 50,28,392/- ਰੁਪਏ ਬਣਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਉਕਤ ਰਕਮ 'ਤੇ 20% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਰਕਮ ਇੱਕ ਕੇਸ ਵਿੱਚ 42,56,032/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਦੂਜੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ 44,22,714/- ਰੁਪਏ ਬਣਦੀ ਹੈ।

104. ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਜੇ ਦੋਵਾਂ ਫਾਰਮੂਲਿਆਂ ਦੀ ਔਸਤ ਵੀ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਉਕਤ ਫਾਰਮੂਲਿਆਂ ਦੀ ਔਸਤ ਵਿੱਚ 20% ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਰਕਮ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 41,39,373/- ਰੁਪਏ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਸ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਰਾਏ ਹੈ ਕਿ 41.40 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਉਚਿਤ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਹੋਵੇਗਾ।

14. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 2010 ਦੇ RFA ਨੰਬਰ 2373 ਵਿੱਚ **ਮਦਨ ਪਾਲ (III)** ਬਨਾਮ **ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ** ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ 41.40 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਫੇਜ਼ II ਅਤੇ III ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੇ ਪਿੰਡ ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ, ਕਾਸਨ, ਬਾਸ ਹਰਿਆ, ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ ਅਤੇ ਧਨਾ ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ 41.03.2018 ਦੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ। ਫੇਜ਼ IV ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੇ ਪਿੰਡ ਮਾਨੇਸ਼ਵਰ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ 50% ਵਾਧਾ ਕਰਕੇ 62.10 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਨਾਲ । ਮੈਸਰਜ਼ ਕੋਹਲੀ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, 62.10 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ 30% ਦਾ ਵਾਧੂ ਹਿੱਸਾ ਵੀ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

XXXXXX

15. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਉਪਰੋਕਤ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨੂੰ ਹੁਣ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਰਾਸ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ। ਸ੍ਰੀ ਧਰੁਵ ਮਹਿਤਾ ਅਤੇ ਸ੍ਰੀਮਤੀ ਕਿਰਨ ਸੂਰੀ, ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਲਈ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਉੱਚ ਸੰਭਾਵਨਾ ਦੇ ਸੰਕੇਤ ਵਜੋਂ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਜੇਕਰ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਦਰ ਨੂੰ ਅਧਾਰ ਦਰ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਜਾਣਾ ਸੀ ਤਾਂ ਵੀ ਕੋਈ ਕਟੌਤੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਦੂਜਾ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ 2002 ਤੱਕ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਨਾ ਕਿ 2001 ਤੱਕ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਸ੍ਰੀ ਆਰ.ਐਸ.ਸੂਰੀ ਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਕਿ ਮੈਸਰਜ਼ ਕੋਹਲੀ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਨੇ ਇਸ ਸਮੇਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਅਸਮਾਨਤਾ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਜਦਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਇਸ ਮੌਕੇ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਅਸਮਾਨਤਾ ਸੀ। ਉਸਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਸਦੇ ਮੁਵੱਕਲ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਨੰਬਰ 8 'ਤੇ ਸਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਫਾਇਦੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਪਿਛਲੇ ਮੌਕੇ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕੀਮਤ ਸਹੀ ਸੀ। ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਿਟੇਡ (HSIIDC) ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਐਡਵੋਕੇਟ ਸ੍ਰੀ ਆਲੋਕ ਸਾਂਗਵਾਨ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ 1994 ਅਤੇ 2002 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਰੱਖਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ। ਉਸ ਦੀ ਦਲੀਲ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਉੱਚ ਪੱਖ 'ਤੇ ਸੀ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵੱਡੀ ਹੱਦ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਵਾਧਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ **ਜਨਰਲ ਮੈਨੇਜਰ, ਤੇਲ ਅਤੇ ਕੁਦਰਤੀ ਗੈਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਰਮੇਸ਼ਭਾਈ ਜੀਵਨਭਾਈ ਪਟੇਲ ਅਤੇ ਹੋਰ**[4] ਅਤੇ ਹੋਰ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

16. ਸਾਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਅਤੇ ਨਿਲਾਮੀ ਖਰੀਦ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਨਾਂ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਲੀਲਾਂ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਤ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ **ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ**[7] ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਅਸੀਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਲੀਲਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦੇ ਹਾਂ।

XXXXXX

17. ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਹੋਰ ਦਲੀਲਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰੀਏ, ਇਹ ਜ਼ਿਕਰ ਕਰਨਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ 11.02.2011 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁਲਾਂਕਣ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਿਟੇਡ (HSIIDC) ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਕੀਤਾ ਕਿ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ ਦਰ ਵਿੱਚ 12% ਦਾ ਵਾਧਾ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਵੀ ਪਾਇਆ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਮੈਸਰਜ਼ ਕੋਹਲੀ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਆਪਸੀ ਭੇਦਭਾਵ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਦੋ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣਾਂ ਤੋਂ ਵਿਚਾਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀ ਤਾਕਤ ਅਤੇ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿਚ ਪਾਈ ਗਈ ਦਰ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਤਾਂ ਜੋ ਉਚਿਤ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਿਆ ਜਾ ਸਕੇ।

---

[6] (2008) 14 SCC 745

[7] (2009) 15 SCC 769

18. ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਸਾਨੂੰ ਅਧਾਰ ਦਰ ਨਾਲੋਂ ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧੇ ਬਾਰੇ ਸ਼ਾਸਨ ਕਨੂੰਨੀ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਤੇਲ ਅਤੇ ਕੁਦਰਤੀ ਗੈਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ(ONGC) ਲਿਮਟਿਡ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪੈਰਾ 10 ਤੋਂ 17 ਵਿੱਚ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਸੰਖੇਪ ਰੂਪ ਵਿੱਚ "ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਵਾਧਾ ਕੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ" ਸਿਰਲੇਖ ਹੇਠ ਦੱਸਿਆ ਹੈ। –

"10. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਭਾਵੇਂ 1987 ਅਤੇ 1992 ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਬਾਰੇ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਬੂਤ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧਾ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ 10% ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

11. ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੀ ਦਰ 10% ਤੋਂ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਸੀਮਾ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਉਸਨੇ ਰਣਜੀਤ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ (1992) 4 SCC 659 ਅਤੇ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਅਤੇ ਮਾਲ ਮੰਡਲ ਅਧਿਕਾਰੀ ਬਨਾਮ ਰਮਨਜੁਲੂ (2005) 9 SCC 594 ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ

ਨੇ ਅਕਸਰ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਉਤਪਾਦਨ ਮੰਡੀ ਸੰਮਤੀ ਬਨਾਮ ਬਿਪਿਨ ਕੁਮਾਰ (2004) 2 SCC 283 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਸੀ ਜਿੱਥੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ 15% ਦੇ ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਅਪਣਾਈ ਗਈ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀ ਗਈ 10 ਫੀਸਦੀ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਾਧਾ ਇਕ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਸਹੀ ਮਾਪਦੰਡ ਹੈ।

12. ਅਸੀਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਭਰ ਤਿੰਨ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਸਾਰੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਜਾਂ ਅਰਧ-ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ। ਰਣਜੀਤ ਸਿੰਘ (1992) 4 SCC 659 ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਦੇ ਸੈਕਟਰ 41 ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਹਾਂਸਲ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਰਮਨਜੁਲੂ (2005) 9 SCC 594 ਇੱਕ ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਅਤੇ ਸਥਾਪਤ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਸਟੇਟ ਦੇ ਤੀਜੇ ਪੜਾਅ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਬਿਪਿਨ ਕੁਮਾਰ (2004) 2 SCC 283 ਇੱਕ ਅਰਧ-ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਬਦਾਯੂੰ-ਦਿੱਲੀ ਹਾਈਵੇਅ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਆਲੇ ਦੁਆਲੇ ਇਮਾਰਤ ਨਿਰਮਾਣ ਗਤੀਵਿਧੀ ਚੱਲ ਰਹੀ ਸੀ।

XXXXXX

13. ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਚਾਰ ਕਾਰਕਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ: ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ, ਆਲੇ ਦੁਆਲੇ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ, ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ, ਅਤੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮੰਗ। ਪੇਂਡੂ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਆਸ ਪਾਸ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਕੋਈ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ, ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਹੌਲੀ, ਸਥਿਰ ਅਤੇ ਹੌਲੀ ਹੌਲੀ ਹੋਵੇਗਾ, ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਅਚਾਨਕ ਤੇਜ਼ੀ ਜਾਂ ਉਛਾਲ ਦੇ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਸ਼ਹਿਰੀ ਜਾਂ ਅਰਧ-ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ, ਜਿੱਥੇ ਵਿਕਾਸ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮੰਗ ਵਧੇਰੇ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿੱਥੇ ਚਾਰੇ ਪਾਸੇ ਉਸਾਰੀ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ, ਪੇਂਡੂ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਬਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਦਰ ਨਾਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਵੱਡੇ ਸ਼ਹਿਰਾਂ ਦੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਿਕਾਸ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਉੱਚ ਮੰਗ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ 90 ਦੇ ਦਹਾਕੇ ਦੌਰਾਨ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ 30% ਤੋਂ 50% ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨੂੰ ਛੂਹ ਗਿਆ ਹੈ।

14. ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਦੂਰ-ਦੁਰਾਡੇ ਦੇ ਪੇਂਡੂ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਕੋਈ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਸ਼ਾਇਦ ਹੀ ਕੋਈ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸੀ, ਕੀਮਤਾਂ ਸਾਲਾਂ ਤੱਕ ਸਥਿਰ ਰਹੀਆਂ ਜਾਂ 1% ਜਾਂ 2% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਮਾਮੂਲੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮਾਮੂਲੀ ਵਾਧਾ ਹੋਇਆ. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸ਼ਹਿਰੀ/ਅਰਧ-ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਅਤੇ ਪੇਂਡੂ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਵਿੱਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਅੰਤਰ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜੇ ਸ਼ਹਿਰੀ/ਅਰਧ-ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਲਗਭਗ 10% ਤੋਂ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਹੈ, ਤਾਂ ਪੇਂਡੂ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਅਨੁਕੂਲ ਵਾਧਾ ਇਸ ਦਾ ਲਗਭਗ ਅੱਧਾ ਹੀ ਹੋਵੇਗਾ, ਭਾਵ ਲਗਭਗ 5% ਤੋਂ 7.5% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ। ਅੰਗੂਠੇ ਦਾ ਇਹ ਨਿਯਮ ਨੱਬੇ ਦੇ ਦਹਾਕੇ ਵਿੱਚ ਆਮ ਰੁਝਾਨ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ

ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜਿੱਥੇ ਵਾਧੇ ਦੀ ਉੱਚ ਦਰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਨ ਹਨ, ਜਾਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਸਲ ਵਾਧੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਬੂਤ ਹਨ, ਤਾਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਵਾਧਾ ਉਸੇ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰੇਗਾ।

XXXXXX

15. ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਪਿਛਲੇ ਸਾਲਾਂ ਵਿੱਚ ਨੇੜਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਾਬਤ ਹੋਏ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਸਬੂਤ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ) 'ਤੇ ਉਚਿਤ ਵਾਧਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਕੇ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੇ ਢੰਗ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਗੁਆਂਢ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਸਮਕਾਲੀ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜਾਂ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਧੀ ਵਾਜਬ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ / ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸਿਰਫ ਕੁਝ ਸਾਲ ਪਹਿਲਾਂ, ਭਾਵ ਚਾਰ ਤੋਂ ਪੰਜ ਸਾਲ ਤੱਕ ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਇਹ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਗੁਆਂਢੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੋਵੇ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਮਿਆਰ ਕੀ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇ ਅੰਤਰ ਸਿਰਫ ਕੁਝ ਸਾਲਾਂ ਦਾ ਹੈ, ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਅਤੇ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਮਿਆਰ ਬਣ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਪਾੜਾ ਵੱਡਾ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਨ ਲਈ, 1992 ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ, 1970 ਜਾਂ 1980 ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧੇ ਦੀ ਵਿਧੀ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਣ ਨਾਲ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਨੁਕਸਾਨ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਇਸ ਲਈ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ, ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਦੌਰਾਨ, ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਖੜੋਤ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਮੇਂ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਜਾਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਚਾਨਕ ਵਾਧੇ ਦੇ ਮਿਆਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧੇ ਦੀ ਦਰ ਵਿੱਚ ਭਾਰੀ ਤਬਦੀਲੀ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ।

16. ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਤਾਜ਼ਾ ਰੁਝਾਨ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, ਜੇ 1992 ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ 1991 ਜਾਂ 1992 (ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਸੂਚਨਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ) ਦਾ ਕੋਈ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ/ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ / ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਅੰਕੜੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਾਲ 1994-1995 ਜਾਂ 1995-1996 ਨੂੰ ਅਧਾਰ ਦਰ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ 1992 ਵਿੱਚ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ 10% ਤੋਂ 15% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਟੌਤੀ ਕਰਕੇ ਵਾਪਸ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ। ਇਹ ਕਿੰਨੀ ਦੂਰ ਤੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੈ? ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਵਿਕਾਸ ਆਲੇ ਦੁਆਲੇ ਦੇ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਸਮੁੱਚੇ ਵਿਕਾਸ ਨੂੰ ਤੇਜ਼ ਕਰੇਗਾ ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਚਾਨਕ ਜਾਂ ਭਾਰੀ ਤੇਜ਼ੀ ਆਵੇਗੀ। ਆਓ ਸਮਝਾਈਏ। ਆਓ ਮੰਨ ਲਈਏ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਕਾਸ ਗਤੀਵਿਧੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਅਜਿਹੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਬਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਹੌਲੀ ਅਤੇ ਘੱਟ ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੋਵੇਗਾ। ਪਰ ਜੇ ਉਸ ਖੇਤਰ ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ/ਵਪਾਰਕ/ਉਦਯੋਗਿਕ ਰੂਪ-ਰੇਖਾ ਲਈ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਤਾਂ ਅਗਲੇ ਇੱਕ-ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਵਿੱਚ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚੇ/ਸਹੂਲਤਾਂ/ਸਹੂਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਸਰਵਪੱਖੀ ਵਿਕਾਸ ਅਤੇ ਸੁਧਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਆਲੇ-

ਦੁਆਲੇ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਹੋਰ ਕੀਮਤੀ ਬਣ ਜਾਣਗੀਆਂ। ਭਾਵੇਂ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅਸਲ ਸੁਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ / ਵਪਾਰਕ / ਉਦਯੋਗਿਕ ਖਾਕਾ ਦੇ ਕਾਰਨ ਸੁਧਾਰ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਸੰਭਾਵਨਾ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੀ ਉੱਚ ਦਰ ਹੋਵੇਗੀ। ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਜੇ ਵਿਕਾਸ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਕਾਰਨ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧਾ 20% ਤੋਂ 30% ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਲਗਭਗ 10% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਸੀ, ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਵੀ ਵੱਧ। ਇਸ ਲਈ, ਜੇ ਪਿਛਲੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ / ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਜੋੜਿਆ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ 10% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਹੈ, ਤਾਂ ਭਵਿੱਖ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ / ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਲਈ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤਤਾ 10% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਨਹੀਂ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ, ਬਲਕਿ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਮਿਆਰੀ ਵਾਧੇ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤਤਾ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦੀ। ਇਸ ਲਈ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਦੇ/ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਰਹੇਜ਼ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਮਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਵਧੇਰੇ ਸਾਵਧਾਨੀ ਵਰਤਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

XXXXXX

17. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਇੱਕ ਪੇਂਡੂ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਆਮ ਵਿਕਾਸ ਜਾਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ Ext.15 ਦੇ ਤਹਿਤ 1987 ਦੀ ਕੀਮਤ ਨਾਲੋਂ 7.5% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦਾ ਵਾਧਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ, ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚਣ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ।

19. ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਤੁਰੰਤ ਮਸਲੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਹਾਂਸਲ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ 1500 ਏਕੜ ਤੱਕ ਹੈ ਅਤੇ 6 ਪਿੰਡਾਂ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ, ਬਾਸ ਹਰਿਆ, ਧਨਾ, ਮਾਨੇਸਰ, ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਤੋਂ ਹੈ। ਜੇ ਸਬ-ਡਵੀਜ਼ਨਲ ਅਫਸਰ ਕਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਵੱਲੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਗਣਨਾ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਪਿੰਡ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ, ਬਾਸ ਹਰੀਆ ਅਤੇ ਢਾਣਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਨਿਸ਼ਚਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਾਨੇਸਰ, ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਵਰਗੇ ਪਿੰਡਾਂ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਮੁੱਲਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਘੱਟ ਸਨ। ਪੁਰਸਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਮਾਨੇਸਰ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕੀਮਤ 10 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਕ੍ਰਮਵਾਰ 7,20,000/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ 7,50,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਸੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਿੰਡਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ, ਬਾਸ ਹਰੀਆ ਅਤੇ ਧਨਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਮੁੱਲ ਲਗਭਗ 50% ਤੋਂ ਵੀ ਘੱਟ ਸਨ। ਜੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਹੱਦ ਜੋ ਹਾਂਸਲ ਕਰਨ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ, ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਵੇ ਤਾਂ 2/3 ਤੋਂ ਵੱਧ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਪਿੰਡ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ, ਬਾਸ ਹਰੀਆ ਅਤੇ ਧਨਾ ਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ 1994 'ਚ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] 'ਚ ਚਾਰ ਪਿੰਡਾਂ ਮਾਨੇਸਰ, ਨਾਹਰਪੁਰ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਨੂੰ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ, ਮੁਲਾਂਕਣ ਪਿੰਡ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ, ਬਾਸ ਹਰੀਆ ਅਤੇ ਧਨਾ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਦੁੱਗਣੇ ਤੋਂ ਵੀ ਵੱਧ ਪਾਇਆ ਗਿਆ। ਫਿਰ ਸਵਾਲ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ

ਕੀ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੋਵਾਂ ਪਿੰਡਾਂ ਨੂੰ ਵੱਖਰਾ ਵਿਵਹਾਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਇਕੋ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

XXXXXX

20. ਹਾਲ ਹੀ ਵਿੱਚ, **ਸੁਰਿੰਦਰ ਸਿੰਘ** ਬਨਾਮ **ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ**[8] ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ 11.01.2005 ਨੂੰ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਦੇ 15 ਪਿੰਡਾਂ ਤੋਂ 520 ਏਕੜ ਜ਼ਮੀਨ ਹਾਂਸਲ ਕਰਨ ਲਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉਕਤ 15 ਪਿੰਡਾਂ ਵਿਚੋਂ ਦੋ ਪਿੰਡ ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਢਾਨਾ ਵੀ ਮੌਜੂਦਾ ਹਾਂਸਲ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹਨ। **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ ਜਿੱਥੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 1994 ਦੇ ਰੇਟਾਂ ਨਾਲੋਂ 8% ਸੰਚਿਤ ਵਾਧਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 520 ਏਕੜ ਦੀ ਪੂਰੀ ਹੱਦ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਭੇਜਦੇ ਹੋਏ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪੈਰਾ 26 ਤੋਂ 29 ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੇਖਿਆ ਸੀ:

"26. ਪਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਤੱਥਾਂ ਤੋਂ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਇੱਕ ਪਿੰਡ ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਕੁਝ ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ 15-11-1994 ਨੂੰ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਾਸਨ ਪਿੰਡ ਦੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ਾ @ 20,00,000 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਸੀ।

27. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਕਿ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ 20,000,000 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਆਧਾਰ ਮੁੱਲ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸ਼ਾਇਦ ਇਹ ਵੇਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਜਿਹਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਕਾਸਨ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਸਨ ਪਿੰਡ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਆਧਾਰ ਬਣਾਉਣਾ ਆਦਰਸ਼ ਹੈ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਾਲਾਨਾ 8 ਫੀਸਦੀ ਦਾ ਵਾਧਾ ਕਰਕੇ 20,00,000 ਰੁਪਏ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇਕੋ ਜਿਹੀ ਦਰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਸਮੁੱਚੀ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 62,11,700 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ ਤੈਅ ਕੀਤੀ।

28. ਸਾਡੀ ਸੋਚੀ ਸਮਝੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਪਹੁੰਚ ਬਿਲਕੁਲ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਜਾਪਦੀ ਕਿਉਂਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਏ ਕਈ ਪਦਾਰਥਕ ਮੁੱਦਿਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੀ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਾਜਬ ਬਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ 'ਤੇ ਅਸਰ ਪਾਇਆ:

[8] (2018) 3 SCC 278

XXXXXX

28. 1. ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਗਭਗ 520 ਏਕੜ, 2 ਕਨਾਲ ਅਤੇ 13.5 ਮਰਲੇ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ ਸੀ।

28. 2. ਦੂਜਾ, ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਾਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਪਿੰਡ ਕਾਸਨ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਬਲਕਿ ਇਹ 15 ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਫੈਲੀ ਹੋਈ ਸੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

28.3. ਤੀਜਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ 15 ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਨਾਲ ਅਸਲ ਦੂਰੀ ਕੀ ਸੀ, ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਦਾ ਸਥਾਨ, ਸਥਿਤੀ/ਖੇਤਰ, ਕੀ ਕੋਈ ਵਿਕਾਸ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਜੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਇਸਦੀ ਕਿਸਮ, ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਇਹਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਇਹ ਕਦੋਂ ਵਾਪਰਿਆ ਸੀ, ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਅਤੇ ਗੁਣਵੱਤਾ, ਇਸਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਅਧਾਰ, ਹਾਂਸਲ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਇਸਦੇ ਨੇੜੇ ਸਥਿਤ ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਜ਼ਾਰ ਰੇਟ, ਚਾਹੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਛੋਟਾ ਟੁਕੜਾ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਤਰਜੀਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ, ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਨੇੜਲੇ ਵੱਡੇ ਵਿਕਸਤ ਸ਼ਹਿਰ ਨਾਲੋਂ ਹਰੇਕ ਪਿੰਡ ਦੀ ਅਸਲ ਦੂਰੀ, ਕਸਬਾ ਜਾਂ ਸਥਾਨ, ਕੀ ਨੇੜਲੇ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਤੀਵਿਧੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵੇਰਵੇ।

28.4. ਚੌਥਾ, ਕੀ ਪਿੰਡ ਕਾਸਨ ਦੇ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਹੈ ਜਾਂ ਵੱਖਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਕੁੱਲ ਦੂਰੀ ਕਿਵੇਂ ਅਤੇ ਕਿਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹੈ, ਆਦਿ।

29. ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿਚ ਇਹ ਉਹ ਮੁੱਦੇ ਸਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਪਦਾਰਥਕ ਪ੍ਰਭਾਵ ਸੀ। ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ। "

XXXXXX

21. ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ Ext.P1, P2 ਅਤੇ P3 ਹਨ। ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪਿੰਡ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ ਅਤੇ ਧਨਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ ਅਤੇ ਸਾਲ 1997 ਦੇ ਸਨ ਜੋ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕੀਮਤ 8 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ। ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ Ext.P4, P6, P8 ਅਤੇ PY ਹਾਲਾਂਕਿ ਪਿੰਡ ਨਾਹਰਪੁਰ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਤੋਂ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ। ਮਿਤੀ 28.04.2004 ਦਾ Ext. PY ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਬਾਅਦ ਸੀ। ਦੂਜਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 74 ਵਿੱਚ ਪਾਇਆ ਹੈ, ਉਸਾਰੀ ਹੋਈ ਸੀ ਅਤੇ Ext. PY ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ CLU ਵੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉਕਤ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਉਸੇ ਸਮੇਂ Ext.P4 ਵੀ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੀ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਛੋਟੇ ਜਿਹੇ ਪਲਾਟ ਨਾਲ

ਸਬੰਧਤ ਸੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਚਾਰ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚੋਂ, Ext.P8 ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੈ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਮੌਜੂਦਾ ਪ੍ਰਾਪਤੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਉਚਿਤ ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਜੇ Ext. P8 ਵਿੱਚ ਮੁੱਲ ਦੀ ਤੁਲਨਾ Exts.P1, P2 ਅਤੇ P3 ਅਧੀਨ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮੁੱਲ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਅੰਤਰ ਹੈ। ਇਹ ਅੰਤਰ ਦੁਬਾਰਾ ਉਸ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਹੈ ਜੋ ਸਬ-ਡਵੀਜ਼ਨਲ ਅਫਸਰ ਕਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ ਦੋ ਤਿਹਾਈ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ! ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਸਹੀ ਕੀਮਤ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਦਾ ਇਕ ਤਰੀਕਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਕ ਪਾਸੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਤਿੰਨਾਂ ਪਿੰਡਾਂ ਨਾਲ ਵਿਵਹਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਜਦਕਿ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਹੋਰ ਤਿੰਨ ਪਿੰਡਾਂ ਨਾਲ ਵਿਵਹਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

22. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਨਾ ਸਿਰਫ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਬਲਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਤਿੰਨ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮੌਕਿਆਂ 'ਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਪਿੰਡਾਂ 'ਤੇ ਇਕੱਠੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਇੱਕੋ ਦਰ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ** ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਧਾਰ ਦਰ 15 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਨੁਸਾਰ 20 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਲਿਆ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਤਿੰਨਾਂ ਮੌਕਿਆਂ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ ਅਧਾਰ ਦਰ ਨੂੰ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਬਿੰਦੂ ਮੰਨਦੇ ਹੋਏ ਆਪਣਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਚਾਰ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪਿੰਡਾਂ ਤੋਂ ਆਉਣ ਵਾਲੀ 1490 ਏਕੜ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪੂਰੀ ਹੱਦ ਲਈ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਦਰ ਵੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਅਧਾਰ ਦਰ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਪਿੰਡਾਂ ਦੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੋ ਸਮੂਹਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਅੰਤਰ ਕਰਨਾ ਅਣਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ। ਪਰ ਇਹ ਨੁਕਤਾ ਨਿਸ਼ਚਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਸੰਗਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਵਾਧੇ ਦੇ ਅਨੁਪਾਤ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ। ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ Exts. P1, P2 ਅਤੇ P3 ਸੰਕੇਤ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿ 1994 ਵਿੱਚ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਜੇ ਵੀ ਹੇਠਲੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਸੀ, ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, Ext. P-8 ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁਲਾਂਕਣ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵਾਧਾ ਹੋਇਆ ਹੈ।

23. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਨਾਹਰਪੁਰ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, Exh.PY ਮਿਤੀ 28.04.2004 ਨੂੰ ਵਿਚਾਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਹੁਣ ਸਾਡੇ ਕੋਲ 3 ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਬਚੀਆਂ ਹਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ Exh. P4, P6 ਅਤੇ P8। ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪੂਰਵ-ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਨਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ Exh. P6 ਅਤੇ P8. Exh. P6 ਤਾਰੀਖ ਵਾਲਾ ਖੇਤਰ, ਜਿੱਥੇ ਕੀਮਤ 20.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਸੀ। ਇਹ ਮੁੱਲ ਉਸ ਮੁੱਲ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 1994 ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਲਈ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਅਗਲਾ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਅਰਥਾਤ ਐਕਸ. ਪੀ 8 ਮਿਤੀ 29.09.1996 ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਹੁਤ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀ ਜੋ 1/2 ਏਕੜ ਤੋਂ ਘੱਟ ਸੀ ਅਤੇ ਮੁੱਲ 25.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਪਲਾਟ ਦੇ ਛੋਟੇਪਣ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕੋਈ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਅਤੇ ਮੁੱਲਾਂ ਨੂੰ ਉਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਚਾਰੇ ਬਿਨਾਂ ਜਿਵੇਂ ਉਹ ਖੜ੍ਹੇ ਹਨ, ਇਹ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ 25٪ ਦਾ ਵਾਧਾ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਭਾਵ @ 12.5٪ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ। ਇਹ 1994 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦਾ ਇੱਕ ਸੰਕੇਤ ਹੈ।

XXXXXX

ਸਾਡੇ ਕੋਲ ਇੱਕ ਹੋਰ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ Exh. P4 ਮਿਤੀ 18.08.2003 ਜੋ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਜਾਰੀ ਸੂਚਨਾਵਾਂ ਦੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ ਤੋਂ ਡੇਢ ਸਾਲ ਬਾਅਦ ਸੀ। ਜੇ ਵਾਧੇ ਦੀ ਉਹੀ ਦਰ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਤੇਲ ਅਤੇ ਕੁਦਰਤੀ ਗੈਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ(ONGC) ਲਿਮਟਿਡ (Supra) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਤੋਂ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਪਿੱਛੇ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਦਰ ਵਧੇਰੇ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਪਣਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਮੌਜੂਦਾ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਉਸੇ ਮੁੱਲ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚਣ ਲਈ ਅਗਸਤ 2003 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚੋਂ 18.75% ਕੱਟਣਾ ਪਵੇਗਾ। 48,66,666/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਦਰ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ Exh.P4 ਤੋਂ ਉਪਲਬਧ ਹੈ, ਪਲਾਟ ਦੀ ਛੋਟੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਗਣਨਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ 9.12 ਲੱਖ ਰੁਪਏ @ 18.75% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਸੀਂ ਸਾਲ 2002 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਕੀਮਤ ਵਜੋਂ 39,54,666/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਅੰਕੜੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਦੇ ਹਾਂ। ਇਹ ਕੀਮਤ ਪਹਿਲਾਂ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਕੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਅਗਸਤ 2003 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਭੁਗਤਣੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਦੂਜਾ, ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮੌਜੂਦਾ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਉਚਿਤ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਦਾ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਵਿਧੀ ਨੂੰ ਨੰਬਰ 1 ਕਹਿ ਸਕਦੇ ਹਾਂ।

24. ਹੁਣ ਅਸੀਂ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵੱਖਰੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਤੋਂ ਵਿਚਾਰਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਦਰ ਨੂੰ ਅਧਾਰ ਵਜੋਂ ਲੈਂਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ ਫਿਰ ਮੌਜੂਦਾ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਲਈ ਉਚਿਤ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ। ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਸਾਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਰਸਾਏ ਅਨੁਸਾਰ ਵਾਧੇ ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨੀ ਪੈ ਸਕਦੀ ਹੈ। **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸਾਲ 1994 ਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦਰ ਦਾ ਇਨਾਮ Exh.P6 ਰਾਹੀਂ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਉਪਲਬਧ ਦਰ ਨਾਲ ਮੇਲ ਖਾਂਦਾ ਹੈ। ਸਾਡੇ ਕੋਲ Exh.P8 ਅਤੇ P4 ਦੀਆਂ ਦੋ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਹਨ, ਜੋ ਮੁੱਲਾਂ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਦੇ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਦੋਵਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਬਹੁਤ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ ਸਨ ਭਾਵ ਅੱਧੇ ਏਕੜ ਤੋਂ ਘੱਟ ਦੀ ਹੱਦ ਤੱਕ। ਜੇ ਕੀਮਤਾਂ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਅਸਲ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਦੋ ਵਿਕਰੀ ਕਾਰਜਾਂ Exh.P4 ਅਤੇ P8 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਮੁੱਲਾਂ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੁਬਾਰਾ ਕੰਮ ਕਰਨਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀਆਂ 20% ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਸੀਂ ਭਾਗ ਦਾ ਸਭ ਤੋਂ ਘੱਟ ਹਿੱਸਾ ਭਾਵ 20% ਲੈ ਸਕਦੇ ਹਾਂ।

---

9 ਇਹ ਅੰਕੜਾ MA ਨੰਬਰ 299/2019 ਵਿੱਚ 08.02.2019 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਠੀਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

10 ਇਹ ਅੰਕੜਾ ਐਮਏ ਨੰਬਰ 299/2019 ਵਿੱਚ 08.02.2019 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਠੀਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

XXXXXX

ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਭਾਵ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਅਤੇ Exh.P8 ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਫਰਕ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਇੱਕੋ ਦਰ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ। ਜੇ Exh.P4 ਤੋਂ ਉਪਲਬਧ ਦਰ 'ਤੇ 20% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵੱਡੀ ਹੱਦ ਲਈ ਇਹ ਮੁੱਲ 38.93 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਮੁੱਲ ਅਤੇ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] (Supra) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬੇਸ ਮੁੱਲ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਅੰਤਰ ਫਿਰ 7 ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, 20.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਸੱਤ ਸਾਲਾਂ ਵਿੱਚ 18.93 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਵਾਧਾ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਭਾਵ ਇਹ 94.65% ਵਧਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਸਾਨੂੰ ਸਾਲਾਨਾ ਔਸਤ 13.52% ਮਿਲਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਦਰ ਗੈਰ-ਸੰਚਿਤ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਸ਼ੁੱਧ ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਅਸੀਂ ਇਸ ਦਰ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦੇ ਹਾਂ ਤਾਂ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਧਾਰ ਦਰ 36.22 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਪੱਧਰ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਜਾਂਦੇ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਵਿਧੀ ਨੂੰ ਨੰਬਰ 2 ਕਹਿ ਸਕਦੇ ਹਾਂ।

25 Exh. P1, P2 ਅਤੇ P3 ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ P6 ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਅਸਲ ਵਿੱਚ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਧਾਰ ਦਰ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਕੋਈ ਵਾਧਾ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ। P4 ਅਤੇ P8 ਵੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਤੇਲ ਅਤੇ ਕੁਦਰਤੀ ਗੈਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ(ONGC) ਲਿਮਟਿਡ (ਸੁਪਰਾ) ਬਾਰੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ, **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ ਉਪਲਬਧ ਅਧਾਰ ਦਰ ਨਾਲੋਂ 8% ਦਾ ਸੰਚਿਤ ਵਾਧਾ ਸਾਨੂੰ ਸਹੀ ਤਸਵੀਰ ਦੇਵੇਗਾ ਕਿ ਨਾਹਰਪੁਰ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਪਿੰਡਾਂ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਕਿੰਨਾ ਵਾਧਾ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਾਰਣੀਬੱਧ ਚਾਰਟ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੋਵੇਗਾ:

ਸਾਲ	ਮੂਲ ਰਕਮ (ਰੁਪਏ)	ਵਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ (ਰੁਪਏ)	ਕੁੱਲ ਰਕਮ (ਰੁਪਏ)
1994	20,00,000/-	---	20,00,000/-
1995	20,00,000/-	1,60,000/-	21,60,000/-
1996	21,60,000/-	1,72,800/-	23,32,800/-
1997	23,32,800/-	1,86,624/-	25,19,424/-
1998	25,19,424/-	2,01,554/-	27,20,978/-
1999	27,20,978/-	2,17,678/-	29,38,656/-
2000	29,38,656/-	2,35,092/-	31,73,748/-
2001	31,73,748/-	2,53,900/-	34,27,648/-
2002	34,27,648/-	2,74,212/-	37,01,860/-

ਇਹ ਗਣਨਾ ਸਾਲ 2002 ਲਈ ਅਨੁਕੂਲ ਮੁੱਲ 37,01,860/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦਰਸਾਏਗੀ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਨੂੰ ਵਿਧੀ ਨੰਬਰ 3 ਕਹਿ ਸਕਦੇ ਹਾਂ

XXXXXX

26. ਜੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਤਿੰਨਾਂ ਤਰੀਕਿਆਂ ਰਾਹੀਂ ਮਿਲੇ ਅੰਕੜਿਆਂ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਵਿਧੀ ਨੰਬਰ 1 ਤਹਿਤ 39,54,666/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਮੁੱਲ 36.22 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਵਿਧੀ ਨੰਬਰ 2 ਤਹਿਤ ਅਤੇ 37.01 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਵਿਧੀ ਨੰਬਰ 3 ਤਹਿਤ ਕਾਫ਼ੀ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਹਨ। ਜੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਤਿੰਨਾਂ ਅੰਕੜਿਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅੰਕੜੇ ਲਏ ਜਾਣ ਤਾਂ ਸਾਲ 2002 ਵਿੱਚ ਨਾਹਰਪੁਰ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਢੁਕਵਾਂ ਮੁੱਲ 39,54,666/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੋਵੇਗਾ।

27. ਹੋਰ ਤਿੰਨ ਪਿੰਡਾਂ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ, ਬਾਸ ਹਰੀਆ ਅਤੇ ਧਨਾ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਵਾਧਾ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ। Exh.P1, P2 ਅਤੇ P3 ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਉਕਤ ਪਿੰਡਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਕੁਝ ਵੀ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਿੰਡਾਂ ਲਈ ਵੀ ਅਸੀਂ ਸਾਲ 1994 ਲਈ 20.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਧਾਰ ਦਰ ਅਪਣਾ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ ਫਿਰ ਉਚਿਤ ਵਾਧੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜਾਂ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਿੰਡਾਂ ਤੋਂ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ Exh.P1, P2 ਅਤੇ P3 ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਾਧਾ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਮੋਟੇ ਅਤੇ ਤਿਆਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਅਸੀਂ ਅੱਧਾ ਵਾਧਾ ਅਪਣਾ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਿੰਡ ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਤੋਂ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵਿੱਚ ਦਿਖਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਮਣੇਸਰ ਦੇ ਪਿੰਡਾਂ ਲਈ ਅਧਾਰ ਦਰ ਵਜੋਂ 20.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਅਤੇ 39,54,666/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਅੱਧੇ ਫਰਕ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ **ਪ੍ਰਾਣ ਸੁੱਖ**[3] ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 20.00 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੇ ਆਧਾਰ ਅੰਕੜੇ ਨਾਲੋਂ 9,77,333/-[14] ਰੁਪਏ ਦਾ ਅੰਤਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਅਨੁਸਾਰ, 2002 ਵਿੱਚ ਪਿੰਡ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ, ਬਾਸ ਹਰੀਆ ਅਤੇ ਧਨਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 29,77,333/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

28. ਪਿੰਡ ਮਾਨੇਸਰ ਤੋਂ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਿੰਡ ਨਾਹਰਪੁਰ ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਤੋਂ 50% ਵੱਧ ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਵਾਧਾ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਪਿੰਡ ਮਾਨੇਸਰ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸ਼ਾਨਦਾਰ ਵਪਾਰਕ ਸਮਰੱਥਾ ਨਾਲ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਨੰਬਰ 8 ਦੇ ਨੇੜੇ ਹਨ। 50% ਵਾਧੇ ਦੀ ਆਗਿਆ 'ਤੇ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਗੰਭੀਰਤਾ ਨਾਲ ਇਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਅਸੀਂ ਇਸ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੇ ਹਾਂ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪਿੰਡ ਨਾਹਰਪੁਰ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਦੇ ਅੰਕੜਿਆਂ ਨਾਲੋਂ 50% ਦਾ ਵਾਧਾ ਸਾਨੂੰ ਪਿੰਡ ਮਾਨੇਸਰ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਵੱਲ ਲੈ ਜਾਵੇਗਾ ਜੋ ਕਿ 59,31,999/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੋਵੇਗਾ।

---

[11] ਇਸ ਅੰਕੜੇ ਨੂੰ MA ਨੰਬਰ 299/2019 ਵਿੱਚ 08.02.2019 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਠੀਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।
[12] ਇਸ ਅੰਕੜੇ ਨੂੰ MA ਨੰਬਰ 299/2019 ਵਿੱਚ 08.02.2019 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਠੀਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।
[13] ਇਸ ਅੰਕੜੇ ਨੂੰ MA ਨੰਬਰ 299/2019 ਵਿੱਚ 08.02.2019 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਠੀਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।
[14] ਇਸ ਅੰਕੜੇ ਨੂੰ MA ਨੰਬਰ 299/2019 ਵਿੱਚ 08.02.2019 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਠੀਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।
[15] ਇਸ ਅੰਕੜੇ ਨੂੰ MA ਨੰਬਰ 299/2019 ਵਿੱਚ 08.02.2019 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਠੀਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।
[16] ਇਸ ਅੰਕੜੇ ਨੂੰ MA ਨੰਬਰ 299/2019 ਵਿੱਚ 08.02.2019 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਠੀਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

XXXXXX

29. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਾਨੂੰ ਮੈਸਰਜ਼ ਕੋਹਲੀ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਨੂੰ 30% ਹੋਰ ਵਿਛੋੜੇ ਦੇ ਚਾਰਜ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਲੱਗਦਾ ਹੈ। ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 (1) (ਤੀਜੀ) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਵਾਧੂ ਹਿੱਸਾ ਉਦੋਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਹਾਂਸਲ ਕਰਨ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਨੁਕਸਾਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਕੋਲ ਜੋ ਜਾਇਦਾਦ ਬਚੀ ਹੈ। ਗੁਣਵੱਤਾ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਘੱਟ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, ਜੇ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਖੇਤੀ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਰਾਹੀਂ ਰੇਲਵੇ ਟਰੈਕ ਬਣਾਇਆ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਦੇ ਕੋਲ ਦੋ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹਿੱਸੇ ਛੱਡ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣਗੇ, ਤਾਂ ਉਸ ਲਈ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਸਰਵੋਤਮ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਚਲਾਉਣਾ ਅਸੰਭਵ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਨਾਲ ਉਸ ਦੇ ਬਚੇ ਹੋਏ ਅੱਧਿਆਂ ਦੇ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਆਵੇਗੀ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਉਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਮੁੱਲ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਕੀ ਮੁੱਲ ਵਪਾਰਕ ਸੰਭਾਵਨਾ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ. ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਬਾਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵੀ ਬਹੁਤ ਵੱਧ ਜਾਵੇਗੀ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਕਾਸ ਗੁਆਂਢ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਹੋਵੇਗਾ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਾਫ਼ੀ ਲਾਭ ਮਿਲੇਗਾ। ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੈਸਰਜ਼ ਕੋਹਲੀ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਨੂੰ 30% ਦਾ ਹੋਰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣਾ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਅਸੀਂ। ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਇਕ ਪਾਸੇ ਰੱਖੋ ਅਤੇ ਇਹ ਮੰਨਲਓ ਕਿ ਮੈਸਰਜ਼ ਕੋਹਲੀ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਨੂੰ ਕੋਈ ਵਿਛੋੜਾ ਚਾਰਜ ਦੇਣ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਹੀਂ ਹੈ।

[17]30. ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਸੀਂ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ:

a) ਪਿੰਡ ਨਾਹਰਪੁਰ, ਕਾਸਨ ਅਤੇ ਕਾਸਨ ਤੋਂ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਰਹੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 39,54,666/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਣਗੇ।

b) ਪਿੰਡ ਬਾਸ ਕੁਸਲਾ, ਬਾਸ, ਹਰੀਆ ਅਤੇ ਧਨਾ ਤੋਂ ਹਾਂਸਲ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਰਹੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 29,77,333/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਣਗੇ।

c) ਪਿੰਡ ਮਾਨੇਸਰ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 59,31,999/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਣਗੇ।

d) ਮੈਸਰਜ਼ ਕੋਹਲੀ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵੱਖਹੋਣ ਦੇ ਦੋਸ਼ਾਂ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।

e) ਜੇ ਇਸ ਫ਼ੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਹਾਂਸਲ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪਿੰਡ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰੀ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕੋਈ ਰਕਮ ਉਸ ਨੂੰ ਸੌਂਪੀ ਗਈ ਸੀ, ਤਾਂ ਉਹ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ 30 ਜੂਨ, 2019 ਤੱਕ ਰਾਜ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਜੇ ਵਾਧੂ ਰਕਮ 30 ਜੂਨ, 2019 ਤੱਕ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਉਕਤ

ਰਕਮ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵਿਆਜ ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇ ਉਕਤ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਉਕਤ ਰਕਮ 1 ਜੁਲਾਈ 2019 ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੱਕ ਵਿਆਜ @ 9٪ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇਵੇਗੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਜਾਣੇ ਜਾਂਦੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

---

[17] ਇਸ ਅੰਕੜੇ ਨੂੰ MA ਨੰਬਰ 299/2019 ਵਿੱਚ 08.02.2019 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਠੀਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

XXXXXX

31. ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਿਟੇਡ (HSIIDC) ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਉਪਰੋਕਤ ਹੱਦ ਤੱਕ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਮੈਸਰਜ਼ ਕੋਹਲੀ ਹੋਲਡਿੰਗਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਸਮੇਤ ਸਾਰੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਕੋਈ ਖ਼ਰਚਾ ਨਹੀਂ। 11 ਜਨਵਰੀ, 2019[18].

ਨਿਧੀ ਜੈਨ

ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

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