[2020] 4 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 930

ਸਾਜਨ

ਬਨਾਮ

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ

(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 2020 ਦਾ 2170-2171)

ਮਾਰਚ 17, 2020

[ਆਰ. ਭਾਨੂਮਤੀ ਅਤੇ ਏ. ਐਸ. ਬੋਪੰਨਾ, ਜੇ. ਜੇ.]

ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀਃ

ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ-ਖੰਡ ਮਿੱਲ ਚਲਾਉਣ ਲਈ ਵਰਤੀ ਜਾਂਦੀ ਖੇਤੀ ਯੋਗ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ-ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ-ਸੰਦਰਭ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਾਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮੰਨਦੇ ਹੋਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 10% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ। - ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 40% ਘਟਾ ਦਿੱਤਾ - ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆਃ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਮੁੱਲ ਨਿਰਪੱਖ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਹੈ - ਵਿਕਾਸ ਵੱਲ ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ ਦਾ ਨਿਯਮ ਆਮ ਨਿਯਮ ਹੈ-ਪਰ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਆਦਿ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ 20% ਤੋਂ 75% ਤੱਕ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। - - ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਲਈ 20% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਵਾਜਬ ਹੋਵੇਗੀ। – ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਅਤੇ ਫਾਊਂਡੇਸ਼ਨ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨਾਂ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। - ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਇਲੈਕਟ੍ਰੀਕਲ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ ਦੇ ਘੱਟ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਲਈ ਰਕਮ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ-ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਅਤੇ ਮਕੈਨੀਕਲ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ ਦੇ ਘੱਟ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਲਈ ਰਕਮ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ-ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਸਮਕਾਲੀ ਖੋਜ ਦੀ ਵੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ-ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

ਕੁਝ ਹੱਦ ਤੱਕ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ

ਆਯੋਜਿਤ: 1.1 ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 23 ਮਿਤੀ 03.06.1976 ਨੂੰ ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਹੈ ਜੋ ਕਿ 30x32 ਫੁੱਟ (960 ਵਰਗ ਫੁੱਟ) ਦੇ ਪਲਾਟ ਲਈ 3,000/- ਰੁਪਏ ਭਾਵ 3.12 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਮਿਤੀ 03.02.1982 ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 35 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ 'ਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਜਤਾਇਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 5023 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਪਲਾਟ 35,000 ਰੁਪਏ ਭਾਵ 6.90 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 23 ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਲਈ ਹੈ

03.06.1976 ਅਤੇ ਹਰ ਸਾਲ ਲਈ 10% ਵਾਧਾ ਲਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 6 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਿਆ ਸੀ ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 35 ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ (03.02.1982) ਦੇ ਤਹਿਤ 5023 ਰੁਪਏ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 35,000/- ਰੁਪਏ ਭਾਵ 6.90 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ, ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 35 ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ (03.02.1982) ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ (21.11.1981) ਅਤੇ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਮਿਤੀ 10.02.1982 ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੈ. ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਿਤ 35 ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਮਿਤੀ 03.02.1982 ਦੋ ਤਰੀਕਾਂ-ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਪਣਾਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 23 ਅਤੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 35 ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 6.90 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 'ਤੇ ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਮੁੱਲ, 6.90 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ' ਤੇ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਨ, ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਮੁੱਲ ਨਿਰਪੱਖ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 14] [938-ਸੀ-ਐੱਫ]

1.2 ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ ਦਾ ਨਿਯਮ ਆਮ ਨਿਯਮ ਹੈ। ਪਰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਯੋਜਨਾਬੱਧ ਲੇਆਉਟ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਲਾਗਤ ਲਈ ਕਟੌਤੀ 20% ਤੋਂ 75% ਤੱਕ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕਿਉਂਕਿ ਡੈਮ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਹਾਊਸਿੰਗ ਕਲੋਨੀ ਲਈ ਲੇਆਉਟ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ 40% ਕਟੌਤੀ ਉੱਚ ਪੱਖ 'ਤੇ ਜਾਪਦੀ ਹੈ. ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਲਈ 20% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਵਾਜਬ ਹੋਵੇਗੀ. ਸਮੁੱਚੀ ਜ਼ਮੀਨ 2,61,300 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਜੋਂ ਲੈਂਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਲਈ 20% ਕਟੌਤੀ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ 12,54,530/- ਰੁਪਏ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 16 ਅਤੇ 17] [939-ਡੀ; 940-ਏ-ਬੀ]

ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ (2009) 15 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 769: [2009] 13 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 622-'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਮੇਜਰ ਜਨਰਲ ਕਪਿਲ ਮਹਿਰਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ (2015) 2 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 262: [2014] 10 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 1153-ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

2. ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ, ਪੀਡਬਲਯੂ-2 ਦੇ ਸਬੂਤ ਅਤੇ ਸਟੇਟ-ਸਬ-ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਇੰਜੀਨੀਅਰ ਲਈ ਗਵਾਹ ਨੰਬਰ. 3 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦ ਨੂੰ ਨਸ਼ਟ ਕਰਨ ਦੀ ਲਾਗਤ ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਦਾ 4,09,565/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਚੰਗੀ ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਢੋਆ-ਢੁਆਈ ਦੀ ਲਾਗਤ ਲਈ 17,325/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੁੱਲ ਰਕਮ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਿਆ ਹੈ

4,26,890/- ਰੁਪਏ। ਇੱਕ ਵੱਖਰਾ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਲੈਣ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਅਤੇ ਚੰਗੀ ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਨੀਂਹ ਅਤੇ ਆਵਾਜਾਈ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ 4,26,890/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ. [ਪੈਰਾ 18] [940-ਐੱਚ; 941-ਏ-ਬੀ]

3. ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ 3,86,867 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬਿਜਲੀ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ ਦੇ ਘੱਟ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਲਈ 2,39,000 ਰੁਪਏ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਹੈ। ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਸਾਲ 1976 ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਫੈਕਟਰੀ ਸਥਾਪਨਾ ਦੀ ਲਾਗਤ 6,93,677/- ਰੁਪਏ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਅਵਾਰਡ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਸ ਨੂੰ 5,78,100/- ਰੁਪਏ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 21 ਰਿਪੋਰਟ ਅਤੇ ਪੀਡਬਲਯੂ-2 ਦੇ ਸਬੂਤ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬਿਜਲੀ, ਮਕੈਨੀਕਲ ਅਤੇ ਰੀ-ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ 3,86,867/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਤੋੜਨ ਅਤੇ ਮੁੜ-ਸਥਾਪਨਾ ਦੇ ਦੌਰਾਨ, ਬਿਜਲੀ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਣ ਦੀ ਪੂਰੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੈ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੀਆਂ ਲੱਭਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬਿਜਲੀ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਦੇ ਘੱਟ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ 3,86,867/- ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ 2,39,000/- ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਘਟਾਉਣਾ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਠਹਿਰਾਇਆ।ਇਸ ਲਈ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ 3,86,867/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 19] [941-ਸੀ-ਈ]

4. ਰਿਪੋਰਟ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 21 ਅਤੇ ਪੀਡਬਲਯੂ-2 ਦੇ ਸਬੂਤ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਅਤੇ ਮਕੈਨੀਕਲ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ ਦੀ 6,62,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਘਟੀ ਹੋਈ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 20] [941-F]

5. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਜਾਂਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪੀਡਬਲਯੂ-2 ਦੇ ਸਬੂਤਾਂ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਲ 1978-79 ਵਿੱਚ ਜਦੋਂ ਗਵਾਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਫੈਕਟਰੀ ਵਿੱਚ ਗਿਆ ਤਾਂ ਉਸ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਖੰਡ ਦਾ ਉਤਪਾਦਨ ਬੰਦ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਆਮਦਨ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਆਮਦਨ ਦਾ ਕੋਈ ਬਿਆਨ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 1981 ਤੋਂ 1986 ਦੇ ਅਰਸੇ ਦੌਰਾਨ ਖੰਡ ਮਿੱਲ ਬੇਕਾਰ ਸੀ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 33 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਾਲ 1975-76 ਦੀ ਸੰਤੁਲਨ ਸ਼ੀਟ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸਾਲ 1975-76 ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਫੈਕਟਰੀ ਘਾਟੇ ਵਿੱਚ ਚੱਲ ਰਹੀ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ 2,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਨਾਫਾ ਕਮਾ ਰਹੇ ਸਨ, ਪਰ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਬਿਆਨ ਦਾਖਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਖੰਡ ਫੈਕਟਰੀ 2,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਨਾਫਾ ਕਮਾ ਰਹੀ ਸੀ। ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਸਾਲ ਤੋਂ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ 5,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਸਮਕਾਲੀ ਨਤੀਜੇ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਹਨ।

ਸੰਨ1981, ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦਾ ਸਮਾਂ ਅਤੇ ਸਾਲ 1986 ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ 5,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਵੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 21] [941-ਜੀ-ਐੱਚ; 942-ਏ-ਸੀ]

6. ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਸੋਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 23] [943-ਸੀ]

ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ

[2014] 10 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 1153 ਪੈਰਾ 15 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

[2009] 13 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 622 ਪੈਰਾ 15 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨਿਆਂਇਕ ਫੈਸਲਾਃ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 2020 ਦਾ 2170-2171

ਬੰਬਈ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 21.08.2017 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ, ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਵਿਖੇ ਬੈਂਚ ਨੇ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰ. 1997 ਦਾ 601 ਅਤੇ ਕਰਾਸ ਆਬਜੈਕਸ਼ਨ ਐਸ. ਟੀ. ਨੰ. 1997 ਦਾ 22145

ਨਾਲ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 2020 ਦੇ 2172-2173.

ਸ਼ਿਰੀਸ਼ ਕੇ. ਦੇਸ਼ਪਾਂਡੇ, ਰੁਚਾ ਪ੍ਰਵੀਨ ਮੰਡਲਿਕ, ਮੋਹਿਤ ਗੌਤਮ, ਸਾਗਰ ਐੱਨ. ਪਹੁਨੇ ਪਾਟਿਲ, ਗੋਪਾਲ ਬਲਵੰਤ ਸਾਠੇ, ਰਾਹੁਲ ਚਿਟਨਿਸ, ਆਦਿੱਤਿਆ ਏ. ਪਾਂਡੇ, ਸਚਿਨ ਪਾਟਿਲ, ਵਕੀਲ। ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ.

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਆਰ. ਭਾਨੂਮਥੀ, ਜੇ.

1. ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

2. ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ 1997 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 601 ਵਿੱਚ ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਵਿਖੇ ਬੰਬਈ ਬੈਂਚ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਜੁਡੀਕੇਚਰ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਵਾਦਪੂਰਨ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਅੰਤਮ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 21.08.2017 ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ 1997 ਦੀ ਕ੍ਰਾਸ ਆਬਜੈਕਸ਼ਨ ਸਟੈਂਟ ਨੰਬਰ 22145 ਦੇ ਨਾਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਅਤੇ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ ਤੇ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਲਈ 40% ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਕੇ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਘਟਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।

3. ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਤੱਥ ਇਹ ਹਨ ਕਿ ਪਿੰਡ ਮ੍ਹਾਸੇਕੋਟਾ, ਤਹਿਸੀਲ ਸੋਇਆਗਾਓਂ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਵਿਖੇ ਗੱਟ ਨੰਬਰ 85 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ. 2 ਅਤੇ 3 ਦੀ ਭਾਈਵਾਲੀ ਫਰਮ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਵਾਲੇ 6 ਏਕੜ (2.40 ਹੈਕਟੇਅਰ) ਨੂੰ ਜਲਗਾਓਂ ਮੀਡੀਅਮ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਦੇ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਇੰਜੀਨੀਅਰ ਦੇ ਦਫਤਰ ਦੁਆਰਾ ਹਿਵਰਾ ਡੈਮ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ 29.03.1982 ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ, 1984 (ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ, ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ) ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ 03.11.1983 ਨੂੰ ਧਾਰਾ 6 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚੋਂ 0.80 ਹੈਕਟੇਅਰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸੀ ਜੋ ਭਾਈਵਾਲੀ ਫਰਮ ਦੁਆਰਾ ਖੰਡ ਮਿੱਲ ਚਲਾਉਣ ਲਈ ਵਰਤੀ ਜਾਂਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਖੇਤੀ ਯੋਗ ਜ਼ਮੀਨ ਸੀ।

4. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਨੇ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 ਤਹਿਤ ਮਿਤੀ 01.09.1986 ਨੂੰ ਇੱਕ ਪੁਰਸਕਾਰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ 29,712/- ਰੁਪਏ (0.80 ਹੈਕਟੇਅਰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 20,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ, 1.44 ਹੈਕਟੇਅਰ ਕਾਸ਼ਤਯੋਗ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ 9500/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ ਅਤੇ 0.16 ਹੈਕਟੇਅਰ ਪੋਟਖਾਰਾਬਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ 200 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ) ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਲਾਗਤ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਐਸ. ਐਲ. ਏ. ਓ. ਨੇ ਤਿੰਨ ਸਿਰਲੇਖਾਂ i.e. ਅਧੀਨ ਢਾਂਚੇ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਵੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਹੈ। (i) ਸਿਵਲ ਪਾਰਟ/ਬਿਲਡਿੰਗ ਵੈਲਯੂਏਸ਼ਨ 3,67,100/- ਰੁਪਏ; (ii) ਇਲੈਕਟ੍ਰੀਕਲ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ (ਹੁਣ ਢਾਹਿਆ ਜਾਣਾ ਹੈ) 1,06,000/- ਰੁਪਏ; ਅਤੇ (iii) ਮਕੈਨੀਕਲ ਮਸ਼ੀਨਰੀ (ਤੋੜਨਾ ਅਤੇ ਆਵਾਜਾਈ) 1,05,000/- ਰੁਪਏ, ਕੁੱਲ 5,78,100/- ਰੁਪਏ। ਇਸ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ, ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ 30% ਸੋਲਟੀਅਮ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੱਕ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ 12% ਵਾਧਾ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਸ਼ੁੱਧ ਰਕਮ ਦੀ ਗਣਨਾ 36,00,385.50/- ਰੁਪਏ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

5. ਨਾਰਾਜ਼, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2 ਅਤੇ 3 ਦਾਇਰ ਸੰਦਰਭ ਅਰਜ਼ੀ (ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਸੰਦਰਭ ਨੰ. 299/94) ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 2 ਅਤੇ 3 ਨੇ 1981 ਤੋਂ 1986 ਤੱਕ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ 5,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਅਤੇ 30,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 10 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਕੁੱਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ 1,69,45,111 ਰੁਪਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ।

6. ਸੰਦਰਭ ਅਦਾਲਤ-ਸਿਵਲ ਜੱਜ, ਸੀਨੀਅਰ ਡਿਵੀਜ਼ਨ, ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਨੇ 24.04.1996 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਅਵਾਰਡ ਰਾਹੀਂ ਸਮੁੱਚੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 6/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਦਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਮੁੱਚੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 10%, ਬਿਜਲੀ ਦੇ ਢਾਹੁਣ ਅਤੇ ਨਸ਼ਟ ਕਰਨ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 3,86,867/ਰੁਪਏ,

ਮਕੈਨੀਕਲ ਅਤੇ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ, 1981 ਤੋਂ 1986 ਤੱਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਮਾਈ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ 5,00,000/- ਰੁਪਏ, ਨੁਕਸਾਨ ਅਤੇ ਨਸ਼ਟ ਕਰਨ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 91,000/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਟ੍ਰਾਂਸਪੋਰਟ, ਲੋਡਿੰਗ ਅਤੇ ਅਨਲੋਡਿੰਗ ਲਈ 15,000/- ਰੁਪਏ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਕੁੱਲ 23,73,011/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਵਾਧੂ ਦਾਅਵੇ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।

7. ਜਵਾਬਦੇਹ-ਰਾਜ ਨੇ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰ. ਉਪਰੋਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰ. 1997 ਦਾ 601. 2 ਅਤੇ 3 ਨੇ ਵੀ ਸੇਂਟ ਨੰਬਰ ਦੇ ਨਾਲ ਕਰਾਸ ਇਤਰਾਜ਼ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। 1997 ਦਾ 22145. ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਉਲਟ ਇਤਰਾਜ਼ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਨਾ ਹਟਾਉਣ ਲਈ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਬਹਾਲੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਵੀ ਬੇਲੋੜੀ ਦੇਰੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਬਰਖਾਸਤਗੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰ. 2 ਅਤੇ 3 ਨੇ ਅਪੀਲ ਨੰ. ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ 2005 ਦਾ 2432 ਜਿਸ ਨੂੰ ਮਿਤੀ 20.04.2011 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਹਾਲ ਹੀ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਨਵੇਂ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

8. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮਿਤੀ 21.08.2017 ਦੇ ਵਿਵਾਦਪੂਰਨ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਕ੍ਰਾਸ-ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਹੇਠ ਦਿੱਤੇ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ: -

ਆਈ. ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ @6/- ਰੁਪਏ... 9, 40,896/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ (10% ਦੀ ਕਟੌਤੀ)

ii. ਟੁੱਟਣ ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨ... 4, 26,890/- ਰੁਪਏ

ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਦੇ ਖਰਚੇ

iii. ਬਿਜਲੀ ਦੀ ਤਬਦੀਲੀ... 2, 39,000/- ਰੁਪਏ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ

iv. ਦੀ ਘਟੀ ਹੋਈ ਕੀਮਤ.... 6, 62,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਮਸ਼ੀਨਰੀ

v. ਕਾਰੋਬਾਰ ਦਾ ਨੁਕਸਾਨ.... 5, 00,000/- ਰੁਪਏ

ਕੁੱਲ... 21, 60,974/- ਰੁਪਏ

9. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਗੋਪਾਲ ਬਲਵੰਤ ਸਾਠੇ ਨੇ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਵਿਵਾਦਤ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਨਿੰਦਾ ਕੀਤੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਪੀਡਬਲਯੂ-2-ਮੁਕੁੰਦ ਧਰਾਸ਼ਿਵਕਰ-ਪੈਨਲਡ ਸਰਕਾਰੀ ਮੁੱਲਾਂਕਣਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਾਬਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ-21) 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੀ, ਜਿਸ ਦੇ ਸਬੂਤ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਣਚਾਹੇ ਰਹੇ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਇਹ

ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ -21 ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਿਵਲ ਕੰਮ 9,55,000/- ਰੁਪਏ, ਇਲੈਕਟ੍ਰੀਕਲ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ 3,21,000/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਮਕੈਨੀਕਲ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ 10,69,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਗੱਲ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ 23,45,000/- ਰੁਪਏ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਘੱਟ ਕੀਮਤ 14,28,000/- ਰੁਪਏ ਆਉਂਦੀ ਹੈ. ਕੁੱਲ ਮਿਲਾ ਕੇ, ਸਿਵਲ, ਮਕੈਨੀਕਲ ਅਤੇ ਇਲੈਕਟ੍ਰੀਕਲ ਢਾਂਚੇ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ 63,80,000/- ਰੁਪਏ ਹੈ ਅਤੇ ਪੀਡਬਲਯੂ-21-ਵੈਲੂਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁਲਾਂਕਣ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਨੇ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਪੀਡਬਲਯੂ 2 ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ-21) ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ੁੱਧਤਾ ਦੀ ਘਾਟ ਹੈ। ਇਹ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ 1,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਗਣਨਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗਲਤ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਨਾ ਰੱਖਦਿਆਂ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਖੰਡ ਫੈਕਟਰੀ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨਾ ਪਿਆ ਅਤੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਕਟ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪਿਆ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਬੈਂਕ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 40% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਸੀ ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸਿੰਚਾਈ ਪ੍ਰਾਜੈਕਟ ਲਈ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਜਿਸ ਲਈ ਸੜ੍ਹਕਾਂ, ਪਾਣੀ ਆਦਿ ਵਰਗੀਆਂ ਬੁਨਿਆਦੀ ਸਹੂਲਤਾਂ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਵਾਉਣ ਵਰਗੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਅਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ 10% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਕਟੌਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਘਟਾਉਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

10. ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਆਦਿਤਿਆ ਏ. ਪਾਂਡੇ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਅਵਿਕਸਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ ਕਰਕੇ ਇੱਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਪਿੰਡ ਮ੍ਹਾਸੇਕੋਟਾ ਇੱਕ ਹਜ਼ਾਰ ਦੀ ਆਬਾਦੀ ਵਾਲਾ ਇੱਕ ਬਹੁਤ ਛੋਟਾ ਪਿੰਡ ਹੈ, ਜੋ ਇੱਕ ਦੂਰ-ਦੁਰਾਡੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਦੀਆਂ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਨਹੀਂ ਹਨ ਅਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਜੋਂ ਕੋਈ ਸੰਭਾਵਿਤ ਮੁੱਲ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ 1.44 ਹੈਕਟੇਅਰ ਰਕਬੇ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਆਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਪਹਿਲੂ' ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ 6.90 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਵਾਧਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਰਾਜ ਦੇ ਸਬੂਤ ਵੱਲ ਸਾਡਾ ਧਿਆਨ ਖਿੱਚਣਾ ਗਵਾਹ ਦਿਲੀਪ ਗੁਡਵੇ, ਉਪ-ਮੰਡਲ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਐਸਡੀਓ ਨੇ ਸਾਈਟ ਅਤੇ ਫੈਕਟਰੀ ਦੇ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਦੌਰਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇੱਕ ਰਿਪੋਰਟ (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ-54) ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਫੈਕਟਰੀ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕਰ ਰਹੀ ਸੀ ਅਤੇ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਚੱਲ ਰਹੀ ਸੀ। ਬੇਕਾਰ ਪਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇੱਕ ਨਤੀਜਾ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੇ ਖੰਡ ਫੈਕਟਰੀ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਘਟਾ ਦਿੱਤਾ

ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਜ਼ਮੀਨੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

11. ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਸ਼ਿਰੀਸ਼ ਕੇ. ਦੇਸ਼ਪਾਂਡੇ ਅਤੇ ਸ੍ਰੀ ਸਾਗਰ ਐਨ. ਪਹੁਨੇ ਪਾਟਿਲ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਰਾਜ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਰਾਹੁਲ ਚਿਟਨਿਸ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਦਲੀਲਾਂ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਵਾਦਪੂਰਨ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ' ਤੇ ਸਮੱਗਰੀ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕੀਤਾ ਹੈ।

12. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਵਾਲੀ ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਜ਼ਿਲ੍ਹੇ ਦੀ ਸੋਇਆਗਾਓਂ ਤਹਿਸੀਲ ਦੇ ਮ੍ਹਾਸੇਕੋਟਾ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ 6 ਏਕੜ ਰਕਬੇ ਵਾਲੀ ਗੱਟ ਨੰਬਰ.85 ਜ਼ਮੀਨ ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਹਿਵਰਾ ਮੀਡੀਅਮ ਪ੍ਰਾਜੈਕਟ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਸੀ। 0.16 ਹੈਕਟੇਅਰ ਪੋਟਖਾਰਾਬਾ ਜ਼ਮੀਨ ਸਮੇਤ 2 ਹੈਕਟੇਅਰ 40 ਆਰ ਵਾਲੀ ਗੱਟ ਨੰ. 85 ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਇਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚੋਂ 0.80 ਹੈਕਟੇਅਰ ਰਕਬੇ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ (ਐੱਨ. ਏ.) ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। (sugar factory). ਬਾਕੀ 1.44 ਹੈਕਟੇਅਰ ਰਕਬਾ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵਰਤ ਰਹੇ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੇ ਗੈਟ ਨੰਬਰ 85 ਵਿੱਚੋਂ 1.44 ਹੈਕਟੇਅਰ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਗ਼ੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਮੰਗੀ ਸੀ, ਪਰ ਸਬੰਧਤ ਅਥਾਰਟੀ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਐੱਸ. ਐੱਲ. ਏ. ਓ. ਨੇ 29.03.1982 ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ 01.09.1986 ਨੂੰ 0.80 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 2.00 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਯਾਨੀ 20,000 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਐੱਸ. ਐੱਲ. ਏ. ਓ. ਨੇ ਖੇਤੀ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ 1.44 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ 9500 ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਪੋਟਖਾਰਾਬਾ ਦੀ 0.16 ਹੈਕਟੇਅਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਐਸ. ਐਲ. ਏ. ਓ. ਨੇ 200 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਐਸ. ਐਲ. ਏ. ਓ. ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕੁੱਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ 29,712/- ਰੁਪਏ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

13. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਸਮੁੱਚੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਸੰਦਰਭ ਅਦਾਲਤ ਬਾਕੀ ਰਕਬੇ-1.44 ਹੈਕਟੇਅਰ ਦੀ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਵਾਲੀ ਸਮੁੱਚੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਮੰਨਣ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਹੈ। ਛੋਟੇ ਪੈਮਾਨੇ ਦੇ ਉਦਯੋਗਾਂ, ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਫੈਕਟਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਰਿਪੋਰਟ-ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 42-ਸਕੀਮ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਖੰਡ ਫੈਕਟਰੀ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦਾ ਮੁੱਖ ਕੱਚਾ ਮਾਲ ਗੰਨਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਕੱਚਾ ਮਾਲ ਰੱਖਣ ਲਈ ਵਰਤਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅੱਗੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਫਲੋ ਸ਼ੀਟ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਹੋਵੇਗਾ

ਦਫ਼ਤਰ ਦੀ ਇਮਾਰਤ, ਵਰਕਸ਼ਾਪ, ਸਟਾਫ ਕੁਆਰਟਰਾਂ ਆਦਿ ਲਈ ਵਰਤਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਅਤੇ ਪਾਰਕਿੰਗ ਅਤੇ ਕਈ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵੀ ਵਰਤਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਰਾਜ ਨੇ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚੋਂ 1 ਹੈਕਟੇਅਰ 44 ਆਰ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਵਰਤੀ ਗਈ ਸੀ ਨਾ ਕਿ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਇਕੱਠੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਿ 0.80 ਹੈਕਟੇਅਰ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, 1 ਹੈਕਟੇਅਰ 44 ਆਰ ਮਾਪਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਸੰਭਾਵੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇ, ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਨਜ਼ਰੀਆ ਰੱਖਣ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ।

ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਅਤੇ ਕਟੌਤੀ

14. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਐਕਸਐਚ. 23 ਮਿਤੀ 03.06.1976 ਨੂੰ ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਹੈ ਜੋ ਕਿ 30x32 ਫੁੱਟ (960 ਵਰਗ ਫੁੱਟ) ਦੇ ਪਲਾਟ ਲਈ 3,000/- ਰੁਪਏ ਭਾਵ 3.12 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਮਿਤੀ 03.02.1982 ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 35 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ 'ਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਜਤਾਇਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 5023 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਪਲਾਟ 35,000 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਭਾਵ 6.90 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 23 ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਮਿਤੀ 03.06.1976 ਨੂੰ ਲਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਹਰ ਸਾਲ ਲਈ 10% ਵਾਧਾ ਲਿਆ ਹੈ ਅਤੇ 6 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਿਆ ਹੈ। ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 35 ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ (03.02.1982) ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ 5023 ਰੁਪਏ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਹੈ। 35, 000/- ਰੁਪਏ ਭਾਵ 6.90 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਲਈ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਿਤ 35 ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ (03.02.1982) ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ (21.11.1981) ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਮਿਤੀ 10.02.1982. ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਿਤ 35 ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਮਿਤੀ 03.02.1982 ਦੋ ਤਰੀਕਾਂ-ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਪਣਾਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 23 ਅਤੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 35 ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ 6.90 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 'ਤੇ ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਮੁੱਲ, ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, 6.90 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ' ਤੇ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਨ, ਅਪਣਾਇਆ ਮੁੱਲ ਨਿਰਪੱਖ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

15. 6.90 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਮੁੱਲ ਲੈ ਕੇ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਵੱਲ 40% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ 2, 61,300 ਰੁਪਏ ਵਰਗ ਫੁੱਟ, 9, 40,896.00 ਰੁਪਏ 'ਤੇ ਗਿਣੀ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ ਜੋ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 33.1/3% ਹੈ, ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੈ। ਮੇਜਰ ਜਨਰਲ ਕਪਿਲ ਮਹਿਰਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ (2015) 2 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 262 ਵਿੱਚ ਕਈ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆਃ -

"36. ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ i.e. 33.1/3% ਵਿਕਾਸ ਵੱਲ

ਫੀਸਾਂ ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੈ. ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ (ਐਲ. ਏ.) ਬਨਾਮ ਏ. ਮੰਗਲਾ ਗੌਰੀ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। (1991) 4 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 218, ਗੁਲਜਾਰਾ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ (1993) 4 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 245, ਸੰਤੋਸ਼ ਕੁਮਾਰੀ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (1996) 10 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 631, ਮਾਲ ਮੰਡਲ ਅਧਿਕਾਰੀ ਅਤੇ ਐਲ. ਏ. ਓ ਬਨਾਮ ਐਸ. ਆਜ਼ਮ ਸਾਹਿਬ (2009) 4 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 395, ਏ. ਪੀ. ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ ਬਨਾਮ ਕੇ. ਮਨੋਹਰ ਰੈਡੀ (2010) 12 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 707, ਅਸ਼ਰਫੀ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2013) 5 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 527 ਅਤੇ ਕਸ਼ਮੀਰ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2014) 2 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ 165.

37. ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਸਥਾਨ, ਅਲੱਗ ਰੱਖਣ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਹੱਦ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਸ਼ਾਮਲ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ, ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਮਾਰਕੀਟ ਬੋਰਡ ਬਨਾਮ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਕੁਮਾਰ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਲਈ 30% ਤੋਂ 50% ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। (2011) 15 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 297, ਡਾਇਰੈਕਟਰ, ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਬਨਾਮ ਮੱਲਾ ਐਚਿਨਾਈਡ (2006) 12 ਐੱਸ. ਸੀ. ਸੀ. 87, ਮੁਮੀਦੀ ਅਪਾਰਾਓ ਬਨਾਮ ਨਾਗਾਰਜੁਨ ਫਰਟੀਲਾਈਜ਼ਰਜ਼ ਐਂਡ ਕੈਮੀਕਲਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ। (2009) 4 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 402 ਅਤੇ ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ (2009) 15 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 769."

16. ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ ਦਾ ਨਿਯਮ ਆਮ ਨਿਯਮ ਹੈ। ਪਰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਯੋਜਨਾਬੱਧ ਲੇਆਉਟ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਲਾਗਤ ਲਈ ਕਟੌਤੀ 20% ਤੋਂ 75% ਤੱਕ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ. ਇਹ ਦੇਖਦਿਆਂ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ ਪਲਾਟ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ 20% ਤੋਂ 75% ਤੱਕ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ (2009) 15 ਐਸਸੀਸੀ 769 ਵਿੱਚ, ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆਃ -

"19. ਜੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਰਧ-ਵਿਕਸਤ ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਅਤੇ ਇੱਕ ਅਵਿਕਸਿਤ ਪੇਂਡੂ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ 25% ਤੋਂ 40% ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਘੱਟ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਕੁਝ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਉਪਲਬਧ ਹੋਵੇਗਾ. (ਨੋਟਃ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਅਸਥਾਈ ਮਿਆਰ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਸਬੂਤ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹਨ।

.....

22. ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਕਾਸ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕੁਝ ਖਾਕੇ ਵਿੱਚ ਪਾਣੀ/ਸੀਵਰੇਜ ਟਰੀਟਮੈਂਟ ਪਲਾਂਟਾਂ, ਪਾਣੀ ਦੀਆਂ ਟੈਂਕੀਆਂ, ਬਿਜਲੀ ਸਬ-ਸਟੇਸ਼ਨਾਂ ਆਦਿ ਲਈ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਸੜਕਾਂ, ਨਾਲੀਆਂ, ਪਾਰਕਾਂ, ਖੇਡ ਦੇ ਮੈਦਾਨਾਂ ਅਤੇ ਕਮਿਊਨਿਟੀ/ਨਾਗਰਿਕ ਸਹੂਲਤਾਂ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਆਮ ਖੇਤਰਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ। ਉਪਰੋਕਤ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਸਿਰਫ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣਾ ਹੈ ਕਿ "ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ" ਕਾਰਕ ਇੱਕ ਪਰਿਵਰਤਨਸ਼ੀਲ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਸੀਮਾ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ 20% ਤੋਂ 75% ਤੱਕ ਬਹੁਤ ਵਿਆਪਕ ਹੈ।

17. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕਿਉਂਕਿ ਹਿਵਰਾ ਡੈਮ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਹਾਊਸਿੰਗ ਕਲੋਨੀ ਲਈ ਲੇਆਉਟ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ 40% ਕਟੌਤੀ ਉੱਚੇ ਪੱਖ ਵਿੱਚ ਜਾਪਦੀ ਹੈ। ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਲਈ 20% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਵਾਜਬ ਹੋਵੇਗੀ. ਸਮੁੱਚੀ ਜ਼ਮੀਨ 2,61,300 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਜੋਂ ਲੈਂਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਲਈ 20% ਕਟੌਤੀ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ 12,54,530/- ਰੁਪਏ ਹੇਠਾਂ ਗਿਣੀ ਗਈ ਹੈਃ -

ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ

2,61,360 x 6.90.... 18, 03, 384.00 ਰੁਪਏ

20% ਦੀ ਛੋਟ... 3, 60, 67.68 ਰੁਪਏ

ਇਸ ਨੂੰ ਗੋਲ ਕੀਤਾ... 3,60,677/- ਰੁਪਏ

ਕੁੱਲ... 14,42,707/- ਰੁਪਏ

ਉਸਾਰੀ/ਸਿਵਲ ਕੰਮਾਂ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ

18. ਪੀਡਬਲਯੂ-2-ਮੁਕੁੰਦ ਧਰਾਸ਼ਿਵਕਰ ਨੇ ਆਪਣੀ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਰਿਪੋਰਟ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 21 ਵਿੱਚ ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਅਤੇ ਫਾਊਂਡੇਸ਼ਨ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਨੂੰ ਚਾਰ ਮੁੱਦਿਆਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰਿਆ ਹੈਃ-(i) ਪ੍ਰਜਨਨ ਲਾਗਤ; (ii) ਅੱਜ ਤੱਕ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ; (iii) ਲਾਗਤ ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨਾ; ਅਤੇ (iv) ਚੰਗੀ ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਆਵਾਜਾਈ ਲਾਗਤ। ਪ੍ਰਜਨਨ ਲਾਗਤ 9,55,020/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਰਿਪੋਰਟ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ 5,26,575/- ਅਤੇ 4,09,565/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਸਿਰ ਹੇਠ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਹੈ। ਲਾਗਤ ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਅਤੇ ਹੋਰ 17,325/- ਰੁਪਏ ਚੰਗੀ ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਆਵਾਜਾਈ ਲਾਗਤ ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਹਨ। ਪੀਡਬਲਯੂ-2-ਮੁਕੁੰਦ ਧਰਾਸ਼ਿਵਕਰ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ 5,26,575/- ਰੁਪਏ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਧਰਤੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਬੁਨਿਆਦ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪੈਰਾ (28) ਪੀਡਬਲਯੂ-2 ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਹੈ-ਮੁਕੁੰਦ ਧਰਸ਼ਿਵਕਰ ਨੇ ਪਾਵਰ ਹਾਊਸ, ਦਫ਼ਤਰ ਅਤੇ ਵਰਕਸ਼ਾਪ, ਸਟਾਫ ਕੁਆਰਟਰ, ਵਾਟਰ ਸਟੋਰੇਜ ਟੈਂਕ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚੇ/ਉਸਾਰੀਆਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦ ਨੂੰ ਆਕਾਰ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਵਸਤੂਆਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਦੇ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਰਾਜ ਲਈ ਗਵਾਹ ਨੰਬਰ. 3, ਉਪ-ਮੰਡਲ ਇੰਜੀਨੀਅਰ, ਸ਼੍ਰੀ ਦਿਲੀਪ ਗੁਡਵੇ ਨੇ 3,67,100/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਦੇ ਮੁੱਲ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਸਬੰਧਤ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ, ਪੀਡਬਲਯੂ-2 ਦੇ ਸਬੂਤ ਅਤੇ ਸਟੇਟ ਸਬ-ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਇੰਜੀਨੀਅਰ ਲਈ ਗਵਾਹ ਨੰਬਰ. 3 ਨੂੰ ਕੱਢਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਹੈ

ਚੰਗੀ ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਆਵਾਜਾਈ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 4,09,565/- ਅਤੇ 17,325/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਕੁੱਲ 4,26,890/- ਰੁਪਏ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚ ਗਿਆ. ਸਾਨੂੰ ਕੋਈ ਵੱਖਰਾ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਲੈਣ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ ਅਤੇ ਅਸੀਂ ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਅਤੇ ਚੰਗੀ ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਨੀਂਹ ਅਤੇ ਆਵਾਜਾਈ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ 4,26,890/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ।

ਇਲੈਕਟ੍ਰੀਕਲ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਮੁੜ-ਸਥਾਪਨਾ

19. ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ 3,86,867 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬਿਜਲੀ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ ਦੇ ਘੱਟ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਲਈ 2,39,000 ਰੁਪਏ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਹੈ। ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਸਾਲ 1976 ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਫੈਕਟਰੀ ਸਥਾਪਨਾ ਦੀ ਲਾਗਤ 6,93,677/- ਰੁਪਏ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਅਵਾਰਡ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਸ ਨੂੰ 5,78,100/- ਰੁਪਏ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 21 ਰਿਪੋਰਟ ਅਤੇ ਪੀਡਬਲਯੂ-2-ਮੁਕੁੰਦ ਧਰਾਸ਼ਿਵਕਰ ਦੇ ਸਬੂਤ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬਿਜਲੀ, ਮਕੈਨੀਕਲ ਅਤੇ ਰੀ-ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ 3,86,867/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਤੋੜਨ ਅਤੇ ਮੁੜ-ਸਥਾਪਨਾ ਦੇ ਦੌਰਾਨ, ਬਿਜਲੀ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਣ ਦੀ ਪੂਰੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੈ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੀਆਂ ਲੱਭਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬਿਜਲੀ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਦੇ ਘੱਟ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ 3,86,867/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ 2,39,000/- ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਘਟਾਉਣਾ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ 3,86,867/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਲੈਕਟ੍ਰੀਕਲ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਮੁੜ ਸਥਾਪਨਾ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 2,39,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ 3,86,867/- ਰੁਪਏ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਅਤੇ ਮਕੈਨੀਕਲ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ ਦੀ ਤਬਦੀਲੀ ਦੀ ਲਾਗਤ

20. ਰਿਪੋਰਟ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 21 ਅਤੇ ਪੀਡਬਲਯੂ-2 ਦੇ ਸਬੂਤ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਅਤੇ ਮਕੈਨੀਕਲ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ ਦੀ ਕੀਮਤ 6, 62,000/- ਰੁਪਏ ਦੱਸੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ਕਾਰੋਬਾਰ ਦਾ ਨੁਕਸਾਨ

21. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਜਾਂਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪੀਡਬਲਯੂ-2-ਮੁਕੁੰਦ ਧਰਾਸ਼ਿਵਕਰ ਦੇ ਸਬੂਤਾਂ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਲ 1978-79 ਵਿੱਚ ਜਦੋਂ ਗਵਾਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਫੈਕਟਰੀ ਵਿੱਚ ਗਿਆ ਤਾਂ ਉਸ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਖੰਡ ਦਾ ਉਤਪਾਦਨ ਬੰਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਆਮਦਨ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਆਮਦਨ ਦਾ ਕੋਈ ਬਿਆਨ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 1981 ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਹੁਣ ਤੱਕ

1986 ਵਿੱਚ ਖੰਡ ਮਿੱਲ ਬੇਕਾਰ ਸੀ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 33 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਾਲ 1975-76 ਦੀ ਸੰਤੁਲਨ ਸ਼ੀਟ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸਾਲ 1975-76 ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਫੈਕਟਰੀ ਘਾਟੇ ਵਿੱਚ ਚੱਲ ਰਹੀ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ 2,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਨਾਫਾ ਕਮਾ ਰਹੇ ਸਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਦੱਸਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਬਿਆਨ ਦਾਇਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਖੰਡ ਫੈਕਟਰੀ 2,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਨਾਫਾ ਕਮਾ ਰਹੀ ਸੀ। ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਸਾਲ 1981 ਤੋਂ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ 5,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ, ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਸਾਲ 1986 ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਸਮਵਰਤੀ ਨਤੀਜੇ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਹਨ। ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ 5,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

22. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਿਰਲੇਖਾਂ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਹੈਃ -

ਕ੍ਰਮ ਸੰਖਿਆ	ਆਈਟਮਾਂ ਦਾ ਵੇਰਵਾ	ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ	ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ
i.	ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ	9,40,896/ ਰੁਪਏ	14,42,707/- ਰੁਪਏ
ii.	ਸਿਵਲ ਕੰਮ	4,26,890/- ਰੁਪਏ	ਰਕਮ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ
iii.	ਦੀ ਬਦਲੀ ਬਿਜਲੀ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ	2,39,000/ ਰੁਪਏ	3,86,867/- ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦੁਆਰਾ ਸਨਮਾਨਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ
iv.	ਘਟਾਇਆ ਗਿਆ ਮੁੱਲ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਦੇ ਅਤੇ ਮਕੈਨੀਕਲ ਇੰਸਟਾਲੇਸ਼ਨ	6,62,000/- ਰੁਪਏ	ਰਕਮ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ
v.	ਸਾਲ 1981 ਤੋਂ 1986 ਤੱਕ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦਾ ਘਾਟਾ	5,00,000/- ਰੁਪਏ	ਰਕਮ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ

ਜਵਾਬਦੇਹ-ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਜਵਾਬੀ ਹਲਫਨਾਮੇ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਇੰਜੀਨੀਅਰ, ਜਲਗਾਓਂ ਮੀਡੀਅਮ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਡਿਵੀਜ਼ਨ-1 ਦੇ ਦਫਤਰ ਨੇ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਚੈੱਕ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ 72,02,224/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਡਿਕ੍ਰੀਟਲ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 10,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ 21.09.2018 ਨੂੰ ਰਸੀਦ ਨੰ. 000081 ਰਾਹੀਂ ਚੈੱਕ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। 0114362 ਅਤੇ 5,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 02.11.2018 ਨੂੰ ਚੈੱਕ ਨੰ. 000094 (ਰਸੀਦ ਨੰਬਰ 0114663)। ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਉਪਰੋਕਤ ਰਕਮ ਦੀ ਰਸੀਦ ਨੂੰ ਵੀ ਲਾਗੂ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

ਅਤੇ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਵੀ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਦੇ ਸਾਰੇ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਸੋਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

23. ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਜੁਡੀਕੇਚਰ ਦੁਆਰਾ ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਵਿਖੇ ਬੰਬਈ ਬੈਂਚ ਵਿਖੇ 21.08.2017 ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 601 ਵਿੱਚ 1997 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਕ੍ਰਾਸ ਆਬਜੈਕਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 22145 ਦੇ ਨਾਲ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਵਾਦਪੂਰਨ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਅੰਤਮ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪੈਰਾ (22) ਵਿੱਚ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਹਨ। ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਸੋਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਕਲਪਨਾ ਕੇ. ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ 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 Shifa Kler