ਸ਼ੰਕਰਰਾਓ ਭਗਵੰਤਰਾਓ ਪਾਟਿਲ ਆਦਿ

ਬਨਾਮ

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ।

(2021 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5712-5713)

ਸਤੰਬਰ 20, 2021

[ਹੇਮੰਤ ਗੁਪਤਾ ਅਤੇ ਬਨਾਮ ਰਾਮਾਸੁਬਰਾਮਨੀਅਮ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 - ਮੁਆਵਜ਼ਾ - ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਲਈ ਕਟੌਤੀ - ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ - ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ - ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ, ਹਵਾਲਾ ਮੰਗਿਆ ਗਿਆ - ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ 70 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ - ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਘਟਾ ਕੇ 317/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ (29 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ) ਕਰ ਦਿੱਤਾ। 50□ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਲਈ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ - ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਹੈ - ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਾਜਬ ਅਧਾਰ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਭਾਰੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 70/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ - ਭਾਰਤ ਦਾ ਸੰਵਿਧਾਨ - ਆਰਟੀਕਲ 142।

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 - ਮੁਆਵਜ਼ਾ - ਵੱਡੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਵਿੱਚ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ ਦੀ ਉਦਾਹਰਣ - ਇਸ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕਟੌਤੀਆਂ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਕੀਤੇ ਗਏ।

ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਆਯੋਜਿਤ: 1.1 ਉਦਾਹਰਣ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 31 (ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਭਰ ਦੋ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ, ਦੂਜਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 30 ਹੈ) 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਨਿਰਭਰਤਾ ਬਿਲਕੁਲ ਅਸਥਿਰ ਹੈ ਅਤੇ ਗਲਤ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 31 ਨੂੰ ਹੋਰ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਵਿਚਾਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ 4.9.1996 ਨੂੰ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ, ਪਰ ਫਿਰ ਵੀ ਇਹ ਵਿਕਰੇਤਾ ਦੇ ਨਾਮ ਅਤੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਸਾਰੀ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਤ ਹੁੰਦੀ ਰਹੀ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 30 ਉਸੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ 137.76 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 30 ਕਿਸੇ ਵਿਕਸਤ ਲੇਆਉਟ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਸੀ ਪਰ ਇਹ ਇੱਕ ਹੈ

ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਅਲੱਗ-ਥਲੱਗ ਉਦਾਹਰਣ। 9000 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਇੱਕ ਛੋਟੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਅਜਿਹੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਦੇ ਕਾਰਨ ਢੁਕਵੀਂ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਪਥਰੀਲੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਮਿੱਟੀ ਮੂਰਮ ਮਿੱਟੀ ਸੀ। ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਖੇਤੀ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਵੀ ਅੱਗੇ, ਰਾਜ ਨੇ 1984 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਅਤੇ 1992 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਹੋਰ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਦੋ ਪੁਰਸਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਆਇਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਜ਼ਮੀਨ, ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ, ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਭੂਮ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਬਣਦੀ ਹੈ। ਭੂਮ ਕਸਬੇ ਦੀ ਆਬਾਦੀ 17150 ਹੈ। ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਕਾਰੀ ਕੁਆਰਟਰਾਂ ਅਤੇ ਸੜਕ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਿਉਂਕਿ ਸਰਕਾਰੀ ਕੁਆਰਟਰ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਜਾਣੀ ਜਾਂਦੀ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ, ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਇੱਛਾ ਅਨੁਸਾਰ ਵਰਤੋਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਛੋਟੇ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ. 50% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਸਹੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪਥਰੀਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ 11 ਸਾਲਾਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਮੂਰਮ ਮਿੱਟੀ ਲਈ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ 50% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਵੱਲ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਦਿੱਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ (137.76/2 = 69 ਰੁਪਏ ਤੋਂ 70 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਤੱਕ) ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਵੀ ਸੀ। [ਪਾਰਸ 10, 16] [246- ਏ-ਡੀ; 249- ਬੀ-ਐੱਫ]

ਮੇਹਰਵਾਲ ਖੇਵਾਜੀ ਟਰੱਸਟ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ (2012) 5 ਐਸਸੀਸੀ 432 : [2012] 4 ਐਸਸੀਆਰ 24 - ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ।

ਚਿਮਨਲਾਲ ਹਰਗੋਵਿੰਦਦਾਸ ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਪੂਨਾ ਅਤੇ ਏ.ਐਨ.ਆਰ. (1988) 3 ਐਸਸੀਸੀ 751: [1996] 2 ਐਸਸੀਆਰ 444; *ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਏ.ਐਨ.ਆਰ.* (2009) 15 ਐਸਸੀਸੀ 769: [2009] 13 ਐਸਸੀਆਰ 622; *ਕਸਤੂਰੀ ਅਤੇ ਹੋਰ। ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ* (2003) 1 ਐਸਸੀਸੀ 354 : [2002] 4 ਬੇਨਤੀ ਐਸਸੀਆਰ 117 - ਭਰੋਸੇਯੋਗ।

1.2 ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਾਜਬ ਅਧਾਰ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਭਾਰੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਪੁਰਸਕਾਰ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 70/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਜਿਹਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਚੁੱਕੇ ਗਏ ਵਿਕਾਸ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ

ਰਾਜ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਥਾਨ। ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਾਲ 1984/1992 ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੂੰ ਭੇਜਣ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਹੀ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਸੀ। ਪਰ ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਵਾਂਝੇ ਰਹਿ ਗਏ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਸਾਲ 1984/1992 ਵਿੱਚ ਲਏ ਗਏ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣਗੇ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਨਾਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੱਕ 70/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਰਾਸ਼ੀ 'ਤੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। [ਪਾਰਸ 17-19] [249- ਐੱਫ-ਜੀ; 250- ਏ-ਈ]

ਮਾਇਆ ਦੇਵੀ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਰਾਜ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਏਐਨਆਰ। **(2018) 2 ਐਸਸੀਸੀ 474: [2018] 1 ਐਸਸੀਆਰ 225**; *ਆਰ.ਐਲ. ਜੈਨ ਬਨਾਮ ਡੀ.ਡੀ.ਏ.* **(2004) 4 ਐਸਸੀਸੀ 79 : [2004] 2 ਐਸਸੀਆਰ 1156;** *ਮਦੀਸ਼ੈੱਟੀ ਬਾਲਾ ਰਾਮੁਲੂ ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ* **(2007) 9 ਐਸਸੀਸੀ 650: [2007] 7 ਐਸਸੀਆਰ 222;** *ਤਾਹੇਰਾ, ਖੋਟੂਨ ਅਤੇ ਹੋਰ। ਬਨਾਮ ਮਾਲ ਮੰਡਲ ਅਧਿਕਾਰੀ/ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਅਤੇ ਹੋਰ।* **(2014) 13 ਐਸਸੀਸੀ 613;** *ਬਲਵਾਨ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ। ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਅਤੇ ਏ.ਐਨ.ਆਰ.* **(2016) 13 ਐਸਸੀਸੀ 412: [2016] 2 ਐਸਸੀਆਰ 163 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ.**

ਕੇਸ ਲਾਅ ਰੈਫਰੈਂਸ

[2012] 4 ਐਸਸੀਆਰ 24	**ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ**	**ਪੈਰਾ 6**
[2018] 1 ਐਸ ਸੀ ਆਰ 225	**ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ**	**ਪੈਰਾ 7**
[2004] 2 ਐਸ ਸੀ ਆਰ 1156	**ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ**	**ਪੈਰਾ 8**
[2007] 7 ਐਸ ਸੀ ਆਰ 222	**ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ**	**ਪੈਰਾ 8**
[2016] 2 ਐਸ ਸੀ ਆਰ 163	**ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ**	**ਪੈਰਾ 8**
[1996] 2 ਐਸ ਸੀਆਰ 444	**'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ**	**ਪੈਰਾ 12**

[2009] 13 ਐਸ ਸੀ ਆਰ 622	**'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ**	**ਪੈਰਾ 14**
[2002] 4 ਪੂਰਕ। ਐਸ ਸੀ ਆਰ 117	**'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ**	**ਪੈਰਾ 15**

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5712- 5713 2021.

ਬੰਬਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 22.03.2016 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ, ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਵਿਖੇ ਬੈਂਚ ਨੇ 2003 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1373 ਅਤੇ 2004 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 63 ਅਤੇ 2003 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1373 ਵਿੱਚ 2016 ਦੀ ਸਮੀਖਿਆ ਅਰਜ਼ੀ ਸਿਵਲ ਨੰਬਰ 81 ਵਿੱਚ 27.07.2016 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ।

ਨਾਲ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5714-5715 2021

ਜਯੰਤ ਭੂਸ਼ਣ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਅਤੁਲ ਬਾਬਾ ਸਾਹਿਬ ਦਖ, ਤੁਸ਼ਾਰ ਭੂਸ਼ਣ, ਅਮਰਤਿਆ ਭੂਸ਼ਣ, ਕੇਤਨ ਪਾਲ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਐਡਵੋਕੇਟ ਸਨ।

ਸਚਿਨ ਪਾਟਿਲ, ਰਾਹੁਲ ਚਿਟਨੀਸ, ਆਦਿੱਤਿਆ ਏ ਪਾਂਡੇ, ਜੀਓ ਜੋਸਫ, ਐਡਵੋਕੇਟ

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਹੇਮੰਤ ਗੁਪਤਾ, ਜੇ.

1. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਬੰਬਈ, ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ 22.03.2016 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਰਾਜ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਪਹਿਲੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ 317/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ (29 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ) ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਦਵਾਨ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 13.08.2003 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ 70 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਘਟਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ।

2. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ 40ਆਰ (1ਆਰ = 100 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਜਾਂ 1089 ਵਰਗ ਫੁੱਟ) ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਭੂਮੀ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 220/4/ਬੀ. ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਨੂੰ ਰਾਜ ਨੇ 14.09.1984 ਨੂੰ ਨਿੱਜੀ ਗੱਲਬਾਤ ਰਾਹੀਂ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਲੈ ਲਿਆ ਸੀ। ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਗੱਲਬਾਤ ਰਾਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ ਪਰ, ਕਿਉਂਕਿ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੀ, ਇਸ ਲਈ 40ਆਰ ਮਾਪਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 220/4/ਬੀ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 18941 ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ 04.02.1999 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ ਐਕਵਾਇਰ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਸੀ। ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ 2016 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸਿਵਲ) ਨੰਬਰ 33471-33472 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀਆਂ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ।

---

1 ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ 'ਐਕਟ'

ਉਪਰੋਕਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 212/ਬੀ ਅਤੇ 220/4 ਸਮੇਤ 30ਆਰ ਅਤੇ 20ਆਰ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ 21.10.1992 ਨੂੰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ 2016 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸਿਵਲ) ਨੰਬਰ 33876-33877 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈਆਂ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ। ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲੋੜਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਅਤੇ ਦੋ ਵੱਖਰੇ ਪੁਰਸਕਾਰਾਂ ਦਾ ਐਲਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੇ 24.04.1997 ਨੂੰ ਦੋ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਨਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜੋ 3500/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨਾਲ ਵੇਚੇ ਗਏ 92 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 220 ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਸਨ। ਪਹਿਲੇ ਪੁਰਸਕਾਰ ਦਾ ਐਲਾਨ 26.03.2002 ਨੂੰ 40 ਆਰ ਮਾਪਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ 232/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਇਨਾਮ ਦਿੱਤਾ। ਦੂਜੇ ਇਨਾਮ ਦਾ ਐਲਾਨ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੇ 6.4.2002 ਨੂੰ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 220/4 ਵਿੱਚੋਂ 1390 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 217/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਅਤੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 212/1/ਬੀ ਵਾਲੀ 168/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 212/1/ ਬੀ. ਵਿੱਚੋਂ 100 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, 179 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

3. ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਤੋਂ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਤਹਿਤ 90 ਆਰ ਮਾਪ ਣ ਵਾਲੀ ਪੂਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 150 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ। ਇਹ ਵੀ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਆਇਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਜ਼ਮੀਨ, ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ, ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਭੂਮ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਬਣਦੀ ਹੈ। ਭੂਮ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਆਬਾਦੀ 17510 ਹੈ ਅਤੇ ਮਾਲ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਬੰਜਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਪੀਡਬਲਯੂ 1 - ਸ਼ੰਕਰਰਾਓ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਪਥਰੀਲੀ ਅਤੇ ਮੂਰਮ (ਪਾਊਡਰ ਚੱਟਾਨ) ਮਿੱਟੀ ਸੀ।

4. ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਦੋ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 30 ਮਿਤੀ 05.04.1995 ਜਿਸ ਤਹਿਤ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 220 ਅਧੀਨ ਆਉਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ 02.11.1994 ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ 3,00,051/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। 1,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ 1.11.1995 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਸੀ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦੀ ਦਰ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ, ਇਹ 137.76 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਇਸ ਦਰ 'ਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਜਾਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵੀ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਇਕ ਹੋਰ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਭਾਵ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 31 ਮਿਤੀ 04.09.1996 ਜਿਸ ਨਾਲ 49.5 x 16.5 ਫੁੱਟ (816.75 ਵਰਗ ਫੁੱਟ) ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ 1,90,000/- ਰੁਪਏ ਭਾਵ 232.50 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਰਕਮ ਨਾਲ ਵੇਚੀ ਗਈ। ਅਜਿਹੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਨਵੀਂ ਜਾਇਦਾਦ ਨੰਬਰ 1480 ਅਤੇ 1480/1 ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ 70/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚੀ

ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 30 ਅਤੇ 31 ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਗਈ ਕੀਮਤ ਦਾ 20% ਕੱਟਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਵਰਗ ਫੁੱਟ।

5. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰਾਜ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਹੋਰ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਵਾਧੇ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਪਰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਘਟਾ ਕੇ 317/- ਵਰਗ ਮੀਟਰ (29 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ) ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਨ ਪਰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਉਸ 'ਤੇ ਬਣਾਏ ਗਏ ਸਨ, ਇਸ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਦੀ ਲਾਗਤ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਅਜਿਹੀ ਲਾਗਤ ਨੂੰ ਘਟਾਉਣਾ ਪਏਗਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਐਕੁਆਇਰ 9000 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੇ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰ ਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਕੱਟਣ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਛੋਟੇ ਖੇਤਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ। ਸਬੂਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ।

6. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਸ੍ਰੀ ਜਯੰਤ ਭੂਸ਼ਣ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 30 ਅਨੁਸਾਰ 66 x 33 ਫੁੱਟ (2178 ਵਰਗ ਫੁੱਟ/202 ਵਰਗ ਮੀਟਰ) ਦਾ ਪਲਾਟ 137.76 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਕ ਹੋਰ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 31, 815.75 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਪਲਾਟ 232.62 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 30 ਅਤੇ 31 ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਹੁਤ ਨੇੜੇ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 31 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਤੋਂ ਸਿਰਫ 150 ਫੁੱਟ ਦੀ ਦੂਰੀ 'ਤੇ ਹੈ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਇੱਕ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਇਹ ਨਤੀਜਾ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਸਨ, ਸਬੂਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਾਰੀ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ 1996 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਾਲ 1997 ਵਿੱਚ ਹੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਮੇਹਰਵਾਲ ਖੇਵਾਜੀ ਟਰੱਸਟ ਬਨਾਮ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ। ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ 2, ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਤੋਂ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦਰਾਂ ਲਈਆਂ ਜਾਣੀਆਂ ਹਨ, ਇਸ ਲਈ, ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 31 ਇੱਕ ਵਧੇਰੇ ਢੁਕਵੀਂ ਮਿਸਾਲ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਧਾਰ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

7. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਨੂੰ ਮਾਇਆ ਦੇਵੀ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਅਤੇ ਐਲਆਰਐਸ ਬਨਾਮ ਕੇਸ ਵਜੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਏ.ਐਨ.ਆਰ. 3 ਇਹ ਕਿ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਰਹੀਆਂ ਵੱਡੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ 33% ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਦਾਹਰਣ ਇੱਕ ਛੋਟੇ ਖੇਤਰ ਲਈ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 31 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ 232/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਹੈ ਅਤੇ 33% ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਦਰ 160 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਹੋਵੇਗੀ।

2 (2012) 5 ਐਸਸੀਸੀ 432

3 (2018) 2 ਐਸਸੀਸੀ 474

ਵਰਗ ਫੁੱਟ। ਇਸ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਭਾਵ 150 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ।

8. ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸਾਲ 1984/1992 ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਸਾਲ 1999 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਇਹ ਨਿਰਭਰਤਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਆਰ.ਐਲ. ਜੈਨ ਬਨਾਮ ਡੀ.ਡੀ.ਏ. 4, ਮਦੀਸ਼ੈੱਟੀ ਬਾਲਾ ਰਾਮੂਲ ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ 5, ਤਾਹੇਰਾ ਖੋਤੂਨ ਅਤੇ ਹੋਰ। 5. ਮਾਲ ਮੰਡਲ ਅਧਿਕਾਰੀ/ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ., ਬਲਵਾਨ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ। 5. ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਅਤੇ ਏ.ਐਨ.ਆਰ. 7. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੂੰ ਭੇਜਣ ਦਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਗਲਤ ਹੈ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਹੋਰ ਵਾਂਝੇ ਰਹਿਣਗੇ।

9. ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਰਾਜ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਸਚਿਨ ਪਾਟਿਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਸਨ ਜੋ ਕਿ 1983-84 ਤੋਂ 1.1.97 (ਐਨੇਕਚਰ ਏ-3) ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਟੈਕਸ ਮੁਲਾਂਕਣ ਰਜਿਸਟਰ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਾਧੂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨਾਲ ਮਕਾਨ ਜਾਇਦਾਦ ਨੰਬਰ ਦੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ। ਦਰਅਸਲ, ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਖੁਦ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਜਾਇਦਾਦ ਨੰਬਰ 1186/1 (ਨਵਾਂ ਨੰਬਰ 1481/1) ਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਉਸਾਰੀ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ 28.1.1997 ਦੀ ਹੈ ਜੋ ਵਿਕਰੇਤਾ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਜ਼ਮੀਨ 4.9.1996 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵੇਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਧਰਤੀ ਦੇ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਹੋਣ ਦੀ ਪੂਰੀ ਕਹਾਣੀ ਸੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ. ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਦੇ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਬਹੁਤ ਛੋਟਾ ਖੇਤਰ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਵੱਡਾ ਟਰੈਕ ਲਗਭਗ 2 ਏਕੜ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਛੋਟੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ ਉਸਾਰੀ ਗਈ ਮਕਾਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕਟੌਤੀ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ 50% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 30 ਅਤੇ 31 ਢੁਕਵੇਂ ਨਹੀਂ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਨਹੀਂ ਹਨ ਜੋ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ। ਦਰਅਸਲ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਭੇਜੀਆਂ ਗਈਆਂ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਸਭ ਤੋਂ ਢੁਕਵੇਂ ਉਦਾਹਰਣ ਬਣ <u>ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ.</u>

4 (2004) 4 ਐਸਸੀਸੀ 79
5 (2007) 9 ਐਸਸੀਸੀ 650
6 (2014) 13 ਐਸਸੀਸੀ 613
7 (2016) 13 ਐਸਸੀਸੀ 412

10. ਅਸੀਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸਲਾਹਕਾਰ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਮਿਸਾਲੀ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 30 05.04.1995 ਨੂੰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 220 ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਣ 31 ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 220 ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਪਰ ਇਸ ਨੂੰ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਨਵੀਂ ਜਾਇਦਾਦ ਨੰਬਰ 1480 ਅਤੇ 1481/1 ਸੌਂਪੀ ਗਈ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨੇੜੇ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਕਿ ਉਸਾਰੀ 28.01.1997 ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਇਹ ਨਤੀਜਾ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਦਾਹਰਣ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ ੩੧ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਨਿਰਭਰਤਾ ਬਿਲਕੁਲ ਅਸਥਿਰ ਹੈ ਅਤੇ ਗਲਤ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ। 28.01.1997 ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇ ਅਧਿਐਨ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਗੋਵਿੰਦ ਰਾਜਾਰਾਮ ਭਾਗਵਤ ਨੂੰ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 1480/1 ਵਿਕਰੇਤਾ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਜਿਹੀ ਜਾਇਦਾਦ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ 04.09.1996 ਨੂੰ ਵੇਚੀ ਜਾ ਚੁੱਕੀ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਾਊਸ ਟੈਕਸ ਮੁਲਾਂਕਣ ਰਜਿਸਟਰ ਤੋਂ ਪਤਾ ਚੱਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸਾਲ 1983-1984 ਤੋਂ 01.01.1997 ਤੱਕ ਗੋਵਿੰਦ ਰਾਜਾਰਾਮ ਭਾਗਵਤ ਦੇ ਨਾਮ 'ਤੇ ਹਾਊਸ ਟੈਕਸ ਵਜੋਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਇਕ ਮਕਾਨ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਹਾਊਸ ਟੈਕਸ 'ਤੇ ਵੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 31 ਨੂੰ ਵਿਚਾਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ.

11. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਮਹਿਰਾਵਾਲ ਖੇਵਾਜੀ ਟਰੱਸਟ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਕੋਈ ਮਦਦਗਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਉਦਾਹਰਣ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 31 ਇੱਕ ਗੈਰ-ਸਹੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਮਿਸਾਲ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਸਿਰਫ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 30 ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਬਾਕੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ, ਉਸੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਪਲਾਟ, 137.76 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

12. ਐਕੁਆਇਰ ਅਧੀਨ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਵਿੱਚ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ ਦੀ ਮਿਸਾਲ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕਟੌਤੀਆਂ ਦਾ ਸਵਾਲ ਚਿਮਨਲਾਲ ਹਰਗੋਵਿੰਦਦਾਸ ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਪੂਨਾ ਅਤੇ ਏਐਨਆਰ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਆਇਆ ਹੈ। 8. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ:

> 8. .....ਪਹਿਲੇ ਦੋ ਆਧਾਰ ਯੋਗਤਾ ਤੋਂ ਰਹਿਤ ਹਨ। ਇਹ ਆਮ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਬਲਾਕ ਦੀ ਕਦਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੜਕਾਂ ਬਣਾਉਣ, ਖੁੱਲ੍ਹੀਆਂ ਥਾਵਾਂ ਛੱਡਣ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਵੱਖ ਕਰਨ ਲਈ ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਹੱਦ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਿਸ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ

---

8 (1988) 3 ਐਸ ਸੀ ਸੀ 751

ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧਤ ਬਲਾਕ ਆਦਿ ਦੇ ਆਕਾਰ, ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਦਾਲਤ। ਇਸ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਸਖਤ ਅਤੇ ਤੇਜ਼ ਨਿਯਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਕਿ ਇਸ ਕਾਰਕ ਲਈ ਕਿੰਨੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਣਾ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੈ।

Xxx xxx xxx

12. ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 7000 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਸੜਕਾਂ, ਖੁੱਲ੍ਹੀਆਂ ਥਾਵਾਂ ਆਦਿ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 25 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਜਾਂ ਭੱਤੇ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 85 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ 13 ਏਕੜ 7 ਗੁੰਠਾ ਲਈ 5250 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ (7000 ਰੁਪਏ ਘੱਟ 25 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਭਾਵ 1750 = 5250 ਰੁਪਏ) ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

13. ਉਪਰੋਕਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਨਿਰਭਰਤਾ ਇੱਕ ਮਿਸਾਲ 'ਤੇ ਸੀ ਜੋ ਗਣੇਸ਼ਖੰਡ ਰੋਡ 'ਤੇ ਸਥਿਤ 20,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ 7,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਸੀ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਅਨਲੋਡਿੰਗ 13,000 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਸੀ ਜੋ ਕਿ 65% ਬਣਦੀ ਹੈ।

14. ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਏਐਨਆਰ9 ਵਜੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ ਅਣਵਿਕਸਤ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ (ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਵਾਲੇ) ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚਣ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਕਟੌਤੀ ਅਜਿਹੇ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ 20% ਤੋਂ 75% ਤੱਕ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ:

"13. ਛੋਟੇ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ, ਅਣਵਿਕਸਤ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ (ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਵਾਲੇ) ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚਣ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ "ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ" ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤਤਾ ਅਜਿਹੇ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ 20% ਤੋਂ 75% ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਉਸ ਲੇਆਉਟ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮਿਸਾਲੀ ਪਲਾਟ ਸਥਿਤ ਹਨ।

14. "ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ" ਵਿੱਚ ਦੋ ਭਾਗ ਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਪਹਿਲਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਲਈ ਵਰਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਹੈ ਅਤੇ ਦੂਜਾ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਲਾਗਤ ਹੈ

9 (2009) 15 ਐਸਸੀਸੀ 769

ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ. ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, ਜੇ ਡੀਡੀਏ ਜਾਂ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਲੇਆਉਟ ਬਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਲੇਆਉਟ ਵਿੱਚ ਲਗਭਗ 40% ਭੂਮੀ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਸੜਕਾਂ, ਨਾਲੀਆਂ, ਪਾਰਕਾਂ, ਖੇਡ ਦੇ ਮੈਦਾਨਾਂ ਅਤੇ ਨਾਗਰਿਕ ਸਹੂਲਤਾਂ (ਭਾਈਚਾਰਕ ਸਹੂਲਤਾਂ) ਆਦਿ ਲਈ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

15. ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਅਣਵਿਕਸਤ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਵਿਕਸਤ ਲੇਆਉਟ ਵਿੱਚ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵੀ ਕਾਫ਼ੀ ਖਰਚਾ ਕਰੇਗੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਪੱਧਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਲਾਗਤ, ਸੜਕਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਲਾਗਤ, ਭੂਮੀਗਤ ਡਰੇਨੇਜ ਅਤੇ ਸੀਵਰੇਜ ਸਹੂਲਤਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਲਾਗਤ, ਪਾਣੀ ਦੀਆਂ ਲਾਈਨਾਂ, ਬਿਜਲੀ ਲਾਈਨਾਂ ਪਾਉਣਾ ਅਤੇ ਪਾਰਕਾਂ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਸਹੂਲਤਾਂ ਨੂੰ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਜੋ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟ ਦੇ ਮੁੱਲ ਦਾ ਲਗਭਗ 35% ਹੋਵੇਗਾ। ਦੋਵਾਂ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਇਕੱਠੇ ਲਿਆ ਜਾਣਾ "ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ" ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦਾ 75% ਤੱਕ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

xxx xxx xxx

22. ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕੁਝ ਲੇਆਉਟਾਂ ਵਿੱਚ ਸੜਕਾਂ, ਨਾਲੀਆਂ, ਪਾਰਕਾਂ, ਖੇਡ ਦੇ ਮੈਦਾਨਾਂ ਅਤੇ ਭਾਈਚਾਰੇ/ਨਾਗਰਿਕ ਸਹੂਲਤਾਂ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਆਮ ਖੇਤਰਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਪਾਣੀ/ਸੀਵਰੇਜ ਟਰੀਟਮੈਂਟ ਪਲਾਂਟਾਂ, ਪਾਣੀ ਦੀਆਂ ਟੈਂਕੀਆਂ, ਬਿਜਲੀ ਸਬਸਟੇਸ਼ਨਾਂ ਆਦਿ ਲਈ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਉਪਰੋਕਤ ਉਦਾਹਰਨਾਂ 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 ਵਿਸ਼ਾਲ ਹੈ.

15. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਕਸਤੂਰੀ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਵਜੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ 10, ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕਈ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਪੈ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਸ਼ਾਇਦ ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਹ 1/3 ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਤੇ ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ 1/3 ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੋਵੇ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ:

> “7 ..... ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕੁਝ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਆਲੇ ਦੁਆਲੇ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕੁਝ ਫਾਇਦੇ ਹਨ, ਇਹ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕੱਟ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤਤਾ ਨੂੰ ਘਟਾਉਣ ਵਿੱਚ ਮਦਦ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਲੋੜੀਂਦੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚੇ ਉਸ ਕਾਰਨ ਘੱਟ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ. ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕਈ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਪੈ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਸ਼ਾਇਦ ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਹ 1/3 ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਤੇ ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ 1/3 ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੋਵੇ। ਇਹ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ

---

10 (2003) 1 ਐਸ ਸੀ ਸੀ 354

ਯਾਦ ਰੱਖੋ ਕਿ ਇੱਕ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਸੰਭਾਵਿਤ ਮੁੱਲ ਵਾਲੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਅੰਤਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜਿਸਨੂੰ ਅਜੇ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਬਾਕੀ ਹੈ। ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਕੋਈ ਖੇਤਰ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦਾ ਹੈ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਉਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹਰ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਇਮਾਰਤੀ ਸਥਾਨ ਜਾਂ ਪਲਾਟ ਵਜੋਂ ਮੁੱਲ ਨਹੀਂ ਦੇਵੇਗਾ, ਖ਼ਾਸਕਰ ਜਦੋਂ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਵਿਸ਼ਾਲ ਖੇਤਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ.

16. ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 30 ਉਸੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ 137.76 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 30 ਕਿਸੇ ਵਿਕਸਤ ਲੇਆਉਟ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਸੀ ਪਰ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਹੈ. 9000 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਇੱਕ ਛੋਟੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਅਜਿਹੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਦੇ ਕਾਰਨ ਢੁਕਵੀਂ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਪਥਰੀਲੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਮਿੱਟੀ ਮੂਰਮ ਮਿੱਟੀ ਸੀ। ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਖੇਤੀ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਵੀ ਅੱਗੇ, ਰਾਜ ਨੇ 1984 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਅਤੇ 1992 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਹੋਰ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਦੋ ਪੁਰਸਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ। ਭੂਮ ਕਸਬੇ ਦੀ ਆਬਾਦੀ 17150 ਹੈ। ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਕਾਰੀ ਕੁਆਰਟਰਾਂ ਅਤੇ ਸੜਕ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਿਉਂਕਿ ਸਰਕਾਰੀ ਕੁਆਰਟਰ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਜਾਣੀ ਜਾਂਦੀ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ, ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਇੱਛਾ ਅਨੁਸਾਰ ਵਰਤੋਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਛੋਟੇ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ. 50% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਸਹੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪਥਰੀਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ 11 ਸਾਲਾਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਮੂਰਮ ਮਿੱਟੀ ਲਈ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ 50% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤ ਲਈ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਦਿੱਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ (137.76/2= 69 ਰੁਪਏ ਤੋਂ 70 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਤੱਕ) ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਵੀ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਸੀ।

17. ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਵਿਦਵਾਨ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਾਜਬ ਅਧਾਰ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਭਾਰੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਪੁਰਸਕਾਰ ਦੇਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 70/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਜਿਹਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਰਾਜ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਕਾਰਨ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਹੋਈਆਂ ਵਿਕਾਸ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

18. ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਾਲ 1984/1992 ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ 1984/1992 ਤੋਂ ਵਿਆਜ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸਾਲ 1999 ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਸੀ।

ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲਏ ਜਾਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਦਲੀਲ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਉਪਰੋਕਤ ਪੈਰਾ 8 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਵਿਆਜ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 142 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਵਿੱਚ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਕਾਫ਼ੀ ਨਿਆਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੂੰ ਭੇਜਣ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਅਸੀਂ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਹੀ ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਸਮਝਦੇ ਹਾਂ।

19. ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਸੀ। ਪਰ ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਵਾਂਝੇ ਰਹਿ ਗਏ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਸਾਲ 1984/1992 ਵਿੱਚ ਲਏ ਗਏ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣਗੇ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਨਾਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੱਕ 70/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਰਾਸ਼ੀ 'ਤੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਉਪਰੋਕਤ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਦਿਵਿਆ ਪਾਂਡੇ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ|

ਬੇਦਾਅਵਾ :- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਣਾ/ਨਿਆਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ/ ਨਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ।

MANJEET SINGH
E. No. P/1882/2007 Advocate
Chamber No. 417 2nd Flour
Civil Courts, Rajpura
Mobile: 98726-56669