ਭਾਰਤੀ ਸੰਘ
ਬਨਾਮ
ਪ੍ਰੇਮਲਤਾ ਅਤੇ ਹੋਰ
(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 176-177 ਦੇ 2022)
ਅਪ੍ਰੈਲ 06, 2022
[ਐਮ. ਆਰ. ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਬੀ. ਵੀ. ਨਾਗਰਥਨਾ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਭੂਮੀ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਐਕਟ, 1894 – ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਵਿਕਰੀਆਂ – ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤਾਂ ਜੋ 45 ਹੈਕਟੇਅਰ 89 ਆਰ ਭੂਮੀ ਦਾ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ – ਭੂਮੀ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 43/2 ਵਾਲੀ ਭੂਮੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ 1,13,500/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰਾਂ 40, 41 ਅਤੇ 44 ਵਾਲੀ ਭੂਮੀ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ 1,35,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਦਾ ਅਵਾਰਡ ਦਿੱਤਾ – ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵੱਲੋਂ 25% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 6/- ਰੁਪਏ ਤੇ ਵਧਾਇਆ – ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ, ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵੱਲੋਂ 25% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਬਜਾਏ 1/3 ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਅਧੀਨ ਉਸੇ ਦਰ ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਰੱਖਿਆ – ਅਪੀਲ ਤੇ, ਫੈਸਲਾ: ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਅੱਗੇ, ਭੂਮੀ ਮਾਲਕ ਨੇ ਹੋਰ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਨ – ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵੀ ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜਿਆਂ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ – ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸਥਾਪਿਤ ਸਥਿਤੀ ਅਨੁਸਾਰ, ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰਫਲ ਦੀ ਭੂਮੀ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਬਹੁਤ ਹੱਦ ਤੱਕ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਨਹੀਂ ਹਨ – ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਭੂਮੀ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਖੇਤਰਫਲ ਹੈ ਜੋ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਨਾਲ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਨਹੀਂ ਹੈ – ਹੋਰ, ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵੱਲੋਂ 40% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਭੂਮੀ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਖੇਤਰਫਲ ਹੈ, ਇਹ ਇੱਕ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਭੂਮੀ ਹੈ ਜੋ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਕਸਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਭੂਮੀ ਮਾਲਕ ਨੇ ਕੋਈ ਵੀ ਮਿਸਾਲ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦਾਖਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜੋ ਏਕੜਾਂ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀ ਗਈ ਵੱਡੀ ਭੂਮੀ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਦਾ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਭੂਮੀ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਿਸਾਲਾਂ ਨੇ ਬਹੁਤ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਜੋ ਵਿਕਸਿਤ ਹੋ ਕੇ ਗੈਰ-ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਹੋ ਗਏ ਸਨ।

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਉਂਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਫੈਸਲਾ: 1. ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਨੂੰ ਵਧਾਇਆ ਜਿਸ ਨੂੰ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 6/- ਰੁਪਏ ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਸੇ ਵਿੱਚੋਂ 25% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਵਿਕਾਸ ਸ਼ੁਲਕਾਂ ਬਾਰੇ, ਪਲਾਟਾਂ ਦੀਆਂ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ 'ਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਅਤੇ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ ਜੋ ਕਿ ਪਿੰਡ ਬੋਰਖੇਡੀ ਦੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ, ਵਾਈਡ ਐਕਸ. 91 ਤੋਂ 93 ਤੱਕ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਐਕਸ. 50, 51 ਅਤੇ 27 'ਤੇ ਹੋਰ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। ਇਹ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ ਕਿ ਸਾਰੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਨਕਾਰ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵੀ ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜਿਆਂ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ ਜੋ ਕਿ ਐਕਸ. 50, 51 ਅਤੇ 27 ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ। ਸਾਰੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹੀ ਉਦਾਹਰਣ 1987 ਦੇ ਸਾਲ ਦੇ ਸਨ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, 1894 ਦੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 1992 ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸਥਾਪਿਤ ਸਥਿਤੀ ਅਨੁਸਾਰ, ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ/ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਟੁਕੜੇ ਇੱਕ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਮਾਨ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਖੁੱਲ੍ਹੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਅਤੇ ਸਮਝਦਾਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਖਰੀਦਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ/ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਹੱਦ ਤੱਕ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਨਹੀਂ ਹਨ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ। ਇਸ ਲਈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਮੰਨਿਆ, ਐਕਸ. 50, 51 ਅਤੇ 27 'ਤੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਨਹੀਂ ਸਨ। [ਪੈਰਾ 5]

2. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, 46 ਹੈਕਟੇਅਰ 89 ਆਰ ਦੀ ਵੱਡੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਟੁਕੜਾ ਖਰੀਦਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਲਈ ਐਕਸ. 91 ਤੋਂ 93 ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚ, ਜੋ ਕਿ 1200 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ ਜੋ ਕਿ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਿਕਸਿਤ ਪਲਾਟ ਸਨ ਅਤੇ ਯਹਾਂ ਤੱਕ ਕਿ ਉਕਤ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਵੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਨ। ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਬੰਜਰ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸੀ ਜਿਸ ਦੀ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ ਕਿ ਐਕਸ. 91 ਤੋਂ 93 ਤੱਕ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ/ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਗੱਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਿਕਸਿਤ ਪਲਾਟ ਸਨ ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ ਹਾਈਵੇਅ 'ਤੇ ਸਨ ਅਤੇ ਮੁੱਖ ਸੜਕ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਸੀ, ਵਿਕਾਸ ਸ਼ੁਲਕਾਂ ਵੱਲ 40% ਕਟੌਤੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕੋਈ ਵੀ ਚੰਗਾ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਕਿਉਂ ਅਤੇ ਕਿਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਇਸ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਸ਼ੁਲਕਾਂ ਵੱਲ 33.33% (1/3 ਕਟੌਤੀ) ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਸਹੀ ਸਮਝਿਆ। ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਲਾਏ ਗਏ ਫੈਸਲਿਆਂ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਾਸ ਸ਼ੁਲਕਾਂ ਵੱਲ ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ, ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ, ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਹੈ (45 ਹੈਕਟੇਅਰ 89 ਆਰ); ਦੂਜਾ, ਇਹ ਇੱਕ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸੀ ਜੋ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਕਸਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ; ਤੀਜਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵੱਡੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਸਬੰਧੀ ਕੋਈ ਵੀ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦਾਖਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ; ਅਤੇ ਚੌਥਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਦਾਹਰਣਾਂ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਐਕਸ. 91 ਤੋਂ 93 ਤੱਕ ਬਹੁਤ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ/ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ, ਵੱਲ ਕਟੌਤੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ 1/3 'ਤੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚੇ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਇੱਕ ਹੇਠਲੇ ਪਾਸੇ ਹੋਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ. ਉਪਰੋਕਤ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕ, ਜੇਕਰ 40% ਕਟੌਤੀ ਹੈ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਵੱਲ ਕਰਨ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤੇ ਹਨ, ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਇੱਕ ਢੁਕਵੀਂ ਕਟੌਤੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤ। [ਪੈਰਾ 7][1013-G-H; 1014-ਅ-ਜੀ]

ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ (2009) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 769; ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਬਨਾਮ ਦਯਾਗਲਾ ਦੇਵੰਮਾ (2018) 8 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 485 : [2018] 7 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1118; ਮਹੰਤ ਦੇਵੀ ਬਨਾਮ ਜੈਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਅਸੋਸੀਏਟਸ ਲਿਮਿਟੇਡ (2019) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 163; ਵਿਬਿਨਰਾਜ ਉਰਫ ਕੰਟਰੈਕਟਰ ਬਨਾਮ ਗੁਜਰਾਤ ਰਾਜ (2005) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 789 : [2005] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 542; ਮਨੋਜ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2018) 13 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 96 : [2017] 8 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 997; ਮਾਇਆ ਦੇਵੀ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਆਪਣੇ ਲੀਗਲ ਰਿਪ੍ਰੈਜੈਂਟੇਟਿਵਜ਼ ਰਾਹੀਂ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2018) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 474 : [2018] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 225 – ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਪੀਤਾਂਬਰ ਹੇਮਲਾਲ ਬਾਦਗੁਜਰ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਆਪਣੇ ਲੀਗਲ ਰਿਪ੍ਰੈਜੈਂਟੇਟਿਵਜ਼ ਰਾਹੀਂ ਬਨਾਮ ਸਬ. ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਅਫਸਰ, ਧੁਲੇ (1996) 7 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 554; ਲੈਂਡ ਏਕਵਿਜ਼ੀਸ਼ਨ ਅਫਸਰ ਅਤੇ ਸਬ-ਕਲੈਕਟਰ, ਗਡਵਾਲ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀਲਥਾ ਭੂਪਾਲ (1997) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 628 : [1997] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 875; ਭਗਵਤੁਲਾ ਸਮੰਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸਪੈਸ਼ਲ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਅਤੇ ਲੈਂਡ ਏਕਵਿਜ਼ੀਸ਼ਨ ਅਫਸਰ, ਵਿਸ਼ਾਖਾਪਟਨਮ, ਮਿਊਨਿਸਿਪੈਲਿਟੀ, ਵਿਸ਼ਾਖਾਪਟਨਮ (1991) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 506 : [1991] 1 ਸੁਪਲ. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 172; ਤ੍ਰਿਸ਼ਲਾ ਜੈਨ ਬਨਾਮ ਉਤਰਾਖੰਡ ਰਾਜ (2011) 6 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 47 : [2011] 8 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 520; ਨੈਲਸਨ ਫਰਨਾਂਡਿਸ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸਪੈਸ਼ਲ ਲੈਂਡ ਏਕਵਿਜ਼ੀਸ਼ਨ ਅਫਸਰ; ਸਾਊਥ ਗੋਆ ਅਤੇ ਹੋਰ (2007) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 447 : [2007] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 563; ਰਘੁਬੰਸ ਨਾਰਾਇਣ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਸਰਕਾਰ ਬਿਜਨੋਰ ਦੇ ਕਲੈਕਟਰ ਰਾਹੀਂ AIR 1967 ਐਸ.ਸੀ. 465 : [1967] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 489; ਮਹੇਸ਼ ਦੱਤਾਤਰੇ ਠਿਰਠਕਰ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ (2009) 11 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 141 : [2009] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1122; ਉਧੋ ਦਾਸ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2010) 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 51 : [2010] 8 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 900; ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ ਬਨਾਮ ਕੇ. ਮਨੋਹਰ ਰੈੱਡੀ (2010) 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 707 : [2010] 11 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1107 – ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਕੇਸ ਲਾਅ ਹਵਾਲਾ

[1996] 7 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 554 ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਪੈਰਾ 3.1

[1997] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 875 ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਪੈਰਾ 3.2

(2009) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 769 ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਪੈਰਾ 3.3

[2018] 7 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1118 ਨਾਲ ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 178-179 ਦੇ 2022.

[1991] 1 ਸਪਲ. SCR 172 ਪੈਰਾ 4 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ [2011] 8 SCR 520 ਨੇ ਪੈਰਾ 4 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ [2007] 3 SCR 563 ਪੈਰਾ 4.3 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ [1967] 1 SCR 489 ਪੈਰਾ 4.6 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ [2009] 3 SCR 1122 ਪੈਰਾ 4.7 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ [2010] 8 SCR 900 ਨੂੰ ਪੈਰਾ 4.7 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ (2019) 5 SCC 163 ਪੈਰਾ 5 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ [2005] 3 SCR 542 ਪੈਰਾ 5 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ [2017] 8 SCR 997 ਪੈਰਾ 5 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ [2018] 1 SCR 225 ਪੈਰਾ 6.1 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ [2010] 11 SCR 1107 ਪੈਰਾ 6.1 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 176- 2022 ਦਾ 177 ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 10.03.2021 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰ. 599 ਵਿਚ ਨਾਗਪੁਰ ਬੈਂਚ, ਨਾਗਪੁਰ ਵਿਖੇ ਬੰਬਈ ਵਿਖੇ ਨਿਆਂਇਕ 2021 ਦੇ ਕਰਾਸ ਇਤਰਾਜ਼ ਨੰਬਰ 14 ਦੇ ਨਾਲ 2019 ਦਾ। ਐੱਚ 1005 ਨਾਲ 2022 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ.178-179।

ਕੇ. ਐਮ. ਨਟਰਾਜ, ਏ.ਐਸ.ਜੀ., ਗੋਪਾਲ ਸੰਕਰਨਾਰਾਯਣਨ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਮਿਸ ਪ੍ਰਿਯੰਕਾ ਦਾਸ, ਅਪੂਰਵਾ ਕੁਰੁਪ, ਨਵਾਂਜੈ ਮਹਾਪਾਤਰਾ, ਦਿਗਵਿਜੈ ਦਾਮ, ਅਰਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ ਸ਼ਰਮਾ, ਰਾਹੁਲ ਭੰਡਗੇ, ਸਤਯਜੀਤ ਏ. ਦੇਸਾਈ, ਮਿਸ ਅਨਘਾ ਐਸ. ਦੇਸਾਈ, ਸਤਯ ਕਮ ਸ਼ਰਮਾ, ਸਿੱਧਾਰਥ ਗੌਤਮ, ਹਿਮਾਂਸ਼ੁ ਸ਼ਰਮਾ, ਮਿਸ ਸ਼ਿਵਾਨੀ ਵਿਜ, ਸਚਿਨ ਪਾਟਿਲ, ਰਾਹੁਲ ਚਿਤਨਿਸ, ਆਦਿਤਯਾ ਏ. ਪਾਂਡੇ, ਜਿਓ ਜੋਸਫ, ਮਿਸ ਸ਼ਵੇਤਲ ਸ਼ੇਪਾਲ, ਐਡਵੋਕੇਟਸ ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਵਾਲੀਆਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਮੋਹਰੀ ਆਰ. ਐਸ. ਐਚ.ਏ.ਐਚ., ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ।

1. ਬੰਬਈ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ, ਨਾਗਪੁਰ ਬੈਂਚ ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 10.03.2021 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 6 ਰੁਪਏ, 1/3 ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਦੋਵੇਂ, ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਸੰਸਥਾ ਅਤੇ ਮੂਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਪਸੰਦ ਕੀਤਾ ਹੈ।

2. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਤੱਥ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹਨ:

ਕਿ ਭੂਮੀ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਐਕਟ, 1894 (ਇਸਨੂੰ ਅੱਗੇ '1894 ਐਕਟ' ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 05.11.1992 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਾਗਪੁਰ ਜ਼ਿਲ੍ਹੇ ਦੇ ਬੋਰਖੇਡੀ ਤਹਿਸੀਲ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ 65 ਹੈਕਟੇਅਰ 47 ਆਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਜ਼ਮੀਨ ਆਪਣੇ ਖੋਜ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਸੰਗਠਨ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਮੰਤਰਾਲਾ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਸੀ। 19 ਹੈਕਟੇਅਰ 79 ਆਰ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕਾਰਜ ਨੂੰ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਲਗਭਗ 45 ਹੈਕਟੇਅਰ 89 ਆਰ ਬਣ ਗਈ। ਵਿਵਾਦ ਇੱਥੇ ਮੂਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮਾਲਕੀ ਵਾਲੀ ਚਾਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 40, 41, 43/2 ਅਤੇ 44 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ (ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 178-179/2022 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ)।

2.1 ਭੂਮੀ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਮਿਤੀ 09.03.1995 ਨੂੰ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 43/2 ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ 1,13,500/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 40, 41 ਅਤੇ 44 ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ 1,35,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਇਨਾਮ ਦਿੱਤਾ। ਮੂਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਦੀ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ, 1894 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵੱਲ 25% ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ

ਬਾਅਦ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 6 ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ।

2.2 ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 6 ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਵਧਾਉਣ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸੰਸਥਾ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 716/ 1996 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। 21.09.2016 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਤਾਜ਼ਾ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਮੁੜ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸੰਸਥਾ ਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਮੁਕਾਬਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪਰਯਾਪਤ ਮੌਕਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਮੁੜ ਹਵਾਲਾ ਦੇ ਬਾਅਦ, ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ 28.08.2018 ਵਿੱਚ ਐਲ.ਏ.ਸੀ. ਨੰਬਰ 38/1995 ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 6 ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਵਧਾਇਆ/ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ, 25% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ।

2.3 ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਮੂਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 599/ 2019 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸੰਸਥਾ ਨੇ ਵੀ ਕ੍ਰਾਸ ਆਪੱਤੀ ਨੰਬਰ 14/ 2021 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 6 ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਵਧਾਉਣ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ। ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਦਾਵੇਦਾਰ ਨੂੰ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 6 ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ, 1/3 ਕਟੌਤੀ (ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਨੁਸਾਰ 25% ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਥਾਂ ਤੇ) ਦੇ ਨਾਲ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੋਵੇਗਾ। ਨਤੀਜਤਨ, ਮੂਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸੰਸਥਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕ੍ਰਾਸ ਆਪੱਤੀ ਨੂੰ ਉਪਰੋਕਤ ਹੱਦ ਤੱਕ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

2.4 ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਜਿਸ ਨੇ ਮੂਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸੰਸਥਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕ੍ਰਾਸ ਆਪੱਤੀ ਨੂੰ ਆਂਸ਼ਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ, ਦੋਵੇਂ, ਮੂਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਅਤੇ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸੰਸਥਾ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਪਸੰਦ ਕੀਤਾ ਹੈ।

3. ਸ੍ਰੀ ਕੇ.ਐਮ. ਨਟਰਾਜ, ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੀਖਿਆ ਯੋਗ ਸਾਲਿਸਿਟਰ ਜਨਰਲ, ਜੋ ਕਿ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸੰਸਥਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਹਨ, ਨੇ ਸੁਝਾਅ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਸੰਸਥਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇ ਰਹੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 6 ਰੁਪਏ, 1/3 ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਅਧੀਨ, ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਮੁੱਖ ਤੌਰ ਤੇ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਆਧਾਰਾਂ ਤੇ:

i) ਵਿਚ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਸਨਮਾਨ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਅਯੋਗ ਹੈ;

ii) ਛੋਟੇ ਟੁਕੜੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰਫਲ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਜਦੋਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਨ ਦੀ ਗੱਲ ਹੋਵੇ।

iii) ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਦੋ ਕਾਰਕਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਭਾਵ, ਵਰਤੋਂ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਲਾਗਤ।

3.1 ਇਹ ਜੋਰਦਾਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸ੍ਰੀ ਕੇ.ਐਮ. ਨਟਰਾਜ, ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਏ.ਐਸ.ਜੀ. ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਲਗਭਗ 45 ਹੈਕਟੇਅਰ 89 ਆਰ. ਦੀ ਵੱਡੀ ਮਾਤਰਾ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ ਸੀ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਭਾਰੀ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਵਾਲ

ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਬੰਜਰ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸੀ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਵੱਡੀ ਮਾਤਰਾ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਨਾਜਾਇਜ਼ ਹੈ। ਇਸ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਾਰੀ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਪਿਤਾਮਬਰ ਹੇਮਲਾਲ ਬਾਦਗੁਜਰ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਵੱਲੋਂ ਐਲ.ਆਰ.ਐਸ. ਬਨਾਮ ਸਬ. ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਅਫਸਰ, ਧੁਲੇ, ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ (1996) 7 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 554 (ਪੈਰਾ 4)।

3.2 ਇਹ ਹੋਰ ਵੀ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਏ.ਐਸ.ਜੀ. ਵੱਲੋਂ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜੋ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਨ ਜੋ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਛੋਟੇ ਸਨ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਅਚ੍ਛੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਿਤ ਹੈ ਕਿ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਉਸ ਸਮੇਂ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਵੱਡੀ ਮਾਤਰਾ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਖਰੀਦੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ/ਪਾਰਸਲਾਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨਾ ਵੱਡੀ ਮਾਤਰਾ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਨਾਜਾਇਜ਼ ਸੀ। ਇਸ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਲੈਂਡ ਅਕੁਆਇਜ਼ੀਸ਼ਨ ਅਫਸਰ & ਸਬ-ਕਲੈਕਟਰ, ਗਡਵਾਲ ਬਨਾਮ ਸ੍ਰੀਲਥਾ ਭੂਪਾਲ, ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ (1997) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 628।

3.3 ਇਹ ਹੋਰ ਵੀ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਏ.ਐਸ.ਜੀ. ਵੱਲੋਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵੱਲੋਂ ਸਿਰਫ 33% ਹੀ ਘਟਾਇਆ ਹੈ। ਇਹ ਵਿਸਥਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਦੋ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਭਾਵ, (i) ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਲਈ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦਾ ਖੇਤਰ; ਅਤੇ (ii) ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਲਾਗਤ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਲਈ 40% ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਦਾਨਤਾ ਦੀ ਲਾਗਤ ਪਲਾਟ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ 35% ਤੱਕ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਸਿਧਾਂਤ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਦੋ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ 33% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਕਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ ਵੱਧ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਬੰਜਰ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਾਲੀ ਸੀ। ਇਸ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤੀ ਯੂਨੀਅਨ, ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ (2009) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 769 ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਭਾਰਤੀ ਯੂਨੀਅਨ ਬਨਾਮ ਦਯਾਗਲਾ ਦੇਵੰਮਾ, ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ (2018) 8 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 485।

3.4 ਉਪਰੋਕਤ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇਣ ਅਤੇ ਉਕਤ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੋ ਕੇ, ਇਹ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਖਰੀਦਣ ਵਾਲੇ ਸੰਸਥਾ ਵੱਲੋਂ ਪਸੰਦ ਕੀਤੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਅਸਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਪਸੰਦ ਕੀਤੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

4. ਸ੍ਰੀ ਗੋਪਾਲ ਸੰਕਰਨਾਰਾਯਣਨ, ਅਸਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਉਪਸਥਿਤ ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵੱਡੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿਵਾਦਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 6 ਰੁਪਏ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਦੋਵੇਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਇਸੇ ਦਰ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਦਾ ਆਧਾਰ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਨਜ਼ਦੀਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਿਸ ਦਾ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਦਾ ਮਾਪ 6.25 ਹੈਕਟੇਅਰ ਹੈ, ਨੂੰ ਲੇਆਉਟ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਉਥੇ ਦੀਆਂ ਪਲਾਟਾਂ ਨੂੰ 12.03.1992 ਨੂੰ, ਅਰਥਾਤ ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 05.11.1992 ਤੋਂ ਅੱਠ ਮਹੀਨੇ ਪਹਿਲਾਂ, ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 7 ਰੁਪਏ 'ਤੇ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ। ਇਸ ਲਈ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਤੋਂ ਵੇਚੇ ਗਏ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ (ਐਕਸ. 91, 92 ਅਤੇ 93) 'ਤੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਭਗਵਥੁਲਾ ਸਮੰਨਾ & ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸਪੈਸ਼ਲ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ & ਲੈਂਡ ਏਕਵਿਜ਼ੀਸ਼ਨ ਅਫ਼ਸਰ, ਵਿਸਾਖਾਪਟਨਮ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਵਿਸਾਖਾਪਟਨਮ ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ (1991) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 506 ਅਤੇ ਤ੍ਰਿਸ਼ਲਾ ਜੈਨ ਬਨਾਮ ਰਾਜ ਉੱਤਰਾਖੰਡ, ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ (2011) 6 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 47 ਵਿੱਚ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀਆਂ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਮਿਸਾਲਾਂ ਨੂੰ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰਫਲ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਲਈ ਆਧਾਰ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

4.1 ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਉਪਸਥਿਤ ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਹਾਲਾਂਕਿ ਨਜ਼ਦੀਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ (ਐਕਸ. 91, 92 ਅਤੇ 93) ਨੂੰ ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਤੋਂ ਅੱਠ ਮਹੀਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪਲਾਟਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 7 ਰੁਪਏ 'ਤੇ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਫਿਰ ਵੀ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਕੇਵਲ 6 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਨਜ਼ਦੀਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਿਸ ਦਾ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਹੈ ਉਸ ਦਾ ਸਥਾਨ ਬਿਹਤਰ ਹੈ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੀ ਇਹ ਸੋਚ ਗਲਤ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਸ. 55 ਤੋਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਜ਼ੋਰ ਦੇ ਕੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕੇਵਲ ਨਜ਼ਦੀਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਿਸ ਦਾ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਹੈ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ, ਦਾਵੇਦਾਰ ਨੂੰ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ 8 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 12.03.1992 ਤੋਂ 05.11.1992 ਤੱਕ ਦੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਲਗਭਗ 15% ਦਾ ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ।

4.2 ਹੁਣ ਜਿਹੜੇ ਵਿਕਾਸ ਸ਼ੁਲਕਾਂ ਵੱਲ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ, ਇਸ ਬਾਰੇ ਵਿੱਚ ਮੂਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਜੋਰਦਾਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਵਾਲੇ ਨਕਸ਼ੇ ਵਿੱਚ ਐਕਸ. 90 ਤੇ ਦਿਖਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਲੇਆਉਟ ਬਣਾਉਣ ਵਿੱਚ ਕੇਵਲ 15% ਜ਼ਮੀਨ ਗੁਆਈ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮਾਹਰ ਮੁੱਲਾਂਕਣਕਾਰ ਨੇ ਵੀ 25% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 25% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ 33% ਤੱਕ ਵਧਾਇਆ ਜਾਣਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਚਾਹੀਦਾ।

4.3 ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਵਾਲੀ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਕਟੌਤੀ ਕੇਵਲ 15% ਸੀ, ਇਸੇ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਹੇਠਲੀਆਂ ਦੋਨੋਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਚੂੰਕਿ ਵਿਚਾਰਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਘ ਦੀ ਇੱਕ ਖੋਜ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ 28 ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਹੇਠਲੀਆਂ ਦੋਨੋਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਕਟੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ। ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਨੈਲਸਨ ਫਰਨਾਂਡਿਸ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਬਨਾਮ ਖਾਸ ਜ਼ਮੀਨ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਦੱਖਣੀ ਗੋਆ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ, ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ (2007) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 447(ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ 29 ਅਤੇ 30) ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕ ਕਾਰਕ ਹੈ।

4.4 ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੂਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਨੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਦਾਵੇਦਾਰ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਦਿਖਾਉਣ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ (ਐਕਸ. 91, 92 ਅਤੇ 93) 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਹੀ ਕਾਫੀ ਅਣਮੁੱਲਿਆਂ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਵਿੱਚ ਐਕਸ. 91 ਤੋਂ 93 ਤੱਕ ਸੀ। ਐਕਸ. 39, 40, 41 ਅਤੇ 47 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਸੇ ਪਿੰਡ ਬੋਰਖੇਡੀ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਵਿੱਚ ਅਣਮੁੱਲਿਆਂ ਹੈ ਅਤੇ ਦੋ ਤੋਂ ਚਾਰ ਗੁਣਾ ਤੱਕ ਹੈ।

4.5 ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਸੇ ਪਿੰਡ ਬੋਰਖੇਡੀ ਵਿੱਚ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 20 ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ 5.6.1987 ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 15 ਰੁਪਏ 'ਤੇ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ 05.11.1992 ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਤੋਂ ਪੰਜ ਸਾਲ ਪਹਿਲਾਂ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ 1992 ਵਿੱਚ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁੱਲ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 7 ਰੁਪਏ ਸਾਫ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਕਸ. 91 ਤੋਂ 93 ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵੱਡੀ ਅਣਮੁੱਲਿਆਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ।

4.6 ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਦਾਵੇਦਾਰਾਂ ਨੇ ਭਾਵੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਐਕਸ. 59, 63 ਅਤੇ 65 'ਤੇ ਜਾਂਚਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁੱਲ ਦੀ ਸੀਮਾ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 28 ਤੋਂ 40 ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਹੋਵੇ।

ਇਹ ਕਿ ਇਹ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਰਘੁਬੰਸ ਨਾਰਾਇਣ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਸਰਕਾਰ ਬਿਜਨੋਰ ਦੇ ਕਲੈਕਟਰ ਰਾਹੀਂ, ਜੋ ਕਿ AIR 1967 SC 465 (ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ਼ 6) ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਟੁਕੜੇ ਸਨ।

4.7 ਇਹ ਵੀ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਦਾਵੇਦਾਰ ਨੇ ਵੀ ਮਾਹਰ ਮੁੱਲਾਂਕਣਕਾਰ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ 'ਤੇ ਭਾਰੀ ਨਿਰਭਰਤਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ Ex. 56 ਤੇ ਹੈ ਜਿਸ ਨੇ ਵਿਵਾਦਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 35 ਰੁਪਏ ਲਗਾਈ ਹੈ। ਕਿ ਮਾਹਰ ਮੁੱਲਾਂਕਣਕਾਰਾਂ ਦੀ ਯੋਗਤਾ ਨੂੰ ਬਚਾਅ ਗਵਾਹ ਨੰਬਰ 2 ਨੇ ਵੀ ਮੰਨਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਮਾਹਰ ਮੁੱਲਾਂਕਣਕਾਰ ਇੱਕ ਰਿਟਾਇਰਡ ਸਰਕਾਰੀ ਕਰਮਚਾਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸਮਰੱਥ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਮਹੇਸ਼ ਦੱਤਾਰਾਯ ਥੀਰਥਕਰ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ, ਜੋ ਕਿ (2009) 11 SCC 141 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਧੋ ਦਾਸ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ, ਜੋ ਕਿ (2010) 12 SCC 51 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ ਇਹ ਉਤਸ਼ਾਹਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮਾਹਰ ਦੀ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਰਿਪੋਰਟ ਨੂੰ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ।

4.8 ਉਪਰੋਕਤ ਸਬਮਿਸ਼ਨ ਦੇਣ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਹ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 35 ਰੁਪਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚੁਣੌਤੀਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਤਦਰਥ ਬਦਲਣ ਲਈ ਅਰਦਾਸ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

5. ਅਸੀਂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਲੰਬਾਈ ਨਾਲ ਸੁਣਿਆ ਹੈ।

ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਵੱਲੋਂ 25% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 6 ਰੁਪਏ ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਦਿਆਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਧਾ ਦਿੱਤੀ। ਇਹ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੇ Ex. 50, 51 & 27 'ਤੇ ਹੋਰ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। ਇਹ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿ ਸਾਰੇ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਸਨ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਨਕਾਰ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵੀ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਰਿਕਾਰਡ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜਿਆਂ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ ਹੈ ਜੋ ਕਿ Ex. 50, 51 & 27 ਵਜੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਨ। ਅਸੀਂ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਵਿਚਾਰ ਨਾਲ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਜੋ ਕਿ Ex. 50, 51 & 27 ਵਜੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਨ। ਸਾਰੇ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹਨਾਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦਾ ਸਾਲ ਵੀ 1987 ਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, 1894 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 1992 ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸਥਾਪਿਤ ਸਥਿਤੀ ਅਨੁਸਾਰ, ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ/ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਟੁਕੜੇ ਉਸ ਸਮੇਂ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਵੱਡੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਖਰੀਦ ਇੱਕ ਖੁੱਲ੍ਹੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਅਤੇ ਸਮਝਦਾਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸਥਾਪਿਤ ਸਥਿਤੀ ਅਨੁਸਾਰ, ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ/ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਵੱਡੀ ਮਾਤਰਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਬਹੁਤ ਹੱਦ ਤੱਕ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਮਾਮਲੇ ਮਹੰਤ ਦੇਵੀ ਬਨਾਮ ਜੈਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਐਸੋਸੀਏਟਸ ਲਿਮਿਟੇਡ, ਜੋ ਕਿ (2019) 5 SCC 163 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਵੱਡੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਉਦਾਹਰਣ ਛੋਟੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਹਨ, ਵਿਕਾਸ ਲਾਗਤਮਨੇਜ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜੋ ਕਿ (2018) 13 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 96 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਛੋਟੇ ਵਿਕਸਿਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਸਮੇਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਟੌਤੀਆਂ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰਣ ਦਾ ਮੌਕਾ ਮਿਲਿਆ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਮੁਆਵਜੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਨ ਲਈ ਅਤੇ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਖੇਤਰ ਖਰੀਦਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਦੋ ਕਿਸਮਾਂ ਦੀਆਂ ਕਟੌਤੀਆਂ ਕਰਨੀਆਂ ਪੈਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਅਰਥਾਤ (i) ਵਿਕਾਸ ਲਈ, ਅਤੇ (ii) ਜੇਕਰ ਉਦਾਹਰਣ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਇੱਕ ਛੋਟਾ ਖੇਤਰ ਹੈ, ਤਾਂ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਪਹੁੰਚਣ ਲਈ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ।

5.1 ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਐਕਸ. 50 ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਉਦਾਹਰਣ 135 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੇ ਪਲਾਟ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸੀ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਐਕਸ. 51 ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਉਦਾਹਰਣ 135 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੇ ਪਲਾਟ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸੀ। ਐਕਸ. 27 ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਉਦਾਹਰਣ ਵੀ 1500 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਨਾਲ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਐਕਸ. 50 ਦੀ ਤਾਰੀਖ 5.6.1987 ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿੱਚ, ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਮਤ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਰੁ. 10.34/- ਸੀ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਸ. 51 ਦੀ ਤਾਰੀਖ 10.09.1987 ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿੱਚ, ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਮਤ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਰੁ. 3/- ਸੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਖਰੀਦਿਆ ਗਿਆ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਖੇਤਰ ਹੈ,

ਅਰਥਾਤ 45 ਹੈਕਟੇਅਰ 89 ਆਰ. ਇਸ ਲਈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੰਦਰਭ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ, ਐਕਸ. 50, 51 ਅਤੇ 27 ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਤੁਲਨਾਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਅਸੀਂ ਸੰਦਰਭ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਨਜ਼ਰੀਏ ਨਾਲ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਐਕਸ. 50, 51 ਅਤੇ 27 ਨੂੰ ਨਕਾਰ ਦਿੱਤਾ।

6. ਹੁਣ ਅਗਲਾ ਮੁੱਦਾ ਐਕਸ. 91 ਤੋਂ 93 ਤੱਕ ਦੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੈ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਦੇ ਬਾਹਰ ਦੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਤੁਲਨਾਯੋਗ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਤੁਲਨਾਯੋਗ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦੇ ਨੇੜੇ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਕਾਗਜ਼ਾਤ ਅਨੁਸਾਰ, ਐਕਸ. 91 ਤੋਂ 93 ਤੱਕ, ਪਲਾਟਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਰੁ. 7/- ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਕਿ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਦਾ ਸਿੱਧਾ ਪਹੁੰਚ ਮੁੱਖ ਸੜਕ ਨਾਲ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਚੰਦਰਪੁਰ – ਨਾਗਪੁਰ ਐਨ.ਐਚ. 7 ਦੇ ਨਾਲੋਂ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨੇੜੇ ਸੀ, ਸੰਦਰਭ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਦੀ ਕੀਮਤ ਰੁ. 6/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਵੱਲੋਂ 25% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਕੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ 25 % ਤੋਂ ਵਧਾ ਕੇ 1/3ਰਾ, ਅਰਥਾਤ 33.33% ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

ਇਸ ਲਈ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੋਵੇਂ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਐਕਸ. 91 ਤੋਂ 93 ਉੱਤੇ ਭਾਰੀ ਨਿਰਭਰਤਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਆਮ ਨਿਯਮ ਵਜੋਂ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ (ਦੇਖੋ ਪਿਤਾਮਬਰ ਹੇਮਲਾਲ ਬਾਦਗੁਜਰ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਦੁਆਰਾ ਲ੍ਰਸ. (ਸੁਪਰਾ))। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਕ ਦਿੱਤੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਦਾਲਤ ਵਿਕਾਸ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਵੱਲੋਂ ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਹੋਰ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹਨ।

6.1 ਵਿਕਾਸ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਵੱਲੋਂ ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਕੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਲਾਲ ਚੰਦ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਦਯਾਗਲਾ ਦੇਵੰਮਾ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਿਆ ਹੈ।

ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਲਾਲ ਚੰਦ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਵਿਕਸਿਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਵੱਡੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੀ ਅਣਵਿਕਸਿਤ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ (ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨਾਲ) ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਪਹੁੰਚਣ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ “ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ” ਦਾ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ, ਉਸ ਲੇਆਉਟ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਕਿਸਮ ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਦਾਹਰਣ ਪਲਾਟ ਸਥਿਤ ਹਨ, 20% ਤੋਂ 75% ਤੱਕ ਵਿਕਸਿਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਭਿੰਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਲਾਲ ਚੰਦ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮਾਇਆ ਦੇਵੀ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਦੁਆਰਾ ਲ੍ਰਸ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜੋ ਕਿ (2018) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 474 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ ਬਨਾਮ ਕੇ. ਮਨੋਹਰ ਰੈੱਡੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜੋ ਕਿ (2010) 12 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 707 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਵਿੱਚ ਵੀ ਅਨੁਸਰਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

6.2 ਦਯਾਗਲਾ ਦੇਵਮਾਮਾ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਖੰਡਨ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਰੱਖ ਕੇ 50% ਦੀ ਥਾਂ 'ਤੇ 25% ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕਟੌਤੀ, ਪੈਰੇ 19 ਅਤੇ 20 ਵਿੱਚ, ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਯੋਜਿਤ:

“19. ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵੀ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਅਸਲ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨਾ ਹੋਵੇ ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਟੁਕੜਾ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਅਣਵਿਕਸਿਤ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਖਰਚਿਆਂ ਵੱਲੋਂ ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਤਰਕਸੰਗਤ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਲਗਾਤਾਰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ 'ਤੇ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਇਹ 10% ਤੋਂ 86% ਤੱਕ ਭਿੰਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ, ਇਸ ਲਈ, ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕਿਸਮ, ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਹੇਠ ਖੇਤਰ, ਜ਼ਮੀਨ ਵਿਕਸਿਤ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਅਤੇ, ਜੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਕਿਸ ਹੱਦ ਤੱਕ, ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਦਾ ਉਦੇਸ਼, ਆਦਿ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਵੱਡੇ ਟੁਕੜੇ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ

ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨਾ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਕਰਕੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਵੱਡੇ ਪਾਰਸਲ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਹਮੇਸ਼ਾ ਇਕੁਇਟੀਜ਼ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਉਚਿਤ ਮਾਤਰਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਅਧਿਨਿਯਮ ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਪੈਰਾਮੀਟਰਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇੱਕ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਨਿਆਂਪੂਰਣ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਦੇਖੋ ਤ੍ਰਿਸ਼ਾਲਾ ਜੈਨ ਬਨਾਮ ਉਤਰਾਖੰਡ ਰਾਜ [ਤ੍ਰਿਸ਼ਾਲਾ ਜੈਨ ਬਨਾਮ ਉਤਰਾਖੰਡ ਰਾਜ, (2011) 6 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 47 : (2011) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. (ਸਿਵਿ) 178] ਅਤੇ ਵਿਠਲ ਰਾਓ ਬਨਾਮ ਐਲ.ਏ.ਓ [ਵਿਠਲ ਰਾਓ ਬਨਾਮ ਐਲ.ਏ.ਓ, (2017) 8 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 558 : (2017) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. (ਸਿਵਿ) 155] ।)

20. ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ 'ਚ ਰੱਖਦਿਆਂ, ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲੈਂਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਅਸੀਂ ਪਾਉਂਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ, ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਗਿਆ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਟੁਕੜਾ ਹੈ (ਲਗਭਗ 101 ਏਕੜ.), ਦੂਜਾ, ਇਹ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਕਸਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਤੀਜਾ, ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ (ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ) ਨੇ ਕੋਈ ਵੀ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦਾਖਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜੋ ਏਕੜਾਂ 'ਚ ਵੇਚੀ ਗਈ ਵੱਡੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਦਾ ਹੋਵੇ; ਚੌਥਾ, ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਉਦਾਹਰਣ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਐਕਸ. ਪੀ-18, ਬਹੁਤ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ (19 ਗੁੰਟਾ) ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ; ਪੰਜਵਾਂ, ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ (ਐਕਸ. ਪੀ-18) ਵਿੱਚ ਵੇਖੇ ਗਏ ਤਿੰਨ ਵੱਖਰੇ ਫੀਚਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹਨ।"

7. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵੱਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਟੌਤੀ ਬਾਰੇ ਰੱਖੇ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦਿਆਂ, ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਦੇਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਟੁਕੜਾ ਜਿਸ ਦਾ ਮਾਪ 46 ਹੈਕਟੇਅਰ 89 ਆਰ ਹੈ, ਦਾ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 42 ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਐਕਸ. 91 ਤੋਂ 93 ਤੱਕ ਦੀਆਂ ਵਿਕਰੀ ਘਟਨਾਵਾਂ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਨ। ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਮਾਪ 1200 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਿਕਸਿਤ ਪਲਾਟ ਸਨ ਅਤੇ ਇਹਨਾਂ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਵੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਬੰਜਰ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਹੈ ਜਿਸ ਦੀ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਗੱਲ ਧਿਆਨ 'ਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਕਿ ਐਕਸ. 91 ਤੋਂ 93 ਤੱਕ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ/ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਬਹੁਤ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਨ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਿਕਸਿਤ ਪਲਾਟ ਸਨ ਅਤੇ ਇਹਨਾਂ ਦਾ ਮੁੱਖ ਸੜਕ ਤੇ ਪਹੁੰਚ ਵੀ ਸੀ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਰਾਏ ਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵੱਲ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ 40% ਕਟੌਤੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕੋਈ ਵੀ ਚੰਗਾ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਕਿਉਂ ਅਤੇ ਕਿਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਇਸ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵੱਲ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ 33.33% (1/3 ਕਟੌਤੀ) ਦੀ ਦਰ 'ਤੇ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਸਮਝਿਆ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵੱਲ ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਸਮੇਂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਵਿਚਾਰਿਆ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵੱਲ ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਬਾਰੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲੈਂਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਅਸੀਂ ਪਾਉਂਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ, ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਗਿਆ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਖੇਤਰ ਹੈ (45 ਹੈਕਟੇਅਰ 89 ਆਰ); ਦੂਜਾ, ਇਹ ਇੱਕ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸੀ ਜੋ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਕਸਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ; ਤੀਜਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਕੋਈ ਵੀ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦਾਖਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜੋ ਏਕੜਾਂ 'ਚ ਵੇਚੀ ਗਈ ਵੱਡੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਦਾ ਹੋਵੇ; ਅਤੇ ਚੌਥਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਉਦਾਹਰਣ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਐਕਸ. 91 ਤੋਂ 93 ਤੱਕ ਬਹੁਤ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ/ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ, ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜੋ ਵਿਕਸਿਤ ਹੋ ਕੇ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ 'ਚ ਤਬਦੀਲ ਹੋ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ, ਐਕਸ. 91 ਤੋਂ 93 ਵਿੱਚ ਵੇਖੇ ਗਏ ਵੱਖਰੇ ਫੀਚਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਦ□□ ਵਿਚਾਰ ਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵੱਲ ਕਟੌਤੀ 1/3 ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦ

ਉਪਰੋਕਤ ਅਤੇ ਉਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 176-177 ਦੇ 2022 ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਆਂਸ਼ਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 599/2019 ਅਤੇ ਕ੍ਰਾਸ ਆਬਜੈਕਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 14/2021 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਨੂੰ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਰੂ.6/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ, ਵਿਕਾਸ

ਖਰਚਿਆਂ ਵੱਲੋਂ 40% ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਸਮੇਤ, ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਨਤੀਜਤਨ, ਅਸਲ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਪਸੰਦ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 178-179/2022 ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਖਰਚੇ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਦੇਵਿਕਾ ਗੁਜਰਾਲ

ਅਪੀਲਾਂ ਨਿਪਟਾ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ।

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।

Vasu Gupta
Advocate