ਭਾਰਤ ਸੰਚਾਰ ਨਿਗਮ ਲਿਮਿਟੇਡ

ਬਨਾਮ

ਮੈਸਰਜ਼, ਨੇਮੀਚੰਦ ਦਾਮੋਦਰਦਾਸ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ.

(2022 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 3478)

ਜੁਲਾਈ 11, 2022

[ਐਮ. ਆਰ ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਬੀ.ਵੀ. ਨਗਰਨਾਥਨਾ, ਜੇ.ਜੇ]

ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ, 1894: 8.4 ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ, ਰੈਡੀ ਰਿਕੋਨਰ ਦਰਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹੈਲਡ ਦੀ ਸ਼ੁੱਧਤਾ: ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈਆਂ ਦਰਾਂ, ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਦੀ ਉਗਰਾਹੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਹਨ, ਜੋ ਸਾਰੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਇਕਸਾਰ ਦਰਾਂ ਹਨ। ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉਹ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ; ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਖੇਤਰ; ਭਾਵੇਂ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਭਾਵੇਂ ਐਕਵਾਇਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ ਦੀ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਹੋਵੇ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵੇਲੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰੀ ਮੁੱਲ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ- ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰਕਮ ਵਧਾਉਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ। ਰੁਪਏ ਤੋਂ 800% ਮੁਆਵਜ਼ਾ। 21 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਤੋਂ ਰੁ. 174/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਦਰਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਕ ਪਾਸੇ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ (21 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ) ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ..

ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ

ਹੋਲਡ: 1.1 ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਦੀ ਗਣਨਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਜੋ ਕਿ ਪੂਰੇ ਖੇਤਰ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਤਤਕਾਲ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ਗੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ। ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੀਡਬਲਯੂ-3, ਇੱਕ ਸਰਕਾਰੀ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਜਿਸ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰੈਕਨਰ ਸਹੀ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀਆਂ ਅਸਲ ਦਰਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ 'ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਮਾਰਕੀਟ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈਆਂ ਦਰਾਂ ਨਾਲੋਂ ਵੱਖਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਸਹੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤਾਂ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਪੀਡਬਲਯੂ-4 ਨੇ ਵੀ ਆਪਣੇ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਤਿਆਰ ਹੈ। ਸਿਰਫ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਇਕੱਠੀ ਕਰਨ ਲਈ। [ਪੈਰਾ 9][757-ਜੀ-ਐਚ; 758-ਏ-ਸੀ]

1.2 ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਾਰਕ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰੀ ਮੁੱਲ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ; ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਖੇਤਰ; ਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ; ਭਾਵੇਂ ਗ੍ਰਹਿਣ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ ਦੀ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਲਾਭਦਾਇਕ ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਕਾਰਕਾਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ

ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਲਈ, ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਦਰਾਂ, ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ। ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ 800% ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵਧਾ ਕੇ ਇੱਕ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। 21/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਤੋਂ ਰੁਪਏ 174/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ. ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈਆਂ ਦਰਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨਾ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ। [ਪੈਰਾ 11][761-ਬੀ-ਈ]

1.3 ਸਰਕਾਰੀ ਮਤੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰੀਕਨਰ ਹਰ ਖੇਤਰ ਦੀਆਂ ਭੂਗੋਲਿਕ ਸਥਿਤੀਆਂ, ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸੜਕਾਂ, ਰੇਲਵੇ ਆਦਿ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖ ਕੇ ਵਿਗਿਆਨਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਨਾਲ ਹੀ ਖਰੀਦ-ਵੇਚ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਕੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਰੇਕਨਰ ਦਰਾਂ ਸ਼ਹਿਰ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵਿੱਚ ਪੇਂਡੂ ਖੇਤਰਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਤਾਲੁਕਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ। ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇਕਸਾਰ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਵੱਖ-ਵੱਖ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰੀ ਮੁੱਲ ਥਾਂ-ਥਾਂ ਤੋਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਾਰਕਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਹਾਈਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਣਗੌਲੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ 21/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 12, 13][761-ਐਫ-ਐਚ: 762-ਏ-ਬੀ]

ਜਵਾਜੀ ਨਾਗਨਾਥਮ ਵਿ. ਆਦਿਲਾਬਾਦ ਦੇ ਮਾਲ ਮੰਡਲ ਅਧਿਕਾਰੀ ਏ.ਪੀ. ਅਤੇ ਹੋਰ (1994) 4 ਐਸਸੀਸੀ 595: [1994] 1 ਐਸਸੀਆਰ 368; ਲਾਲ ਚੰਦ ਵੀ. ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ. (2009) 15 ਐਸਸੀਸੀ 769: [2009] 13 ਐਸਸੀਆਰ 622; ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਉਤਪਦਨ ਮੰਡੀ ਸਮਿਤੀ, ਸਹਿਸਵਾਨ ਬਿਪਿਨ ਕੁਮਾਰ (2004) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 283 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ।

ਸ਼ਾਲਿਨੀ ਵਾਮਨ ਗੋਧਲੇ ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਯੂਨਿਟ, ਸੋਲਾਪੁਰ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. (2009) 5 ਮਾਹ ਐਲਜੇ 884: ਚਿਮਨਲਾਲ ਹਰਗੋਵਿੰਦਦਾਸ ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਫਸਰ, ਪੂਨਾ ਅਤੇ ਅਨੇ (1988) 3 ਐਸਸੀਸੀ 751 : [1988] 1 ਸਪਲ. ਐਸਸੀਆਰ 531 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ।

ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ

(2009) 5 ਮਾਹ ਐਲਜੇ 884	ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ	ਪੈਰਾ 3.2
[2009] 13 ਐਸਸੀਆਰ 622	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 9
[1994] 1 ਐਸਸੀਆਰ 368	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 9
(2004) 2 ਐਸਸੀਸੀ 283	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 9
[1988] 1 ਸਪਲ. ਐਸਸੀਆਰ 531	ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ	ਪੈਰਾ 10

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2022 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ.3478।

2009 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1302 ਵਿੱਚ ਬੰਬਈ, ਨਾਗਪੁਰ ਬੈਂਚ, ਨਾਗਪੁਰ ਵਿਖੇ ਨਿਆਂਇਕ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 20.01.2021 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਆਰ.ਡੀ.ਅਗਰਵਾਲਾ, ਸੇਂਟ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਪ੍ਰਦੀਪ ਕੁਮਾਰ ਮਾਥੁਰ, ਚਿਰੰਜੀਵ ਜੌਹਰੀ, ਐਡਵੋਕੇਟ. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ।

ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ. ਕਿਰਨ ਸੂਰੀ, ਸ੍ਰ. ਐਡਵੋਕੇਟ, ਸਾਜਿਦ ਵੋਰਸ਼ਾਨੀ, ਸਤਿਆਜੀਤ ਏ. ਦੇਸਾਈ, ਸਿਧਾਰਥ ਗੌਤਮ, ਮਿਸ. ਦੇਬ ਦੀਪਾ ਮਜੂਮਦਾਰ, ਸਤਿਆ ਕਾਮ ਸ਼ਰਮਾ, ਕੁ. ਐਸ਼ਵਰਿਆ ਕੁਮਾਰ, ਸ. ਅਨਘਾ ਐਸ. ਦੇਸਾਈ, ਸਚਿਨ ਪਾਟਿਲ, ਰਾਹੁਲ ਚਿਟਨਿਸ, ਆਦਿਤਿਆ ਏ. ਪਾਂਡੇ, ਜੀਓ ਜੋਸਫ਼, ਐਡਵ. ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ।

ਵੱਲੋਂ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ

ਐਮ.ਆਰ.ਸ਼ਾਹ, ਜੇ.

1. 2009 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1302 ਵਿੱਚ ਨਾਗਪੁਰ ਬੈਂਚ ਵਿਖੇ ਬੰਬਈ ਦੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਜੁਡੀਕੇਚਰ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਰਪੱਖ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਨਾ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੂਲ ਮਾਲਕਾਂ/ਅਸਲ ਦੁਆਰਾ ਤਰਜੀਹੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਅਤੇ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਰੇਟਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਭਾਰਤ ਸੰਚਾਰ ਨਿਗਮ ਲਿਮਟਿਡ (ਬੀਐਸਐਨਐਲ) ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।

2. ਇਹ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਯਵਤਮਾਲ, ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਵਿਖੇ ਸਥਿਤ ਅਸਲ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਬੀਐਸਐਨਐਲ ਲਈ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਫਸਰ ਨੇ ਕੁੱਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ (@ ਰੁਪਏ 14,33,703/- (ਰੁਪਏ 13.32 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ) ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਵਾਰਡ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ 21/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

2.1 ਮੂਲ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਹਾਈਕੋਰਟ ਨੂੰ ਇੱਕ ਹੋਰ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਬੇਲੋੜੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ ਰੁਪਏ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। 174/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ (ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ 800% ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਤੇ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਲਗਭਗ 1300%)।

2.2 ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ 174/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਬੀਐਸਐਨਐਲ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।

3. ਬੀਐਸਐਨਐਲ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਸ਼੍ਰੀ ਆਰ.ਡੀ. ਅਗਰਵਾਲਾ ਨੇ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਿਰਫ਼ ਮੌਜੂਦਾ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਰੇਟਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਵਿੱਚ ਗੰਭੀਰਤਾ ਨਾਲ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 800% ਤੋਂ ਵੱਧ ਵਾਧੇ ਦਾ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਆਧਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਦਰਾਂ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਜਵਾਜੀ ਨਾਗਨਾਥਮ ਬਨਾਮ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮੰਨਣਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਰੈਵੇਨਿਊ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਅਫਸਰ, ਆਦਿਲਾਬਾਦ, ਏ.ਪੀ. ਅਤੇ ਆਰ.ਐਸ., (1994) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 595 ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਉਤਪਦਨ ਮੰਡੀ ਸਮਿਤੀ, ਸਹਿਸਵਾਨ ਬਨਾਮ. ਬਿਪਿਨ ਕੁਮਾਰ, (2004) 2 ਐਸਸੀਸੀ 283।

3.1 ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ - ਬੀਐਸਐਨਐਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਪੀਡਬਲਯੂ3 ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ- ਸਰਕਾਰੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀਆਂ ਅਸਲ ਦਰਾਂ ਬਜ਼ਾਰ ਵਿੱਚ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਰੇਟਾਂ ਤੋਂ ਵੱਖਰੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਸਹੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਤੋਂ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਿਤ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪੀਡਬਲਯੂ3 ਨੇ ਅੱਗੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਸਿਰਫ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਇਕੱਠੀ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਿਰਫ਼ ਵਿਵਾਦਿਤ ਖੇਤਰ ਦੀਆਂ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਕੀਮਤਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਵਧਾਉਣ ਵਿੱਚ ਗੰਭੀਰਤਾ ਨਾਲ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

3.2 ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬੀਐਸਐਨਐਲ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸ਼ਾਲਿਨੀ ਵਾਮਨ ਗੋਡਬੋਲੇ ਬਨਾਮ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਬੰਬੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੁਲ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ। . ਸਪੈਸ਼ਲ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਫਸਰ, ਸਪੈਸ਼ਲ ਯੂਨਿਟ, ਸੋਲਾਪੁਰ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ., (2009) ਜਵਾਜੀ ਨਾਗਨਾਥਮ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਉਤਪਦਨ ਮੰਡੀ ਸੰਮਤੀ, ਸਾਹਸਵਨ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਮਾਣਯੋਗ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ 5 ਮਹ ਐਲਜੇ 884), ਜੋ ਕਿ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 141 ਦੇ ਤਹਿਤ ਦੇਸ਼ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹਨ।

3.3 ਉਪਰੋਕਤ ਬੇਨਤੀਆਂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਲਈ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

4. ਸ਼੍ਰੀ ਸਚਿਨ ਪਾਟਿਲ, ਰਾਜ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬੀਐਸਐਨਐਲ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਬੇਨਤੀਆਂ ਨੂੰ ਅਪਣਾ ਲਿਆ। ਅਤੇ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਜਿਹੇ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

5. ਸਿੱਖਿਅਤ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਕਿਰਨ ਸੂਰੀ ਦੁਆਰਾ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਦਾ ਤਿੱਖਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਸਲ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ। ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੂਰੀ, ਅਸਲੀ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ 174/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਮਤੇ ਅਤੇ ਰੈਡੀ 'ਤੇ ਸਹੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਹਿਸਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਾ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਸਰਕਾਰ

ਨੇ ਇੱਕ ਮਤਾ ਵੀ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਕੀਮਤ/ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ।

5.1 ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਅਸਲ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੇ 31.10.1994 ਦੇ ਸਰਕਾਰੀ ਮਤੇ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਸਹਾਇਕ ਟਾਊਨ ਪਲਾਨਰ ਨੂੰ ਪੀਡਬਲਯੂ-4 ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜਾਂਚ ਕੇ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਰੇਟਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ।

5.2 ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ 31.10.1994 ਦਾ ਸਰਕਾਰੀ ਮਤਾ ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ, ਜਿੱਥੇ ਵੀ, ਲੋੜ ਹੋਵੇ, ਪੂੰਜੀਕਰਣ ਵਿਧੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਲਾਂਕਣ, ਜੋ ਵੀ ਹੋਵੇ। ਵੱਧ ਹੈ, ਮਾਰਕੀਟ ਦੀ ਚੋਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ. ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਸਰਕਾਰੀ ਮਤੇ ਨੇ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਲਈ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦੀ ਗਣਨਾ ਲਈ ਆਧਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਹਰੇਕ ਆਰਕਾ, ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸੜਕਾਂ, ਰੇਲਵੇ ਆਦਿ ਦੀਆਂ ਭੂਗੋਲਿਕ ਸਥਿਤੀਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖ ਕੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਖਰੀਦ-ਵੇਚ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ।

5.3 ਇਹ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਤੋਂ ਘੱਟ ਰਕਮ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ, ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਨੀਤੀਗਤ ਫੈਸਲਾ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰਿਕੋਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਮੁੱਲ/ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਨਿਆਂਇਕ ਸਮੀਖਿਆ ਤੋਂ ਪਰੇ ਹੈ, ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਜਦੋਂ ਉਹੀ ਚੁਣੌਤੀ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਹੈ।

5.4 ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀਆਂ ਗਈਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਸਟੈਂਪ (ਟਰੱਕ ਮਾਰਕੀਟ ਵੈਲਿਊ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ) ਨਿਯਮ, 1995 ਦੇ ਤਹਿਤ ਲੋੜੀਂਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹਨ। ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ . ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ ਐਂਡ ਐਨਆਰ., (2009) 15 ਐਸਸੀਸੀ 769 (ਪੈਰਾ 41), ਇਹ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰੀਖਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ, ਸਟੈਂਪ ਐਕਟ, ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਗਠਿਤ ਮਾਹਿਰ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਅਪਣਾਈ ਗਈ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ, ਕਾਨੂੰਨ ਇੱਕ ਵਿਗਿਆਨਕ ਅਤੇ ਵਿਧੀਗਤ ਮੁਲਾਂਕਣ ਹੈ। ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦਾ, ਅਤੇ, ਇਸਲਈ, ਕੋਈ ਨਹੀਂ ਹੈ ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਕਿ ਅਜਿਹੀਆਂ ਦਰਾਂ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਸਬੂਤ ਦਾ ਢੁਕਵਾਂ ਹਿੱਸਾ ਕਿਉਂ ਨਹੀਂ ਹੋਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ।

5.5 ਉਪਰੋਕਤ ਬੇਨਤੀਆਂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸ਼ਾਲਿਨੀ ਵਾਮਨ ਗੋਡਬੋਲੇ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਬੰਬੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

6. ਸਬੰਧਤ ਧਿਰਾਂ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਲੰਮਾ ਸਮਾਂ ਸੁਣਿਆ।

7. ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਖੇਤਰ ਦੀਆਂ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਉਲਟ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ 21/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਤੋਂ ਵਧਾ ਕੇ 800% ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਫੁੱਟ ਤੋਂ ਰੁਪਏ 174/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 31.10.1994 ਦੇ ਸਰਕਾਰੀ ਮਤੇ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਕੀਮਤਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਾਲਿਨੀ ਵਾਮਨ ਗੋਡਬੋਲੇ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜਦੋਂ ਜਵਾਜੀ ਨਾਗਨਾਥਮ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਉਤਪਦਨ ਮੰਡੀ ਸਮਿਤੀ, ਸਹਿਸਵਾਨ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ, ਜੋ ਕਿ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਕੀਮਤਾਂ, ਜੋ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਹਨ, 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ, ਜੋ ਕਿ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 141 ਦੇ ਤਹਿਤ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਜਵਾਜੀ ਨਾਗਨਾਥਮ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਉਤਪਦਨ ਮੰਡੀ ਸਮਿਤੀ, ਸਾਹਸਵਾਨ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗੰਭੀਰਤਾ ਨਾਲ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

8. ਕੀ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਭਾਅ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਆਧਾਰ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਜਵਾਜੀ ਨਾਗਨਾਥਮ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਨਜਿੱਠਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਉਤਪਦਨ ਮੰਡੀ ਸਮਿਤੀ, ਸਹਿਸਵਨ (ਸੁਪਰਾ)। ਜਵਾਜੀ ਨਾਗਨਾਥਮ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਦੇ ਢੰਗ ਨੂੰ ਅਪਣਾ ਕੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, (1) ਮਾਹਿਰਾਂ ਦੀ ਰਾਏ, (2) ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਜਾਂ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਸਮਾਨ ਲਾਭਾਂ ਦੀ ਖਰੀਦ ਦੇ ਸੱਚਾ-ਸੁੱਚੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੀਮਤ, ਅਤੇ (3) ਦੇ ਅਸਲ ਜਾਂ ਤੁਰੰਤ ਸੰਭਾਵਿਤ ਮੁਨਾਫੇ ਦੀ ਕਈ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਖਰੀਦ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਗ੍ਰਹਿਣ ਕੀਤੀਆਂ। ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਦਿੱਤੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿੰਨ ਤਰੀਕਿਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਜਾਂ ਦੂਜੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕੀ ਬੇਸਿਕ ਵੈਲਯੂਏਸ਼ਨ ਰਜਿਸਟਰ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਬੁਨਿਆਦ ਬਣਾਏਗਾ। ਇਸ ਨੂੰ ਨਕਾਰਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਵਿਚਾਰ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਬੇਸਿਕ ਵੈਲਯੂਏਸ਼ਨ ਰਜਿਸਟਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਐਂਟਰੀਆਂ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣ ਸਕਦੀਆਂ, ਇਸ ਨੂੰ ਪੈਰਾ 5 ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ:

"5. ਇਸ ਲਈ, ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਬੇਸਿਕ ਵੈਲਯੂਏਸ਼ਨ ਰਜਿਸਟਰ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਬੂਤ ਹੈ। ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਸਪੈਸ਼ਲ ਲੈਂਡ ਐਕਵਾਇਰ ਅਫਸਰ ਬਨਾਮ ਟੀ. ਅਧੀਨਾਰਾਇਣ ਸੇਟੀ ਏਆਈਆਰ 1959 ਐਸਸੀ 429] ਵਿੱਚ ਪੈਰਾ 9 ਵਿੱਚ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਕੰਮ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਧਾਰਾ 4(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣਾ ਹੈ (1) ਮਾਹਿਰਾਂ ਦੀ ਰਾਏ (2) ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੀਮਤ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਤੇ ਉਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਫਾਇਦੇ ਰੱਖਣ ਦੇ ਸੱਚੇ-ਸੁੱਚੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਤੇ (3) ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਅਸਲ ਜਾਂ ਤੁਰੰਤ ਸੰਭਾਵੀ ਮੁਨਾਫ਼ੇ ਦੀ ਖਰੀਦਦਾਰੀ ਵਿੱਚ ਵੀ ਇਹੀ ਵਿਚਾਰ ਸੀ ਦੇਵੀ ਬਨਾਮ ਰਾਂਚੀ ਦੇ ਕੁਲੈਕਟਰ (1972) 1 ਐਸਸੀਸੀ 480], ਇਹ, ਪੇਰੀਯਾਰ ਅਤੇ ਪਰੀਕੰਨੀ ਰਬਰਸ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਕੇਰਲ ਰਾਜ

(1991) 4 ਐਸਸੀਸੀ 195] ਵਿੱਚ ਦੁਹਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ, ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਦਿੱਤੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਢੁਕਵੀਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਜਾਂ ਦੂਜੇ ਤਿੰਨ ਤਰੀਕਿਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ। ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੀ ਦੂਜੀ ਵਿਧੀ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਬੇਸਿਕ ਵੈਲਯੂਏਸ਼ਨ ਰਜਿਸਟਰ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਬੁਨਿਆਦ ਬਣਾਏਗਾ। ਇੰਡੀਅਨ ਸਟੈਂਪ ਐਕਟ, 1899 ਯੰਤਰਾਂ ਆਦਿ 'ਤੇ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 254 ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੀ ਗਈ VII ਵੀਂ ਅਨੁਸੂਚੀ ਦੀ ਸੂਚੀ III, ਸਮਕਾਲੀ ਸੂਚੀ ਦੀ ਐਂਟਰੀ 44, ਰਾਜ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੂੰ ਭਾਰਤੀ ਸਟੈਂਪ ਐਕਟ, 1899 ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਏ.ਪੀ. ਦੀ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਸਮੇਤ ਸਾਰੀਆਂ ਰਾਜ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾਵਾਂ ਨੇ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 47-ਏ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਅਫ਼ਸਰ ਕੋਲ ਆਵਾਜਾਈ ਦੇ ਯੰਤਰਾਂ 'ਤੇ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਲਗਾਉਣ ਲਈ, ਜੇ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਇਹ ਵਿਸ਼ਵਾਸ ਕਰਨ ਦਾ ਕਾਰਨ ਹੈ ਕਿ ਸੰਪੱਤੀ, ਵਟਾਂਦਰੇ, ਤੋਹਫ਼ੇ, ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਰਿਹਾਈ ਜਾਂ ਬੰਦੋਬਸਤ ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਇੰਸਟਰੂਮੈਂਟ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ, ਉਹ ਅਜਿਹੇ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਅਤੇ ਇਸ 'ਤੇ ਅਦਾਇਗੀ ਯੋਗ ਡਿਊਟੀ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਇਸਨੂੰ ਕੁਲੈਕਟਰ ਕੋਲ ਭੇਜ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਰਾਏ ਮਿਲਣ 'ਤੇ, ਉਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਿਯਮਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੇਤਾ ਨੂੰ ਉਸ 'ਤੇ ਵਾਧੂ ਡਿਊਟੀ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਬੁਲਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਵਿਕਰੇਤਾ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸਨੂੰ ਇੱਕ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਉਸ ਪੱਖ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 47-ਏ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਏਗਾ ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਰਜਿਸਟਰੀਕਰਣ ਲਈ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਉਸ ਕੋਲ ਇਹ ਮੰਨਣ ਦੇ ਕਾਰਨ ਹੋਣ ਕਿ ਇਸ ਦਾ ਮੁੱਲ ਘੱਟ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਇਹ ਤਸਦੀਕ ਕਰਵਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਸਾਧਨ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਿਤ ਸੀ; ਸੰਦਰਭ 'ਤੇ ਕੁਲੈਕਟਰ ਮੌਜੂਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 47-ਏ ਨੇ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਖੇਤਰ, ਪਿੰਡ, ਬਲਾਕ, ਜ਼ਿਲ੍ਹੇ ਜਾਂ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇੱਕ ਸਾਧਨ ਦੀ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਲਈ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਮੁਢਲੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਰਜਿਸਟਰ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਲਈ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਕਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ, ਆਦਿ। ਇਸ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਸਾਡੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਵਸਥਾ ਜਾਂ ਵਿਧਾਨਿਕ ਸ਼ਕਤੀ ਵਾਲਾ ਨਿਯਮ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਕੀ ਕੋਈ ਸਾਧਨ ਬੇਸਿਕ ਵੈਲਯੂਏਸ਼ਨ ਰਜਿਸਟਰ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਗਏ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਉੱਚ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਹੈ, ਸਾਗਰ ਸੀਮੈਂਟਸ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਏ.ਪੀ. ਸਟੇਟ (1989) 3 ਅੰਧ ਐੱਲ.ਟੀ. 677] ਬੀ.ਪੀ. ਜੀਵਨ ਰੈੱਡੀ, ਜੇ., ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਉਸ ਸਮੇਂ ਸਨ, ਨੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਇਕਪਾਸੜ ਤੌਰ 'ਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਬੇਸਿਕ ਵੈਲਯੂਏਸ਼ਨ ਰਜਿਸਟਰ ਦੀ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਬੁਨਿਆਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਬੰਨ੍ਹਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਨਾ ਤਾਂ ਰਜਿਸਟਰਾਰ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਵਿਕਰੇਤਾ ਇਸ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹੇ ਹੋਏ ਹਨ। ਉਚਿਤ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰੀ ਮੁੱਲ ਧਾਰਾ 47-ਏ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਹੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪੀ. ਸਸੀਦਾਰ ਬਨਾਮ ਸਬ-ਰਜਿਸਟਰਾਰ (1992) 1 ਅੰਧ ਐਲ.ਟੀ. ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਇਕੱਠੀ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਤੇ ਬਣਾਏ ਗਏ ਮੂਲ ਮੁਲਾਂਕਣ ਰਜਿਸਟਰ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਧਾਰ ਜਾਂ ਫੋਰਸ. ਇਹ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਲਈ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ ਯੰਤਰ ਵਿੱਚ ਇਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਦੱਸੇ ਗਏ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਬੁਨਿਆਦ ਨਹੀਂ ਬਣਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਸਮਾਨ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇਹ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਉਸ ਖੇਤਰ ਜਾਂ ਕਸਬੇ ਜਾਂ ਇਲਾਕਾ ਜਾਂ ਤਾਲੁਕ ਆਦਿ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ। ਇੱਛੁਕ ਸਮਝਦਾਰ

ਵਿਕਰੇਤਾ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਨੇੜੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਨੇੜੇ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਮਝਦਾਰ ਵਿਕਰੇਤਾ ਵਿਚਕਾਰ ਸੱਚਮੁੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਬੂਤ। ਲਾਹੇਵੰਦ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਧਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਗੀਆਂ। ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਬਨਾਮ ਵੈਂਕਟੇਸ਼ਵਰ ਪ੍ਰਸਾਦ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਹੋਰ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ, ਇਸਦੇ ਬਾਅਦ ਕੀਤਾ | ਏ.ਐਸ. 1980 ਦਾ ਨੰਬਰ 880, 11-11-1981 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ | ਜਿਸ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਬੇਸਿਕ ਵੈਲਯੂਏਸ਼ਨ ਰਜਿਸਟਰ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਦਿਖਾਈ ਦੇਵੇਗਾ ਕਿ ਸਰਕਾਰ ਵਿੱਚ ਉਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇੱਕ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇਹਨਾਂ ਦੋ ਲਾਜ਼ਮੀ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਬਿਨਾਂ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਬੇਸਿਕ ਵੈਲਯੂਏਸ਼ਨ ਰਜਿਸਟਰ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਬੁਨਿਆਦ ਬਣਾਏਗਾ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਉਹ ਆਧਾਰ. ਪੂਰੇ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਵਸੀਰਦੀ ਭਰਤ ਰਾਓ ਬਨਾਮ ਮਾਲ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਅਫਸਰ (1992) 1 ਅੰਧ ਐਲਟੀ 591] ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਹੋਰ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ, ਸੋਕਨ ਲਾਲ [(1988) 2 ਅੰਧ ਐਲਟੀ 306] ਦੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨਾਲ ਅਸਹਿਮਤ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਹ ਵੀ ਦੁਹਰਾਇਆ ਕਿ ਰਜਿਸਟਰੀਕਰਣ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਬੇਸਿਕ ਵੈਲਯੂਏਸ਼ਨ ਰਜਿਸਟਰ ਦਾ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਧਾਰਾ 23(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਧਾਰ ਬਣਾਓ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਗੁਲਜ਼ਾਰਾ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ (1993) 4 ਐਸਸੀਸੀ 2451 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਕਿ ਮਾਲ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀਆਂ ਇੰਤਕਾਲ ਐਂਟਰੀਆਂ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹਨ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੇ ਸਬੂਤ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਘੋਖਿਆ ਜਾਂਦਾ। ਇਨ ਸਰਵੇ-ਕਮ-ਐਲ.ਏ.ਓ ਬਨਾਮ ਮੁਹੰਮਦ। ਘੌਸ [(1985) 1 ਐਮਐਲਜੇ 116] ਨੇ ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ, ਮਿਸਟਰ ਗਾਂਗੁਲੀ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 47-ਏ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੰਸਟ੍ਰੂਮੈਂਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ, ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਉਚਿਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਆਧਾਰ ਬਣਾਏਗਾ, ਜੋ ਕਿ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦੇ ਸਬੂਤ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਸਰਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕੀ ਹਦਾਇਤਾਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਅਤੇ ਕੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਕੋਈ ਵਿਧਾਨਕ ਆਧਾਰ ਸੀ, ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਨਹੀਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਬੈਂਚ. ਜੇਕਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਆਪਕ ਤਜਵੀਜ਼ ਹੈ ਕਿ ਸਟੈਂਪ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 47-ਏ ਅਧੀਨ ਅਜਿਹੀਆਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਜਾਪਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਸਹੀ ਕਾਨੂੰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਧਾਰਾ 47-ਏ ਸਥਾਨਕ ਸੋਧ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਹਰੇਕ ਰਾਜ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਵਿਧਾਨਕ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਲੱਭਿਆ। ਏ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਤਾਮਿਲਨਾਡੂ ਐਕਟ ਵੀ ਇੰਟਰਾ ਵਿਵੋਸ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣ ਯੋਗ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਆਮ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਵਜੋਂ। ਜੇਕਰ ਉਹ ਸਬੂਤਾਂ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹਨ ਤਾਂ ਇਹ ਧਾਰਾ 47-ਏ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਅਸੀਂ ਮੰਨਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਮੂਲ ਮੁੱਲ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਅਧੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣ ਸਕਦਾ। ਸਬੂਤ ਦਾ ਬੋਝ ਹਮੇਸ਼ਾ ਦਾਅਵੇਦਾਰ 'ਤੇ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਹਰੇਕ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਉਸੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਟੇਟ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਜਾਂ ਇਛੁੱਕ ਵਿਕਰੇਤਾ ਅਤੇ ਇੱਛੁਕ ਵਿਕਰੇਤਾ ਜਾਂ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਬੂਤ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮਾਨ ਜਾਂ ਸਮਾਨ ਫਾਇਦੇ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਵਾਲੇ ਗੁਆਂਢੀ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ। ਰਾਜ ਨੇ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜੋ ਕਿ ਖੁਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਗਿਆ ਮਾਮਲਾ ਹੈ। ਸਾਨੂੰ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਹੋਰ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਵੀ ਤਰਕ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ"

9. ਜਵਾਜੀ ਨਾਗਨਾਥਮ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਲਾਲ ਚੰਦ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਅਗਲੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਸਹੀ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਦੀ ਉਗਰਾਹੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਰੱਖੇ ਗਏ ਮੂਲ ਮੁਲਾਂਕਣ ਰਜਿਸਟਰਾਂ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਰੇਟਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਨੂੰ ਤੈਅ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਦੁਆਰਾ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਮੰਨਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਗਲਤ ਸੀ।

ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਸੀਂ ਉਪਰੋਕਤ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਲਏ ਗਏ ਵਿਚਾਰ ਨਾਲ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਕਿ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਦੀ ਗਣਨਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਕੀਮਤਾਂ, ਜੋ ਕਿ ਸਮੁੱਚੇ ਖੇਤਰ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ, ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ। ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਮੁਆਵਜ਼ਾ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪੇਸ਼ਗੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਸੀ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੀਡਬਲਯੂ-3 ਦੇ ਬਿਆਨ ਦੀ ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ 'ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਪੀਡਬਲਯੂ-3, ਇੱਕ ਸਰਕਾਰੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਸਹੀ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਮਾਰਕੀਟ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀਆਂ ਅਸਲ ਦਰਾਂ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈਆਂ ਦਰਾਂ ਨਾਲੋਂ ਵੱਖਰੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਸਹੀ ਹਨ। ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਤੋਂ ਬਜ਼ਾਰ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਪੀਡਬਲਯੂ-4 ਨੇ ਵੀ ਆਪਣੇ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਸਿਰਫ਼ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਵਸੂਲਣ ਲਈ ਹੀ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਜਵਾਜੀ ਨਾਗਨਾਥਮ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਉਤਪਦਨ ਮੰਡੀ ਸਮਿਤੀ, ਸਹਿਸਵਾਨ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਸਹੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ।

10. ਰੈਡੀ ਰਿਕੋਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈਆਂ ਕੀਮਤਾਂ, ਜੋ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਚੁਕਵੀਂ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਖਰਚੇ ਇਕੱਠੇ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਹਨ, ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਆਧਾਰ ਕਿਉਂ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਨੂੰ ਵਿਚਾਰੇ ਜਾਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ? ਇੱਕ ਹੋਰ ਕੋਣ ਵੀ. ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਵਿਵਾਦਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਰੇਟ ਪੂਰੇ ਖੇਤਰ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਹਨ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਕਸਾਰ ਦਰਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਚਿਮਨਲਾਲ ਹਰਗੋਵਿੰਦਦਾਸ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿਚ ਬਨਾਮ. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਫਸਰ, ਪੂਨਾ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ., (1988) 3 ਐਸਸੀਸੀ 751, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਪਾਲਣ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਵਿਆਪਕ ਸਿਧਾਂਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ:-

4. ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਮਾਨਸਿਕ ਪਰਦੇ 'ਤੇ ਨੱਕਾਸ਼ੀ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ:

(1) ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਅਧੀਨ ਹਵਾਲਾ ਅਵਾਰਡ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਫਸਰ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਵਿੱਚ ਨਿਰਭਰ ਸਮੱਗਰੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਰੱਖ ਸਕਦੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਉਹੀ ਸਮੱਗਰੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਅਤੇ ਸਾਬਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ।

(2) ਇਸ ਲਈ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਫਸਰ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਹਵਾਲਾ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਲਈ ਸਾਹਮਣੇ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਸਿਰਫ਼ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਫ਼ਸਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਦੀ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਲਈ ਵਰਤੀ ਗਈ ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਵਰਤੋਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਉਸ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਅਤੇ ਸਾਬਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ। ਇਹ ਦਾ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਅਵਾਰਡ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਬੈਠਣ ਲਈ, ਇਸ ਦੇ ਤਰਕ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਜਾਂ ਨਾਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਨ, ਜਾਂ ਇਸਦੀ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰਨ ਜਾਂ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਫਸਰ ਦੁਆਰਾ ਪਹੁੰਚੇ ਸਿੱਟੇ ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ, ਸੋਧਣ ਜਾਂ ਉਲਟਾਉਣ ਲਈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਸੀ।

(3) ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੰਦਰਭ ਨੂੰ ਇੱਕ ਅਸਲ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੰਨਣਾ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਮੱਗਰੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਹੋਵੇਗਾ।

(4) ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਇੱਕ ਮੁਦਈ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਵਾਰਡ ਵਿੱਚ ਉਸਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੀਮਤ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਮੱਗਰੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਾਕਾਫ਼ੀ ਹੈ। ਬੇਸ਼ੱਕ ਇਸ ਮੰਤਵ ਲਈ ਦੂਸਰੀ ਧਿਰ ਵੱਲੋਂ ਰੱਖੀ ਅਤੇ ਸਾਬਤ ਕੀਤੀ ਸਮੱਗਰੀ ਨੂੰ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(5) ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ (ਧਾਰਾ 6 ਅਤੇ 9 ਅਧੀਨ ਸੂਚਨਾਵਾਂ ਦੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ ਅਪ੍ਰਸੰਗਿਕ ਹਨ)।

(6) ਨਿਰਧਾਰਨ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਦੀ ਮਿਤੀ (ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ) 'ਤੇ ਖੜ੍ਹਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੁੱਲ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਇੱਕ ਕਾਲਪਨਿਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਹੈ ਜੋ ਖੁੱਲੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਤੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਕੀਮਤ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ। ਉਸ ਦਿਨ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ. ਇਹ ਵੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੇਤਾ ਵਾਜਬ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਵੇਚਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ।

(7) ਉਦਾਹਰਨਾਂ ਵਿਧੀ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਿਤ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਾਲ ਸਬੰਧ ਬਣਾਉਣਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦਾ ਸੂਚਕਾਂਕ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ।

(8) ਸਿਰਫ਼ ਅਸਲੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਨੂੰ ਹੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। (ਕਈ ਵਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕਵਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਉਮੀਦ ਵਿੱਚ ਧਾਂਦਲੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।)

(9) ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਨੂੰ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ (1) ਜੇਕਰ ਉਹ ਬਹੁਤ ਹੀ ਨੇੜਲਾ ਹਨ, (2) ਅਸਲੀ, ਅਤੇ (3) ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਨੇ ਖੁਦ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਸੁਧਾਰ ਦੇ ਕਾਰਨ ਉੱਚ ਕੀਮਤ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰੇਰਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਵਿਕਾਸ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਵਿੱਚ।

(10) ਅਸਲ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਸਭ ਤੋਂ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਵਿਚਾਰਾਂ 'ਤੇ ਪਛਾਣਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ:

(i) ਸਮਾਂ ਕੋਣ ਤੋਂ ਨੇੜਤਾ,

(ii) ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਕੋਣ ਤੋਂ ਨੇੜਤਾ।

(11) ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਸੂਚਕਾਂਕ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਿਤ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਆਦਰਸ਼ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਪਲੱਸ ਅਤੇ ਮਾਇਨਸ ਕਾਰਕਾਂ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂ ਸਮਾਯੋਜਨ ਕਰਕੇ ਘਟਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। -ਦੋਵਾਂ ਨੂੰ ਆਪਸ ਵਿੱਚ ਰੱਖ ਕੇ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ।

(12) ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਪਲੱਸ ਅਤੇ ਮਾਇਨਸ ਕਾਰਕਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਬੈਲੇਂਸ ਸ਼ੀਟ ਬਣਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕਾਂ ਦਾ ਮੁੱਲ ਪਰਿਵਰਤਨ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਕ ਸਮਝਦਾਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਕਰੇਗਾ।

(13) ਐਕਵਾਇਰ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪਲੱਸ ਕਾਰਕਾਂ ਲਈ ਆਦਰਸ਼ ਵਜੋਂ ਲਏ ਗਏ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਿਤ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਲੋਡ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਘਟਾਓ ਕਾਰਕਾਂ ਲਈ ਉਤਾਰ ਕੇ ਘਟਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

(14) ਧਾਰਾਵਾਂ (11) ਤੋਂ (13) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਮ ਭਾਵਨਾ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਪਾਰ ਦੀ ਦੁਨੀਆ ਦਾ ਇੱਕ ਸੂਝਵਾਨ ਆਦਮੀ ਕਰੇਗਾ। ਅਸੀਂ ਕੁਝ ਅਜਿਹੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟਾਂਤਕ (ਸੰਪੂਰਨ ਨਹੀਂ) ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾ ਸਕਦੇ ਹਾਂ:

ਪਲੱਸ ਕਾਰਕ	ਘਟਾਓ ਕਾਰਕ
1. ਆਕਾਰ ਦੀ ਛੋਟੀ	1. ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਿਸ਼ਾਲਤਾ
2. ਇੱਕ ਸੜਕ ਦੀ ਨੇੜਤਾ	2. ਸੜਕ ਤੋਂ ਥੋੜ੍ਹੀ ਦੂਰੀ 'ਤੇ ਅੰਦਰੂਨੀ ਸਥਿਤੀ
3. ਇੱਕ ਸੜਕ 'ਤੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਾਲਾ ਹਿੱਸਾ	3. ਡੂੰਘਾਈ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਬਹੁਤ ਛੋਟੀ ਫਰੰਟੇਜ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਤੰਗ ਪੱਟੀ
4. ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨੇੜੇ	4. ਹੇਠਲੇ ਪੱਧਰ ਲਈ ਉਦਾਸ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਭਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ
5. ਨਿਯਮਤ ਸ਼ਕਲ ਵਿਕਸਿਤ ਇਲਾਕਾ	5. ਤੋਂ ਦੂਰੀ
6. ਐਕਵਾਇਰ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਪੱਧਰ	6. ਕੁਝ ਖਾਸ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਕਾਰਕ ਜੋ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਰੋਕਦੇ ਹਨ

7. ਕਿਸੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਜਾਇਦਾਦ
ਦੇ ਮਾਲਕ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਮੁੱਲ ਜਿਸ
ਨੂੰ ਇਸਦਾ ਕੁਝ ਖਾਸ ਫਾਇਦਾ ਹੋ
ਸਕਦਾ ਹੈ

XXXXXXXXXXXXXX"

11. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਈ ਕਾਰਕ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰੀ ਮੁੱਲ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ; ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਖੇਤਰ; ਭਾਵੇਂ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਭਾਵੇਂ ਗ੍ਰਹਿਣ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ ਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਰ ਲਾਭਦਾਇਕ ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਕਾਰਕਾਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਲਈ, ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈਆਂ ਦਰਾਂ, ਜੋ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਦੀ ਉਗਰਾਹੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਹਨ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਖੇਤਰ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਇੱਕਸਾਰ ਦਰਾਂ ਹਨ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ। ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਕਾਨੂੰਨ ਤਹਿਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ 800% ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵਧਾ ਕੇ ਇੱਕ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। 21/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਤੋਂ ਰੁਪਏ 174/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ. ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈਆਂ ਦਰਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨਾ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ।

12. ਹੁਣ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 31.10.1994 ਦੇ ਸਰਕਾਰੀ ਮਤੇ 'ਤੇ ਰੱਖੇ ਗਏ ਭਰੋਸਾ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਇਸ ਤੱਥ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿ ਇਹ ਉਪਰੋਕਤ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਉਲਟ ਹੈ। ਦੋ ਫੈਸਲੇ, ਜਿਸ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਉਕਤ ਸਰਕਾਰੀ ਮਤੇ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਵਿਗਿਆਨਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹਰੇਕ ਖੇਤਰ ਦੀਆਂ ਭੂਗੋਲਿਕ ਸਥਿਤੀਆਂ, ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸੜਕਾਂ, ਰੇਲਵੇ ਆਦਿ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖ ਕੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਖਰੀਦ-ਵੇਚ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਕੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਰੈਡੀ ਰਿਕਨਰ ਦਰਾਂ ਸ਼ਹਿਰ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵਿੱਚ ਪੇਂਡੂ ਆਰਕਸ ਦੇ ਤਾਲੁਕਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰਾਂ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹਨ।

ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਸਮਾਨ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰੀ ਮੁੱਲ ਥਾਂ-ਥਾਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਾਰਕਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

13. ਉਪਰੋਕਤ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਦੱਸੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਸਫਲ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਰਪੱਖ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ

ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ 21 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਉਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਨਿਧੀ ਜੈਨ ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ 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।



Tarun Mehra
Advocate