ਸ਼੍ਰੀ ਅਕੀਲੋਦੀਨ

ਬਨਾਮ

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ

(2013 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 6776-6777)

10 ਜੁਲਾਈ 2024

[ਸੂਰਿਆ ਕਾਂਤ ਅਤੇ ਕੇ.ਵੀ. ਵਿਸ਼ਵਨਾਥਨ,* ਜੇਜੇ]

ਵਿਚਾਰਨ ਵਾਲਾ ਮੁੱਦਾ

03.06.1999 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਕੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ; ਕੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜਗ੍ਹਾ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸੰਸਥਾ-ਵਿਦਰਭ ਸਿੰਚਾਈ ਵਿਕਾਸ ਨਿਗਮ (ਵੀ.ਆਈ.ਡੀ.ਸੀ.) ਦੁਆਰਾ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ; ਜੇਕਰ ਇਹ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਕੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ; ਜੇਕਰ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਉਸਦਾ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਵਜੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ 'ਨਹੀਂ ਉਸਾਰੀ ਵਾਲਾ ਜ਼ੋਨ' ਕੀ ਸੀ; ਅਤੇ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਕੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ; 'ਨਹੀਂ ਉਸਾਰੀ ਵਾਲਾ ਜ਼ੋਨ' ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਕੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਹੈੱਡਨੋਟ

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਖੇਤਰੀ ਅਤੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਯੋਜਨਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, 1966 – ਐੱਸ.ਐੱਸ 14(ਜੇ), 21, 22(ਜੇ) - ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 - ਐੱਸ.4 - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ, ਜੇਕਰ ਨੀਲੇ ਜ਼ੋਨ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਂਦੀ ਹੈ - 03.06.1999 ਨੂੰ, ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ:

ਆਯੋਜਿਤ : ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਪੂਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ ਦੇ ਅੰਦਰ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਠਹਿਰਾਉਂਦਾ - ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸੰਸਥਾ ਇਹ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੁਕਮ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੋਈ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਕਤ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸੰਸਥਾ 'ਤੇ ਇਹ ਬੋਝ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਦੇ ਇਹ ਦਰਸਾਏ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਾਬੰਦੀ ਲਾਗੂ ਹੈ - ਵੀ.ਆਈ.ਡੀ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ "ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ" ਦੀ ਇੱਕ ਵੈਧ ਸੀਮਾਬੰਦੀ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਉਣ ਵਿੱਚ ਇਹ ਬੋਝ ਨਹੀਂ ਛੱਡਿਆ - ਜੋ ਸਥਾਪਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਉਹ ਸਿਰਫ਼ ਉਪ-ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਮੌਜੂਦਗੀ ਸੀ ਭਾਵ "ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਦੀਆਂ "ਬੀ" ਅਤੇ "ਸੀ"

---

*ਲੇਖਕ

ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀਆਂ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲਾਂ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਇਮਾਰਤ ਉਪ-ਕਾਨੂੰਨ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਨਿਯੰਤਰਣ ਨਿਯਮ" - 03.06.1999 ਨੂੰ, ਭਾਵ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ, ਕੋਈ ਨਿਰਮਾਣ ਜ਼ੋਨ ਨਹੀਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ਼ ਪਾਣੀ ਦੇ ਰਸਤੇ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਦੀ ਦੂਰੀ 'ਤੇ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਮੋਰਨਾ ਨਦੀ ਹੈ - ਜੇਕਰ ਸਾਈਟ ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਪਾਣੀ ਦੇ ਰਸਤੇ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਦੇ 15 ਮੀਟਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਹੀ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕੋਈ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜਗ੍ਹਾ 'ਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਰਸਤੇ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਦੇ ਨਿਸ਼ਾਨ ਤੋਂ ਪਰੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਸੁਤੰਤਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਉਸ ਹੱਦ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਦੀ ਦੂਰੀ 'ਨੋ ਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਜ਼ੋਨ' ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ - ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਤੱਕ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਕੁੱਲ ਮਾਪਣ ਵਾਲੇ ਖੇਤਰ ਦੇ 68.3% ਲਈ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਾਕੀ ਖੇਤਰ ਦੇ 68.3% (ਲਗਭਗ) ਲਈ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ, ਜ਼ਮੀਨੀ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਜੋ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਂਦਾ ਹੈ - ਮਿਆਰੀ ਇਮਾਰਤ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਬਿਨਾਂ ਨਿਰਮਾਣ ਜ਼ੋਨ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੈ, ਉਸਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਅਵਾਰਡ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਰਕਮ ਦੇ 8% ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ - ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ। [ਪੈਰਾ 41, 43, 45, 56, 57, 66]

ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ - ਉਦਾਹਰਣਾਂ - ਨਿਰਭਰਤਾ - ਦੋ ਲੈਣ-ਦੇਣ, ਇੱਕ ਸੁਤੰਤਰ/ਗੈਰ-ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਅਤੇ ਦੂਜਾ ਸਬੰਧਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ - ਦੋਵੇਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਬਹੁਤੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਤਰ ਦੇ ਹੋਏ:

ਆਯੋਜਿਤ : ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਅਜਿਹੇ ਉਦਾਹਰਣ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਚੋਣ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਗੈਰ-ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਹੱਥ ਦੀ ਲੰਬਾਈ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕਰ ਰਹੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇੱਕ ਅਜਿਹੇ ਉਦਾਹਰਣ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਜਿੱਥੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਉੱਚ ਮੁੱਲ ਦੀਆਂ ਸਬੰਧਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਦੋਵੇਂ ਮੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕੋ ਸਮੇਂ ਦੇ ਆਲੇ-ਦੁਆਲੇ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਸਮਝਦਾਰੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗੀ ਅਤੇ ਆਮ ਸਮਝ ਇਹ ਹੁਕਮ ਦੇਵੇਗੀ ਕਿ ਗੈਰ-ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ - ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਉਹ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜੋ ਹੱਥ ਦੀ ਲੰਬਾਈ 'ਤੇ ਹੈ, ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ 175/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 62, 65]

ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ - ਵਿਕਾਸ ਖਰਚੇ - ਨਿਰਧਾਰਨ - ਹੜ੍ਹ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀਵਾਰ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤੀ:

ਆਯੋਜਿਤ: ਵਿਕਾਸ ਖਰਚੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਜਿਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ - ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਹੜ੍ਹ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀਵਾਰ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਕਾਸ ਜਾਂ ਇਸਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਲਾਗਤ ਦਾ ਕੋਈ ਸਵਾਲ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ - ਜ਼ਮੀਨ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਪੱਕੀ ਸੀ - ਕੇਸ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਲਾਗਤ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਕੋਈ ਕਟੌਤੀ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ - ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਮੁੱਲ, ਜਦੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਗਈ। [ਪੈਰਾ 67, 66]

ਕੇਸ ਲਾਅ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

ਉੜੀਸਾ ਰਾਜ ਬਨਾਮ ਬ੍ਰਿਜ ਲਾਲ ਮਿਸ਼ਰਾ ਅਤੇ ਹੋਰ [1995] ਪੂਰਕ 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 354: (1995) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 203; ਸਰਦਾਰਾ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ, ਸੁਧਾਰ ਟਰੱਸਟ, ਰੂਪਨਗਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2020) 14 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 483; ਓਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2016) 13 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 190; ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਬਨਾਮ ਕਰੀਗੌੜਾ ਅਤੇ ਹੋਰ [2010] 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 164: (2010) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 708; ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਦੇ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕ ਜਨਰਲ ਬਨਾਮ ਕੁਲੈਕਟਰ, ਵਾਰਾਣਸੀ [1988] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 1025: (1988) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 150; ਹਿੰਮਤ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਮੱਧ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ (2013) 16 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 392; ਨੈਲਸਨ ਫਰਨਾਂਡਿਸ ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ [2007] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 563: (2007) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 447; ਭਾਗ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਰਾਹੀਂ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ, ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ [1985] ਪੂਰਕ 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 949: (1985) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 737; ਅਸ਼ੋਕ ਕੁਮਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ [2016] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 1084: (2016) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 544 - ਨਿਰਭਰ।

ਕਾਜ਼ੀ ਅਕੀਲੋਦੀਨ ਸੁਜਾਉਦੀਨ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ [2013] 7 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 382: (2013) 14 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 8; ਮੁਨੁਸਾਮੀ ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ [2021] 9 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 1: (2021) 13 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 258; ਮਹਿਰਾਵਲ ਖੇਵਾਜੀ ਟਰੱਸਟ (ਰਜਿਸਟਰਡ), ਫਰੀਦਕੋਟ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ [2012] 4 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 24: (2012) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 432; ਭਾਗਵਥੁਲਾ ਸਮਾਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਅਤੇ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ [2012] 4 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 24 : ਅਧਿਕਾਰੀ, ਵਿਸ਼ਾਖਾਪਟਨਮ ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ, ਵਿਸ਼ਾਖਾਪਟਨਮ [1991] ਪੂਰਕ 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 172: (1991) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 506; ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਚਰਨ ਦਾਸ (ਮ੍ਰਿਤਕ)

ਕਾਜ਼ੀ ਅਕੀਲੋਦੀਨ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਬਨਾਮ ਐਚ. ਪੀ. ਹਾਊਸਿੰਗ ਅਤੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਹੋਰ। [2009] 14 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 163: (2010) 13 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 398; ਮੱਧ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਬਨਾਮ ਰਾਧੇਸ਼ਿਆਮ [2022] 9 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 743: 2022 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ ਔਨਲਾਈਨ ਐਸ.ਸੀ. 162; ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਦਿਗੰਬਰ ਭੀਮਾਸ਼ੰਕਰ ਟੰਡਲੇ ਅਤੇ ਹੋਰ। [1996] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 90 : (1996) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 583 – ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਖੇਤਰੀ ਅਤੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਯੋਜਨਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, 1966; ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894।

ਕੀਵਰਡਸ ਦੀ ਸੂਚੀ

ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ; ਮੁਆਵਜ਼ਾ; ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ; ਉਦਾਹਰਣਾਂ; ਵਿਕਾਸ ਖਰਚੇ; ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ; ਹੜ੍ਹ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀਵਾਰ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤੀ; ਨੀਲਾ ਜ਼ੋਨ; ਨੀਲਾ ਰੰਗ; ਕੋਈ ਨਿਰਮਾਣ ਜ਼ੋਨ ਨਹੀਂ; ਪਾਣੀ ਦਾ ਰਸਤਾ; ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ; ਸੰਭਾਵੀ ਮੁੱਲ; ਇਮਾਰਤ ਉਪ-ਨਿਯਮ; ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ; ਲੈਣ-ਦੇਣ, ਸੁਤੰਤਰ/ਗੈਰ-ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਿਰਾਂ; ਸਬੰਧਤ ਧਿਰਾਂ; ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼; ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼; ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ; ਨੇੜਤਾ; ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ।

ਕੇਸ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2013 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6776-6777.

ਨਾਗਪੁਰ ਵਿਖੇ ਬੰਬੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 17.06.2013 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ 2008 ਦਾ ਐਫਏ ਨੰਬਰ 1210 ਅਤੇ 2009 ਦਾ ਐਫਏ ਨੰਬਰ 6.

ਨਾਲ

2024 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7322, 7323, 7324, 7325, 7326, 7327, 7328 ਅਤੇ 7329.

ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ ਪੇਸ਼ੀਆਂ

ਰਣਜੀਤ ਕੁਮਾਰ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਆਰ. ਬੀ. ਅਗਰਵਾਲ, ਸੱਤਿਆਜੀਤ ਏ. ਦੇਸਾਈ, ਅੰਸੁਮਨ ਸਿੰਘ, ਸਿਧਾਰਥ ਗੌਤਮ, ਗਜਾਨਨ ਐਨ. ਤੀਰਥਕਰ, ਅਭਿਨਵ ਕੇ. ਮੁਤਿਆਲਵਾਰ, ਵਿਜੇ ਰਾਜ ਸਿੰਘ ਚੌਹਾਨ, ਲਵ ਕੁਮਾਰ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਨਘਾ ਐਸ. ਦੇਸਾਈ, ਨਿਸ਼ਾਂਤ ਆਰ. ਕਟਨੇਸ਼ਵਰਕਰ, ਅਮੋਲ ਨਿਰਮਲਕੁਮਾਰ ਸੂਰਯਵੰਸ਼ੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ੍ਰਿਸ਼ਟੀ ਪਾਂਡੇ, ਉਦੈ ਬੀ. ਦੂਬੇ, ਹਿਮਾਂਸ਼ੂ ਚੌਬੇ, ਸਿਧਾਰਥ ਗਰਗ, ਸ਼੍ਰੀਜਨ ਸਿਨਹਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਪੱਲਵੀ ਅਗਰਵਾਲ, ਐੱਸ. ਐੱਸ. ਸ਼ਰਾਫ, ਸ਼੍ਰੀਰੰਗ ਬੀ. ਵਰਮਾ, ਸਿਧਾਰਥ ਧਰਮਾਧਿਕਾਰੀ, ਆਦਿਤਿਆ ਪੰਧਾਵ, ਕ੍ਰਿਸ਼ਨਾ ਭੈਰਵਤ, ਕ੍ਰਿਸ਼ਣਨ ਭੈਰਵ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਪ੍ਰੀਤ ਐਸ ਫਾਂਸੇ, ਆਦਰਸ਼ ਦੂਬੇ, ਹਾਜ਼ਰ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਸਲਾਹਕਾਰ।

ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ / ਹੁਕਮ

ਨਿਰਣਾ

ਕੇ.ਵੀ. ਵਿਸ਼ਵਨਾਥਨ, ਜੇ.

I. ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6776-6777/2013 (ਕਾਜ਼ੀ ਅਕੀਲੋਦੀਨ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ)

ਏ. ਤੱਥ

1. ਇਹ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ 17.06.2013 ਨੂੰ ਬੰਬਈ, ਨਾਗਪੁਰ ਬੈਂਚ, ਨਾਗਪੁਰ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਜੁਡੀਕੇਚਰ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਸ਼ੁੱਧਤਾ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਉਠਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਪਹਿਲੀ 2008 ਦਾ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1210 ਆ (ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਇੱਥੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ) ਅਤੇ ਪਹਿਲੀ 2009 ਦਾ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6, ਜੋ ਕਿ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਇੱਕ ਕਰਾਸ ਅਪੀਲ ਸੀ। ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਰਾਜ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਵੇਲੇ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕਢਵਾਈ ਗਈ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀਆਂ ਸਬੰਧਤ ਮਿਤੀਆਂ ਤੋਂ 9% ਸਾਲਾਨਾ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਕਰੇਗਾ।

2. ਤੱਥ ਇੱਕ ਤੰਗ ਦਿਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਹਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਮੌਜ਼ਾ ਅਕੋਲਾ (ਬੁਜ਼ੁਰਗ), ਤਾਲੁਕ ਅਤੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਅਕੋਲਾ ਵਿਖੇ 1 ਹੈਕਟੇਅਰ ਅਤੇ 1700 ਵਰਗ ਮੀਟਰ (1,25,937 ਵਰਗ ਫੁੱਟ) ਵਾਲੀ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਲਕ ਹੈ।

3. ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 (ਛੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ 'ਐਕਟ') ਦੇ ਤਹਿਤ ਧਾਰਾ 4 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 03.06.1999 ਨੂੰ ਵਿਸ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਲਈ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, 15.11.1998 ਨੂੰ, ਹੜ੍ਹ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀਵਾਰ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਵਿਸ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਭਰੋਸੇ 'ਤੇ ਵਿਸ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਸੰਪਰਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 15.11.1998 ਨੂੰ, ਕਬਜ਼ਾ ਵੀ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਧਾਰਾ 6 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 02.12.1999 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਵਾਰਡ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਰੁਪਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ। 04.08.2000 ਨੂੰ, ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਵਿਸ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 5,61,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ ਦਾ ਅਵਾਰਡ ਪਾਸ ਕੀਤਾ, ਜੋ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 5/- ਰੁਪਏ (ਲਗਭਗ) ਬਣਦਾ ਹੈ। ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਵਾਰਡ ਵਿੱਚ, 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਅਧੀਨ ਆਉਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕੋਈ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਮੁੱਖ ਮੁੱਦਾ ਬਣ ਗਿਆ ਹੈ।

4. ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 84,481 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 500/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ 4,30,84,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਵਾਧੂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ, ਇਸ

ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਉਕਤ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੁਆਰਾ 43 ਪਲਾਟ ਬਣਾਏ ਗਏ ਹਨ। 1 ਹੈਕਟੇਅਰ ਲਈ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬ੍ਰੇਕ-ਅੱਪ ਵਿੱਚ, 17 ਆਰ ਕੁੱਲ 1,25,937 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ:

ਕੁੱਲ ਪਲਾਟਾਂ ਹੇਠਲਾ ਖੇਤਰ - 84481 ਵਰਗ ਫੁੱਟ (ਲਗਭਗ 68.3%)
ਕੁੱਲ ਸੜਕਾਂ ਹੇਠਲਾ ਖੇਤਰ - 30106 ਵਰਗ ਫੁੱਟ
ਕੁੱਲ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਜਗ੍ਹਾ ਹੇਠਲਾ ਖੇਤਰ - 11298 ਵਰਗ ਫੁੱਟ

ਉਸਨੇ ਸੜਕ 'ਤੇ ਕੀਤੇ ਖਰਚ ਲਈ 25 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਵੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ 50 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਵੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ। 25 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੇ ਸੜਕ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਖਰਚੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, 41,404 ਵਰਗ ਫੁੱਟ (ਸੜਕ ਦਾ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਜਗ੍ਹਾ ਖੇਤਰ) ਦੇ ਖੇਤਰ ਲਈ ਕੋਈ ਵਧਿਆ ਹੋਇਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

5. ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਪੀ.ਡਬਲਯੂ.-1 ਵਜੋਂ, ਮੁਹੰਮਦ ਨਾਦਿਰ, ਫੋਟੋਗ੍ਰਾਫਰ, ਨੂੰ ਪੀ.ਡਬਲਯੂ.-2 ਵਜੋਂ ਅਤੇ ਟੀ.ਐਨ. ਭੂਬ, ਸਿਵਲ ਇੰਜੀਨੀਅਰ, ਨੂੰ ਪੀ.ਡਬਲਯੂ-3 ਵਜੋਂ ਜਾਂਚਿਆ ਗਿਆ। ਰਾਜ ਨੇ ਕੇ.ਐਸ. ਭੋਇਰ, ਸਬ-ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਇੰਜੀਨੀਅਰ, ਨੂੰ ਡੀ.ਡਬਲਯੂ.-1 ਵਜੋਂ ਅਤੇ ਲਕਸ਼ਮਣ ਭੀਕਾ ਰਾਉਤ, ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਨੂੰ ਡੀ.ਡਬਲਯੂ.-2 ਵਜੋਂ ਜਾਂਚਿਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਆਪਣੇ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਸਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਬਦਲਣ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਬਣਾਈ ਸੀ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਸਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਾਰੇ 43 ਪਲਾਟਾਂ ਨੂੰ ਮਾਪਿਆ ਅਤੇ ਹੱਦਬੰਦੀ ਕੀਤੀ ਸੀ; ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਅਕੋਲਾ ਸਿਟੀ ਨਜ਼ੂਲ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਸੀਟ ਨੰਬਰ 28-ਡੀ ਅਤੇ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 20 ਅਲਾਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਬਦਲਣ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਭੁਗਤਾਨ ਰਸੀਦ ਵੀ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਉਪਲਬਧ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਅਕੋਲਾ ਗਾਓਥਾਨ ਨੂੰ ਛੂਹ ਰਹੀ ਸੀ ਅਤੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਰੱਖੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ; ਕਿ ਆਲੇ-ਦੁਆਲੇ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ; ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਅਕੋਲਾ ਸ਼ਹਿਰ ਦੀ ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੀ ਜੋ ਪੁਲਿਸ ਕੁਆਰਟਰਾਂ, ਹੋਰ ਸਰਕਾਰੀ ਕੁਆਰਟਰਾਂ, ਮਰਾਠਾ ਮਹਾਸੰਘ ਹੋਸਟਲ, ਸਵਾਮੀ ਵਿਵੇਕਾਨੰਦ ਆਸ਼ਰਮ, ਜਾਜੂ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ, ਗੀਤਾ ਨਗਰ, ਲਕਸ਼ਮੀ ਨਗਰ, ਸਨੇਹ ਨਗਰ, ਏ.ਪੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਸਬ-ਮਾਰਕੀਟ, ਲਗਜ਼ਰੀ ਬੱਸ ਸਟੈਂਡ, ਡਾ. ਅੰਬੇਡਕਰ ਨਗਰ, ਬੀ.ਆਰ. ਹਾਈ ਸਕੂਲ ਅਤੇ ਕਮਲਾ ਨਗਰ ਨਾਲ ਘਿਰੀ ਹੋਈ ਸੀ।

6. ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, 10.05.1999 (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ-71) ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਾਪੀਆਂ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਲੇਆਉਟ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7/2 ਵਿੱਚੋਂ 3,000 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 50 ਨੂੰ 5,25,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਔਸਤਨ 175/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਨਾਲ ਖਰੀਦਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। 17.11.1999 ਦਾ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ-72) ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਔਸਤਨ 601/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਕੀਮਤ ਦਾ ਸਬੂਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। 14.07.1998 ਦਾ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦਾ ਸੂਚਕਾਂਕ @ 1047 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ-73) ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 24.08.1998 ਦਾ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ @ 422 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ-33) ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ/ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਲੈਣ-ਦੇਣ 200 ਫੁੱਟ ਤੋਂ 500 ਫੁੱਟ ਦੀ ਮਾਮੂਲੀ ਦੂਰੀ 'ਤੇ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਉਸਨੇ ਉੱਪਰ ਦਰਸਾਏ ਅਨੁਸਾਰ 84,481 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 500/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਵਾਧੂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ।

7. ਪੀਡਬਲਯੂ-2 ਮੁਹੰਮਦ ਫੋਟੋਗ੍ਰਾਫਰ ਨਾਦਿਰ ਨੇ ਅਕੋਲਾ ਗਾਓਥਾਨ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਪੱਛਮ ਵੱਲ ਰਾਹਤ ਨਗਰ ਪੁਲਿਸ ਇਲਾਕੇ ਅਤੇ ਉੱਤਰ ਵੱਲ ਮਰਾਠਾ ਮਹਾਸੰਘ ਦੇ ਹੋਣ ਬਾਰੇ ਵੀ ਗੱਲ ਕੀਤੀ। ਫੋਟੋਆਂ ਮਾਰਕ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ।

8. ਪੀਡਬਲਯੂ-3, ਟੀ.ਐਨ. ਭੂਬ, ਨੇ ਗਵਾਹੀ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉਸਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਨਿਰੀਖਣ ਸਮੇਂ ਟਾਊਨ ਪਲਾਨਿੰਗ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦੀ ਸੀ।

9. ਡੀਡਬਲਯੂ-1, ਕੇ.ਐਸ. ਭੋਇਰ, ਨੇ ਗਵਾਹੀ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇੱਕ ਸੰਯੁਕਤ ਮਾਪ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਇੱਕ ਨਕਸ਼ਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਨਕਸ਼ੇ ਵਿੱਚ, ਜ਼ੋਨ ਦਿਖਾਏ ਗਏ ਸਨ। ਡੀਡਬਲਯੂ-1 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਫੀਲਡ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 ਵਿੱਚ ਸਵਾਲੀਆ ਜ਼ਮੀਨ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਸੀ ਅਤੇ ਨਦੀ ਦੇ ਤਲ 'ਤੇ ਵੀ ਸੀ। ਡੀਡਬਲਯੂ-1 ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸੀ ਪਰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ, ਇਹ ਬੰਜਰ ਸੀ ਅਤੇ ਕਦੇ ਵੀ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਬਦਲੀ ਗਈ। ਡੀਡਬਲਯੂ-1 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜ਼ਮੀਨ ਬੇਕਾਰ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੀ ਸੀ; ਕਿ ਜਦੋਂ ਵੀ ਹੜ੍ਹ ਆਉਂਦਾ ਸੀ ਤਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਹਮੇਸ਼ਾ ਪਾਣੀ ਨਾਲ ਢੱਕੀ ਰਹਿੰਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹੀ ਕਾਰਨ ਹੈ ਕਿ ਹੜ੍ਹ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀਵਾਰ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਵੀ ਇੱਕ ਰਾਜੀਨਾਮਾ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਡੀਡਬਲਯੂ-1 ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਸਨੇ ਟਾਊਨ ਪਲੈਨਿੰਗ ਅਥਾਰਟੀ ਨਾਲ ਸਲਾਹ-ਮਸ਼ਵਰਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਟਾਊਨ ਪਲੈਨਿੰਗ ਨਕਸ਼ਾ ਵੀ ਇਕੱਠਾ ਕੀਤਾ ਸੀ।

10. 22.01.2008 ਨੂੰ ਜਿਰ੍ਹਾ ਵਿੱਚ, ਡੀਡਬਲਯੂ-1 ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਸਨੇ ਅਸਲ ਨਕਸ਼ਾ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦਾ ਸੀ ਜਿਸ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 141 ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਇਹ ਦੱਸਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 141 ਕਿਸ ਸਾਲ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਸਨੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਹ ਸ਼ਾਇਦ 1998-99 ਵਿੱਚ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ ਪਰ ਉਹ ਇਸਦੀ ਤਿਆਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਤੇ ਮਹੀਨਾ ਵੀ ਯਕੀਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਿਆ। ਡੀਡਬਲਯੂ-1 ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸੰਯੁਕਤ ਮਾਪ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਤਾਲੁਕਾ ਇੰਸਪੈਕਟਰ ਆਫ਼ ਲੈਂਡ ਰਿਕਾਰਡ (ਟੀ.ਆਈ.ਐਲ.ਆਰ.) ਦਫ਼ਤਰ ਨੇ ਮਾਪ ਨਕਸ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਉਸ ਨਕਸ਼ੇ ਵਿੱਚ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਨਹੀਂ ਦਿਖਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਸਨੇ ਇਸ ਸੁਝਾਅ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕੋਈ ਸਾਂਝਾ ਮਾਪ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਕੋਈ ਨਕਸ਼ਾ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

11. ਡੀਡਬਲਯੂ-2 ਲਕਸ਼ਮਣ ਭੀਕਾ ਰਾਉਤ, ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਨੇ ਗਵਾਹੀ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉਸਨੇ ਸਾਈਟ ਦਾ ਦੌਰਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਨਿਰੀਖਣ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਨਦੀ ਦੇ ਤਲ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੀ ਹੈ। ਡੀਡਬਲਯੂ-2 ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਵਾਰਡ ਵਿੱਚ ਉਸਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਥਾਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਰਣਨ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਦੱਸ ਸਕਦਾ ਸੀ ਕਿ ਉਸਨੇ ਅਵਾਰਡ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਕਿਉਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਡੀਡਬਲਯੂ-2 ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਉਸਨੇ ਅਵਾਰਡ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਨਿਰੀਖਣ ਬਾਰੇ ਜ਼ਿਕਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਡੀਡਬਲਯੂ-2 ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਬ੍ਰਿਜਮੋਹਨ ਭਾਰਤੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਜ਼ਮੀਨ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਦੂਰ ਸੀ। ਡੀਡਬਲਯੂ-2 ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਅਵਾਰਡ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 46 ਵਿੱਚ ਇਸ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦਾ ਕੋਈ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਵਿੱਚ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਦੱਸ ਸਕਦਾ ਸੀ ਕਿ ਇਸਨੂੰ ਕਿਉਂ ਨਹੀਂ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

ਬੀ. ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਨਤੀਜੇ

12. ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ, 02.08.2008 ਦੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ, ਇਹ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਢੁਕਵੇਂ ਵਿਚਾਰ ਵਜੋਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਸਬੂਤਾਂ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ। ਇਸਨੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਗਵਾਹਾਂ ਦੇ ਬਿਆਨ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਅਕੋਲਾ ਗਾਓਥਾਨ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਸੀ; ਕਿ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ; ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਘਰਾਂ, ਸੁਸਾਇਟੀਆਂ, ਉਪ-ਮਾਰਕੀਟਾਂ ਅਤੇ ਲਗਜ਼ਰੀ ਬੱਸ ਸਟੈਂਡ ਨਾਲ ਘਿਰੀ ਹੋਈ ਸੀ; ਕਿ ਉਕਤ ਤੱਥ ਨੂੰ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਨਕਸ਼ੇ ਅਤੇ ਫੋਟੋਆਂ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ

ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਿਭਾ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਰਾਜ ਦੇ ਸਬੂਤਾਂ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੇ ਹੋਏ, ਇਸਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 57 ਤੋਂ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 59 ਅਤੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 141 ਤੱਕ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਕਸ਼ਿਆਂ ਨੇ ਸਿਰਫ ਇਹ ਦਿਖਾਇਆ ਕਿ ਨੀਲੇ ਰੰਗ ਦੀ ਇੱਕ ਛੋਟੀ ਜਿਹੀ ਪੱਟੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚੋਂ ਲੰਘਦੀ ਦਿਖਾਈ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਪੂਰਾ ਖੇਤਰ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਇਸ ਨੇ ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਉਜਾਗਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਅਵਾਰਡ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 46 ਵਿੱਚ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਉਕਤ ਕਾਰਕ ਦਾ ਕੋਈ ਮਹੱਤਵ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰਾਂ ਨਾਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਨੇੜਤਾ 'ਤੇ ਚਰਚਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਇਦਾਦ ਅਕੋਲੀ ਸ਼ਹਿਰ ਦੀ ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੀ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਬੂਤ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਜਨਤਕ ਦਫਤਰਾਂ, ਸੜਕਾਂ ਅਤੇ ਸਰਕਾਰੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਕੁਆਰਟਰਾਂ ਨਾਲ ਘਿਰੀ ਹੋਈ ਸੀ।

13. ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਨੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 71 ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਮਿਤੀ 10-5-1999 ਅਤੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 73 (14-7-98) ਅਤੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 74 (27-8-1998) 'ਤੇ ਸੂਚਕਾਂਕ ॥ ਦੇ ਐਬਸਟਰੈਕਟ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਉੱਚ ਸੰਭਾਵੀ ਮੁੱਲ ਸੀ। ਇਸ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਅਵਾਰਡ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 46 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਅਕੋਲੀ (ਬੀਕੇ) ਵਿਖੇ ਸਥਿਤ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ (ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1), ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 5/2, ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7 ਅਤੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 2 ਨੂੰ ਉਕਤ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀਵਾਰ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਉਸੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਉਸੇ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਇਸ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਉਸੇ ਦਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਸਨ। ਇਸ ਨੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 88 'ਤੇ 15.10.2005 ਦੇ 2000 ਦੇ ਐਲ.ਏ.ਸੀ. ਨੰਬਰ 183 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਾਪੀ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਲਿਆ ਅਤੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਉਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 100/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਅਕੋਲੀ ਖੁਰਦ ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 6, ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7 ਅਤੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 60 ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ 2022 ਦੇ 10.08.2006 ਦੇ ਐਲ.ਏ.ਸੀ. ਨੰਬਰ 209 ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਕਾਪੀ ਉਸੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਹੋਰ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਵੀ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਕਤ ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਾਪੀ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਪਰ ਇਸਨੂੰ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ131 ਸੀ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਇਦਾਦ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਇਹੀ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ।

ਸੀ. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਤੀਜੇ

14. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਰਾਜ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲਾਂ ਅਤੇ ਕਰਾਸ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਨਕਸ਼ਿਆਂ ਦੀ ਘੋਖ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਗਿਆ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮੋਰਨਾ ਨਦੀ ਦੇ ਕੰਢੇ 'ਤੇ ਸੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 5, 6 ਅਤੇ 7 [ਜੋ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਅਵਾਰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸਨ] ਨਦੀ ਤੋਂ ਦੂਰ ਅਕੋਲੀ (ਬੀਕੇ) ਦੇ ਗਾਓਥਾਨ ਤੋਂ ਪਰੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 ਤੋਂ ਕਾਫ਼ੀ ਉੱਪਰ ਸਨ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 5, 6 ਅਤੇ 7 ਨੂੰ ਹੋਰ ਉਪ-ਵੰਡਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7/2 ਨੂੰ 08.07.1982 ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, 10.05.1999 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 71) ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 50 ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 7/2 ਤੋਂ 3000 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਮਾਪਦਾ ਹੈ, 175 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 71) ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 1) ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਕਦੇ ਵੀ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਬਦਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ 17.11.1999 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 72) ਦਾ ਸਬੰਧ ਸੀ, ਇਸ ਨੇ ਉਸੇ ਧਾਰਨਾ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜੇ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਵੀ ਸ਼ੱਕੀ ਜਾਪਦੀ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 71 ਨੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 175 ਰੁਪਏ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦਿਖਾਈ ਸੀ, ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 72 ਜੋ ਕਿ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੀ, ਨੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 175 ਰੁਪਏ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦਿਖਾਈ। 601 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 33 ਦਾ ਸਬੰਧ ਸੀ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਹ ਨਹੀਂ ਦਿਖਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਕਿਸ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ ਤੋਂ ਬਣਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਜਾਇਦਾਦ ਕਦੋਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਬਦਲੀ ਗਈ ਸੀ।

15. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮੋਰਨਾ ਨਦੀ ਦੇ ਕੰਢੇ 'ਤੇ ਸਥਿਤ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਡੀਡਬਲਯੂ-2 ਲਕਸ਼ਮਣ ਭੀਕਾ ਰਾਉਤ ਦੇ ਸਬੂਤਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। ਇਸਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਇੱਕ ਛੋਟੀ ਜਿਹੀ ਪੱਟੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਨੀਲੇ ਰੰਗ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਖੋਜਾਂ ਨੂੰ ਗੰਭੀਰਤਾ ਨਾਲ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਇਸਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ141 ਦੇ ਨਕਸ਼ੇ ਨੂੰ ਦੇਖਣ 'ਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦਾ ਇਹ ਨਤੀਜਾ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਛੋਟੀ ਜਿਹੀ ਪੱਟੀ ਨੀਲੇ ਰੰਗ ਨਾਲ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੋਈ ਸੀ, ਵੀ ਗਲਤ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ141 ਵਿੱਚ, ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਵੱਡਾ ਖੇਤਰ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਵਿੱਚ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ'

ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੋਈ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਇਸਨੂੰ ਹੋਰ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰਾਂ ਵਾਂਗ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਬਦਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਸ਼ਾਇਦ ਇਸੇ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਬਦਲਣ ਦੀ ਕੋਈ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 67 ਮਿਤੀ 25.02.2000 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਸਹਾਇਕ ਡਾਇਰੈਕਟਰ, ਟਾਊਨ ਪਲਾਨਿੰਗ, ਅਕੋਲਾ ਦੁਆਰਾ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸੰਚਾਰ ਸੀ। ਉਸ ਪੱਤਰ ਦਾ ਪੈਰਾ 2 ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਨੇ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਜ਼ੋਨ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਬਦਲਣ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ।

16. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 5/2, 6, 7 ਅਤੇ 8 ਦੇ ਉਲਟ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨਹੀਂ ਰੱਖ ਰਹੀ ਸੀ। ਇਸਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 100/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਅਵਾਰਡ ਗਲਤ ਸੀ। ਇਸਨੇ 43 ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਲੇਆਉਟ ਬਾਰੇ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿਉਂਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਬਦਲਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ।

17. ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰਾਂ ਵਜੋਂ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕੁਝ ਖੇਤਰਾਂ ਨੂੰ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦੀ ਗਣਨਾ ਤੋਂ ਗਿਣਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਫਿਰ ਵੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਸ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ 70% ਖੇਤਰ ਦੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰਾਜ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵਾਪਸ ਲਏ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜੋ ਕਿ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਸੀ। ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਰਾਜ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਨਾਰਾਜ਼, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ 2013 ਦੇ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6776-6777 ਵਿੱਚ ਹੈ।

ਡੀ. <u>ਦਲੀਲਾਂ:</u>

18. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ, ਸ਼੍ਰੀ ਹਿਮਾਂਸ਼ੂ ਚੌਬੇ, ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ, ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਕੇਸ ਨੂੰ ਲਗਨ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 141 ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਨਕਸ਼ੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਨਕਸ਼ਾ ਕਦੇ ਵੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ; ਕਿ ਭਾਰਤੀ ਸਬੂਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 83 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਬਣਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸਹੀ ਸਾਬਤ ਕਰਨਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ; ਕਿ ਡੀਡਬਲਯੂ-1 ਕੇ.ਐਸ. ਭੋਇਰ (ਸਬ ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਇੰਜੀਨੀਅਰ) ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 141 ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਹੀ

ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਸਾਂਝੇ ਮਾਪ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਧਾਰਾ 83 ਦੀ ਧਾਰਨਾ ਰਾਜ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 141 ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਇੱਕ ਸੈਕੰਡਰੀ ਸਬੂਤ ਸੀ ਅਤੇ ਸਿਰਫ਼ ਤਾਂ ਹੀਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਹੈ ਜੇਕਰ ਇਹ ਸਾਬਤ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਨਸ਼ਟ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਗੁੰਮ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਜਦੋਂ ਇਸਦੀ ਸਮੱਗਰੀ ਦਾ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਧਿਰ, ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਜੋ ਉਸਦੀ ਆਪਣੀ ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਅਣਗਹਿਲੀ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਇਸਨੂੰ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਸੈਕੰਡਰੀ ਸਬੂਤ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮੱਗਰੀ ਸਥਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

19. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਸੂਚਨਾ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਵਿਸ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਰੱਖੇ ਗਏ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਤੋਂ ਪਤਾ ਚੱਲਿਆ ਕਿ ਕੋਈ ਨਿਸ਼ਾਨ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਸਨ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਖੇਤਰੀ ਅਤੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਯੋਜਨਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, 1966 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਐਕਟ' ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 14(ਜੇ) ਅਤੇ 22(ਜੇ) 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮਾਸਟਰ ਪਲਾਨ ਵਿੱਚ ਹੜ੍ਹ ਕੰਟਰੋਲ ਖੇਤਰ ਨੂੰ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਵਜੋਂ ਦਿਖਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਮਾਸਟਰ ਪਲਾਨ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਨਿਸ਼ਾਨਦੇਹੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਨਿਯਮ ਜਾਂ ਨਿਯਮ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ ਹਨ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 2 ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਨਕਸ਼ਾ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰਤ ਹੈ; ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਿਰਫ ਡੀਡਬਲਯੂ-1 ਦੇ ਸਬੂਤਾਂ 'ਤੇ ਚੱਲਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਡੀਡਬਲਯੂ-1 ਨੂੰ ਯਾਦ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਨਕਸ਼ਾ ਕਦੋਂ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਨਕਸ਼ੇ ਦੇ ਲੇਖਕ-ਸ਼. ਏ.ਕੇ. ਕੁਲਕਰਨੀ ਤੋਂ ਵੀ ਪੁੱਛਗਿੱਛ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਆਪਣੀ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਨ ਲਈ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ 02.04.2024 ਨੂੰ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ।

20. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦਾ ਤਰਕ ਹੈ ਕਿ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਯਾਨੀ 03.06.1999 ਨੂੰ, ਨੀਲੇ ਜ਼ੋਨ ਦੀਆਂ ਲਾਈਨਾਂ ਦੀ ਹੱਦਬੰਦੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸਾਰੀ ਸਿਰਫ਼ 1974 ਦੇ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦਾ ਤਰਕ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ-ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਕਸ਼ੇ ਯਾਨੀ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 141 ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਹੋਰ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦਾ ਤਰਕ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 52, ਯਾਨੀ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ

ਗਏ ਨਕਸ਼ੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਨਾਜ਼ੁਲ ਸ਼ੀਟ ਨੰਬਰ 28-ਡੀ ਅਤੇ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 20 ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦਾ ਤਰਕ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਿਸ ਲਈਨਾਜ਼ੁਲ ਸ਼ੀਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 11 ਸ਼ਾਹਨਵਾਜ਼ਪੁਰ, ਅਕੋਲਾ ਸ਼ਹਿਰ ਦੇ ਗ੍ਰਹਿਣ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ 05.02.2008 ਦੇ ਪੁਰਸਕਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦਾ ਤਰਕ ਹੈ ਕਿ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਆਪਣੇ ਪੁਰਸਕਾਰ ਵਿੱਚ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਮੁੱਦੇ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਗੱਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ; ਅਤੇ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 9/1ਏ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਅਤੇ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਦਾ ਮੁੱਦਾ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ।

21. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਸਬੂਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਥਾਪਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਅਣਡਿੱਠਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਆਮਦਨ ਕਰ ਵਿਭਾਗ ਨੇ 31.08.2012 ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸ਼ਹਿਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਕਤ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਇਸ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਸਿੱਟੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜੋ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਇੱਕ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਹੈ।

22. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ 02.04.1974 ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਇਮਾਰਤ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸਰਕਾਰੀ ਮਤੇ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਨੋ-ਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਜ਼ੋਨ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਰਾਜ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਔਸਤ ਹੜ੍ਹ ਦੇ ਨਿਸ਼ਾਨ ਨੂੰ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਲਿਆਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਹਨ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ-ਰਾਜ ਸਿੰਚਾਈ ਵਿਭਾਗ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੰਯੁਕਤ ਮਾਪ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਵਿਚਕਾਰ ਦੂਰੀ 15 ਤੋਂ 20 ਮੀਟਰ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਮੌਜੂਦਾ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੋ-ਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਜ਼ੋਨ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉਕਤ ਸੰਯੁਕਤ ਮਾਪ ਰਿਪੋਰਟ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਸਮੇਂ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਡੀਡਬਲਯੂ-1 ਦੇ ਸਬੂਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵੀ ਇਸਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਡੀਡਬਲਯੂ-1 ਨੇ ਅੱਗੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 32 ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਮੋਰਨਾ ਨਦੀ ਅਤੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਸੁਣਵਾਈ ਦੌਰਾਨ ਵੀ.ਆਈ.ਡੀ.ਸੀ.(ਵਿਦਰਭ ਸਿੰਚਾਈ ਵਿਕਾਸ ਨਿਗਮ) ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਪੱਸ਼ਟੀਕਰਨ ਕਿ ਪਾੜਾ ਨਦੀ ਦੇ ਵਕਰ ਕਿਨਾਰੇ ਕਾਰਨ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਪਾੜੇ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ, ਅਸਵੀਕਾਰਨਯੋਗ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੇ

ਅਨੁਸਾਰ, ਅਜਿਹੀ ਦਲੀਲ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਇਸ ਤੱਥ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਰਿਆ ਤੋਂ ਉਚਾਈ 'ਤੇ ਸੀ ਅਤੇ ਦੂਜਾ ਇਹ ਕਿ ਦਰਿਆ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਪਾੜਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਵਾਲੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਰਸਤੇ ਤੋਂ ਕੰਧ ਦੇ ਅੰਤ ਤੱਕ ਮਾਪ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਹੜ੍ਹ ਵਾਲੀ ਕੰਧ ਦੀ ਚੌੜਾਈ 30 ਮੀਟਰ ਹੈ; ਕਿ ਸੰਯੁਕਤ ਮਾਪ ਨਕਸ਼ੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਚੌੜਾਈ ਔਸਤਨ 50 ਤੋਂ 55 ਮੀਟਰ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਜਲ ਵਾਲੀ ਕੰਧ ਦੀ ਸੀਮਾ ਤੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅੰਤ ਤੱਕ ਕੁੱਲ ਦੂਰੀ 65 ਮੀਟਰ ਹੈ।ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਵਾਟਰ ਕੋਰਸ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ ਸਿਰਫ਼ 15 ਮੀਟਰ ਤੱਕ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਨੋ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਜ਼ੋਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਣ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਪੂਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਨੋ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਜ਼ੋਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦਾ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

23. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਿੱਚ ਬਦਲਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੇ ਸਿੱਟੇ ਦੀ ਆਲੋਚਨਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਮਾਲ ਅਥਾਰਟੀ ਤੋਂ ਇੱਕ ਨਾਜ਼ੁਲ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ 43 ਪਲਾਟ ਬਣਾਏ ਸਨ ਅਤੇ ਫੀਸਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਵੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਰਸੀਦ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸੀ; ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਕਦਮ ਨਾ ਚੁੱਕੇ ਜਾਣ ਦਾ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਕਾਰਨ ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦੱਸੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਉਸਨੇ ਅਖੋਲੀ ਬੀ.ਕੇ. ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 33 (422 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ), ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 71 (175 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ) ਅਤੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 5/1 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਸੂਚਕਾਂਕ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜਿੱਥੇ 12.02.1999 ਨੂੰ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 78 ਦੇ 1500 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਖੇਤਰ ਲਈ 1,50,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦਾ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੇ ਨਮੂਨੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦਲੀਲ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਉਸ ਉਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਕਾਸ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਸੀ।

24. ਵਿਦਰਭ ਸਿੰਚਾਈ ਵਿਕਾਸ ਨਿਗਮ (ਵੀ.ਆਈ.ਡੀ.ਸੀ.) ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਉਦੈ ਬੀ. ਦੂਬੇ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਦਾ ਸਖ਼ਤ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਨਦੀ ਦੇ ਕੰਢੇ ਸਥਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਮਕਾਲੀ ਖੋਜਾਂ ਦਰਜ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਡੀਡਬਲਯੂ-1 ਦੇ ਸਬੂਤਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 67 ਮਿਤੀ 25.02.2000 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜਿੱਥੇ ਇਹ ਦਰਜ ਹੈ ਕਿ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 ਨੋ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਜ਼ੋਨ ਵਿੱਚ ਪੈਂਦਾ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਡੀਡਬਲਯੂ-2 ਦੇ ਸਬੂਤਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ

ਕੰਧ ਲਈ ਮਿੱਟੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਪੁੱਟਣ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ; ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦਾ ਤਰਕ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਹੜ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਵਾਲੀ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 100/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਅਵਾਰਡ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਸਵੀਕਾਰਨਯੋਗ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਨਿਰਭਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਕਸ਼ਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗਲਤ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਨਦੀ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਸੜਕ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਸੁਣਵਾਈ ਦੌਰਾਨ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਕਸ਼ੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ।

25. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਹ ਸਿੰਚਾਈ ਵਿਭਾਗ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਨੀਲੀ ਜਾਂ ਲਾਲ ਲਕੀਰ ਖਿੱਚੇ ਅਤੇ ਸਿੰਚਾਈ ਵਿਭਾਗ ਨੇ ਆਪਣਾ ਫਰਜ਼ ਨਿਭਾਇਆ ਹੈ। ਵੀ.ਆਈ.ਡੀ.ਸੀ. ਦੇ ਲਿਖਤੀ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ:-

"ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਵਿੱਚ ਇਸਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਟਾਊਨ ਪਲਾਨਿੰਗ ਵਿਭਾਗ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ 'ਤੇ ਕੋਈ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨਹੀਂ ਪਵੇਗਾ"।

26. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਭਾਰਤੀ (ਐਲ.ਏ.ਸੀ.ਨੰ. 183) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤਿੰਨ ਵਿਕਰੀ ਇਕਰਾਰ ਸਬੰਧਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸ਼ੱਕੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਸਨ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ।

27. ਅਸੀਂ ਰਾਜ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਸ਼੍ਰੀਰੰਗ ਬੀ. ਵਰਮਾ ਨੂੰ ਵੀ ਸੁਣਿਆ ਹੈ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ 20.03.2024 ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ 02.04.2024 ਦੇ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ 'ਤੇ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ।

28. ਅਸੀਂ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਲੀਲਾਂ 'ਤੇ ਆਪਣੀ ਚਿੰਤਾਜਨਕ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤੀ ਹੈ।

ਈ. <u>ਸਵਾਲ</u>

29. ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸਵਾਲ ਉੱਠਦੇ ਹਨ:

(i) 03.06.1999 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਕੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ? ਇਸਦਾ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਲਈ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਹੋਰ ਸਵਾਲਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

(ਏ) ਕੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜਗ੍ਹਾ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸੰਸਥਾ - ਵੀ.ਆਈ.ਡੀ.ਸੀ. ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ?

(ਬੀ) ਜੇਕਰ ਇਹ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਕੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ?

(ਸੀ) ਜੇਕਰ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਇਸਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਵਜੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ 'ਨਹੀਂ ਉਸਾਰੀ ਜ਼ੋਨ' ਕੀ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਕੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ?

(ਡੀ) 'ਨਹੀਂ ਉਸਾਰੀ ਜ਼ੋਨ' ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਕੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ?

<u>ਤਰਕ ਅਤੇ ਸਿੱਟਾ:</u>

ਅਸੀਂ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਨੰ. ਸਹੂਲਤ ਲਈ 1(ਏ) ਤੋਂ 1(ਡੀ) ਇਕੱਠੇ।

30. 20 ਮਾਰਚ, 2024 ਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਦੌਰਾਨ, ਅਸੀਂ ਹੇਠ ਲਿਖਿਆਂ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ:

1. ਧਿਰਾਂ ਦੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਅਧੂਰੀਆਂ ਰਹੀਆਂ। ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਅਸਲ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

2. ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅਸਲ ਰਿਕਾਰਡ ਦਾ ਮੁਆਇਨਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬੇਨਤੀਆਂ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਾਂ ਮੰਗਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

3. ਸਿੰਚਾਈ ਵਿਭਾਗ ਦਾ ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਸਾਈਟ ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਨਵੀਨਤਮ ਤਸਵੀਰਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਮੌਜੂਦ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਹ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਖੇਤਰੀ ਅਤੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਯੋਜਨਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, 1966 ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਕਥਿਤ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਸਿੰਚਾਈ ਵਿਭਾਗ ਦੁਆਰਾ ਨੀਲੀ ਲਾਈਨ ਦੇ ਫਿਕਸਿੰਗ ਸੰਬੰਧੀ ਅਸਲ ਰਿਕਾਰਡ ਨਹੀਂ ਲਿਆਇਆ ਹੈ।

4. ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਉਦੈ ਬੀ. ਦੂਬੇ ਅਜਿਹਾ ਰਿਕਾਰਡ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦਾ ਵਾਅਦਾ ਕਰਦੇ ਹਨ।"

31. ਉਕਤ ਹੁਕਮ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, 2 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2024 ਨੂੰ ਸਹਾਇਕ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਆਫ਼ ਟਾਊਨ ਪਲਾਨਿੰਗ (ਸ਼ਾਖਾ ਦਫ਼ਤਰ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਅਕੋਲਾ) ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਢੁੱਕਵਾਂ ਹਲਫ਼ਨਾਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਕੁਝ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਉਜਾਗਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸਦੀ ਸਮੱਗਰੀ ਅਕੋਲਾ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਹੜ੍ਹ ਰੇਖਾਵਾਂ ਦੀ ਨਿਸ਼ਾਨਦੇਹੀ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਨਕਸ਼ਿਆਂ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹਨਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਸਵਾਲੀਆ ਜ਼ਮੀਨ ਅਕੋਲਾ ਨਗਰ ਪ੍ਰੀਸ਼ਦ ਦੇ ਬਾਹਰ ਸਥਿਤ ਸੀ, ਜਿਸ ਤੱਥ ਨੂੰ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵਿਵਾਦਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਹੋਵੇ, ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14(ਜੇ) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਸਿੰਚਾਈ, ਪਾਣੀ ਸਪਲਾਈ ਅਤੇ ਪਣ-ਬਿਜਲੀ, ਕਾਰਜ, ਹੜ੍ਹ ਨਿਯੰਤਰਣ ਅਤੇ ਦਰਿਆ ਪ੍ਰਦੂਸ਼ਣ ਦੀ ਰੋਕਥਾਮ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਹਨ। ਇਹ ਅੱਗੇ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 22(ਜੇ) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਹੜ੍ਹ ਨਿਯੰਤਰਣ ਅਤੇ ਦਰਿਆ ਪ੍ਰਦੂਸ਼ਣ ਦੀ ਰੋਕਥਾਮ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਹਨ।

32. ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਤੋਂ ਥੋੜ੍ਹਾ ਜਿਹਾ ਹਟਦੇ ਹੋਏ, ਇੱਥੇ ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਦੇ ਅਧੀਨ ਐਕਟ, ਧਾਰਾ 2(25) ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਸਦਾ ਅਰਥ ਹੈ ਕਿਸੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਜਾਂ ਪੁਨਰ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਇੱਕ ਯੋਜਨਾ ਜੋ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਲਾਗੂ ਹੋ ਗਈ ਹੈ। ਧਾਰਾ 21 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਇੱਕ ਯੋਜਨਾ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਖੇਤਰ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਜਾਂ ਪੁਨਰ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਇੱਕ ਯੋਜਨਾ ਵਜੋਂ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਸੋਧ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਯੋਜਨਾ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਧਾਰਾ 14 ਜੋ ਕਿ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਸਮੱਗਰੀ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੈ, ਉਪ-ਧਾਰਾਵਾਂ - ਏ ਅਤੇ ਜੇ ਦੇ ਨਾਲ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ:

"14. ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਸਮੱਗਰੀ

ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਤੇ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਰੂਪ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸਦੇ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਕੋਈ ਵੀ ਅਜਿਹੀ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਉਸ ਤਰੀਕੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਏਗੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਖੇਤਰੀ ਬੋਰਡ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਇਸ 'ਤੇ ਵਿਕਾਸ ਕਰਕੇ ਜਾਂ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ, ਉਹ ਪੜਾਅ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਵਿਕਾਸ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਸੰਚਾਰ ਅਤੇ ਆਵਾਜਾਈ ਦਾ ਨੈੱਟਵਰਕ, ਕੁਦਰਤੀ ਸਰੋਤਾਂ ਦੀ ਸੰਭਾਲ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵ, ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਹੋਰ ਮਾਮਲੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਖੇਤਰ ਦੇ ਵਿਕਾਸ 'ਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪੈਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੈ; ਅਤੇ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਵੀ ਯੋਜਨਾ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸਾਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲਿਆਂ ਲਈ, ਜਾਂ ਇਸਦੇ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਯਾਨੀ ਕਿ-

(ਏ) ਵੱਖ-ਵੱਖ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵੰਡ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਆਮ ਵੰਡ ਅਤੇ ਆਮ ਸਥਾਨ, ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ, ਉਦਯੋਗਿਕ, ਖੇਤੀਬਾੜੀ, ਜਾਂ ਜੰਗਲ ਵਜੋਂ, ਜਾਂ ਖਣਿਜ ਸ਼ੋਸ਼ਣ ਲਈ ਕਿਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ;

xxx xxx

(ਜੇ) ਸਿੰਚਾਈ, ਪਾਣੀ ਸਪਲਾਈ ਅਤੇ ਪਣ-ਬਿਜਲੀ ਕਾਰਜਾਂ, ਹੜ੍ਹ ਨਿਯੰਤਰਣ ਅਤੇ ਦਰਿਆਈ ਪ੍ਰਦੂਸ਼ਣ ਦੀ ਰੋਕਥਾਮ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵ;"

33. ਧਾਰਾ 21 ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਬਾਰੇ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 22 ਜੋ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਸਮੱਗਰੀ ਬਾਰੇ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਉਹ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਨ, ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ:

"21. ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ

(1) ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਿੰਨੀ ਜਲਦੀ ਹੋ ਸਕੇ, ਪਰ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲਾਂ ਬਾਅਦ ਨਹੀਂ, ਅਤੇ ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਹਰੇਕ ਯੋਜਨਾ ਅਥਾਰਟੀ ਇੱਕ ਸਰਵੇਖਣ ਕਰੇਗੀ, ਇੱਕ ਮੌਜੂਦਾ ਭੂਮੀ-ਵਰਤੋਂ ਨਕਸ਼ਾ ਤਿਆਰ ਕਰੇਗੀ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਖੇਤਰ ਲਈ ਇੱਕ ਡਰਾਫਟ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਤਿਆਰ ਕਰੇਗੀ, ਇੱਕ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜਿੱਥੇ ਅਜਿਹੀ ਯੋਜਨਾ ਹੈ [ਸਰਕਾਰੀ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਕਰੋ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਜਿਵੇਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਡਰਾਫਟ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ] ਅਤੇ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਲਈ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਏਗੀ। ਯੋਜਨਾ ਅਥਾਰਟੀ, ਸਰਵੇਖਣ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਪ੍ਰਗਤੀ ਅਤੇ ਯੋਜਨਾ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਤਿਮਾਹੀ ਰਿਪੋਰਟ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕਰੇਗੀ।

22. ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਵਿਸ਼ਾ-ਵਸਤੂ

ਇੱਕ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸ ਤਰੀਕੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਏਗੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਯੋਜਨਾ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨੂੰ ਨਿਯੰਤ੍ਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਇਹ ਵੀ ਦਰਸਾਏਗੀ ਕਿ ਉਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਵਿਕਾਸ ਕਿਵੇਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਇਹ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸਾਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਲਈ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋ ਸਕੇ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰੇਗਾ, ਯਾਨੀ ਕਿ, -

(ਏ) ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ, ਉਦਯੋਗਿਕ, ਵਪਾਰਕ, ਖੇਤੀਬਾੜੀ, ਮਨੋਰੰਜਨ ਵਰਗੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵ;

....

(ਜੇ) ਭੋਜਨ ਨਿਯੰਤਰਣ ਅਤੇ ਦਰਿਆਈ ਪ੍ਰਦੂਸ਼ਣ ਦੀ ਰੋਕਥਾਮ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵ;"

34. ਰਾਜ ਦੇ 02.04.2024 ਦੇ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵੱਲ ਵਾਪਸ ਆਉਂਦੇ ਹੋਏ, ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਖਰੜਾ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਸਾਲ 2002 ਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਖਰੜਾ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ (ਸੋਧੀ ਗਈ) ਸਾਲ 2000 ਦੀ ਸੀ। ਇਹ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 26(1) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਖਰੜਾ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ 03.02.2000 ਦਾ ਸੀ। ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 16 ਦੇ ਤਹਿਤ ਖਰੜਾ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅਕੋਲੀ ਵਾਸ਼ਿਮ ਜ਼ਿਲ੍ਹੇ ਲਈ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਦਾ ਨੋਟਿਸ 25.12.2002 ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਖਰੜਾ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਖੁਦ 2002 ਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸਨੂੰ 23.04.2012 ਨੂੰ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ 15.06.2012 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਹੋਈ ਸੀ।

35. ਰਾਜ ਇੱਕ ਕੇਸ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਕੋਲਾ ਲਈ 2002 ਦੀ ਖਰੜਾ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਲਈ ਦੋਵੇਂ ਵਾਸ਼ਿਮ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਡਰਾਫਟ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ (ਸੋਧੀ ਗਈ) 2000, ਸਬੰਧਤ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਇੰਜੀਨੀਅਰ, ਸਿੰਚਾਈ ਸੈਕਸ਼ਨ ਅਕੋਲਾ ਦੁਆਰਾ 18.01.1999 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਨੀਲੀਆਂ ਅਤੇ ਲਾਲ ਹੜ੍ਹ ਲਾਈਨਾਂ ਨੂੰ ਭਾਗ ਵਜੋਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਇੱਕ ਮਾਮਲਾ ਹੈ ਕਿ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਇੰਜੀਨੀਅਰ ਦੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਅਕੋਲੀ ਸ਼ਹਿਰ ਦੇ ਪੈਰੀਫਿਰਲ ਪਲਾਨ ਦੇ ਨਕਸ਼ਿਆਂ 'ਤੇ ਨੀਲੀਆਂ ਅਤੇ ਲਾਲ ਹੜ੍ਹ ਲਾਈਨਾਂ ਦਿਖਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ।

36. ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਹੋਰ ਦਿਲਚਸਪ ਦਾਅਵੇ ਹਨ। ਇਹ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਕੋਲਾ ਨਗਰ ਪ੍ਰੀਸ਼ਦ ਦੀਆਂ ਅਸਲ ਸੀਮਾਵਾਂ ਲਈ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ 01.04.1977 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਸੀ ਜਿੱਥੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 ਜਿੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸਥਿਤ ਹੈ, ਨੂੰ ਨੋ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਜ਼ੋਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਕੋਲਾ ਨਗਰ ਪ੍ਰੀਸ਼ਦ ਦੀਆਂ ਵਧੀਆਂ ਸੀਮਾਵਾਂ ਲਈ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ 30.12.1992 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ 01.03.1993 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋਈ ਸੀ। ਉਕਤ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਵਿੱਚ, ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਵਾਲੀਆ ਜ਼ਮੀਨ ਮਨਜ਼ੂਰ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਨੂੰ 01.10.2001 ਤੋਂ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 15.12.2004 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਹੋਈ ਸੋਧੀ ਹੋਈ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਵਿੱਚ ਵੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਪੈਰੇ ਆਉਂਦੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਮੌਜੂਦਾ ਵਿਵਾਦ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਇਹ ਮੁੱਦਾ ਕਿ ਕੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਲੈਣ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਵੱਡਾ ਯੋਗਦਾਨ ਪਾਉਂਦੇ ਹਨ:-

"vii. ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਅਕੋਲਾ - ਵਾਸ਼ਿਮ ਖੇਤਰ ਲਈ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਸਾਲ 2002 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਨੀਲੀਆਂ ਅਤੇ ਲਾਲ ਹੜ੍ਹ ਲਾਈਨਾਂ ਨੂੰ ਸਬੰਧਤ ਸਿੰਚਾਈ ਵਿਭਾਗ ਦੇ ਪੱਤਰ ਅਤੇ ਸਰਕੂਲਰ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖ ਕੇ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਕਤ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਪੈਰੀਫਿਰਲ ਪਲਾਨ ਦਾ ਉਕਤ ਨਕਸ਼ਾ ਜਿਸਨੂੰ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਹਿਰੀ ਵਿਕਾਸ ਵਿਭਾਗ ਵਿੱਚ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ ਟੀਪੀਐਸ-2502/205/ਸੀਆਰ-106/2009/ਯੂਡੀ -30, ਮਿਤੀ 23.04.2012 ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜੋ ਕਿ 15.06.2012 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ ਸੀ।

viii) ਉਕਤ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਪੈਰੀਫਿਰਲ ਪਲਾਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਮੌਜ਼ਾ ਅਕੋਲੀ (ਬੁਡਰੁਕ) ਦੇ ਜ਼ਮੀਨੀ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 ਨੂੰ "ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ੋਨ/ਨੋ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਜ਼ੋਨ" ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਨਦੀ ਦੇ ਕਿਨਾਰੇ ਅਤੇ ਨੀਲੀਆਂ ਹੜ੍ਹ ਲਾਈਨ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਥਿਤ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਮੌਜ਼ਾ ਅਕੋਲੀ ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 6 ਅਤੇ 7 ਵਾਲੀਆਂ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ (ਖੁਰਦ) ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਜ਼ੋਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਉਪਰੋਕਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਉਕਤ ਪੈਰੀਫੇਰੀਅਲ ਪਲਾਨ ਦੇ ਪਾਰਟ ਪਲਾਨ ਦੀ ਇੱਕ ਸੱਚੀ ਕਾਪੀ ਇਸ ਨਾਲ ਨੱਥੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਅਨੁਬੰਧ ਆਰ.-5 ਵਜੋਂ ਚਿੰਨ੍ਹਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ix) ਹੁਣ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਅਕੋਲਾ ਦੀਆਂ ਪੂਰੀਆਂ ਸੀਮਾਵਾਂ ਲਈ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਮੂਲ ਸੀਮਾ (ਦੂਜੀ ਸੋਧ) + ਪਹਿਲੀ ਵਿਸਤ੍ਰਿਤ ਸੀਮਾ (ਆਰ.) + ਦੂਜੀ ਵਿਸਤ੍ਰਿਤ ਸੀਮਾ ਦਾ ਡਰਾਫਟ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਵਜੋਂ ਨਾਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 26 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ 25 - 31/01/2024 ਨੂੰ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਢਾਂਚੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅੱਗੇ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਜਾਰੀ ਹੈ।

x) ਉਕਤ ਡਰਾਫਟ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਮੌਜ਼ਾ ਅਕੋਲਾ (ਬੁਦਰੁਕ) ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ 7 ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਮੌਜ਼ਾ ਅਕੋਲੀ (ਖੁਰਦ) ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 6, 7 ਅਤੇ 60 ਵਾਲੀਆਂ ਹੋਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ 'ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਜ਼ੋਨ' ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਹੈ। ਉਕਤ ਖਰੜੇ ਦੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਵਿੱਚ, ਨੀਲੀਆਂ ਅਤੇ ਲਾਲ ਹੜ੍ਹ ਰੇਖਾਵਾਂ ਅਕੋਲਾ ਸਿੰਚਾਈ ਵਿਭਾਗ, ਅਕੋਲਾ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਜਾਣਕਾਰੀ ਅਨੁਸਾਰ ਦਰਸਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਜੋ ਪੱਤਰ ਨੰਬਰ 5396/ਲਾਈਨ- 1/2023, ਮਿਤੀ 06/10/2023 ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। 06.10.2023 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੀ ਇੱਕ ਅਸਲ ਕਾਪੀ ਇਸ ਨਾਲ ਨੱਥੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਅਨੁਬੰਧ ਆਰ.-6 ਵਜੋਂ ਚਿੰਨ੍ਹਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

xi) ਮੌਜ਼ਾ ਅਕੋਲੀ (ਬੁਦਰੁਕ) ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਨੀਲੀਆਂ ਅਤੇ ਲਾਲ ਹੜ੍ਹ ਰੇਖਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਸਥਿਤ ਹੈ।

37. ਹਲਫ਼ਨਾਮਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਯਾਨੀ 03.06.1999 ਨੂੰ ਖਰੜਾ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਜਾਂ ਖਰੜਾ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਦਾ ਕੋਈ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਹ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ 18.01.1999 ਦੇ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਇੰਜੀਨੀਅਰ ਦੇ ਪੱਤਰ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਨ ਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਲਾਲ ਅਤੇ ਨੀਲੀਆਂ ਲਾਈਨਾਂ ਦੀ ਹੱਦਬੰਦੀ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ। ਹਲਫ਼ਨਾਮਾ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ 03.06.1999 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਯੋਜਨਾ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਦੀਆਂ 'ਬੀ' ਅਤੇ 'ਸੀ' ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀਆਂ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲਾਂ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਇਮਾਰਤ ਉਪ-ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਨਿਯੰਤਰਣ ਨਿਯਮ ਸਨ ਜੋ 02.04.1974 ਦੇ ਸਰਕਾਰੀ ਮਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੀਆਂ ਸੀਮਾਵਾਂ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਲਾਗੂ ਸਨ। ਹਲਫ਼ਨਾਮਾ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਯਮ ਨੰਬਰ 17.1.2 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਸੇ ਸਾਈਟ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਕੋਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਜੇਕਰ

"ਸਾਈਟ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਨਿਸ਼ਾਨ ਦੇ 9 (ਨੌਂ) ਮੀਟਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੈ, ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਦੂਰੀ ਦੇ ਨੇੜੇ ਵੱਡਾ ਪਾਣੀ ਦਾ ਰਸਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਔਸਤਨ ਉੱਚ ਹੜ੍ਹ ਦੇ ਨਿਸ਼ਾਨ ਤੋਂ 9 ਮੀਟਰ ਜਾਂ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ, ਜੋ ਵੀ ਵੱਧ ਹੋਵੇ, ਦੂਰੀ ਹੋਵੇਗੀ।

38. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 15.04.2024 ਨੂੰ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਦੱਸਿਆ ਹੈ ਕਿ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ 02.04.2024 ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਇੰਜੀਨੀਅਰ ਦੇ ਪੱਤਰਾਂ ਨਾਲ ਜੁੜਿਆ ਨਕਸ਼ਾ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ141 ਨਾਲ ਵੱਖਰਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਦੋਵਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਸ ਤੱਥ ਦਾ ਵੀ ਖੰਡਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ ਸੀਮਾ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਸੀ ਅਤੇ ਡਿਪਟੀ ਡਾਇਰੈਕਟਰ, ਟਾਊਨ ਪਲਾਨਿੰਗ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ 25.02.2000 ਦੇ ਪੱਤਰ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ, ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਵਿਕਾਸ/ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਨੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 ਦੇ ਪੂਰੇ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਨੋ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਜ਼ੋਨ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਇਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਦੇ 'ਬੀ' ਅਤੇ 'ਸੀ' ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ ਕੌਂਸਲਾਂ ਲਈ ਸਟੈਂਡਰਡਾਈਜ਼ਡ ਬਿਲਡਿੰਗ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਨਿਯੰਤਰਣ ਨਿਯਮਾਂ 'ਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ।

39. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀਆਂ ਲਿਖਤੀ ਦਲੀਲਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਹੜ੍ਹ ਦੇ ਨਿਸ਼ਾਨ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਵੈਧ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਮੁੱਖ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਕੋਈ ਨਿਰਮਾਣ ਜ਼ੋਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ-ਸਿੰਚਾਈ ਵਿਭਾਗ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੰਯੁਕਤ ਮਾਪ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਵਿਚਕਾਰ ਦੂਰੀ 15 ਤੋਂ 20 ਮੀਟਰ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੀ.ਆਈ.ਡੀ.ਸੀ. ਦੇ ਸਪੱਸ਼ਟੀਕਰਨ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬਿੰਦੀਆਂ ਵਾਲੀਆਂ ਲਾਈਨਾਂ ਨਦੀ ਦੇ ਵਕਰ ਕਿਨਾਰੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ।

40. ਚਾਹੇ ਕੁਝ ਵੀ ਹੋਵੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੰਯੁਕਤ ਮਾਪ ਨਕਸ਼ੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਚੌੜਾਈ 50 ਤੋਂ 55 ਮੀਟਰ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਨਿਯਮ ਐਲਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ ਸਿਰਫ 15 ਮੀਟਰ ਤੱਕ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੋ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਜ਼ੋਨ ਵਿੱਚ ਆਵੇਗੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੂਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੋ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਜ਼ੋਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਆ ਸਕਦੀ।

41. ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਰਾਜ ਦੇ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਸਮੇਤ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਮੰਨਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਹਾਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਪੂਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਨੀਲੇ ਜ਼ੋਨ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਣ ਵਾਲਾ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ।

42. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦਿਖਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਨੀਲੇ ਜ਼ੋਨ/ਨੀਲੇ ਲਾਈਨ ਦੀ ਹੱਦਬੰਦੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ 2000 ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ 2002 ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਡਰਾਫਟ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਆਏ ਸਨ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 03.06.1999 ਦਾ ਹੈ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ, ਜੋ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਉਪਲਬਧ ਸੀ ਉਹ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 141 ਦਾ ਨਕਸ਼ਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਸੀਂ ਇਸ 'ਤੇ ਕੋਈ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕਰਨ ਦੇ ਇੱਛੁਕ ਹਾਂ ਕਿਉਂਕਿ ਡੀਡਬਲਯੂ-1 ਕੇ.ਐਸ. ਭੋਇਰ, ਸਬ-ਡਿਵੀਜ਼ਨਲ ਇੰਜੀਨੀਅਰ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ 05.01.2008 ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਹਲਫ਼ਨਾਮਾ ਮੁੱਖ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੱਸਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸਨ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 141 ਕਿਸ ਸਾਲ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਸਨੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਸਨੇ ਅਸਲ ਨਕਸ਼ਾ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦਾ ਸੀ ਜਿਸ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 141 ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਿਉਂਕਿ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸਾਰੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ 03.06.1999 ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ

ਬਾਅਦ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਈ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਇੰਜੀਨੀਅਰ ਦੇ 18.01.1999 ਦੇ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਸਤਾਵ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੈ, ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅੱਗੇ ਵਧਣਾ ਬਹੁਤ ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੋਵੇਗਾ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸਦਾ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਖੇਤਰੀ ਯੋਜਨਾ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ ਦਾ ਖਰੜਾ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

43. ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸੰਸਥਾ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੁਕਮ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੋਈ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਬੋਝ ਉਕਤ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸੰਸਥਾ 'ਤੇ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਦੇ ਇਹ ਦਰਸਾਏ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਾਬੰਦੀ ਲਾਗੂ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਵੀ.ਆਈ.ਡੀ.ਸੀ. ਨੇ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਵਿੱਚ ਬੋਝ ਨਹੀਂ ਛੱਡਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ "ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ" ਦੀ ਇੱਕ ਵੈਧ ਸੀਮਾਬੰਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੀ। ਜੋ ਸਥਾਪਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ ਸਿਰਫ਼ ਉਪ-ਨਿਯਮ ਦੀ ਹੋਂਦ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ "ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਦੀਆਂ "ਬੀ" ਅਤੇ "ਸੀ" ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀਆਂ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲਾਂ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਇਮਾਰਤ ਉਪ-ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਨਿਯੰਤਰਣ ਨਿਯਮ"।

44. ਰਾਜ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜੋ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸ਼ਾਸਨ ਲਾਗੂ ਸੀ, ਉਹ ਮੰਨਣਯੋਗ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਦੀਆਂ 'ਬੀ' ਅਤੇ 'ਸੀ' ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀਆਂ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲਾਂ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਇਮਾਰਤ ਉਪ-ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਨਿਯਮ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ 02.04.1974 ਦੇ ਇੱਕ ਸਰਕਾਰੀ ਮਤੇ ਦੁਆਰਾ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੀਆਂ ਸੀਮਾਵਾਂ ਤੋਂ ਬਾਹਰਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ 'ਤੇ ਵੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਸਿਰਫ਼ ਤਾਂ ਹੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇਕਰ ਸਾਈਟ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਨਿਸ਼ਾਨ ਦੇ 9 ਮੀਟਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਨੇੜੇ ਕੋਈ ਵੱਡਾ ਪਾਣੀ ਦਾ ਰਸਤਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਲਾਟ ਦੀ ਦੂਰੀ ਔਸਤ ਉੱਚ ਹੜ੍ਹ ਦੇ ਨਿਸ਼ਾਨ ਤੋਂ 9 ਮੀਟਰ ਜਾਂ ਪਾਣੀ ਦੇ ਰਸਤੇ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ, ਜੋ ਵੀ ਵੱਧ ਹੋਵੇ, ਹੋਵੇਗੀ।

45. ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੋਈ ਪੱਕਾ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚਾ ਪਾਣੀ ਦਾ ਨਿਸ਼ਾਨ ਜਾਂ ਔਸਤ ਉੱਚ ਹੜ੍ਹ ਦਾ ਨਿਸ਼ਾਨ ਕੀ ਸੀ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਅਸੀਂ ਕੇਸ ਦੇ ਖਾਸ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਦੇ ਹਾਂ ਕਿ 03.06.1999 ਨੂੰ, ਭਾਵ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ, ਕੋਈ ਨਿਰਮਾਣ ਜ਼ੋਨ ਨੂੰ ਸਿਰਫ਼ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਦੀ ਦੂਰੀ 'ਤੇ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਮੋਰਨਾ ਨਦੀ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਸਾਈਟ ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਦੇ 15 ਮੀਟਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਹੀ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਕੋਈ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜਗ੍ਹਾ 'ਤੇ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਦੇ ਨਿਸ਼ਾਨ ਤੋਂ ਪਰੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਸੁਤੰਤਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਮੁੱਲ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ,

ਅਸੀਂ ਇੱਥੇ ਹੇਠਾਂ ਚਰਚਾ ਕਰਾਂਗੇ। 15 ਮੀਟਰ ਤੱਕ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ (ਜੇਕਰ ਸਾਈਟ ਜਾਂ ਸਾਈਟ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਪਾਣੀ ਦੇ ਰਸਤੇ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਦੇ 15 ਮੀਟਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਂਦਾ ਹੈ) ਤਾਂ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਮਿਤੀ 04.08.2000 ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

46. ਹੁਣ ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਦੀ ਹੱਦ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ - ਨੋ ਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਜ਼ੋਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਵਾਲ ਇਹ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ 03.06.1999 ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਕੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਐਲ.ਏ.ਓ. ਨੇ ਆਪਣੇ ਅਵਾਰਡ (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 46) ਵਿੱਚ 1,25, 937 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਪੂਰੀ ਹੱਦ ਲਈ 5,61,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ ਦੀ ਰਕਮ ਦਿੱਤੀ ਜੋ ਕਿ 5/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਬਣਦੀ ਹੈ। ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ 24.04.1998 ਨੂੰ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 9/1ਏ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਟੁਕੜੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਹਵਾਲੇ 'ਤੇ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦੀ ਅਤੇ ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਅਵਾਰਡ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ ਵਿੱਚ ਹੋਣ ਦਾ ਕੋਈ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ।

47. ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਅਕੋਲੀ ਸਿਟੀ ਮਿਉਂਸਪਲ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 71, 73 ਅਤੇ 74 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਉੱਚ ਸੰਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਹ 2000 ਦੇ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183 (2023 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 6820 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਤੇ 2023 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 2753 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ) ਅਤੇ 2002 ਦੇ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 209 ਮਿਤੀ 10.08.2006 (2023 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 6817 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਤੇ 2023 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 2324 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ) ਵਿੱਚ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਅਵਾਰਡ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਬੈਚ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਾਂ ਹਨ।

48. ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ.183/2000 ਮਿਤੀ 15.01.2015 'ਤੇ ਸਾਡੀ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੀ ਚਰਚਾ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਉਹ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਨ, 2023 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 6820 ਅਤੇ 2023 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 2753 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਦੇ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਨਿਪਟਾਰੇ 'ਤੇ ਵੀ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, 2002 ਦੇ 10.08.2006 ਦੇ

ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 209 'ਤੇ ਸਾਡੀ ਚਰਚਾ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਉਹ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਨ, 2023 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 6817 ਅਤੇ 2023 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 2324 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਦੁਆਰਾ ਨਿਪਟਾਰੇ 'ਤੇ ਵੀ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ।

49. 2023 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰ. 6820 ਅਤੇ 2023 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰ. 2753 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਆਮ ਸੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ ਅਕੋਲੀ ਪਿੰਡ ਬੁਜ਼ੁਰਗ (ਬੀ.ਕੇ.) ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7/2 ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਸੀ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ 15.01.2005 ਦੇ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183 ਦਾ 2000 ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ 100 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਜੋ ਕਿ 2002 ਦੇ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 209 ਦਾ 10.08.2006 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਉਹੀ ਦਰ ਸੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਅਕੋਲੀ ਖੁਰਦ ਪਿੰਡ ਵਿਖੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 6,7 ਅਤੇ 60 ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਸਨ।

50. 2000 ਦੇ ਐਲ ਏ ਸੀ ਨੰਬਰ 183 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ 5,61,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਭਾਵੇਂ ਜ਼ਮੀਨ ਅਕੋਲੀ ਬੁਜ਼ੁਰਗ ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7/2 ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਸੀ, ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 (ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ) ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7/2 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਬਰਾਬਰ ਮੁੱਲ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵੀ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ ਦੋਵਾਂ ਲਈ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ।

51. 2002 ਦੇ ਐਲ.ਏ.ਸੀ. ਨੰਬਰ 209 ਵਿੱਚ, ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਅਕੋਲੀ ਖੁਰਦ ਪਿੰਡ ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ, 6,7 ਅਤੇ 60 ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 72,400/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 359684.44 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਪਲਾਟ ਕੀਤੇ ਖੇਤਰ ਲਈ, ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸੈੱਟਾਂ ਲਈ ਵੀ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਹੈ।

52. ਮੌਜੂਦਾ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 100 ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇਣ ਦਾ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਕਾਰਨ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਨੀਲੇ ਜ਼ੋਨ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ 15.01.2005 ਦੇ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183 ਦੇ 2000 ਦੇ ਵਿਸ਼ਾ ਵਸਤੂ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਸਮਾਨਤਾ ਪਾਈ। ਜੇਕਰ ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨਣ ਲਈ ਰਾਜ਼ੀ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਕੋਲਾ ਬੁਜ਼ੁਰਗ ਪਿੰਡ ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7/2 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183 ਦੇ 2000 ਵਿੱਚ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦਾ ਹੁਕਮ ਸਹੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ

ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉਹੀ ਮੁੱਲ ਨਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ ਸਿਵਾਏ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਉਸ ਹੱਦ ਤੱਕ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੈ, ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਦੱਸੇ ਗਏ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਦੀ ਪਾਬੰਦੀ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਂਦੀ ਹੈ।

53. ਜੇਕਰ ਅਸੀਂ 15.01.2005 ਦੀ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ 2000 ਦੇ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਇੱਕ ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 45) ਵਜੋਂ ਚਿੰਨ੍ਹਿਤ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ, ਜਿਸਨੂੰ ਊਸ਼ਾ ਸੰਤੋਸ਼ ਗੋਡੇ ਦੁਆਰਾ 12.02.1999 ਨੂੰ ਅਸ਼ੋਕ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨਾਰਾਓ ਸਪਕਲ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 78 ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵੇ ਦੇ ਬਿਆਨ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ 2019 ਦੇ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 85664 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਅਨੁਬੰਧ-ਏ3 ਵਜੋਂ ਵਾਧੂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਜੋ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ 21.05.1999 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ-ਖਰੀਦ ਵੇਰਵਿਆਂ ਦਾ ਇੱਕ ਸੂਚਕਾਂਕ ਹੈ, ਵਿਕਰੀ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 45 ਜਿਸਦਾ ਹਵਾਲਾ ਸੀ.ਏ. ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ 2023 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 6820 ਅਤੇ ਸੀ.ਏ. ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। 2023 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰ. 2753 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲਾ, ਐਂਟਰੀ ਨੰ. 8 ਮਿਤੀ 12.02.1999 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। 1500 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਹੱਦ 1,50,000/- ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ ਜੋ ਕਿ @ 100 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਹੋਵੇਗੀ। ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਐਲਏਸੀ ਨੰ. 183 ਮਿਤੀ 15.01.2005 ਵਿੱਚ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਉਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮੁੱਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁੱਲ ਨੂੰ 200/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਮੰਨਿਆ; ਇੱਕ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿੱਚ 175/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਅਤੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਉਤਰਾਅ-ਚੜ੍ਹਾਅ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਘਟਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਹੌਲ 100/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਅੰਕੜੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਸੰਜੋਗ ਨਾਲ ਉਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 45 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਨਾਲ ਮੇਲ ਖਾਂਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ।

54. ਭਾਵੇਂ ਕੁਝ ਵੀ ਹੋਵੇ, ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੱਕ, ਇੱਕ ਸਾਂਝੇ ਅਵਾਰਡ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਅਕੋਲੀ ਬੁਜੁਰਗ ਵਿੱਚ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 7/2 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਬਰਾਬਰ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਆਲੇ ਦੁਆਲੇ ਦੇ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਸਬੂਤਾਂ ਵਿੱਚ ਆਇਆ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਅਜਿਹੇ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜੋ ਭੀੜ-ਭੜੱਕੇ ਵਾਲੇ ਵਪਾਰਕ ਅਦਾਰਿਆਂ ਅਤੇ ਵਿਦਿਅਕ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨਾਲ ਘਿਰਿਆ ਹੋਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਸੰਸਥਾ ਦੇ ਸਬੂਤ ਵੀ ਮੰਨਦੇ ਹਨ ਕਿ ਅਕੋਲਾ ਜ਼ਿਲ੍ਹੇ ਅਤੇ ਅਕੋਲਾ ਤਾਲੁਕ ਵਿੱਚ ਤਹਿਸੀਲ ਦਫ਼ਤਰ ਅਤੇ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦਫ਼ਤਰ ਨੇੜਲੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹਨ (ਡੀਡਬਲਯੂ -1 ਦੇ ਸਬੂਤ)। ਪੀਡਬਲਯੂ 2 ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਫੋਟੋਆਂ ਇਹ ਵੀ ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿ ਖੇਤਰ ਦੇ ਆਲੇ-ਦੁਆਲੇ ਵਿਕਾਸ ਹੋਇਆ ਹੈ।

55. ਇੱਥੇ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ 2000 ਦੇ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਨੀਲੇ ਜ਼ੋਨ ਵਿੱਚ ਪੈਂਦੀ ਹੈ ਜਿਸਨੂੰ ਅਸੀਂ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮੋਰਨਾ ਨਦੀ ਦੇ ਕੰਢੇ 'ਤੇ ਸੀ, ਹੋਰ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ, ਅਰਥਾਤ, ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 5, 6 ਅਤੇ 7, ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਅਤੇ ਅਕੋਲੀ ਬੀ.ਕੇ. ਦੇ ਗਾਓਥਾਨ ਤੋਂ ਪਰੇ ਅਤੇ ਮੋਰਨਾ ਨਦੀ ਦੇ ਕੰਢੇ ਤੋਂ ਦੂਰ ਸਨ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7/2 ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 ਨੂੰ ਕਦੇ ਵੀ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਬਦਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ 10.05.1999 ਦੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ.71 ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 25.02.2000 ਦੇ ਇੱਕ ਪੱਤਰ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 67 'ਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਦੇ ਪੈਰੇ ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 (ਮੁਕੱਦਮਾ ਜ਼ਮੀਨ) ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 5/2, ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 5/1, 7, 8 2, 25, 9/1- ਏ ਮੌਜ਼ਾ ਅਕੋਲੀ ਨੇ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਜ਼ੋਨ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਸਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਬਦਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਕਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਂਦੀਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਖੋਜ ਦਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਕਹਿ ਕੇ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਲਿਖਤੀ ਬੇਨਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 5/1, 7 8, 9/1- ਏ ਅਤੇ 28 ਲਈ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ-ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਬਦਲਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਹੈ।

56. ਆਲੇ-ਦੁਆਲੇ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਜ਼ੂਲ ਸ਼ੀਟ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਖਰਚੇ ਵੀ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾ ਚੁੱਕੇ ਹਨ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਪਹਿਲੂ 'ਤੇ ਹੋਰ ਕੁਝ ਨਹੀਂ ਕਹਿੰਦੇ ਸਿਵਾਏ ਇਸ ਦੇ ਕਿ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਅਸੀਂ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨਾਲ ਚਿੰਤਤ ਹਾਂ। ਜੇਕਰ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਦੀ ਦੂਰੀ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਦੂਜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨਿਰਮਾਣ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਤਾਂ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉਹੀ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਉਪਰੋਕਤ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਤੱਕ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਅਸੀਂ ਕੁੱਲ ਮਾਪਣ ਵਾਲੇ ਖੇਤਰ ਦੇ 68.3% ਲਈ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਾਂ। ਇਹ ਨਹੀਂ ਭੁੱਲਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਕਿ ਐਲਏਓ ਨੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7 ਅਕੋਲੀ ਬੀ.ਕੇ. ਨੰਬਰ 1 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ, ਅਰਥਾਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ, ਨੂੰ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਮੰਨਿਆ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ 100/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਇਨਾਮ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ ਵਿੱਚ ਸੀ ਅਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਹੁਕਮ ਅਤੇ ਐਵਾਰਡ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

57. ਅਸੀਂ ਐਵਾਰਡ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਾਂ ਕਿਉਂਕਿ ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਜ਼ਮੀਨ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਦੇ 15 ਮੀਟਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੈ ਅਤੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 1 ਵਿੱਚ ਬਾਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਸਬੰਧਤ 68.3% ਖੇਤਰ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 100/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਅਵਾਰਡ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ।

58. 2002 ਦੇ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 209 ਮਿਤੀ 10.08.2006, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦਾ ਆਰਡਰ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਸੀ.ਏ. ਨੰ. @ 2023 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰ. 6817 ਅਤੇ ਸੀ.ਏ. ਨੰ. @ 2023 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰ. 2324 ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਇਸ ਸਮੂਹ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹਨ। ਉਕਤ ਹਵਾਲਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਜ਼ਮੀਨ ਪਿੰਡ ਅਕੋਲੀ ਖੁਰਦ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ ਜਿਸਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 6, 7 ਅਤੇ 60 ਹਨ। ਇੱਥੇ ਫਿਰ, ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 03.06.1999 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੱਕ 03.03.1983 ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

59. ਐਲ ਏ ਸੀ ਨੰਬਰ 209/2002 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪਲਾਟ ਖੇਤਰ 33415.50 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਹੈ ਅਤੇ ਬਿਨੈਕਾਰ ਪਲਾਟ ਕੀਤੇ ਖੇਤਰ ਲਈ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਰਹੇ ਸਨ ਅਤੇ ਖੁੱਲ੍ਹੇ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਸੜਕਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਮੰਗ ਰਹੇ ਸਨ। ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 209/2002 ਵਿੱਚ, ਐਲ ਏ ਓ ਨੇ 72,400 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ ਦਿੱਤੇ ਜਿਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਸਰਕਾਰ ਲਈ ਕੋਈ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਮੋਰਨਾ ਨਦੀ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਹੈ। ਐਲ ਏ ਸੀ ਨੰਬਰ 209/2002 ਵਿੱਚ ਸਵਾਲੀਆ ਜ਼ਮੀਨ ਕਈ ਵਿਦਿਅਕ ਅਤੇ ਹੋਰ ਧਾਰਮਿਕ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਨੇੜੇ ਸਥਿਤ ਸੀ। ਐਲ ਏ ਸੀ ਨੰਬਰ 209/2002 ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 78 ਮਿਤੀ 10/11.05.1999 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਸੀ ਜਿੱਥੇ ਅਕੋਲੀ ਬੀ.ਕੇ. ਦਾ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 50 ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7/2 ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। 175/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ। ਐਲਏਓ ਮੰਨਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਕੋਲੀ (ਬੀਕੇ) ਅਤੇ ਅਕੋਲੀ ਖੁਰਦ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਜੁੜਵੇਂ ਪਿੰਡ ਹਨ। ਇਹ ਵੀ ਦਰਜ ਹੈ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਪਈਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਵਿੱਚ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀਆਂ ਹਨ। ਪਿਛਲੇ ਅਵਾਰਡ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉਕਤ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 75 ਅਕੋਲਾ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 8 ਦੇ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 75 ਅਤੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 5/1 ਦੀ 12.02.2009 ਦੀ ਸੇਲ ਡੀਡ ਸੀ। ਉਕਤ ਸੇਲ ਡੀਡ ਵਿੱਚ ਕੀਮਤ 1500 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਖੇਤਰ ਲਈ 100 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਸੀ। ਇਹ ਉਹ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਹੈ ਜੋ 2023 ਦੇ ਸੀ.ਏ. ਨੰ. @ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰ. 6820 ਅਤੇ 2023 ਦੇ ਸੀ.ਏ. ਨੰ. @ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰ. 2753 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 45 ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵੀ ਵਾਧੇ ਲਈ ਆਧਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਹੈ। ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਇਸ ਅਪੀਲ ਬੈਚ ਵਿੱਚ ਸਾਡੇ ਸਿੱਟੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਹੋਰ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਸੀ।

ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਿਧਾਂਤ:

60. ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤੈਅ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਧਾਰਾ 4(1) (ਉੜੀਸਾ ਰਾਜ ਬਨਾਮ ਬ੍ਰਿਜ ਲਾਲ ਮਿਸ਼ਰਾ ਅਤੇ ਹੋਰ (1995) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 203) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇਗੀ।

61. ਸਰਦਾਰਾ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ, ਸੁਧਾਰ ਟਰੱਸਟ, ਰੂਪਨਗਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2020) 14 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 483 ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਮੂਹ ਵਿੱਚ ਸਮਾਨਤਾ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਪਿੰਡਾਂ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀਆਂ ਦਰਾਂ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਓਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2016) 13 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 190 ਵਿੱਚ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਕਿ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਸੰਭਾਵਨਾ ਵਿੱਚ ਸਮਾਨਤਾ ਹੋਵੇ। [ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਬਨਾਮ ਕਰੀਗੌੜਾ ਅਤੇ ਹੋਰ (2010) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 708 ਵੀ ਦੇਖੋ]। ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਇਸ ਸਥਾਪਤ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਸਿੱਟੇ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿਖਦਾ।

62. ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਅਜਿਹੇ ਉਦਾਹਰਣ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਚੋਣ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਗੈਰ-ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਹੱਥ ਦੀ ਲੰਬਾਈ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕਰ ਰਹੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇੱਕ ਅਜਿਹੇ ਉਦਾਹਰਣ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਜਿੱਥੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਉੱਚ ਮੁੱਲ ਦੀਆਂ ਸਬੰਧਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਦੋਵੇਂ ਮੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕੋ ਸਮੇਂ ਦੇ ਆਲੇ-ਦੁਆਲੇ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਸਮਝਦਾਰੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗੀ ਅਤੇ ਆਮ ਸਮਝ ਹੁਕਮ ਦੇਵੇਗੀ ਕਿ ਅਸੀਂ ਗੈਰ-ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ। ਅਸੀਂ ਉਸ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਾਂ ਜੋ ਹੱਥ ਦੀ ਲੰਬਾਈ 'ਤੇ ਹੈ ਅਤੇ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ 175/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦੇ ਹਾਂ।

63. ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤੈਅ ਹੈ ਕਿ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ - ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਵੇਚਣ ਵਾਲਾ ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਹੱਥ ਦੀ ਲੰਬਾਈ 'ਤੇ ਹੈ। ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਦੇ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕ ਜਨਰਲ ਬਨਾਮ। ਕਲੈਕਟਰ, ਵਾਰਾਣਸੀ (1988) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 150, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ:

"8. ਸ਼ਹਿਰੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਟੁਕੜੇ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਇੱਕ ਗੁੰਝਲਦਾਰ

ਅਭਿਆਸ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਭਿੰਨ ਆਰਥਿਕ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਨੂੰ ਇਕੱਠਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਕੱਠਾ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਟੁਕੜੇ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਉਹ ਕੀਮਤ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਵੇਚਣ ਵਾਲੇ ਤੋਂ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ, ਪਰ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਚਿੰਤਤ ਨਹੀਂ, ਇੱਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਿੱਚ ਬਦਲਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਬਾਂਹ ਦੀ ਲੰਬਾਈ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਕ ਲੇਖਕ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ, ਇੱਕ ਆਰਥਿਕ ਘਟਨਾ ਦੀ ਭਵਿੱਖਬਾਣੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਕ ਕਾਲਪਨਿਕ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਮੁੱਲ ਨਤੀਜਾ, ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਗਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਸਮੇਂ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਆਸ-ਪਾਸ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਅਸਲ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਮਾਨ ਫਾਇਦਿਆਂ ਅਤੇ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਵਾਲੀਆਂ ਸਮਾਨ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਆਮ ਹਨ, ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ, ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ ਸਬੂਤ ਹਨ। ਜੇਕਰ ਸਮਾਨ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਬੂਤ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ ਤਾਂ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕਿਆਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।"

64. ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਸਾਡੇ ਕੋਲ ਦੋ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਹਨ, ਇੱਕ ਦੋ ਸੁਤੰਤਰ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਅਤੇ ਦੂਜਾ ਦੋ ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਅਤੇ ਦੋਵੇਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਤਰ ਦੇ ਹੋਏ ਹਨ।

65. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ ਥੋੜ੍ਹੀ ਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਹੈ, ਇਹ ਹੁਣ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 1 ਵਿੱਚ ਇਨ੍ਹਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵਿੱਚ ਵੀ ਜਿੱਥੇ ਅਜੇ ਤੱਕ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਮਿਲੀ ਹੈ, ਪਾਣੀ ਦੇ ਰਸਤੇ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਹੱਦ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਉਹ ਇਮਾਰਤੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਵੀ ਪੱਕੀਆਂ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ 12.02.1999 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਉਹੀ ਮੁੱਲ ਅਪਣਾਉਣਾ ਜਾਇਜ਼ ਹੈ। ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਇਸ ਗੱਲ ਦੇ ਸਬੂਤ ਹਨ ਕਿ ਇਹ ਖੇਤਰ 7948 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਪਲਾਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 43 ਪਲਾਟ ਸਨ। ਇਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਬੂਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵੀ ਹੈ ਕਿ ਸੜਕਾਂ ਬਣਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਐਕਵਾਇਰ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਸੰਸਥਾ ਦੇ ਸਬੂਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਵਾਦਿਤ ਹੈ, ਪਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਗਵਾਈ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਬੂਤ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਹਨ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਵਾਲੀ ਹੈ, ਬੰਜਰ ਹੈ ਅਤੇ ਕੋਈ ਵਿਕਾਸ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਕੋਈ ਖਾਸ ਇਨਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਹੱਦਬੰਦੀ ਕੀਤੇ ਪਲਾਟ ਨਹੀਂ ਸਨ। ਇਹ ਵੀ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਕੋਈ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੇ ਤਿਆਰੀ ਦੇ ਕਦਮ ਚੁੱਕੇ ਸਨ ਅਤੇ ਫੀਸ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਈ ਸੀ।

66. ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਦੇ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕ ਜਨਰਲ (ਪੂਰਕ) ਵਿੱਚ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੀਮਤ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ

ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਦੇ ਪਹਿਲੂ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਲਈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ:

"12. ਇਹ ਮਾਮੂਲੀ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਹੈ ਕਿ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਅਧਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣ ਸਕਦੀਆਂ ਕਿਉਂਕਿ ਦੋਵੇਂ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨਹੀਂ ਹਨ। (ਲਖੀਮਪੁਰ ਦੇ ਕੁਲੈਕਟਰ ਬਨਾਮ ਬੀ.ਸੀ. ਦੱਤਾ [(1972) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 236] ਵੇਖੋ; ਮਿਰਜ਼ਾ ਨੈਸ਼ੇਰਵਾਨ ਖਾਨ ਬਨਾਮ ਕੁਲੈਕਟਰ (ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ), ਹੈਦਰਾਬਾਦ [(1975) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 238]; ਪਦਮਾ ਉੱਪਲ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ [(1977) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 330]; ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਕੌਸ਼ਲਿਆ ਦੇਵੀ ਬੋਗਰਾ ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਔਰੰਗਾਬਾਦ [(1984) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 324] ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਕਿ ਛੋਟੇ, ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਸਬੂਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਮਾਰਗਦਰਸ਼ਕ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਇਸਦੇ ਸਹੀ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਤੋਂ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇ। ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਮੰਗ ਹੈ ਕਿ ਛੋਟੇ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਨੂੰ ਵੱਡੇ ਐਕਸਟੈਂਟਾਂ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਵਿੱਚ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਪਣਾਇਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇਕਰ ਇਹ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਵੱਡੀ ਹੱਦ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਅਤੇ ਪੱਕੀ ਹੈ; ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਰੱਖੇ ਜਾ ਸਕਣ ਵਾਲੇ ਇਮਾਰਤੀ ਪਲਾਟ ਚੰਗੇ ਵਿਕਰੀ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਹੋਣਗੇ ਅਤੇ ਕਾਲਪਨਿਕ ਲੇਆਉਟ ਦੇ ਢੰਗ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੀਆਂ ਛੋਟੀਆਂ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਥਾਵਾਂ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਆਸ-ਪਾਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਛੋਟੀਆਂ ਥਾਵਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਮੁਲਾਂਕਣ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਸੜਕਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਿਵਲ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਹੱਦ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਕਟੌਤੀਆਂ; ਸੜਕਾਂ, ਨਾਲੀਆਂ, ਸੀਵਰ, ਪਾਣੀ ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦੀਆਂ ਲਾਈਨਾਂ ਵਿਛਾ ਕੇ ਸਾਈਟਾਂ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚੇ, ਅਤੇ ਕੀਮਤ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਨੂੰ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਖਰਚਿਆਂ 'ਤੇ ਵਿਆਜ; ਉੱਦਮ ਆਦਿ 'ਤੇ ਮੁਨਾਫ਼ਾ... ... "

ਅਪੀਲਕਰਤਾ 500 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮੰਗ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁੱਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਅਸੀਂ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ। ਅਸੀਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ 32% (ਲਗਭਗ) ਲਈ ਕੋਈ ਰਕਮ ਵੀ ਨਹੀਂ ਦੇ ਰਹੇ ਹਾਂ ਜੋ ਕਿ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਸੜਕਾਂ ਅਤੇ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਜਗ੍ਹਾ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਕੋਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਦੇਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹਾਂ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਸੀਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ 68.3% (ਲਗਭਗ) ਲਈ 100 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਕੋਈ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹਾਂ। ਸਾਡੇ ਕੋਲ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਸਬੂਤ ਹਨ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਪੱਕੀ ਸੀ। ਅਸੀਂ ਕੇਸ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ

ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਹੱਦ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਲਾਗਤ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਟੌਤੀ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹਾਂ। ਐਲਏਓ ਨੇ ਅਵਾਰਡ ਵਿੱਚ, ਜੋ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਹੈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7/2 (ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183/2000 ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ-ਵਸਤੂ) ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਬਰਾਬਰ ਮੰਨਿਆ ਅਤੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਬਰਾਬਰ ਵਿਵਹਾਰ ਕੀਤਾ।

67. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਹੜ੍ਹ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀਵਾਰ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵਿਕਾਸ ਜਾਂ ਇਸਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕੀਮਤ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤੈਅ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਜਿਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

68. ਹਿੰਮਤ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਮੱਧ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ (2013) 16 ਐੱਸਸੀਸੀ 392 ਵਿੱਚ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ, ਰੇਲਵੇ ਲਾਈਨ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੀ ਹੈ:

"33. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਵਿਕਾਸ/ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਲਾਗਤ ਪ੍ਰਤੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਤਰੀਕਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਗਲਤ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਸੁਝਾਅ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕਲਪਨਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਾਸ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੜਕਾਂ, ਨਾਲੀਆਂ, ਸੀਵਰ ਲਾਈਨਾਂ, ਪਾਰਕਾਂ, ਬਿਜਲੀ ਲਾਈਨਾਂ, ਆਦਿ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜ ਰੇਲਵੇ ਲਾਈਨ ਵਿਛਾਉਣ ਲਈ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ 25% ਕਟੌਤੀ ਅਤੇ ਦੋ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਿਰਲੇਖਾਂ ਅਧੀਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਸਥਿਰ ਹੈ।

69. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਵਿਕਾਸ ਚਾਰਜ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਿੰਮਤ ਸਿੰਘ ਵਿੱਚ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਸੜਕਾਂ, ਨਾਲੀਆਂ, ਸੀਵਰ ਲਾਈਨਾਂ, ਪਾਰਕਾਂ ਆਦਿ ਵਰਗੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਅਤੇ ਸਿਰਫ਼ ਹੜ੍ਹ ਕੰਟਰੋਲ ਦੀਵਾਰ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਕਾਸ ਚਾਰਜ ਨੂੰ ਘਟਾਉਣ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। [ਨੈਲਸਨ ਫਰਨਾਂਡਿਸ ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ (2007) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 447 ਵੀ ਦੇਖੋ]।

70. ਵੀ.ਆਈ.ਡੀ.ਸੀ. ਨੇ ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਸਰਕੂਲਰਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਉਸਾਰੀ ਖੇਤਰ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਸਰਕੂਲਰ ਰਾਜ ਦੇ

ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਵਧਾਉਂਦੇ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਜੋ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਸੀ ਉਹ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਦੀਆਂ ਬੀ ਅਤੇ ਸੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲਾਂ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਇਮਾਰਤ ਉਪ-ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਨਿਯੰਤਰਣ ਨਿਯਮ ਸਨ ਜੋ 02.04.1974 ਦੇ ਸਰਕਾਰੀ ਮਤੇ ਦੁਆਰਾ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਸੀਮਾਵਾਂ ਤੋਂ ਬਾਹਰਲੇ ਖੇਤਰਾਂ 'ਤੇ ਵੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਰਾਜ ਆਪਣੇ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਲਾਗੂ ਸਰਕੂਲਰ ਦਾ ਕੋਈ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

71. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਕਿ ਕੁੱਲ 125937.8 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਹੱਦ ਵਿੱਚੋਂ, ਉਸਨੇ 84481 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 500 ਰੁਪਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਕੁੱਲ ਹੱਦ ਦਾ 68.3% (ਲਗਭਗ) ਬਣਦਾ ਹੈ। 41404 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਬਾਕੀ ਖੇਤਰਫਲ ਜੋ ਕਿ ਲਗਭਗ 32% ਬਣਦਾ ਹੈ, ਉਸਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੜਕਾਂ ਅਤੇ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਜਗ੍ਹਾ ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਖੇਤਰ ਸੀ। ਉਸਨੇ ਸੜਕਾਂ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਹੱਦ ਲਈ 25 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ 50 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਵੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਸੀ।

72. ਸਾਡੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਾਕੀ ਬਚੇ ਖੇਤਰ ਦੇ 68.3% (ਲਗਭਗ) ਲਈ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਜ਼ਮੀਨੀ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਜਲ ਮਾਰਗ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ 15 ਮੀਟਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਸਟੈਂਡਰਡਾਈਜ਼ਡ ਬਿਲਡਿੰਗ ਬਾਈਲਾਅਜ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਬਿਨਾਂ ਉਸਾਰੀ ਵਾਲੇ ਜ਼ੋਨ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੈ, ਉਸਨੂੰ ਅਵਾਰਡ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇੱਕ ਸੋਧ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਲਾਗੂ ਰਹੇਗਾ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ 15.11.1998 ਨੂੰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਅੱਜ ਇਸ ਬੈਚ ਵਿੱਚ ਸਾਡੇ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਹੋਰ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 15.11.1998 ਤੋਂ 04.08.2000 ਤੱਕ, ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ, ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੇ 8% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਠਹਿਰਾਇਆ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨੰਬਰ 5 ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਉਹ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 28 ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੀ। 04.08.2000 ਤੱਕ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਆਮਦਨ ਲਈ ਹੱਕਦਾਰੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ 04.08.2000 ਤੋਂ ਇੱਕ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ 9% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ 15% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਹੋਣ ਤੱਕ। ਜੇਕਰ ਰਕਮ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਜਮ੍ਹਾ ਹੋ ਚੁੱਕੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਹੋਰ ਕੁਝ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਨਹੀਂ, ਤਾਂ ਰਾਜ ਘਾਟੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੈ।

73. ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਸਾਡੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, 2013 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6776-6777 ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। 2008 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1210 ਅਤੇ 2009 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6 ਵਿੱਚ 17.06.2013 ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਡੇ ਮੌਜੂਦਾ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਇਸਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਹੁਕਮ ਨਹੀਂ।

II. 2018 ਦੀ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰਬਰ 21611 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ

(ਕਾਜ਼ੀ ਅਕੀਲੋਦੀਨ ਸੁਜਾਉਦੀਨ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ)

74. ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

75. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਤੱਥ 2013 ਦੇ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6776-6777 ਨਾਲ ਮਿਲਦੇ-ਜੁਲਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸਵਾਲ 15.11.1998 (ਜਦੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ) ਤੋਂ 04.08.2000 (ਜਦੋਂ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਅਵਾਰਡ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ) ਤੱਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਬਾਰੇ ਹੈ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 02.08.2008 ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਰਾਜ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਾਂ ਅਤੇ ਕਰਾਸ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ, ਅਰਥਾਤ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ 2008 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1210 ਅਤੇ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ 2009 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇੱਥੇ ਤੀਜੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਨੂੰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 02.08.2008 ਦੇ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਵਧੇ ਹੋਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ। ਕੋਈ ਜਵਾਬ ਨਾ ਮਿਲਣ 'ਤੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ 2009 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 2763 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਉਸ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ 06.07.2009 ਨੂੰ ਸਹਾਇਕ ਸਰਕਾਰੀ ਵਕੀਲ ਦੇ ਬਿਆਨ ਨੂੰ ਦਰਜ ਕਰਕੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਜਲਦੀ ਤੋਂ ਜਲਦੀ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

76. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 05.10.2009 ਨੂੰ, ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਸਾਹਮਣੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।

77. ਨਾਰਾਜ਼ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 2010 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰ. 3883 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। 15.09.2011 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ, 2010 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰ. 3883 ਨੂੰ ਇਹ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ

ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ ਵਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ ਦੇ 8% ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਵਧਿਆ ਹੋਇਆ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਇਆ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਨੇ ਅੱਗੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਫਿਕਸਡ ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਵਿੱਚ ਰੱਖ ਕੇ ਅੱਧੀ ਰਕਮ ਕਢਵਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਹੈ ਕਿ 8% ਦੀ ਗਣਨਾ 15.11.1998 ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਯਾਨੀ 04.08.2000 ਤੱਕ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

78. ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਨੇ 15.09.2011 ਦੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ 15.11.1998 (ਅਗਾਊਂ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੀ ਮਿਤੀ) ਤੋਂ 04.08.2000 (ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ) ਤੱਕ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਹੱਕਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 2010 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ 3883 ਵਿੱਚ 15.09.2011 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ 2013 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5084 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ 3 ਜੁਲਾਈ, 2013 ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜੇਕਰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਉਸ ਹੁਕਮ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੇ 8% ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਪੀਲ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸਿਰਫ਼ ਅੱਧੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਅਨੁਪਾਤਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੱਧ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਵੀ ਰਾਖਵੀਂ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸੀ, ਜੇਕਰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਵਾਧਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

79. ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 3 ਜੁਲਾਈ, 2013 ਨੂੰ 2013 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5084 [ਕਾਜ਼ੀ ਅਕੀਲੋਦੀਨ ਸੁਜਾਉਦੀਨ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ] ਵਿੱਚ (2013) 14 ਐਸਸੀਸੀ 8 ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ, ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਪੀਲ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 2010 ਦੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ 3883 ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਮੌਕਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲਿਆ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਇਸ ਨੇ 15.11.1998 ਤੋਂ 04.08.2000 ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਰਾਜ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਵਿੱਚ ਉਸ ਸਮੇਂ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ ਜਿਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ। ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਤੇ ਮਿਆਦ 02.05.1961, 01.12.1972, 02.04.1979 ਅਤੇ 24.03.1998 ਦੇ ਸਰਕਾਰੀ ਮਤਿਆਂ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਸੀ।

80. ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ 15.11.1998 ਤੋਂ 04.08.2000 ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਅੱਜ ਸਾਡੇ ਦੁਆਰਾ 2013 ਦੇ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6776-6777 ਵਿੱਚ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੇ 8% ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਹੈ ਅਤੇ 2018 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 4062 ਮਿਤੀ 10.07.2018 ਵਿੱਚ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਫੈਸਲਾ ਮੌਜੂਦਾ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ।

III. 2022 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰਬਰ 6490 (ਸੈਂ. ਦਵਾਰਕਾਬਾਈ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ) ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ

81. ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

82. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਬੰਬਈ, ਨਾਗਪੁਰ ਬੈਂਚ, ਨਾਗਪੁਰ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਜੁਡੀਕੇਚਰ ਦੇ 2016 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 896 ਮਿਤੀ 18.02.2021 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਤੱਥ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹਨ। ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਧਾਰਾ 4(1) ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 11.03.1999 ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਫੀਲਡ ਗਟ ਨੰਬਰ 4/2 ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ ਜੋ ਕਿ 0.86 ਹੈਕਟੇਅਰ ਮਾਪਦੀ ਹੈ ਯਾਨੀ ਕਿ 2 ਏਕੜ ਅਤੇ 6 ਗੁੰਠੇ ਪਿੰਡ ਹਿੰਗਾਨਾ ਮਹੇਸਪੁਰ, ਥਾਣਾ ਅਤੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਅਕੋਲਾ (ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ) ਵਿਖੇ ਹੈ, ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਕੋਲਾ ਸ਼ਹਿਰ ਲਈ ਹੜ੍ਹ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀਵਾਰ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 22.06.2000 ਨੂੰ, ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ ਕੁੱਲ 56,588/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਵਾਲੇ 'ਤੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਵੱਧ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਚਾਰ ਗਵਾਹਾਂ ਤੋਂ ਪੁੱਛਗਿੱਛ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਪੀਡਬਲਯੂ-1 ਵਜੋਂ ਜਾਂਚਿਆ। ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਨਕਸ਼ਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਆਲੇ ਦੁਆਲੇ ਦਾ ਖੇਤਰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਅਤੇ ਵਿਕਸਤ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਡੀਡਾਂ ਦੀਆਂ ਤਿੰਨ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਾਪੀਆਂ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਡੀਡ ਹੈ, ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਕੋਲਾ ਬੁਜ਼ੁਰਗ ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7/1 ਅਤੇ 7/2 ਵਿੱਚ ਵੇਚੇ ਗਏ ਪਲਾਟਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਇੱਕ ਸੂਚੀ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਰਾਮਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਵਿਵੇਕਾਨੰਦ ਵਿਕਰੀ ਕੇਂਦਰ, ਮਰਾਠਾ ਸੇਵਾ ਸੰਘ, ਵਯੰਕਟੇਸ਼ ਰੈਸਟੋਰੈਂਟ, ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਪਜ ਮਾਰਕੀਟ ਕਮੇਟੀ ਆਦਿ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਇੱਕ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਅਜੀਬ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਰਾਜ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜਿਰ੍ਹਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ।

83. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਪਿੰਡ ਦੇ ਦੋ ਤਲਥੀਆਂ, ਅਰਥਾਤ, ਸੁਧਾਕਰ ਨਾਮਦੇਵਰਾਓ ਅੰਬੂਸਕਰ (ਪੀਡਬਲਯੂ-3) ਅਤੇ ਭਗਵਾਨ ਸ਼ਾਮਰਾਓ ਥਿਟੇ (ਪੀਡਬਲਯੂ-4) ਤੋਂ ਪੁੱਛਗਿੱਛ ਕੀਤੀ। ਪੀਡਬਲਯੂ-3 ਨੇ ਹਿੰਗਾਨਾ ਮਹੇਸਪੁਰ ਦੇ ਸਕੈਚ ਨੂੰ ਚਿੰਨ੍ਹਿਤ ਕੀਤਾ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਸਥਾਪਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਉੱਤਰ ਵੱਲ ਇੱਕ ਕਾਰਟ ਟਰੈਕ ਹੈ ਅਤੇ ਕਾਰਟ ਟਰੈਕ ਦੇ ਦੱਖਣ ਵੱਲ ਪਿੰਡ ਅਕੋਲੀ ਦੀ ਸੀਮਾ ਹੈ। ਜਿਰ੍ਹਾ ਵਿੱਚ, ਉਸਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 4 ਨਦੀ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਿਆ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਸਿਰਫ਼ ਪਾਣੀ ਦੇ ਵਹਿਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਸੀ, ਇਹ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਉਪਯੋਗੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੀਡਬਲਯੂ-4 ਦਾ ਸਬੂਤ ਵੀ ਹੈ।

84. ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ। 100/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੇ ਪੈਰਾ 9, 10 ਅਤੇ 11 ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ:

"9. ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਭੌਤਿਕ ਸਥਿਤੀ ਪੀ.ਡਬਲਯੂ. ਨੰਬਰ 3 ਅਤੇ 4 ਦੇ ਮੌਖਿਕ ਸਬੂਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਤ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਤਲਥੀ ਹਨ ਅਤੇ ਉਕਤ ਜ਼ਮੀਨੀ ਹਿੱਸੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੋਵਾਂ ਗਵਾਹਾਂ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨੀ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਨੇੜੇ-ਤੇੜੇ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਪੀ.ਡਬਲਯੂ. ਨੰਬਰ 3 ਅਤੇ 4 ਦੇ ਮੌਖਿਕ ਸਬੂਤ ਨਾ ਸਿਰਫ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੁਆਰਾ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਜ਼ਮੀਨੀ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਨੇੜੇ-ਤੇੜੇ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਬਲਕਿ ਇਹ ਬਲੂ-ਪ੍ਰਿੰਟ ਨਕਸ਼ੇ ਦਾ ਵੀ ਸਮਰਥਨ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਜੋ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਰ ਨਕਸ਼ੇ ਵੀ ਉਪਲਬਧ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਮਾਲ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਖੁਦ ਬਣਾਏ ਗਏ ਹਨ। ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਦੋ ਨਕਸ਼ੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਇੱਕ ਅਕੋਲੀ ਕੇ.ਡੀ. ਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਦੂਜਾ ਹਿੰਗਾਨਾ ਮਹੇਸਪੁਰ ਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਦੋਵੇਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਪਹੁੰਚਯੋਗ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਯੋਗ ਜਾਪਦੀਆਂ ਹਨ। ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨੀ ਖੇਤਰ ਦੀ ਭੌਤਿਕ ਸਥਿਤੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਉਠਾਏ ਗਏ ਇਤਰਾਜ਼ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਖੰਡਨਯੋਗ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਬਿਆਨ।

10. ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦੇ ਕੇਸ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ-ਡੀਡਾਂ, ਨਕਸ਼ਿਆਂ, ਮੌਖਿਕ ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਾਬਤ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਕੋਲੀ ਕੇ.ਡੀ. ਅਤੇ ਹਿੰਗਾਨਾ ਮਹੇਸਪੁਰ ਦੇ ਲੈਂਡਡ ਜ਼ੋਨ ਦਾ ਸਬੰਧ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਜ਼ੋਨ ਨਾਲ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਵਾਧੇ ਦੀਆਂ ਬਹੁਤ ਸਾਰੀਆਂ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਹਨ।

11. ...ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਮੱਗਰੀ ਅਤੇ ਕੇਸ ਨੂੰ ਸਮਰਥਤ ਮੌਖਿਕ ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਿਤ ਜਾਪਦਾ ਹੈ। ਇੰਨਾ ਹੀ ਨਹੀਂ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੇ 15/01/2005 ਦੇ ਐਲ.ਏ.ਸੀ. ਨੰ. 183/2000 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਬੰਧਿਤ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਾਪੀ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਹੈ, ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸਬੰਧਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਯੋਗ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਦਰ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਸੀ। ਇਸ ਦਰ ਨੂੰ ਸਥਿਰ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਮੌਜੂਦਾ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੇ ਆਪਣੀ ਦਲੀਲ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸੋਧ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਦਲੀਲ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ, ਇਸਦੇ ਪੰਨਾ ਨੰਬਰ 8 'ਤੇ ਲਿਖਤੀ ਦਲੀਲ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 48, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 100/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਧੇ ਹੋਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜੋ ਮੈਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਕੁਦਰਤੀ ਲੱਗਿਆ ਅਤੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਬਾਰੇ ਸਾਰੇ ਪਿਛੋਕੜਾਂ ਨਾਲ ਸਮਰਥਤ ਸੀ।" ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ ਵੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ।

85. ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਰਾਜ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ 2016 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 896 ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ। ਰਾਜ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183/2000 'ਤੇ ਰੱਖੀ ਗਈ ਨਿਰਭਰਤਾ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਉਕਤ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183/2000 ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਲਈ ਲੰਬਿਤ ਸੀ; ਕਿ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183/2000 ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ, ਉਹ ਇੱਕ ਵੱਖਰੇ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਸੀ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਵਿੱਚ ਸਮਾਨ ਨਹੀਂ ਸੀ; ਕਿ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183/2000 ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਹੱਥ ਵਿੱਚ ਕੇਸ ਲਈ ਇਸਦੀ ਲਾਗੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਮਸ਼ੀਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ; ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਛੋਟੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਪਲਾਟ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਉਸਾਰੀ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਸੀ ਅਤੇ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਉਦਾਹਰਣ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਰਾਜ ਨੇ ਅੱਗੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ 2008 ਦੀ ਇੱਕ ਹੋਰ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1210 - ਜੋ ਕਿ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 140/2000 (ਇੱਥੇ 2013 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6776-6777 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ) ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸੀ, ਵਿੱਚ ਰਾਜ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਰੱਖ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ 5.30/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

86. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਨਿਸ਼ਾਂਤ ਕਟਨੇਸ਼ਵਰਕਰ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਜ਼ਮੀਨ ਪਿੰਡ ਹਿੰਗਾਨਾ ਮਹੇਸਪੁਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ, ਪਰ ਉਕਤ ਪਿੰਡ ਪਿੰਡ ਅਕੋਲੀ (ਬੀਕੇ) ਤੋਂ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਬੈਲ-ਗੱਡੀ ਵਾਲੀ ਪਟੜੀ ਦੁਆਰਾ ਵੱਖਰਾ ਹੈ; ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਤੇ ਆਲੇ-ਦੁਆਲੇ ਨਾਗਰਿਕ ਸਹੂਲਤਾਂ ਉਪਲਬਧ

ਸਨ; ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਉਸਾਰੀ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਸੀ; ਕਿ ਐਲਏਸੀ ਨੰ. 183/2000 ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ 04.05.1999 (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 40), 11.06.1998 (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 41) ਅਤੇ 15.07.1998 (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 42) ਦੀਆਂ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਤੋਂ ਪਤਾ ਚੱਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸੇ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ 110/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ, 60/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਅਤੇ 120/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ। 50/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ। ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਨਦੀ ਦੇ ਕੰਢੇ ਸੀ ਅਤੇ ਹੜ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ 2008 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1210 (2013 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6776-6777 ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ਾ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਪਹੁੰਚਿਆ ਸੀ।

87. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ ਜਿਵੇਂ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਅਧਾਰ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183/2000 ਵਿੱਚ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ। ਇਹ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਪੈਰਾ 8 ਦੇ ਪੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ "ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183/2000 ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਰੇਟ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਹੈ।" ਇਹ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਹੀ ਬਿਆਨ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦਾ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183/2000 ਵਿੱਚ ਆਦੇਸ਼ ਇੱਕ ਵਾਧੂ ਕਾਰਕ ਸੀ। ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਕੁਝ ਵੀ ਹੋਵੇ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183/2000 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ, ਯਾਨੀ ਕਿ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7/2 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀ, ਜਿਸਨੂੰ 1982 ਵਿੱਚ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਪਲਾਟ ਦੇ ਉਲਟ, ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183/2000 ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ਾ ਵਸਤੂ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨਦੀ ਦੇ ਕੰਢੇ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ 04.05.1999 (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ40) ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਇੱਕ ਸੂਚਨਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦਾ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਸੀ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ 11.06.1998 (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ41) ਅਤੇ 15.07.1998 (ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ42) ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ,ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਹ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 1 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ। 117, 162 ਅਤੇ 12 ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਪਿੰਡ ਅਕੋਲੀ (ਖੁਰਦ) ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 6, 7 ਅਤੇ 60 ਤੋਂ ਬਣਾਏ ਗਏ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਸਾਲ 1982 ਵਿੱਚ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਬਦਲ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ:

"11. ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 40 ਵਿਖੇ ਮਿਤੀ 04/05/1999 ਦੀ ਵਿਕਰੀ-ਡੀਡ 'ਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਸੂਚਨਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦਾ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਹੈ। ਉਕਤ ਵਿਕਰੀ-ਡੀਡ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 41 ਵਿਖੇ ਮਿਤੀ 11/06/1998 ਦੀ ਵਿਕਰੀ-ਡੀਡ ਅਤੇ 15/07/1998 ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 42 ਵਿਖੇ ਮਿਤੀ 11/06/1998 ਨੂੰ ਪਿੰਡ ਅਕੋਲੀ (ਖੁਰਦ) ਦੇ

ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 6, 7 ਅਤੇ 60 ਤੋਂ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 117, 162 ਅਤੇ 12 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ, ਜਿਸਨੂੰ ਸਾਲ 1982 ਵਿੱਚ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਸੇਲ-ਡੀਡ ਪਲਾਟ 50-60 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚੇ ਗਏ ਸਨ। ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸੇਲ-ਡੀਡ ਪਲਾਟ ਪਿੰਡ ਅਕੋਲੀ ਖੁਰਦ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਪਿੰਡ ਹਿੰਗਾਨਾ ਤੋਂ ਬੈਲਗੱਡੀ ਟਰੈਕ ਦੁਆਰਾ ਵੱਖਰਾ ਹੈ। ਇਹ ਸੇਲ-ਡੀਡ ਪਲਾਟ ਆਕਾਰ ਵਿੱਚ ਛੋਟੇ ਸਨ ਅਤੇ ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂ ਸਨ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਸੇਲ-ਡੀਡ ਪਲਾਟ ਨਦੀ ਦੇ ਕੰਢੇ ਤੋਂ ਦੂਰ ਸਨ ਅਤੇ ਬਰਸਾਤ ਜਾਂ ਹੜ੍ਹਾਂ ਦੌਰਾਨ ਡੁੱਬਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦੇ ਸਨ।

12. ਸੇਲ-ਡੀਡ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਰਿਆ ਦੇ ਕੰਢੇ 'ਤੇ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ਾਲ ਟ੍ਰੈਕ ਹੈ ਅਤੇ ਬਰਸਾਤ ਦੇ ਮੌਸਮ ਦੌਰਾਨ ਡੁੱਬਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਢੁਕਵੀਂ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਹਨਾਂ ਅਸਮਾਨਤਾਵਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਸੇਲ-ਡੀਡ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਕੀਮਤ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ ਸੀ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਕਾਰਕ ਢੁਕਵੀਂ ਕਟੌਤੀਆਂ ਦੀ ਵਾਰੰਟੀ ਦੇਣਗੇ।

13. ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸੇਲ-ਡੀਡ ਪਲਾਟ ਸਾਲ 1998 ਵਿੱਚ ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚੇ ਗਏ ਸਨ। 50-60 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ.. ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਸਾਲ 1999 ਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ 10% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਹਨਾਂ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਦਰ 60/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 30%, ਖੇਤਰ ਦੇ ਅੰਤਰ ਲਈ 30% ਅਤੇ ਸੇਲ-ਡੀਡ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਸਥਾਨ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ 15% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਕੀਮਤ 15/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਬਣਦੀ ਹੈ।"

ਇਸ ਲਈ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ 15/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨਾ ਸਿਰਫ਼ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 30% ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ, ਜੋ ਕਿ ਸਾਨੂੰ ਨਾਜਾਇਜ਼ ਲੱਗਦਾ ਹੈ, ਸਗੋਂ ਇਸਨੇ ਅੱਗੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਅੰਤਰ ਲਈ 30% ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਸਥਾਨ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ 15% ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ।

88. ਅਸੀਂ ਦੇਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਰਾਜ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਮੂਲ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਉਦਾਹਰਣ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 41 ਮਿਤੀ 11.06.1998 ਅਤੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 42 ਮਿਤੀ 15.07.1998 ਦੀ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਆਪਣੇ ਗਵਾਹ ਪੀਡਬਲਯੂ 3 ਅਤੇ 4 ਨੇ ਜਿਰ੍ਹਾ

ਵਿੱਚ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਦੁਬਾਰਾ ਜਾਂਚ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ।

89. ਜਦੋਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 60/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਅੰਤਰ ਲਈ 30% ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਗਲਤ ਨਹੀਂ ਮੰਨਦੇ, ਅਸੀਂ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਪ੍ਰਤੀ ਹੋਰ ਕਟੌਤੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੰਧ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਕਾਸ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਸਥਾਨ ਦੇ ਕਾਰਨ ਹੋਰ 15% ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਅਪੀਲ @ ਵਿੱਚ ਵਿਵਾਦਤ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਰੁਪਏ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ। 42/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ। ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਾਕੀ ਹੁਕਮ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਜਾਣਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸਾਡੇ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ 42 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ।

90. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੁੱਖ ਹਲਫ਼ਨਾਮੇ ਵਿੱਚ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਲਈ ਇੱਕ ਦਰਦਨਾਕ ਬਿਆਨ ਹੈ "…. ਪਰ ਕਿਉਂਕਿ ਮੈਂ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਿਆ, ਮੈਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ 30/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ 19,35,000/- ਰੁਪਏ ਬਣਦੀ ਹੈ। ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ@ ਦੀ ਕੀਮਤ ਪ੍ਰਤੀ 56,585/- ਰੁਪਏ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਮੈਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਕੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਪ੍ਰਤੀ 18,78,450/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹਾਂ, ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਲਾਭਾਂ, ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਸੋਲੇਟੀਅਮ ਦੇ ਨਾਲ ਅਤੇ ਭੂਮੀਹੀਣ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹੋਰ ਲਾਭ ਵੀ ਦਿੰਦਾ ਹਾਂ। ਹੁਣ ਮੇਰੇ ਕੋਲ ਆਪਣੀ ਕੋਈ ਜ਼ਮੀਨ ਨਹੀਂ ਹੈ।"

91. ਇਸ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਸਾਨੂੰ ਭਾਗ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਵਿੱਚ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ, ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ (1985) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਰਾਹੀਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੈ। 737 ਜਿੱਥੇ ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਭਗਵਤੀ ਨੇ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਨਿਆਂ ਨਾਲ ਛੇੜਛਾੜ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ:-

"3… ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਅਨੁਸਾਰ, ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਅਤੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੂੰ ਤਕਨੀਕੀ ਪਹੁੰਚ ਨਹੀਂ ਅਪਣਾਉਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵਧੇ ਹੋਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਲਾਭ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤੀ ਫੀਸ ਦੀ ਸਹੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਹ ਯਾਦ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਦੋ ਨਿੱਜੀ ਨਾਗਰਿਕਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਸੀ ਜਿੱਥੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਾਅਵੇ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਰੱਖਣਾ ਅਤੇ ਉਸਨੂੰ ਦਾਅਵੇ ਤੋਂ ਵੱਧ ਰਕਮ ਨਾ ਦੇਣਾ ਕਾਫ਼ੀ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਜਾਇਜ਼ ਹੋਵੇਗਾ ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਜਿਹੇ ਇੱਕ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ

ਵੀ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਦਾਅਵੇ ਤੋਂ ਵੱਧ ਰਕਮ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਖਾਤੇ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਆਪਣੀ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਇੱਕ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਰਾਜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਸੀ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਅਤੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਹਾਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਜੇਕਰ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਜਾਂ ਵਧੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸੀ, ਤਾਂ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਲਾਭ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਲਾਭ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨਾ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਅਸਲ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਘੱਟ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲੇ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ, ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਸੁਧਾਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਧਾਰਕ, ਸਮਾਜਿਕ ਨਿਆਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਜੋਂ, ਜਾਇਜ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਕੁਝ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਹੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਇਕਾਗਰਤਾ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਬਰਾਬਰ ਵੰਡ ਲਿਆਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ, ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਨਿੱਜੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਾਸ਼ਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ ਜਾਂ ਜੋ ਕਿ ਘੱਟ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਜਾਂ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਾ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਲ ਸੀਲਿੰਗ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ, ਪਰ ਜਿੱਥੇ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਨਿਰਪੱਖ ਅਤੇ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਧਾਰਕ ਨੂੰ ਅਸਲ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਉਸਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਜਦੋਂ ਕਾਨੂੰਨ, ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਐਲਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਨਾਗਰਿਕਾਂ ਨਾਲ ਉਹੀ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਨਿਰਪੱਖ ਅਤੇ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕੇ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਜਿੱਥੇ ਟੈਕਸ ਜਾਂ ਮਾਲੀਆ ਬਿਨਾਂ ਵਿਰੋਧ ਦੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਜਾਂ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਜਿੱਥੇ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪੱਖਪਾਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਨਾਗਰਿਕ ਦੇ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਹਰਾਉਣ ਲਈ ਤਕਨੀਕੀ ਦਲੀਲ ਨਹੀਂ ਦੇਣੀ ਚਾਹੀਦੀ। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ, ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਘਾਟੇ ਵਾਲੀ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਉੱਚ ਦਰ ਜਾਂ ਦਰਾਂ 'ਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

ਉਕਤ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਹੋਰ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸ਼ੋਕ ਕੁਮਾਰ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2016) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। 544 ਜਿੱਥੇ ਪੈਰਾ 7 ਇਸ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ: -

"7. ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਸੋਧਿਆ ਹੋਇਆ ਉਪਬੰਧ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸੀਮਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ: ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। 1984 ਵਿੱਚ ਸੋਧ, ਇਸਦੇ ਉਲਟ, ਇੱਕ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਸੀਮਾ ਰੱਖਦੀ ਹੈ: ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸੀਮਾ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਛੱਡ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਤੇ ਜੋ ਸੀਮਾ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ ਉਹ ਸਿਰਫ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ 'ਤੇ ਹੈ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ ਉਹ ਹੁਣ ਬਿਨੈਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਾਅਵੇ ਦੀ ਪਰਵਾਹ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਅਸਲ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰੇ।

92. ਉਪਰੋਕਤ ਕਲਾਸਿਕ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਇਆ ਕਿ ਨਿਆਂ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖਤਾ ਤਕਨੀਕੀਤਾਵਾਂ 'ਤੇ ਜਿੱਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇ। ਉਕਤ ਕੋਰਸ ਦੁਆਰਾ, ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰਾਜ ਦੇ ਆਪਣੀ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਡੋਮੇਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦੇਣ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਸੰਤੁਲਨ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਨਾਗਰਿਕ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਕਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨਾਲ ਸੀ। ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਘਾਟੇ ਵਾਲੀ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਜੋ ਹੁਣ 42/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗੀ, ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗੀ।

93. ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਹੈ ਅਤੇ 2016 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 896 ਵਿੱਚ 18.02.2021 ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਲਾਭ ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਰਹਿਣਗੇ। ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ।IV. 2023 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰਬਰ 6817 (ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਵਿਜਯਾਦੇਵੀ ਨਵਲਕਿਸ਼ੋਰ ਭਾਰਤੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਅਨੇਹਰ) ਅਤੇ 2023 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 2324 (ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਇੰਜੀਨੀਅਰ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਵਿਜਯਾਦੇਵੀ ਨਵਲਕਿਸ਼ੋਰ ਭਾਰਤੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ) ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ।

94. ਦੋਵਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

95. 2023 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) 6817 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ, ਬੰਬਈ, ਨਾਗਪੁਰ ਬੈਂਚ, ਨਾਗਪੁਰ ਵਿਖੇ

ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਜੁਡੀਕੇਚਰ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੁਆਰਾ 27.09.2022 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 643 ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। 2023 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) 2324 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ, 27.09.2022 ਦੇ ਉਸੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ 2007 ਦੀ ਆਪਣੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 541 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਲੈਫਟੀਨੈਂਟ ਐਡ-ਹਾਕ ਐਡੀਸ਼ਨਲ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਅਕੋਲਾ ਦੇ 359684.44 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪਲਾਟ ਖੇਤਰ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 100/- ਰੁਪਏ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ, ਹੋਰ 2000/- ਰੁਪਏ। 108501.12 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਓਪਨ ਬੈਲਟ ਖੇਤਰ ਲਈ 50/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਅਤੇ 28809.84 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਵੰਡ ਕਾਰਨ ਬਣੇ ਪਲਾਟ ਖੇਤਰ ਲਈ 25/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ, ਜਿਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਲਾਭ ਹੋਣਗੇ।

ਏ. ਸੰਖੇਪ ਤੱਥ:

96. ਕੇਸ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਸੰਖੇਪ ਤੱਥ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹਨ। ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਮੌਜ਼ਾ ਅਕੋਲੀ ਖੁਰਦ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਅਕੋਲਾ ਵਿਖੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 6, 7 ਅਤੇ 60 ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, 03.03.1983 ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 7 ਨੂੰ ਨਾਗਪੁਰ ਹਾਊਸਿੰਗ ਐਂਡ ਏਰੀਆ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਬੋਰਡ ਦੁਆਰਾ 11.10.1984 ਦੀ ਗਜ਼ਟ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਮਕਾਨਾਂ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਰਾਖਵਾਂ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਹੜ੍ਹ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀਵਾਰ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ 03.06.1999 ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 06.10.1999 ਨੂੰ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 09.04.2001 ਨੂੰ, ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ 72,400/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਇੱਕ ਅਵਾਰਡ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦਾ ਕੇਸ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪੁਰਸਕਾਰ ਵੱਧ ਰਕਮ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਪਰ ਇਸਦਾ ਮੁੜ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ 09.04.2001 ਦੇ ਅੰਤਿਮ ਪੁਰਸਕਾਰ ਵਿੱਚ ਘਟਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਰੋਕਣ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਰਕਮ 72,400/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ ਸੀ। ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਮਾਲਕਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਨਿਰਪੱਖਤਾ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗੰਭੀਰ ਦਲੀਲ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਦਰਅਸਲ, ਇੱਕ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਰਥਾਤ, 2003 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 753 ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਘਟਾਉਣ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉਸ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 2003 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 2045 ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ, 12.02.2004 ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਮੁੱਦੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਉਠਾਉਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ।

97. ਇਸ ਦੌਰਾਨ, 13.05.2002 ਨੂੰ, ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਵਾਰਡ ਤੋਂ ਨਾਰਾਜ਼ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 2002 ਦੇ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 209 ਵਾਲਾ ਹਵਾਲਾ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਬਾਰੇ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ਾ 175/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਚਾਰ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ (i) ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 8 ਅਤੇ 5/1 ਤੋਂ ਅਕੋਲੀ (ਬੀਕੇ) ਦੇ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 78 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 75 ਮਿਤੀ 12.02.1999। ਪਲਾਟ ਦਾ ਕੁੱਲ ਖੇਤਰਫਲ 1500 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। (ii) ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ.76 ਮਿਤੀ 04.05.1999 ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 1 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀ। 58 ਅਕੋਲੀ (ਖ) ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 6, 7 ਅਤੇ 60 ਤੋਂ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। (iii) ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ77 ਮਿਤੀ 04.05.1999 ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 6, 7 ਦੇ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 117 ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੀ ਜਿੱਥੇ ਪਲਾਟ 110/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ (iv) ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ78 ਮਿਤੀ 11.05.1999 ਅਕੋਲੀ (ਖ) ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7/2 ਤੋਂ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 50 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ 175/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

98. ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਮਾਲਕਾਂ ਦਾ ਮੁੱਖ ਮਾਮਲਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ਾ 11.05.1999 ਦੇ ਸੇਲ ਡੀਡ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਅਕੋਲੀ (ਬੀਕੇ) ਦੇ ਸਰਵੇ ਨੰਬਰ 7/2 ਦੇ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 50 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀ ਜਿੱਥੇ ਕੀਮਤ 175/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਸੀ।

99. 10.08.2006 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਧਿਆ ਹੋਇਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ। 359684.44 ਪਲਾਟ ਖੇਤਰ ਲਈ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਰਕਮ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। 108501.12 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਖੁੱਲੇ ਬੈਲਟ ਅਧੀਨ ਖੇਤਰ ਲਈ 50 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਵਧਿਆ ਹੋਇਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। 28809.84 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਵੰਡੇ ਹੋਏ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਬਾਕੀ ਖੇਤਰ ਲਈ, 25/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਰਕਮ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

100. 10.08.2006 ਦੇ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ 2006 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 643 ਅਤੇ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ 2007 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 541 ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਰਾਜ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਹਨ।

ਬੀ. ਦਲੀਲਾਂ:

101. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਰਣਜੀਤ ਕੁਮਾਰ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ 03.03.1983 ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜੋ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਬਦਲੀ ਗਈ ਸੀ; ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਆਲੇ-ਦੁਆਲੇ ਦਾ ਖੇਤਰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਕਸਤ ਹੈ ਅਤੇ 1 ਕਿਲੋਮੀਟਰ 'ਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਮਾਰਗ ਵੱਲ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਸੜਕ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦਾ ਹੈ; ਕਿ ਸੜਕਾਂ ਉਪਲਬਧ ਹਨ; ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜ ਚੱਲ ਰਹੇ ਸਨ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ 'ਬਲੂ ਜ਼ੋਨ' ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਉਕਤ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ 175/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਉੱਚਤਮ ਮਾਡਲ ਨੂੰ ਲਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਸਟੈਂਡ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਬੰਧਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸੀ, ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਵੱਧ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਵਿਕਰੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਹਸਤੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਮੁਨੁਸਾਮੀ ਬਨਾਮ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ (2021) 13 ਐਸਸੀਸੀ 258 ਅਤੇ ਮਹਿਰਾਵਲ ਖੇਵਾਜੀ ਟਰੱਸਟ (ਰਜਿਸਟਰਡ), ਫਰੀਦਕੋਟ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ (2012) 5 ਐਸਸੀਸੀ 432 ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਐਗਜ਼ਾਮੀਨੇਸ਼ਨ 78 ਅਕੋਲੀ (ਬੀਕੇ) ਦੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7/2 ਵਿੱਚ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 50 ਦੀ 11.05.1999 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਉੱਚਾ ਉਦਾਹਰਣ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਕੋਈ ਕਟੌਤੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਹੜ੍ਹ ਦੀ ਕੰਧ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਸੜਕਾਂ, ਲੇਨਾਂ ਅਤੇ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਜਗ੍ਹਾ ਵਾਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਲਈ ਕੋਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਭਾਗਵਤੁੱਲਾ ਸਮਾਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤਹਿਸੀਲਦਾਰ ਅਤੇ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਵਿਸ਼ਾਖਾਪਟਨਮ ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ, ਵਿਸ਼ਾਖਾਪਟਨਮ (1991) 4 ਐਸਸੀਸੀ 506 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ; ਚਰਨ ਦਾਸ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਐਲਆਰ ਦੁਆਰਾ। ਬਨਾਮ ਐਚ.ਪੀ. ਹਾਊਸਿੰਗ ਐਂਡ ਅਰਬਨ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਹੋਰ (2010) 13 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 398 ਅਤੇ ਮੱਧ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਬਨਾਮ ਰਾਧੇਸ਼ਿਆਮ, 2022 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਔਨਲਾਈਨ ਐਸ.ਸੀ. 162।

102. ਦਲੀਲਾਂ ਦਾ ਖੰਡਨ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਵਿਦਰਭ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਕਾਸ ਨਿਗਮ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ' ਵੀ.ਆਈ.ਡੀ.ਸੀ. ' ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਉਦੈ ਬੀ. ਦੂਬੇ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਚਾਰ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡਾਂ ਵਿੱਚੋਂ, ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ75 ਮਿਤੀ 12.02.1999 ਗੈਰ-ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਸੀ। ਬਾਕੀ ਤਿੰਨ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ76, ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ77 ਅਤੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ78 ਵੀ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਠੀਕ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਸਬੰਧਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਨ। ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਠੀਕ ਪਹਿਲਾਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਰਾਜ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਹੜ੍ਹ ਨਿਯੰਤਰਣ ਕੰਧ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਬਾਰੇ ਪੂਰੀ ਜਾਣਕਾਰੀ

ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹੇ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਸੁਭਾਅ ਵਿੱਚ ਸ਼ੱਕੀ ਹਨ ਅਤੇ ਸਿਰਫ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪਲਾਟਾਂ ਲਈ ਵਧੇਰੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ 15 ਤੋਂ 16 ਲੰਬੇ ਸਾਲਾਂ ਲਈ ਵੇਚਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਰਾਜ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਦਿਗੰਬਰ ਭੀਮਾਸ਼ੰਕਰ ਟੰਡਲੇ ਅਤੇ ਹੋਰ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਸੀ। (1996) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 583 ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿ ਭਾਵੇਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਤਬਦੀਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਕੋਈ ਵਿਕਾਸ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਰਾਜ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਮਾਲਕ 15 ਤੋਂ 16 ਲੰਬੇ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਇੱਕ ਵੀ ਪਲਾਟ ਵੇਚਣ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਸਨ।

103. ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਪਰਿਵਾਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਾਰੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ 7 ਲੱਖ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਤੋਂ ਵੱਧ ਤੱਕ ਫੈਲੀ ਹੋਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ 1500 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਇੱਕ ਮਿਸਾਲੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ।

104. ਰਾਜ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਦਲੀਲ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਸਿਰਫ਼ ਤੇਈ ਦਿਨ ਪਹਿਲਾਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਇੰਟਰਾ ਫੈਮਿਲੀ ਸੇਲ ਡੀਡ ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਸ਼ਨ 78 ਮਿਤੀ 11.05.1999, 175/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਦਰਅਸਲ, ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੇ ਸਿਰਫ਼ ਔਸਤਨ 121.25/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਰਾਜ ਨੇ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ।

ਸੀ. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਤੀਜੇ:

105. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਹੁਕਮ ਵਿੱਚ ਪਾਇਆ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਮਕਾਨਾਂ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਰਾਖਵੀਂ ਸੀ। ਇਸਨੇ ਸਰਕਾਰੀ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ 21.09.1984 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 67 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। ਦਰਅਸਲ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ-ਰਾਜ ਦੇ ਗਵਾਹ ਨੇ ਇਸ ਤੱਥ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦਾ ਖੰਡਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣਾ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਅਵਾਰਡ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਬੈਠ ਸਕਦਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਹਵਾਲਾ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਵਿੱਚ ਸਾਰੇ ਮੁੱਦੇ ਉਠਾਏ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨਾਲ ਕੋਈ ਪੱਖਪਾਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਅਕੋਲਾ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਮੁੱਖਤਾ ਵਾਲੀਆਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ

ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਨੇੜੇ ਸੀ। ਇਸਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਨਤੀਜੇ ਦਰਜ ਕੀਤੇ:

"20. ....ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਐਸ.ਐਲ.ਏ.ਓ. ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪੁਰਸਕਾਰ ਵਿੱਚ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਥਾਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਤੋਂ ਦੂਰੀ ਅਤੇ ਅਕੋਲਾ ਸ਼ਹਿਰ ਨਾਲ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਨੇੜਤਾ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਸਾਬਤ ਹੋਇਆ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਉੱਤਰੀ ਪਾਸੇ, ਰਾਹਤ ਨਗਰ, ਸਨੇਹ ਨਗਰ ਵਜੋਂ ਜਾਣੇ ਜਾਂਦੇ ਪੁਲਿਸ ਕੁਆਰਟਰ ਹਨ ਅਤੇ ਉੱਤਰ ਪੱਛਮ ਵਿੱਚ, ਅੰਬੇਡਕਰ ਨਗਰ, ਵਿਜੇ ਆਇਲ ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਸ਼ੀ ਉਤਪੰਨਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਸੰਮਤੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨੇੜੇ, ਰਾਮਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਵਿਵੇਕਾਨੰਦ ਆਸ਼ਰਮ, ਮਾਂ ਸ਼ਾਰਦਾ ਬਾਲਕ ਮੰਦਰ, ਰਾਮਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਵਿਵੇਕਾਨੰਦ ਸਾਹਿਤ ਖਰੀਦੀ ਵਿਕਰੀ ਕੇਂਦਰ ਅਤੇ ਹੈਦਰਾਬਾਦ ਦਾ ਸੇਂਟ ਐਨ ਸਕੂਲ ਆਦਿ ਹਨ। ਇਹ ਸਾਬਤ ਹੋਇਆ ਹੈ ਕਿ ਭਗਵਾਨ ਵਿਯੰਕਟੇਸ਼ ਬਾਲਾਜੀ ਦਾ ਮੰਦਰ, ਮਰਾਠਾ ਸੇਵਾ ਸੰਘ, ਸਵਾਮੀ ਵਿਵੇਕਾਨੰਦ ਹਾਈ ਸਕੂਲ, ਜੀਜਾਊ ਵਸਤੀਗ੍ਰਹ। ਵਿਯੰਕਟੇਸ਼ ਰੈਸਟੋਰੈਂਟ, ਥੋਕ ਅਨਾਜ ਵਪਾਰੀ ਹਾਊਸਿੰਗ ਅਤੇ ਵਪਾਰਕ ਕੰਪਲੈਕਸ ਸੁਸਾਇਟੀ ਅਤੇ ਅਲੰਕਾਰ ਪੈਟਰੋਲ ਪੰਪ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨੇੜੇ ਸਥਿਤ ਹਨ।

21. ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂਚੇ ਗਏ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਮੁੱਲ-ਕਰਤਾ, ਪੀ ਡਬਲਯੂ 2 ਬ੍ਰਿਜਮੋਹਨ ਮੋਦੀ ਨੇ ਮੁੱਲ-ਕਰਤਾ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ.63 ਅਤੇ 64 'ਤੇ ਸਾਬਤ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਮੁੱਲ-ਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਨਕਸ਼ਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ83 'ਤੇ ਹੈ। ਪੀ ਡਬਲਯੂ 1 ਅਤੇ ਪੀ ਡਬਲਯੂ 2 ਦੇ ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਅਕੋਲਾ ਸ਼ਹਿਰ ਦੇ ਨੇੜੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਥਾਨ ਸਾਬਤ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਇਹ ਸਾਬਤ ਹੋਇਆ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨੇੜੇ, ਵਿਕਾਸ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਤੇ ਵਪਾਰਕ ਕੰਪਲੈਕਸ ਹਨ। ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਖੰਡਨ ਵਿੱਚ ਜੋ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ, ਉਹ ਉਪਰੋਕਤ ਪਹਿਲੂਆਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਾਰ-ਵਾਰ ਦੁਹਰਾਇਆ ਗਿਆ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਬਿਆਨ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮੋਰਨਾ ਨਦੀ ਦੇ ਕੰਢੇ ਸਥਿਤ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਇਸਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੀਆਂ ਕੋਈ ਭਵਿੱਖੀ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਨਹੀਂ ਸਨ। ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਕਾਰਾਤਮਕ ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਇਸ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਪ੍ਰਧਾਨ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਇਸ ਸਬੂਤ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ। ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਸਬੂਤ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਜਾਂ ਅਵਿਸ਼ਵਾਸ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਦਿਖਦਾ।

106 ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਨਾ. 75 ਤੋਂ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ 78 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੇਖਿਆ:

23. ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ 200/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀਆਂ-75 ਤੋਂ 78 'ਤੇ ਚਾਰ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਰੱਖੀਆਂ ਹਨ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ-75 ਅਕੋਲੀ (ਬੀ.ਕੇ.) ਦੇ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 78 ਦਾ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 8 ਅਤੇ 5/1 ਤੋਂ 12.02.1999 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਹੈ। ਪਲਾਟ ਦਾ ਕੁੱਲ ਖੇਤਰਫਲ 1500 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਸੀ। ਇਸਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 100/- ਰੁਪਏ 'ਤੇ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਆਇਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਪਲਾਟ ਇੱਕ ਊਸ਼ਾ ਸੰਤੋਸ਼ਰਾਓ ਗੋਲੇ ਦੁਆਰਾ ਅਸ਼ੋਕ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨਾਰਾਓ ਸਪਕਲ ਅਤੇ ਸ਼ਾਲੀਕਰਮ ਰਾਮਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਜ਼ਾਮਰੇ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਜਾਣਕਾਰ ਪ੍ਰੀਜ਼ਾਈਡਿੰਗ ਅਫਸਰ ਦੁਆਰਾ ਵਧੇ ਹੋਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਆਧਾਰ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਵਿਕਰੇਤਾ ਅਤੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦਾ ਇਹ ਤਰਕ ਕਿ ਇਹ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਅਤੇ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਹੇਂਦ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦੀ ਗਈ ਸੀ, ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੌਖਿਕ ਸਬੂਤਾਂ ਅਤੇ ਸਹਾਇਕ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਘੋਖ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਵਿਸ਼ਵਾਸ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦਾ।

107. ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ 12.02.1999 ਦੀ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 75 ਸੇਲ ਡੀਡ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਕਿ ਵਿਕਰੇਤਾ ਅਤੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਨਹੀਂ ਸਨ ਅਤੇ ਇਹ ਰਾਜ ਦਾ ਵੀ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਮਾਮਲਾ ਸੀ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 76, ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 77 ਅਤੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 78 ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸੇਲ ਡੀਡ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਸਨੇ ਇਸ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ।

ਪਤਾ ਲੱਗਿਆ

108. ਅਸੀਂ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ 2013 ਦੇ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6776-6777 ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਦੌਰਾਨ, 2002 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ ਨੰਬਰ 209 ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਸ਼ੁੱਧਤਾ ਬਾਰੇ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜਿਸਦਾ ਹਵਾਲਾ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਗੈਰ-ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਿਰਾਂ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਕਾਰਾਂ ਦੀ ਨਿਰਭਰਤਾ ਬਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨ 'ਤੇ ਵੀ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿ ਜਦੋਂ ਦੋ ਉਦਾਹਰਣਕਾਰ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਇੱਕ ਗੈਰ-ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਜੋ ਹੱਥ ਦੀ ਲੰਬਾਈ 'ਤੇ ਹਨ ਅਤੇ ਦੂਜਾ ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਜੋ ਉੱਚ ਮੁੱਲ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ

ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਦੋਵੇਂ ਵਾਜਬ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਤਰਾਲ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਸਮਝਦਾਰੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ਤ ਕਰੇਗੀ ਅਤੇ ਆਮ ਸਮਝ ਗੈਰ-ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਉਦਾਹਰਣਕਾਰਾਂ ਦੀ ਸਵੀਕ੍ਰਿਤੀ ਨੂੰ ਹੁਕਮ ਦੇਵੇਗੀ। ਇਹੀ ਤਰਕ ਇੱਥੇ ਵੀ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

109. ਅਸੀਂ ਇਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਬਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨ 'ਤੇ ਵੀ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਪਹਿਲੂ ਨਾਲ ਵੀ ਨਜਿੱਠਿਆ ਹੈ ਕਿ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਵਿੱਚ ਕਿਹੜੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕਿ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 359684.44 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਪਲਾਟ ਕੀਤੇ ਖੇਤਰ ਲਈ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, 108501.12 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਖੁੱਲ੍ਹੇ ਬੈਲਟ ਖੇਤਰ ਲਈ, ਵਧਿਆ ਹੋਇਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਸਿਰਫ 50/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, 28809.84 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਵੰਡ ਕਾਰਨ ਬਣੇ ਪਲਾਟ ਖੇਤਰ ਲਈ, ਵਧਿਆ ਹੋਇਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ @ ਰੁਪਏ ਸੀ। 25/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ। ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ, ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਸੀਂ 359684.44 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਪਲਾਟ ਖੇਤਰ ਲਈ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 100/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹਾਂ। ਉਪਰੋਕਤ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਦੋਵੇਂ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ।

V. 2023 ਦੀ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) ਨੰ. 6819 (ਵਿਜਯਾਦੇਵੀ ਨਵਲਕਿਸ਼ੋਰ ਭਾਰਤੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ) ਅਤੇ 2023 ਦੀ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰ. 2892 (ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਇੰਜੀਨੀਅਰ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਵਿਜਯਾਦੇਵੀ ਨਵਲਕਿਸ਼ੋਰ ਭਾਰਤੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ) ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ।

110. ਦੋਵਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

111. ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ 2023 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) 2324 ਅਤੇ 2023 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰ. 6817 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹਨ। ਫਰਕ ਸਿਰਫ਼ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਅਕੋਲੀ (ਕੇਡੀ) ਵਿੱਚ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 6 ਅਤੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 7 ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਮਾਪ 26016.59 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਹੈ। ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਧਾਰਾ 4 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਮਿਤੀ 21.07.2000 ਸੀ; ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਮਿਤੀ 02.02.2001 ਸੀ। ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ 27.06.2002 ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ 96364/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਅਵਾਰਡ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ। 20.04.2006 ਨੂੰ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਨੇ ਐਲਏਸੀ ਨੰ. 53/2005 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਰੁਪਏ ਦਿੱਤੇ। 100/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 384/2006

ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 621/2006 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਨੇ 2023 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰਬਰ 2324 ਅਤੇ 2023 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰਬਰ 6817 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਉਠਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਦਲੀਲਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜੋ ਵੀ ਇਸ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਲਈ ਵੀ ਚੰਗਾ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਦੋਵੇਂ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਹੁਕਮ ਨਹੀਂ।

VI. 2023 ਦੀ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰ. 6820 (ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਤਾਰਾਦੇਵੀ ਚਿਮਨਲਾਲਜੀ ਭਾਰਤੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ) ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਤੇ 2023 ਦੀ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) ਨੰ. 2753 (ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਇੰਜੀਨੀਅਰ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਤਾਰਾਦੇਵੀ ਚਿਮਨਲਾਲਜੀ ਭਾਰਤੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ) ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ।

112. ਦੋਵਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

113. ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੇ 2005 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 282 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਰਾਜ ਨੇ 2005 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 155 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜੋ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183/2000 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸੀ। ਤੱਥ 2023 ਦੀ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰਬਰ 6817 ਅਤੇ 2023 ਦੀ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰਬਰ 2324 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹਨ। ਥੋੜ੍ਹਾ ਜਿਹਾ ਅੰਤਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ 15562 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਪਲਾਟ ਖੇਤਰ ਅਤੇ 9464 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਉਪ-ਵੰਡਿਆ ਖੇਤਰ। 03.06.1999 ਨੂੰ, ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਧਾਰਾ 6 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 02.12.1999 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 04.08.2000 ਨੂੰ, ਐਲ ਏ ਓ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀ ਹੈਕਟੇਅਰ 5,61,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਅਵਾਰਡ ਦਿੱਤਾ। ਇੱਕ ਹਵਾਲਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ, ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183/2000 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 100/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ। ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਰਾਜ ਦੋਵਾਂ ਨੇ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਐਲਏਸੀ ਨੰਬਰ 183/2002 ਵਿੱਚ ਲੱਭਤਾਂ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰ ਚੁੱਕੇ ਹਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਉੱਠਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ। ਦਲੀਲਾਂ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀਆਂ ਹਨ, ਇਸ ਲਈ, 2023 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰਬਰ 6817 ਅਤੇ 2023 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. (ਸੀ) ਨੰਬਰ 2324 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਜੋ ਵੀ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਹ ਇਹਨਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਲਈ ਵੀ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਉਪਰੋਕਤ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸੰਸਥਾ ਦੀਆਂ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਹੁਕਮ ਨਹੀਂ।

ਕਾਜ਼ੀ ਅਕੀਲੋਦੀਨ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਕੇਸ ਦਾ ਨਤੀਜਾ: 2013 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6776-6777 ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ, ਅਤੇ ਹੋਰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਸਿਰਲੇਖ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ: ਦਿਵਿਆ ਪਾਂਡੇ

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।



ਦਿਵਾਕਰ ਜੋਤੀ ਐਡਵੋਕੇਟ