[2024] 7 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 443: 2024 ਆਈ.ਐਨ.ਐਸ.ਸੀ. 509

ਨਵਾਂ ਓਖਲਾ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ

ਬਨਾਮ

ਹਰਨੰਦ ਸਿੰਘ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਕਾਨੂੰਨ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਰਾਹੀਂ ਅਤੇ ਹੋਰ

(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3674-3675 ਆਫ 2023)

10 ਜੁਲਾਈ 2024

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

ਵਿਚਾਰਨ ਵਾਲਾ ਮੁੱਦਾ

ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਦੋ ਸਮੂਹਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ:

(i) ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਤਰਜੀਹੀ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ., ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ 340 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਜੋ ਹੁਣ ਬੀਰ ਸਿੰਘ ਨਾਲ ਸਮਾਨਤਾ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾ ਕੇ 449 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ; ਅਤੇ
(ii) ਕੁਝ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 449 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੇ ਵਧੇ ਹੋਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਨੋਇਡਾ ਦੁਆਰਾ ਤਰਜੀਹੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ।

ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸਵਾਲ ਉੱਠਦੇ ਹਨ:
(i) ਕੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਅਜਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਸ ਹੱਦ ਤੱਕ। ਮਾਤਰਾ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਿਵੇਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ; (ii) ਕੀ ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਬਣਾਈ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ; (iii) ਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਬੀਰ ਸਿੰਘ ਨਾਲ ਸਮਾਨਤਾ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਲਈ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 ਦੀ ਧਾਰਾ 28 ਏ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ?

ਹੈੱਡਨੋਟ

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 - ਕੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ - ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ - ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਅਤੇ ਵਰਤੋਂ:

ਆਯੋਜਤ: ਅਦਾਲਤ ਸਿੱਧੇ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦਾ ਵਾਜਬ ਅੰਦਾਜ਼ਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਅਭਿਆਸ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਾਲਪਨਿਕ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ - ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸੰਪੂਰਨ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਅਪਣਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕਾਂ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸਬੂਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਤੁਲਨਾਯੋਗ ਨਾ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਜੋ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਇੱਕ ਨਿਰਪੱਖ ਨਿਰਧਾਰਨ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਿਆ ਜਾ ਸਕੇ - ਮੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਅਜਿਹੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਤਿੰਨ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਵਿੱਚ ਵੰਡਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ; ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ; ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਭਵਿੱਖ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ; ਬਾਜ਼ਾਰ ਦੀਆਂ ਭਾਵਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਵਾਲੇ

ਕਾਰਕ - ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਅਗਵਾਈ ਵਿੱਚ ਸਬੂਤ ਕਈ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ - ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਇਸਦੀ ਸਾਪੇਖਿਕ ਨੇੜਤਾ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ, ਫਿਰ ਵੀ ਇਹ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਸੰਭਾਵਿਤ ਵਰਤੋਂ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ - ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਲੀਜ਼ ਡੀਡ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਪਾਰਕ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਹੋਰ ਵੀ ਉਜਾਗਰ ਕਰਦੇ ਹਨ - ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਜਾਗਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਹੂਲਤਾਂ ਅਤੇ ਸਥਾਨਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਕ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਕੂਲ, ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਗੋਲਫ ਕੋਰਸ, ਅਤੇ ਇੱਕ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸੈਲਾਨੀ ਆਕਰਸ਼ਣ - ਫਿਲਮ ਸਿਟੀ ਦੇ ਨੇੜੇ ਹੈ - ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਡੀਐਸਸੀ ਸ਼ੇਡ, ਓਖਲਾ ਬੈਰਾਜ ਹਾਈਵੇਅ ਅਤੇ ਇੱਕ ਸਕੂਲ ਆਫ਼ ਬਿਜ਼ਨਸ ਮੈਨੇਜਮੈਂਟ ਦੇ ਨੇੜੇ ਵੀ ਹੈ - ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਤਿੰਨੋਂ ਪਾਸਿਆਂ ਤੋਂ ਵਿਕਸਤ ਕਲੋਨੀਆਂ ਅਤੇ ਬਾਜ਼ਾਰਾਂ ਨਾਲ ਘਿਰੀ ਹੋਈ ਹੈ - ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਸਥਾਨਾਂ ਤੱਕ ਸੁਵਿਧਾਜਨਕ ਪਹੁੰਚ ਤੋਂ ਲਾਭ ਉਠਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਇਸਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੀ ਭਵਿੱਖੀ ਬਹੁਲਤਾ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਇਸਦੀ ਰਣਨੀਤਕ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਉਜਾਗਰ ਕਰਦੀ ਹੈ - ਇਕੱਠੇ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਾਰੇ ਤੱਥ ਅਤੇ ਸਬੂਤ ਇਸ ਵਾਜਬ ਸਿੱਟੇ ਵੱਲ ਲੈ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਸਮੇਂ ਵਿਸ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਵਪਾਰਕ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਸੰਭਾਵਨਾ ਸੀ - ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਅੰਦਾਜ਼ਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਝੁਕੀ ਹੋਈ ਹੈ ਕਿ ਵਿਸ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਲਗਭਗ 15% ਸਾਲਾਨਾ ਵਧ ਰਹੀ ਸੀ - ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ 350 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦਰਾਂ ਸਨ 1989 ਦੇ ਅਖੀਰਲੇ ਅੱਧ ਵਿੱਚ ਨੋਇਡਾ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਅਤੇ 05.01.1991 ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਕਿਵੇਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਈ, ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਇਸ ਕੀਮਤ-ਲਾਭਕਾਰੀ ਕੁੱਲ ਅਨੁਮਾਨ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਾਲ ਲਈ 15% ਵਾਧਾ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ। 403 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ - ਇਸ ਲਈ, ਰਾਜ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੋਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ, ਅਤੇ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਥੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ - ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਇਹਨਾਂ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਸੋਧ ਕੇ ਪੂਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 403 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਸਿਵਾਏ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਜੋ ਬੀਰ ਸਿੰਘ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 44]

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 - ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦੀ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ - ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਬੀਰ ਸਿੰਘ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਸਮਾਨਤਾ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ

---

*ਲੇਖਕ

ਨਵਾਂ ਓਖਲਾ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਹਰਨੰਦ ਸਿੰਘ (ਮ੍ਰਿਤਕ)
ਕਾਨੂੰਨ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਰਾਹੀਂ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਆਯੋਜਤ: ਕੁਝ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਵੱਖਰਾ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਨਿਯੰਤਰਣ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕਾਰਕਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਵਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਲਾਭ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨਾ ਸੱਚਮੁੱਚ ਬੇਇਨਸਾਫ਼ੀ ਹੋਵੇਗੀ - ਨਿਆਂ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਮਾਮੂਲੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੱਧ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਸਿਰਫ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਾ ਦੇਣ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਰਾਜ਼ੀ ਹੈ - ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਇੱਕ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਭਾਵਨਾ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਬਰਾਬਰ ਰੱਖੇ ਗਏ ਲੋਕਾਂ ਨਾਲ ਬਰਾਬਰ ਵਿਵਹਾਰ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰੇਗਾ - ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 142 ਦੇ ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਕੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ - ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਬੀਰ ਸਿੰਘ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਪ੍ਰਤੀ ਅਵਿਸ਼ਵਾਸੀ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਬਾਅਦ ਦੇ ਬਦਲਾਅ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ, ਸਗੋਂ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਨਿਆਂਇਕ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜੀਬ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਕਸਾਰਤਾ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ - ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 403 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੀ ਨਵੀਂ ਸੋਧੀ ਹੋਈ ਦਰ ਦੇ ਵੀ ਹੱਕਦਾਰ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 47, 48, 49]

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 - ਕੀ ਭੂਮੀ ਮਾਲਕ ਬੀਰ ਸਿੰਘ ਨਾਲ ਸਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 ਦੀ ਧਾਰਾ 28 ਏ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ:

ਆਯੋਜਤ: ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਬੀਰ ਸਿੰਘ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ 1894 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 28 ਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਦੀ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਵਿੱਚ ਡੂੰਘਾਈ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ - ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਦੇ ਤਿੰਨ ਕਾਰਨ ਹਨ: (ਏ) ਬੀਰ ਸਿੰਘ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਸਦੇ ਨਾਜ਼ੁਕ ਅਤੇ ਸਵੈ-ਜਨਰਲ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਬੰਨ੍ਹੇਗਾ ਨਹੀਂ; (ਬੀ) ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਇਸ ਉਪਬੰਧ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਤਮਕ ਤਕਨੀਕੀਤਾਵਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਦਿਖਾਈ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੀਮਾ ਅਵਧੀ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੂੰ ਲਿਖਣਾ; ਅਤੇ (ਸੀ) ਇਸ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਅਕਾਦਮਿਕ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸੁਤੰਤਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਾਰਿਆਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ 403 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਤੱਕ ਸੋਧਿਆ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 52]

ਸਿਧਾਂਤ/ਸਿਧਾਂਤ - ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ:

ਆਯੋਜਤ: ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣਾ ਇੱਕ ਖੋਜੀ ਯੰਤਰ ਹੈ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸਿੱਧੇ ਸਬੂਤਾਂ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਸੂਚਿਤ ਅਨੁਮਾਨ ਜਾਂ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਢੁਕਵੀਂ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ਾ - ਇਸ ਅਰਥ ਵਿੱਚ, ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣਾ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸੂਚਿਤ ਨਿਰਣੇ ਅਤੇ ਮੁਹਾਰਤ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੀ ਯੋਗਤਾ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਸਬੂਤ ਸਿੱਧਾ ਜਵਾਬ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੇ - ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਇਸ ਬੁਨਿਆਦੀ ਸਮਝ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਸਹੀ ਵਿਗਿਆਨ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਪਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਅਨੁਮਾਨ ਦਾ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਤੱਤ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 31, 32]

ਕੇਸ ਲਾਅ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

ਤ੍ਰਿਸ਼ਲਾ ਜੈਨ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰਾਂਚਲ ਰਾਜ [2011] 8 ਐਸਸੀਆਰ 520 : (2011) 6 ਐਸਸੀਸੀ 47-'ਤੇ ਨਿਰਭਰ।

ਜਗਦੀਸ਼ ਚੰਦਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਨਿਊ ਓਖਲਾ ਇੰਡਸਟਰੀਅਲ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਅਥਾਰਟੀ (ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰ. 774/2001); ਬੀਰ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ (ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 18620-18623/2017 ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਮਿਤੀ 09.11.2017);ਰਾਮਸਿੰਗਭਾਈ ਜੇਰਾਮਭਾਈ ਬਨਾਮ ਗੁਜਰਾਤ ਰਾਜ [2018] 3 ਐਸਸੀਆਰ 1019: (2018) 16 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 445; ਡਬਲਯੂ.ਬੀ. ਦੇ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕ ਜਨਰਲ ਬਨਾਮ ਕੁਲੈਕਟਰ [1988] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 1025: (1988) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 150; ਰਾਮ ਕੰਵਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2020) 17 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 232; ਸ਼ਾਜੀ ਕੁਰੀਆਕੋਸ ਬਨਾਮ ਇੰਡੀਅਨ ਆਇਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਟਿਡ [2001] ਪੂਰਕ 1 ਐਸਸੀਆਰ 573: (2001) 7 ਐਸਸੀਸੀ 650; ਓਐਨਜੀਸੀ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਰਮੇਸ਼ਭਾਈ ਜੀਵਨਭਾਈ ਪਟੇਲ [2008] 11 ਐਸਸੀਆਰ 927: (2008) 14 ਐਸਸੀਸੀ 745; ਰਵਿੰਦਰ ਕੁਮਾਰ ਗੋਇਲ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ [2023] 3 ਐਸਸੀਆਰ 912: 2023 ਐਸਸੀਸੀ ਔਨਲਾਈਨ ਐਸਸੀ 147; ਆਤਮਾ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ [2007] 12 ਐਸਸੀਆਰ 1120: (2008) 2 ਐਸਸੀਸੀ 568; ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ (2015) 15 ਐਸਸੀਸੀ 220; ਰਾਜ (ਐਨਸੀਟੀ ਦਿੱਲੀ) ਬਨਾਮ ਕੇ.ਐਲ.ਰਾਠੀ ਸਟੀਲਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ [2023] 6 ਐਸਸੀਆਰ 209: (2024) ਐਸਸੀਸੀ ਔਨਲਾਈਨ ਐਸਸੀ 1090; ਮੇਵਾ ਰਾਮ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ [1986] 3 ਐਸਸੀਆਰ 660 :(1986) 4 ਐਸਸੀਸੀ 151; ਬਾਬੂਆ ਰਾਮ ਬਨਾਮ 2024 ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ [1994] ਪੂਰਕ 4 ਐਸਸੀਆਰ 148: (1995) 2 ਐਸਸੀਸੀ 689 - ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਕਿਤਾਬਾਂ ਅਤੇ ਰਸਾਲਿਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ 'ਤੇ ਟਿੱਪਣੀ, ਓਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਅਗਰਵਾਲ, 8ਵਾਂ ਐਡੀਸ਼ਨ (ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ: ਯੂਨੀਵਰਸਲ ਲਾਅ ਪਬਲਿਸ਼ਿੰਗ ਕੰਪਨੀ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ, ਲਿਮਟਿਡ, 2008), ਪੰਨਾ 76।

ਨਵਾਂ ਓਖਲਾ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਹਰਨੰਦ ਸਿੰਘ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਕਾਨੂੰਨ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਰਾਹੀਂ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਐਕਟਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ

ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894; ਭਾਰਤ ਦਾ ਸੰਵਿਧਾਨ।

ਕੀਵਰਡ ਦੀ ਸੂਚੀ

ਮੁਆਵਜ਼ਾ; ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ; ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ; ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ; ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ; ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ; ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਭਵਿੱਖੀ ਸੰਭਾਵਨਾ; ਬਾਜ਼ਾਰ ਦੀਆਂ ਭਾਵਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਵਾਲੇ ਕਾਰਕ; ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਪਾਰਕ ਸੰਭਾਵਨਾ; ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ; ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਰਣਨੀਤਕ ਸਥਿਤੀ; ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਲਾਭ; ਜਾਇਜ਼ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਲਾਭ; ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 ਦੀ ਧਾਰਾ 28 ਏ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 142; ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14; ਇਕਸਾਰਤਾ ਬਹਾਲ ਕਰਨਾ; ਨਿਆਂਇਕ ਗਲਤੀ ਦੀ ਸੁਧਾਰਾ।

ਕੇਸ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2023 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3674-3675

ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਜੁਡੀਕੇਚਰ ਦੇ 2021 ਦੇ ਸੀ.ਐਮ.ਆਰ.ਏ. ਨੰਬਰ 130 ਵਿੱਚ 2021 ਦੇ ਐਫ.ਏ.ਡੀ. ਨੰਬਰ 26 ਅਤੇ 22.07.2021 ਦੇ 08.02.2021 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ

ਨਾਲ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3676-3688 ਅਤੇ 2023 ਦੇ 3869, 2019 ਦੇ ਐਮ.ਏ. ਨੰਬਰ 2424, 2014 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰਬਰ 9732 ਵਿੱਚ, 2023 ਦੇ ਐਮ.ਏ. ਨੰਬਰ 2663, 2009 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰਬਰ 36027 ਵਿੱਚ, 2023 ਦੇ ਐਮ.ਏ. ਨੰਬਰ 2404, 2009 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰਬਰ 28146, 2023 ਦੇ ਐਮ.ਏ. ਨੰਬਰ 2305 ਵਿੱਚ 2010 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 23068-23070, 2023 ਦੇ ਐਮ.ਏ. ਨੰਬਰ 2402 ਵਿੱਚ 2009 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 23900, 2023 ਦੇ ਐਮ.ਏ. ਨੰਬਰ 2600 ਵਿੱਚ 2010 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 29597-29639,2023 ਦੇ ਐਮ.ਏ. ਨੰਬਰ 2602 ਵਿੱਚ 2010 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 29597-29639, 2023 ਦੇ ਐਮ.ਏ. ਨੰਬਰ 2598, 2010 ਦੇ ਵਿੱਚ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 29597-29639, ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2023 ਦਾ 2601, 2010 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 29597-29639 ਵਿੱਚ, 2023 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2603, 2010 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 29597-29639 ਵਿੱਚ, 2023 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2597, 2010 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 29597-29639 ਵਿੱਚ, 2023 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2604, 2010 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 29597-29639 ਵਿੱਚ, 2023 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2596, 2010 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 29597-29639 ਵਿੱਚ, 2019 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2416, ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 2010 ਦਾ 25328-25360, 2019 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2418, 2010 ਦਾ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) ਨੰ. 25328-25360, 2019 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2412, 2010 ਦਾ

ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) ਨੰ. 30610, 2019 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2413, 2019 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2413, 2010 ਦਾ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) ਨੰ. 20397, 2019 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2417, 2010 ਦਾ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) ਨੰ. 25328-25360, 2019 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2414, 2010 ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ (ਸੀ) ਨੰ. 25328-25360, 2423 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2019 ਵਿੱਚ 2010 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 25328-25360, 2019 ਦੇ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2422 ਵਿੱਚ 2010 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 25328-25360, 2019 ਦੇ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2415 ਵਿੱਚ 2010 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 25328-25360, 2019 ਦੇ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2421 ਵਿੱਚ 2010 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 25328-25360, 2019 ਦੇ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2420 ਵਿੱਚ 2010 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 25328-25360, 2019 ਦੇ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2419 ਵਿੱਚ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 2010 ਦਾ 25328-25360, 2023 ਦਾ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 20251, 2023 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2606, 2010 ਦਾ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 29597-29639, 2023 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2605, 2010 ਦਾ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 29597-29639, 2019 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2411, 2010 ਦਾ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 23068-23070, 2021 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 274, 2014 ਦਾ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 9732, 2023 ਦਾ ਐਮ.ਏ. ਨੰ. 2607, ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ)ਨੰ. 2010 ਦਾ 29597-29639 ਅਤੇ 2024 ਦਾ ਡਾਇਰੀ ਨੰ. 9072.

ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ ਹਾਜ਼ਰੀ

ਰਵਿੰਦਰ ਕੁਮਾਰ, ਜਤਿੰਦਰ ਮੋਹਨ ਸ਼ਰਮਾ, ਅਸ਼ੋਕ ਕੁਮਾਰ ਸ਼ਰਮਾ, ਵਿਮਲੇਸ਼ ਕੁਮਾਰ ਸ਼ੁਕਲਾ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਰਚਿਤ ਮਿੱਤਲ, ਪਰੀਸ਼ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਆਦਰਸ਼ ਸ਼੍ਰੀਵਾਸਤਵ, ਪ੍ਰਵੀਨ ਸਵਰੂਪ, ਸ਼ਿਓ ਕੁਮਾਰ ਗੁਪਾ, ਸ਼ੇਖਰ ਕੁਮਾਰ, ਬਿਨੈ ਕੁਮਾਰ ਦਾਸ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਪ੍ਰਿਅੰਕਾ ਦਾਸ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਨੇਹਾ ਦਾਸ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਨੇਹਾ ਦਾਸ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ, ਵਿਮਲੇਸ਼ ਕੁਮਾਰ, ਸ. ਸੂਰਜ, ਮੈਸ. ਅਨੁਰਾਧਾ ਐਂਡ ਐਸੋਸੀਏਟਸ, ਡਾ: ਰਾਜੀਵ ਸ਼ਰਮਾ, ਪ੍ਰਸ਼ਾਂਤ ਸ਼ਰਮਾ, ਰਘੁਵੀਰ ਸ਼ਰਮਾ, ਧਰਮਿੰਦਰ ਸ਼ਰਮਾ, ਵਿਪਨ ਕੁਮਾਰ ਸ਼ਰਮਾ, ਅਨਿਲ ਕੌਸ਼ਿਕ, ਹਾਜ਼ਰ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲ ਸਨ।

ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ / ਹੁਕਮ

ਨਿਰਣਾ

ਸੂਰਿਆ ਕਾਂਤ, ਜੇ.

ਦੇਰੀ ਮਾਫ਼ ਕੀਤੀ। ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

2. ਇਹਨਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਊ ਓਖਲਾ ਇੰਡਸਟਰੀਅਲ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਅਥਾਰਟੀ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 'ਨੋਇਡਾ') ਅਤੇ ਪਿੰਡ ਛਲੇਰਾ ਬਾਂਗਰ, ਤਹਿਸੀਲ ਦਾਦਰੀ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਗਾਜ਼ੀਆਬਾਦ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ, ਵੱਖ-ਵੱਖ ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 08.02.2021 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ 22.07.2021 ਦੇ ਸਮੀਖਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਜੋ ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਜੁਡੀਕੇਚਰ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 'ਹਾਈ ਕੋਰਟ') ਦੁਆਰਾ ਲੀਡ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1894 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, '1894 ਐਕਟ') ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਐਕਵਾਇਰ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਵਧਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਨੋਇਡਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਐਡੀਸ਼ਨਲ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ

ਜੱਜ, ਗਾਜ਼ੀਆਬਾਦ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 'ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ') ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਰੁਪਏ 222 ਅਤੇ 233 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੀ ਰੇਂਜ ਤੋਂ ਵਧਾ ਕੇ ਰੁਪਏ 449 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਕਿ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਇਸਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ ਰੁਪਏ 340 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਏ. ਤੱਥ

3. ਮੌਜੂਦਾ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਇੱਕ ਗੁੰਝਲਦਾਰ ਇਤਿਹਾਸ ਹੈ। ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ/ਨੋਇਡਾ ਦੁਆਰਾ 05.01.1991 ਨੂੰ 1894 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਰੀ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ, ਪਿੰਡ ਛਲੇਰਾ ਬਾਂਗਰ ਵਿੱਚ ਲਗਭਗ 492 ਏਕੜ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਲਈ, ਯੋਜਨਾਬੱਧ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਕਾਸ ਲਈ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 07.01.1992 ਨੂੰ, ਸਰਕਾਰ ਨੇ 1894 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ 'ਜ਼ਰੂਰੀ ਧਾਰਾ' ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਘੋਸ਼ਣਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ। ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ 30.03.1992, 07.08.1995 ਅਤੇ 18.11.1995 ਨੂੰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

4. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 17.08.1996 ਨੂੰ, ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ,'ਐਲ.ਏ.ਓ.') ਨੇ 1894 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਵਾਰਡ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 110 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਐਲ.ਏ.ਓ. ਨੇ 16.12.1988 ਦੀ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ, ਜਿਸਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਜੋਤੀ ਪ੍ਰਸਾਦ ਨੇ ਜੀ.ਆਰ. ਪੰਤ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ 125 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਕਾਰਨ, 12% ਦੀ ਹੋਰ ਕਟੌਤੀ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਅੰਤ ਵਿੱਚ 110 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ।

5. ਅਵਾਰਡ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ 1894 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇੱਕ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ। ਰਿਕਾਰਡ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਦੋ ਕਿਸਮਾਂ ਦੀਆਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਰਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ: ਪਹਿਲਾ, 233 ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਦੂਜਾ, 222 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼। ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੋਵਾਂ ਅਵਾਰਡਾਂ ਵਿੱਚ, ਸਬੂਤਾਂ ਨੇ ਸਬੰਧਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ 390 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੱਸੀ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ 40% ਕਟੌਤੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਗਣਨਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਾਪਤ ਅੰਤਿਮ ਅੰਕੜਾ ਦੋਵਾਂ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ 222 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਇੱਕ ਗਣਨਾ ਗਲਤੀ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ।

6. ਕੁਝ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ। ਅਜਿਹੀ ਹੀ ਇੱਕ ਪਹਿਲ ਜਗਦੀਸ਼ ਸਿੰਘ ਆਦਿ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 774/2001, ਜਿਸ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਜਗਦੀਸ਼ ਚੰਦਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਨਿਊ ਓਖਲਾ ਇੰਡਸਟਰੀਅਲ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਅਥਾਰਟੀ ਸੀ, ਵਿੱਚ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 14.12.2007 ਦੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਰਾਹੀਂ, ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਕੀਤੀਆਂ ਕਟੌਤੀਆਂ ਨੂੰ ਉਲਟਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਰਾਜ / ਨੋਇਡਾ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਘਟਾਏ ਬਿਨਾਂ 297.50 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮੁੜ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਸਮੂਹ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ, 09.05.2008 ਦੇ ਬਾਅਦ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾਉਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

7. 09.05.2008 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀਆਂ ਸਮੀਖਿਆ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਕਹਿੰਦੇ ਹੋਏ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜੇਕਰ ਉਹ ਇਸ ਤੋਂ ਨਾਰਾਜ਼ ਹਨ ਤਾਂ ਉਹ ਸੁਤੰਤਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਪੱਸ਼ਟੀਕਰਨ ਮੰਗਣ ਵਾਲੀ ਬਾਅਦ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 19.05.2010 ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਪਹਿਲੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾ ਕੇ ਰੁਪਏ 340 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹੋਰ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾ ਕੇ ਰੁਪਏ 340 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

8. ਹੋਰ ਵਾਧੇ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਕੁਝ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ, ਪਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ (ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ.) 05.02.2014 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 18620-18623 / 2017 ਸਿਰਲੇਖ ਬੀਰ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 09.11.2017 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਰਾਹੀਂ, ਪਿੰਡ ਛਲੇਰਾ ਬਾਂਗਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਇੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 16.12.1988 ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ 449 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਤੱਕ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ, ਅਤੇ ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਕਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ 400 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਸੀ। ਇਸ ਹੁਕਮ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਰਾਜ/ ਨੋਇਡਾ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਸਮੀਖਿਆ ਅਤੇ ਕਿਊਰੇਟਿਵ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਕ੍ਰਮਵਾਰ 06.03.2018 ਅਤੇ 13.03.2019 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਉਸੇ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਾਰੀਆਂ ਪਹਿਲੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ, ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ, ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾ ਕੇ 449 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

9. ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਜ਼ਿਆਦਾਤਰ ਮਾਮਲੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਜੋ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸੁਣਾਏ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਜਿੱਥੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਿਰਫ਼ 340 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੇ

ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਸਮਾਨਤਾ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ 449 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਤੱਕ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਨੋਇਡਾ ਨੇ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਲਏ ਗਏ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਵਾਲੀਆਂ ਕਈ ਅਪੀਲਾਂ ਵੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ। ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਵੀ ਆਪਣੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕਈ ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ, ਪਿਛਲੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਅਤੇ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਦੇ ਨਾਲ ਸਮਾਨਤਾ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕੇਸਾਂ ਦੇ ਸਮੂਹ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਦੋ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਉਸ ਹੁਕਮ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀਆਂ ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਸਮੀਖਿਆ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਾਧੇ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

10. ਇਸ ਲਈ, ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਲੰਬਿਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਦੋ ਸਮੂਹਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ:

i. ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ., ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪਸੰਦ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਰੁਪਏ 340 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਜੋ ਹੁਣ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਦੇ ਬਰਾਬਰੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾ ਕੇ ਰੁਪਏ 449 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ; ਅਤੇ

ii. ਕੁਝ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 449 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੇ ਵਧੇ ਹੋਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨੋਇਡਾ ਦੁਆਰਾ ਤਰਜੀਹੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ।

ਬੀ. ਰਾਜ ਵੱਲੋਂ ਦਲੀਲਾਂ

11. ਅਸੀਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਕਾਫ਼ੀ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਸੁਣਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ ਦਾ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਅਧਿਐਨ ਕੀਤਾ ਹੈ।

12. ਨੋਇਡਾ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਰਵਿੰਦਰ ਕੁਮਾਰ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਨੇ ਆਪਣੀ ਖੋਜ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਦੀ ਗਲਤ ਰੀਡਿੰਗ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਜਿੱਥੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ 400 ਵਰਗ ਗਜ਼ ਹੋਣ ਦੀ ਬਜਾਏ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੀਮਾ ਦਾ ਵੇਰਵਾ ਪੜ੍ਹਿਆ,

ਭਾਵ, 400 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼। ਉਸਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅੰਕੜੇ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 110 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉਸਨੇ ਜ਼ੋਰ ਦੇ ਕੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਇੱਕ ਪੂਰਵ-ਦਰਸ਼ਨੀ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਗਲਤੀ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਉਸ ਫੈਸਲੇ ਨਾਲ ਸਮਾਨਤਾ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਜੋ ਸਿਰਫ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਲਈ ਬੰਧਨਕਾਰੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਇੱਕ ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ।

13. ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ ਪੁਨਰ-ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ 1894 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 28 ਏ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਕਿਉਂਕਿ ਉਕਤ ਵਿਵਸਥਾ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਸੀ। ਰਾਮਸਿੰਘਭਾਈ ਜੇਰਾਮਭਾਈ ਬਨਾਮ ਗੁਜਰਾਤ ਰਾਜ[1] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਸਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਆਬਾਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਨ ਜਦੋਂ ਕਿ, ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਜਾਂ ਗੈਰ-ਆਬਾਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਸ਼੍ਰੀ ਕੁਮਾਰ ਨੇ ਫਿਰ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਨਹੀਂ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਸੜਕਾਂ, ਪਾਣੀ ਦੀ ਸਪਲਾਈ, ਸੀਵਰੇਜ, ਖੁੱਲ੍ਹੀਆਂ ਥਾਵਾਂ, ਸਕੂਲ, ਹਸਪਤਾਲ, ਪਾਰਕ ਆਦਿ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਵੱਡੇ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਇਸਦਾ 50% ਤੋਂ ਵੱਧ ਹਿੱਸਾ ਅਸਲ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਉਦਯੋਗਿਕ ਜਾਂ ਸੰਸਥਾਗਤ ਪਲਾਟ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਨਹੀਂ ਬਚੇਗਾ।

14. ਸ਼੍ਰੀ ਕੁਮਾਰ, ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ, ਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹਿੱਸਿਆਂ ਲਈ ਲਾਗੂ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਦਰਾਂ ਦੀ ਬਜਾਏ ਪੂਰੇ ਗ੍ਰਹਿਣ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਇੱਕ ਸਮਾਨ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜੋੜਦੇ ਸਮੇਂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕਾਂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਤੱਥ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਤੋਂ ਕੋਈ ਆਮਦਨ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਨੋਇਡਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਉਜਾਗਰ ਕੀਤਾ ਤਾਂ ਜੋ ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਵਿਧਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਰਾਜ ਦਾ ਇੱਕ ਵਧਿਆ ਹੋਇਆ ਹੱਥ ਹੈ, ਜਿਸਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਵਿਕਾਸ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਮਾਜ ਦੇ ਹਾਸ਼ੀਏ 'ਤੇ ਪਏ ਵਰਗਾਂ ਲਈ ਕਈ ਰਿਆਇਤੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਬਿਨਾਂ ਮੁਨਾਫ਼ੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਪ੍ਰਚਾਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮੌਜੂਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਗੁਆਂਢੀ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਯੋਜਨਾਬੱਧ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਕਾਰਨ ਸਮੇਂ ਦੇ ਨਾਲ ਦਰਾਂ ਵਧੀਆਂ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਧਾਨੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਟਾਊਨਸ਼ਿਪ ਦੇ ਸਮੁੱਚੇ ਵਿਕਾਸ ਵੱਲ ਵੀ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸਰਕਲ ਰੇਟ ਸਬੰਧਤ ਕੱਟ-ਆਫ ਮਿਤੀਆਂ 'ਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਹੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾ ਸਕਦਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਖੇਤੀਬਾੜੀ

[1] [2018] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1019 : (2018) 16 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 445

ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਅਣਵਿਕਸਿਤ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਤੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

15. ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਵਿਭਿੰਨ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਐਸਐਲਪੀਜ਼ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਲਈ, ਸ਼੍ਰੀ ਕੁਮਾਰ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਬਰਕਰਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਮੀਖਿਆ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਹੀਂ ਵਰਤਿਆ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਨੌਂ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੇਰੀ ਵੱਲ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕੀਤਾ, ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਾ ਵਧਾਇਆ ਜਾਵੇ ਕਿਉਂਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੀ ਜਾ ਚੁੱਕੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹੁਣ ਇਸ ਪ੍ਰਭਾਵ ਲਈ ਕੋਈ ਬਾਈਡਿੰਗ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਨਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਅਜਿਹੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਤੋਂ ਵਧੀ ਹੋਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਰਕਮ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕਰਨਾ ਅਸੰਭਵ ਹੈ। ਸ਼੍ਰੀ ਕੁਮਾਰ ਨੇ ਜ਼ੋਰ ਦੇ ਕੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਬਹੁਤ ਸਾਰੀਆਂ ਐਸਐਲਪੀਜ਼ ਵਿੱਚ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਹੁਣ ਵਿਭਿੰਨ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ, ਸਮੀਖਿਆ ਅਤੇ ਕਿਊਰੇਟਿਵ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਅਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ।

ਸੀ. ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਲੀਲਾਂ

16. ਇਸਦੇ ਉਲਟ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਯਤਿੰਦਰ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਸ਼੍ਰੀ ਵਿਮਲੇਸ਼ ਕੁਮਾਰ ਸ਼ੁਕਲਾ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਹੀ ਨਿਰਪੱਖਤਾ ਨਾਲ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਉਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਭਰ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਨੂੰ ਗਲਤ ਪੜ੍ਹਨ ਦੀ ਇੱਕ ਸੱਚੀ ਤੱਥਾਂ ਵਾਲੀ ਗਲਤੀ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਹ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਦਰ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਵਾਪਸ ਆ ਗਏ। ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਸਮਾਨਤਾ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸਬੂਤਾਂ ਵੱਲ ਸਾਡਾ ਧਿਆਨ ਖਿੱਚਿਆ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ 22.02.1989 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ, ਜੋ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਵਿੱਚ ਨਿਰਭਰ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ 470 ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦਾ ਪਲਾਟ 446 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ 'ਤੇ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। 22.02.1989 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਛੋਟੇ ਜਿਹੇ ਟੁਕੜੇ ਲਈ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇਸਦੀ ਸਾਰਥਕਤਾ ਨੂੰ ਕਮਜ਼ੋਰ ਨਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਨੋਇਡਾ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਇਹ ਵੀ ਸਿਰਫ 400 ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲਾਂ ਨੇ ਨੋਇਡਾ ਦੇ ਇਸ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਵੀ ਖੰਡਨ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਕਤ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਆਬਾਦੀ

ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੀ, ਅਤੇ ਸਾਡਾ ਧਿਆਨ ਉਸ ਨਕਸ਼ੇ ਵੱਲ ਖਿੱਚਿਆ ਜੋ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸਿਰਫ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸੀ।

17. ਫਿਰ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਕਾਰਕ ਉਹੀ ਹਨ ਜੋ ਸਰਕਲ ਰੇਟ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵਰਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਸਰਕਲ ਰੇਟ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਅਤੇ ਢੁਕਵਾਂ ਸਬੂਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵਰਤਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਉਕਤ ਸਰਕਲ ਰੇਟ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਅਤੇ ਐਮਿਟੀ ਪਬਲਿਕ ਸਕੂਲ, ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਗੋਲਫ ਕੋਰਸ, ਇੱਕ ਫਿਲਮ ਸਿਟੀ, ਅਤੇ ਤਿੰਨੋਂ ਪਾਸਿਆਂ 'ਤੇ ਵਿਕਸਤ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਕਲੋਨੀਆਂ ਅਤੇ ਸ਼ਾਪਿੰਗ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਸਥਿਤ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਨੋਇਡਾ ਦੇ ਦਿਲ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਡੇ ਉਦਯੋਗਿਕ ਅਤੇ ਵਪਾਰਕ ਸ਼ਹਿਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਬਣ ਗਿਆ ਹੈ, ਡੀਐਸਸੀ ਸ਼ੇਡ, ਓਖਲਾ ਬੈਰਾਜ ਹਾਈਵੇਅ ਅਤੇ ਮੈਟ ਪਬਲਿਕ ਸਕੂਲ ਆਫ਼ ਬਿਜ਼ਨਸ ਮੈਨੇਜਮੈਂਟ ਦੇ ਨੇੜੇ ਹੈ। ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰਾਜਧਾਨੀ - ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸੇ ਵੀ ਕੁਝ ਕਿਲੋਮੀਟਰ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੂਰ ਨਹੀਂ ਦਿਖਾਏ ਗਏ ਸਨ, ਕਨਾਟ ਪਲੇਸ, ਨਹਿਰੂ ਪਲੇਸ, ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਅਤੇ ਆਈਟੀਓ ਵਰਗੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਸਥਾਨ 15-ਕਿਲੋਮੀਟਰ ਦੇ ਘੇਰੇ ਵਿੱਚ ਹਨ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਅੱਗੇ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਨੇੜਲੇ ਸੈਕਟਰ 18 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ 1976 ਵਿੱਚ 7,200 ਰੁਪਏ ਤੋਂ 10,200 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਿੱਘਾ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਨੋਇਡਾ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ 28.08.1988 ਨੂੰ 575 ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦਾ ਇੱਕ ਪਲਾਟ 11,576 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 09.12.1988 ਨੂੰ ਇੱਕ ਹੋਰ ਅਜਿਹਾ ਪਲਾਟ 22,125 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

18. ਕੁਝ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਹੋਰ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) 'ਤੇ ਮੁੜ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸਮੀਖਿਆ ਅਤੇ ਕਿਊਰੇਟਿਵ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। 1894 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 28ਏ. ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਨਾਲ ਇੱਕ ਵਾਰ ਫਿਰ ਸਮਾਨਤਾ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ।

ਡੀ. ਮੁੱਦੇ

19. ਸਾਡੀ ਵਿਚਾਰੀ ਗਈ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਲਈ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸਵਾਲ ਉੱਠਦੇ ਹਨ:

i. ਕੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਧਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਅਜਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਸ ਹੱਦ ਤੱਕ?
   ਮਾਤਰਾ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਿਵੇਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ?

ii. ਕੀ ਵਿਭਿੰਨ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਬਣਾਈ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ?

iii. ਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਨਾਲ ਸਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ 1894 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 28 ਏ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ?

ਈ. ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ

ਈ.1 ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮਾਤਰਾ

20. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਮੁੱਦਾ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮਾਤਰਾ, ਅਤੇ ਨਿਆਂਇਕ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪੜਾਵਾਂ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਰਕਮਾਂ ਵਿੱਚ ਅਸੰਗਤਤਾ ਅਤੇ ਅਸਮਾਨਤਾ ਦੇ ਦੁਆਲੇ ਕੇਂਦਰਿਤ ਹੈ।

21. ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਰੁਪਏ 449 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਤੱਕ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਪਰ ਸੁਣਵਾਈ ਦੌਰਾਨ ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਨੇ ਬਹੁਤ ਹੀ ਸਹਿਮਤੀ ਪ੍ਰਗਟਾਈ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਸੱਚੀ ਤੱਥਾਂ ਵਾਲੀ ਗਲਤੀ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਸੀ। ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਨੇ 16.12.1988 ਦੀ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ 400 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੱਸੀ ਗਈ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ 400 ਦਾ ਅੰਕੜਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਪਲਾਟ ਦੇ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਆਕਾਰ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਸੀ, ਨਾ ਕਿ ਇਸਦੀ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ। ਫਿਰ ਵੀ, ਸਮੀਖਿਆ ਅਤੇ ਉਪਚਾਰਕ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਮੁੜ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ - ਸੰਭਾਵਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਬਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਾਧੂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਰਕਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਵਿਹਾਰਕ ਮੁਸ਼ਕਲਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਅਤੇ ਨਿਆਂ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਤ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ। ਜਦੋਂ ਕਿ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਬਾਈਡਿੰਗ ਮਿਸਾਲ ਬਣਿਆ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਇਹ ਇਸਦੀ ਖੁਦਮੁਖਤਿਆਰੀ ਤੱਥ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਸਾਨੂੰ ਬੰਨ੍ਹੇਗਾ ਨਹੀਂ। ਇਸ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ, ਸਾਡੇ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਸੁਤੰਤਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਈ..1.1 ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਵਰਤੇ ਗਏ ਸਬੂਤ

22. ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਹ ਤਾਜ਼ਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, 1894 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23(1) ਇੱਕ ਲਾਈਟਹਾਊਸ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ:-

"23. ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮਾਮਲੇ। — (1) ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ, ਅਦਾਲਤ ਵਿਚਾਰ ਕਰੇਗੀ-

ਪਹਿਲਾ, ਧਾਰਾ 4, ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ-ਮੁੱਲ;

ਦੂਜਾ, ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨੁਕਸਾਨ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਖੜ੍ਹੀ ਫਸਲ ਜਾਂ ਰੁੱਖਾਂ ਨੂੰ ਲੈਣ ਦੇ ਕਾਰਨ ਜੋ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ;

ਤੀਜਾ, ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨੁਕਸਾਨ (ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੈ), ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੇ ਸਮੇਂ, ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਉਸਦੀ ਦੂਜੀ ਜ਼ਮੀਨ ਤੋਂ ਵੱਖ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਰਨ;

ਚੌਥਾ, ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨੁਕਸਾਨ (ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੈ),

ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੇ ਸਮੇਂ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਜੋ ਉਸਦੀ ਦੂਜੀ ਜਾਇਦਾਦ, ਚੱਲ ਜਾਂ ਅਚੱਲ, ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ, ਜਾਂ ਉਸਦੀ ਕਮਾਈ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਉਂਦਾ ਹੈ;

ਪੰਜਵਾਂ, ਜੇਕਰ, ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲਾ ਵਿਅਕਤੀ ਆਪਣੇ ਨਿਵਾਸ ਜਾਂ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੀ ਜਗ੍ਹਾ ਨੂੰ ਬਦਲਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੇ ਬਦਲਾਅ ਦੇ ਕਾਰਨ ਵਾਜਬ ਖਰਚੇ (ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹਨ); ਅਤੇ

ਛੇਵਾਂ, ਧਾਰਾ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ ਘੋਸ਼ਣਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਨਾਫ਼ੇ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਨੁਕਸਾਨ (ਜੇ ਕੋਈ ਹੈ) ਸੱਚਾ ਹੈ।"

23. ਜਦੋਂ ਕਿ 1894 ਦਾ ਐਕਟ 'ਮਾਰਕੀਟ-ਮੁੱਲ' ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਕੋਈ ਸਖ਼ਤ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਉਸ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਖੁੱਲ੍ਹੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਮਿਲਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੈ। ਬੇਮਿਸਾਲ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਸੁਚੇਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਚੋਣ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਚੋਣ ਕਮੇਟੀ ਦੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕਿਹਾ ਸੀ ਕਿ "ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਸਖ਼ਤੀ ਨਾਲ

[2.] ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ 'ਤੇ ਟਿੱਪਣੀ, ਓਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਅਗਰਵਾਲ, 8ਵੀਂ ਐਡੀਸ਼ਨ (ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ: ਯੂਨੀਵਰਸਲ ਲਾਅ ਪਬਲਿਸ਼ਿੰਗ ਕੰਪਨੀ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ, 2008), ਪੰਨਾ 761

ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਈ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਉਹ ਕੀਮਤ ਜੋ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਵਿਕਰੇਤਾ ਤੋਂ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਤੋਂ ਬਾਜ਼ਾਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੁਲੈਕਟਰ ਅਤੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।"[2]ਇਸ ਲਈ, 1894 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਦੌਰਾਨ, ਇਹ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ 'ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ' ਸਿਰਫ਼ ਉਹ ਕੀਮਤ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਵਿਕਰੇਤਾ ਨੂੰ ਦੇਵੇਗਾ।

24. 'ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ' ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਪਿੱਛੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਇਰਾਦੇ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ, ਕੁਦਰਤੀ ਸਿੱਟਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਵਿਕਰੇਤਾ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਵਾਲੇ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਅਜਿਹੇ ਮੁੱਲ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਢੁਕਵੇਂ ਸਬੂਤ ਹੋਣਗੇ।[3]

25. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਹਨਾਂ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਲਈ, ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਤੁਲਨਾਤਮਕਤਾ ਦੇ ਕੁਝ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਕਾਰਕਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ:

i. ਵਿਕਰੀ ਇੱਕ ਅਸਲੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ;
ii. ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ 1894 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਰੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦੇ ਨੇੜੇ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ;
iii. ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨੇੜੇ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ; ਅਤੇ
iv. ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ, ਇਸਦੇ ਆਕਾਰ ਸਮੇਤ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।[4]

26. ਹੱਥ ਵਿੱਚ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਸਾਡੇ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ 22.02.1989 ਦੀ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਰੁਪਏ 446 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਉਸੇ ਪਿੰਡ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ, ਇਸਦੇ ਪਲਾਟ ਦਾ ਆਕਾਰ ਕਾਫ਼ੀ ਛੋਟਾ ਹੈ - ਸਿਰਫ 470 ਵਰਗ ਗਜ਼ ਹੈ - ਐਕੁਆਇਰ ਅਧੀਨ ਵਿਸ਼ਾਲ ਖੇਤਰ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ, ਜੋ ਕਿ

[3] ਡਬਲਯੂ.ਬੀ. ਦੇ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕ ਜਨਰਲ ਬਨਾਮ ਕੁਲੈਕਟਰ (1988) 2 ਐਸਸੀਸੀ 150, ਪੈਰਾ 8; ਰਾਮ ਕੰਵਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (2020) 17 ਐਸਸੀਸੀ 232, ਪੈਰਾ 11

[4] ਸ਼ਾਜੀ ਕੁਰਿਆਕੋਸੀ ਬਨਾਮ ਇੰਡੀਅਨ ਆਇਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਿਟੇਡ (2001)7 ਐਸਸੀਸੀ 650, ਪੈਰਾ. 3

[5] ਓ.ਐਨ.ਜੀ.ਸੀ. ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਰਮੇਸ਼ਭਾਈ ਜੀਵਨਭਾਈ ਪਟੇਲ (2008) 14 ਐਸਸੀਸੀ 745

ਲਗਭਗ 492 ਏਕੜ ਜਾਂ 23.81 ਲੱਖ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਵਿੱਚ ਫੈਲਿਆ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੱਡੇ ਟ੍ਰੈਕਟਾਂ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਆਧਾਰ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀਆਂ।[5] ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੇ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਰੁਕਾਵਟ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀਆਂ ਜਾਂ ਕਟੌਤੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣ।[6] ਇਸ ਅਭਿਆਸ ਦੇ ਪਿੱਛੇ ਤਰਕ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਕੀਮਤ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਿਕਸਤ ਸੁਭਾਅ ਦੇ ਕਾਰਨ ਉੱਚ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਰੱਖੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਵੱਡੇ ਟ੍ਰੈਕਟਾਂ ਦੇ ਉਲਟ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਸੜਕਾਂ, ਪਾਰਕਾਂ ਜਾਂ ਹੋਰ ਨਾਗਰਿਕ ਸਹੂਲਤਾਂ ਵਰਗੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚੇ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਖੇਤਰਾਂ ਨੂੰ ਵੱਖਰਾ ਰੱਖਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।[7] ਇਸ ਲਈ, ਢੁਕਵੇਂ ਕੱਟਾਂ ਰਾਹੀਂ ਇਹਨਾਂ ਮੁੱਲਾਂ ਨੂੰ ਵਿਵਸਥਿਤ ਕਰਨ ਨਾਲ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁੱਲ ਦਾ ਵਧੇਰੇ ਸਹੀ ਅਨੁਮਾਨ ਮਿਲੇਗਾ।

27. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਖਾਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਤੋਂ 5000 ਗੁਣਾ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ। ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਮੁੱਦਾ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਛੋਟੇ ਆਕਾਰ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਸਗੋਂ ਇਹ ਤੱਥ ਹੈ ਕਿ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਹੀ ਉਦਾਹਰਣ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਕਈ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਹੁੰਦੀਆਂ, ਤਾਂ ਅੰਦਾਜ਼ੇ ਲਈ ਕੁਝ ਆਧਾਰ ਹੋ ਸਕਦਾ ਸੀ ਜਿਸ ਤੋਂ ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢ ਸਕਦੀ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, 22.02.1989 ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਇਕਲੌਤੀ ਉਦਾਹਰਣ ਹੈ, ਨਾ ਸਿਰਫ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂ ਨੂੰ ਨਾਕਾਫ਼ੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਸਗੋਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਜੋਖਮ ਅਤੇ ਅਸ਼ੁੱਧਤਾ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਸਾਡੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੀ ਇਕਲੌਤੀ ਨੀਂਹ ਵਜੋਂ ਨਿਰਭਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨਿਰਪੱਖ ਅਤੇ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਬੂਤ ਦੇ ਸਿੱਧੇ ਟੁਕੜੇ ਵਜੋਂ ਇਸ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਝਿਜਕਦੇ ਹਾਂ।

28. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ ਗਏ ਲੀਜ਼ ਡੀਡਾਂ 'ਤੇ ਨੇੜਿਓਂ ਨਜ਼ਰ ਮਾਰਨ ਨਾਲ ਇਹ ਵੀ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਨਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ। ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, 01.09.1988 ਅਤੇ 09.12.1988 ਦੀਆਂ ਲੀਜ਼ ਡੀਡਾਂ ਇੱਕ ਸ਼ਾਪਿੰਗ ਕੰਪਲੈਕਸ ਵਿੱਚ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਕਸਤ ਵਪਾਰਕ ਥਾਵਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ 'ਤੇ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਵਿਕਾਸ ਜਾਂ ਉਸਾਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਸੀ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਵਪਾਰਕਕਰਨ ਸਿਰਫ਼ ਇਸਦੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਕਸਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਜੋ ਸਮਾਨ ਲੀਜ਼ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਜੋ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਮੁੱਲ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਿਤ ਕਰ ਸਕਣ।

---

[6] ਰਵਿੰਦਰ ਕੁਮਾਰ ਗੋਇਲ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ, 2023 ਐਸਸੀਸੀ ਔਨਲਾਈਨ ਐਸਸੀ 147

[7] ਆਤਮਾ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ (2008) 2 ਐਸਸੀਸੀ 568

ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਖੜ੍ਹੀਆਂ ਸਨ, ਉਹ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਭਰ ਲੀਜ਼-ਆਊਟ ਪਲਾਟਾਂ ਜਾਂ ਵਪਾਰਕ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਬਿਲਕੁਲ ਸਮਾਨ ਨਹੀਂ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ ਇਹਨਾਂ ਲੀਜ਼ ਡੀਡਾਂ 'ਤੇ ਮਸ਼ੀਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

29. ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਉਸ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸਰਕਲ ਰੇਟ ਵਿੱਚ ਸ਼ਰਨ ਲੈਂਦੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਵਿਸ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਸਥਿਤ ਹੈ - ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਇਹ ਸਾਲ 1991 ਵਿੱਚ 1500 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਾਨੂੰ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਸਮੱਗਰੀ ਦੁਆਰਾ ਬੇਬੁਨਿਆਦ ਹੈ। ਰਾਜ / ਨੋਇਡਾ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ 30.11.1989 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ, 37 ਪਿੰਡਾਂ ਦੇ ਸਰਕਲ ਰੇਟਾਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਇੱਕ ਦਸਤਾਵੇਜ਼, ਬੇਸ਼ੱਕ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕਿ ਨੋਇਡਾ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਖੁਦ ਪਿੰਡ ਛਲੇਰਾ ਬਾਂਗਰ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਦਰ 650 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ (ਸੜਕ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ) ਅਤੇ 350 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ (ਸੜਕ ਤੋਂ ਦੂਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ) ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਸੀ; ਪਰ ਇਹ ਵੀ ਸ਼ੀਟ ਐਂਕਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਉਕਤ ਸਰਕੂਲਰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ 1989 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅਨੁਮਾਨਿਤ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਸਟੈਂਪ-ਡਿਊਟੀ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਮੁੱਖ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

30. ਇਸ ਲਈ, ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਸਾਡੇ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਪੱਖ ਅਤੇ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਸਿੱਧਾ ਸਬੂਤ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਨੂੰ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਸਥਾਪਤ ਸਿਧਾਂਤ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।[8]

ਈ.1.2. <u>ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਅਤੇ ਵਰਤੋਂ।</u>

31. ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣਾ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਯੰਤਰ ਹੈ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸਿੱਧੇ ਸਬੂਤਾਂ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਨਾਲ ਹੀ ਢੁਕਵੀਂ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਸੂਚਿਤ ਅਨੁਮਾਨ ਜਾਂ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਰਥ ਵਿੱਚ, ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣਾ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸੂਚਿਤ ਨਿਰਣੇ ਅਤੇ ਮੁਹਾਰਤ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੀ ਯੋਗਤਾ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਸਬੂਤ ਸਿੱਧਾ ਜਵਾਬ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੇ ਹਨ।

32.ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਇਸ ਬੁਨਿਆਦੀ ਸਮਝ ਨੂੰ ਉਜਾਗਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਸਹੀ ਵਿਗਿਆਨ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਪਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਅਨੁਮਾਨ ਦਾ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਤੱਤ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਦਰਅਸਲ,

ਇਹ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਲਈ ਸੱਚ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਇਸਦੇ ਸਥਾਨ, ਆਲੇ ਦੁਆਲੇ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਦੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ, ਸੰਭਵ ਵਰਤੋਂ ਆਦਿ ਵਰਗੇ ਕਈ ਕਾਰਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਸਬੂਤ ਅਤੇ ਗਣਨਾਵਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁੱਲ ਦਾ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣ ਵਿੱਚ ਸਹਾਇਤਾ ਕਰ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ, ਉਹ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਸ਼ੁੱਧਤਾ ਦੀ ਬਜਾਏ ਅਨੁਮਾਨ ਲਈ ਸਾਧਨ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ - ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਜੋੜ - ਸੂਚਿਤ ਅਨੁਮਾਨ ਦਾ ਇੱਕ ਅਭਿਆਸ ਬਣਿਆ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਲਈ ਵਿਭਿੰਨ ਡੇਟਾ ਪੁਆਇੰਟਾਂ ਦੇ ਏਕੀਕਰਨ ਅਤੇ ਵਿਅਕਤੀਗਤ, ਅਮੂਰਤ ਅਤੇ ਗਤੀਸ਼ੀਲ ਤੱਤਾਂ ਸੰਬੰਧੀ ਪੇਸ਼ੇਵਰ ਨਿਰਣੇ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਇੱਕ ਸਿੰਗਲ ਸਟੀਕ ਮੁਲਾਂਕਣ ਜਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਅੰਕੜੇ ਦਾ ਪਿੱਛਾ ਕਰਨਾ ਬੇਇਨਸਾਫ਼ੀ ਹੋਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ, ਇੱਕ ਸਖ਼ਤ ਪਹੁੰਚ ਅਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਢੰਗ ਨਾਲ ਇੱਕ ਪ੍ਰੋਕ੍ਰਸਟੀਅਨ ਯਤਨ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ।

33. ਇਹ ਕਹਿਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਨਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਅੰਕੜੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਇਹ ਅਭਿਆਸ ਅਜੇ ਵੀ ਗਿਆਨ-ਵਿਗਿਆਨਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਦੇਸ਼ਪੂਰਨ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸਬੂਤਾਂ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕਾਂ ਦੇ ਵਿਚਾਰ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਕਾਰਕਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਗਿਆਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਨਤੀਜਾ ਅੰਕੜਾ ਮਨਮਾਨੀ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜ਼ਬਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਢੁਕਵਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਇਹਨਾਂ ਕਾਰਕਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅੰਤਿਮ ਅੰਕੜਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵਿਅਕਤੀਗਤਤਾ ਮੌਜੂਦ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਨਿਆਂਇਕ ਵਿਵੇਕ ਦੇ ਸਲਾਈਡਿੰਗ ਸਕੇਲ ਨੂੰ ਸਿਰਫ਼ ਅੰਦਾਜ਼ੇ ਤੱਕ ਨਹੀਂ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

34.ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਸਿੱਧੇ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦਾ ਵਾਜਬ ਅੰਦਾਜ਼ਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਅਭਿਆਸ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਾਲਪਨਿਕ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸੰਪੂਰਨ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਅਪਣਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕਾਂ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸਬੂਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਤੁਲਨਾਯੋਗ ਨਾ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਜੋ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਇੱਕ ਨਿਰਪੱਖ ਨਿਰਧਾਰਨ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਿਆ ਜਾ ਸਕੇ। ਤ੍ਰਿਸ਼ਲਾ ਜੈਨ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰਾਂਚਲ ਰਾਜ, [9] ਇਹਨਾਂ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਦਾ ਸਾਰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਿੰਦਾ ਹੈ:

35. ਮੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਅਜਿਹੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਤਿੰਨ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਵਿੱਚ ਵੰਡਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ:

---

[8] ਤ੍ਰਿਸ਼ਾਲਾ ਜੈਨ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰਾਂਚਲ ਰਾਜ (2011) 6 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 47, ਪੈਰਾ 63

(i)ਜ਼ਮੀਨ ਦੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ: ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੱਕ ਇਸਦੀਆਂ ਅੰਦਰੂਨੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਲਾਭਦਾਇਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਨਾਲ ਭਰਪੂਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਟੁਕੜਾ ਜੋ ਇਸਦੀ ਪਹੁੰਚਯੋਗਤਾ ਅਤੇ ਵਰਤੋਂਯੋਗਤਾ ਨੂੰ ਵਧਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਉੱਚ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਦੀ ਘਾਟ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਯੋਗਦਾਨ ਪਾਉਣ ਵਾਲੇ ਮੁੱਖ ਕਾਰਕਾਂ ਵਿੱਚ ਸੜਕਾਂ ਅਤੇ ਆਵਾਜਾਈ ਦੇ ਹੋਰ ਸਾਧਨਾਂ ਰਾਹੀਂ ਸੰਪਰਕ, ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਸ਼ਕਲ, ਬਿਜਲੀ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਵਰਗੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਤ੍ਹਾ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਜਾਂ ਪੱਧਰੀਕਰਨ, ਸਾਹਮਣੇ ਦੀ ਚੌੜਾਈ, ਅਤੇ ਆਲੇ ਦੁਆਲੇ ਦੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਸਥਿਤੀ ਆਦਿ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ;

(ii)ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਭਵਿੱਖੀ ਸੰਭਾਵਨਾ; ਇਸਦੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਇਸਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਤੋਂ ਵੀ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਵਪਾਰਕ ਜਾਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵਰਤੋਂ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ; ਜੋ ਕਿਸੇ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਨੇੜੇ ਸਥਿਤ ਹਨ; ਜਾਂ ਜੋ ਸੈਰ-ਸਪਾਟਾ ਸਥਾਨਾਂ ਦੇ ਨੇੜੇ ਹਨ, ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਵਧੇਰੇ ਮੁੱਲ ਰੱਖਦੀਆਂ ਮੰਨੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਕੀਮਤਾਂ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਇਹਨਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਦੀ ਘਾਟ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਉੱਚ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਹ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਵੀ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ; ਅਤੇ

(iii) ਮਾਰਕੀਟ ਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਵਾਲੇ ਕਾਰਕ: ਬਾਜ਼ਾਰ ਦੀਆਂ ਭਾਵਨਾਵਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਦੇ ਸ਼ਕਤੀਸ਼ਾਲੀ ਚਾਲਕ ਹਨ। ਭਾਵੇਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਿਸੇ ਖਾਸ ਟੁਕੜੇ ਵਿੱਚ ਸਾਰੀਆਂ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਹੋਣ, ਫਿਰ ਵੀ ਇਸਦਾ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇਕਰ 1894 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਸਮੇਂ ਬਾਜ਼ਾਰ ਦੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਪ੍ਰਤੀਕੂਲ ਸਨ। ਆਰਥਿਕ ਮੰਦੀ, ਰਾਜਨੀਤਿਕ ਅਸਥਿਰਤਾ, ਸੱਟੇਬਾਜ਼ੀ ਨਿਵੇਸ਼ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੰਕਟ ਵਰਗੇ ਤੱਥ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅਨੁਮਾਨਿਤ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ,ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਇਹਨਾਂ ਬਾਹਰੀ ਆਰਥਿਕ ਅਤੇ ਰਾਜਨੀਤਿਕ ਕਾਰਕਾਂ 'ਤੇ ਵੀ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

36. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਅਗਵਾਈ ਵਿੱਚ ਸਬੂਤ ਕਈ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਇਸਦੀ ਸਾਪੇਖਿਕ ਨੇੜਤਾ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਫਿਰ ਵੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਸੰਭਾਵਿਤ ਵਰਤੋਂ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇਸਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ।

---

[9] [2011] 8 ਐੱਸ.ਸੀ.ਆਰ. 520 : (2011) 6 ਐੱਸ.ਸੀ.ਸੀ. 47, ਪੈਰਾ 65

37. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਲੀਜ਼ ਡੀਡ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਪਾਰਕ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਹੋਰ ਵੀ ਉਜਾਗਰ ਕਰਦੇ ਹਨ - ਕਿਉਂਕਿ ਸੈਕਟਰ 18 ਵਿਸ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਤੋਂ ਸਿਰਫ 3-4 ਕਿਲੋਮੀਟਰ ਦੂਰ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਸੈਕਟਰ 18 ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮੁੱਖ ਸੜਕਾਂ ਨਾਲ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜੁੜੀ ਹੋਈ ਹੈ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦੀ ਢੁਕਵੀਂ ਸਪਲਾਈ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਜਾਗਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਐਮਿਟੀ ਪਬਲਿਕ ਸਕੂਲ, ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਗੋਲਫ ਕੋਰਸ, ਅਤੇ ਇੱਕ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸੈਲਾਨੀ ਆਕਰਸ਼ਣ - ਫਿਲਮ ਸਿਟੀ ਵਰਗੀਆਂ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਹੂਲਤਾਂ ਅਤੇ ਸਥਾਨਾਂ ਦੇ ਨੇੜੇ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਡੀਐਸਸੀ ਸ਼ੇਡ, ਓਖਲਾ ਬੈਰਾਜ ਹਾਈਵੇਅ ਅਤੇ ਮੈਟ ਪਬਲਿਕ ਸਕੂਲ ਆਫ਼ ਬਿਜ਼ਨਸ ਮੈਨੇਜਮੈਂਟ ਦੇ ਨੇੜੇ ਵੀ ਹੈ।

38. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਤਿੰਨੋਂ ਪਾਸਿਆਂ ਤੋਂ ਵਿਕਸਤ ਕਲੋਨੀਆਂ ਅਤੇ ਬਾਜ਼ਾਰਾਂ ਨਾਲ ਘਿਰੀ ਹੋਈ ਹੈ। ਪੱਛਮੀ ਘੇਰੇ ਵੱਲ, ਇਹ ਐਨ.ਟੀ. ਰੋਡ ਨਾਲ ਘਿਰਿਆ ਹੋਇਆ ਹੈ ਜੋ ਯਮੁਨਾ ਬੈਰਾਜ ਰਾਹੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਨੇੜੇ ਕਾਲਿੰਦੀਕੁੰਜ ਖੇਤਰ ਨਾਲ ਸ਼ਾਨਦਾਰ ਸੰਪਰਕ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਦੱਖਣੀ ਪਾਸੇ ਤੋਂ ਪਰੇ, ਜ਼ਮੀਨ ਨੋਇਡਾ ਰਾਹੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵੱਲ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਛੇ-ਮਾਰਗੀ ਸੜਕ ਨਾਲ ਘਿਰੀ ਹੋਈ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਫੈਜ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਲਈ ਮਨੋਨੀਤ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਐਨਕਲੇਵ ਹਨ, ਨਾਲ ਹੀ ਉਪਰੋਕਤ ਗੋਲਫ ਕੋਰਸ ਵੀ ਹੈ। ਪੂਰਬ ਵੱਲ, ਵਿਕਸਤ ਸੈਕਟਰ 43 ਅਤੇ 45 ਹਨ, ਨਾਲ ਹੀ ਪਿੰਡ ਸਦਰਪੁਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵੀ ਹਨ। ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਮੁੱਖ ਸਥਾਨਾਂ ਤੱਕ ਸੁਵਿਧਾਜਨਕ ਪਹੁੰਚ ਤੋਂ ਲਾਭ ਉਠਾਉਂਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ, ਕਨਾਟ ਪਲੇਸ ਅਤੇ ਆਈ.ਟੀ.ਓ. ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਧਾਰਾ 4 ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਇਸਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਇਸਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦੀ ਬਹੁਲਤਾ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਇਸਦੀ ਰਣਨੀਤਕ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਉਜਾਗਰ ਕਰਦੀ ਹੈ।

39. ਹੋਰ ਵੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਅਸਮਾਨ, ਹੜ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਵਾਲੀ ਜਾਂ ਨਿਰਮਾਣ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਕੱਠੇ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ, ਇਹਨਾਂ ਸਾਰੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਸਬੂਤਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਵਾਜਬ ਸਿੱਟਾ ਨਿਕਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਸਮੇਂ ਵਿਸ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਵਪਾਰਕ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਸੰਭਾਵਨਾ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੈਕਟਰ 18, ਨੋਇਡਾ ਲਈ ਲੀਜ਼ ਡੀਡਾਂ ਵਿੱਚ ਦੇਖੇ ਗਏ ਵਿਕਾਸ।

40. ਇਸ ਮੋੜ 'ਤੇ, ਅਸੀਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸਿਰਫ਼ ਕਈ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵੀ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਇਸ ਸਿੱਟੇ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਕਿ ਬਾਜ਼ਾਰ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਪ੍ਰਤੀਕੂਲ ਸੀ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਸਥਿਰ ਸੀ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਘੱਟ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਕਰੇਤਾ ਅਕਸਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਫੜੀ ਰੱਖਦੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਸ਼ਹਿਰੀਕਰਨ ਜਾਂ ਹੋਰ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਵਿਕਾਸ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਅਤੇ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਨੇੜਲੇ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਵਧਣ ਜਾਂ ਵਧਣ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਹਨ।

41. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਕਈ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਜੋ ਅਕਸਰ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਪਿਛਲੇ ਪੈਰੇ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਅੰਦਾਜ਼ਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਾਂ ਕਿ ਵਿਸ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਲਗਭਗ 15% ਸਾਲਾਨਾ ਵਧ ਰਹੀ ਸੀ। ਸਾਡੇ ਇਸ ਮੋਟੇ ਅੰਦਾਜ਼ੇ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਓ.ਐਨ.ਜੀ.ਸੀ. ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਰਮੇਸ਼ਭਾਈ ਜੀਵਨਭਾਈ ਪਟੇਲ,10 ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ 15% ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

42. ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਵਾਧਾ ਯੋਗ ਹੈ ਭਾਵੇਂ ਅਸੀਂ 1989 ਵਿੱਚ ਨੋਇਡਾ ਦੁਆਰਾ ਛਲੇਰਾ ਬਾਂਗਰ ਵਿੱਚ ਸੜਕ ਤੋਂ ਦੂਰ ਪਈਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰਾਂ ਦੇ ਹੇਠਲੇ ਸਿਰੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰੀਏ, ਜੋ ਕਿ 350 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਹੈ। ਇਹ ਦਰਾਂ ਨੋਇਡਾ ਦੁਆਰਾ 1989 ਦੇ ਅਖੀਰਲੇ ਅੱਧ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਅਤੇ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ 05.01.1991 ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਕਿਵੇਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਈ, ਇਸ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਇੱਕ ਸਾਲ ਲਈ 15% ਵਾਧਾ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ - ਸਾਡਾ ਕੁੱਲ ਅਨੁਮਾਨ 403 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ 'ਤੇ ਲਿਆਉਂਦਾ ਹੈ।

43. ਇਸ ਅਨੁਮਾਨ ਨੂੰ ਹੋਰ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ, 11 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਆਪਣਾ ਭਰੋਸਾ ਰੱਖਦੇ ਹਾਂ ਜਿੱਥੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਥਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਨੁਮਾਨ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਸਰਕਲ ਰੇਟ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਹੈ, ਇਸ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮਾਮੂਲੀ ਵਾਧਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ।

44. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਰਾਜ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੋਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਬੂਤ, ਅਤੇ ਅਨੁਮਾਨ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇੱਥੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਸੀਂ ਇਹਨਾਂ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ 403 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਤੱਕ ਸੋਧਦੇ ਹਾਂ, ਸਿਵਾਏ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਜੋ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ।

ਈ.2. <u>ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦੀ ਰੱਖ-ਰਖਾਅਯੋਗਤਾ</u>

45. ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸਾਂ ਦੇ ਸਮੂਹ ਵਿੱਚ ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਸਮਾਨਤਾ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ। ਨੋਇਡਾ ਦੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਦਾ ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਗਲਤ ਨਹੀਂ ਹੈ

ਕਿ ਇਹ ਪਿਛਲੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਬਾਅਦ ਦੇ ਬਦਲਾਅ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਮੀਖਿਆ ਦੇ ਜ਼ਰੀਏ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੋਵੇਗਾ।

46. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰਾਜ (ਐਨਸੀਟੀ ਆਫ਼ ਦਿੱਲੀ) ਬਨਾਮ ਕੇ.ਐਲ. ਰਾਠੀ ਸਟੀਲਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ 12 ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੁਝ ਖਾਸ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਅਤੇ ਨਿਆਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਸੰਭਾਲਣਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀਆਂ। ਇਹ ਹਾਲਾਤ ਉਸ ਸਥਿਤੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਕਾਨੂੰਨ ਨਿਰੰਤਰ ਉਤਰਾਅ-ਚੜ੍ਹਾਅ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਜਿੱਥੇ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਾ ਦੇਣ ਨਾਲ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਨੁਕਸਾਨਦੇਹ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪਵੇਗਾ ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਨਿਆਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਵੇਗੀ। ਸਾਨੂੰ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਸਥਿਤੀ ਅਜਿਹੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ ਦੀ ਉਦਾਹਰਣ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।

47. ਸਾਡੀ ਵਿਚਾਰ-ਅਧੀਨ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਕੁਝ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਵੱਖਰਾ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਲਾਭ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਬੇਇਨਸਾਫ਼ੀ ਹੋਵੇਗੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਕਾਰਕ ਅਤੇ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਵਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਨਿਯੰਤਰਣ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹਨ। ਇਹਨਾਂ ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ਼ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਾ ਦੇਣ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਨਿਆਂ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਮਾਮੂਲੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੱਧ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣਾ - ਅਸੀਂ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਰਾਜ਼ੀ ਹਾਂ। ਇਹਨਾਂ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਅਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਇੱਕ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਸਾਡੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 14 ਦੀ ਭਾਵਨਾ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਬਰਾਬਰ ਰੱਖੇ ਗਏ ਲੋਕਾਂ ਨਾਲ ਬਰਾਬਰ ਵਿਵਹਾਰ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰੇਗਾ।

48. ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਪੂਰਾ ਨਿਆਂ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 142 ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀਆਂ ਸਮੀਖਿਆ ਅਤੇ ਕਿਊਰੇਟਿਵ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣਾ ਉਚਿਤ ਸਮਝਦੇ ਹਾਂ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਪਰ ਦਿੱਤਾ ਸਾਡਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਫੈਸਲੇ ਪ੍ਰਤੀ ਅਵਿਸ਼ਵਾਸਵਾਦੀ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਬਾਅਦ ਦੇ ਬਦਲਾਅ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਰਹੇ ਹਾਂ, ਸਗੋਂ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਨਿਆਂਇਕ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰ ਰਹੇ ਹਾਂ ਅਤੇ ਖਾਸ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਾਲੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਕਸਾਰਤਾ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਰਹੇ ਹਾਂ।

---

[10] [2008] 11 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 927 : (2008) 14 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 745, ਪੈਰਾ 14

[11] (2015) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 220, ਪੈਰਾ 22-25

[12] [2023] 6 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 209 : 2024 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. ਔਨਲਾਈਨ ਐਸ.ਸੀ. 1090, ਪੈਰਾ 113

49. ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਇਹਨਾਂ ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਰੁਪਏ 403 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੀ ਨਵੀਂ ਸੋਧੀ ਹੋਈ ਦਰ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਵੀ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ।

ਈ.3. 1894 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 28 ਏ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ

50. 1894 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 28 ਏ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਵਿਤਕਰੇ ਵਿਰੁੱਧ ਇੱਕ ਵਿਧਾਨਕ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ ਜਿਸਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਨੂੰ ਵਧਾਇਆ ਹੋਇਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮਿਲਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ 1894 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਸੇ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਵਿਅਕਤੀ ਅਜਿਹੇ ਵਾਧੇ ਨਾਲ ਸਮਾਨਤਾ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

51. ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ 1894 ਦੇ ਐਕਟ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ (ਸੋਧ) ਐਕਟ, 1984 ਰਾਹੀਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਪਰੋਕਤ ਸੋਧ ਐਕਟ ਦੇ ਨਾਲ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦੇ ਬਿਆਨ ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ

ਕੀਤਾ ਕਿ ਧਾਰਾ 28 ਏ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਅਸਮਾਨਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਇਹ ਉਹਨਾਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਨੂੰ ਸੰਬੋਧਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਵਧੇਰੇ ਅਮੀਰ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਲੈ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਗੈਰ-ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਅਤੇ ਗਰੀਬ ਲੋਕ ਅਕਸਰ ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਸਹਾਰੇ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਨਹੀਂ ਲੈ ਸਕਦੇ, ਜਿਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਮਾਨ ਗੁਣਵੱਤਾ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਅਸਮਾਨਤਾ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਵਿਵਸਥਾ ਨੇ ਉਸੇ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮੁੜ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇ ਕੇ ਇਸਦਾ ਹੱਲ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਦੋਂ ਅਦਾਲਤ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਉੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।[13]

52. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ 1894 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 28 ਏ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਸਮਾਨਤਾ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਵਿੱਚ ਡੂੰਘਾਈ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਜਾ ਰਹੇ ਹਾਂ। ਅਸੀਂ ਤਿੰਨ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਅਜਿਹਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ: (ਏ) ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 22 ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਸਾਨੂੰ ਇਸਦੇ ਨਾਜ਼ੁਕ ਅਤੇ ਸੂਈ ਆਮ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਬੰਨ੍ਹੇਗਾ ਨਹੀਂ; (ਬੀ) ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਇਸ ਵਿਵਸਥਾ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਤਮਕ ਤਕਨੀਕੀਤਾਵਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੀਮਾ ਅਵਧੀ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੁਲੈਕਟਰ

[13] ਮੇਵਾ ਰਾਮ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ (1986) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 151, ਪੈਰਾ 4; ਬਾਬੂਆ ਰਾਮ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ ਰਾਜ (1995) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 689, ਪੈਰਾ 36

ਨੂੰ ਲਿਖਣਾ; ਅਤੇ (ਸੀ) ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਸਾਡੇ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਮੁੱਦਾ ਅਕਾਦਮਿਕ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਅਸੀਂ ਸੁਤੰਤਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਸਾਰਿਆਂ ਲਈ ਰੁਪਏ 403 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਤੱਕ ਸੋਧਿਆ ਹੈ।

53. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਪੁਰਸਕਾਰ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਕਸਾਰਤਾ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਲਈ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 14 ਦੇ ਆਲੇ-ਦੁਆਲੇ ਘੁੰਮਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵੀ ਅਕਾਦਮਿਕ ਬਣ ਗਈ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹੀ ਰਾਹਤ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਸਾਰੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ।

ਐੱਫ. ਸਿੱਟਾ

54. ਮੌਜੂਦਾ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਕੇਸ ਸਨ - ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ, ਨੋਇਡਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਾਂ, ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀਆਂ। ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਅਤੇ ਉਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਅਨੁਪਾਤ ਨੂੰ ਵਿਗਾੜੇ ਬਿਨਾਂ, ਅਤੇ ਇਸ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਚੱਲ ਰਹੇ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਸ਼ਾਂਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ; ਨੋਇਡਾ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਗ੍ਰਾਂਟ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦਰ ਰੁਪਏ 340 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਤੋਂ ਵਧਾ ਕੇ ਰੁਪਏ 403 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਅਤੇ ਜਿੱਥੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ, ਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਪੂਰਕ) ਦੁਆਰਾ ਰੁਪਏ 449 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸਨੂੰ ਘਟਾ ਕੇ ਰੁਪਏ 403 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

55. ਵਧੀ ਹੋਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਅੱਠ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਫਿਰ ਇਸਨੂੰ ਜਲਦੀ ਤੋਂ ਜਲਦੀ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵੰਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।
56. ਸਾਰੇ ਮਾਮਲੇ ਉਪਰੋਕਤ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਪਟਾਏ ਜਾਂਦੇ ਹਨ।

ਕੇਸ ਦਾ ਨਤੀਜਾ: ਮਾਮਲੇ ਨਿਪਟਾਏ ਗਏ।

ਅੰਕਿਤ ਗਿਆਨ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਿਰਲੇਖ

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