

ਵਿਜੇਂਦਰ ਜੈਨ ਸੀਜੇ ਅਤੇ ਮਹੇਸ਼ ਗਰੋਵਰ, ਜੇ
ਐੱਸ. ਐੱਮ. ਟੀ. ਜਸਵੰਤ ਕੌਰ, - ਅਪੀਲਕਰਤਾ

ਬਨਾਮ

ਐਕਸਟਰਾਸਿਸਟੈਂਟ ਕਲੋਨਾਈਜ਼ੇਸ਼ਨ ਅਫਸਰ,
ਪੰਜਾਬ, ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਅਤੇ ਹੋਰ, -ਜਵਾਬਦਾਰ

1988 ਦਾ ਐਲਪੀਏ ਨੰਬਰ 893

11 ਦਸੰਬਰ, 2007

ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ, 1894, - ਐੱਸ. 4 ਅਤੇ 18—ਭਾਰਤ ਦਾ ਸੰਵਿਧਾਨ, 1950 -
ਕਲਾ। 226—ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ — ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ
ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਦੋ ਬਲਾਕਾਂ ਵਿਚ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧ ਕਰਕੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ — ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ
18 ਦੇ ਅਧੀਨ ਹਵਾਲਾ ਮੰਗ ਰਹੇ ਹਨ — ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧਤਾ ਨੂੰ
ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਹਵਾਲਾ—ਇਕੱਲੇ ਜੱਜ ਨੇ
ਕੋਰਟ ਆਫ ਰੈਫਰੈਂਸ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ — ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਗਰ
ਨਿਗਮ ਦੀ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਹਿਰੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਬੇਅੰਤ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ
ਹਨ।

ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨਾ - ਨੇੜਲੇ ਪਿੰਡ ਅਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ
ਸਬੰਧਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਨੇੜਤਾ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਨਹੀਂ - ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ
ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨੇੜਲੇ ਪਿੰਡ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ
ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ - ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ 1974-75 ਦੇ ਸਾਲ 1974-75 ਲਈ ਵਿਕਰੀ
ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ 20% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਸਾਲਾਨਾ 10% ਵਾਧੇ ਦੇ ਨਾਲ
ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

ਨੇ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਲੁਧਿਆਣਾ ਦੀ ਹੱਦ ਅੰਦਰ
ਸੀ ਅਤੇ ਕੋਲਡ ਸਟੋਰਾਂ ਨਾਲ ਘਿਰੀ ਹੋਈ ਸੀ ਅਤੇ ਨਵੀਂ ਅਨਾਜ ਮੰਡੀ ਦੇ ਨੇੜੇ ਹੈ, ਇਸ ਤੋਂ
ਇਲਾਵਾ ਇਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਉਦਯੋਗ ਅਤੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਲਾਕਾ ਵੀ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਦੇ ਆਸ-
ਪਾਸ ਸਥਿਤ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਮੰਨਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਝਿਜਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ
ਜ਼ਮੀਨ ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਲੁਧਿਆਣਾ ਦੀ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਥਿਤ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ
ਅਪਾਰ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਸਨ।

(ਪਰਾ 17)

ਅੱਗੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਛੋਟੇ-ਛੋਟੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਵਿਕਰੀ
ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨੇੜੇ ਹਨ ਅਤੇ ਸਾਲ 1974 ਅਤੇ
1975 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਹੀ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਸੀ ਕਿ ਪਿੰਡ ਕਾਰਾ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ
ਦੀ ਕੀਮਤ ਸਾਲ 1974 ਅਤੇ 1975 ਵਿੱਚ ਬਾਰਾ ਲਗਭਗ ਰੁਪਏ ਸੀ। 90,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਨੇ ਆਪਣੇ ਤਰਕ ਵਿੱਚ ਪਿੰਡ ਪ੍ਰਤਾਪ ਸਿੰਘ ਵਾਲਾ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਦਰਮਦ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਦੂਸਰੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਰੁਪਏ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ। 96,800 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਅਤੇ 1/3 ਵਾਧਾ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਭਾਵ ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ। 1,29,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। ਪਿੰਡ ਪ੍ਰਤਾਪ ਸਿੰਘ ਵਾਲਾ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਜ਼ਮੀਨ ਅਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਨੇੜਤਾ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਨਿਪਟਾਏ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸੀ ਅਤੇ ਸਿਰਫ਼ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਨੇੜਲੇ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਰਕਮ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਮੌਜੂਦਾ ਐਕੁਆਇਰ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣ ਸਕਦੀ।

(ਪਰਾ ੨੯)

ਅੱਗੇ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ @ Rs. ਸਾਲ 1974 ਅਤੇ 1975 ਵਿੱਚ 90,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਪਿੰਡ ਕਾਰਾ ਬਾੜਾ ਜ਼ਿੱਥੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸਥਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਲ 1979 ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਲਈ 10% ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦੂਜੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਵਾਲੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਰੁਪਏ ਬਣਦੀ ਹੈ। 1,26,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਅਤੇ ਵਾਧਾ ਦੇ ਕੇ

1/3 ਜੋ ਤਰੀਕਾ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਰੈਫਰੈਂਸ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਵਾਲੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ, ਰੁਪਏ ਬਣਦੀ ਹੈ। 1,68,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

(ਪਾਰਾ 30 ਅਤੇ 31)

ਅੱਗੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਮੁੱਲ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ, ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕੁਝ ਛੋਟੇ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਬਹੁਤ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ ਸੀ। ਸਾਡੇ ਮਨ ਵਿੱਚ, ਉਪਰੋਕਤ ਮੁਲਾਂਕਣ ਵਿੱਚ 20% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਤਤਕਾਲ ਕੇਸਾਂ ਦੇ ਦਿੱਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗੀ। ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। 1,34,400 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਇਸਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਹੁ. ਦੂਜੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 1,00,800 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

(ਪਾਰਾ 32 ਅਤੇ 33)

ਕੰਵਲਜੀਤ ਸਿੰਘ, ਹਰਮਨਜੀਤ ਸਿੰਘ ਦੇ ਨਾਲ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, 1988 ਦੇ ਐਲਪੀਏ ਨੰਬਰ 893 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਅਤੇ 1988 ਦੇ ਐਲਪੀਏ ਨੰਬਰ 899 ਅਤੇ 902 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਲਈ ਐਡਵੋਕੇਟ ।

ਐਮ ਐਲ ਸ਼ਰਮਾ, 1988 ਦੇ ਐਲਪੀਏ ਨੰਬਰ 894,895 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ

**SMT. JASWANT KAUR v THE EXTRA ASSISTANT COLONISATION 707
OFFICER. PUNJAB. CHANDIGARH AND OTHERS
(I jendei Jain, C.J.)**

ਲਈ ਅਤੇ 1988 ਦੇ ਐਲਪੀਏ ਨੰਬਰ 900, 905, 909, 911, 912 ਅਤੇ 914 ਵਿੱਚ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ ਅਤੇ ਕਰਾਸ ਇਤਰਾਜ਼ ਨੰਬਰ 4-ਐਲਪੀਏ ਅਤੇ 505 ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ਕਾਰਾਂ ਲਈ।

ਏ.ਜੀ. ਮਸੀਹ, ਸੀਨੀਅਰ ਡਿਪਟੀ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਨਰਲ, ਪੰਜਾਬ 1988 ਦੇ ਐਲਪੀਏ ਨੰਬਰ 893, 894 ਅਤੇ 895 ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਲਈ ਅਤੇ ਐਲਪੀਏ ਨੰਬਰ 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 908, 919, 1919, 1919, 906, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 919, 1919, 191, 902 3 ਅਤੇ 914 1988 ਦੇ 1988 ਦੇ LPA ਨੰਬਰ 901, 903, 904, 906, 907, 908, 910 ਅਤੇ 913 ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਲਈ ਕੋਈ ਨਹੀਂ।

ਵਿਜੇਂਦਰ ਜੈਨ, ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ

(1) ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ, ਅਸੀਂ ਉਪਰੋਕਤ ਪੱਤਰਾਂ ਦੀ ਪੋਟੈਂਟ ਅਪੀਲਾਂ ਅਤੇ ਅੰਤਰ-ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰ ਰਹੇ ਹਾਂ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਸਿੱਖਿਅਕ ਸਿੰਗਲ ਜੋ ਜੱਜ ਦੇ ਮਿਤੀ 4 ਫਰਵਰੀ, 1988 ਦੇ ਸਾਂਝੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਉਸਨੇ ਦਾਇਰ ਸੋਲਾਂ ਰੈਗੂਲਰ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ। ਜ਼ਮੀਨ-ਮਾਲਕ/ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਅਤੇ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ।

(2) ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ, 1894 (ਛੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, 'ਐਕਟ') ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਰੀ 9 ਨਵੰਬਰ, 1979 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਪਿੰਡ ਕਾਰਾ ਬਾੜਾ ਦੀ ਮਾਲ ਅਸਟੇਟ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਥਿਤ ਵਿਵਾਦਤ ਜ਼ਮੀਨ ਲੁਧਿਆਣਾ ਵਿਖੇ ਨਵੀਂ ਸਬਜ਼ੀ ਮੰਡੀ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਕੁਲੈਕਟਰ (ਛੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, 'ਕਲੈਕਟਰ'), ਨੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੋ ਬਲਾਕਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧ ਕਰਕੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ:-

(i) 20 ਕਰਮਾਂ ਦੀ ਡੂੰਘਾਈ ਤੱਕ ਬਾਈਪਾਸ ਸੜਕ ਨੂੰ ਛੱਡਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ। 50,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

(ii) ਬਾਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਰੁਪਏ 'ਤੇ। 40,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

(3) ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਤੋਂ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਹਵਾਲਾ ਮੰਗਿਆ। ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਲੁਧਿਆਣਾ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਕੋਰਟ ਆਫ ਰੈਫਰੈਂਸ' ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਨੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਰਗੀਕਰਨ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ। 1,29,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਅਤੇ ਦੂਜੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਲਈ ਰੁ. 96800 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

(4) ਨਿਯਮਤ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਿੱਖਿਅਤ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਕੋਰਟ ਆਫ ਰੈਫਰੈਂਸ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਕੋਈ ਵਾਧਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਵੱਲੋਂ ਵੀ ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ।

(5) ਜ਼ਮੀਨ-ਮਾਲਕਾਂ/ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ-ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਨੇ

ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਸਿੱਖਿਅਤ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ, ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਬੈਂਚ ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਵੀ ਦੇਖਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸ ਸਮੇਂ ਮੁੱਢਲੀ ਗਲਤੀ ਹੋ ਗਈ ਸੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 6 ਕਿਲੋਮੀਟਰ ਦੀ ਦੂਰੀ 'ਤੇ ਸਥਿਤ ਪਿੰਡ ਪ੍ਰਤਾਪ ਸਿੰਘ ਵਾਲਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕਵਾਇਰ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਐਗਜ਼ੀਬਿਟ ਅਲ 5 ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਤੋਂ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਅੱਗੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਪਿੰਡ ਕਾਰਾ ਬਾੜਾ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਸਮੂਹ ਨਾਲ ਮੇਲ ਖਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲਾਂ ਨੇ ਤਾਕੀਦ ਕੀਤੀ ਕਿ ਬੈਲਟਿੰਗ ਸਿਸਟਮ ਮਾੜਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਕਸਾਰ ਰੇਟ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

(6) ਜ਼ਮੀਨ-ਮਾਲਕਾਂ/ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ-ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਫਿਰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ 3 ਮਈ, 1988 ਨੂੰ ਐਲਪੀਏ ਨੰਬਰ 455 ਆਫ 1978 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ \\\ ਇੱਕ ਰਕਮ ਦੁਆਰਾ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ। ਦੇ ਰੁਪਏ 20 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ ਉਸੇ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕਰਨ ਲਈ, - ਲੁਧਿਆਣਾ ਵਿਖੇ ਅਨਾਜ ਮੰਡੀ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਮਿਤੀ 28 ਸਤੰਬਰ, 1971 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਸ ਬੈਂਚ ਨੂੰ ਇਸ ਦਾ ਨਿਆਂਇਕ ਨੋਟਿਸ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ 1971 ਤੋਂ 1979 ਦੇ ਵਿਚਕਾਰਲੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ 10% ਦੇ ਵਾਧੇ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇ ਕੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਮੌਜੂਦਾ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

(7) ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ-ਮਾਲਕਾਂ/ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ-ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਭਾਵੇਂ ਰੀ' ਕੋਰਡ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਔਸਤਨ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਲਈਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਫਿਰ ਵੀ, ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ, ਘੱਟੋ-ਘੱਟ, ਰੁਪਏ ਬਣਦੀ ਹੈ। 2,45,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ, ਜੋ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਸਨਮਾਨਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

(8) ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਨ ਲਈ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ/ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ-ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕ ਜਨਰਲ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਰੱਖਿਆ। ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਬਨਾਮ ਕਲੈਕਟਰ, ਵਾਰਾਣਸੀ, (1) ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ. ਬਨਾਮ ਰਘੁਬੀਰ ਸਿੰਘ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਦੁਆਰਾ ਐਲ.ਆਰ. ਆਇ, (2) M/S ਪ੍ਰਿੰਟਰ ਹਾਊਸ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ Mst. ਐਲਆਰਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਸੈਯਾਦਾਨ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਅਤੇ ਹੋਰ (3) ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਫਸਰ, ਖੇੜਾ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ. ਬਨਾਮ ਵਾਸੁਦੇਵ ਚੰਦਰਸ਼ੰਕਰ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ., (4) ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਫਸਰ, ਬੀ.ਵਾਈ.ਡੀ.ਏ., ਬਗਲਕੋਟ ਬਨਾਮ ਮੁਹੰਮਦ। ਹਨੀਫ ਸਾਹਿਬ, (5) ਭੀਮ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ (6) ਹੰਸ ਰਾਜ ਸ਼ਰਮਾ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਐਲ.ਆਰ. ਬਨਾਮ ਕੁਲੈਕਟਰ, ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ, ਤਹਿਸੀਲ ਅਤੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਡੋਡਾ, (7) ਰਿਜ਼ੀਫਪਾਲ ਸਿੰਘਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਮੇਰਠ [ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਹੋਰ (8) ਹੁਕਮ ਚੰਦ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ, (9) ਕੇਸਰਾ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ (10) ਕਰਨੈਲ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ, (11) ਸੁਧੀਰ ਕੁਮਾਰ

**SMT. JASWANT KAUR v THE EXTRA ASSISTANT COLONISATION 709
OFFICER. PUNJAB. CHANDIGARH AND OTHERS**
(*Ijendei Jain, C.J.*)

ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ (12) ਅਤੇ ਵਿਜੇਵ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਯੂਨੀਅਨ (13)।

- (1) ਏਆਈਆਰ 1988 ਐਸਸੀ 943=1988 (1) ਆਰਆਰਆਰ (ਐਸਸੀ) 480
- (2) (1989)3 SCR 319
- (3) ਏਆਈਆਰ 1994 ਐਸਸੀ 1160
- (4) 1988 (1) LACC 234 (SC)
- (5) ਏਆਈਆਰ 2002 ਐਸਸੀ 1558
- (6) (2003) SCC 529
- (7) (2005)1 SCC 553
- (8) (2006)3 SCC 205
- (9) 1989 LAC (P&H) 357
- (10) 1989 (1) RRR 375 (P&H)
- (11) 1990 (1) PLR 672
- (12) 1993 (2) PLR 603
- (13) 2004(2) LACC 621 (ਦਿੱਲੀ)

**SMT. JASWANT KAUR v. THE EXTRA ASSISTANT COLONISATION 710
OFFICER, PUNJAB, CHANDIGARH AND OTHERS
(Ijeiukr Jain, C..J)**

(9) ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਰਾਜ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਨਾਲੋਂ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਹ ਕੀਮਤ ਘਟਾਉਣ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ।

(10) ਅਸੀਂ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਪੱਖਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ ਦੀ ਘੋਖ ਕੀਤੀ ਹੈ।

(11) ਚਿਮਨਲਾਲ ਹਰਗੋਵਿੰਦਦਾਸ ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਪੂਨਾ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ (14) ਵਿੱਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਲਾਰਡਸ਼ਿਪਾਂ ਨੇ ਕੁਝ ਪੈਰਾ-ਮੀਟਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਹਨ ਜੋ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੈਰੀਕੇਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਜਾਣੇ ਹਨ। ਉਹੀ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ:-

ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ:-

- (1) ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਦੇ S. 4 ਦੇ ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ (Ss. 6 ਅਤੇ 9 ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੂਚਨਾਵਾਂ ਦੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ ਅਪ੍ਰਸੰਗਿਕ ਹਨ)।
- (2) ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਲਾਈਨ (S.4 ਦੇ ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ) 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਜੇਕਰ ਮੁੱਲ ਕਰਤਾ ਇੱਕ ਕਾਲਪਨਿਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਹੈ ਜੋ ਖੁੱਲ੍ਹੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਤੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਦਿਨ ਦੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਾਜ਼ਬ ਕੀਮਤ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੇਤਾ ਵਾਜ਼ਬ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਵੇਚਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ।
- (3) ਉਦਾਹਰਨਾਂ ਦੇ ਢੰਗ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ, ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਿਤ ਮੈਰੀਸੇਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਜੋੜਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦਾ ਸੂਚਕਾਂਕ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ।
- (4) ਸਿਰਫ ਅਸਲ ਉਦਾਹਰਨਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। (ਕਈ ਵਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਸ ਵਿੱਚ ਧਾਂਦਲੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ)।
- (5) ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਪੋਸਟ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਉਦਾਹਰਨਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ (1) ਜੇਕਰ ਉਹ ਬਹੁਤ ਨਜ਼ਦੀਕੀ ਹਨ, (2) ਅਸਲੀ ਅਤੇ (3) ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਨੇ ਖੁਦ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਾਸ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਸੁਧਾਰ ਦੇ ਕਾਰਨ ਉੱਚ ਕੀਮਤ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰੇਰਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ।
- (6) ਅਸਲ ਉਦਾਹਰਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਸਭ ਤੋਂ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਵਿਚਾਰਾਂ 'ਤੇ ਪਛਾਣਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ: (i) ਸਮੇਂ ਦੇ ਕੋਣ ਤੋਂ ਨੇੜਤਾ,

(11) ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਕੋਣ ਤੋਂ ਨੇੜਤਾ।

- (7) ਉਹਨਾਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜੋ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਸੂਚਕਾਂਕ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਿਤ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਆਦਰਸ਼ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਵਾਇਰ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਵਿੱਚ ਪਲੱਸ ਅਤੇ ਮਾਇਨਸ ਕਾਰਕਾਂ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂ ਸਮਾਯੋਜਨ ਕਰਕੇ ਘਟਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਦੋ ਦੋਸ਼.
- (8) ਇਸ ਮੰਤਵ ਲਈ ਪਲੱਸ ਅਤੇ ਮਾਇਨਸ ਕਾਰਕਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਬੈਲੇਂਸ-ਸ਼ੀਟ ਬਣਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਸਮਝਦਾਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੀਮਤ ਪਰਿਵਰਤਨ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ।
- (9) ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਐਕਵਾਇਰ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਪਲੱਸ ਕਾਰਕਾਂ ਲਈ ਆਦਰਸ਼ ਵਜੋਂ ਲਏ ਗਏ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਿਤ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਲੋਡ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਘਟਾਓ ਕਾਰਕਾਂ ਲਈ ਉਤਾਰ ਕੇ ਘਟਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਧਾਰਾਵਾਂ (1) ਤੋਂ (10) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਮ ਭਾਵਨਾ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਪਾਰ ਦੀ ਦੁਨੀਆ ਦਾ ਇੱਕ ਸੂਝਵਾਨ ਆਦਮੀ ਕਰੇਗਾ। ਅਸੀਂ ਕੁਝ ਅਜਿਹੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟਾਂਤਕ (ਸੰਪੂਰਨ ਨਹੀਂ) ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾ ਸਕਦੇ ਹਾਂ:-

ਪਲੱਸ ਕਾਰਕ।

1. ਆਕਾਰ ਦੀ ਛੋਟੀਤਾ.
2. ਇੱਕ ਸੜਕ ਦੇ ਨੇੜੇ.
3. ਇੱਕ ਸੜਕ 'ਤੇ ਸਾਹਮਣੇ.
4. ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨੇੜੇ.
5. ਨਿਯਮਤ ਸ਼ਕਲ.
6. ਐਕਵਾਇਰ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਪੱਧਰ।
7. ਕਿਸੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਾਲਕ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਮੁੱਲ ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਸਦਾ ਕੁਝ ਖਾਸ ਫਾਇਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਬੇਸ਼ੱਕ ਇਹਨਾਂ ਕਾਰਕਾਂ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਕੋਈ ਸਖਤ ਅਤੇ ਤੇਜ਼ ਜਾਂ ਸਖਤ ਨਿਯਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਆਮ ਸਮਝ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਅਤੇ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਮਾਰਗਦਰਸ਼ਕ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਨ ਲਈ, ਆਕਾਰ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਾਰਕ ਲਓ. 500 ਤੋਂ 1000 ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਟ। 10000 ਵਰਗ yds ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਟ੍ਰੈਕਟ ਜਾਂ ਬਲਾਕ ਨਾਲ ਤੁਲਨਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਜ ਹੋਰ. ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਇੱਕ ਛੋਟਾ ਪਲਾਟ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਪਹੁੰਚ ਵਿੱਚ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਬਲਾਕ ਇੱਕ ਲੇਆਉਟ ਤਿਆਰ ਕਰਕੇ, ਸੜਕਾਂ ਦੀ ਕਟਾਈ ਕਰਕੇ, ਖੁੱਲੀ ਜਗ੍ਹਾ ਛੱਡ ਕੇ, ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ ਤਿਆਰ ਕਰਕੇ, ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਉਡੀਕ ਕਰਕੇ (ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਨਿਵੇਸ਼

ਕੀਤਾ ਪੈਸਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਬਲੋਕ ਕੀਤਾ) ਅਤੇ ਇੱਕ ਉਦਯੋਗਪਤੀ ਦੇ ਖਤਰੇ। ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਕਟਾਈ ਅਤੇ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਵੱਖ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਲਗਭਗ 20% ਤੋਂ 50% ਤੱਕ ਦੀ ਇੱਕ ਢੁਕਵੀਂ ਦਰ 'ਤੇ ਭੱਤੇ ਦੇ ਜ਼ਰੀਏ ਕਟੌਤੀ ਕਰਕੇ ਫੈਕਟਰ ਨੂੰ ਛੋਟ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਛੋਟ ਕੁਝ ਹੱਦ ਤੱਕ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਵੀ ਨਿਰਭਰ ਕਰੇਗੀ ਕਿ ਇਹ ਪੇਂਡੂ ਖੇਤਰ ਹੈ ਜਾਂ ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰ, ਕੀ ਬਿਲਡਿੰਗ ਗਤੀਵਿਧੀ ਤੇਜ਼ ਹੋ ਰਹੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਕੀ ਇੰਤਜ਼ਾਰ ਦੀ ਮਿਆਦ ਜਿਸ ਦੌਰਾਨ ਉਦਯੋਗਪਤੀ ਦੀ ਰਾਜਧਾਨੀ ਨੂੰ ਤਾਲਾਬੰਦ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਲੰਬਾ ਜਾਂ ਛੋਟਾ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਸੇਵਾਦਾਰ ਖਤਰੇ ਹਨ।

ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਸਮਝਦਾਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇਹਨਾਂ ਸਾਰੇ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਨੂੰ ਇਸਦੇ ਆਪਣੇ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਪੈਟਰਨ 'ਤੇ ਨਜ਼ਿੱਠਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਜੱਜ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਇਹ ਆਮ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਹਨ ਜੋ ਆਮ ਸਮਝ ਨਾਲ ਸੂਚਿਤ ਸਮਝ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਜਾਣੇ ਹਨ।

(12) ਸਪੈਸ਼ਲ 1 ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਡਿਪਲੋਮੈਟ I ਦੁਆਰਾ ਚੋਣਕਾਰ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸੰਬੰਧਿਤ ਰਾਓ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ (15) ਵਿੱਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੇਖਿਆ:-

"ਨਿਰਪੱਖ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਢੁਕਵੀਂ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਕੀ ਹੈ, ਇਹ ਹਮੇਸ਼ਾ ਤੱਥਾਂ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਸਬੂਤਾਂ, ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੇ ਸਬੂਤ, ਅਤੇ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀਆਂ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਮਾਰਗਦਰਸ਼ਕ ਤਾਰਾ ਜਾਂ ਐਸਿਡ ਟੈਸਟ ਇਹ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਕੀ ਸਾਧਾਰਨ ਮਨੁੱਖੀ ਵਿਹਾਰ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕਲਪਨਾਤਮਕ ਇੱਛੁਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਸਾਧਾਰਨ ਮੈਰੀਕੇਟ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਸਮਝਦਾਰ ਆਦਮੀ ਵਜੋਂ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਸਥਾਨਕ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਖੁੱਲੀ ਮੰਡੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸਥਿਤ ਹਨ; ਪਰ ਇੱਕ ਚਿੰਤਤ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨਹੀਂ ਜੋ ਥ੍ਰੋਅ ਅਵੇਅ ਕੀਮਤ ਨਾਲ ਬਾਂਹ ਦੀ ਲੰਬਾਈ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਨਾ ਹੀ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਨਕਾਬ ਜਾਂ ਫਰਜ਼ੀ ਵਿਕਰੀ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਉਤਰਾਧਿਕਾਰ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਂਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਲਈ। ਜੱਜ ਨੂੰ ਉਕਤ ਇੱਛੁਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਬਾਂਹ ਵਾਲੀ ਕੁਰਸੀ 'ਤੇ ਬੈਠਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਸਵਾਲ ਦਾ ਜਵਾਬ ਲੱਭਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਇੱਕ ਸੂਝਵਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਉਹ ਉਹੀ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰੇਗਾ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਉਪਲਬਧ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਮਾਰਕੀਟ ਦੇ ਹਾਲਾਤ।"

(13) ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕ ਜਨਰਲ ਵਿੱਚ. ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਬਨਾਮ ਕਲੈਕਟਰ, ਵਾਰਾਣਸੀ, (ਸੁਪਰਾ), ਸਭ ਤੋਂ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਵਾਲ ਜੋ

ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਉਹ ਹੈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ। ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਲਾਰਡਸ਼ਿਪ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਰੀਖਣ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ:-

"ਸ਼ਹਿਰੀ ਵਰਤੋਂ ਦੀਆਂ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਇੱਕ ਗੁੰਝਲਦਾਰ ਅਭਿਆਸ ਹੈ ਜੋ ਵਿਭਿੰਨ ਆਰਥਿਕ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਨੂੰ ਇਕੱਠਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਜੋੜਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਇੱਕ ਟੁਕੜੇ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ, S.23 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, ਉਸ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਸੰਪੱਤੀ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਵਿਕਰੇਤਾ ਤੋਂ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ, ਪਰ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਚਿੰਤਤ ਨਹੀਂ, ਹਥਿਆਰਾਂ ਦੀ ਲੰਬਾਈ 'ਤੇ ਸੰਦੇਬਾਜ਼ੀ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਹੱਥ ਬਦਲਦੀ ਹੈ। ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਇੱਕ ਆਰਥਿਕ ਘਟਨਾ ਦੀ ਭਵਿੱਖਬਾਣੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ, ਇੱਕ ਕਾਲਪਨਿਕ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਮੁੱਲ-ਨਤੀਜਾ, ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਗਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਆਸ - ਪਾਸ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਮਾਨ ਫਾਇਦਿਆਂ ਅਤੇ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਵਾਲੀਆਂ ਸਮਾਨ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਆਮ ਹਨ, ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਮਾਰਕੀਟ-ਮੁੱਲ ਦੇ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਸਬੂਤ ਹਨ। ਜੇਕਰ ਸਮਾਨ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸਬੂਤ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹਨ ਤਾਂ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕਿਆਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

(14) ਸਪੈਸ਼ਲ ਡਿਪਟੀ ਕਲੈਕਟਰ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਕੁਰ ਸਾਂਬਾਸਿਵਾ ਰਾਓ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਲਾਰਡਸ਼ਿਪ ਦੇ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਵੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ:-

"ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਤੈਅ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਹੈ ਕਿ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਮੁਦਈ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਖੜੇ ਹਨ। ਸਬੂਤ ਦਾ ਬੋਝ ਹਮੇਸ਼ਾ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ 'ਤੇ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਠੋਸ ਅਤੇ ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਸਬੂਤ ਦੇ ਜੋੜ ਦੁਆਰਾ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਕਿ

ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਫਸਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨਾਲੋਂ ਵੱਧ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੇ ਸਮਰੱਥ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਹੈ।

(15) ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਇੱਕ ਗੁੰਝਲਦਾਰ ਅਭਿਆਸ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹਮੇਸ਼ਾ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

(16) ਹੁਣ, ਇਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਆਰਡਰਲਯੂ 1 - ਦਲੀਪ ਸਿੰਘ, ਪਟਵਾਰੀ, ਬਸਤੀਕਰਨ ਵਿਭਾਗ, ਪੰਜਾਬ ਦੇ ਬਿਆਨ ਵੱਲ ਧਿਆਨ ਦੇਣਾ ਉਚਿਤ ਹੈ। ਜਿਹੜਾ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਸਦੇ ਬਿਆਨ ਦਾ ਸੰਬੰਧਿਤ ਐਬਸਟਰੈਕਟ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:-

"ਇਹ ਜ਼ਮੀਨ ਕੇਵਲ ਪਿੰਡ ਕਾਰਾ ਬਾੜਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। GT ਦਾ ਸਥਾਨ। ਇਸ ਯੋਜਨਾ ਵਿੱਚ ਸੜਕ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ

ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨਜ਼ਦੀਕੀ ਸਿਰੇ ਤੋਂ 11 ਕਿੱਲੋਆਂ ਦੀ ਦੂਰੀ 'ਤੇ ਜੀ.ਟੀ. ਰੋਡ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਇਹ ਠੀਕ ਹੈ ਕਿ ਐਗਰੋ-ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼ ਬਾਈਪਾਸ ਅਤੇ ਜੀਟੀ ਰੋਡ ਦੇ ਜੰਕਸ਼ਨ 'ਤੇ ਪੈਂਦੇ ਹਨ। ਐਗਰੋ ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਪਹਿਲਾਂ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਨਵੀਂ ਅਨਾਜ ਮੰਡੀ ਵਿੱਚ ਕਰਤਾਰ ਕੋਲਡ ਸਟੋਰੇਜ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਕੋਲਡ ਸਟੋਰੇਜ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਬਹਾਦਰਕੇ ਰੋਡ ਤੱਕ ਬਾਈਪਾਸ ਦੇ ਨਾਲ ਕੋਈ ਕੋਲਡ ਸਟੋਰੇਜ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਕਰਤਾਰ ਕੋਲਡ ਸਟੋਰੇਜ ਜੀ.ਟੀ ਰੋਡ ਨੂੰ ਛੂੰਹਦੀ ਹੈ। 1 ਗੁਰਬਚਨ ਕੋਲਡ ਸਟੋਰੇਜ ਅਤੇ ਕਿਸ਼ਨ ਕੋਲਡ ਸਟੋਰੇਜ ਦਾ ਪਤਾ ਨਹੀਂ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਸੜਕ ਦੇ ਪਾਰ ਡਿੱਗਿਆ। ਮੈਨੂੰ ਕਿਟੀ ਬ੍ਰੈਂਡ ਫੈਕਟਰੀ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਪਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਇਹ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੜਕ ਦੇ ਪਾਰ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਪਤਾ ਨਹੀਂ ਨਵੀਂ ਅਨਾਜ ਮੰਡੀ ਨੂੰ ਮੰਡੀਕਰਨ ਬੋਰਡ ਵੱਲੋਂ ਕਰੀਬ 12 ਸਾਲ ਪਹਿਲਾਂ ਨੋਟੀਫਾਈ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਇਹ ਠੀਕ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਪਾਸਿਆਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਯੋਜਨਾ 'ਤੇ ਹਾਸ਼ੀਏ ਦੇ ਨੋਟ ਸਹੀ ਹਨ ਅਤੇ ਮੇਰੇ ਹੱਥ ਨਾਲ ਹਨ। ਮੈਨੂੰ ਇੰਤਕਾਲ Ex.R2 ਅਤੇ Ex.R3 ਦੇ ਜ਼ਮੀਨੀ ਵਿਸ਼ਾ ਵਸਤੂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਬਾਰੇ ਪਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਆਜ਼ਾਦ ਨਗਰ, ਗੋਬਿੰਦਪੁਰੀ ਅਤੇ ਨਿਊ ਆਜ਼ਾਦ ਨਗਰ ਦੀਆਂ ਕਲੋਨੀਆਂ ਭਾਵੇਂ ਇਸ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਐਕੁਆਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਬਣਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਹੋਣ ਪਰ ਵਿਕਾਸ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲੁਧਿਆਣਾ ਦੀ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੀ ਹੱਦ ਅੰਦਰ ਆਉਂਦੀ ਹੈ।

(17) ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਰਡਰਬਲਜ਼ 1 ਦੇ ਬਿਆਨ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ ਨਾਲ ਇਸ ਤੱਥ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਨਹੀਂ ਰਹਿ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਲੁਧਿਆਣਾ ਦੀ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੀ ਅਤੇ ਕੋਲਡ ਸਟੋਰੇਜ ਨਾਲ ਘਿਰੀ ਹੋਈ ਸੀ ਅਤੇ ਨਿਊ ਗ੍ਰੈਨ ਮਾਰਕੀਟ ਦੇ ਨੇੜੇ ਹੈ, ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਇੱਥੇ ਕੁਝ ਉਦਯੋਗ ਅਤੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਸਥਾਨ ਹਨ। ਉਹ ਖੇਤਰ ਜੋ ਇਸਦੇ ਆਸ ਪਾਸ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਮੰਨਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਝਿਜਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਲੁਧਿਆਣਾ ਦੀ ਸੀਮਾ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਅਪਾਰ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਸਨ।

(18) ਇੱਕ ਵਾਰ ਉਪਰੋਕਤ ਸਵਾਲ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਗਲਾ ਸਵਾਲ ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਕੀ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੀ ਸਬੂਤ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਲਈ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(19) ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀਆਂ- A3 ਤੋਂ A13 ਦੀ ਸ਼ਕਲ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਰਿਕਾਰਡ ਉਦਾਹਰਨਾਂ ਹਨ, ਪਰ ਇਹ ਸਾਰੀਆਂ 1974 ਤੋਂ 1978 ਤੱਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਛੋਟੇ ਹਿੱਸੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ ਅਤੇ, ਇਸ ਲਈ, ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। - ਦੂਰ. ਸਾਡੇ ਇਸ

ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨੂੰ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕ ਜਨਰਲ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਲਾਰਡਸ਼ਿਪਾਂ ਦੇ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਦੁਆਰਾ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਬਨਾਮ ਕੁਲੈਕਟਰ, ਵਾਰਾਣਸੀ (ਸੁਪਰਾ)

“ਇਹ ਮਾਮੂਲੀ ਤਜਵੀਜ਼ ਹੈ ਕਿ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਅਧਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣ ਸਕਦੀਆਂ ਕਿਉਂਕਿ ਦੋਵੇਂ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਕਿ ਛੋਟੇ, ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਸਬੂਤ ਸ਼ਹਿਰੀ ਵਰਤੋਂ ਦੀਆਂ ਸੰਭਾਵਨਾਵਾਂ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵੱਡੀ ਹੱਦ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਮਾਰਗਦਰਸ਼ਕ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਨੂੰ ਇਸਦੇ ਸਹੀ ਪਰਿਪੇਖ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਸਿਧਾਂਤ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਛੋਟੇ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਨੂੰ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੱਡੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਮੁੱਲ ਦੇਣ ਲਈ ਨਹੀਂ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇ ਇਹ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁੱਲ ਦੀ ਵੱਡੀ ਹੱਦ ਇਹ ਮੰਨਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਪੱਕੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਰੱਖੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ, ਚੰਗੀ ਵਿਕਰੀ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਇਹ ਮੁਲਾਂਕਣ ਵਿਧੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹੋਵੇਗਾ। ਕਾਲਪਨਿਕ ਲੇਆਉਟ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਉਣ ਦੇ ਨਾਲ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਫਿਰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਛੋਟੀਆਂ, ਰੱਖੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਾਈਟਾਂ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਬਾਰੇ ਵਿੱਚ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਛੋਟੀਆਂ ਸਾਈਟਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੁਆਰਾ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਮੁੱਲ ਢੁਕਵੇਂ ਹੋਣਗੇ। ਅਜਿਹੇ ਵਿੱਚ, ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਕਟੌਤੀਆਂ

ਸੜਕਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਨਾਗਰਿਕ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਹੱਦ; ਸੜਕਾਂ, ਨਾਲੀਆਂ, ਸੀਵਰ, ਪਾਣੀ ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦੀਆਂ ਲਾਈਨਾਂ ਵਿਛਾਉਣ ਦੁਆਰਾ ਸਾਈਟਾਂ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚੇ, ਅਤੇ ਕੀਮਤ ਦੇ ਅਸਲ ਨਿਰਧਾਰਨ ਨੂੰ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਖਰਚੇ 'ਤੇ ਵਿਆਜ; ਉੱਚਮ ਆਦਿ 'ਤੇ ਮੁਨਾਫਾ ਕਮਾਇਆ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਸੜਕਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਕਟੌਤੀਆਂ, ਇਕੱਠੇ, 53% ਤੱਕ ਆ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ, ਕਿਉਂਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ 'ਪ੍ਰਚੁਨ' ਕੀਮਤ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ 'ਬੋਕ' ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ।

(20) ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਹਵਾਲਾ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਲੀਲ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਜ਼ਰੂਰੀ ਬਣ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਿੱਖਿਅਤ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਆਪਣੇ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਸੀਂ ਦੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ A-10 ਤੋਂ A-13 ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਿਤ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ। ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ

ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿਖਾਉਂਦੇ ਹਨ।

(21) ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀਆਂ A-3 ਤੋਂ A-8 ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਉਹ ਪਿੰਡ ਕਾਰਾ ਬਾੜਾ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ, ਜਿਸ ਦੇ ਮਾਲੀਆ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸਥਿਤ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਦੱਸਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸਾਲ 1974 ਅਤੇ 1975 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਲਗਭਗ ਰੁਪਏ ਸੀ। 90,000/- ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

(22) ਐਗਰੀਕਿਲਟ ਏ-9 27 ਅਪ੍ਰੈਲ 1974 ਦੀ ਸੇਲ ਡੈੱਡ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਹੁਤ ਛੋਟੇ ਹਿੱਸੇ, ਭਾਵ 605 ਸਪੇਅਰ ਗਜ਼ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। 89455/- ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

(23) ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ ਇਹ ਸਿੱਧ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿ ਸਾਲ 1974 ਅਤੇ 1975 ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਰੇਟ ਲਗਭਗ ਰੁਪਏ ਸੀ। 90,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਾਲ 1975 ਤੋਂ 1979, ਭਾਵ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਸਾਲ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਕੋਈ ਉਦਾਹਰਣ ਨਹੀਂ ਹੈ।

(24) ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 18 ਅਗਸਤ, 1979 ਨੂੰ ਪਿੰਡ ਪ੍ਰਤਾਪ ਸਿੰਘ ਵਾਲਾ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਫੈਸਲੇ (ਅਨੈਕਸ਼ਨ ਏ-15) 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 20 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼, ਭਾਵ ਰੁ. 96,800 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਰਕਮ ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਦੂਜੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 96,800 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

(25) ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਅਨੁਸੂਚੀ PI ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ ਨੇੜਤਾ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਤੱਥ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਵੀ ਨਹੀਂ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾ ਸਕਿਆ।

(26) ਬੈਲਟਿੰਗ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਕਹਿਣ ਲਈ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਮੈਂ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਸੀ ਜੋ ਸੜਕ ਤੋਂ 20 ਕਰਮ ਦੀ ਡੂੰਘਾਈ ਤੱਕ ਸਥਿਤ ਸੀ, ਇੱਕ ਬਿਹਤਰ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਖੜ੍ਹੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ. 1/3 ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਰੁਪਏ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 1,29,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

(27) ਬੈਲਟਿੰਗ ਦੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਨੂੰ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ, ਬਠਿੰਡਾ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਬਨਾਮ ਬਹੁਵੰਤ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ (16) ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ:-

"ਇੱਕ ਦੁਕਵੇਂ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਜਿੱਥੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਬੂਤ ਉਪਲਬਧ ਹਨ, ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਬੈਲਟਿੰਗ ਫਿਕਸ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਉਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਹੋਵੇਗਾ।"

(28) ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸਾਂ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਰੈਫਰੈਂਸ ਦੇ ਸਿੱਟੇ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਅਤੇ ਬੈਲਟਿੰਗ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ।

(29) ਹੁਣ, ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਬੂਤਾਂ ਵੱਲ ਮੁੜਦੇ ਹੋਏ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ, ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨੇੜੇ-ਤੇੜੇ ਹਨ ਅਤੇ 1974 ਅਤੇ 1975 ਦੇ ਸਾਲਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ। ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਰੈਫਰੈਂਸ ਨੇ ਸਹੀ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਸੀ। ਸਾਲ 1974 ਅਤੇ 1975 ਵਿੱਚ ਪਿੰਡ ਕਾਰਾ ਬਾੜਾ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਲਗਭਗ ਰੁਪਏ ਸੀ। 90,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਨੇ ਆਪਣੇ ਤਰਕ ਵਿੱਚ ਪਿੰਡ ਪ੍ਰਤਾਪ ਸਿੰਘ ਵਾਲਾ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਫੈਸਲੇ, ਅਨੁਸੂਚੀ P 15 ਨੂੰ ਦਰਾਮਦ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਦੂਜੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ। 96800 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਅਤੇ 1/3 ਵਾਧਾ ਦੇ ਕੇ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ, ਭਾਵ, ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ। 1,29,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਨੁਬੰਧ ਅਲ 5 ਅਤੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਨੇੜਤਾ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਦੇ ਤੈਅ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸੀ ਅਤੇ ਸਿਰਫ਼ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਨੇੜਲੇ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਰਕਮ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਮੌਜੂਦਾ ਐਕੁਆਇਰ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣ ਸਕਦੀ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਵਿੱਚ ਜੈ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਯੂਨੀਅਨ, (17) ਵਿੱਚ ਸਰਵਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਦੁਆਰਾ ਮਜ਼ਬੂਤ ਹੋਏ ਹਾਂ।

(16) (1995)5 SCC 433

(17) ਏਆਈਆਰ 1997 ਐਸਸੀ 2237

“ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਅਧੀਨ ਹੁਕਮ ਦਖਲ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। ਸਿਰਫ਼ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਇੱਕ ਗੁਆਂਢੀ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਵੱਧ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਉਹੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦਾ ਹੱਕ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਾਰੇ ਸਬੰਧਤ ਤੱਥਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਲਾਟ ਦਾ ਆਕਾਰ, ਸਥਾਨ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵੀ ਕੀਮਤ ਅਤੇ ਕੁਝ ਸੰਬੰਧਿਤ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿਖਾਈ ਗਈ ਹੈ।”

(30) ਇਸ ਲਈ ਅਸੀਂ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ @ Rs. ਸਾਲ 1974 ਅਤੇ 1975 ਵਿੱਚ 90,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਪਿੰਡ ਕਾਰਾ ਬਾੜਾ ਜਿੱਥੇ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸਥਿਤ ਸੀ ਅਤੇ ਸਾਲ 1979 ਵਿੱਚ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਲਈ 10% ਸਾਲਾਨਾ ਵਾਧਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

(31) ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਦੂਜੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਵਾਲੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰੀ ਮੁੱਲ ਰੁਪਏ ਬਣਦਾ ਹੈ। 1,26,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਅਤੇ 1/3 ਦਾ ਵਾਧਾ ਦੇ ਕੇ, ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕਿਹੜਾ ਤਰੀਕਾ ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਵਾਲੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ, ਰੁਪਏ ਬਣਦੀ ਹੈ। 1,68,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

(32) ਕਿਉਂਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਮੁੱਲ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਕਰੀ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸਲਈ, ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕੁਝ ਛੋਟੇ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ ਸੀ। ਸਾਡੇ ਮਨ ਵਿੱਚ, ਉਪਰੋਕਤ ਮੁਲਾਂਕਣ ਵਿੱਚ 20% ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਤਤਕਾਲ ਕੇਸਾਂ ਦੇ ਦਿੱਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗੀ।

(33) ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। 1,34,400 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਇਸਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਰੁ. ਦੂਜੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 1,00,800 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

(34) ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ ਉਪਰੋਕਤ ਦਰਾਂ 'ਤੇ ਆਪਣੀ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਉਹ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ 'ਤੇ ਐਕਟ ਦੇ ਸੋਧੇ ਹੋਏ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਵੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣਗੇ।

(35) ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਅਤੇ ਅੰਤਰ-ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਉਪਰੋਕਤ ਹੱਦ ਤੱਕ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਰਾਜ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਕਾਰਜਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ।

ਆਰ. ਐਨ. ਆਰ

ਡਿਸਕਲੇਮਰ:- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਣਾ 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।

ਡੋਲਮਿਨ