

ਜੀ.ਆਰ. ਮਜੀਠੀਆ, ਜੇ.

ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ

ਬਨਾਮ

ਖੁਸ਼ਹਾਲ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ - ਜਵਾਬਦੇਹ

1987 ਦੀ ਨਿਯਮਤ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰ. 2807

31 ਅਗਸਤ, 1989

ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ, 1894—ਐੱਸ. 23 - ਐਕ੍ਰਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ - ਸਰਕਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ - ਅਜਿਹੇ ਬੰਦੋਬਸਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਸੂਚਨਾ - ਅਜਿਹੇ ਬੰਦੋਬਸਤ ਦੀ ਪ੍ਰਸੰਗਿਕਤਾ।

ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜੋ ਸੰਬੰਧਤ ਹਨ, ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮੁੱਲ ਦੇ ਮਾਪਦੰਡ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਪੋਸਟ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਣਡਿੱਠ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਮੁਖੀ ਅਤੇ ਨੁਮਾਇੰਦਿਆਂ ਦੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਸਮਝੌਤਾ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਅਗਲੀਆਂ ਘਟਨਾਵਾਂ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲੈ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਇਸਦੀ ਸ਼ੁੱਧਤਾ ਵਿਵਾਦਿਤ ਨਾ ਹੋਵੇ।

(ਪਰਾ ੬)

ਸ਼੍ਰੀ ਟੀ.ਐਸ. ਚੀਮਾ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਪਟਿਆਲਾ, ਮਿਤੀ 28 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1987 ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਤੋਂ ਨਿਯਮਤ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਐਕ੍ਰਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਦਰਾਂ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ: -

- |                  |   |
|------------------|---|
| (i) 100 ਫੁੱਟ     | ਦੀ ਡੂੰਘਾਈ ਤੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਲਾਕ ਲਈ ਰੁ.<br>1,00,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। |
| (ii) ਚਾਹੀ        | ਰੁ. 72,990 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।                                     |
| (iii) ਗੈਰ ਮੁਮਕਿਨ | ਰੁ. 35,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।                                     |

ਉਹ ਰਕਮ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਕਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਤੋਂ ਘਟਾ ਦੇਵੇਗਾ। ਵਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ 'ਤੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਕਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲੇ ਸਾਲ ਲਈ 30 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਅਤੇ 9 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਲਾਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣਗੇ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ 15 ਫੀਸਦੀ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਰਕਮ।

15 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸੋਲੇਟੀਅਮ ਦੇ ਫਰਕ ਲਈ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਵੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 (1-ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਵੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਧਿਸੂਚਨਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਕਲੈਕਟਰ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਜਾਂ ਇਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 'ਤੇ 12 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਲਾਨਾ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨਾ ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਹੈ।

ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਖਰਚੇ ਵੀ ਮਿਲਣਗੇ।

ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ, 1894 ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨ।

ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ: ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਉਲਟਾਉਣ ਲਈ।

ਕੇ.ਪੀ ਭੰਡਾਰੀ, ਏ.ਜੀ. ਪੰਜਾਬ, ਕੇ.ਬੀ. ਭੰਡਾਰੀ, ਐਡਵੋਕੇਟ, ਫੋ. r ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ.

ਐਮ ਐਲ ਸਰੀਨ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਮਿਸ ਜੈਸ਼ੀ ਠਾਕੁਰ ਅਤੇ ਸੁਦੀਪ ਸ਼ਰਮਾ, ਐਡਵੋਕੇਟ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਨਾਲ।

ਨਿਰਣਾ

ਜੀਆਰ ਮਜੀਠੀਆ, ਜੇ.

(1) ਇਹ ਫੈਸਲਾ 1987 ਦੀ ਰੈਗੂਲਰ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1806' ਤੋਂ 1809, 1988 ਦੀ 1988 ਦੀ 56 ਸੀਆਈ, 1987 ਦੀ 1811 ਤੋਂ 1823, 1987 ਦੀ 2807 ਤੋਂ 2831, 1987 ਦੀ 2807 ਤੋਂ 2831, ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਅਤੇ ਆਰਐਫਏ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰੈਗੂਲਰ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰ. ਦਾਅਵੇਦਾਰ-ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ 1591 ਤੋਂ 1598, 1763, 1770, 1771, 1764, 2270 ਤੋਂ 2289 ਅਤੇ 2373 ਦਾ 1987 ਨੰ.

(2) 13 ਦਸੰਬਰ, 1982 ਦੀ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, the ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 (ਛੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ 'ਐਕਟ') ਦੇ ਤਹਿਤ ਖੇੜਾ ਗੱਜੂ ਦੀ ਮਾਲ ਅਸਟੇਟ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ 51.13 ਏਕੜ ਜ਼ਮੀਨ ਸਤਲੁਜ ਯਮੁਨਾ ਲਿੰਕ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਨਹਿਰ. ਅਧਿਸੂਚਨਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ 7 ਜਨਵਰੀ 1983 ਨੂੰ ਇੱਕ ਘੋਸ਼ਣਾ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਲੈਕਟਰ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਦਰਾਂ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ: -

- |                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| (i) ਚਾਹੀ ਜ਼ਮੀਨ  | ਰੁ. 51,360 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। |
| (ii) ਗੈਰ ਮੁਮਕਿਨ | ਰੁ. 18,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। |

(3) ਕਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਸਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਤਹਿਤ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ। ਦੀ ਦਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਚਾਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਹੈ

ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਖੁਸ਼ਹਾਲ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ  
(ਜੀ. ਆਰ. ਮਜੀਠੀਆ, ਜੇ.)

ਰੁ. 72,990 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਅਤੇ ਗੈਰ ਮੁਮਕਿਨ ਲਈ ਰੁ. 35,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਰਾਜਪੁਰਾ ਨੂੰ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਨਾਲ ਜੋੜਨ ਵਾਲੀ ਸੜਕ ਦੇ ਦੋਵੇਂ ਪਾਸੇ 100 ਫੁੱਟ ਦੀ ਡੂੰਘਾਈ ਤੱਕ ਖੜ੍ਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪੱਟੀ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ 10000 ਰੁਪਏ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਦਿੱਤਾ। 1,00,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਰਾਜ ਅਤੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਰਾਜ ਨੇ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਉੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਅਪਵਾਦ ਲਿਆ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦਾ ਮੰਨਣਾ ਹੈ ਕਿ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਾਕਾਫੀ ਹੈ।

(4) ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਵਿਵਾਦ ਸਿਰਫ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਪਿੰਡ ਖੇੜਾ ਗੱਜੂ ਬਨੂੜ ਅਤੇ ਜ਼ੀਰਕਪੁਰ ਰਾਹੀਂ ਰਾਜਪੁਰਾ ਨੂੰ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਨਾਲ ਜੋੜਨ ਵਾਲੀ ਸੜਕ 'ਤੇ ਪੈਦਾ ਹੈ। ਖੇੜਾ ਗੱਜੂ ਵਿਖੇ ਫੋਕਲ ਪੁਆਇੰਟ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਡਿਸਪੈਂਸਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹਸਪਤਾਲ ਫੋਕਲ ਪੁਆਇੰਟ 'ਤੇ ਆ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਦੋ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਬੈਂਕਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਾਖਾਵਾਂ ਅਤੇ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਬਿਜਲੀ ਬੋਰਡ ਦਾ ਦਫਤਰ ਵੀ ਇੱਥੇ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਫੋਕਲ ਪੁਆਇੰਟ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਜ਼ਮੀਨ ਗ੍ਰਾਮ ਪੰਚਾਇਤ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਦੁਆਰਾ 5 ਮਰਲੇ ਦੇ ਪਲਾਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਹਰੇਕ ਪਲਾਟ ਦੀ ਕੀਮਤ 5000 ਰੁਪਏ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਸੀ। 8750 ਅਤੇ ਰੁ. 9250। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਣ ਤੋਂ ਕੋਈ ਬਚਿਆ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਕਸਬੇ ਦਾ ਸਾਰਾ ਜਾਲ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਤੇ ਵਪਾਰਕ ਸ਼ਹਿਰਾਂ ਵਜੋਂ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਬਾਰੇ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਖੋਜ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਧਿਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਵਿਵਾਦ ਸਿਰਫ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਹੈ। ਸ੍ਰੀ ਐਮ ਐਲ ਸਰੀਨ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਦਲੀਲਾਂ ਦੀ ਅਗਵਾਈ ਕੀਤੀ, ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਗ੍ਰਾਮ ਪੰਚਾਇਤ ਦੁਆਰਾ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਮਾਪਦੰਡ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਪਲਾਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਫਿਰ ਵੀ ਇਹ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਬਹੁਤ ਕੀਮਤੀ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਇਹ ਵੀ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਜਦੋਂ ਸਤਲੁਜ ਯਮੁਨਾ ਲਿੰਕ ਨਹਿਰ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਤਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਐਕਸ਼ਨ ਕਮੇਟੀ ਬਣਾਈ ਸੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਸਤਲੁਜ ਯਮੁਨਾ ਲਿੰਕ ਨਹਿਰ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਐਕੁਆਇਰ ਕਰਨ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਮੁੱਖ ਮੰਤਰੀ ਦੇ ਦਖਲ 'ਤੇ ਐਕਸ਼ਨ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਅਤੇ ਸਾਬਕਾ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇਕ ਸਮਝੌਤਾ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਇਮਗੇਟਿਡ ਐਕੁਆਇਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਘੱਟ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। 1,00,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। ਸਿੱਖੀ ਸਲਾਹਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਬੇਨਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਤੱਤ ਹੈ

(5) ਫੋਕਲ ਪੁਆਇੰਟ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ 23 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1979 ਅਤੇ 25 ਸਤੰਬਰ, 1979 ਨੂੰ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ 1000 ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵੇਚੀ ਗਈ ਸੀ। 2,00,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। 27 ਜੂਨ 1986 ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਜੋ ਕਿ ਮੁੱਖ ਮੰਤਰੀ ਅਤੇ ਐਕਸ਼ਨ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਪਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਲਈ ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਿੰਜਾਈ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਘੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। 1,00,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਮੁਖੀ ਅਤੇ ਐਕਸ਼ਨ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰ, ਜੋ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੇ ਨੁਮਾਇੰਦੇ ਸਨ, ਆਪਸੀ ਸਮਝੌਤੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚੇ ਕਿ ਸਿੰਜਾਈ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁੱਲ 5000 ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਘੱਟ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। 1,00,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। ਸਮਝੌਤਾ ਹੋਣ 'ਤੇ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਮੁਖੀ ਨੂੰ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਵਿਭਾਗਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਮਦਦ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਦੋਸ਼ ਨਹੀਂ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਰਾਜ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਰੱਖਣ ਲਈ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਮੱਗਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਮੁਖੀ ਤੋਂ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਨੁਮਾਇੰਦਿਆਂ ਨਾਲ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਨ ਵੇਲੇ ਰਾਜ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ। ਬੇਸ਼ੱਕ, ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਦਿੱਤੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਸਾਬਤ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਰਕਾਰ ਦਾ ਮੁਖੀ ਸੱਚਾ ਜਾਂ ਰਾਜ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਚੰਗੀ ਹੋਵੇਗੀ। ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 299 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਫਿਰ ਵੀ, ਇਹ ਆਪਣੀ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ੀਲਤਾ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਨਹੀਂ ਗੁਆ ਸਕਦਾ ਕਿ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਮੁਖੀ ਅਤੇ ਐਕਸ਼ਨ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝੌਤਾ ਇੱਕ ਬੰਧਨ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੋਣ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਬੰਦੋਬਸਤ ਨੂੰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰੀ ਮੁੱਲ ਤੈਅ ਕਰਨ ਲਈ ਸਬੂਤ ਵਜੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(6) ਸੈਟਲਮੈਂਟ ਇੱਕ ਪੋਸਟ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਟ੍ਰਾਂਜੈਕਸ਼ਨ ਹੈ। ਸਾਰੀਆਂ ਟ੍ਰਾਂਸ ਐਕਸ਼ਨ ਜੋ ਢੁਕਵੇਂ ਹਨ, ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮੁੱਲ ਦੇ ਮਾਪਦੰਡ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਪੋਸਟ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਣਡਿੱਠ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਤਤਕਾਲ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਮੁਖੀ ਅਤੇ ਨੁਮਾਇੰਦਿਆਂ ਦੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਬਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਸਮਝੌਤਾ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਅਗਲੀਆਂ ਘਟਨਾਵਾਂ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲੈ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਇਸਦੀ ਸ਼ੁੱਧਤਾ ਵਿਵਾਦਿਤ ਨਾ ਹੋਵੇ।

(7) ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਮੈਂ ਮੰਨਦਾ ਹਾਂ ਕਿ ਚਾਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। 1,00,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ, ਕਿਸਮ ਅਤੇ ਮਿੱਟੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਗੈਰ ਮੁਮਕਿਨ ਨੂੰ ਚਾਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨਾਲ ਬਰਾਬਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ।

ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਖੁਸ਼ਹਾਲ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ  
(ਜੀ. ਆਰ. ਮਜੀਠੀਆ, ਜੇ.)

ਉਹੀ ਜਨਤਕ ਉਦੇਸ਼ ਜਿਵੇਂ ਕਿ. ਸਤਲੁਜ ਯਮੁਨਾ ਲਿੰਕ ਕਾਨਾ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ! ਗੈਰ ਮੁਮਕਿਨ ਜ਼ਮੀਨ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਚਾਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਤੋਂ ਘਟੀਆ ਹੈ। ਗੈਰ ਮੁਮਕਿਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ 1000 ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਇਹ ਸਹੀ ਹੋਵੇਗਾ। 60,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

ਬਨੂੜ ਅਤੇ ਜ਼ੀਰਕਪੁਰ ਰਾਹੀਂ ਰਾਜਪੁਰਾ ਨੂੰ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਨਾਲ ਜੋੜਨ ਵਾਲੀ ਸੜਕ ਦੇ ਦੋਵੇਂ ਪਾਸੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੋਕਲ ਪੁਆਇੰਟ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜੋ ਗ੍ਰਾਮ ਪੰਚਾਇਤ ਵੱਲੋਂ 5-5 ਮਰਲੇ ਦੇ ਪਲਾਟਾਂ ਵਿੱਚ 1000 ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। 8,750 ਤੋਂ 9,250 ਔਂਸਤ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੋਵੇਗੀ। 2,00,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। ਇਹ ਵਿਕਰੀ ਸਾਲ 1979 ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੋਈ ਸੀ। ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਤੱਥ ਦਾ ਨਿਆਂਇਕ ਨੋਟਿਸ ਲੈ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮਹਿੰਗਾਈ ਕਾਰਨ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮੁੱਲ ਲਗਾਤਾਰ ਵੱਧ ਰਹੇ ਹਨ। ਜੇਕਰ ਪੰਚਾਇਤ ਦੁਆਰਾ ਸਾਲ 1979 ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਔਂਸਤ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਰੁਪਏ ਬਣਦੀ ਹੈ। 2,00, (500 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। ਇਹ ਮੁਲਾਂਕਣ 5 ਮਰਲੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਕਵਰ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡਜ਼ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਵਧੀਆ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵੱਡੀ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅੰਗੂਠੇ ਦਾ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਲਈ, ਥੋੜ੍ਹੇ ਜਿਹੇ ਅੰਦਾਜ਼ੇ ਦੇ ਕੰਮ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਸੜਕ ਦੇ ਦੋਵੇਂ ਪਾਸੇ 150 ਫੁੱਟ ਦੀ ਡੂੰਘਾਈ ਤੱਕ ਖੜ੍ਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਇਹ ਸਹੀ ਹੋਵੇਗਾ। ,50,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ। ਇਸ ਲਈ ਮੈਂ ਮੰਨਦਾ ਹਾਂ ਕਿ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਦਰਾਂ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ: -

- (i) ਬਨੂੜ ਅਤੇ ਜ਼ੀਰਕਪੁਰ ਰਾਹੀਂ ਰਾਜਪੁਰਾ ਨੂੰ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਨਾਲ ਜੋੜਨ ਵਾਲੀ ਸੜਕ ਦੇ ਦੋਵੇਂ ਪਾਸੇ 150 ਫੁੱਟ ਦੀ ਡੂੰਘਾਈ ਤੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। 1,50,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।
- (ii) ਚਾਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਰੁਪਏ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ। 1,00,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।
- (iii) ਗੈਰ ਮੁਮਕਿਨ ਜ਼ਮੀਨ ਰੁਪਏ ਦੇ ਰੇਟ 'ਤੇ। 60,000 ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ।

(8) ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਉਹ ਸੋਧੇ ਹੋਏ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੋਲੇਟੀਅਮ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਵੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣਗੇ।

(9) ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਅਨੁਪਾਤਕ ਲਾਗਤਾਂ ਅਤੇ ਰਾਜ ਦੀਆਂ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕਰਾਸ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ ਉਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਵਧੇ ਹੋਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣਗੇ ਜਿਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਹੈ।

ਐਸ. ਸੀ. ਕੇ

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।

ਪ੍ਰਭਾਪ੍ਰੀਤ ਸਿੰਘ