

ਭਾਰਤ ਦੇ ਸਰਬਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨਿਆਂਪਾਲਿਕਾ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 3992-4000/2011

ਮਾਲਾ ਆਦਿ ਆਦਿ

... ਐਪਲੇਟ (ਐੱਸ)

ਬਨਾਮ

ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ

... ਜਵਾਬਦੇਹ

ਜਿਸ ਵਿੱਚ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 5218- 2011

ਬਦਰ ਕੁਮਾਰ ਮਹਿਤਾ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਐਲ. ਆਰ. ਐੱਸ. ਰਾਹੀਂ

..... ਐਪਲੇਟ (ਐੱਸ)

ਬਨਾਮ

ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ

..... ਜਵਾਬਦੇਹ

ਜਿਸ ਵਿੱਚ

ਸਿਵਲ ਨੰ. 5219- 2011

ਰਜਨੀ ਸ਼ਰਮਾ

..... ਐਪਲੇਟ (ਐੱਸ)

ਬਨਾਮ

ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਰਾਜ

.....ਜਵਾਬਦੇਹ

ਜਿਸ ਵਿੱਚ

ਨਾਗਰਿਕ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰ. 2011 ਦਾ 10693

ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਚਿੰਡੇ

..... ਐਪਲੇਟ (ਐੱਸ)

ਬਨਾਮ

ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ

..... ਜਵਾਬਦੇਹ

ਜੱਜਮੈਂਟ

BELA M. TRIVEDI, J.

1. 12 ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਇਹ ਸਮੂਹ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਵਿਖੇ ਸਿਵਲ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 20433-2009 ਅਤੇ ਹੋਰ (ਸਾਰੀਆਂ 40 ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ) ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 17.08.2010 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ 14 ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਅਤੇ 26 ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਇੰਪਰੂਵਮੈਂਟ ਟਰੱਸਟ, ਹੇਸ਼ਿਆਰਪੁਰ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ

ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਵਿਵਾਦਪੂਰਨ ਫੈਸਲੇ ਰਾਹੀਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਵਧਾ ਕੇ 2,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ ਕਰਕੇ ਦਾਇਰ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ 1894 (ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਐਕਟ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ) ਤਹਿਤ ਉਪਲਬਧ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਰਕਮ ਵਿੱਚ 10 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ Rs.400 ਦਾ ਲਾਭ ਵੀ ਦਿੱਤਾ। ਭਾਵ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਉਪਲਬਧ ਸਾਰੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ 2400/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸੁਧਾਰ ਟਰੱਸਟ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

2. ਹੇਸ਼ਿਆਰਪੁਰ ਇੰਪਰੂਵਮੈਂਟ ਟਰੱਸਟ (ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 3 ਇੱਥੇ) ਨੇ ਪੰਜਾਬ ਟਾਊਨ ਇੰਪਰੂਵਮੈਂਟ ਐਕਟ 1922 ਦੀ ਧਾਰਾ 24,25 ਅਤੇ 28 ਤਹਿਤ ਵਿਕਾਸ ਯੋਜਨਾ (ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਪਿੰਡ ਪੁਰਹਿਰਾਂ ਅਤੇ ਸੁਤੇਹਰੀ ਵਿੱਚ ਮਿਊਂਸਪਲ ਹੱਦਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ 291 ਕਨਾਲ 7 ਮਰਲੇ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਯੋਜਨਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਸ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚੋਂ 230 ਕਨਾਲ 9 ਮਰਲੇ ਨਗਰ ਕਮੇਟੀ, ਹੇਸ਼ਿਆਰਪੁਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 2, ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ (ਸੁਧਾਰ ਟਰੱਸਟ) ਨੇ ਗੱਲਬਾਤ ਰਾਹੀਂ ਆਪਣੇ ਹੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਲੈ ਲਿਆ ਸੀ। 59 ਕਨਾਲ 3 ਮਰਲੇ ਦੀ ਬਾਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਹਾਸਲ ਕਰਨ ਲਈ, ਸੁਧਾਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 36 ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 29.07.1994 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਆਦਿ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀਆਂ ਰਸਮਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸੁਧਾਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 41 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 10/14.07.1995 'ਤੇ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਵਾਬਦੇਹ/ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੇ 11.07.1997 ਉੱਤੇ ਇੱਕ ਪੁਰਸਕਾਰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਚਾਹੀ ਲਈ 1 ਲੱਖ 07 ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ (668.75 ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ) ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ 1.10 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਬਾਕੀ ਕਿਸਮ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ (687.50 ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ) ਪਿੰਡ ਪੁਰਹਿਰਨ ਲਈ ਹਰ ਕਿਸਮ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 1.50 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ (714.30 ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ) ਪਿੰਡ ਸੁਤੇਹਰੀ ਲਈ। ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਇਆ ਕਿ ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਲਈ 46,61,760/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ -ਮੌਕੇ 'ਤੇ ਖੜ੍ਹੇ 52 ਢਾਂਚਿਆਂ/ਇਮਾਰਤਾਂ ਲਈ, 70,300/- ਰੁਪਏ ਟਿਊਬਵੈੱਲਾਂ ਦੀ ਲਾਗਤ ਲਈ, 30,069/- ਰੁਪਏ ਫਲ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਰੁੱਖਾਂ ਲਈ ਅਤੇ 37,824.54 ਰੁਪਏ ਪੈਸੇ ਮੌਕੇ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਬਾਕੀ ਰੁੱਖਾਂ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ। ਭੂਮੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਨੇ ਇਸ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ ਦਿੱਤੇ। ਜਵਾਬਦੇਹ (ਐੱਲ. ਏ. ਸੀ.) ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਇਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਤਹਿਤ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਪਸੰਦ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਸੰਦਰਭ ਅਦਾਲਤ/ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਮਿਤੀ 17.04.2009 ਦੇ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਰਾਹੀਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ 668.75/- ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ ਰੁਪਏ ਤੋਂ 1337.50 ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪਿੰਡ ਪੁਰਹਿਰਨ ਵਿੱਚ ਬਾਕੀ ਰਹਿੰਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ 687.50/- ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ ਰੁਪਏ ਤੋਂ 1375/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ 714.30/- ਰੁਪਏ ਤੋਂ 1428.60/- ਰੁਪਏ ਪਿੰਡ ਸੁਤੇਹਰੀ ਲਈ ਹਰ ਕਿਸਮ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲਾਭ ਦਿੱਤੇ।
3. ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ/ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਰੈਫਰੈਂਸ ਕੋਰਟ/ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਚੌਦਾਂ ਸਿਵਲ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ। ਜਵਾਬਦੇਹ

ਸੁਧਾਰ ਟਰੱਸਟ ਨੇ 4 ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਵਾਲੀਆਂ 26 ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਾਰੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਵਿਵਾਦਗ੍ਰਸਤ ਆਮ ਫੈਸਲੇ ਰਾਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਥੇ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

4. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਪੀ. ਐਸ. ਪਟਵਾਲੀਆ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਵਪਾਰਕ ਅਤੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਸੀ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੁਕਾਨਾਂ ਲਈ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਰੀ ਪੱਤਰਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਨਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਜਿਸ ਤੋਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰੰਤਰ ਵਾਧਾ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।
5. ਉਹਨਾਂ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 3,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲੇ ਦੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਵੱਡੀ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਪਿੰਡਾਂ ਦੀਆਂ ਮਿਊਂਸਪਲ ਹੱਦਾਂ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਸਨ। ਇਸ ਉੱਤੇ ਮੌਜੂਦ ਢਾਂਚਿਆਂ/ਇਮਾਰਤਾਂ ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਸਥਾਪਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨਾ ਤਾਂ ਅਵਿਕਸਿਤ ਸਨ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਅਵਿਕਸਿਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਸਨ। ਉਸ ਨੇ ਆਪਣੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਨ ਲਈ *ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਕਾਸ ਨਿਗਮ ਬਨਾਮ ਪ੍ਰਾਣ ਸੁਖ ਅਤੇ ਹੋਰ*¹ ਦੇ ਮਾਮਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ।
6. ਜਵਾਬਦੇਹ ਰਾਜ ਦੇ ਮਾਨਯੋਗ ਵਕੀਲ ਨੇ ਹਾਲਾਂਕਿ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜਦੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਹਿੱਸਾ ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੈਟਲਡ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਇੱਕ ਢੁਕਵੀਂ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।
7. ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਆਓ ਦੇਖੀਏ ਕਿ ਕੀ ਵਿਵਾਦਪੂਰਨ ਫੈਸਲਾ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 136 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਸਾਧਾਰਣ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਨੁਮਾਨ ਦੀ ਗਰੰਟੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੱਕ, ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਮੰਨਣ ਲਈ ਇੱਕ ਪੂਰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਧਾਰਾ 136 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਫਿਰ ਵੀ ਇਹ ਇੱਕ ਅਸਾਧਾਰਣ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੈ ਜਿਸ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਅਸਧਾਰਨ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ ਬਹੁਤ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ।
8. ਇਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 (1) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਧਾਰਾ 4 (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਮਾਰਗ ਦਰਸ਼ਕ ਸਿਧਾਂਤ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਇੱਕ ਆਰਥਿਕ ਘਟਨਾ ਦੀ ਭਵਿੱਖਬਾਣੀ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਹੈ ਜੋ ਇਹ ਮੰਨਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਵਿਕਰੇਤਾ ਆਮ ਮਾਰਕੀਟ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਇੱਛੁਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਕੀਮਤ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰੇਗਾ, ਪਰ ਨਾ ਹੀ ਚਿੰਤਤ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀ ਇੱਕ ਘਟਨਾ ਨਾ ਹੀ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਇੱਕ ਨਕਾਬ ਨਾ ਹੀ ਫਰਜ਼ੀ ਵਿਕਰੀ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਤੁਰੰਤ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਲਿਆਂਦੀ ਗਈ। ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੱਕ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਕੀਮਤ, ਇਸ ਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਸਥਿਤੀ, ਸਥਾਨ ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ, ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ, ਵਪਾਰਕ ਜਾਂ ਉਦਯੋਗਿਕ ਖੇਤਰ ਆਦਿ ਨਾਲ ਇਸ ਦੀ ਨੇੜਤਾ ਆਦਿ ਤੱਤ ਵਿਚਾਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ। ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਜਿਸ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ, ਵੀ ਇਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਪਹਿਲੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿੰਨਾ ਕਿ

ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜੇ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵਾਜਬ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣ ਸਕਦੀਆਂ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਢੁਕਵੀਂ ਕਟੌਤੀਆਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਕਿੰਨੀਆਂ ਕਟੌਤੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ, ਇਹ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ, ਇਸ ਦੀ ਭੂਗੋਲਿਕ ਸਥਿਤੀ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਸਥਿਤੀ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰੇਗਾ ਤਾਂ ਜੋ ਇਸ ਨੂੰ ਉਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ ਜਿਸ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

9. ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲਾਂ ਦੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਦਰਜ ਕਰਨ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਉੱਤੇ ਦਰਜ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸਬੂਤਾਂ ਜਾਂ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀਆਂ ਮਾਰਕੀਟ ਦਰਾਂ ਨੂੰ ਅਚਾਨਕ ਵਧਾ ਕੇ ਲਗਭਗ ਦੁੱਗਣਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਭੋ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਚਾਹੀ ਵਿਖੇ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਦਰਾਂ ਵਧਾ ਕੇ 668.75-ਰੁਪਏ ਤੋਂ 1337.50- ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ, ਪਿੰਡ ਪੁਰਹਿਰਨ ਲਈ ਬਾਕੀ ਰਹਿੰਦੀ ਕਿਸਮ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਦਰਾਂ ਵਧਾ ਕੇ 687.50-ਰੁਪਏ ਤੋਂ 1375/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ ਅਤੇ ਪਿੰਡ ਸੁਤੇਹਰੀ ਲਈ ਹਰ ਕਿਸਮ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਦਰਾਂ ਵਧਾ ਕੇ 714.30-ਰੁਪਏ ਤੋਂ 1428.60- ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ ਕਰ ਦਿੱਤੀਆਂ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿਚਲੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਰਾਂ ਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ 3, 000/- ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।
10. ਹਾਲਾਂਕਿ ਮਾਣਯੋਗ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਪਟਵਾਲੀਆ ਨੇ ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਉਸ ਮਿਤੀ ਦੇ ਨੇੜੇ-ਤੇੜੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦੁਕਾਨ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦਿਨ ਵਿਵਾਦਿਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਸਾਨੂੰ ਉਕਤ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿਚ ਮੌਜੂਦ ਹੋਰ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿਚ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਸਹੀ ਤਰਕ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਹੋਰ ਉਦਾਹਰਣਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਿਉਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਮਿਤੀ 31.08.1992 ਦੀ ਵਿਕਰੀ (ਐਗਜ਼ੀਬਿਟ ਪੀ. /30) ਅਤੇ ਮਿਤੀ 14.08.1992 ਦੀ ਵਿਕਰੀ (ਐਗਜ਼ੀਬਿਟ ਪੀ/32) ਜੋ ਕਿ ਉਸ ਮਿਤੀ ਦੇ ਨੇੜੇ-ਤੇੜੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਦੁਕਾਨ ਦੀ ਇਕੱਲੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਉਦਾਹਰਣ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਦੂਜੀ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਉਪਲਬਧ ਐਕਵਾਇਰ ਦੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨੇੜਲੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਲਈ ਵਧੇਰੇ ਸਾਰਥਕ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਨ।
11. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਲਗਾਈ ਗਈ ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਕਟੌਤੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸ੍ਰੀ ਪਟਵਾਲੀਆ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਗਲੀ ਦਲੀਲ ਵਿੱਚ ਵੀ ਸ਼ਾਇਦ ਹੀ ਕੋਈ ਜ਼ੋਰ ਹੋਵੇ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਐਕਵਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰੀ ਮੁੱਲ 3000/- ਪ੍ਰਤੀ ਮਰਲਾ ਤੈਅ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇੱਕ ਤਿਹਾਈ ਰਕਮ ਦੀ ਸਥਾਪਿਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਵਜੋਂ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਸਥਾਪਤ ਸਥਿਤੀ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਕਟੌਤੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ, ਐਕਵਾਇਰ ਅਧੀਨ ਖੇਤਰ, ਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਜੇਕਰ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਤਾਂ ਕਿਸ ਹੱਦ ਤੱਕ, ਐਕਵਾਇਰ ਕਰਨ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਆਦਿ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ

ਹੈ। ਭਾਵੇਂ, ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰੀ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਛੋਟੇ ਟੁਕੜਿਆਂ ਦੀ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਢੁਕਵੀਂ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਾਂ ਸੜਕਾਂ ਕੱਢਣ, ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਥਾਂ ਛੱਡਣ, ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ ਬਣਾਉਣ ਆਦਿ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ। ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤਤਾ ਜਾਂ ਵੱਖ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਹੱਦ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਆਕਾਰ, ਸ਼ਕਲ, ਸਥਿਤੀ, ਉਪਭੋਗਤਾ ਆਦਿ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਕਿਸਮ ਦਾ ਅਨੁਮਾਨਿਤ ਕੰਮ ਹੈ ਜਿਸ ਦੀ ਅਦਾਲਤਾਂ ਤੋਂ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

12. **ਚਿਮਨਲਾਲ ਹਰਗੋਵਿੰਦਾਸ ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਭੇਂ ਪ੍ਰਾਪ੍ਰਤੀ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਪੂਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ**² ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ:

“8.....ਪਹਿਲੇ ਦੇ ਆਧਾਰ ਯੋਗਤਾ ਤੋਂ ਰਹਿਤ ਹਨ। ਇਹ ਆਮ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੜਕਾਂ ਬਣਾਉਣ, ਖੁੱਲ੍ਹੀਆਂ ਥਾਵਾਂ ਛੱਡਣ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਵੱਖ ਕਰਨ ਲਈ ਢੁਕਵੀਂ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਖੇਤਰ ਦੀ ਹੱਦ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਸਬੰਧਤ ਬਲਾਕ ਦੀ ਸ਼ਕਲ, ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਸਥਿਤੀ ਆਦਿ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਕਾਰਕ ਲਈ ਇਸ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਸਖ਼ਤ ਅਤੇ ਤੇਜ਼ ਨਿਯਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਕਿ ਕਿੰਨੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ। ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਤੱਥ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ ਜੋ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਤਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਿਧਾਂਤ ਉੱਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੋਣਾ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੈ।”

13. **ਲਾਲ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ**³ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ:

"14. "ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ" ਵਿੱਚ ਦੋ ਭਾਗ ਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਪਹਿਲਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਲਈ ਵਰਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਦੂਜਾ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਲਾਗਤ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਖਾਕਾ ਡੀ. ਡੀ. ਏ. ਜਾਂ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਖਾਕਾ ਵਿੱਚ ਲਗਭਗ 40 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜ਼ਮੀਨ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਸੜਕਾਂ, ਨਾਲੀਆਂ, ਪਾਰਕਾਂ, ਖੇਡ ਦੇ ਮੈਦਾਨਾਂ ਅਤੇ ਨਾਗਰਿਕ ਸਹੂਲਤਾਂ (ਕਮਿਊਨਿਟੀ ਸਹੂਲਤਾਂ) ਆਦਿ ਲਈ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

15. ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਅਵਿਕਸਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿਕਸਤ ਖਾਕੇ ਵਿੱਚ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵੀ ਕਾਫ਼ੀ ਖਰਚਾ ਕਰੇਗੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਸਮਤਲ ਕਰਨ ਦੀ ਲਾਗਤ, ਸੜਕਾਂ, ਭੂਮੀਗਤ ਨਿਕਾਸੀ ਅਤੇ ਸੀਵਰੇਜ ਸਹੂਲਤਾਂ, ਪਾਣੀ ਦੀਆਂ ਲਾਈਨਾਂ, ਬਿਜਲੀ ਦੀਆਂ ਲਾਈਨਾਂ ਅਤੇ ਪਾਰਕਾਂ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਲਾਗਤ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟ ਦੇ ਮੁੱਲ ਦਾ ਲਗਭਗ 35 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਹੋਵੇਗਾ। ਦੋਵਾਂ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਮਿਲਾ ਕੇ "ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ" ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਇਹ ਵਿਕਸਤ ਪਲਾਟ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦਾ 75 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੱਕ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ।

² (1988) 3 ਐੱਸ. ਸੀ. ਸੀ. 751

³ (2009) 15 ਐੱਸ. ਸੀ. ਸੀ. 769

22. ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਕਾਸ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕੁਝ ਖਾਕੇ ਵਿੱਚ ਸੜਕਾਂ, ਨਾਲੀਆਂ, ਪਾਰਕਾਂ, ਖੇਡ ਦੇ ਮੈਦਾਨਾਂ ਅਤੇ ਕਮਿਊਨਿਟੀ/ਨਾਗਰਿਕ ਸਹੂਲਤਾਂ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਮ ਖੇਤਰਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਪਾਣੀ/ਸੀਵਰੇਜ ਟਰੀਟਮੈਂਟ ਪਲਾਂਟਾਂ, ਪਾਣੀ ਦੀਆਂ ਟੈਂਕੀਆਂ, ਬਿਜਲੀ ਸਬ-ਸਟੇਸ਼ਨਾਂ ਆਦਿ ਲਈ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਉਪਰੋਕਤ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਸਿਰਫ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣਾ ਹੈ ਕਿ "ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਟੌਤੀ" ਕਾਰਕ ਇੱਕ ਪਰਿਵਰਤਨਸ਼ੀਲ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਟ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਟ ਦੀ ਰੇਂਜ 20% ਤੋਂ 75% ਤੱਕ ਬਹੁਤ ਵਿਆਪਕ ਹੈ। "

14. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ **ਕਸਤੂਰੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ**⁴ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਪੈ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਹ 1/3 ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਤੇ ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ 1/3 ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੋਵੇ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ:

"7..... ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕੁਝ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਆਲੇ-ਦੁਆਲੇ ਦੇ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕੁਝ ਖਾਸ ਫਾਇਦੇ ਹਨ, ਇਹ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਟ ਨੂੰ ਘਟਾਉਣ ਵਿੱਚ ਮਦਦ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਉਸ ਖਾਤੇ 'ਤੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਵਿਕਾਸ ਖਰਚੇ ਘੱਟ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਵਿਕਾਸ ਸੰਬੰਧੀ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਕਾਰਕ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਪੈ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਹ 1/3 ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਤੇ ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ 1/3 ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੋਵੇ। ਇਹ ਯਾਦ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਸੰਭਾਵਿਤ ਮੁੱਲ ਵਾਲੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਅੰਤਰ ਹੈ, ਜਿਸ ਦਾ ਵਿਕਾਸ ਹੋਣਾ ਬਾਕੀ ਹੈ। ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਇੱਕ ਖੇਤਰ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਇੱਕ ਵਿਕਸਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹਰ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਇੱਕ ਬਿਲਡਿੰਗ ਸਾਈਟ ਜਾਂ ਪਲਾਟ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕੀਮਤੀ ਹੋਣ ਲਈ ਵਿਕਸਤ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ, ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਦੋਂ ਵਿਕਾਸ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਵਿਸ਼ਾਲ ਖੇਤਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

15. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, **ਬ੍ਰਿਗੇਡੀਅਰ ਸਾਹਿਬ ਸਿੰਘ ਕਾਲਹਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਅੰਮ੍ਰਿਤਸਰ ਇੰਪਰੂਵਮੈਂਟ ਟਰੱਸਟ ਅਤੇ ਹੋਰ**⁵ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਅਨੁਪਾਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕੇਸਾਂ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਹੋਰ ਫੈਸਲੇ, ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚੇ ਕਿ ਇਸ ਦੁਆਰਾ ਅਵਾਰਡ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਇਕ ਤਿਹਾਈ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ। ਜਦੋਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਪਤਾ ਚਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਇਹ ਪ੍ਰਗਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਲੇਖ 136 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਦਾ ਵਾਰੰਟ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

⁴ (2003) 1 ਐੱਸ. ਸੀ. ਸੀ. 354

⁵ ਏ. ਆਈ. ਆਰ. (1982) ਐੱਸ. ਸੀ. 940

16. ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਯੋਗਤਾ ਤੋਂ ਰਹਿਤ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

.....J.

[BELA M. TRIVEDI]

.....J.

[DIPANKAR DATTA]

ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ;

17 ਅਗਸਤ, 2023

ਡਿਸਕਲੇਮਰ:- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ 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।