

ਐਸ ਏ ਜੈਨ ਕਾਲਜ ਟਰੱਸਟ ਅਤੇ ਮੈਨੇਜਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ NONE

ਬਨਾਮ

NONE

ਹਰਿਆਣਾ ਦੀ ਰਾਜ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ  
ਫਰਵਰੀ 24, 1995

[ਜੇ.ਐਸ. ਵਰਮਾ ਅਤੇ ਕੇ.ਐਸ. ਪਰੀਪੂਰਣਨ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕ]

ਭੂਮੀ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਐਕਟ, 1894 :

ਧਾਰਾਵਾਂ 4, 6, 23(1-ਏ)—ਮੁਆਵਜ਼ਾ—ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਦੇਣ—ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ—ਨਿਰਧਾਰਣ—ਸੇਲੇਟੀਅਮ ਅਤੇ ਵਿਆਜ—ਫੈਸਲਾ ਉਚਿਤ ਹੈ—ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕਾਰਵਾਈ 15.5.68 ਨੂੰ ਜਲਦੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਈ ਸੀ, ਕਲੈਕਟਰ ਦਾ ਅਵਾਰਡ 29.2.70 ਨੂੰ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ—ਸਾਰੀਆਂ ਘਟਨਾਵਾਂ ਭੂਮੀ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ (ਸੇਧ) ਐਕਟ 1984 ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਪਹਿਲਾਂ ਵਾਪਰੀਆਂ ਸਨ—ਇਸ ਲਈ ਦਾਵੇਦਾਰ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 23(1-ਏ) ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਸਿੱਖਿਆ ਅਤੇ ਚੈਰਿਟੇਬਲ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਚਲਾ ਰਹੀ ਹੈ। ਸੋਸਾਇਟੀ ਨੇ ਆਪਣੇ ਇੱਕ ਕਾਲਜ ਲਈ ਖੇਡ ਮੈਦਾਨ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਨ ਲਈ ਦੂਜੇ ਜਵਾਬੀ ਦੀ ਕੁਝ ਜ਼ਮੀਨ ਖਰੀਦੀ। ਦੂਜੇ ਜਵਾਬੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਰੁਪਏ 12,000 ਅਤੇ ਕੁਆਂ ਦੀ ਕੀਮਤ ਵਜੋਂ ਰੁਪਏ 1000 ਦੇ ਨਾਲ 15% ਸੇਲੇਟੀਅਮ ਅਤੇ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ 6% ਵਿਆਜ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਰੈਫਰੈਂਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪੂਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਰੁਪਏ 1 ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਧਾਇਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਵਾਰਡ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਅਤਿਰਿਕਤ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਹੋਣ ਤੱਕ 6% ਵਿਆਜ ਦਿੱਤਾ।

ਅਪੀਲ ਤੇ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਰੁਪਏ 8 ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਧਾਇਆ, ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ 30% ਸੇਲੇਟੀਅਮ ਨਾਲ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ 12% ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੱਕ ਅਤੇ ਪਹਿਲੇ ਸਾਲ ਲਈ 9% ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਹੋਣ ਤੱਕ 15% ਵਿਆਜ ਨਾਲ। ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਦਖਲ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਅਪੀਲ।

ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਆਂਸ਼ਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੰਨਦਿਆਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ: 1. ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਰਹਿਣ ਸਹਿਣ ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਵਪਾਰਕ ਜਾਂ ਉਦਯੋਗਿਕ ਮਕਸਦਾਂ ਲਈ ਇੱਕ ਸੰਭਾਵੀ ਇਮਾਰਤ ਸਾਈਟ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਸਨ ਅਤੇ ਇਹ ਹੋਰ ਇਮਾਰਤਾਂ ਅਤੇ ਸਥਾਪਨਾਵਾਂ ਦੇ ਨੇੜੇ ਸੀ। ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੀ ਕੁੱਲਤਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਿਆਂ, ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ ਵਧ ਕੇ

316

1967 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ 9 ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਅਤੇ 1970 ਅਤੇ 1971 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ 11 ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਵਧ ਗਿਆ ਅਤੇ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ 8 ਰੁਪਏ ਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਲਾਕੇ ਦੀ ਮਹੱਤਤਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ, ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਜਿਸ ਉਪਯੋਗ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ, ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ 8 ਰੁਪਏ ਤੇ ਤੈਅ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਉਪਰੋਕਤ ਨਿਰਧਾਰਨ ਨਾਲ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਦਖਲ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ।

2.1. ਭੂਮੀ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ (ਸੇਧ) ਐਕਟ, 1984 (ਐਕਟ ਨੰਬਰ 68 ਦਾ 1984) 24 ਸਤੰਬਰ, 1984 ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ

ਬਣ ਗਿਆ। ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਉਸ ਦਿਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਅੱਗੇ ਲੰਬਿਤ ਸੀ ਜਦੋਂ ਸੇਧ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਉਸ ਨੇ 25.10.1985 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ। ਇਸ ਲਈ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਉੱਤੇ 30% ਸੇਲੇਟੀਅਮ ਦਾ ਇਨਾਮ ਉਚਿਤ ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਾਧੂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਉੱਤੇ ਬਿਆਜ ਦਾ ਇਨਾਮ ਪਹਿਲੇ ਸਾਲ ਲਈ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 9% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ, ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ 15% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ, ਬਰਾਬਰ ਉਚਿਤ ਹੈ। ਪਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਉੱਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ 12% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਰਕਮ, ਜੋ ਕਿ ਧਾਰਾ 23(1-ਏ) ਅਨੁਸਾਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਭੂਮੀ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ 15.5.1968 ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਪਹਿਲਾਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕਲੈਕਟਰ ਵੱਲੋਂ ਇਨਾਮ 29.2.1970 ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ ਲੈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਜਿਹੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਘਟਨਾਵਾਂ 1984 ਦੇ ਭੂਮੀ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ (ਸੇਧ) ਐਕਟ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਪਹਿਲਾਂ ਵਾਪਰੀਆਂ। ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ (ਸੇਧ) ਐਕਟ (ਸੇਧ ਐਕਟ 68 ਦਾ 1984) ਦੀ ਧਾਰਾ 23 (1-ਏ) ਅਧੀਨ ਲਾਭ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ।

2.2. ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23(1-ਏ) ਦੇ ਲਾਭ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ, ਜੋ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਉੱਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ 12% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੇ ਇਨਾਮ ਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਸੇਧ ਨਾਲ, ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਹੇਠਾਂ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ਭਾਰਤੀ ਸੰਘ ਬਨਾਮ ਬੀ.ਵੀ. ਸਰੋਜਾ ਅਤੇ ਅਨੁ., (1995) 1 ਸਕੇਲ 309, ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲੇਟ ਜੁਰਿਸਡਿਕਸ਼ਨ : ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3078 ਦਾ 1995।

ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦਿਨਾਂਕ 9.5.86 ਤੋਂ।

ਐਚ. ਐਮ. ਸਿੰਘ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ।

ਮਹਾਬੀਰ ਸਿੰਘ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ

ਪਰਿਪੂਰਨਨ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ। ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

ਇਹ ਅਪੀਲ ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਦੋ ਮੈਂਬਰੀ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ 9.5.1986 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਖਿਲਾਫ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਐਲ.ਪੀ.ਏ. ਨੰਬਰ 139 ਦੇ 1986 ਅਤੇ ਸੀ.ਐਮ. ਨੰਬਰ 903 ਦੇ 1986 ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਰੈਂਡਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਲੈਂਡ ਏਕਵਿਜ਼ੀਸ਼ਨ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਬਾਰੇ 25.10.1985 ਨੂੰ ਆਰ.ਐਫ.ਏ. 390/75 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ - ਸੋਸਾਇਟੀ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਵਿੱਚ ਸਿੱਖਿਆ ਅਤੇ ਚੈਰਿਟੇਬਲ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਚਲਾ ਰਹੀ ਹੈ। ਆਪਣੇ ਇੱਕ ਕਾਲਜ ਨੂੰ ਖੇਡ ਮੈਦਾਨ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਉਣ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ - ਸੋਸਾਇਟੀ ਨੇ ਇਸ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਦੂਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ (ਲੈਂਡ ਏਕਵਿਜ਼ੀਸ਼ਨ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਮੂਲ ਦਾਵੇਦਾਰ) ਦੀ ਸੰਬੰਧਿਤ 7 ਬਿਘਾ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਲੈਂਡ ਏਕਵਿਜ਼ੀਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1894 ਅਧੀਨ ਹਾਸਲ ਕੀਤਾ, ਜਿਸਨੂੰ ਅੱਗੇ 'ਐਕਟ' ਕਹਿਣਗੇ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 15.05.1968 ਅਤੇ 11.06.1968 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ। ਧਾਰਾ 6 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 13.8.1969 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। 29.9.1970 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਅਵਾਰਡ ਦੁਆਰਾ, ਦੂਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ - ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ 12000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਅਤੇ ਰੁਆਂ ਦੀ ਕੀਮਤ ਵਜੋਂ 1000 ਰੁਪਏ ਦੇ ਨਾਲ 15% ਸੇਲੇਟੀਅਮ ਅਤੇ 6% ਬਿਆਜ, ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅਵਾਰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਹਵਾਲੇ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ, ਐਡ. ਡਿਸਟ੍ਰਿਕਟ ਜੱਜ, ਨੇ 30.12.1974 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਇੱਕ ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਧਾਇਆ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਤੇ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਦਾਵੇਦਾਰ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੱਕ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ 6% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਹੋਰ ਬਿਆਜ ਦਿੱਤਾ। ਪੰਜਾਬ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਆਰ.ਐਫ.ਏ. ਨੰਬਰ 390 ਦੇ 1975 ਵਿੱਚ ਦਾਵੇਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਜੱਜ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ 25.10.1985 ਨੂੰ ਹਾਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ 8 ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਧਾਇਆ ਜਾਵੇ। ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਜੱਜ ਨੇ ਨਾਲ ਹੀ ਹਾਸਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਦਾ 30% ਸੇਲੇਟੀਅਮ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਉਸ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਦਾ 12% ਅਤੇ ਪਹਿਲੇ ਸਾਲ ਲਈ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੱਕ 15% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਬਿਆਜ ਵੀ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲੇ ਖਿਲਾਫ ਪਟੀਸ਼ਨਰ/ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਐਲ.ਪੀ.ਏ. ਨੰਬਰ 139 ਦੇ 1986 ਵਿੱਚ ਦੋ ਮੈਂਬਰੀ ਬੈਂਚ ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਥੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਨਾਲ ਕੋਈ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ।

4. ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸ੍ਰੀ ਐਚ.ਐਮ. ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਲਈ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਮਹਾਬੀਰ ਸਿੰਘ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕੀਤੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਵਕੀਲ ਦੀ ਮੁੱਖ ਸਿਫਾਰਿਸ਼ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਅਤੇ ਨਤੀਜਤਨ ਮਿਲਣ ਵਾਲੇ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ। ਅਸੀਂ ਪਾਏ ਕਿ ਡਿਸਟ੍ਰਿਕਟ ਜੱਜ ਅਤੇ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਬਾਰੀਕੀ ਨਾਲ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਿ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਰਹਿਣ ਸਹਿਤ ਵਪਾਰਕ ਜਾਂ ਉਦਯੋਗਿਕ ਮਕਸਦਾਂ ਲਈ ਇੱਕ ਸੰਭਾਵਨਾਸ਼ੀਲ ਬਿਲਡਿੰਗ ਸਾਈਟ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਸਨ ਅਤੇ ਇਹ ਹੋਰ ਇਮਾਰਤਾਂ ਅਤੇ ਸਥਾਪਨਾਵਾਂ ਦੇ ਨੇੜੇ ਸੀ। ਹਾਲਾਤਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਦੀ ਕੁੱਲਤਾ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ, ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਦਰ 1967 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ 9 ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ 1970 ਅਤੇ 1971 ਵਿੱਚ ਅਜੇ ਵੀ 11 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਗਈ ਸੀ। ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 8 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਤੈਅ ਕੀਤਾ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਵਿਚਾਰ ਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸਥਾਨ ਦੀ ਮਹੱਤਤਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ, ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਵਰਤੋਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਦਿਆਂ, ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ 8 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਤੈਅ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਸਹੀ ਹੈ ਅਤੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਉਪਰੋਕਤ ਨਿਰਧਾਰਣ ਨਾਲ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਦਖਲ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ। ਅਸੀਂ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ 8 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਤੈਅ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਸਹੀ ਹੈ।

5. ਜ਼ਮੀਨ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ (ਸੇਧ) ਐਕਟ, 1984 (ਐਕਟ ਨੰਬਰ 68 ਦਾ 1984) 24 ਸਤੰਬਰ, 1984 ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣ ਗਿਆ। ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਉਸ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਲੰਬਿਤ ਸੀ ਜਦੋਂ ਸੇਧ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ। ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ 25.10.1985 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ। ਇਸ ਲਈ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 'ਤੇ 30% ਸੇਲੇਟੀਅਮ ਦਾ ਇਨਾਮ ਉਚਿਤ ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਵਾਧੂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ 'ਤੇ ਬਿਆਜ ਦਾ ਇਨਾਮ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲੇ ਸਾਲ ਲਈ 9% ਦੀ ਦਰ 'ਤੇ, ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ 15% ਤੱਕ ਬਰਾਬਰ ਉਚਿਤ ਹੈ। ਪਰ ਅਸੀਂ ਇਸ ਵਿਚਾਰ ਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ 12% ਦਾ ਇਨਾਮ ਧਾਰਾ 23(1-ਏ) ਅਨੁਸਾਰ ਦੇਣਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ 15.5.1968 ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਪਹਿਲਾਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਇਨਾਮ 29.2.1970 ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਤੁਰੰਤ ਬਾਅਦ ਲੈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਸਾਰੀਆਂ ਘਟਨਾਵਾਂ 1984 ਦੇ ਜ਼ਮੀਨ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ (ਸੇਧ) ਐਕਟ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਪਹਿਲਾਂ ਵਾਪਰੀਆਂ। ਇਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵੇਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ (ਸੇਧ) ਐਕਟ (ਸੇਧ ਐਕਟ 68 ਦਾ 1984) ਦੀ ਧਾਰਾ 23(1-ਏ) ਅਧੀਨ ਲਾਭ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣਾਉਂਦਾ। ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਬਨਾਮ ਬੀ.ਵੀ. ਸਰੋਜਾ & ਅਨੁਸਾਰ, (1995) 1 ਸਕੇਲ 309 ਦੁਆਰਾ ਮਜ਼ਬੂਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਅਸੀਂ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਦਾਵੇਦਾਰ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 (1-ਏ) ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਮਿਲਣਾ ਚਾਹੀਦਾ -- ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਧੀਨ ਅਧਿਸੂਚਨਾ ਦੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਤਾਰੀਖ

ਤੱਕ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 'ਤੇ 12% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਦੀ। ਇਸ ਸੇਧ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਹੇਠਲੇ ਫੈਸਲੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਖਰਚੇ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਜੀ.ਐਨ.

ਅਪੀਲ ਆਂਸ਼ਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ 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।

Vasu Gupta  
Advocate