

## ਵੀ.ਐਮ. ਸਲਗੋਕਾਰ ਐਂਡ ਬ੍ਰਦਰ ਲਿਮਿਟੇਡ

ਬਨਾਮ

ਭਾਰਤ ਸੰਘ

ਬਨਾਮ

ਜਨਵਰੀ 11, 1995

[ਕੇ. ਰਾਮਾਸਵਾਮੀ ਅਤੇ ਮਿਸਜ਼. ਸੁਜਾਤਾ ਵੀ. ਮਨੋਹਰ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਭੂਮੀ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਐਕਟ, 1894—ਧਾਰਾ 4(1)—ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਅਵਾਰਡ—ਜਿੱਥੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਛੋਟੇ ਵਿਕਰੀ ਸੌਦਿਆਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜਾਂ ਇਸ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਮੁੱਲ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਭੂਮੀ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ 5 ਰੁਪਏ ਤੈਅ ਕੀਤਾ। ਉਸ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇਸਤੇਮਾਲ ਦੇ ਦੱਸੇ ਗਏ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਸਟਾਫ ਕੁਆਰਟਰਾਂ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਾਸ 'ਤੇ ਲਗਾਈ ਗਈ ਰੋਕ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਖਰੀਦ ਕੀਮਤ ਨੂੰ ਆਧਾਰ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਜੋੜਦਾ ਹੈ ਮਿਸ਼ਰਤ ਬਿਆਜ ਅਤੇ ਇੱਕ ਛੋਟੀ ਵਾਧਾ ਨਾਲ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 5 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਨੂੰ ਪਹੁੰਚਾਇਆ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਹਵਾਲੇ 'ਤੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਨੇ ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ 50 ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਵਧਾਇਆ। ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਨੇ ਵਾਧੇ ਦੇ ਹੁਕਮ ਖਿਲਾਫ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਦਮ ਚੁੱਕਿਆ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਅਤੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਪਲਟ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਕਲੈਕਟਰ ਦੇ ਅਵਾਰਡ ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ, ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਕੋਲ ਮੌਜੂਦ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਸੰਭਾਵਨਾ ਮੁੱਲ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਬਾਜ਼ਾਰ ਵਿੱਚ ਉਸ ਸਮੇਂ ਵਧਾਉ ਸੀ ਜਦੋਂ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵੇਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਨ ਲਈ ਚਾਰ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਲਿਆਂਦੇ। ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਤਰਕ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਉਹਨਾਂ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਨੂੰ ਬੇਤੁਕਾ ਕਹਿ ਕੇ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ।

ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਛੋਟੇ ਸਨ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੁਝ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀਆਂ ਵਿਕਰੀਆਂ ਸਨ। ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਅਤੇ ਕਦਰ ਨੂੰ ਸਹੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕਦਰ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਨੂੰ ਜਮਾਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ, ਕੋਈ ਵੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਖੁਦ ਤੀਜੇ ਪਕੜਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਸੰਪਤੀ ਨਹੀਂ ਖਰੀਦੀ ਸੀ ਇਸ ਲਈ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਨੂੰ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ।

ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ

ਫੈਸਲਾ : 1.1. ਜ਼ਮੀਨ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਸਟਾਫ ਕੁਆਰਟਰਾਂ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਰਤੋਂ ਦੇ ਕਾਰਕ ਨਾਲ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਕਰਨਾ ਸਹੀ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਆਪਣਾ ਵਰਤੋਂ, ਇਸ ਲਈ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਚਾਰਣਾ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ 60,000 ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ 'ਤੇ ਫਰੀਜ਼ ਦੇ ਤੱਥ ਨੂੰ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਅਧਾਰ ਵਜੋਂ ਸਹੀ ਪਾਇਆ।

1.2. ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕੀਮਤਾਂ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਸੰਬੰਧਿਤ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਤੀਜੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਖਰੀਦਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

1.3. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ ਛੋਟੇ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ 50 ਰੁਪਏ ਦੇ ਵਧੇ ਹੋਏ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ 1967 ਵਿੱਚ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਲਗਾਤਾਰ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ 3 ਰੁਪਏ ਹੋਣਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਨੇ ਇਸ ਨਿਰਧਾਰਣ ਨੂੰ ਅਸੰਬੰਧਿਤ ਕਰਾਰ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ।

1.4. ਉਚਿਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵੀ ਕੀਮਤ, ਪ੍ਰਾਪਤ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਣ ਵਾਲੀ ਕੀਮਤ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਆਧਾਰ ਬਣੇਗੀ ਪਰ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵੀ ਕੀਮਤ ਦਾ ਕੋਈ ਮਹੱਤਵ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲੇਟ ਜੁਰਿਸਡਿਕਸ਼ਨ : ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3800 ਦਾ 1989.

5.12.88 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਬੰਬਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਐਫ.ਸੀ.ਏ. ਨੰਬਰ 54 ਦੇ 1986 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਆਰ.ਐਫ. ਨਰੀਮਨ, ਕੇ.ਜੇ. ਜੈਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤਾਪ ਵੇਨੂਗੋਪਾਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ

ਮਿਸ ਇੰਦਰਾ ਸਾਹਨੀ ਮਿਸ ਐ. ਸੁਭਾਸਿਨੀ ਲਈ ਜਵਾਬੀ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ :

ਇਹ ਅਪੀਲ ਦਾਵੇਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਖਾਸ ਛੁੱਟੀ 'ਤੇ ਬੰਬਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਗੋਆ ਬੈਂਚ ਦੇ ਵਿਭਾਗੀ ਬੈਂਚ ਦੇ 5 ਦਸੰਬਰ, 1988 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਉਪਜੀ ਹੈ, ਜੋ ਪਹਿਲੀ ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 54/86 ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਗੋਆ ਏਅਰਪੋਰਟ ਦੇ ਨੇੜੇ ਚਿਕਾਲਿਮ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ 21920 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੀ ਹੱਦ ਨੂੰ ਜੁਲਾਈ 6, 1970 ਨੂੰ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਲੈਂਡ ਅਕੁਆਇਜ਼ੀਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1894, (ਛੋਟੇ ਵਿੱਚ ਐਕਟ) ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 4(1) ਅਧੀਨ ਨੋਵਲ ਏਅਰ ਸਟੇਸ਼ਨ ਲਈ ਸੀ। ਜ਼ਮੀਨ ਅਧਿਗ੍ਰਹਣ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਆਪਣੇ ਇਨਾਮ ਵਿੱਚ 26 ਮਾਰਚ, 1976 ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ 5 ਰੁਪਏ ਤੈਅ ਕੀਤਾ। ਕਬਜ਼ਾ 28 ਫਰਵਰੀ, 1977 ਨੂੰ ਲਿਆ ਗਿਆ। ਸੈਕਸ਼ਨ 18 ਅਧੀਨ ਹਵਾਲੇ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਨੇ ਆਪਣੇ ਇਨਾਮ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਵਿੱਚ 31 ਮਾਰਚ, 1986 ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ 50 ਰੁਪਏ ਤੈਅ ਕੀਤਾ। ਉਪਰੋਕਤ ਵਧੇ ਹੋਏ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਖਿਲਾਫ ਰਾਜ ਨੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਹਵਾਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇਨਾਮ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਉਲਟ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਕਲੈਕਟਰ ਦੇ ਇਨਾਮ ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ।

ਸ੍ਰੀ ਆਰ.ਐਫ. ਨਰੀਮਨ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵੱਡੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਜੋਰ ਦੇ ਨਾਲ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਬੂਤਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਸੰਭਾਵਨਾ ਮੁੱਲ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਲਈ ਸਟਾਫ ਕੁਆਰਟਰਾਂ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਜਾਇਦਾਦ ਖਰੀਦੀ ਸੀ। ਕੰਪਨੀ ਨੇ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਵਿਕਸਿਤ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਸਮੱਗਰੀ ਤਿਆਰ ਰੱਖੀ। ਉਸ ਸਮੇਂ, ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋਇਆ। ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ ਚਾਰ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਜਦੋਂ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟਾਂ 'ਚ ਵੇਚੇ ਗਏ ਤਾਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ 'ਚ ਵਧਦਾ ਰੁਝਾਨ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਛੋਟੇ ਪਲਾਟ ਆਪਣੇ ਆਪ 'ਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣਾ ਸਕਦੇ, ਪਰ ਉਹ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨੀਂਹ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਉਚਿਤ ਕਟੌਤੀ ਦੇਣ ਨਾਲ, ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ, ਉਸ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਣ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਗਲਤ ਧਾਰਣਾ 'ਤੇ ਨਤੀਜਾ ਨਿਕਾਲਿਆ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਵਿਕਸਿਤ ਹੋ ਰਹੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਤੋਂ 6 ਕਿਲੋਮੀਟਰ ਦੂਰ ਸਥਿਤ ਹਨ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਬੇਤੁਕੇ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢ ਕੇ ਕਲੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਇਨਾਮ ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦਿੱਤੀ। ਸੰਭਾਵਨਾ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਤੈਅ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਗਿਆ। ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਨਜ਼ਰੀਆ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਗੈਰਕਾਨੂੰਨੀਅਤ ਨਾਲ ਭਰਿਆ ਹੋਇਆ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਦਖਲ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਰਾਜ ਲਈ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣ ਨਾ ਸਿਰਫ ਛੋਟੇ ਹਨ ਪਰ ਉਹਨਾਂ

ਵਿਚੋਂ ਕੁਝ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀਆਂ ਵਿਕਰੀਆਂ ਹਨ। ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕੋਈ ਪਹੁੰਚ ਮਾਰਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਰੋਕ ਸੀ। ਇਹਨਾਂ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਸਵਾਲ ਵਿਚ ਜ਼ਮੀਨ ਲਈ ਕੋਈ ਸੰਭਾਵਨਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਸਟਾਫ ਕੁਆਰਟਰਾਂ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਜਾਇਦਾਦ ਖਰੀਦੀ ਸੀ ਪਰ ਤੀਜੇ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਨਹੀਂ। ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਇਹ ਜਾਣਦਿਆਂ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਮੁੱਲ ਵਧਾਉਣ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ ਮੁੱਲ ਵਧਾਉਣ ਨੂੰ ਫ੍ਰੀਜ਼ ਕੀਤਾ ਤਾਂ ਜੋ ਉਚਿਤ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ, ਇਹਨਾਂ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਮਨ 'ਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਸਹੀ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੋਈ ਕਿ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਸਿਰਫ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ 5 ਰੁਪਏ ਹੀ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਡਿਸਟ. ਜੱਜ ਨੂੰ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਤੈਅ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਣਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ।

ਸਾਡੇ ਵੱਲੋਂ ਚਿੰਤਾਜਨਕ ਵਿਚਾਰਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ, ਜੇ ਸਵਾਲ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ @ ਰੁ. 5 ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਵਾਦ ਦੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 1965 ਵਿੱਚ ਇਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਕੁੱਲ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੁ. 600,000 ਵਿੱਚ ਖਰੀਦੀ ਸੀ। ਉਸ ਨੇ ਇਸ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਸਟਾਫ ਕੁਆਰਟਰਾਂ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਵਰਤਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਜ਼ਮੀਨ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਇਸ ਕਾਰਕ ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਧਾਰ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਅਤੇ ਫਿਰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਕਿ ਕਿਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਸੋਚਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਇਸ ਧਾਰਣਾ ਨਾਲ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਹੈ ਅਤੇ ਫਿਰ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ। ਇਹ ਵੀ ਇੱਕ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਤੱਥ ਹੈ ਕਿ ਅਪ੍ਰੈਲ 1969 ਤੱਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਿਕਰੀ 'ਤੇ ਰੋਕ ਸੀ। ਬੇਸ਼ੱਕ, ਰੋਕ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਕਾਰਨ ਦਾ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੋਈ ਜਾਣਕਾਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਪਰ ਇਹ ਆਮ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਤੱਥ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਹੈ ਕਿ 1969 ਵਿੱਚ ਹੀ ਇਸੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ 6 ਜਨਵਰੀ, 1970 ਨੂੰ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਆਮ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰਵਜਨਿਕ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਦੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦੀ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਦੇਣ ਲਈ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਵੱਖ ਵੱਖ ਪੱਧਰਾਂ 'ਤੇ ਲੰਬਾ ਸਮਾਂ ਲੱਗ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਵਿਕਾਸਸ਼ੀਲ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ 'ਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਾ ਇੱਕ ਸਟੇ ਆਰਡਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜੋ ਅਪ੍ਰੈਲ 1969 ਵਿੱਚ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਿਆ ਗਿਆ। ਅਪ੍ਰੈਲ 1969 ਤੋਂ ਜਨਵਰੀ 1970 ਵਿੱਚ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ, ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵਾਧਾ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਰਿਕਾਰਡ ਤੋਂ ਪਤਾ ਚੱਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਹਵਾਈ ਅੱਡੇ ਤੋਂ ਇੱਕ ਕਿਲੋਮੀਟਰ ਦੂਰ ਅਤੇ ਏਅਰਪੋਰਟ ਰੋਡ ਤੋਂ 500 ਮੀਟਰ ਦੂਰ ਸਥਿਤ ਹਨ। ਇਹ ਵੀ ਰਿਕਾਰਡ ਤੋਂ ਸਾਫ ਹੈ ਕਿ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਹਾਈ ਸਕੂਲ ਸਥਾਪਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਸਿਰਫ ਤਿੰਨ ਇਕਾਈਆਂ ਨੇ ਸਹਿਕਾਰੀ ਆਵਾਸ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ 'ਤੇ ਆਪਣਾ ਕੰਮ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਧੀਕ ਮੁੱਲ ਨਹੀਂ ਸੀ ਸਿਵਾਏ ਇੱਕ ਛੋਟੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਜਿੱਥੇ ਨਿੱਜੀ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਆਵਾਸੀ ਇਕਾਈਆਂ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਸੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ, ਸਵਾਲ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਛੋਟੇ ਵਿਕਰੀ ਸੌਦਿਆਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਰੁ. 50 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਸਾਰੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ, ਅਸੀਂ ਸੋਚਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਜਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਨੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗਲਤ ਨਜ਼ਰੀਆ ਅਪਣਾਇਆ ਹੈ। ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਤੀਜੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨਾਲ ਜਾਇਦਾਦ ਖਰੀਦੀ ਸੀ। ਇਹ ਸਟਾਫ ਕੁਆਰਟਰਾਂ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਮੁੱਲ ਅਧਿਗ੍ਰਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਸੰਬੰਧਿਤ ਹਨ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਹਾ ਗਿਆ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਖੁਦ 1965 ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਖਰੀਦਣ ਸਮੇਂ ਪੂਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਬਾਜ਼ਾਰ ਕੀਮਤ ਰੁ. 60,000 ਅੰਦਾਜ਼ਿਤ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਉਸ ਸਾਲ ਇਹ ਰੁ. 3,49 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਸੀ। ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਬੂਤ ਹਨ ਕਿ 1967 ਵਿੱਚ, ਧਾਰਾ 4(1) ਅਧੀਨ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ 26 ਅਕਤੂਬਰ, 1967 ਨੂੰ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵੱਡੇ ਪੈਮਾਨੇ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਐਲ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੰਬਰ 28/81 ਆਦਿ ਵਿੱਚ ਉਹ ਕੇਸ, ਆਖਰਕਾਰ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਐਫ.ਸੀ.ਏ. 27/80 ਇਸ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਨੂੰ ਅਤੇ ਮਿਤੀ 4 ਸਤੰਬਰ, 1984 ਦੇ ਫਰਮਾਨ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ @ ਰੁਪਏ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ। 3 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼। ਐਕਵਾਇਰ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਹਨ 1967 ਵਿੱਚ ਹਾਸਲ ਕੀਤਾ। ਜਦੋਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀਆਂ ਜ਼ਮੀਨਾਂ 1967 ਵਿੱਚ ਰੁ. 3 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਗਜ਼, ਜਿਲਾ. ਜੱਜ ਉਪਰੋਕਤ ਇੱਕ ਖੋਜ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਨਿਰਧਾਰਨ ਅਪ੍ਰਸੰਗਿਕ ਹੈ। ਭੂਮੀ ਗ੍ਰਹਿਣ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੇ ਮਿਸ਼ਰਿਤ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੋ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਠੀਕ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਫਿਰ ਵਾਧਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਹੋਰ ਰੁਪਏ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ 1.25 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਅਤੇ ਰੁਪਏ ਦੇ ਗੋਲ ਅੰਕੜੇ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕੀਤਾ। 5 ਪ੍ਰਤੀ

ਵਰਗ ਮੀਟਰ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ, ਇਸ ਲਈ, ਸਹੀ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਲਗਭਗ ਹੋਵੇਗਾ ਰੁਪਏ ਹੋਣ ਲਈ 5 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਅਤੇ ਜਿਲਾ. ਜੱਜ ਨੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਘੋਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਵਿਕਰੀ ਉਦਾਹਰਨਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮਾਰਕੀਟ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਸਥਿਰ ਰੁਪਏ 'ਤੇ 50 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ। ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਉਚਿਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਸੰਭਾਵੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮੁੱਲ, ਪ੍ਰਾਪਤ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀਯੋਗ ਕੀਮਤ ਅਧਾਰ ਤੋਂ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ. ਪਰ ਇਸ ਨੂੰ ਦੀ ਰੋਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਹਰ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤ। ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਸਟਾਫ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਉਸਦੀ ਯੋਜਨਾ ਵੀ ਕੁਆਰਟਰਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸੰਭਾਵੀ ਮੁੱਲ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਅਪੀਲ ਰੱਦ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਪਰ ਖਰਚੇ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਬਿਨਾਂ।

ਏ.ਜੀ.

ਅਪੀਲ ਰੱਦ ਕੀਤੀ ਗਈ।

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।

Vasu Gupta  
Advocate