இந்திய உச்ச நீதிமன்றம்

2022 ம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 11 ள் நாள்

முன்னிலை

மாண்புமிகு நீதியரசர்கள் திரு.எம்.ஆர்.ஷாஹ் மற்றும் வி.பி.நகரத்னா

(சிவில் மேல்முறையீட்டு அதிகார வரம்பு என்:3478/2022)

பாரத் சஞ்சர் நிகம் லிமிடெட்

எதிர்

திருவாளர்கள். நேமிசந்த் தாமோதர்தாஸ் மற்றும் ஒருவர்.

1. பாம்பேயில் உள்ள நாக்பூர் பெஞ்ச் உயர் நீதிமன்ற முதல் மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண்.1302/2009, தாக்கல் செய்த அசல் உரிமையாளர்கள்/அசல் வாதிகளுக்கு நிலங்களுக்கான இழப்பீட்டுத் தொகையை நடைமுறையில் உள்ள ஆயத்த கணக்கு விகிதங்கனின்படி உயர்த்தியுள்ளது, வழக்கின் தீர்ப்பாணையில், மேல் முறையீட்டை பகுதியாக அனுமதித்து வழங்கிய தீர்ப்பாணையில் அதிருப்தியுற்ற பாரத் சஞ்சார் நிகாம் லிமிடெட் (BSNL) இம்மேல்முறையீட்டினை தாக்கல் செய்துள்ளார்கள்.

2. எதிர்மனுதாரர்களுக்கு/அசல் உரிமையாளர்களுக்கு சொந்தமான மகாராஷ்டிராவின்

யவத்மாலில் உள்ள நிலங்கள், நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் விதிகளின் கீழ் மாநில அரசு பி.எஸ்.என்.எல்.க்காக கையகப்படுத்தியது. நிலம் கையகப்படுத்தும் அதிகாரி மொத்த இழப்பீடு ரூ.14,33,703/- (ஒரு சதுர அடிக்கு ரூ.13.32) என அறிவித்தார். நில உரிமையாளர்கள் குறித்தனுப்பகை நீதிமன்றத்தில் மனு தாக்கல் செய்தார்கள் மற்றும் அந்த நீதிமன்றம் இழப்பீட்டுத் தொகையை ஒரு சதுர அடிக்கு ரூ.21/- ஆக உயர்த்தியது.

2.1 அசல் உரிமையாளர்கள் மேலும் ஒரு மேல்முறையீடு வழக்கை உயர் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்தார்கள் மற்றும் உயர் நீதிமன்றம் இழப்பீட்டுத் தொகையை ஒரு சதுர அடிக்கு ரூ.174/- ஆக உயர்த்தியது (குறித்தனுப்பகை நீதிமன்றம் கொடுத்த தொகையை விட 800% அதிகம் மற்றும் நிலம் கையகப்படுத்தும் அதிகாரியால் வழங்கப்பட்ட தொகையை விட 1300% அதிகம்)

2.2 உயர் நீதிமன்றம் ஒரு சதுர அடிக்கு ரூ.174/- உயர்த்தி பிறப்பித்த தீர்ப்பால் அதிருப்தியுற்ற BSNL இம்மேல்முறையீட்டை தாக்கல் செய்துள்ளார்கள்.

3. BSNLசார்பில் மூத்த வழக்கறிஞர் திரு.R.D.அகர்வாலா ஆஜரானார் மற்றும் அவர் உயர் நீதிமன்றம் தவறுதலாக இழப்பீட்டுத் தொகையை நடைமுறையில் உள்ள ஆயத்த கணக்கு விகிதங்களின்படி 800% கடுமையாக உயர்த்தியுள்ளது என்று தன் வாதத்தைத்

தெரிவித்தார். உயர் நீதிமன்றத்தின் 800% உயர்வுக்கான ஒரே அடிப்படை என்று சமர்ப்பிக்கப்படுவது, நடைமுறையில் உள்ள நிலத்தின் ஆயத்த கணக்கீட்டு விகிதங்கள், மற்றும் இது இந்த நீதிமன்றத்தால் வழங்கியுள்ள வழக்கான Jawajee Nagnatham Vs. Revenue DivisionalOfficer, Adilabad, A.P. and Ors., (1994) 4 SCC 595 and Krishi Utpadan Mandi Samiti, Sahaswan Vs. Bipin Kumar, (2004) 2 SCC 283வழக்குகளின் தீர்ப்பிற்கு முரணாகவுள்ளது என தெரிவிக்கப்பட்டது.

3.1 மேல்முறையீட்டாளர் BSNLசார்பில் ஆஜரான மூத்த வழக்கறிஞர், உண்மையான விகிதங்கள் ஆயத்த கணக்கு விகிதத்தில் இருக்க முடியாது என்று அ.சா3 - ஒரு அரசாங்க அதிகாரி குறிப்பாக ஒப்புக்கொண்டார் என்றும் மேலும் சந்தையில் விற்பனையின் பரிவர்த்தனைகள் குறிப்பிடப்பட்ட விகிதங்களிலிருந்து வேறுபட்டவை என்றும் ஒப்புக்கொண்டார் என்றும் சமர்ப்பித்தார். மேலும் அ.சா3 ஆயத்த கணக்கு விகிதங்கள் முத்திரை வரி சேகரிப்பதற்காக மட்டுமே இருப்பதாகவும் ஒப்புக்கொண்டார். எனவே, உயர்நீதிமன்றம் இழப்பீட்டுத் தொகையை ஆயத்த கணக்கு விகிதங்களின் படி தவறுதலாக உயர்த்தியுள்ளது என்றும் சமர்ப்பித்தார்.

3.2 மேல்முறையீட்டாளர் BSNL சார்பாக ஆஜரான மூத்த வழக்கறிஞர், தற்போதைய வழக்கில், உயர் நீதிமன்றம் முழு பெஞ்ச் முடிவான Shalini Vaman Godbole Vs. Special Land Acquisition Officer, Special Unit, Solapur and Ors., (2009) Mah LJ 884

சார்ந்துள்ளது மற்றும் இந்நீதிமன்ற முடிவுகளான Jawajee Nagnatham (மேலே) and Krishi Utpadan Mandi Samiti, Sahaswan (மேலே) பின்பற்றவில்லை மற்றும் மேற்கூறிய இந்நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்புகள் இந்திய அரசியலமைப்பின் 141 வது சரத்தின் கீழ் அனைத்து நீதிமன்றங்களுக்கும் பொருந்தும், கட்டுப்படுத்தும்.

3.3 மேற்கூறிய சமர்ப்பிப்புகள் மற்றும் மேற்கூறிய முடிவுகளின்படி, தற்போதைய மேல்முறையீட்டை அனுமதிக்குமாறு வேண்டப்படுகிறது.

4. அரசு சார்பில் ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் சச்சின் பாட்டீல், மேல்முறையீட்டாளர் - பிஎஸ்என்எல் சார்பில் ஆஜரான கற்றறிந்த மூத்த வழக்கறிஞர் அளித்த சமர்ப்பணங்களை ஏற்றுக்கொண்டார் மற்றும் உயர் நீதிமன்றம் அதிகமான இழப்பீட்டுத்தொகையை வழங்கியுள்ளதாக ஒப்புக்கொண்டார்.

5. அசல் மனுதாரர்கள் சார்பில் ஆஜரான மூத்த வழக்கறிஞர் திருமதி கிரண் சூரி தற்போதைய மேல்முறையீட்டை கடுமையாக எதிர்த்துள்ளார். மேலும் மூத்த வழக்கறிஞர் திருமதி கிரண் சூரி உயர்நீதிமன்றம் உயர்த்திய இழப்பீட்டுத் தொகையான ரூ.174/- ஒரு சதுர அடிக்கு, அரசாங்கத் தீர்மானம் மற்றும் ஆயத்த கணக்கு யின் படி உயர்த்தியது சரியானது என்றும் வாதிட்டார். மேலும் அரசும் ஒரு தீர்மானத்தை வெளியிட்டுள்ளது, இழப்பீட்டுத் தொகையை நிர்ணயிக்கும் போது,

ஆயத்த கணக்கில் விலை/மதிப்பு கருத்தில் எடுத்துக் கொள்வது அவசியம் என்றும் வாதிட்டார்.

5.1. தற்போதைய வழக்கில், அசல் உரிமைகோருபவர்கள் 31.10.1994 தேதியிட்ட அரசுத் தீர்மானத்தை சமர்ப்பித்து மற்றும் ஆயத்த கணக்கு விகிதங்களை சார்வுற்றனர். உதவி நகரத் திட்டமிடுபவரைப் அ.சா.-4 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார்.

5.2 31.10.1994 தேதியிட்ட அரசுத் தீர்மானம் கட்டாயமாக்குவது என்னவென்றால் நிலம் கையகப்படுத்தும் சட்டம் பிரிவு 4 இன் கீழ், தேவையான இடங்களில், மூலதனமாக்கல் முறை மற்றும்/அல்லது ஆயத்த கணக்கின் படி, மதிப்பீடு, எது அதிகமாக இருந்தாலும், சந்தை தேர்வு நேரத்தில் செய்யப்பட வேண்டும் என்று சமர்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. அரசாங்கத் தீர்மானம் ஆயத்த கணக்குக்காக சந்தை மதிப்பு கணக்கீட்டிற்கான அடிப்படையை வழங்கியுள்ளது. மேலும் ஆயத்த கணக்கீடு ஒவ்வொரு பகுதியின் புவியியல் தன்மை , முக்கிய சாலைகள், இரயில்வே,வாங்குதல் மற்றும் விற்பது பற்றிய பரிவர்த்தனை தகவல்களை ஆய்வு செய்து தயாரிக்கப்படுகிறது.

5.3ஆவணங்கள் பதிவு செய்வதற்கு ஆயத்த கணக்கு பயன்படுத்தப்படுகிறது என்றும் சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது. சந்தை விலையை விட விற்பனை பரிவர்த்தனைகள் குறைவான தொகைக்கு இருக்கக்கூடாது. ஆனால், நிலத்தின் மதிப்பு ஆவணத்தில் முன்மொழியப்பட்ட மதிப்பை விட அதிகமாக இருக்கலாம் என்று

தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆயத்த கணக்கில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள மதிப்பு/விலையை கருத்தில் கொள்ளலாம், கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலங்களுக்கு இழப்பீடு நிர்ணயிப்பதற்காக, நிலங்களை கையகப்படுத்துவதற்காக நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் நீதித்துறை மறுஆய்வுக்கு அப்பாற்பட்டது, இது அரசின் கொள்கை முடிவு என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

5.4 ஆயத்த கணக்கீடில் குறிப்பிடப்பட்ட விலைகள் குறிப்பிடப்படுவது Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of property) Rules, 1995 பின்பற்றிய பிறகு என்று சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது. இந்த நீதிமன்றம் Lal Chand Vs. Union of India and Anr., (2009) 15 SCC 769 (para 41) மேற்கோள் காட்டுகிறது, இதில் நிபுணர் குழுவால் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட முத்திரை சட்டத்தின் கீழ், சட்டம் ஒரு அறிவியல் பூர்வமானது மற்றும் சந்தை மதிப்பின் முறையான மதிப்பீடு, அத்தகைய விகிதங்கள் ஏன் பொருத்தமான ஆதாரமாக இருக்கக்கூடாது என்பதற்கான காரணம் சந்தை மதிப்பை தீர்மானிப்பதில் இல்லை.

5.5 மேலே உள்ள சமர்ப்பிப்புகள் மற்றும் Bombay High Court வழக்கான Shalini Vaman Godbole (மேலே) தீர்ப்பின் அடிப்படையில் தற்போதைய மேல்முறையீட்டை தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும் என்று வேண்டப்படுகிறது.

6. அந்தந்த தரப்பினர் தரப்பில் ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர்களின் வாதங்கள் கேட்கப்பட்டது.

7. மேல்முறையீடு செய்யப்பட்ட தீர்ப்புரை மற்றும் உத்தரவை கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும், உயர் நீதிமன்றம் ஆயத்த கணக்கு படி நிலங்களின் இழப்பீட்டுத் தொகையை 800% i.e., சதுர அடிக்கு ரூ.21/- முதல் ரூ.174/- ஆக உயர்த்தியுள்ளது. 31.10.1994 தேதியிட்ட தீர்மானத்தை வைத்து உயர் நீதிமன்றம் உயர்த்தியது மற்றும் நிலங்களின் விலைகளை நிர்ணயம் செய்யும் போது ஆயத்த கணக்கு விலைகள் மற்றும் Shalini Vaman Godbole (மேலே) முடிவை கருத்தில் வைத்து தீர்ப்பை உயர்நீதிமன்றம் பகிர்ந்துள்ளது. இருப்பினும், நில விலைகள் முடிவு செய்யும் போது Jawajee Nagnatham (மேலே) மற்றும் Krishi Utpadan Mandi Samiti, Sahaswan (மேலே) வழக்கோடு தொடர்புடைய நில கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் கீழ் வாங்கிய நிலங்களுக்கான இழப்பீட்டை நிர்ணயிக்கும் போது, ஆயத்த கணக்கு விலைகள், அவை முத்திரை வரி நிர்ணயிப்பதற்காக கருத்தில் கொள்ளலாமா அல்லது இல்லையா, அவைகள் உயர் நீதிமன்றத்தின் இந்திய அரசியலமைப்பின் 141 வது சரத்தின் கீழ் உயர்நீதிமன்றம் தீர்ப்பை கருத்தில் கொள்ளாதது தவறாகும். எனவே, Jawajee Nagnatham (மேலே) and Krishi Utpadan Mandi Samiti, Sahaswan (மேலே) தீர்ப்புரைசளை பின்பற்றாமல் உயர் நீதிமன்றம் கொடுத்த தீர்ப்பில் கருத்தில் கொள்ளாதது தவறாகும்.

8. இந்த நீதிமன்றத்தால் மேற்கோளிட்டு காட்டப்பட்ட Jawajee Nagnatham (மேலே) and Krishi Utpadan Mandi Samiti, Sahaswan (மேலே) வழக்கில் நில கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் கீழ் பெறப்பட்ட நிலங்களுக்கான நில விலைகள், ஆயத்த கணக்கில்

குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நில விலைகள் இழப்பீட்டை தீர்மானிப்பதற்கான அடிப்படையாக இருக்க முடியுமா என்றும் Jawajee Nagnatham (மேலே), வழக்கு விஷயத்தில் இந்த நீதிமன்றம் கவனித்தது, நில கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் கீழ் நிலங்களுக்கான இழப்பீட்டுத் தொகை பின்வரும் மதிப்பீட்டு முறையை ஏற்றுக்கொள்வதன் மூலம் தீர்மானிக்கப்படுகிறது, அதாவது (1) வல்லுநர்களின் கருத்து; (2) விலை குறிப்பிட்ட நேரத்திற்குள் (போனபைட்) நல்லெண்ணத்தோடு நிலங்களை வாங்குவதற்கான பரிவர்த்தனைகள் அல்லது இதேபோன்ற நன்மைகள் உள்ள அருகிலுள்ள நிலங்கள் மற்றும் (3) கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலங்கள் வாங்கப்பட்ட ஆண்டுகள் அல்லது கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலங்களுக்கான வருங்கால இலாபங்கள். நிலங்களின் சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க மூன்றில் ஒன்றை நீதிமன்றம் கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும். அதன்பிறகு, இந்த நீதிமன்றம் அடிப்படை மதிப்பீட்டு பதிவேடு சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க அடித்தளமாக இருக்க முடியுமா. மறுக்கும் போது மற்றும் ஏற்றுக்கொள்ள உயர் நீதிமன்றம் அடிப்படை மதிப்பீட்டு பதிவேடு சந்தை மதிப்பை மேம்படுத்துவதற்கான அடிப்படையாக இருக்க முடியாது. பத்தி 5 இல் குறிக்கப்பட்டது கீழே கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

> "5. எனவே, அடிப்படை மதிப்பீட்டு பதிவேடு சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க ஆதாரமா என்பதுதான் கேள்வி. இந்த நீதிமன்றத்தின் Special Land Acquisition Officer Vs. T. Adhinarayan Setty [AIR 1959 SC 429] 4 (1) இன் கீழ் அறிவிக்கப்பட்ட தேதியில் நிலத்தின் சந்தை மதிப்பைக் கண்டறிவதே சட்டத்தின் கீழ் இழப்பீடு வழங்குவதில்

நீதிமன்றத்தின் செயல்பாடு என்று பத்தி 9 இல் உள்ளது. மதிப்பீட்டு முறைகள் இருக்கலாம் (1) நிபுணர்களின் கருத்து (2) வாங்கிய நிலங்களை வாங்குவதற்கான நேர்மையான பரிவர்த்தனைகளில் நியாயமான நேரத்திற்குள் செலுத்தப்பட்ட விலை அல்லது வாங்கிய நிலங்களை ஒட்டியுள்ள நிலங்கள் மற்றும் ஒத்த நிலங்களைக் கொண்டவை; மற்றும் (3) கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலங்களின் உண்மையான அல்லது உடனடியாக இலாபம் ஈட்டக்கூடிய ஆண்டுகளின் எண்ணிக்கை. இது தான் Tribeni Devi v. Collector of Ranchi [(1972) 1 SCC 480] வழக்கிலும் உள்ளது. Periyar and Pareekanni Rubbers Ltd. v. State of Kerala [(1991) 4 SCC 195] போன்ற பல தீர்மானங்களில் வலியுறுத்தப்பட்டது. எனவே, சந்தை மதிப்பைத் தீர்மானிப்பதில்,நீதிமன்றம் பொருத்தமான ஒன்று அல்லது மற்ற மூன்றை கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும். பொதுவாக மதிப்பீட்டின் இரண்டாவது முறை சிறந்ததாக ஏற்றுக்கொள்ளப்படுகிறது. எனவே, கேள்வி என்னவென்றால், சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க அடிப்படை மதிப்பீட்டு பதிவேடு அடித்தளத்தை உருவாக்குமா என்பதுதான். இந்திய முத்திரை சட்டம், 1899, முத்திரை வரியை பரிந்துரைக்கும் சக்தியை வழங்குகிறது, etc. அரசியலமைப்பின் 254 வது சரத்துடன் படிக்கப்பட்ட VII வது அட்டவணையின் பட்டியல் III, ஒரே நேரத்தில் பட்டியல் நுழைவு

(Entry) 44 இன், இந்திய முத்திரை சட்டம், 1899 ஐ திருத்துவதற்கு மாநில சட்டமன்றத்திற்கு அதிகாரம் அளிக்கிறது. அதன் செயல்பாட்டில் ஆந்திரபிரதேச சட்டமன்றம் உட்பட அனைத்து மாநில சட்டமன்றங்களும் இந்தச் முத்திரை சட்டத்தை திருத்தி, பிரிவு 47- ஐ இயற்றின, இது முத்திரை வரி விதிக்க பதிவு செய்யும் அதிகாரிக்கு அதிகாரம் அளிக்கிறது மற்றும் அனுப்புதல், பரிமாற்றம், பரிசு, சரியான அல்லது பணக் கொடுப்பனவு வெளியீடு ஆகியவற்றால் மூடப்பட்ட சொத்தின் சந்தை மதிப்பு என்று பதிவு செய்யும் அதிகாரி நம்புவதற்கு காரணம் இருந்தால், அத்தகையதை பதிவு செய்வதை அவர் மறுக்கக்கூடும், மேலும் அத்தகைய சொத்தின் சந்தை மதிப்பை நிர்ணயிப்பதற்கும், மற்றும் விற்பனை விலை நிர்ணயம் செய்ய மாவட்ட ஆட்சியருக்குபரிந்துரை செய்யலாம்.

அத்தகைய கருத்தைப் பெற்றவுடன், அவர் பரிந்துரைக்கப்பட்ட விதிகளின்படி விற்பனையாளரை அழைக்கலாம், அதில் கூடுதல் வரியை செலுத்த வேண்டும். விற்பனையாளர் அதிருப்தி அடைந்தால், மேல்முறையீட்டை தாக்கல் செய்ய அவருக்கு உரிமை வழங்கப்பட்டுள்ளது, மேலும் அது சார்பாக முடிவெடுப்பதற்காக உயர் நீதிமன்றத்தில் மேலும் குறிப்பு கிடைக்கிறது. பிரிவு 47-ஏ இவ்வாறு தெளிவாகக் காண்பிக்கும், அங்கு அதிகாரத்தைப் பயன்படுத்துவது

பதிவு செய்யக் கொண்டுவரப்பட்ட கருவியின் கீழ் ஒரு குறிப்பிட்ட நிலத்தைக் குறிக்கிறது. இது மதிப்பிடப்படவில்லை என்று நம்புவதற்கு அவருக்கு காரணங்கள் இருக்கும்போது, முத்திரை வரி நோக்கத்திற்காக ஆவணத்தில் உள்ள சொத்தின் சந்தை மதிப்பு உண்மையிலேயே பிரதிபலித்ததா என்பதை அவர் சரிபார்க்க வேண்டும்; மாவட்ட ஆட்சியர் நடைமுறையில் உள்ள சந்தை மதிப்பின் அடிப்படையில் அதை தீர்மானிக்க முடியும். பிரிவு 47-ஏ ஒரு குறிப்பிட்ட பகுதி, கிராமம், தொகுதியில் நிலங்களின் சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க அரசாங்கத்திற்கு வெளிப்படையான அதிகாரத்தை வழங்கவில்லை, மாவட்டம் அல்லது பகுதி மற்றும் ஒரு கருவியைப் பதிவு செய்வதற்கான முத்திரை வரி விதிக்க அடிப்படை மதிப்பீட்டு பதிவேட்டைப் பராமரித்தல் போன்றவை. சட்டரீதியான சக்தியைக் கொண்ட வேறு எந்த சட்டரீதியான ஏற்பாடும் அல்லது விதியும் எங்கள் அறிவிப்புக்கு ஆதரவாக கொண்டு வரப்படவில்லை. அடிப்படை மதிப்பீட்டு பதிவேட்டில் பராமரிக்கப்படும் மதிப்பீட்டின் அடிப்படையில் அதிக முத்திரை வரிக்கு ஒரு ஆவணம் பொறுப்பானதா என்பதை கருத்தில் கொள்ள Sagar Cements Ltd. v. State of A.P. [(1989) 3 Andh LT 677] B.P. Jeevan Reddy, J. என்ற வழக்கில் கேள்வியைக் கருத்தில் கொண்டு, நிலங்களின் மதிப்பீட்டை அரசாங்கம் ஒருதலைப்பட்சமாக நிர்ணயித்துள்ளது என்றும், அடிப்படை

மதிப்பீட்டு பதிவேட்டில் சட்டரீதியான அடித்தளம் இல்லை, எனவே அது தரப்பினர்களை கட்டுப்படுத்தாது. பதிவாளரோ விற்பனையாளரோ அதற்கு கட்டுப்படுத்தாது. பிரிவு 47-ஏ இன் கீழ் சட்டத்தின் படி முறையான முத்திரை வரிக்காக நிலத்தின் சந்தை மதிப்பு தீர்மானிக்கப்பட வேண்டும். அந்த பார்வையைத் தொடர்ந்து மற்றொரு கற்றறிந்த நீதியரசர், P.Sasidar v. Sub-Registrar [(1992) 1 Andh LT 49] வழக்கில், முத்திரை வரியைச் வசூலிக்கும் நோக்கத்திற்காக அடிப்படை மதிப்பீட்டு பதிவேட்டில் தயாரிக்கப்பட்டு பராமரிக்கப்படுவது என்பதற்கு சட்டரீதியான ஆதாரம் இல்லை என்பது தெளிவாகிறது. பதிவு செய்யக் கொண்டுவரப்பட்ட ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க இது ஒரு அடித்தளத்தை உருவாக்க முடியாது. சட்டத்தின் பிரிவு 23 இன் கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்ட அந்த பகுதி அல்லது நகரத்தில் பெறப்பட்ட நிலங்கள் அல்லது இருப்பிடம் அல்லது டாலுக் போன்றவை சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க இது ஒரு அடிப்படையாக இருக்காது. ஒரே அல்லது ஒத்த சாதகமான அம்சங்களைக் கொண்ட அந்த நிலத்தைப் பற்றி வாங்கிய அல்லது அருகில் அமைந்துள்ள நிலங்களின் மதிப்பு சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க அடிப்படையானதாகும். நீதியர் ஈராயம் அதன் பார்வைக்கு ஆதரவாக மற்றொரு நீதியர் ஈராயம் முடிவு in Land Acquisition Officer v. Venkateswara Prasad [A.S. No. 880 of 1980,

decided on 11-11-1981] சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க அடிப்படை மதிப்பீட்டு பதிவேட்டை நம்ப முடியாது என்றும் முடிவு செய்தது. அது Govt. of A.P. v. Sohan Lal [(1988) 2 Andh LT 306] வழக்கில் உயர்நீதிமன்றம் நீதியர் ஈராயம், இந்த இரண்டு முடிவுகளையும் கவனிக்காமல், அடிப்படை மதிப்பீட்டு பதிவேடு சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க அடித்தளத்தை உருவாக்கும் மற்றும் அந்த அடிப்படையில் இழப்பீட்டை தீர்மானிக்க வலியுறுத்தப்பட்டது. முழு சர்ச்சையும் மற்றொரு நீதியர் ஈராயம் Vasireddi Bharata Rao v. Revenue Divisional Officer [(1992) 1 Andh LT 591] நீதியர் ஈராயம், வழக்குச் சட்டம் உடன்படாதது h Sohan Lal [(1988) 2 Andh LT 306] இன்குரியம் படி, பதிவு செய்யும் அதிகாரத்தால் பராமரிக்கப்படும் அடிப்படை மதிப்பீட்டு பதிவேட்டில் சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க சட்டரீதியான அடித்தளம் இல்லை என்றும் சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க பிரிவு 23 (1) இன் கீழ் தளத்தை உருவாக்க முடியாது என்றும் மீண்டும் வலியுறுத்தியது. இந்த நீதிமன்றம் Gulzara Singh v. State of Punjab [(1993) 4 SCC 245] வழக்கில் பரிவர்த்தனைகளுக்கான ஆவணங்களின் சான்றுகளில் ஆராயப்படாவிட்டால், வருவாய் பதிவுகளில் நில பரிவர்த்தனைகளின் பிறழ்வு உள்ளீடுகள் சான்றுகள் அல்ல என்று கருதப்படுகிறது. திரு

கங்குலி அவர்கள் சார்ந்துள்ள Director of Survey-cum-LAO v. Mohd. Ghouse [(1985) 1 MLJ 116] வழக்கில், பிரிவு 47-ஏ இன் கீழ் பதிவு செய்வதற்கான நோக்கத்திற்காக சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க அரசாங்கம் வழங்கிய வழிமுறைகளை நம்பியிருந்த மெட்ராஸ் உயர் நீதிமன்றத்தின் நீதியர் ஈராயம், சந்தை மதிப்பின் சான்றுகளுக்கு உட்பட்டு, பொருத்தமான வழக்கில் பிரிவு 23 இன் கீழ் சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க இது அடிப்படையாக அமையும் என்று கருதுகிறது. அரசாங்கத்தால் வழங்கப்பட்ட அறிவுறுத்தல்கள் என்ன, அவர்களுக்கு ஏதேனும் சட்டரீதியான அடித்தளம் இருந்ததா, நீதியர் ஈராயத்தால் கூறப்படவில்லை. முத்திரை சட்டத்தின் பிரிவு 47-ஏ இன் கீழ் அத்தகைய வழிமுறைகள் வழங்கப்படலாம் என்ற சட்டத்தின் பரந்த முன்மொழிவு, இங்குள்ள மேல்முறையீட்டாளருக்கு இணங்க, உயர்நீதிமன்றத்தின் பார்வையாகத் தோன்றுவதால், அது சரியான சட்டம் அல்ல. நாங்கள் ஏற்கனவே குறிப்பிட்டுள்ளபடி, பிரிவு 47-ஏ உள்ளூர் திருத்தம், ஒவ்வொரு மாநில சட்டமன்றமும் அத்தகைய சட்டரீதியான அடிப்படையைக் காணவில்லை. ஏ.பி. சட்டம், தமிழ்நாடு சட்டம் உள்பரிவர்த்தனைகளுக்கும் குறிக்கப்படுகிறது, ஆனால் பொதுவான வழிகாட்டுதல்களாக அல்ல. அவை ஆதாரங்களுக்கு இடையேயான பகுதிகளை அடிப்படையாகக் கொண்டால், அது பிரிவு

47-ஏ உடன் ஒத்துப்போகும். அதன்படி பதிவின் அடிப்படை மதிப்புக்கு சட்டரீதியான அடிப்படை இல்லை என்று நாங்கள் கருதுகிறோம். சட்டத்தின் பிரிவு 23 இன் கீழ் வாங்கிய நிலங்களின் சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க எந்த அடிப்படையையும் உருவாக்க முடியாது. ஆதாரத்தை எப்போதும் நிரூபிக்க உரிமைகோருபவர் மீது உள்ளது, ஒவ்வொரு சந்தர்ப்பத்திலும், அதே நிலங்களின் விற்பனை செயல்களைக் குறிக்கும் வகையில் சட்டத்தின் பிரிவு 4 (1) இன் கீழ் மாநில வர்த்தமானியில் வெளியிடப்பட்ட அறிவிப்பு தேதியில் நிலவும் சந்தை மதிப்பு அல்லது அண்டை நாடுகளின் நிலங்கள் ஒரே அல்லது ஒத்த நன்மைகள் மற்றும் விருப்பமான விற்பனையாளர் மற்றும் விருப்பமான விற்பனையாளர் அல்லது குறிப்பு நீதிமன்றத்தில் பிற தொடர்புடைய ஆதாரங்களுக்கிடையில் செயல்படுத்தப்படும் அம்சங்களைக் கொண்டுள்ளன. குறித்தனுப்புகை நீதிமன்றம் வழங்கிய இழப்பீட்டுத் தொகைக்கு எதிராக அரசு எந்த முறையீட்டையும் தாக்கல் செய்ய முடியாது. சந்தை மதிப்பை மேலும் மேம்படுத்துவதற்கான எந்த நியாயத்தையும் நாம் கண்டுபிடிக்கவில்லை. ”

9.Jawajee Nagnatham (மேலே) விஷயத்தில் மேற்கூறிய முடிவு தொடர்ச்சியாக Lal Chand (மேலே) வழக்கிலும் பின்பற்றப்பட்டுள்ளது. முடிவில் பின்பற்றப்பட்டுள்ளது மற்றும் நில கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் பிரிவு 23 இன் கீழ் நிலத்தின் சந்தை மதிப்பு, அடிப்படை மதிப்பீட்டு பதிவேடுகளில் குறிக்கபட்ட மதிப்பின் அடிப்படையில் தீர்மானிக்க முடியாது. இந்த வழக்கில், குறித்தனுப்புகை நீதிமன்றம் நிலங்களுக்கான

இழப்பீட்டுத் தொகையை மாவட்ட நீதிபதி முத்திரை வரி (stamp duty) நோக்கத்திற்காக நிர்ணயித்த நிலத்தின் மதிப்பின் அடிப்படையில் வழங்கியுள்ளது தவறான முடிவாகும். எனவே, ஆயத்த கணக்கிடில் குறிப்பிடப்பட்ட விலைகள் முத்திரை கடமையைக் (stamp duty) கணக்கிடுவதற்கான நோக்கத்திற்காக மற்றும் அது முழு பகுதிக்கும் தீர்மானிக்கப்பட்டது மற்றும் அது நில கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் கீழ் இழப்பீட்டை நிர்ணயிப்பதற்கான அடிப்படையாக இருக்க முடியாது. தற்போதைய வழக்கில், குறித்தனுப்புகை நீதிமன்றம் -3 இன் வாக்குமூலத்தை ஏற்க மறுத்து விட்டது. அ.சா-3, ஒரு அரசு அதிகாரி, ஆயத்த கணக்கு முத்திரை வரி மற்றும் மீட்பு மற்றும் பதிவு கட்டணங்களுக்காக உருவாக்கப்பட்டவை மற்றும் பரிவர்த்தனையின் சரியான விகிதங்களுக்கான சந்தை விற்பனை, ஆயத்த கணக்கீட்டில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள விகிதங்களை விட வேறுபட்டது என குறிப்பாக ஒப்புக்கொண்டார். மேலும் அ.சா-4 தனது வாக்குமூலத்தில் ஆயத்த கணக்கு, முத்திரை வரியைச் சேகரிக்க மட்டுமே தயாரிக்கப்பட்டது என்று கூறினார். எனவே, குறித்தனுப்புகை நீதிமன்றம், இந்த நீதிமன்றத்தின் Jawajee Nagnatham (மேலே) and Krishi Utpadan Mandi Samiti, Sahaswan (மேலே) முடிவுகளை சரியாக சார்ந்துள்ளது.

10. ஏன் அந்த விலைகள் ஆயத்த கணக்கீட்டில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது, அவைகள் சரியான முத்திரை வரி மற்றும் பதிவு கட்டணத்திற்காக மற்றும் நில கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் கீழ் பெறப்பட்ட நிலங்களுக்கான இழப்பீட்டை நிர்ணயிப்பது மற்றொரு கோணத்திலிருந்தும் கருதப்படுகிறது. ஒரே மாதிரியான விகிதங்கள் வெவ்வேறு நிலங்களுக்கு தீர்மானிக்கப்படவில்லை. Chimanlal Hargovinddas Vs. Special Land

Acquisition Officer, Poona and Anr., (1988) 3 SCC 751 வழக்கில் இழப்பீடு கொடுப்பதற்கான கொள்கைகள் வகுக்கப்பட்டுள்ளன. அவை கீழ் உள்ளன: -

" 4. பின்வரும் காரணிகள் கருத்தில் எடுத்துக்கொள்ளப்படவேண்டும்:

(1) நிலம் கையகப்படுத்தல் சட்டம் பிரிவு 18 இழப்பீட்டுத் தொகைக்கு எதிரான மேல்முறையீடு அல்ல மற்றும் நில கையகப்படுத்தல் அதிகாரி நீதிமன்றம் முன் அவர் சார்ந்த சாட்சியங்கள் நிரூபிக்கும் வரை நீதிமன்றம் கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ள முடியாது.

(2) எனவே நில கையகப்படுத்தல் அதிகாரியால் வழங்கப்பட்ட இழப்பீட்டுத்தொகை விசாரணை நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பாக கருதப்படக்கூடாது அல்லது குறிப்பு கேட்க நீதிமன்றம் முன் சவாலுக்கு ஆளாகிறது. இது நில கையகப்படுத்தல் அதிகாரி அளித்த விலை மற்றும் அவரது மதிப்பீட்டைச் செய்ததற்காக அவர் பயன்படுத்திய பொருள், அது நிரூபிக்கப்படும்வரை நீதிமன்றத்தால் பயன்படுத்தப்பட முடியாது. அது நீதிமன்றத்தின் செயல்பாடு அல்ல. ஒப்புதல் அல்லது அதன் காரணியான ஒப்புதலை மறுப்பது, அல்லது அதை சரிசெய்தல் அடைந்த முடிவை பிழை அல்லது உறுதிப்படுத்தவும், மாற்றவும் நில கையகப்படுத்தல் அதிகாரியால் முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும். இது ஒரு மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் செயல்பாடு அல்ல.

(3) நீதிமன்றம் குறிப்பை அசல் என்று கருதம் முன் , தயாரிக்கப்பட்ட பொருளின்

அடிப்படையில் சந்தை மதிப்பை நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும்.

(4) உரிமை கோருபவர் ஒரு வாதியின் நிலையில் இருக்கிறார், அவரது நிலத்திற்கு போதுமானதாக இழப்பீடு தொகை வழங்கப்படவில்லை என்பதைக் நீதிமன்றத்தில் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட சான்றுகளின் அடிப்படையில் முறையிடலாம். இந்த சான்றுகள் மற்ற தரப்பால் நிரூபிக்கப்பட்டால் மறுபக்கத்தையும் கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ளலாம்.

(5) கையகப்படுத்துதல் சட்டத்தின் கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தின் சந்தை மதிப்பு, வெளியிடப்பட்ட முக்கியமான தேதியில் நில கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் பிரிவு 4 இன் கீழ் (6 மற்றும் 9 பிரிவுகளின் கீழ் அறிவிப்புகளின் தேதிகள் பொருத்தமற்றவை) தீர்மானிக்கப்பட வேண்டும்,

(6) பிரிவு 4 அறிவிப்பு வெளியான தேதியில் திறந்த சந்தை மதிப்பில் உள்ள நியாயமான விலையை செலுத்த வாங்குபவர் தயாராக இருக்க வேண்டும். விற்பனையாளர் நிலத்தை நியாயமான விலையில் விற்கத் தயாராக இருப்பதாகவும் கருத வேண்டும்

(7) அவ்வாறு செய்யும்போது, நிகழ்வுகள் முறையால், நீதிமன்றம் சந்தை மதிப்பை தொடர்புபடுத்த உதவும், அது சந்தை மதிப்பை காட்டும்.

(8) உண்மையான நிகழ்வுகளை மட்டுமே கணக்கில் எடுக்க வேண்டும். (சில

நேரங்களில் நிகழ்வுகள் நிலத்தை கையகப்படுத்துவதற்கு மோசடி செய்யப்படுகின்றன)

(9) அறிவிப்புக்கு பிந்தைய நிகழ்வுகளை கூட கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ளலாம் அதாவது (1) அவை மிகவும் ஒத்து இருப்பின் கருத்தில் கொள்ளலாம்,(2) உண்மையானவை, மற்றும் (3) கையகப்படுத்தல், வாங்குபவருக்கு அதிகமான பணம் செலுத்த தூண்டவில்லை, இதன் விளைவாக ஏற்படும் முன்னேற்றத்தின் காரணமாக அதிக விலை வளர்ச்சி வாய்ப்புகள்.

(10) மிகவும் ஒப்பிடக்கூடிய நிகழ்வுகள் உண்மையான நிகழ்வுகளை பின்வருவனவற்றில் அடையாளம் காண வேண்டும் பரிசீலனைகள்:

(i) நேர கோணத்தில் இருந்து அருகாமை,

(ii) நிலைமை கோணத்தில் இருந்து அருகாமை.

(11) வழங்கும் நிகழ்வுகள், சந்தை மதிப்பை அடையாளம் காட்டும். பொருத்தமான மாற்றங்களைச் செய்வதன் மூலம் நிலத்தின் சந்தை மதிப்பானது குறையலாம் அல்லது கூடலாம்.

(12) நிலத்தின் சந்தை விலையை நிர்ணயம் செய்யும் போது நிலத்தின் பிளஸ் மற்றும் மைனஸ் காரணிகளை கருத்தில் கொள்ள வேண்டும்..

(13) கையகப்படுத்துதலின் கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தின் சந்தை மதிப்பு

நிலத்தின் பிளஸ் காரணிகளால் சந்தை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும்.

(14). (11) முதல் (13) உட்பிரிவுகளில் சுட்டிக்காட்டப்பட்ட பயிற்சி ஒரு விவேகமானவராக, பொது அர்த்தத்தில் மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் வணிக உலகத்தின் மனிதன் செய்வான். நாம் விளக்கலாம் இதுபோன்ற சில விளக்கங்கள் (முழுமையான) காரணிகள்:

நேர்மறை காரணிகள்	எதிர்மறை காரணிகள்
அளவின் சிறிய தன்மை	பரப்பளவு பெரிய தன்மை
சாலைக்கு அருகாமையில்.	உட்புறத்தில் நிலைமை சாலையிலிருந்து தூரம்
சாலையில் முன்பக்கம்.	குறுகிய துண்டு நிலம் மிகவும் சிறிய முன்நிலை ஆழத்துடன் ஒப்பிடும்போது
வளர்ந்ததற்கு அருகில் பகுதி	குறைந்த நிலை தேவைப்படுகிறது மனச்சோர்வடைந்த பகுதி இருக்க வேண்டும்
வழக்கமான வடிவம்	தொலைநிலை இருந்து வளர்ந்த பகுதி
கையகப்படுத்துதலின் கீழ் நிலத்திற்கு நிலை	தொலைநிலை இருந்து வளர்ந்த பகுதி
ஒரு சிறப்பு மதிப்பு அருகிலுள்ள	

உரிமையாளர்	

11. எனவே, பல்வேறு காரணிகள் நிலத்தின் சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க தேவைப்படுகிறது. நிலத்தின் மதிப்பு நிலத்தின் இருப்பிடத்தைப் பொறுத்தது; நிலத்தின் பகுதி; நிலம் வளர்ந்த பகுதியில் உள்ளதா இல்லையா; கையகப்படுத்தல் உள்ளதா ஒரு சிறிய நிலம் அல்லது ஒரு பெரிய நிலம் மற்றும் பிறவற்றின் எண்ணிக்கை சாதகமான மற்றும் தீங்கு விளைவிக்கும் காரணிகள் தேவை சந்தை மதிப்பு நிர்ணயிக்க கருதப்பட்டது. எனவே நிலங்களுக்கான இழப்பீட்டை நிர்ணயிக்கும் போது ஒரே மாதிரியான இழப்பீட்டுத் தொகை வெவ்வேறு நிலங்கள் நில கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் கீழ் பெறப்பட்டதற்கு ஒரே மாதிரியாக இருக்க முடியாது. எனவே, ஆயத்த கணக்கீட்டில் குறிப்பிடப்பட்ட விகிதங்கள் முத்திரை வரியை வசூலிப்பதற்காக மட்டுமே, ஒரே மாதிரியான விகிதங்கள், நில கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் கீழ் பெறப்பட்ட நிலங்களுக்கான இழப்பீடு, அனைத்து நிலங்களுக்கும் ஒரே விலையை நிர்ணயிப்பதற்கான அடிப்படையாக இருக்க முடியாது. எனவே, உயர் நீதிமன்றம் ஆயத்த கணக்குகுறிப்பிடப்பட்ட விகிதங்களை பரிசீலித்து இழப்பீட்டுத் தொகையை 800% வரை அதாவது ரூ.21/- (ஒரு சதுர அடிக்கு) லிருந்து ரூ.174/- (ஒரு சதுர அடிக்கு) அதிகரித்து கடுமையான பிழையைச் செய்துள்ளது.

12. இப்போது, இதுவரை அரசாங்கத்தின் மீது31.10.1994 தேதியிட்ட தீர்மானம் மீது

உயர் நீதிமன்றத்தால் மற்றும் உரிமைகோருபவர்களால் நம்பிக்கை வைக்கப்பட்டுள்ளது. இது சட்டத்திற்கு முரணானது மேற்குறிப்பிட்ட இரண்டு தீர்ப்புகளில் இந்த நீதிமன்றம் வகுத்துள்ளவை, மேற்படி அரசாங்கத் தீர்மானம் என்னவென்றால், ஆயத்த கணக்குபுவியியல் நிலைமைகளை கணக்கில் எடுத்துக்கொள்வதன் மூலம் விஞ்ஞான ரீதியாக தயாரிக்கப்படுகிறது. ஆயத்த கணக்கு கட்டணங்கள் கிராமப்புறங்கள் மற்றும் நகர்ப்புறங்களில் உள்ள தாலுகாக்களை மற்றும் நகரின் பல்வேறு பகுதிகளில் உள்ள பகுதிகளை அடிப்படையாகக் கொண்டவை.

இங்கே காணப்பட்டபடி, ஒரே மாதிரியான சந்தை மதிப்பு இருக்க முடியாது இழப்பீட்டை நிர்ணயிக்கும் நோக்கத்திற்காக நிலத்தின் நில கையகப்படுத்தல் சட்டத்தின் கீழ் பெறப்பட்ட நிலங்கள். இங்கே கவனிக்கப்படுவது போல மேலே, வெவ்வேறு நிலங்களின் சந்தை மதிப்பு இடத்திலிருந்து இடத்திற்கு மாறுபடும் இது இங்கே காணப்பட்ட பல்வேறு காரணிகளைப் பொறுத்தது.

13. மேற்கூறியவற்றின் பார்வையில் மற்றும் மேலே கூறப்பட்ட காரணங்களுக்காக, தற்போது மேல்முறையீடு வெற்றி பெறுகிறது. குறித்தனுப்புகை நீதிமன்றம் நிறைவேற்றிய இழப்பீடான ரூ.21/- நிர்ணயிக்கப்படுகிறது.

தற்போதைய மேல்முறையீடு பகுதியாக அனுமதிக்கப்படுகிறது. இருப்பினும், வழக்கின் தன்மை மற்றும் சூழ்நிலைகளின்படி, செலவுகள் குறித்து எந்த உத்தரவும் இல்லை.

பொறுப்புத்துறப்பு

"வட்டார மொழியில் மொழியாக்கம் செய்யப்பட்ட இத்தீர்ப்புரையானது, வழக்காடி, தன்னுடைய மொழியில் புரிந்துகொள்வதற்கு பயன்படுத்திக்கொள்வதற்குட்பட்டதேயன்றி, வேறெந்த நோக்கத்திற்காகவும் பயன்படுத்திக்கொள்ளலாகாது. அனைத்து நடைமுறையான மற்றும் அலுவல்முறையான நோக்கங்களுக்கும் மற்றும் தீர்ப்புரையை நிறைவேற்றலுக்கும், செயற்படுத்தலுக்கும் அதன் ஆங்கிலப் பதிப்பே அதிகாரப்பூர்வமானதாகும். "