നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിൻറെ സഹായത്തോടെ കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിൻറെ ഉള്ളടക്കത്തിൽ ആശയപരമായോ സാംഗത്യപരമായോ വ്യാകരണപരമായോ ആഖ്യാനപരമായോ തെറ്റുകൾ കടന്നു കൂടാൻ സാധ്യതയുള്ളതാണ്. ഈ തർജ്ജമ കേവലം വ്യവഹാരകക്ഷികളുടെയും പൊതുജനങ്ങളുടെയും പൊതുവായ അറിവിലേക്ക് ഉപയോഗപ്പെടുത്തുവാൻ വേണ്ടി മാത്രം ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണ്. ഔദ്യോഗികവും പ്രായോഗികവുമായ എല്ലാ ആവശ്യങ്ങൾക്കും വിധി നിർവഹണ നടപ്പാക്കലുകൾക്കും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിൻറെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

നിയമാനുസൃത പ്രതിനിധികൾ മുഖേന ശാന്തി ഭ്രഷണം (പരേത) മറ്റുള്ളവരും

v.

യു.പി.സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും

(2017 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 8388)

ഏപ്രിൽ 25, 2023

[ജസ്റ്റിസ് അഭയ് എസ്.ഓക, ജസ്റ്റിസ് രാജേഷ് ബിൻഡാൽ]

സ്റ്റാമ്പ് ആക്ട്, 1899 – 31, 32, 47-എ എന്നീ വകുപ്പുകളും, ഷെഡ്യൂൾ ഐബിയിലെ 23-ാം അനുച്ഛേദവും – വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം – നിർണ്ണയിക്കൽ – ഒരു വിൽപ്പനക്കാരനിൽ നിന്ന് രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത വിലയാധാരം വഴി അപ്പീൽവാദികൾ ഒരു വസ്തു വാങ്ങിയിരുന്നു – അപ്പീൽവാദികൾ ഇതിനകം തന്നെ കുടിയാന്മാർ എന്ന നിലയിൽ ഭൂമി കൈവശം വച്ചിരുന്നു – അപ്പീൽവാദികൾ വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യമായി 6,67,200 രൂപ കണക്കാക്കി 46,700 രൂപ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടച്ചു – ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 24,000 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ കണക്കാക്കേണ്ടതുണ്ടെന്ന് അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർ വിധിച്ചു – അതിനാൽ, വിലയാധാരത്തിന്റെ തീയതിയിൽ, വിലയാധാരത്തിലുള്ള വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം 19,23,08,305 രൂപയും അതിൽ അടയ്ക്കേണ്ട സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി 1,34,61,630/- രൂപയുമായിരുന്നു – പിഴയും പലിശയും സഹിതം കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടയ്ക്കാൻ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകി – അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടറുടെ ഉത്തരവിനെതിരെ അപ്പീൽവാദികൾ നൽകിയ അപ്പീൽ അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനം തള്ളിയിരുന്നു – മേൽപ്പറഞ്ഞ ഉത്തരവുകൾ ഹൈക്കോടതിയിൽ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ടു – അധികാരികൾ നിശ്ചയിച്ച വിപണി മൂല്യം ഹൈക്കോടതി സ്ഥിരീകരിച്ചുവെങ്കിലും പിഴ റദ്ദാക്കി – അപ്പീലിൽ, ഇങ്ങനെ വിധിച്ചു: കൈമാറ്റപത്രത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രതിഫലം നിലവിലുള്ള വിപണി മൂല്യത്തേക്കാൾ കൂടുതൽ അല്ലെങ്കിൽ, ഒരു കൈമാറ്റത്തിന്റെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കൈമാറ്റ തീയതിയിൽ നിലവിലുള്ള വിപണി മൂല്യം അനുസരിച്ച് നൽകേണ്ടതാണ് – വസ്തുകരം ഈടാക്കുന്നതിന് മുനിസിപ്പൽ നിയമങ്ങൾക്ക് കീഴിൽ ഉപയോഗിക്കുന്ന രീതി സ്വീകരിച്ചാണ് അപ്പീൽവാദികൾ വിപണി മൂല്യം നിശ്ചയിച്ചത്, അനുച്ഛേദം 23 ന്റെ ഉദ്ദേശ്യത്തിനായി വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള അടിസ്ഥാനമായി അത്തരമൊരു മൂല്യം സ്വീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല – കൂടാതെ, ഒരു കുടിയാന്റെ കൈവശമുള്ള ഒരു വസ്തുവിന് പരസ്യ വിപണിയിൽ വിൽപ്പനക്കാരന്റെ മാത്രം കൈവശമുള്ള സമാനമായ വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യത്തേക്കാൾ കുറഞ്ഞ മൂല്യം മാത്രമേ ലഭിക്കുകയുള്ളൂ, കാരണം വിലയ്ക്ക് വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് കുടിയാന്റെ കൈവശമുള്ള വസ്തുവിന്റെ

ഭാഗത്തിന് യഥാർത്ഥ കൈവശാവകാശം ലഭിക്കില്ല - കൂടിയാന്റെ കൈവശമുള്ള വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ പോലും താരതമ്യ രീതിയിലൂടെ (comparison method) വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ കഴിയും – സമാനമായ ഉദാഹരണങ്ങളൊന്നും കണ്ടെത്തിയില്ലെങ്കിൽ, കൂടിയാന്മാരില്ലാത്ത താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യത്തിൽ നിന്ന് ഉചിതമായ കിഴിവ് നടത്തി കൂടിയാന്മാരുടെ കൈവശമുള്ള വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ കഴിയും – ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 24,000 രൂപ എന്ന മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശ മൂല്യം വിലയാധാര ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യമായി എടുക്കുകയാണെങ്കിൽപ്പോലും, അപ്പീൽവാദികൾ ഇതിനകം കൂടിയാന്മാർ എന്ന നിലയിൽ വിലയാധാര ഭൂമി കൈവശപ്പെടുത്തിയിരുന്നതിനാൽ വിപണി മൂല്യത്തിൽ നിന്ന് ആവശ്യമായ കിഴിവുകൾ നൽകേണ്ടതുണ്ട് – അനുവദിക്കാവുന്ന കിഴിവിന്റെ പരിധി കൂടിയായ്മയുടെ സ്വഭാവത്തെയും മറ്റ് സുപ്രധാന ഘടകങ്ങളെയും ആശ്രയിച്ചിരിക്കും – വിലയാധാര ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനായി കേസ് അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർക്ക് തിരികെ അയച്ചു.

സ്റ്റാമ്പ് ആക്ട്, 1899 – വ്യാഖ്യാനം – ഒരു നികുതി നിയമം വ്യാഖ്യാനിക്കുമ്പോൾ, നീതിപൂർവ്വകമായ പരിഗണനകൾ പ്രയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ല – ഒരു നികുതി നിയമം അക്ഷരാർത്ഥത്തിൽ വ്യാഖ്യാനിക്കണം – ഉപയോഗിച്ച വാക്കുകളുടെ സ്വാഭാവിക അർത്ഥത്തിൽ ഇതിനെ വ്യാഖ്യാനിക്കണം – വ്യക്തമായി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാത്ത ഒന്നും അർത്ഥമാക്കാൻ കഴിയില്ല.

അപ്പീൽ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് കോടതി

വിധിച്ചു: 1. സ്റ്റാമ്പ് ആക്ട് ഒരു നികുതി നിയമമാണ്. അത്തരമൊരു നിയമം വ്യാഖ്യാനിക്കുമ്പോൾ, നീതിപൂർവ്വകമായ പരിഗണനകൾ പ്രയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ല. ഒരു നികുതി നിയമത്തെ അതിൽ വ്യക്തമായി പ്രകടിപ്പിക്കുന്നതിന് അനുസൃതമായി വ്യാഖ്യാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അത്തരമൊരു നിയമം വ്യാഖ്യാനിക്കുകയും നികുതി അടയ്ക്കാനുള്ള ബാധ്യത നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, വ്യവസ്ഥകൾ കർശനമായി വ്യാഖ്യാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, നികുതി ചുമത്തുന്ന നിയമം അക്ഷരാർത്ഥത്തിൽ വ്യാഖ്യാനിക്കണം. ഉപയോഗിച്ച വാക്കുകളുടെ സ്വാഭാവിക അർത്ഥത്തിൽ ഇത് വ്യാഖ്യാനിക്കപ്പെടണം. വ്യക്തമായി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാത്ത ഒന്നും അർത്ഥമാക്കാൻ കഴിയില്ല. [ഖണ്ഡിക 18][524-D-E]

2. സ്റ്റാമ്പ് ആക്ടിന്റെ ഷെഡ്യൂൾ 1 ലെ അനുച്ഛേദം 23 അനുസരിച്ച്, കൈമാറ്റപത്രത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രതിഫലം നിലവിലുള്ള വിപണി മൂല്യത്തേക്കാൾ കൂടുതൽ അല്ലെങ്കിൽ, ഒരു കൈമാറ്റത്തിന്റെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കൈമാറ്റ തീയതിയിൽ നിലവിലുള്ള വിപണി മൂല്യം അനുസരിച്ച്

നൽകേണ്ടതാണ്. രജിസ്ട്രേഷനായി ഒരു വിലയാധാരം ഹാജരാക്കുമ്പോൾ, ആധാരം നടപ്പിലാക്കുന്ന തീയതിയിൽ ആധാരത്തിന്റെ പ്രതിപാദ്യ വിഷയമായ വസ്തുവിന്റെ ശരിയായ വിപണി മൂല്യം രജിസ്ട്രേഷൻ അധികാരി ഉറപ്പാക്കണം. അത്തരം വിപണി മൂല്യത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നൽകേണ്ടത്, അല്ലാതെ രേഖയിൽ സൂചിപ്പിച്ച പ്രതിഫലത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലല്ല. സൂചിപ്പിച്ച പ്രതിഫലം വിപണി മൂല്യത്തേക്കാൾ കൂടുതലാണെങ്കിൽ, കാണിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രതിഫലത്തിൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നൽകണം. മാത്രമല്ല, വിൽപ്പനയ്ക്കുള്ള കരാറിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന വിപണി മൂല്യമോ അല്ലെങ്കിൽ കരാർ തീയതിയിൽ നിലനിൽക്കുന്ന വിപണി മൂല്യമോ അല്ലെങ്കിൽ കരാറിൽ എത്തിച്ചേർന്ന തീയതിയിൽ നിലനിൽക്കുന്ന വിപണി മൂല്യമോ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി തീരുമാനിക്കുന്നതിൽ പ്രസക്തമല്ല. കൈമാറ്റം നിർവഹിക്കുന്ന തീയതിയിൽ നിലനിൽക്കുന്ന ഒന്നാണ് പ്രസക്തമായ വിപണി മൂല്യം. അതിനാൽ, വിലയാധാരം നടപ്പാക്കുന്ന തീയതിയിൽ വിലയാധാര വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യത്തിൽ കണക്കാക്കിയ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടയ്ക്കാൻ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് ബാധ്യതയുണ്ടെന്നതിൽ ഈ കോടതിക്ക് സംശയമില്ല. (ഖണ്ഡിക 19, 20)[524-F; 525-H; 526-A-C]

3. വിലയാധാര വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം 6,67,200 രൂപയായി എടുത്താണ് അപ്പീൽവാദികൾ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടച്ചത്. മുനിസിപ്പൽ നിയമങ്ങൾക്ക് കീഴിൽ വസ്തുകരം ഈടാക്കാൻ ഉപയോഗിക്കുന്ന ഒരു രീതി സ്വീകരിച്ചാണ് ഈ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിച്ചത്. അനുച്ഛേദം 23 ന്റെ ഉദ്ദേശ്യങ്ങൾക്കായി വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള അടിസ്ഥാനമായി അത്തരമൊരു മൂല്യം എടുക്കാൻ കഴിയില്ല. [ഖണ്ഡിക 21][526-D]

4. വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള പരിശോധന വളരെ ലളിതമാണ്. സത്യസന്ധനും സന്നദ്ധനുമായ ക്രേതാവ് വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്ന തുകയാണ് വിപണി മൂല്യം. വിൽപ്പനയ്ക്ക് ആധാരമായ വസ്തു വിൽപ്പനക്കാരന്റെ കൈവശമാണെങ്കിൽ, ഒരു കുടിയാന്റെ കൈവശമുള്ള സമാനമായ വസ്തുവിന് വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്ന വിലയേക്കാൾ കൂടുതൽ വില ക്രേതാവ് വസ്തുവിന് വാഗ്ദാനം ചെയ്യുമെന്ന് വ്യക്തമാണ്. ഒരു കുടിയാന്റെയോ കുടിയാന്മാരുടെയോ കൈവശമുള്ള ഒരു വസ്തുവിന് പരസ്യ വിപണിയിൽ വിൽപ്പനക്കാരന്റെ മാത്രം കൈവശമുള്ള സമാനമായ വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യത്തേക്കാൾ കുറഞ്ഞ മൂല്യം മാത്രമേ ലഭിക്കൂ എന്നതിൽ സംശയമില്ല. കുടിയാന്റെ കൈവശമുള്ള വസ്തുവിന്റെ ഭാഗത്തിന്റെ യഥാർത്ഥ കൈവശാവകാശം ക്രേതാവിന് ലഭിക്കില്ല എന്നതാണ് കാരണം. [ഖണ്ഡിക 24][529-G-H; 530-A-B]

5. കുടിയാന്മാരുടെ കൈവശമുള്ള ഒരു വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ പോലും താരതമ്യ രീതിയിലൂടെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ കഴിയും. ഉദാഹരണത്തിന്, ഒരു കുടിയാന്റെ കൈവശമുള്ള

ഒരു വസ്തുവിന്റെ വില്പന ഇടപാട് ഉണ്ടാവുകയും, അത് വിലമതിക്കാൻ ആഗ്രഹിക്കുന്ന വസ്തുവുമായി താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്നതും, മേൽപ്പറഞ്ഞ വിൽപ്പന ഇടപാട് ഒരു യഥാർത്ഥ ഇടപാടായി കണക്കാക്കപ്പെടുന്നും ഉണ്ടെങ്കിൽ, ആ വിൽപ്പന ഇടപാടിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വിപണി മൂല്യം നിശ്ചയിക്കാം. താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന ഉദാഹരണങ്ങളൊന്നും കണ്ടെത്തിയില്ലെങ്കിൽ, കുടിയാന്മാരില്ലാത്ത താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യത്തിൽ നിന്ന് ഉചിതമായ കിഴിവ് നടത്തി കുടിയാന്മാരുടെ കൈവശമുള്ള വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ കഴിയും. [ഖണ്ഡിക 25][530 C]

6. അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടറോ അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനമോ ഹൈക്കോടതിയോ ഈ കോടതി മുകളിൽ പറഞ്ഞ കാര്യങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഈ വിഷയത്തിൽ തീരുമാനമെടുത്തിട്ടില്ല. വിൽപ്പന ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യമായി ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 24,000 രൂപ എന്ന മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശ മൂല്യം എടുക്കുകയാണെങ്കിൽ പോലും, അപ്പീൽവാദികൾ ഇതിനകം തന്നെ വിലയാധാര ഭൂമി കുടിയാന്മാർ എന്ന നിലയിൽ കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്നതിനാൽ വിപണി മൂല്യത്തിൽ നിന്ന് ആവശ്യമായ കിഴിവുകൾ നടത്തേണ്ടിവരും. എത്രത്തോളം കിഴിവ് നടത്താൻ കഴിയും എന്നത് കുടിയായ്മയുടെ സ്വഭാവത്തെയും മറ്റ് സുപ്രധാന ഘടകങ്ങളെയും ആശ്രയിച്ചിരിക്കും. പ്രസക്തമായ വാടക നിയന്ത്രണ നിയമപ്രകാരം ചില വാടകക്കാരെ പരിരക്ഷിച്ചേക്കാം, അതേസമയം ചിലത് സംരക്ഷിക്കപ്പെടണമെന്നില്ല. അതെല്ലാം തെളിവുകളെ ആശ്രയിച്ചാണ്. [ഖണ്ഡിക 27][530-F-G]

7. വിലയാധാരം നടപ്പാക്കുന്ന തീയതിയിലെ വിൽപ്പന ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം സംബന്ധിച്ച പ്രശ്നം വാക്കാലുള്ളതും രേഖാമൂലമുള്ളതുമായ തെളിവുകൾ ഹാജരാക്കാൻ കക്ഷികളെ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് തീരുമാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്. കുടിയാന്മാരുടെ കൈവശമുള്ള ഒരു വസ്തുവിന്റെ സമാനമായ വിൽപ്പന ഉദാഹരണം ലഭ്യമാണോ എന്ന് അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടർ ഉറപ്പാക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഇത് ലഭ്യമല്ലെങ്കിൽ, കുടിയായ്മയില്ലാത്ത താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം എടുത്ത് താരതമ്യ രീതിയിലൂടെ ബന്ധപ്പെട്ട തീയതിയിൽ വിലയാധാര വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടർ വീണ്ടും നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അതിനുശേഷം, ഈ കേസിന്റെ വസ്തുതകളിൽ വിപണി മൂല്യത്തിൽ നിന്ന് നൽകേണ്ട കിഴിവിന്റെ ശതമാനം അദ്ദേഹം നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. രേഖാമൂലമുള്ള തെളിവുകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടറാണ് ഈ ചോദ്യങ്ങൾ തീരുമാനിക്കേണ്ടത്. അതിനാൽ, ഈ കോടതി വിധിന്യായത്തിൽ പറഞ്ഞതിന് വിധേയമായി, വിലയാധാരം നടപ്പാക്കുന്ന തീയതിയിൽ വിൽപ്പന ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനായി കേസ് അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർക്ക് അയയ്ക്കാൻ ഈ കോടതി നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. [ഖണ്ഡിക 28][530-G H; 531-A-B]

സ്പെഷ്യൽ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ & റീഹാബിലിറ്റേഷൻ ഓഫീസർ, സാഗർ v. എം. എസ്. ശേഷഗിരി റാവുവും മറ്റൊരാളും [1968] 2 SCR 892; *മങ്ങാട്ട് റാമും മറ്റുള്ളവരും v. ഹരിയാന സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും* (1996) 8 SCC 664 : [1996] 1 Suppl. SCR 634; *രാജസ്ഥാൻ സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും v. ഖണ്ഡക ജെയിൻ ജ്വല്ലേഴ്സ്* (2007) 14 SCC 339 : [2007] 12 SCR 105 **പരാമർശിച്ചു.**

ഒ.എൻ. തൽവാർ v. ദി കളക്ടർ ഓഫ് സ്റ്റാമ്പ്സ് (1971) 7 DLT 319; *കമ്മീഷണർ ഓഫ് വെൽത്ത് ടാക്സ് മൈസൂർ, ബാംഗ്ലൂർ v. സി.രാമചന്ദ്രൻ* (1966) 60 ITR 103– **പരാമർശിച്ചു.**

പരാമർശിച്ച കേസുകൾ

[1968] 2 SCR 892	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 10**
[1996] 1 Suppl. SCR 634	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 10**
[2007] 12 SCR 105	**പരാമർശിച്ചു**	**ഖണ്ഡിക 19**

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2017 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 8388.

2012 ലെ സിഎംഡബ്ല്യുപി നമ്പർ 55473 ലെ അലഹബാദ് ഹൈക്കോടതിയുടെ 23.01.2013 ലെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

രോഹിത് കുമാർ സിങ്, പവൻ ഭൂഷൺ, അമർത്യ ഭൂഷൺ, ഉഷാർ ഭൂഷൺ, ഹർഷ് ജെയിൻ, എന്നിവരാണ് അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായത്.

സീനിയർ അഭിഭാഷകനായ ആർ.കെ. റൈസാദ, ഭക്തി വർധൻ സിംഗ്, അങ്കിത്, എന്നിവർ എതിർകക്ഷികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായി.

സീനിയർ അഭിഭാഷകനായ ജയന്ത് ഭൂഷൺ നേരിട്ട് ഹാജരായി.

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് അഭയ് എസ്. ഓക,

വസ്തുതാപരമായ വശങ്ങൾ

1. ഹരി മോഹൻ ദാസ് ടണ്ടനിൽ (വിൽപ്പനക്കാരൻ) നിന്ന് 2010 നവംബർ 29 ലെ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത വിലയാധാര (വിലയാധാരം) പ്രകാരം അലഹബാദിൽ അപ്പീൽവാദികൾ വാങ്ങിയ വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടാണ് ഈ അപ്പീലിൽ ഉൾപ്പെട്ടിരിക്കുന്ന തർക്കം. വിലയാധാരത്തിലെ പട്ടികയിൽ വസ്തു വിവരിച്ചിട്ടുണ്ട്, അതിൽ ഇപ്രകാരം പറയുന്നു:

"പട്ടികപ്പെടുത്തിയ വസ്തു"

നഗർ നിഗം നമ്പർ 19 ഓൾഡ്, 77/29 ന്യൂ, 19 എ ഓൾഡ് 79/31 ന്യൂ, ലാൽ ബഹദൂർ ശാസ്ത്രി മാർഗ് (എൽഗിൻ റോഡ്) അലഹബാദ് എന്ന അലഹബാദ് സിവിൽ സ്റ്റേഷനിലെ സൈറ്റ് നമ്പർ 49ൽ വരുന്ന കരമൊഴിവ് ഭൂമിയുടെ കെട്ടിടവും മുകൾപ്പണിയും അടങ്ങുന്ന അനുബന്ധ ഭൂപടത്തിൽ ചുവന്ന നിറത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നതും ഇനിപ്പറയുന്ന തരത്തിൽ അതിരുകളുള്ളതുമായ 7818.00 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരുന്ന ഭാഗം:

അതിരുകൾ

കിഴക്ക്: ഒത്തുതീർപ്പ് പ്രകാരം വിൽപ്പനക്കാരായ ഒന്നാം കക്ഷികൾക്ക് അനുകൂലമായി വിട്ടുകൊടുത്ത സൂചി റോഡിന് അഭിമുഖമായുള്ള സിവിൽ സ്റ്റേഷന്റെ ഭാഗത്തുള്ള അലഹബാദിലെ സൈറ്റ് നമ്പർ 49 കരമൊഴിവ് ഭൂമിയുടെ ഭാഗം.

പടിഞ്ഞാറ് : സൈറ്റ് നമ്പർ 50 സിവിൽ സ്റ്റേഷൻ, അലഹബാദ്

വടക്ക്: എൽഗിൻ റോഡ് (ലാൽ ബഹദൂർ ശാസ്ത്രി മാർഗ്)

തെക്ക്: സൈറ്റ് നമ്പർ 30 സിവിൽ സ്റ്റേഷൻ, അലഹബാദ്"

ഈ വസ്തു ഇനി മുതൽ വിലയാധാര വസ്തു എന്ന് പരാമർശിക്കപ്പെടുന്നു.

2. അപ്പീൽവാദികളുടെ കേസ് അനുസരിച്ച്, ബംഗ്ലാവ് നമ്പർ 19, കോട്ടേജ് നമ്പർ 19 എ എന്നിവ വലിയ വസ്തുവിലാണ് നിലനിന്നിരുന്നത്. അവരുടെ കേസ് അനുസരിച്ച്, 1939 ൽ, ബംഗ്ലാവ് നമ്പർ 19, അനുബന്ധ ഭൂമി, ഔട്ട്ഹൗസ്, കോട്ടേജ് നമ്പർ 19 എ എന്നിവ ഒന്നാം അപ്പീൽവാദിയുടെ പിതാവ് കുടിയായ്മയ്ക്ക് എടുത്തു. 1947 ലെ യുണൈറ്റഡ് പ്രൊവിൻസസ് (ടെമ്പററി) കൺട്രോൾ ഓഫ് റെന്റ് ആൻഡ് എവിക്ഷൻ ആക്ട് പ്രകാരവും തുടർന്ന് 1972 ലെ യുപി അർബൻ ബിൽഡിംഗ്സ് (റെഗുലേഷൻ ഓഫ് ലെറ്റിംഗ്, റെന്റ് ആൻഡ് എവിക്ഷൻ) ആക്ട് പ്രകാരവും തങ്ങൾ സംരക്ഷിത കുടിയാന്മാരാണെന്ന് അപ്പീൽവാദികൾ അവകാശപ്പെട്ടു. 1966 സെപ്റ്റംബർ 2 നും 1966 സെപ്റ്റംബർ 10 നും അയച്ച രണ്ട് കത്തുകളിൽ, വിൽപ്പനക്കാരൻ വിലയാധാര വസ്തു ഒരു ലക്ഷം രൂപയ്ക്ക് ഒന്നാം അപ്പീൽവാദിയുടെ പിതാവിന് വിൽക്കാൻ സമ്മതിച്ചു. 5000 രൂപ വിൽപ്പനക്കാരന് നിരതദ്രവ്യമായി നൽകി. ഭൂമി പാട്ടത്തിനെടുത്ത ഭൂമിയായിരുന്നു. 2000 ജൂൺ 8 ന് വിൽപ്പനക്കാരന്റെ പേരിൽ നടപ്പിലാക്കിയ ഒരു കരമൊഴിവ് പത്ര പ്രകാരം ഇത് ഒരു കരമൊഴിവ് ഭൂമിയായി മാറ്റി. ഒന്നാം അപ്പീൽവാദി അതേ വർഷം പ്രത്യേക നിർവ്വഹണത്തിനായി ഒരു കേസ് ഫയൽ ചെയ്തു.

3. 2010 സെപ്റ്റംബർ 29 ന് വിൽപ്പനക്കാരനും അപ്പീൽവാദികളും തമ്മിൽ ഒരു ഒത്തുതീർപ്പിലെത്തി, മേൽപ്പറഞ്ഞ രണ്ട് കത്തുകളിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന വിൽപ്പനയ്ക്കുള്ള യഥാർത്ഥ കരാറിന്റെ ഭാഗമായിരുന്ന ഭൂമിയുടെ ഏകദേശം മൂന്നിലൊന്ന് വിട്ടുകൊടുക്കാൻ അപ്പീൽവാദികൾ സമ്മതിക്കുകയും 1966 ൽ നിശ്ചയിച്ച അതേ പ്രതിഫലത്തിനായി നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്കൊപ്പം 7818 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കാൻ സമ്മതിക്കുകയും ചെയ്തു. 2010 ഒക്ടോബർ 5 ന് തീർപ്പുകൽപ്പിക്കാത്ത കേസിൽ ഒത്തുതീർപ്പ് രേഖപ്പെടുത്തുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കപ്പെട്ടു. പ്രസ്തുത ഒത്തുതീർപ്പിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, 2010 ഒക്ടോബർ 12 ന്, വിൽപ്പനയ്ക്കുള്ള ഒരു കരാർ കക്ഷികൾ തമ്മിൽ നടപ്പാക്കി. 2010 നവംബർ 16 ന് സിവിൽ കോടതി ഒരു ഒത്തുതീർപ്പ് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചു.

4. വിൽപ്പനയ്ക്കായി ഒരു പുതിയ കരാർ നടപ്പിലാക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, 2010 സെപ്റ്റംബർ 29 ന്, നിർദ്ദിഷ്ട വിലയാധാരത്തിന്റെ ഒരു പകർപ്പ് അയച്ചുകൊണ്ട് വിലയാധാരത്തിൽ അടയ്ക്കേണ്ട സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി തീർപ്പുകൽപ്പിക്കുന്നതിനായി 1899 ലെ ഇന്ത്യൻ സ്റ്റാമ്പ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 31 നോടൊപ്പം വകുപ്പ് 32 ചേർത്ത് വായിക്കുന്ന പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷ അപ്പീൽവാദികൾ സമർപ്പിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും, ഒരു

തീരുമാനവും ഉണ്ടായില്ല. 2010 നവംബർ 29 ന്, അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അനുകൂലമായി വിൽപ്പനക്കാരൻ വിലയാധാരം നടപ്പാക്കി.

5. വിലയാധാരത്തിൽ ഉചിതമായ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടയ്ക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട പ്രശ്നം അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർ പരിഗണിക്കുകയാണെന്ന് അപ്പീൽവാദികളെ അറിയിച്ചുകൊണ്ട് സ്റ്റാമ്പ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 47 എ പ്രകാരമുള്ള അധികാരങ്ങൾ പ്രയോഗിച്ച് അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കമ്മീഷണർ 2011 ഫെബ്രുവരി 8 നും 2011 ഏപ്രിൽ 15 നും പരാതിക്കാർക്ക് രണ്ട് നോട്ടീസുകൾ നൽകി.

6. വാടക മൂലധന രീതി (rent capitalisation method) ഉപയോഗിച്ച്, അപ്പീൽവാദികൾ വിലയാധാര വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യമായി 6,67,200 രൂപ കണക്കാക്കുകയും കണക്കാക്കിയ വിപണി മൂല്യത്തിന് 46,700 രൂപ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നൽകുകയും ചെയ്തു. സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിലെ കുറവ് 1,33,07,900 രൂപയാണെന്ന് 2011 ഏപ്രിൽ 15 ലെ നോട്ടീസിൽ ആരോപിച്ചിരുന്നു. രേഖാമൂലമുള്ള വാദങ്ങൾ സമർപ്പിച്ചാണ് അപ്പീൽവാദികൾ നോട്ടീസുകളെ എതിർത്തത്. 7818 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വിസ്തൃതിയുള്ള ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 24,000 രൂപ നിരക്കിൽ കണക്കാക്കണമെന്ന് അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർ 2012 ജനുവരി 6 ലെ ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കിയിരുന്നു. ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 24,000 രൂപ വിപണി മൂല്യം കാണിക്കുന്ന ഒരേ വസ്തുവിന്റെ ഒരു ഭാഗത്തിൽ 2010 ൽ നാല് വിൽപ്പനകൾ നടന്നതായി അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടർ ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 24,000 രൂപയായി കണക്കാക്കി അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർ കെട്ടിടങ്ങളുടെയും മാവുകളുടെയും മൂല്യം ചേർത്തു. വിലയാധാര തീയതിയിൽ, വിലയാധാര വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം 19,23,08,305 രൂപയാണെന്നും അതിൽ 1,34,61,630 രൂപ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടയ്ക്കേണ്ടതുണ്ടെന്നും കളക്ടർ നിഗമനത്തിലെത്തി. അപ്പീൽവാദികൾ നൽകിയ 46,700 രൂപയുടെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കണക്കിലെടുത്ത് 1,34,14,930 രൂപ കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടയ്ക്കാൻ നിർദ്ദേശിച്ചു. 27,00,000 രൂപയാണ് പിഴ ചുമത്തിയത്. മാത്രമല്ല, വിലയാധാര തീയതി മുതൽ തുക ലഭിക്കുന്നതുവരെ കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിൽ പ്രതിമാസം 1.5% നിരക്കിൽ പലിശ നൽകാനും നിർദ്ദേശിച്ചു.

7. അപ്പീൽവാദികളുടെ കേസ് അനുസരിച്ച്, അവർക്കെതിരെ നിർബന്ധിത നടപടി സ്വീകരിക്കാൻ സാധ്യതയുണ്ടെന്നതിനാൽ 2012 ഫെബ്രുവരി ഒന്നിന് അവർ 70 ലക്ഷം രൂപയുടെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഡിമാൻഡ് ഡ്രാഫ്റ്റ് വഴി നൽകി. 2012 ജനുവരി 6 ലെ ഉത്തരവിനെതിരെ അപ്പീൽവാദികൾ നൽകിയ അപ്പീൽ, അപ്പീൽ അധികാരി തള്ളി. അപ്പീൽവാദികൾ 2012 നവംബർ 9 ന് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയായി 30 ലക്ഷം രൂപ അധികമായി നിക്ഷേപിച്ചു. അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടറുടെയും അപ്പീൽ അധികാരിയുടെയും ഉത്തരവുകൾ ഭരണഘടനയുടെ അനുച്ഛേദം 226 പ്രകാരമുള്ള റിട്ട് അധികാരിത ഉപയോഗിച്ച് അലഹബാദ് ഹൈക്കോടതിയിൽ അപ്പീൽവാദികൾ ചോദ്യം ചെയ്തു. അധികാരികൾ നിശ്ചയിച്ച വിപണി

മൂല്യം സ്ഥിരീകരിക്കുമ്പോൾ, 2013 ജനുവരി 23 ലെ വിധിന്യായത്തിലൂടെ ഹൈക്കോടതി അപ്പീൽവാദികൾക്ക് പരിമിതമായ നിവൃത്തി നൽകി. 27,00,000 രൂപ പിഴ ചുമത്തണമെന്ന ആവശ്യം റദ്ദാക്കുക എന്നതായിരുന്നു അനുവദിച്ച പരിമിതമായ നിവൃത്തി. ഹൈക്കോടതി വിധിന്യായത്തിനും ഉത്തരവിനുമെതിരെയാണ് ഇപ്പോഴത്തെ അപ്പീൽ.

വാദങ്ങൾ

8. മൂന്നാം അപ്പീൽവാദിയായ സീനിയർ അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. ജയന്ത് ഭൂഷൺ നേരിട്ട് ഹാജരായി അദ്ദേഹത്തിന് വേണ്ടിയും മറ്റ് അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടിയും വാദങ്ങൾ സമർപ്പിച്ചു. റിട്ട് ഹർജി ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിലേക്ക് നയിച്ച വസ്തുതകളിലൂടെ അദ്ദേഹം കോടതിയെ കൊണ്ടുപോയി. വിൽപ്പനയ്ക്കുള്ള കരാർ പ്രകാരം മൊത്തം 11428 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ഭൂമി വാങ്ങാൻ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അർഹതയുണ്ടെങ്കിലും 7814 ചതുരശ്ര മീറ്റർ കുറഞ്ഞ വിസ്തീർണ്ണം വാങ്ങാൻ സമ്മതിച്ച് 3614 ചതുരശ്ര മീറ്റർ സ്ഥലം ഉപേക്ഷിക്കാൻ അവർ സമ്മതിച്ചതായി സീനിയർ അഭിഭാഷകൻ കോടതിയെ അറിയിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും, സമ്മതിച്ച സാമ്പത്തിക പ്രതിഫലത്തിൽ കുറവ് വരുത്തിയില്ല.

9. ഒന്നാം അപ്പീൽവാദിയുടെ പിതാവിനെ ഇതിനകം തന്നെ കുടിയാൻ എന്ന നിലയിൽ വിലയാധാര വസ്തുവിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സീനിയർ അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. ഒരു വസ്തു ഒരു കുടിയാന്റെ കൈവശമാകുമ്പോൾ, വിപണി മൂല്യം ഗണ്യമായി കുറയുന്നുവെന്ന് അദ്ദേഹം സമർപ്പിച്ചു. ഒരു കുടിയാന്റെ കൈവശമുള്ള ഒരു സ്വത്ത് വാങ്ങാൻ ഒരാൾ സന്നദ്ധനാകുമ്പോൾ, കുടിയാനെ ഒഴിപ്പിക്കാൻ ഒരു നീണ്ട നിയമ പ്രക്രിയ പിന്തുടരേണ്ടിവരുമെന്ന് അദ്ദേഹത്തിന് അറിയാമെന്ന് അദ്ദേഹം പ്രസ്താവിച്ചു. അതിനാൽ, അത്തരം വസ്തുവിന് ലഭിക്കുന്ന മൂല്യം ഉടമകളുടെ കൈവശമുള്ള താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന വസ്തുക്കളുടെ വിപണി മൂല്യത്തേക്കാൾ കുറവാണ്. ഈ കേസിൽ, വിൽപ്പന "ആസ് ഈസ് വെയർ ഈസ്" എന്ന അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള ഒരു കുടിക്കടമുള്ള വസ്തുവിന്റേതാണെന്ന് അദ്ദേഹം ഉന്നയിച്ചു.

10. ഒരു വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നത് അത് വാങ്ങാൻ സന്നദ്ധനായ ക്രേതാവ് എന്ത് നൽകുമെന്നതിന്റെ പരിശോധന പ്രയോഗിക്കുന്നതിലൂടെയാണെന്ന് സീനിയർ അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. ഒരു കുടിയാന്റെ കൈവശമുള്ള വസ്തു കുടിയാന് വിൽക്കുമ്പോഴുള്ള വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ, 1894 ലെ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ആക്ട് പ്രകാരം ഏറ്റെടുത്ത ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഈ കോടതിയുടെ നിരവധി തീരുമാനങ്ങളിൽ വ്യക്തമാക്കിയ തത്വങ്ങൾക്കനുസൃതമായി വിപണി മൂല്യം വിഭജിക്കേണ്ടതുണ്ടെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. ***സ്പെഷ്യൽ ലാൻഡ് അക്വിസിഷൻ ആൻഡ് റീഹാബിലിറ്റേഷൻ ഓഫീസർ സാഗർ v. എം.എസ് ശേഷഗിരി റാവുവും***

മറ്റൊരാളും[1], ***മങ്ങാട്ട് റാമും മറ്റുള്ളവരും V. ഹരിയാന സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും***[2] എന്നീ കേസുകളിലെ ഈ കോടതിയുടെ തീരുമാനങ്ങളെ അദ്ദേഹം ആശ്രയിച്ചു. വസ്തുവകകളിൽ കുടിക്കടം ഉണ്ടെങ്കിൽ വിപണി മൂല്യം കുറയ്ക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥമാണെന്നും അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. യഥാർത്ഥ വിപണി മൂല്യത്തിൽ നിന്ന് കുടിക്കടങ്ങളും ബാധ്യതകളും കുറച്ച ശേഷമുള്ള മൂല്യമായിരിക്കും വിപണി മൂല്യം. ***ഒ.എൻ. തൽവാർ V. കളക്ടർ ഓഫ് സ്റ്റാമ്പ്സ്***[3] കേസിലെ ഡൽഹി ഹൈക്കോടതിയുടെ തീരുമാനത്തെ അദ്ദേഹം ആശ്രയിച്ചു.

11. ഒരു ലക്ഷം രൂപയ്ക്ക് വസ്തു വിൽക്കാൻ വിൽപ്പനക്കാരൻ സമ്മതിക്കുന്ന അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അനുകൂലമായുള്ള വിൽപ്പന കരാർ ഇതിനകം ഉണ്ടായിരുന്നതിനാൽ വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം കൂടുതൽ കുറയുന്നുവെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു.

12. നിർദ്ദിഷ്ട വിലയാധാരത്തിന് നൽകേണ്ട സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി തിരിച്ചുപിടിക്കാനുള്ള അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചെങ്കിലും പ്രസ്തുത അപേക്ഷയ്ക്ക് മറുപടി ലഭിച്ചില്ലെന്നും അതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടർ ചുമത്തിയ പിഴ ഉത്തരവ് ഹൈക്കോടതി റദ്ദാക്കിയെന്നും അദ്ദേഹം പറഞ്ഞു.

13. വില്പനക്കാരനും അപ്പീൽവാദികളും തമ്മിലുള്ള ഒത്തുതീർപ്പ് പ്രകാരം, അപ്പീൽവാദികൾ നൽകാൻ സമ്മതിച്ച പ്രതിഫലം ഒരു ലക്ഷം രൂപയും സ്വത്തിന്റെ മൂന്നിലൊന്ന് വിട്ടുനൽകുന്നതുമാണെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. അപ്പീൽവാദികൾക്ക് കൈമാറിയ യഥാർത്ഥ സ്വത്ത് അവർ കുടിയാന്മാരായിരുന്ന ഭൂമിയുടെ മൂന്നിൽ രണ്ട് ഭാഗമാണെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. അതിനാൽ, 2/3 ഭൂമിയുടെ മൂല്യം 2/3 x (മുഴുവൻ ഭൂമിയുടെയും മൂല്യത്തിന്റെ മൂന്നിലൊന്ന് + ഒരു ലക്ഷം രൂപ) ആയിരിക്കും. അതനുസരിച്ച് വിപണി മൂല്യം കണക്കാക്കേണ്ടിവരുമെന്നും അദ്ദേഹം വാദിച്ചു.

14. വിൽപ്പന കരാർ നടപ്പാക്കുന്നതിന് മുമ്പുതന്നെ, കരട് വിൽപ്പന രേഖയിൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി വഴി അടയ്ക്കേണ്ട തുകയെക്കുറിച്ച് അപ്പീൽവാദികൾ സ്വമേധയാ തീർപ്പ് തേടിയിരുന്നുവെന്നും അതിനാൽ സ്റ്റാമ്പ് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 47 എ (4 എ) പ്രകാരം പ്രതിമാസം 1.5% പലിശ നൽകാനുള്ള നിർദ്ദേശം പോലും ന്യായീകരിക്കാനാവില്ലെന്നും സീനിയർ അഭിഭാഷകൻ ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. മാത്രമല്ല, 2013 സെപ്റ്റംബർ 23 ലെ ഇടക്കാല ഉത്തരവിലൂടെ ഹൈക്കോടതി റിക്കവറി നടപടികൾ സ്റ്റേ ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നും അദ്ദേഹം

[1] (1968) 2 SCR 892
[2] (1996) 8 SCC 664
[3] (1971) 7 DLT 319

ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. അവസാനമായി, മൊത്തം ഒരു കോടി രൂപ ഇതിനകം അപ്പീൽവാദികൾ നിക്ഷേപിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് അദ്ദേഹം ചൂണ്ടിക്കാട്ടി.

15. വിലയാധാരം നടപ്പാക്കുന്ന തീയതിയിൽ വിൽപ്പന ഭൂമിയുടെ നിലവിലുള്ള വിപണി മൂല്യം അനുസരിച്ച് അപ്പീൽവാദികൾ നൽകേണ്ട സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കണക്കാക്കണമെന്ന് സംസ്ഥാനത്തിന് വേണ്ടി ഹാജാരായ സീനിയർ അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. ആർ. കെ. രൈസാദ വാദിച്ചു. വിൽപ്പനയ്ക്കുള്ള കരാർ പ്രകാരം കക്ഷികൾ നിശ്ചയിച്ച വസ്തുവിന്റെ മൂല്യം വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിൽ പ്രസക്തമല്ലെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. ഒത്തുതീർപ്പ് ഉത്തരവിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രതിഫല തുകയ്ക്ക് പോലും പ്രസക്തിയില്ലെന്ന് സീനിയർ അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. ഒരു കൂടിയാൻ ഒരു സ്ഥാവര വസ്തു വാങ്ങുമ്പോൾ, അയാൾ സ്വത്തിന്റെ പൂർണ്ണ ഉടമയായിത്തീരുന്നുവെന്നും കൂടിക്കടമില്ലാതെ അയാൾ സ്വത്ത് ഏറ്റെടുക്കുന്നുവെന്നും അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. വസ്തുക്കരം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള ഉദ്ദേശ്യങ്ങൾക്കായി നികുതി ചുമത്താവുന്ന മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നത് എല്ലായ്പ്പോഴും വസ്തുവിന് ലഭിച്ചേക്കാവുന്ന സാങ്കൽപ്പിക വാടകയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണെന്ന് സീനിയർ അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. മുനിസിപ്പൽ നിയമങ്ങൾ പ്രകാരം നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള നികുതി ചുമത്താവുന്ന മൂല്യം സ്റ്റാമ്പ് നിയമത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യങ്ങൾക്കുള്ള വിപണി മൂല്യമല്ലെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടറും അപ്പീൽ അധികാരിയും ഹൈക്കോടതിയും ഒരേസമയം അപ്പീൽവാദികൾ കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടയ്ക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥരാണെന്ന് വിധിച്ചുവെന്ന് അദ്ദേഹം വാദിച്ചു. മേൽപ്പറഞ്ഞ ഉത്തരവുകൾ ഒരു ഇടപെടലും ആവശ്യപ്പെടുന്നില്ല.

16. വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, ***ബാംഗ്ലൂർ വെൽത്ത് ടാക്സ് മൈസൂർ കമ്മീഷണർ v. വി.സി.രാമചന്ദ്രൻ***[4] കേസിൽ കർണാടക ഹൈക്കോടതിയുടെ തീരുമാനത്തെ ആശ്രയിച്ചാണ് അപ്പീൽവാദികൾക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ സീനിയർ അഭിഭാഷകൻ കോടതിയെ സമീപിച്ചത്.

പരിഗണിച്ച വാദങ്ങളും കോടതിയുടെ കാഴ്ചപ്പാടും

17. കൈമാറ്റ തീയതിയിൽ നിലവിലുള്ള വിപണി മൂല്യം അനുസരിച്ച് ഒരു കൈമാറ്റത്തിന് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നൽകുമെന്നതിൽ തർക്കമില്ല. വാസ്തവത്തിൽ, ഉത്തർപ്രദേശ് സംസ്ഥാനത്തിന് ബാധകമായ സ്റ്റാമ്പ് നിയമത്തിലെ ഷെഡ്യൂൾ ഐബിയിലെ അനുച്ഛേദം 23 നെ അപ്പീൽവാദികൾ തന്നെ ആശ്രയിച്ചിട്ടുണ്ട്. അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടർക്ക് മുമ്പാകെ രേഖാമൂലം സമർപ്പിച്ച വാദങ്ങളിൽ അവർ

[4] (1966) 60 ITR 103.

പ്രസ്തുത വ്യവസ്ഥയെ ആശ്രയിച്ചിട്ടുണ്ട്. അവരുടെ രേഖാമൂലമുള്ള വാദങ്ങളുടെ 2 മുതൽ 4 വരെയുള്ള ഖണ്ഡികകൾ ഇപ്രകാരമാണ്:

> **"2.** ഇന്ത്യൻ സ്റ്റാമ്പ് ആക്ടിന്റെ ഷെഡ്യൂൾ 1 ലെ അനുച്ഛേദം 23 അനുസരിച്ചാണ് വിലയാധാരത്തിന് നൽകേണ്ട സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്നത്. കേന്ദ്ര നിയമത്തിലെ അനുച്ഛേദം 23 എ വിലയാധാരത്തിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന അത്തരം കൈമാറ്റത്തിനുള്ള പ്രതിഫലത്തിന്റെ മൂല്യത്തിലാണ് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നൽകേണ്ടത് എന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. വിലയാധാരത്തിൽ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന പ്രതിഫലം ഒരു ലക്ഷം രൂപയാണ്, അതിനാൽ, യു.പി. ഭേദഗതി കൂടാതെ കേന്ദ്ര നിയമപ്രകാരം മാത്രമാണ് വിലയാധാരം നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്നതെങ്കിൽ, ഒരു ലക്ഷം രൂപയ്ക്കാണ് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നൽകേണ്ടിവരുമായിരുന്നത്.
>
> **3.** എന്നിരുന്നാലും, ഇന്ത്യൻ സ്റ്റാമ്പ് ആക്ട് യുപിക്ക് ബാധകമാകുന്നതിനായി യുപി (സ്റ്റാമ്പ് ഭേദഗതി നിയമം 1952) ഭേദഗതി ചെയ്തിട്ടുണ്ട്, യുപിക്ക് ബാധകമായ ഷെഡ്യൂൾ ഐബിയുടെ അനുച്ഛേദം 23 ചുവടെ നൽകുന്നു:
>
> > "അനുച്ഛേദം 23 (വകുപ്പ് 2 (10) നിർവചിച്ച പ്രകാരം ട്രാൻസ്ഫർ ചാർജോ നമ്പർ 62 പ്രകാരം ഒഴിവാക്കലോ അല്ല. **അത്തരം കൈമാറ്റത്തിന് പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന അത്തരം പ്രതിഫല തുകയോ അല്ലെങ്കിൽ അത്തരം കൈമാറ്റത്തിന് വിധേയമാകുന്ന സ്വത്തിന്റെ വിപണി മൂല്യമോ, ഇവയിൽ ഏതാണോ കൂടുതൽ അത്.....**"
>
> **4.** അതിനാൽ നിലവിലെ കേസിന് ബാധകമായ ഈ വ്യവസ്ഥ പ്രകാരം സ്ഥാവര വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം കൈമാറ്റ രേഖയിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രതിഫല മൂല്യത്തേക്കാൾ കൂടുതലാണെങ്കിൽ, കൈമാറ്റ രേഖയുടെ വിഷയമായ സ്ഥാവര വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യത്തിന് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നൽകേണ്ടതാണ്."
>
> (ഊന്നൽ ചേർത്തിരിക്കുന്നു)

ഉത്തർപ്രദേശ് സംസ്ഥാനത്തിന് ബാധകമായ ഷെഡ്യൂൾ ഐബിയുടെ അനുച്ഛേദം 23 ഇപ്രകാരമാണ്:

രേഖയുടെ വിവരണം	ഉചിതമായ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി
23. കൈമാറ്റം (വകുപ്പ് 2 (10) നിർവചിച്ച പ്രകാരം) നമ്പർ 62 പ്രകാരം ചാർജ് ഈടാക്കുകയോ ഒഴിവാക്കുകയോ ചെയ്യാത്ത കൈമാറ്റം –	അറുപത് രൂപ.
(എ) സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണെങ്കിൽ, അതിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന അത്തരം കൈമാറ്റത്തിന്റെ പ്രതിഫല തുകയോ മൂല്യമോ അല്ലെങ്കിൽ അത്തരം കൈമാറ്റത്തിന് വിധേയമായ സ്ഥാവര വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യമോ ഇവയിൽ കൂടുതൽ ഉള്ളതും 500 രൂപയിൽ കവിയാത്തിടത്ത്	
500 രൂപയിൽ കവിയുകയും 1,000 രൂപയിൽ കവിയാതിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നിടത്ത്	നൂറ്റി ഇരുപത്തിയഞ്ച് രൂപ.
ഓരോ 1,000 രൂപയ്ക്കും അല്ലെങ്കിൽ കൂടുതൽ വന്ന ഭാഗത്തിനോ അല്ലെങ്കിൽ 1000 രൂപയ്ക്ക്	നൂറ്റി ഇരുപത്തിയഞ്ച് രൂപ. അടയ്ക്കേണ്ട തീരുവ പത്തിന്റെ അടുത്ത ഗുണിതത്തിലേക്ക് ചുരുക്കണം.
(ബി) ജംഗമ വസ്തുക്കളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണെങ്കിൽ, അതിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന അത്തരം കൈമാറ്റത്തിന്റെ തുകയോ മൂല്യമോ 1,000 രൂപയിൽ കവിയാത്തിടത്ത്.	ഇരുപത് രൂപ

ഓരോ 1,000 രൂപയ്ക്കും അല്ലെങ്കിൽ കൂടുതൽ വന്ന ഭാഗത്തിന്	ഓരോ 1,000 രൂപയ്ക്കും അല്ലെങ്കിൽ കൂടുതൽ വന്ന ഭാഗത്തിന്

18. ഈ ഘട്ടത്തിൽ, സ്റ്റാമ്പ് ആക്ട് ഒരു നികുതി നിയമമാണെന്ന് കോടതി ശ്രദ്ധിക്കുന്നു. അത്തരമൊരു നിയമം വ്യാഖ്യാനിക്കുമ്പോൾ, നീതിപൂർവ്വകമായ പരിഗണനകൾ പ്രയോഗിക്കാൻ കഴിയില്ല. ഒരു നികുതി നിയമം അതിൽ വ്യക്തമായി പ്രകടിപ്പിക്കുന്നതിന് അനുസൃതമായി വ്യാഖ്യാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അത്തരമൊരു നിയമം വ്യാഖ്യാനിക്കുകയും നികുതി അടയ്ക്കാനുള്ള ബാധ്യത നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, വ്യവസ്ഥകൾ കർശനമായി വ്യാഖ്യാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, നികുതി ചുമത്തുന്ന നിയമം അക്ഷരാർത്ഥത്തിൽ വ്യാഖ്യാനിക്കണം. ഉപയോഗിച്ച വാക്കുകളുടെ സ്വാഭാവിക അർത്ഥത്തിൽ ഇത് വ്യാഖ്യാനിക്കപ്പെടണം. വ്യക്തമായി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാത്ത ഒന്നും തന്നെ സൂചിപ്പിക്കാൻ കഴിയില്ല.

19. സ്റ്റാമ്പ് ആക്ടിന്റെ ഷെഡ്യൂൾ 1 ലെ അനുച്ഛേദം 23 അനുസരിച്ച്, വിലയാധാരത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രതിഫലം നിലവിലുള്ള വിപണി മൂല്യത്തേക്കാൾ കൂടുതലല്ലെങ്കിൽ ഒരു കൈമാറ്റത്തിന് നൽകേണ്ട സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കൈമാറ്റ തീയതിയിൽ പ്രതിപാദ്യ വിഷയമായ വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യത്തിന് അനുസൃതമായിരിക്കും. ***രാജസ്ഥാൻ സംസ്ഥാനവും മറ്റുള്ളവരും v. ഖണ്ഡക ജെയിൻ ജ്വല്ലേഴ്സ്***[5] കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ ഉപയോഗപ്രദമായ ഒരു തീരുമാനം പരാമർശിക്കാം. പ്രസ്തുത തീരുമാനത്തിന്റെ 18, 19 ഖണ്ഡികകൾ ഇപ്രകാരമാണ്:

> **"18.** വകുപ്പ് 17 പ്രകാരം ഇന്ത്യയിലെ വ്യക്തി നടപ്പിലാക്കുകയും നികുതി ചുമത്തുകയും ചെയ്യേണ്ട എല്ലാ രേഖകളും നടത്തിപ്പിന് മുമ്പോ "നടപ്പാക്കുന്ന സമയത്തോ" സ്റ്റാമ്പ് ചെയ്യണമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിനാൽ നിയമത്തിന്റെ 17-ാം വകുപ്പ് അനുസരിച്ച് വിപണി മൂല്യം കണക്കിലെടുക്കേണ്ടതുണ്ടെന്നതാണ് സംസ്ഥാനത്തിന് വേണ്ടി ഹാജരായ അഭിഭാഷകന്റെ വാദം. പ്രമാണങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഉപയോഗിക്കുന്ന "നടപ്പിലാക്കൽ" എന്നതിന്റെ അർത്ഥം "ഒപ്പിട്ടു", "ഒപ്പ്" എന്നാണ് നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 2 (12) ൽ നിർവചിച്ചിരിക്കുന്നത്. അതിനാൽ, രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാൻ ആഗ്രഹിക്കുന്ന രേഖയിൽ ഇരു കക്ഷികളും ഒപ്പിടേണ്ടതുണ്ടെന്ന് ഇത്

[5] (2007) 14 SCC 339

കാണിക്കുന്നു. അതുവരെ രേഖ രജിസ്ട്രേഷനുള്ള പ്രമാണമായി മാറുന്നില്ല. വകുപ്പ് 2 (12) നോടൊപ്പം വകുപ്പ് 17 ചേർത്ത് വായിക്കുമ്പോൾ, സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെ കൈമാറ്റവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഇരു കക്ഷികളും ഒപ്പിട്ടിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ എല്ലാ അർത്ഥത്തിലും രേഖ പൂർണ്ണമായിരിക്കണമെന്ന് വ്യക്തമായി സൂചിപ്പിക്കുന്നു. ഈ വിഷയം വ്യവഹാരത്തിന് വിധേയമായോ എന്നത് അപ്രസക്തമാണ്.

19. വിൽക്കാനുള്ള കരാറും വിൽപ്പനയും തമ്മിൽ വ്യത്യാസമുണ്ടെന്ന് പരാമർശിക്കാം. ഒരു വിൽപ്പനയുടെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി വിൽപ്പന സമയത്ത് വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയാണ് വിലയിരുത്തേണ്ടത്, അല്ലാതെ വിൽക്കാനുള്ള മുൻ കരാറിന്റെ സമയത്തോ കേസ് ഫയൽ ചെയ്യുന്ന സമയത്തോ അല്ല. നിയമത്തിലെ 17-ാം വകുപ്പിൽ നിന്ന് ഇത് വ്യക്തമാണ്. വകുപ്പ് 3 അനുസരിച്ച്, പ്രമാണത്തിൽ വെളിപ്പെടുത്തിയ മൂല്യനിർണ്ണയത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യണം എന്നത് ശരിയാണ്. എന്നാൽ രാജസ്ഥാൻ (അമെൻഡ്മെന്റ്) സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 47 എ പ്രകാരം വസ്തുവകകൾ വിലകുറച്ച് കാണിച്ചതായി കണ്ടെത്തിയാൽ ശരിയായ വിപണി മൂല്യം വിലയിരുത്താൻ കളക്ടർക്ക് (സ്റ്റാമ്പുകൾ) സ്വാതന്ത്ര്യമുണ്ട്. അതിനാൽ, നിലവിലെ കേസിൽ, പ്രമാണത്തിൽ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ വസ്തുവിന്റെ മൂല്യനിർണ്ണയം ശരിയല്ലെന്ന് രജിസ്ട്രേഷൻ അധികാരി കണ്ടെത്തിയപ്പോൾ, വസ്തുവിന്റെ ശരിയായ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനായി രേഖ കളക്ടർക്ക് അയച്ചു.

(ഊന്നൽ ചേർത്തിരിക്കുന്നു)

ആത്യന്തികമായി 22-ാം ഖണ്ഡികയിൽ ഈ കോടതി ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

"22. ഈ പശ്ചാത്തലത്തിൽ, വകുപ്പ് 17 നെ വകുപ്പ് 2 (12) മായി ചേർത്ത് കോടതി വ്യാഖ്യാനിക്കുകയാണെങ്കിൽ, **രജിസ്ട്രേഷൻ സമയത്ത്, രജിസ്ട്രേഷൻ അധികാരിക്ക് ആ സമയത്ത് ശരിയായ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ ബാധ്യതയുണ്ടെന്നും പ്രമാണത്തിൽ സൂചിപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന മൂല്യം അനുസരിച്ച് പോകരുതെന്നും സംശയമില്ല."**

(ഊന്നൽ ചേർത്തിരിക്കുന്നു)

20. അതിനാൽ, രജിസ്ട്രേഷനായി ഒരു വിലയാധാരം ഹാജരാക്കുമ്പോൾ, പ്രമാണം നടപ്പിലാക്കുന്ന തീയതിയിൽ പ്രമാണത്തിലെ വസ്തുവിന്റെ ശരിയായ വിപണി മൂല്യം രജിസ്റ്ററിംഗ്

അധികാരി നിർണ്ണയിക്കണം. അത്തരം വിപണി മൂല്യത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നൽകേണ്ടത്, അല്ലാതെ രേഖയിൽ സൂചിപ്പിച്ച പ്രതിഫലത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലല്ല. സൂചിപ്പിച്ച പ്രതിഫലം വിപണി മൂല്യത്തേക്കാൾ കൂടുതലാണെങ്കിൽ, പ്രമാണത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രതിഫലത്തിൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നൽകണം. മാത്രമല്ല, വിൽപ്പനയ്ക്കുള്ള കരാറിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന വിപണി മൂല്യം അല്ലെങ്കിൽ കരാർ തീയതിയിൽ നിലനിൽക്കുന്ന വിപണി മൂല്യം അല്ലെങ്കിൽ വില തീർപ്പാക്കിയ തീയതിയിൽ നിലനിൽക്കുന്ന വിപണി മൂല്യം എന്നിവയ്ക്ക് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി തീരുമാനിക്കുന്നതിന് പ്രസക്തമല്ല. കൈമാറ്റം നടപ്പിലാക്കുന്ന തീയതിയിൽ നിലനിൽക്കുന്ന ഒന്നാണ് പ്രസക്തമായ വിപണി മൂല്യം. അതിനാൽ, വിലയാധാരം നടപ്പിലാക്കുന്ന തീയതിയിൽ വിലയാധാര വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യത്തിൽ കണക്കാക്കിയ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടയ്ക്കാൻ അപ്പീൽവാദികൾ ബാധ്യസ്ഥരാണെന്നതിൽ കോടതിക്ക് സംശയമില്ല.

21. നേരത്തെ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, വിലയാധാര വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം 6,67,200 രൂപയായി കണക്കാക്കിയാണ് അപ്പീൽവാദികൾ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി നൽകിയത്. മുനിസിപ്പൽ നിയമങ്ങൾക്ക് കീഴിൽ വസ്തുക്കരം ഈടാക്കാൻ ഉപയോഗിക്കുന്ന ഒരു രീതി സ്വീകരിച്ചാണ് ഈ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിച്ചത്. അനുച്ഛേദം 23 ന്റെ ഉദ്ദേശ്യങ്ങൾക്കായി വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള അടിസ്ഥാനമായി അത്തരമൊരു മൂല്യം സ്വീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല.

22. പ്രസക്ത സമയത്ത് ഉത്തർപ്രദേശ് സംസ്ഥാനത്തിന് ബാധകമായ സ്റ്റാമ്പ് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 47 എയിലെ വ്യവസ്ഥകളിലേക്ക് ഇപ്പോൾ കോടതി കടക്കുന്നു. വകുപ്പ് 47 എ ഇപ്രകാരം പറയുന്നു:

> **"47എ.** കൈമാറ്റപത്രങ്ങൾ മുതലായവയിൽ കുറഞ്ഞ വിലയാണ് കാണിച്ചതെങ്കിൽ, എങ്ങനെ കൈകാര്യം ചെയ്യണം: – (1) (എ) "നികുതി ബാധകമായിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും പ്രമാണത്തിന്റെ വിഷയമായിട്ടുള്ള വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം, അത്തരം പ്രമാണത്തിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്നതുപോലെ, നിയമത്തിന് കീഴിൽ തയ്യാറാക്കിയ ചട്ടങ്ങൾ അനുസരിച്ച് നിർണ്ണയിച്ച കുറഞ്ഞ മൂല്യത്തിനേക്കാൾ കുറവാണെങ്കിൽ, 1908-ലെ രജിസ്ട്രേഷൻ ആക്ട് പ്രകാരം നിയമിതനായ രജിസ്ട്രേഷൻ ഓഫീസർ, പ്രസ്തുത നിയമത്തിൽ എന്തെങ്കിലും അടങ്ങിയിട്ടുണ്ടെങ്കിലും, അത്തരം പ്രമാണം ഹാജരാക്കിയ ഉടനെയും രജിസ്ട്രേഷനായി അത് സ്വീകരിക്കുന്നതിനും പ്രസ്തുത നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 52 പ്രകാരം എന്തെങ്കിലും നടപടിയെടുക്കുന്നതിനും മുമ്പ്, വകുപ്പ് 29 പ്രകാരം സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടയ്ക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥനായ വ്യക്തിയോട് പ്രസ്തുത ചട്ടങ്ങൾക്കനുസൃതമായി നിർണ്ണയിച്ച ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ മൂല്യത്തിന്റെ

അടിസ്ഥാനത്തിൽ കണക്കാക്കിയ കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടയ്ക്കാനും 1908 ലെ രജിസ്ട്രേഷൻ ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 23 അനുസരിച്ച് വീണ്ടും ഹാജരാക്കുന്നതിനായി പ്രമാണം തിരികെ നൽകുകയും ചെയ്യണം.

(ബി) ഖണ്ഡം (എ) പ്രകാരം അടയ്ക്കേണ്ട കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഏതെങ്കിലും പ്രമാണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് അടയ്ക്കുകയും പ്രമാണം വീണ്ടും രജിസ്ട്രേഷനായി ഹാജരാക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥൻ, പുറത്തെഴുത്തിൽ, കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് നികുതി അടച്ചതായി സാക്ഷ്യപെടുത്തുകയും, പണമടച്ച വ്യക്തിയുടെ പേര്, താമസസ്ഥലം എന്നിവ രേഖപ്പെടുത്തുകയും, അതേ രേഖ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുകയും ചെയ്യും.

(സി) ഈ നിയമത്തിലെ മറ്റേതെങ്കിലും വ്യവസ്ഥകളിൽ എന്തെങ്കിലും അടങ്ങിയിട്ടുണ്ടെങ്കിലും, കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഖണ്ഡം (എ) പ്രകാരം നിർദ്ദേശിക്കാവുന്ന അത്തരം പ്രഖ്യാപനം അടങ്ങിയ സ്റ്റാമ്പ് പതിപ്പിച്ച് അടയ്ക്കാം.

(ഡി) ഖണ്ഡം (എ) ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന ഉത്തരവ് ലഭിച്ചതിന് ശേഷം ഏതെങ്കിലും വ്യക്തി കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടയ്ക്കാതിരിക്കുകയും രജിസ്ട്രേഷനായി പ്രമാണം വീണ്ടും ഹാജരാക്കുകയും ചെയ്താൽ, പ്രമാണം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിന് മുമ്പ്, വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യവും അതിന് നൽകേണ്ട ശരിയായ തീരുവയും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് രജിസ്ട്രേഷൻ ഓഫീസർ അത് കളക്ടറെ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് തടസ്സമില്ലാതെ, അത്തരം രജിസ്റ്ററിംഗ് ഓഫീസർ, വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യത്തിന്മേൽ തീരുവ ഈടാക്കാവുന്ന ഏതെങ്കിലും പ്രമാണം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുമ്പോൾ, അത്തരം പ്രമാണത്തിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥത്തിലുള്ള വിപണി മൂല്യം പ്രമാണത്തിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടില്ലെന്ന് വിശ്വസിക്കാൻ കാരണമുണ്ടെങ്കിൽ, അത്തരം പ്രമാണം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ശേഷം, അത്തരം വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യവും അതിന് നൽകേണ്ട ഉചിതമായ തീരുവയും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് കളക്ടറെ സമീപിക്കാവുന്നതാണ്-

(3) ഉപവകുപ്പ് (1) അല്ലെങ്കിൽ ഉപവകുപ്പ് (2) പ്രകാരം ഒരു റഫറൻസ് ലഭിച്ചുകഴിഞ്ഞാൽ, കക്ഷികൾക്ക് അവരുടെ ഭാഗം വിശദമാക്കാൻ ന്യായമായ അവസരം നൽകിയ ശേഷം, ഈ നിയമപ്രകാരമുള്ള ചട്ടങ്ങൾക്കനുസൃതമായി നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള രീതിയിൽ അന്വേഷണം നടത്തിയ ശേഷം, മേൽപ്പറഞ്ഞതുപോലെ പ്രമാണത്തിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന വസ്തുവിന്റെ

വിപണി മൂല്യവും തീരുവയും കളക്ടർ നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതാണ്. തീരുവയിൽ എന്തെങ്കിലും വ്യത്യാസം ഉണ്ടെങ്കിൽ, തീരുവ അടയ്ക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥനായ വ്യക്തി അത് നൽകേണ്ടതാണ്.

വിശദീകരണം. (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്ന ഓഫീസറുടെ ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവ് പ്രകാരം ഏതെങ്കിലും വ്യക്തി കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടയ്ക്കുന്നത് (3) ഉപവകുപ്പിന് കീഴിലുള്ള ഏതെങ്കിലും പ്രമാണത്തിൽ നടപടികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിൽ നിന്ന് കളക്ടറെ തടയില്ല.

(4) വിപണി മൂല്യത്തിന് തീരുവ ചുമത്താവുന്ന വസ്തു വിഷയമായ ഏതെങ്കിലും പ്രമാണം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത തീയതി മുതൽ നാല് വർഷത്തിനുള്ളിൽ, ഉപവകുപ്പ് (1) അല്ലെങ്കിൽ ഉപവകുപ്പ് (2) പ്രകാരം ഇതിനകം റെഫർ ചെയ്തിട്ടില്ലെങ്കിൽ, കളക്ടർക്ക് സ്വമേധയായോ അല്ലെങ്കിൽ ഏതെങ്കിലും കോടതിയിൽ നിന്നോ സ്റ്റാമ്പ് കമ്മീഷണറിൽ നിന്നോ സ്റ്റാമ്പ്സ് അഡീഷണൽ കമ്മീഷണറിൽ നിന്നോ സ്റ്റാമ്പ്സ് ഡെപ്യൂട്ടി കമ്മീഷണർ അല്ലെങ്കിൽ ഒരു അസിസ്റ്റന്റ് കമ്മീഷണർ ഓഫ് സ്റ്റാമ്പ്സ് അല്ലെങ്കിൽ റവന്യൂ ബോർഡ് അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഏതെങ്കിലും ഉദ്യോഗസ്ഥനിൽ നിന്നോ ഉള്ള പരാമർശപ്രകാരം, അത്തരം പ്രമാണത്തിന്റെ വിഷയമായ വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യത്തിന്റെയും അതിന് നൽകേണ്ട തീരുവയുടെയും കൃത്യതയെക്കുറിച്ച് സ്വയം തൃപ്തിപ്പെടുത്തുന്നതിനായി പ്രമാണം ആവശ്യപ്പെടുകയും പരിശോധിക്കുകയും, അത്തരം പരിശോധനയ്ക്ക് ശേഷം, അത്തരം വസ്തുവിന്റെ യഥാർത്ഥത്തിലുള്ള വിപണി മൂല്യം പ്രമാണത്തിൽ നൽകിയിട്ടില്ലെന്ന് വിശ്വസിക്കാൻ കാരണമുണ്ടെങ്കിൽ, (3)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ നൽകിയിരിക്കുന്ന നടപടിക്രമങ്ങൾക്കനുസൃതമായി അത്തരം വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യവും അതിന് നൽകേണ്ട തീരുവയും അദ്ദേഹത്തിന് നിർണ്ണയിക്കാവുന്നതാണ്. തീരുവയിൽ എന്തെങ്കിലും വ്യത്യാസമുണ്ടെങ്കിൽ, തീരുവ അടയ്ക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥനായ വ്യക്തി അത് നൽകേണ്ടതാണ്.

സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്റെ മുൻകൂർ അനുമതിയോടെ, ഈ ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം നാല് വർഷത്തിന് ശേഷവും എന്നാൽ വിപണി മൂല്യത്തിന് തീരുവ ഈടാക്കാവുന്ന വസ്തു പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രമാണത്തിന്റെ രജിസ്ട്രേഷൻ തീയതി മുതൽ എട്ട് വർഷത്തിന് മുമ്പും നടപടിയെടുക്കാം.

വിശദീകരണം (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്ന ഓഫീസറുടെ ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവിലൂടെ ഏതെങ്കിലും വ്യക്തിക്ക് കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടയ്ക്കുന്നത് (3) ഉപവകുപ്പിന് കീഴിലുള്ള ഏതെങ്കിലും ഉപകരണത്തിൽ നടപടികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിൽ നിന്ന് കളക്ടറെ തടയില്ല.

(4) (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള അന്വേഷണത്തിലും (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള പരിശോധനയിലും കളക്ടർ വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം –

(i) സത്യസന്ധമായി നല്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും രേഖ ശരിയായി സ്റ്റാമ്പ് ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നും കണ്ടെത്തുകയാണെങ്കിൽ, അദ്ദേഹം അത് സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തുകയും പരാമർശം നടത്തിയ വ്യക്തിക്ക് തിരികെ നൽകുകയും വേണം;

(ii) സത്യസന്ധമായി നൽകിയിട്ടില്ലെന്നും ശരിയായി സ്റ്റാമ്പ് സ്റ്റാമ്പ് ചെയ്തിട്ടില്ലെന്നും കണ്ടെത്തുകയാണെങ്കിൽ, ശരിയായ ഡ്യൂട്ടി അല്ലെങ്കിൽ അതിലെ കുറവ് പരിഹരിക്കാൻ ആവശ്യമായ തുകയും ശരിയായ ഡ്യൂട്ടിയുടെ നാലിരട്ടി അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ കമ്മി ഭാഗത്തിന്റെ നാലിരട്ടിയിൽ കവിയാത്ത പിഴയും അദ്ദേഹത്തിന് ആവശ്യപ്പെടാം.

(4 എ) ഉപവകുപ്പ് (4) ലെ ഖണ്ഡം (2) പ്രകാരം അടയ്ക്കേണ്ട കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അല്ലെങ്കിൽ പിഴയോടൊപ്പം, പ്രമാണം നടപ്പിലാക്കിയ തീയതി മുതൽ യഥാർത്ഥ പേയ്മെന്റ് തീയതി വരെ കണക്കാക്കിയ കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയുടെ തുകയ്ക്ക് ഒന്നര ശതമാനം നിരക്കിൽ ക്രമപലിശ അടയ്ക്കാൻ കളക്ടർ ആവശ്യപ്പെടണം:

കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അപ്പീലിലോ റിവിഷനിലോ അല്ലെങ്കിൽ ക്ഷമതയുള്ള കോടതിയുടെയോ അധികാരിയുടെയോ ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവിലൂടെ വ്യത്യാസപ്പെടുകയാണെങ്കിൽ ഈ ഉപവകുപ്പിന് കീഴിലുള്ള പലിശ തുക പുനഃക്രമീകരിക്കും.

(4 ബി) ഉപവകുപ്പ് (4 എ) പ്രകാരം നൽകേണ്ട പലിശ തുക കുടിശ്ശിക തുകയിലേക്ക് ചേർക്കേണ്ടതും എല്ലാ ആവശ്യങ്ങൾക്കും നൽകേണ്ട തുകയുടെ ഭാഗമായി കണക്കാക്കേണ്ടതുമാണ്.

(4സി) ഏതെങ്കിലും കോടതിയുടെയോ അധികാരിയുടെയോ ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവ് പ്രകാരം കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി വസൂലാക്കുന്നത് സ്റ്റേ ചെയ്യുകയും അത്തരം സ്റ്റേ ഉത്തരവ് പിന്നീട് റദ്ദാക്കുകയും ചെയ്താൽ, (4 എ) ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന പലിശ അത്തരം സ്റ്റേ ഉത്തരവ് പ്രാബല്യത്തിൽ തുടരുന്ന കാലയളവിൽ നൽകേണ്ടതാണ്.

(4 ഡി) ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥ പ്രകാരം ഒരു വ്യക്തി അടയ്ക്കുകയോ നിക്ഷേപിക്കുകയോ വീണ്ടെടുക്കുകയോ റീഫണ്ട് ചെയ്യുകയോ ചെയ്യുന്ന ഏതൊരു തുകയും ആദ്യം അദ്ദേഹത്തിനെതിരായ കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അല്ലെങ്കിൽ പിഴയായി ക്രമീകരിക്കുകയും അധികമായി എന്തെങ്കിലും ഉണ്ടെങ്കിൽ പലിശയായി ക്രമീകരിക്കുകയും ചെയ്യും."

23. ഇതനുസരിച്ച്, ഈ കേസിൽ അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർ ഒരു ന്യായനിർണ്ണയം നടത്തി. വിലയാധാര വസ്തു പരിശോധിച്ച ശേഷം, വിലയാധാരത്തിലെ വസ്തുവിന്റെ വിവരണം തെറ്റാണെന്ന നിഗമനത്തിൽ അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർ എത്തി. വിലയാധാരത്തിൽ ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണ്ണം 970 മീറ്ററായി കാണിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിലും യഥാർത്ഥത്തിൽ ഇത് 995 ചതുരശ്ര മീറ്ററാണെന്ന് കണ്ടെത്തിയതായി അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടർ നിരീക്ഷിച്ചു. ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 24,000 രൂപ വിപണി മൂല്യം കാണിക്കുന്ന അതേ വലിയ സ്വത്തിന്റെ ഭാഗമായ സ്വത്തുക്കളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട 2010 ലെ നാല് വിൽപ്പന ഇടപാടുകൾ അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടർ പരാമർശിച്ചു. ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 24,000 രൂപ നിരക്കിൽ വിപണി മൂല്യം നിശ്ചയിക്കാൻ അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടറും അപ്പീൽ അധികാരിയും ഹൈക്കോടതിയും അനുമതി നൽകി.

24. വിലയാധാര വസ്തുവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് അപ്പീൽവാദികൾ വിൽപ്പനക്കാരന്റെ കുടിയാന്മാരായിരുന്നുവെന്ന് അംഗീകരിക്കപ്പെട്ട വസ്തുതയാണ്. വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനുള്ള പരിശോധന വളരെ ലളിതമാണ്. വിപണി മൂല്യം എന്നത് വിശ്വസനീയവും സന്നദ്ധനുമായ ക്രേതാവ് വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്ന തുകയാണ്. വിൽപ്പനയ്ക്ക് ആധാരമായ വസ്തു വിൽപ്പനക്കാരന്റെ കൈവശമാണെങ്കിൽ, ഒരു കുടിയാന്റെ കൈവശമുള്ള സമാനമായ വസ്തുവിന് വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്ന വിലയേക്കാൾ കൂടുതൽ വില ക്രേതാവ് വസ്തുവിന് വാഗ്ദാനം ചെയ്യുമെന്ന് വ്യക്തമാണ്. ഒരു കുടിയാന്റെയോ കുടിയാന്മാരുടെയോ കൈവശമുള്ള ഒരു വസ്തുവിന് പരസ്യ വിപണിയിൽ വിൽപ്പനക്കാരന്റെ മാത്രം കൈവശമുള്ള സമാനമായ വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യത്തേക്കാൾ കുറഞ്ഞ മൂല്യം മാത്രമേ ലഭിക്കൂ എന്നതിൽ സംശയമില്ല. കുടിയാന്റെ കൈവശമുള്ള വസ്തുവിന്റെ ഭാഗത്തിന്റെ യഥാർത്ഥ കൈവശാവകാശം ക്രേതാവിന് ലഭിക്കില്ല എന്നതാണ് കാരണം.

25. കുടിയാന്മാരുടെ കൈവശമുള്ള ഒരു വസ്തുവിന്റെ കാര്യത്തിൽ പോലും താരതമ്യ രീതിയിലൂടെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ കഴിയും. ഉദാഹരണത്തിന്, ഒരു കുടിയാന്റെ കൈവശമുള്ള ഒരു വസ്തുവിന്റെ വിൽപ്പന ഇടപാട് ഉണ്ടാവുകയും, അത് വിലമതിക്കാൻ ആഗ്രഹിക്കുന്ന വസ്തുവുമായി താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്നതും, മേൽപ്പറഞ്ഞ വിൽപ്പന ഇടപാട് ഒരു യഥാർത്ഥ ഇടപാടായി കണക്കാക്കപ്പെടുന്നും ഉണ്ടെങ്കിൽ, ആ വിൽപ്പന ഇടപാടിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വിപണി മൂല്യം

നിശ്ചയിക്കാം. താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന ഉദാഹരണങ്ങളൊന്നും കണ്ടെത്തിയില്ലെങ്കിൽ, കുടിയാന്മാരില്ലാത്ത താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യത്തിൽ നിന്ന് ഉചിതമായ കിഴിവ് നടത്തി കുടിയാന്മാരുടെ കൈവശമുള്ള വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കാൻ കഴിയും.

26. രേഖാമൂലമുള്ള വാദങ്ങളിൽ, വിൽപ്പനയ്ക്കുള്ള കരാർ തീയതിയിലെ (1966) വിപണി മൂല്യവും ഒത്തുതീർപ്പിലൂടെ അപ്പീൽവാദികൾ നൽകിയ ഭൂമിയുടെ 1/3 ഭാഗത്തിന്റെ വിപണി മൂല്യവും കണക്കിലെടുത്ത് വിപണി മൂല്യം കണക്കാക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു സൂത്രവാക്യം നേരിട്ട് ഹാജരായ അഭിഭാഷകൻ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്. എന്നിരുന്നാലും, വിൽപ്പന വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം വിലയാധാരം നടപ്പാക്കുന്ന തീയതിയിൽ നിർണ്ണയിക്കേണ്ടിവരുമെന്നതിനാൽ ഈ വാദം സ്വീകാര്യമല്ല.

27. അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടറോ അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനമോ ഹൈക്കോടതിയോ ഈ കോടതി മുകളിൽ പറഞ്ഞ കാര്യങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഈ വിഷയത്തിൽ തീരുമാനമെടുത്തിട്ടില്ല. വിൽപ്പന ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യമായി ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് 24,000 രൂപ എന്ന മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശ മൂല്യം എടുക്കുകയാണെങ്കിൽ പോലും, അപ്പീൽവാദികൾ ഇതിനകം തന്നെ വിലയാധാര ഭൂമി കുടിയാന്മാർ എന്ന നിലയിൽ കൈവശം വച്ചിരിക്കുന്നതിനാൽ വിപണി മൂല്യത്തിൽ നിന്ന് ആവശ്യമായ കിഴിവുകൾ നടത്തേണ്ടിവരും. എത്രത്തോളം കിഴിവ് നടത്താൻ കഴിയും എന്നത് കുടിയായ്മയുടെ സ്വഭാവത്തെയും മറ്റ് സുപ്രധാന ഘടകങ്ങളെയും ആശ്രയിച്ചിരിക്കും. പ്രസക്തമായ വാടക നിയന്ത്രണ നിയമപ്രകാരം ചില വാടകക്കാരെ പരിരക്ഷിച്ചേക്കാം, അതേസമയം ചിലത് സംരക്ഷിക്കപ്പെടണമെന്നില്ല. അതെല്ലാം തെളിവുകളെ ആശ്രയിച്ചാണ്.

28. വിലയാധാരം നടപ്പാക്കുന്ന തീയതിയിലെ വിൽപ്പന ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം സംബന്ധിച്ച പ്രശ്നം വാക്കാലുള്ളതും രേഖാമൂലമുള്ളതുമായ തെളിവുകൾ ഹാജരാക്കാൻ കക്ഷികളെ അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് തീരുമാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്. കുടിയാന്മാരുടെ കൈവശമുള്ള ഒരു വസ്തുവിന്റെ സമാനമായ വിൽപ്പന ഉദാഹരണം ലഭ്യമാണോ എന്ന് അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടർ ഉറപ്പാക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഇത് ലഭ്യമല്ലെങ്കിൽ, കുടിയായ്മയില്ലാത്ത താരതമ്യപ്പെടുത്താവുന്ന വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം എടുത്ത് താരതമ്യ രീതിയിലൂടെ ബന്ധപ്പെട്ട തീയതിയിൽ വിലയാധാര വസ്തുവിന്റെ വിപണി മൂല്യം അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടർ വീണ്ടും നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അതിനുശേഷം, ഈ കേസിന്റെ വസ്തുതകളിൽ വിപണി മൂല്യത്തിൽ നിന്ന് നൽകേണ്ട കിഴിവിന്റെ ശതമാനം അദ്ദേഹം നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതുണ്ട്. രേഖാമൂലമുള്ള തെളിവുകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അസിസ്റ്റന്റ് കളക്ടറാണ് ഈ ചോദ്യങ്ങൾ തീരുമാനിക്കേണ്ടത്. അതിനാൽ, ഈ കോടതി വിധിന്യായത്തിൽ പറഞ്ഞതിന് വിധേയമായി, വിലയാധാരം നടപ്പാക്കുന്ന തീയതിയിൽ

വിൽപ്പന ഭൂമിയുടെ വിപണി മൂല്യം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനായി കേസ് അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർക്ക് അയയ്ക്കാൻ ഈ കോടതി നിർദ്ദേശിക്കുന്നു.

29. അപ്പീൽവാദികൾ നൽകേണ്ട തുകയിലേക്ക് ഒരു കോടി രൂപ ഇതിനകം നിക്ഷേപിച്ചിട്ടുണ്ട്. തുക അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടറുടെ അന്തിമ ന്യായനിർണ്ണയത്തിന് വിധേയമായിരിക്കും. ഭൂമിയുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും വിപണി മൂല്യം അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർ നേരത്തെ നിർണ്ണയിച്ചതിനേക്കാൾ കുറവാണെന്ന നിഗമനത്തിൽ അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർ എത്തുകയാണെങ്കിൽ, തുക അടച്ച തീയതി മുതൽ റീഫണ്ട് ചെയ്യുന്ന തീയതി വരെ പ്രതിവർഷം 8% നിരക്കിൽ പലിശ സഹിതം അടച്ച അധിക തുക റീഫണ്ട് ചെയ്യാൻ അപ്പീൽവാദികൾക്ക് അർഹതയുണ്ട്. കമ്മി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഒരു കോടി രൂപ കവിയുന്നതായി കണ്ടെത്തിയാൽ, അപ്പീൽവാദികൾ പ്രസ്തുത തുക നികത്തേണ്ടതുണ്ട്. വകുപ്പ് 47 എയിലെ ഉപവകുപ്പ് 4 എ നിർബന്ധിത നിബന്ധനകളിലാണ്. കമ്മി തുകയ്ക്ക് പ്രതിമാസം 1.5% നിരക്കിൽ പലിശ ചുമത്തുകയല്ലാതെ കളക്ടർക്ക് മറ്റ് മാർഗമില്ലെന്ന് 'ഷാൽ' എന്ന വാക്ക് ഉപയോഗിക്കുന്നത് വ്യക്തമാക്കുന്നു. പിഴയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തെ കോടതി തടസ്സപ്പെടുത്തുന്നില്ല, കാരണം സംസ്ഥാന സർക്കാർ ആ ഭാഗം ചോദ്യം ചെയ്തിട്ടില്ല.

30. അതിനാൽ, ഹൈക്കോടതിയുടെ അപവദിത വിധിന്യായവും അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടറുടെയും അപ്പലേറ്റ് അതോറിറ്റിയുടെയും വിധിന്യായവും കോടതി റദ്ദാക്കുകയും കേസ് അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർ വീണ്ടും പരിഗണിക്കുന്നതിനായി റിമാൻഡ് ചെയ്യുകയും ചെയ്യുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, അപ്പീൽവാദികൾ പിഴ അടയ്ക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥരല്ലെന്ന് വിധിച്ച ഹൈക്കോടതിയുടെ അപവദിത വിധിന്യായത്തിന്റെ ആ ഭാഗം കോടതി സ്ഥിരീകരിക്കുന്നു. മൂല്യനിർണ്ണയ വിഷയത്തിൽ തെളിവുകൾക്ക് നേതൃത്വം നൽകാൻ അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർ അപ്പീൽവാദികളെ അനുവദിക്കണം. ഇന്ന് മുതൽ ആറുമാസത്തിനകം നടപടികൾ എത്രയും വേഗം പൂർത്തിയാക്കാൻ അസിസ്റ്റന്റ് സ്റ്റാമ്പ് കളക്ടർക്ക് നിർദേശം നൽകുന്നു.

31. അതനുസരിച്ച്, ചെലവ് സംബന്ധിച്ച് ഉത്തരവില്ലാതെ മേൽപ്പറഞ്ഞ നിബന്ധനകളിൽ അപ്പീൽ അനുവദനീയമാണ്.

അങ്കിത് ഗ്യാൻ
(സഹായി: റൗൾ സാവന്ത്, ആർഷ് ചൗധരി, എൽസിആർഎ)

അപ്പീൽ അനുവദിച്ച് ഉത്തരവായി.