17400/09

23686

OFFICE OF THE INSPECTOR GENERAL OF REGISTRATION
15 OCT 2011

ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ നടപടിക്രമം

(ഹാജർ: ശ്രീ. ടി.കെ. മനോജ്കുമാർ, ഐ.എ.എസ്)

(പബ്ലിക് ഓഫീസ് ബിൽഡിംഗ്, മ്യൂസിയം ജംഗ്ഷൻ, തിരുവനന്തപുരം)

എൽ.ആർ(എ3)-29614/2009 തീയതി: 28/09/2011

വിഷയം:- കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം 54(1) - മലപ്പുറം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ ജനറലിന്റെ ഉത്തരവിനെതിരായ അപ്പീൽ ഹരജി - സംബ.

പരാമർശം:- ശ്രീമതി. പത്മാവതി അമ്മ സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ ഹർജി.

തിരൂരങ്ങാടി സബ്ബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ പി.2/08 നമ്പർ ബന്തവസ്സു ആധാരത്തിനു 152127/- രൂപ മുദ്രവിലയും 50/- രൂപ പിഴയും അടയ്ക്കണമെന്ന മലപ്പുറം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ 19/12/2008 ലെ ജി-4899/08 നമ്പർ ഉത്തരവിനെതിരെ കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം 54(1) പ്രകാരം സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ളതാണ് പ്രസ്തുത അപ്പീൽ ഹർജി.

മഞ്ചേരിയിൽ പത്മാവതി അമ്മ മുതൽ 3 പേർ ഒന്നാം പാർട്ടിയായും വലിയ പീടികയ്ക്കൽ മുഹമ്മദ് കുട്ടി ഹാജി മുതൽ 2 പേർ രണ്ടാം പാർട്ടിയായും ഒപ്പിട്ടിട്ടുള്ള കരാറാണ് ടി ബന്തവസ്സാധാരം പറഞ്ഞിട്ടുള്ളത്. ഒന്നാം പാർട്ടിയ്ക്ക് കൈവശത്തിലുള്ള പട്ടിക വസ്തുവിൽ കെട്ടിടം മുതലായവ നിർമ്മിയ്ക്കുന്നതിനും മറ്റുമായി 30 വർഷത്തേയ്ക്ക് പ്രതിമാസം 21,000/- രൂപ നിരക്കിൽ 5 വർഷത്തേയ്ക്ക് തുടർന്നുള്ള ഓരോ മൂന്നു വർഷത്തേയ്ക്കും 15% വർദ്ധനവിൽ വാടക നൽകാമെന്ന് സമ്മതിച്ചും തിരികെ കൊടുക്കാമെന്ന വ്യവസ്ഥയിൽ 25,000.00/- രൂപ സെക്യൂരിറ്റി സംഖ്യയായും നൽകുന്ന ടി കരാർ 21/09/08 തീയതി ഒപ്പിട്ടിട്ടുള്ളതും 5000/- രൂപയുടെ മുദ്രപ്പത്രത്തിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതുമാണ്.

അപ്പീൽ പരിശോധിച്ചതിൽ പട്ടിക വസ്തുവിൽ രണ്ടാം കക്ഷിയുടെ ചെലവിൽ കെട്ടിടം പണി കഴിപ്പിച്ചു ഉപയോഗിയ്ക്കുന്നതിനും പാട്ടക്കാലാവധിയായ 30 വർഷം കഴിയുമ്പോൾ ടി വസ്തുവിൽ നിർമ്മിയ്ക്കുന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ വില കണക്കാക്കി ആ തുക സഹിതം 2-ാം പാർട്ടിയ്ക്ക് കൊടുക്കാമെന്ന് പരസ്പരം നിശ്ചയിച്ചും സമ്മതിച്ചും എഴുതിപ്പിടിപ്പിച്ചിട്ടുള്ള ഒരു വാടക കരാറാണ് പ്രസ്തുത ബന്തവസ്സാധാരമെന്നും 2007 ലെ 15-ാം നമ്പർ ആക്ട് പ്രകാരം ആർട്ടിക്കിൾ 5(c) യിൽ വരുത്തിയിട്ടുള്ള ഭേദഗതി പ്രകാരം വസ്തു അഭിവൃദ്ധിപ്പെടുത്തി വിൽപ്പന നടത്തുന്നതിനും കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിനുമായി അധികാരം നൽകി എഴുതിക്കൊടുക്കുന്ന കരാറുകൾക്കാണ് ആർട്ടിക്കിൾ 21/22 പ്രകാരം മുദ്രവില നൽകണമെന്ന് നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതെന്നും. ടി ആധാരത്തിന് ആർട്ടിക്കിൾ 5(സി) പ്രകാരം മുദ്ര ഈടാക്കേണ്ടതിലേക്ക് നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മിതിയുടെ മതിപ്പ് നിശ്ചയിക്കേണ്ട ചെലവോ വിലയോ, മറ്റ് കാര്യങ്ങളോ ഒന്നും തന്നെ ആധാരത്തിൽ പ്രസ്താവിച്ചിട്ടില്ലെന്നും മേൽ പറഞ്ഞ സാഹചര്യത്തിൽ ടി ആധാരം കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം 33(എ)(5)പ്രകാരമുള്ള ഒരു പാട്ടക്കരാറും, ആർട്ടിക്കിൾ 50

പ്രകാരമുള്ള ഒരു സെക്യൂരിറ്റി ബോണ്ടും അടങ്ങിയ കരണമാണെന്നും, ആയതിനാൽ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ ജനറലിന്റെ ഉത്തരവ് പുന:പരിശോധിച്ച് ഉത്തരവുണ്ടാകണമെന്നും കക്ഷി അഭ്യർത്ഥിച്ചിരിക്കുന്നു.

ബന്തവസ്സാധാരം പരിശോധിച്ചതിൽ പട്ടിക വസ്തു 30 വർഷത്തേയ്ക്ക് പാട്ടത്തിന് നൽകുന്ന ഒരു പാട്ടച്ചാർത്തും അതിനു പുറമെ, വസ്തുവിൽ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതിയും നിർമ്മാണത്തിനു ചെലവായ തുക തിരികെ നൽകുന്നതിനും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരിക്കുന്ന ഒരു കരാറും. വാടകയുടെ സെക്യൂരിറ്റിയായി 25 ലക്ഷം നൽകുന്നതായി പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന ഒരു ജാമ്യക്കൈച്ചീട്ടും ഉൾപ്പെട്ടു വരുന്ന ഒരു കരണമാണെന്നു കാണുന്നു. ആയതിനാൽ 30 വർഷത്തെ പാട്ടത്തിന് 33(എ)V പ്രകാരം 118037/- രൂപ മുദ്രവിലയും, സെക്യൂരിറ്റി ബോണ്ടിന് ആർട്ടിക്കിൾ 50(ബി) പ്രകാരം 100/- രൂപയും, കേരള രജിസ്ട്രേഷൻ മാനുവൽ ഓർഡർ 241 അനുസരിച്ച് പാട്ടത്തിന് കൊടുക്കുന്ന വസ്തുവിൽ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുവാൻ അനുവാദം നൽകുന്നതിനാൽ മുദ്രപ്പത്ര നിയമം പട്ടിക ആർട്ടിക്കിൾ 33(സി)പ്രകാരം കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തുകയുടെ 6% നിരക്കിൽ മുദ്രവിലയും കൂടാതെ ടി തുക തിരികെ നൽകുവാൻ വ്യവസ്ഥയുള്ളതിനാൽ രജിസ്ട്രേഷൻ മാനുവൽ ഓർഡർ 245(എ)അനുസരിച്ച ആർട്ടിക്കിൾ 21 പ്രകാരം 10% നിരക്കിൽ മുദ്രവില ആവശ്യമാണെന്നും കാണുന്നു.

<u>ഉത്തരവ്</u>

20/07/2011 നു നടന്ന വിചാരണയിൽ കക്ഷി ഹാജരായി. മുദ്രവില കുറവാണ് ചുമത്തിയിട്ടുള്ളതെന്നു കാണിച്ച് മലപ്പുറം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ ബന്തവസ്സ് ചെയ്ത ആധാരത്തിൽ മേൽ കുറവു മുദ്രവില ചുമത്തണമെന്ന് കക്ഷി അപേക്ഷിച്ചു. പ്രസ്തുത ബന്തവസ്സാധാരം ഒരു പാട്ടക്കരാറാണെന്നും, ആയതിനാൽ മുദ്രവില ഇളവ് അനുവദിക്കണമെന്നും കക്ഷി അപേക്ഷിച്ചു.

ബന്തവസ്സാധാരവും അനുബന്ധ രേഖകളും പരിശോധിച്ചതിൽ പ്രകാരം ചുവടെ ചേർക്കും പ്രകാരം മുദ്രവില ചുമത്തേണ്ടതാണെന്ന് ഉത്തരവാകുന്നു:

(1) കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം ആർട്ടിക്കിൾ 33(എ)(5)പ്രകാരം 30 വർഷത്തെ പാട്ടത്തിന് 1,18,037/- രൂപ മുദ്രവില

(2) സെക്യൂരിറ്റി ബോണ്ടിന് കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം 50(ബി) പ്രകാരം 100/- രൂപ.

(3) പാട്ടത്തിന് കൊടുക്കുന്ന വസ്തുവിൽ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുവാൻ അനുവാദം നൽകുന്നതിനാൽ കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം പട്ടിക ആർട്ടിക്കിൾ 33(സി) പ്രകാരം കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തുകയുടെ 6% നിരക്കിൽ മുദ്രവില ചുമത്തേണ്ടതാണ്.

(4) ടി തുക തിരികെ നൽകാൻ വ്യവസ്ഥയുള്ളതിനാൽ രജിസ്ട്രേഷൻ മാന്വൽ ഓർഡർ 245(എ) അനുസരിച്ച് ആർട്ടിക്കിൾ 21 പ്രകാരം 10% നിരക്കിൽ മുദ്രവില ചുമത്തേണ്ടതാണ്.

ഒപ്പ്
കമ്മീഷണർ

സ്വീകർത്താവ്

ശ്രീമതി പത്മാവതി അമ്മ
മങ്ങാട്ടിൽ, തൃക്കുളം അംശം ദേശം,
തിരൂരങ്ങാടി പി.ഒ - 676 306.
മലപ്പുറം ജില്ല

പകർപ്പ്: (1) I.G.R. തിരുവനന്തപുരം.
(2) ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ, മലപ്പുറം.
(3) സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ.

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം
സൂപ്രണ്ട്

പുറത്തെഴുത്ത് നമ്പർ ആർ.ആർ.4-17400/09 രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ കാര്യാലയം
തിരുവനന്തപുരം, തീയതി 19.10.2011 (20)

ഉത്തരവിന്റെ പകർപ്പ് അറിവിനും തുടർനടപടികൾക്കുമായി അയയ്ക്കുന്നു. ആധാരത്തിന്റെ രജിസ്ട്രേഷൻ നടപടി പൂർത്തിയാക്കി വിവരം യഥാസമയം റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

19/10/11

വിശ്വസ്തതയോടെ

19.10.11

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ

To, ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ, മലപ്പുറം

Fcd on 20/10/11