രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ്
കേരള രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ നടപടിക്രമം
(ഹാജർ: ഇമ്പശേഖർ.കെ, ഐ.എ.എസ്)

വിഷയം:-	രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് - റിവ്യൂ ആന്റ് റിഫോംസ്- ഓഡിറ്റ് റിമാർക്കിന്മേൽ രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ നൽകിയ ഉത്തരവിനെതിരെ സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ അപേക്ഷ – ഉത്തരവാകുന്നു.
പരാമർശം:-	1)കണ്ണൂർ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്)ന്റെ 20/18 നമ്പർ ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ട് 2)രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി ഐ ജി ഉത്തര മേഖലയുടെ 07.08.19 ലെ IA(1) 219/19 നമ്പർ ഉത്തരവ്. 3)സബ് രജിസ്ട്രാർ ശ്രീ പി പരമേശ്വരൻ നമ്പൂതിരി ഉചിത മാർഗ്ഗേന സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ അപേക്ഷ.

<u>ഉത്തരവ് നമ്പർ RR(2)49/2020 തിരുവനന്തപുരം തീയതി:09/07/2020</u>

കണ്ണൂർ ജില്ലയിലെ പെരിങ്ങോം സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ പരാമർശം (1) ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ടിലെ പാർട്ട് എ ഇനം 3 ന് പരാമർശം (2) പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി ഐ ജി നൽകിയ ഉത്തരവിനെതിരെ ബന്ധപ്പെട്ട സബ് രജിസ്ട്രാർ പരാമർശം (3) പ്രകാരം ഉചിത മാർഗ്ഗേന അപ്പീൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നു.

റിമാർക്കിനാസ്പദമായ ആധാരം 1825/16 നമ്പർ വിലയാധാരമാണ്. പഞ്ചായത്ത് റോഡ് സൗകര്യമുള്ള വീട് ഉൾപ്പെടെയുള്ള 30.96 ആർ സ്ഥലമാണ് ആധാര പ്രകാരം കൈമാറുന്നത്. പഞ്ചായത്ത് റോഡ് സൗകര്യമുള്ള പുരയിടത്തിന് 22500 രൂപയും റോഡ് സൗകര്യമുള്ള തോട്ടത്തിന് 3375 രൂപയുമാണ് ഫെയർവാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നത്. ആധാരത്തിൽ 10335 രൂപ നിരക്കിൽ വസ്തുവിന് 320000 രൂപയും വീടിന് 80000 രൂപയും ഉൾപ്പെടെ വില കാണിച്ചിരിക്കുന്നത് . വീടുൾപ്പെടുന്ന സ്ഥലമായതിനാൽ പഞ്ചായത്ത് റോഡ് സൗകര്യമുള്ള പുരയിടത്തിന് നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്ന ഫെയർ വാല്യൂ കാണിക്കേണ്ടതായാണ് റിമാർക്ക്.

സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണം പരിശോധിച്ചതിൽ രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലുടെ 19.11.2018 ലെ ആർ ആർ (4) 27617/08 നമ്പർ സർക്കുലറിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്നത് ആധാരത്തിൽ വസ്തുവിലെ അവകാശത്തിന്റെ സ്വഭാവവും ഭൂമിയുടെ തരവും വ്യക്തമായി രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതുണ്ട്. അതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ റിമാർക്ക് ആധാരത്തിലെ വസ്തു അതിന്റെ മുന്നാധാരത്തിൽ വിവരിക്കുന്നതുപോലെ തോട്ടം എന്നാണ് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളത്. മുക്കാൽ ഏക്കറിൽ അധികം വിസ്തീർണം വരുന്നതും 100 കവുങ്ങുകളും 10 തെങ്ങുകളും ഉൾപ്പെട്ടുവരുന്ന വസ്തുവായതിനാൽ തോട്ടം എന്ന വിഭാഗത്തിൽപ്പെടുന്നതാണ് എന്ന ഉത്തമ ബോദ്ധ്യത്തിലാണ് ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ളത് എന്ന് സബ് രജിസ്ട്രാർ വിശദീകരിച്ചിരിക്കുന്നു. കൂടാതെ റോഡ് സൗകര്യമുള്ള തോട്ടത്തിന് 3375 രൂപയാണ് ഫെയർവാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നത് എന്നും ഇതിന്റെ മുന്നാധാരമായ 639/11 ന് 4018 രൂപയാണ് കാണിച്ചിരിക്കുന്നത് എന്നും എന്നാൽ റിമാർക്കിനാസ്പദമായ വസ്തുവിന് പഞ്ചായത്ത് റോഡ് സൗകര്യമുള്ള തോട്ടത്തിന് വില നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ സർക്കാരിന് നഷ്ടമുണ്ടാകാത്ത വിധത്തിൽ 10335 രൂപ ക്രമത്തിലാണ് ആധാരത്തിൽ വില കാണിച്ചിരിക്കുന്നത് എന്നും സബ് രജിസ്ട്രാർ വിശദീകരിച്ചിരിക്കുന്നു. മേൽ സാഹചര്യത്തിൽ ഉത്തമ ബോദ്ധ്യത്തിൽ ആധാരം രജിസ്റ്ററാക്കിയ നടപടി അംഗീകരിച്ച് അപ്പീൽ അനുവദിക്കണമെന്ന് സബ് രജിസ്ട്രാർ അപേക്ഷിച്ചിരിക്കുന്നു.

വീടുൾപ്പെടെയുള്ള വസ്തുവായതിനാൽ പഞ്ചായത്ത് റോഡ് സൗകര്യമുള്ള പുരയിടമായി കണക്കാക്കണമെന്നും അപ്പീൽ നിരസിക്കാവുന്നതാണ് എന്നും ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ പുനരഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു. ആധാരത്തിൽ കെട്ടിടം ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ളതിനാലും വസ്തുവിന്റെ വടക്കതിര് പഞ്ചായത്ത് റോഡ് ആയതിനാലും പഞ്ചായത്ത് റോഡ് സൗകര്യമുള്ള പുരയിടത്തിന് നിശ്ചിയിച്ചിരിക്കുന്ന വില കാണിച്ച് ആധാരം രജിസ്റ്ററാക്കണമായിരുന്നു എന്നും അപ്പീൽ നിരസിക്കാവുന്നതാണ് എന്നും ഡി ഐ ജി പുനരഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

റിമാർക്കും സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണവും ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടേയും ഡി ഐ ജിയുടേയും പുനരഭിപ്രായവും വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. സബ് രജിസ്ട്രാർ വിശദീകരിച്ചിരിക്കുന്നത് പോലെ ആധാര പ്രകാരം കൈമാറ്റം ചെയ്യപ്പെടുന്ന 30.96 ആർ (76.500 സെന്റ്) വസ്തുവിൽ 100 കവുങ്ങുകളും 10 തെങ്ങുകളും ഉള്ളതായി ഫോം 1 ബി യിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു. അതുപോലെ തന്നെ വസ്തുവിരണപട്ടികയിൽ ഭൂമിയുടെ തരം എന്നത് തോട്ടം എന്നാണ് രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നത്. റിമാർക്ക് ആധാരത്തിന്റെ മുന്നാധാരത്തിലും ഭൂമിയുടെ തരം എന്നത് തോട്ടം എന്ന് തന്നെയാണ് എന്ന് കാണുന്നു. ഭൂമിയിൽ കെട്ടിടം ഉള്ളതിനാൽ വസ്തു തോട്ടം അല്ല എന്ന ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടേയും ഡി ഐ ജിയുടേയും അഭിപ്രായം നിലനിൽക്കുന്നതല്ല. തോട്ടം ഭൂമിയിൽ വീടു നിർമിച്ചാൽ വസ്തുവിന്റെ തരം തോട്ടത്തിൽ നിന്നും പുരയിടത്തിലെക്ക് മാറ്റപ്പെടും എന്നു കരുതുവാൻ സാധിക്കില്ല. ആയതിനാൽ ആധാര വിവരണത്തിൽ നിന്നും വസ്തു തോട്ടം ഭൂമിയാണ് എന്ന ഉത്തമ ബോദ്ധ്യത്തിൽ ആധാരം രജിസ്റ്ററാക്കിയ സബ് രജിസ്ട്രാർക്ക് കേരളാ രജിസ്ട്രേഷൻ നിയമം 86 ന്റെ പരിരക്ഷ നൽകിയും കൂടാതെ പഞ്ചായത്ത് റോഡ്

സൗകര്യമുള്ള തോട്ടത്തിന് സർക്കാർ ഫെയർവാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ കേരളാ സർക്കാരിന്റെ 06.06.2010 ലെ 7085/ഇ 2/10/ നി.വ നമ്പർ കത്തിലെ നിർദ്ദേശത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലും അപ്പീൽ അനുവദിച്ച് ഇതിനാൽ ഉത്തരവാകുന്നു.

Signature Not Verified
Digitally signed by INBASEKAR K IAS
Date: 2020.07.09 15:40:37 IST
Reason: Approved

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ

പകർപ്പ്

1) ശ്രീ പരമേശ്വരൻ നമ്പൂതിരി (സബ് രജിസ്ട്രാർ, പെരിങ്ങോം)
(ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്) കണ്ണൂർ മുഖാന്തിരം)
2)രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി ഐ ജി ഉത്തര മേഖല, കോഴിക്കോട്
3)ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്) കണ്ണൂർ
4)സബ് രജിസ്ട്രാർ, പെരിങ്ങോം
5)ഫയൽ / സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ