



രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ്
കേരള രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ നടപടിക്രമം
(ഹാജർ: ശ്രീ എ അലക്സാണ്ടർ, ഐ.എ.എസ്)

വിഷയം:- രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് - റിവ്യൂ അന്റ് റിഫോംസ്- ഓഡിറ്റ് റിമാർക്കിന്മേൽ രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ നൽകിയ ഉത്തരവിനെതിരെ സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ അപേക്ഷ - ഉത്തരവാകുന്നത് സംബന്ധിച്ച്

സൂചന:- 1)തൃശ്ശൂർ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്)ന്റെ RA(1) 47/18 നമ്പർ ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ട്.
2)രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി ഐ ജി ഉത്തരമദ്ധ്യ മേഖല തൃശ്ശൂരിന്റെ 18.07.18 ലെ DIG(2) 263/18 നമ്പർ ഉത്തരവ്.
3)സബ് രജിസ്ട്രാർ ശ്രീ ബാബുമോൻ ഉചിത മാർഗ്ഗേണ സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ അപേക്ഷ.

ഉത്തരവ് നമ്പർ RR(2)701 /19 തിരുവനന്തപുരം തീയതി:08/01/2020

തൃശ്ശൂർ ജില്ലയിലെ അണ്ടത്തോട് സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ സൂചന (1) ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ടിലെ പാർട്ട് എ ഇനം 5,8 എന്നവയ്ക്ക് രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി ഐ ജി സൂചന (2) പ്രകാരം നൽകിയ ഉത്തരവിനെതിരെ ബന്ധപ്പെട്ട സബ് രജിസ്ട്രാർ സൂചന (3) പ്രകാരം ഉചിത മാർഗ്ഗേണ അപ്പീൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നു.

ഇനം (5) ലെ റിമാർക്കിനാസ്പദമായ ആധാരം 952/17 നമ്പർ വിലയാധാരമാണ്. പുനയുർ വില്ലേജ് വക റീസർവ്വേ 178/3 ൽപ്പെട്ട 1.37 ആർസ് വസ്തുവും 178/4 ൽ 0.60 ആർസ് വസ്തുവുമാണ് 150000 രൂപ വിലയ്ക്ക് നൽകുന്നത്. ആധാര പട്ടികയിൽ വസ്തുവിവരത്തിൽ "കിഴക്കേ ഭാഗം വഴിക്കു വിട്ട പറമ്പും " എന്ന് വ്യക്തമായി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. ആയതിനാൽ സ്വകാര്യ വഴി സൗകര്യമുള്ള വസ്തുവായി കണക്കാക്കി Garden land with road access എന്ന ക്ലാസിഫിക്കേഷൻ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള 112500 രൂപ ക്രമത്തിൽ ആകെ 1.37+.60 ആർസ് വസ്തുവിന് 221625 രൂപ വില കാണിക്കേണ്ടിയിരുന്നതായാണ് റിമാർക്ക്.

ആധാരത്തിൽ റോഡ് എന്ന് എവിടേയും പരാമർശിക്കാത്തതുകൊണ്ടാണ് റോഡ് സൗകര്യമില്ലാത്ത വസ്തുവിന്റെ വില കാണിച്ച് രജിസ്റ്ററാക്കിയത് എന്നും പിന്നീട് ആധാര പട്ടികയിൽ വഴിയെപ്പറ്റി പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നത് കണ്ടപ്പോൾ അണ്ടർവാല്യുവേഷൻ നടപടികൾക്കായി റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുള്ളതായും സബ് രജിസ്ട്രാർ വിശദീകരിച്ചിരിക്കുന്നു. ആയതിനാൽ അപ്പീൽ അനുവദിക്കണമെന്നും അപേക്ഷിച്ചിരിക്കുന്നു.

സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണം സ്വീകാര്യമല്ല എന്നും സബ് രജിസ്ട്രാർ

അണ്ടർ വാല്യുവേഷൻ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യുകയല്ല വേണ്ടിയിരുന്നത് മറിച്ച് മുദ്രപത്ര നിയമം 45 എ വകുപ്പനുസരിച്ചുള്ള നടപടിയാണ് സ്വീകരിക്കേണ്ടിയിരുന്നത് എന്നും ആയതിനാൽ അപ്പീൽ നിരസിക്കാവുന്നതാണ് എന്നും ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ പുനരഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു. ആധാരത്തിലെ കിഴക്ക് ഭാഗത്തെ വഴി എന്ന് വഴിയാണ് എന്ന് വ്യക്തമാക്കിയിട്ടില്ല അതുകൊണ്ട് ഫെയർവാല്യൂ ക്ലാസിഫിക്കേഷനിലെ ഗാർഡൻലാന്റ് വിത്ത് റോഡ് അക്സസ് എന്ന വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തണമെന്ന റിമാർക്ക് നിലനിൽക്കുന്നതാണ് എന്ന് ഡി ഐ ജി പുനരഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

റിമാർക്ക് അതിനാസ്സദമായ ആധാരം ഫെയർവാല്യൂ പകർപ്പ് സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണം, ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടേയും ഡി ഐ ജിയുടേയും പുനരഭിപ്രായം എന്നിവ വിശദമായി പരിശോധിച്ചതിൽ ആധാര പ്രകാരം കൈമാറ്റം ചെയ്തിരിക്കുന്ന സർവ്വേ 178/3, 178/4 എന്നിവയ്ക്ക് Residential Plot with NH/PWD Road access എന്ന ക്ലാസിഫിക്കേഷനിലാണ് വില നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നത്. എന്നാൽ ആധാര പ്രകാരം വസ്തുവിന് പ്രൈവറ്റ് റോഡ് സൗകര്യമാണ് ഉള്ളത് എന്ന് കാണുന്നു. മേൽ സാഹചര്യത്തിൽ ടി സർവ്വേ സബ് ഡിവിഷൻ നമ്പരുകൾക്ക് ഫെയർവാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ല എന്ന് കാണുന്നതിനാലും ആധാരം അണ്ടർ വാല്യുവേഷൻ നടപടികൾക്കായി സബ് രജിസ്ട്രാർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുള്ളതിനാലും നികുതി (ഇ) വകുപ്പിന്റെ 06.06.2010 ലെ 7085/ഇ 2/10/ നി.വ നമ്പർ കത്തിലെ നർദ്ദേശാനുസരണം ആധാരത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന തുകയെ അടിസ്ഥാനമാക്കി മുദ്രവിലയും ഫീസും ഈടാക്കി ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ നടപടിയിൽ അപാകതയില്ല എന്നു കാണുന്നു.

ഇനം (8) ലെ റിമാർക്കിനാസ്സദമായ ആധാരം 1712/17 നമ്പർ ദാനയാധാരമാണ്. കടിക്കാട് വില്ലേജിൽപ്പെട്ട 9.31 ആർ വഹകളാണ് വാഹന സൗകര്യമില്ലാത്ത വസ്തുവിന്റെ ഫെയർവാല്യൂ പ്രകാരം ആകെ 420000 രൂപ വില കാണിച്ച് ആധാരം രജിസ്റ്ററാക്കിയിരിക്കുന്നത്. വസ്തുവിന്റെ ഒരു അതിർ 4 അടി വീതിയിലുള്ള വഴി ആയതിനാൽ പ്രൈവറ്റ് റോഡ് സൗകര്യമുള്ള വസ്തുവിന്റെ വിലയായ ഒരാറിന് 112500 രൂപ ക്രമത്തിൽ ആകെ 1047375 രൂപ വില കാണിക്കേണ്ടിയിരുന്നതാണ് റിമാർക്ക്.

ആധാര കക്ഷിയെ വിസ്തരിച്ചതിൽ പട്ടിക വസ്തുവിന്റെ തെക്കേ അതിർ 4 അടി വീതിയിലുള്ള നടവഴിയാണ് എന്നും രണ്ട് ഇരുചക്രവാഹനങ്ങൾക്ക് ഒരേ സമയം പോകുവാൻ കഴിയാത്ത നാട്ടുവഴിയാണ് എന്നും ബോധ്യപ്പെട്ടിട്ടുള്ളതാണ് എന്നും നാലുചക്ര വാഹനം സഞ്ചരിക്കുവാൻ കഴിയാത്ത നടവഴി സ്വകാര്യ റോഡായി പരിഗണിക്കുവാൻ കഴിയില്ല എന്നും സബ് രജിസ്ട്രാർ വിശദീകരിച്ചിരിക്കുന്നു. ഉത്തമ വിശ്വാസത്തോട് കൂടി രജിസ്റ്ററാക്കിയ നടപടി സാധൂകരിച്ച് അപ്പീൽ അനുവദിക്കണമെന്ന് സബ് രജിസ്ട്രാർ അപേക്ഷിച്ചിരിക്കുന്നു.


ആധാരത്തിൽ സ്വകാര്യ വഴി എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട് എന്നും ടി വില്ലേജിൽ റസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ട് വിത്ത് പ്രൈവറ്റ് റോഡ് അക്സസ് എന്ന ക്ലാസിഫിക്കേഷൻ വില നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്നും ആയതിനാൽ റസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ട് വിത്ത് പ്രൈവറ്റ് റോഡ് അക്സസ് എന്ന ക്ലാസിഫിക്കേഷനുള്ള വില കാണിക്കണമായിരുന്നു എന്ന റിമാർക്ക് നിലനിൽക്കുന്നതായും അപ്പീൽ

നിരസിക്കാവുന്നതാണ് എന്നും ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ പുനരഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

വഹകളുടെ അതിർത്തിയിൽ 4 അടി വീതിയിലുള്ള വഴി എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു. വില്ലേജിൽ റസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ട് വിത്ത് പ്രൈവറ്റ് റോഡ് അക്സസ് എന്ന ക്ലാസിഫിക്കേഷൻ വില നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്നും ആയതിനാൽ റസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ട് വിത്ത് പ്രൈവറ്റ് റോഡ് അക്സസ് എന്ന ക്ലാസിഫിക്കേഷനുള്ള വില കാണിക്കണമയിരുന്നു എന്ന റിമാർക്ക് നിലനിൽക്കുന്നതായും അപ്പീൽ നിരസിക്കാവുന്നതാണ് എന്ന് ഡി ഐ ജി പുനരഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

റിമാർക്ക് ,ആധാര പകർപ്പ്, സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടേയും ഡി ഐ ജിയുടേയും പുനരഭിപ്രായം ഫെയർവാല്യൂ പകർപ്പ് എന്നിവ പരിശോധിച്ചതിൽ ആധാരത്തിൽ 4 അടി വീതിയിലുള്ള വഴി എന്നാണ് രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നത്. 4 അടി വാതിലിലുള്ള വഴിയിലൂടെ നാലുചക്രവാഹനത്തിന് സഞ്ചരിക്കുവാൻ സാധിക്കുകയില്ല എന്ന സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വാദം ന്യായമാണ് എന്ന് കാണുന്നു. കൂടാതെ ആധാര കക്ഷിയെ വിസ്തരിച്ചതിൽ നിന്നും വസ്തു നടവഴിയാണ് എന്ന് ബോധ്യമായതായും സബ് രജിസ്ട്രാർ വിശദീകരിച്ചിരിക്കുന്നു. 1908 ലെ രജിസ്ട്രേഷൻ ആക്ട് സെക്ഷൻ 86 അനുസരിച്ച് തന്റെ ഔദ്യോഗിക നലയിൽ ഉത്തമ വിശ്വാസത്തിൽ ചെയ്ത യാതൊന്നിനും സബ് രജിസ്ട്രാർ ഉത്തരവാദിയായിരിക്കില്ല. മേൽ പ്രകാരം 4 അടി വീതിയിലുള്ള വഴി നടവഴിയാണ് എന്ന ഉത്തമ വിശ്വാസത്തിൽ രജിസ്റ്ററാക്കിയ സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ നടപടി ന്യായമാണ് എന്ന് കാണുന്നു.

മേൽ സാഹചര്യത്തിൽ അപ്പീലിന് ആസ്പദമായ ഇനങ്ങളായ (5) (8) എന്നിവയ്ക്ക് അപ്പീൽ അനുവദിച്ചു ഇതിനാൽ ഉത്തരവാകുന്നു.

Signature Not Verified
Digitally signed by A ALEXANDER
Date: 2020.01.09 10:46:26 IST
Reason: Approved

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ

പകർപ്പ്

- 1) ശ്രീ ബാബുമോൻ പി , ഹെഡ് ക്ലാർക്ക്, സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസ് കുന്നംകുളം (ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്) തൃശ്ശൂർ മുഖാന്തിരം)
- 2) ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്) തൃശ്ശൂർ
- 3) രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി ഐ ജി ഉത്തര മധ്യമേഖല, തൃശ്ശൂർ
- 4)സബ് രജിസ്ട്രാർ, അണ്ടത്തോട്
- 5) ഫയൽ / സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ