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

വിഷയം: - രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് - റിവ്യൂ ആന്റ് റിഫോംസ് - ഓഡിറ്റ് റിമാർക്കിൻമേൽ രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ നൽകിയ ഉത്തരവിനെതിരെ സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ അപേക്ഷ - ഉത്തരവാകുന്നു

പരാമർശം:- 1) ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ കാസർകോഡിന്റെ 6/09 നമ്പർ ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ട്
2) രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി.ഐ.ജി ഉത്തരമേഖല കോഴിക്കോടിന്റെ 13.11.2019 തീയതിയിലെ എം1-669/19 നമ്പർ ഉത്തരവ്.
3)സബ് രജിസ്ട്രാർ ശ്രീ.വേണുഗോപാലൻ.കെ ഉചിത മാർഗ്ഗേന സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ അപേക്ഷ.

<u>**ഉത്തരവ് നമ്പർ IGR/2292/2020-RR2 തിരുവനന്തപുരം തീയതി:30/10/2020**</u>

ഉദുമ സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ പരാമർശം(1) ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ടിലെ പാർട്ട് 1 എ ഇനം 1 ന് ഉത്തരമേഖലാ രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി.ഐ.ജി പരാമർശം (2) പ്രകാരം നൽകിയ ഉത്തരവിനെതിരെ ബന്ധപ്പെട്ട സബ് രജിസ്ട്രാർ ശ്രീ .വേണുഗോപാലൻ.കെ പരാമർശം (3) പ്രകാരം ഉചിത മാർഗ്ഗേന അപ്പീൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നു.

റിമാർക്കിനാസ്പദമായ 1278/18 നമ്പർ ആധാരം ഒരു തിറ്റുതിരുത്താധാരമാണ്. 2656/2004 നമ്പർ ഭാഗപത്രത്തിലെ സർവ്വേ സബ് ഡിവിഷൻ നമ്പരാണ് തിരുത്തുന്നത്. എന്നാൽ തെറ്റുതിരുത്താധാരവും തിരുത്തപ്പെടുന്ന ആധാരവും പരിശോധിച്ചതിൽ മുന്നാധാരത്തിൽ പറമ്പ് എന്ന് കാണിച്ചിരിക്കുന്ന എ , ബി പട്ടിക വസ്തുക്കളുടെ തരം പുഞ്ചയായും പറമ്പ് എന്ന് കാണിച്ചിരിക്കുന്ന സി പട്ടിക വസ്തുവിലെ തരം പുരയിടം എന്നും ആക്കി മാറ്റിയിരിക്കുന്നു. വസ്തുവിന്റെ തരം മാറ്റി രജിസ്റ്റർ ചെയ്തതിനാൽ വസ്തുവിന് ഭൗതിക മാറ്റം സംഭവിച്ചതായി കണക്കാക്കാവുന്നതും ആധാരത്തെ പുതിയ ഒരു കൈമാറ്റ ആധാരമായി കണക്കാക്കി കേരളാ മുദ്രപത്ര നിയമം സെക്ഷൻ 2(ഡി) പ്രകാരമുള്ള ആധാരത്തിന്റെ മുദ്രവില ഈടാക്കാവുന്നതാണ് എന്നാണ് റിമാർക്ക്.

സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണം പരിശോധിച്ചതിൽ ഉദുമ സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ 2656/2004 നമ്പർ ആധാരത്തിൽ വന്നുചേർന്ന സർവ്വെ സബ് ഡിവിഷനിലെ തെറ്റുതിരുത്തുന്ന അവസരത്തിൽ പരിശോധിച്ചതിൽ മുന്നാധാരമായ 2656/2004 ഭാഗപത്ര പ്രകാരം ജമതിരി മാറ്റി പുതിയ പോക്കുവരവ് രശീതി പരിശോധിച്ചാണ് 1278/2018 നമ്പർ പിഴതിരുത്താധാരം രജിസ്റ്ററാക്കിയത് . ആയത് പ്രകാരം റവന്യൂ രേഖകളിൽ 1,2 പട്ടികകളിലെ തരം പറമ്പ് എന്നത് പുഞ്ചയായും 3-ാം നമ്പർ പട്ടികയിലെ തരം പറമ്പ് എന്നത് പുരയിടമായും രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു. മലബാർ മേഖലയിൽ റവന്യൂ റിക്കാഡികളിൽ പറമ്പ്, പുഞ്ച, പുരയിടം എന്നിവ ഒരേ

ഗണത്തിലാണ് ഉൾപ്പെടുത്താറുള്ളത്. റവന്യൂ രേഖകളിലും തണ്ടപ്പേർ രജിസ്റ്ററിലും സ്വാഭാവികമായും ഭൂമിയുടെ തരം ഏതെന്ന് പരിശോധിച്ച് ചേർക്കുന്നത് അത്യാവശ്യമാണ് എന്ന് ബോദ്ധ്യമായതിനാലാണ് വില്ലേജ് ഓഫീസിൽ നിന്നും അനുവദിച്ചിട്ടുള്ള തണ്ടപ്പേർ അക്കൗണ്ടുകൾ പ്രകാരമുള്ള തരം ആധാരത്തിൽ ചേർത്തിട്ടുള്ളത്. ഇപ്രകാരം സബ് ഡിവിഷനിലെ തെറ്റ് തിരുത്തുമ്പോൾ അതിനോട് അനുബന്ധമായി വന്നിട്ടുള്ള തെറ്റുകൂടി തിരുത്തിയിട്ടുള്ളതല്ലാതെ യഥാർത്ഥത്തിൽ കൈമാറിയിട്ടുള്ള വസ്തുവിന് പുതിയ അവകാശം ജനിപ്പിക്കുകയോ അതിരുകൾക്കോ അളവിനോ യാതൊരു വിധത്തിലുമുള്ള ഭൗതിക മാറ്റം വരുത്തുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ല എന്ന് വിശദീകരിച്ചിരിക്കുന്നു. ഒരു ആധാരത്തിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള നിലം എന്ന വിഭാഗത്തിൽപ്പെടുന്ന ഒരു വസ്തു പിന്നീട് പറമ്പ് ആണ് എന്ന് ബോദ്ധ്യപ്പെട്ടാൽ അപ്രകാരം തിരുത്തുന്നതിന് മുദ്രവില ആവശ്യമില്ല എന്ന് ബഹു. ലാന്റ് റവന്യൂ കമ്മീഷണർ 07/12/2018 തീയതിയിൽ LR(A) 3- 52518/17 നമ്പരായി ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ളതായും സബ് രജിസ്ട്രാർ വിശദീകരിച്ചിരിക്കുന്നു. മേൽ വസ്തുതകൾ കണക്കിലെടുത്ത് റിമാർക്ക് ആധാരം ഒരു തെറ്റുതിർപ്പ് ആധാരം മാത്രമാണ് എന്ന് ബോദ്ധ്യപ്പെട്ട് അപ്പീൽ അനുവദിക്കണമെന്നും അപേക്ഷിച്ചിരിക്കുന്നു.

സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണത്തിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന എൽ .ആർ.സി ഉത്തരവിന് ആസ്പദമായ ആധാരം വില്ലേജ് ഓഫീസറുടെ സാക്ഷ്യപത്രത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ശരിയായ വിവരങ്ങൾ ചേർത്ത് തയ്യാറാക്കിയതാണ് എന്നും പ്രസ്തുത ആധാരത്തിൽ തെറ്റുതിരുത്തുന്നതായി പ്രസ്താവിക്കുന്നില്ല എന്നും റിമാർക്ക് ആധാരത്തിൽ റീസർവ്വേയിലും തണ്ടപ്പേരിലും വന്ന മാറ്റം സംബന്ധിച്ച് വില്ലേജ് ഓഫീസറുടെ സാക്ഷ്യപത്രം വാങ്ങി ആയത് ആധാരത്തിൽ പ്രസ്താവിക്കുവാൻ സബ് രജിസ്ട്രാർക്ക് ആവശ്യപ്പെടാമായിരുന്നുവെന്നും ഡി ഐ ജി അഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു. മുന്നാധാരത്തിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്ഥമായി ആധാരം സൃഷ്ടിക്കുമ്പോൾ സർവ്വേയിലും തരത്തിലും വന്ന മാറ്റം ആയത് മുന്നാധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തതിനു ശേഷം റവന്യൂ രേഖകളിൽ വന്ന മാറ്റത്തെ തുടർന്നാണ് എന്ന് ആധാരത്തിൽ നിന്നും വ്യക്തമാകാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ തരംമാറ്റി രജിസ്റ്റർ ചെയ്തത് കേവലം ഒരു കൈത്തെറ്റല്ല എന്ന് വ്യക്തമാകുന്നതിനാൽ പുതിയ ആധാരമായി കണ്ട് മുദ്രവിലയും ഫീസും ഈടാക്കേണ്ടതാണെന്നും അപ്പീൽ നിരസിക്കാവുന്നതാണെന്നും ഉത്തരമേഖലാ രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി.ഐ.ജി പുനരഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

മുന്നാധാരത്തിലെ സർവ്വേ നമ്പർ തിരുത്തുന്നതിനോടൊപ്പം വസ്തുവിന്റെ തരവും മാറ്റപ്പെടുന്നതിനാൽ വസ്തുവിന് ഭൗതിക മാറ്റം വന്നതായി കണക്കാക്കി അപ്പീൽ നിരസിക്കാവുന്നതാണ് എന്ന് കാസർകോഡ് ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ പുനരഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

റിമാർക്ക്,അതിനാസ്പദമായ ആധാരം, തിരുത്തപ്പെടുന്ന ആധാരം അതിന്റെ മുന്നാധാരം എന്നിവയുടെ പകർപ്പുകൾ സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടേയും ഡി ഐ ജിയുടേയും പുനരഭിപ്രായം എന്നിവ വിശദമായ പരിശോധിച്ചു. റിമാർക്കിനാസ്പദമയ പിഴതിരുത്താധാരത്തിലൂടെ അതിന്റെ മുന്നാധാരത്തിൽ സർവ്വേ സബ്ഡിവിഷൻ നമ്പരിൽ വന്ന തെറ്റാണ് തിരുത്തിയിരിക്കുന്നത് . അതോടൊപ്പം മുന്നാധാരത്തിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നതിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്ഥമായി വസ്തുവിന്റെ തരവും മാറ്റി എഴുതിയിരിക്കുന്നു. അപ്രകാരം രേഖപ്പെടുത്തിയതുകൊണ്ട് വസ്തുവിന് ഭൗതിക മാറ്റം വന്നതായാണ് ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറും ഡി ഐ ജിയും പുനരഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നത്. പിഴതിരുത്തപ്പെടുന്ന ആധാരത്തിന്റെ മുന്നാധാരം പരിശോധിച്ചതിൽ അതിൽ സർവ്വേ നമ്പർ 328/2 ൽ ഉൾപ്പെട്ട 20.23 ആർ വസ്തുവാണ് ഉണ്ടായിരുന്നത്. ടി വസ്തു മുഴുവനായും തിരുത്തപ്പെടുന്ന ആധാരത്തിലൂടെ ഭാഗിച്ചിരിക്കുകയാണ്. അതിൽ 328/2 എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതിനു പകരം 328/7 എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയതിനെയാണ് റിമാർക്ക് ആധാരത്തിലൂടെ തിരുത്തിയിരിക്കുന്നത് . മുന്നാധാരത്തിൽ കൂടുതൽ വസ്തു ഇല്ലാത്തതിനാലും ഭാഗപത്രത്തിലെ പട്ടികകളിലെ എല്ലകയിൽ മാറ്റം സംഭവിച്ചിട്ടില്ലാത്തതിനാലും പിഴതിരുത്താധാരത്തിലൂടെ വസ്തു മാറിയിട്ടില്ല എന്ന് കാണാവുന്നതാണ് . പിഴതിരുത്താധാരത്തിലൂടെ വസ്തുവിന്

File No.IGR/2292/2020-RR2

ൗതികമായി എന്തെങ്കിലും മാറ്റം സംഭവിച്ചാൽ മാത്രമേ അവിടെ ഒരു പുതിയ കൈമാറ്റം നടന്നതായി കണക്കാക്കുവാൻ സാധിക്കുകയുള്ളൂ. ഇവിടെ പിഴതിരുത്തപ്പെടുന്ന ഭാഗപത്രത്തിലെ വസ്തു തന്നെയാണ് കക്ഷികൾ തുടർന്നും കൈവശം വയ്ക്കുന്നത് എന്ന് വ്യക്തമാണ്. എന്നാൽ അതിന്റെ തരം റവന്യൂ രേഖകളിൽ ഉള്ളതു പോലെയാക്കിയിരിക്കുന്നു എന്നുമാത്രം . ആയതിനാൽ പ്രസ്തുത റിമാർക്കും ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടേയും രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി.ഐ.ജിയുടേയും പുനരഭിപ്രായവും നിലനിൽക്കുന്നതല്ല എന്നു കണ്ട് ബന്ധപ്പെട്ട സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ അപ്പീൽ അനുവദിച്ച് ഇതിനാൽ ഉത്തരവാകുന്നു.

Signature valid

Digitally signed by INBASEKAR K IAS
Date: 2020.10.30 1[illegible]:21:40 IST
Reason: Approved

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ

പകർപ്പ്:

1) ശ്രീ.വേണുഗോപാലൻ.കെ (സബ് രജിസ്ട്രാർ, ഉദുമ)
(ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ കാസർഗോഡ് മുഖാന്തിരം)
2) രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി.ഐ.ജി, ഉത്തരമേഖല, കോഴിക്കോട്
3) ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ, കാസർഗോഡ്
4) സബ് രജിസ്ട്രാർ, ഉദുമ
5) ഫയൽ / സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ