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

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

സൂചന:- 1) കോഴിക്കോട് ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്)ന്റെ എ(2) 537/16 നമ്പർ ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ട്

2) രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ (ഉത്തര മേഖല)യുടെ 23.02.2017 ലെ എം 493/16 നമ്പർ ഉത്തരവ്.

3) സബ് രജിസ്ട്രാർ ശ്രീമതി പി വിലാസിനി ഉചിതമാർഗ്ഗേന സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ അപേക്ഷ.

4)കോഴിക്കോട് ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്)ന്റെ 08.05.19 ലെ എ(2) 537/16 നമ്പർ റിപ്പോർട്ടിനോടൊപ്പം ലഭ്യമാക്കിയ വസ്തുവിന്റെ സ്കെച്ച്.

ഉത്തരവ് നമ്പർ RR(2)5768/17 തിരുവനന്തപുരം തീയതി:05/11/2019

കോഴിക്കോട് ജില്ലയിലെ വെസ്റ്റ്ഹിൽ സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ സൂചന (1) ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ടിലെ പാർട്ട് എ ഇനം (8) ന് സൂചന (2) പ്രകാരം ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ നൽകിയ ഉത്തരവിനെതിരെ ടി റിമാർക്കുമായി ബന്ധപ്പെട്ട സബ് രജിസ്ട്രാർ ശ്രീമതി പി വിലാസിനി ഉചിത മാർഗ്ഗേന അപ്പീൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നു.

റിമാർക്കിനാസ്പദമായ 1743/15 നമ്പർ ഭാഗപത്രത്തിൽ 1,2,3,4 എന്നീ നമ്പർ പട്ടിക വസ്തുക്കൾക്ക് കച്ചേരി വില്ലേജ് കച്ചേരി ദേശത്ത് റീസർവ്വെ നമ്പർ 8,10 എന്നിവകളിൽപെട്ട വസ്തു "വാണിജ്യ പ്രാധാന്യമുള്ള സ്ഥലം " എന്ന വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി ഒരാറിന് യഥാക്രമം 7,50,000/-രൂപ , 6,56,250/-രൂപ എന്നീ നിരക്കുകളിലും 5,6,7 എന്നീ നമ്പർ പട്ടിക വസ്തുക്കൾക്ക് സർവ്വെ നമ്പർ 634, 635 എന്നിവകളിൽപെട്ട വസ്തു "റോഡ് സൗകര്യമില്ലാത്ത പുരയിടം" എന്ന വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി ഒരാറിന് 1,31,250/-രൂപ എന്ന നിരക്കിലുമാണ് ന്യായവില കണക്കാക്കിയിരിക്കുന്നത്. ആധാരം പരിശോധിച്ചതിൽ മുഴവൻ പട്ടിക വസ്തുക്കളും ഒന്നിനൊന്ന് ചേർന്ന് കിടക്കുന്നതാണെന്ന് വിവരണ പ്രകാരം വ്യക്തമാകുന്നുണ്ട്. കൂടാതെ പട്ടിക വഹകളിലേക്ക് 8 അടി വീതിയിലുള്ള വഴി സൗകര്യം മുഴവൻ അവകാശികൾക്കും ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ് എന്നും ചേർത്തിട്ടുണ്ട്. ആയതിൽ നിന്നും മുഴവൻ പട്ടിക വകകളിലേക്കും വാഹന സൗകര്യമുണ്ട് എന്നതും വ്യക്തമാണ്. പട്ടിക വസ്തുക്കളിലേക്ക് പൊതുവിൽ റോഡ് സൗകര്യം ഉണ്ടോ

ഇല്ലയോ എന്നതു സംബന്ധിച്ച് യാതൊരു സത്യ പ്രസ്താവനയും ആധാരത്തിൽ പറഞ്ഞിട്ടില്ല. കൂടാതെ അതിരുകൾ "പ്ലാനിൽ F എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയ സ്ഥലം", "പ്ലാനിൽ G എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയ സ്ഥലം", എന്നിങ്ങനെ അവ്യക്തമായിട്ടാണ് എഴുതിയിട്ടുള്ളത്. അതിരുകൾ പ്രകാരം വസ്തുക്കളിലേക്ക് റോഡ് സൗകര്യം ഉണ്ടോ ഇല്ലയോ എന്ന് മനസ്സിലാക്കാൻ സാധിക്കാത്തതിനാലും പട്ടിക വസ്തു റോഡ് സൗകര്യമില്ലാത്ത വിഭാഗത്തിൽ പെടുന്നതാണെന്ന തരത്തിലുള്ള യാതൊരു സത്യ പ്രസ്താവനകളും ആധാരത്തിൽ ചേർത്തിട്ടില്ല എന്നതിനാലും "റോഡ് സൗകര്യം ഇല്ലാത്ത പുരയിടം" എന്ന വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയതായ പട്ടിക വസ്തുക്കൾ "റോഡ് സൗകര്യമുള്ള പുരയിടം " എന്ന വിഭാഗത്തിൽപെടുന്നതായി കണക്കാക്കി തന്നെ ന്യായവില നിശ്ചയിക്കേണ്ടിയിരുന്നു എന്നതാണ് റിമാർക്ക്.

റിമാർക്കിനാസ്പദമായ ആധാരത്തിൽ അതിര് 4 ഫീറ്റ് ഇടവഴി എന്ന് കൃത്യമായി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്നും ആയതിനാൽ പട്ടിക വഹകളിൽ വഴി സൗകര്യം മാത്രമെ ഉള്ളൂ എന്ന് മനസ്സിലാക്കാവുന്നതും അതിരുകളിൽ റോഡ് സൗകര്യമില്ലെങ്കിൽ പട്ടിക വഹകളിൽ എത്ര ഫൂട്ട് വഴി വച്ചാലും അത് റോഡായി പരിഗണിക്കാൻ നിർവാഹമില്ലാത്തതാണെന്നും മേൽ സാഹചര്യത്തിൽ റോഡ് സൗകര്യമില്ലാത്ത പുരയിടത്തിന്റെ വില കാണിച്ച് രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത നടപടി ശരി വച്ച് വേണ്ട ഉത്തരവുണ്ടാകണമെന്നും സബ് രജിസ്ട്രാർ അപേക്ഷിക്കുന്നു.

ആധാരത്തിലെ എല്ലാ പട്ടികയിലേക്കും വഴി സൗകര്യം വിവരിച്ചിട്ടുള്ളതിനാൽ വസ്തു വഴി സൗകര്യമുള്ള പുരയിടം എന്ന വിഭാഗത്തിൽ വരുന്നതാണെന്നും റിമാർക്ക് നിലനിൽക്കുന്നുവെന്നും കോഴിക്കോട് ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്) പുനരഭിപ്രായം രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു.

ആധാര പട്ടികയിൽ വഴി സ്ഥലത്തിന്റെ അളവ് രേഖപ്പെടുത്തിയതിൽ വ്യക്തത ഇല്ലെന്നും റിമാർക്ക് നിലനിൽക്കുന്നതിനാൽ അപ്പീൽ പരിഗണിക്കേണ്ടതില്ലെന്നും കുറവ് മുദ്രയും ഫീസും ഈടാക്കുവാൻ ഉത്തരവ് നൽകാവുന്നതാണെന്നും ഉത്തരമേഖല രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി ഐ ജി പുനരഭിപ്രായം രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു.

റിമാർക്കും അതിനാസ്പദമായ ആധാരത്തിന്റേയും മുന്നാധാരത്തിന്റേയും പകർപ്പും സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണവും ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്)ന്റേയും രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലൂടേയും പുനരഭിപ്രായവും സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണവും വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. റിമാർക്കിനാസ്പദമായ 1743/2015 നമ്പർ ആധാരം പരിശോധിച്ചതിൽ നിന്നും അതിന്റെ മുന്നാധാരത്തിൽ 4 അടി വീതിയിലുള്ള വഴി സ്ഥലം മാത്രമെ ഉള്ളു എങ്കിലും മേൽ 1743/2015 നമ്പർ ആധാര പ്രകാരം പട്ടികയിലെ 3–ാം നമ്പർ വകകളിലേക്ക് 1, 2 നമ്പർ വകകളുടെ അറ്റത്ത് കൂടി 8 അടി വീതിയിലും 7–ാം നമ്പർ വകകളിലേക്ക് 5,6 നമ്പർ വകകളുടെ അറ്റത്ത് കൂടി വഴി സൗകര്യം ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ് എന്നും കാണുന്നു. എന്നാൽ 7–ാം നമ്പർ വകകളിലേക്ക് ഉള്ള വഴി സ്ഥലത്തിന്റെ അളവ് ആധാരത്തിൽ രേഖപ്പെടുത്തി കാണുന്നില്ല. വസ്തു തിരിച്ചറിയുന്നതിനുള്ള എല്ലുകയും വ്യക്തമായി രേഖപ്പെടുത്തി കാണുന്നില്ല. ടി അവ്യക്തതകൾ ഉണ്ടായിരുന്നതിനാൽ വസ്തുവിന്റെ സ്കെച്ച് കൂടി പരിശോധിക്കേണ്ടതുണ്ട് എന്നു കണ്ട് വസ്തുവിന്റെ സ്കെച്ച് ലഭ്യമാക്കുവാൻ കോഴിക്കോട്

ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്)നോട് നിർദ്ദേശിക്കുകയും സൂചന (4) പ്രകാരം വസ്തുവിന്റെ സ്കെച്ച് ലഭ്യമാക്കുകയും ചെയ്തു.

മേൽ പ്രകാരം ലഭ്യമാക്കിയ റിമാർക്ക് ആധാരത്തിലെ വസ്തുവിന്റെ സ്കെച്ച് പരിശോധിച്ചതിൽ റിമാർക്കിനാസ്പദമായ വസ്തുവിന് ഇടവഴി സൗകര്യമാണ് ഉള്ളത് എന്ന് കാണുന്ന ആയതിനാൽ സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണം സ്വീകരിച്ച് അപ്പീൽ അനുവദിച്ച് ഇതിനാൽ ഉത്തരവാകുന്നു.

Signature Not Verified
Digitally signed by A ALEXANDER
Date: 2019.11.05 12:14:47 IST
Reason: Approved

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ

പകർപ്പ് –

1) ശ്രീമതി പി വിലാസിനി , സബ് രജിസ്ട്രാർ വെസ്റ്റ് ഹിൽ
   (കോഴിക്കോട് ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്) മുഖാന്തിരം)
2) ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്) കോഴിക്കോട്
3)രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ (ഉത്തരമേഖല) കോഴിക്കോട്
4) സബ് രജിസ്ട്രാർ വെസ്റ്റ് ഹിൽ
5) ഫയൽ / സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ