രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ്
കേരള രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ നടപടിക്രമം
(ഹാജർ : ശ്രീ 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)മലപ്പുറം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്)ന്റെ എ ആർ- 06/17 നമ്പർ ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ട്.

2)രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി ഐ ജി ഉത്തരമദ്ധ്യ മേഖല തൃശ്ശൂരിന്റെ 22.01.2018 ലെ DIG(2) 445/17 നമ്പർ ഉത്തരവ്.

3)സബ് രജിസ്ട്രാർ ശ്രീ ടി എം ഫിറോസ് ഉചിത മാർഗ്ഗേന സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ അപേക്ഷ.

<u>ഉത്തരവ് നമ്പർ RR(2)12291/19 തിരുവനന്തപുരം തീയതി:09/07/2020</u>

മലപ്പുറം ജില്ലയിലെ തിരൂർ സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ പരമാർശം (1) ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ടിലെ പാർട്ട് എ ഇനം 6 ന് രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി ഐ ജി ഉത്തരമദ്ധ്യ മേഖല പരാമർശം (2) പ്രകാരം നൽകിയ ഉത്തരവിനെതിരെ ബന്ധപ്പെട്ട സബ് രജിസ്ട്രാർ ശ്രീ ഫിറോസ് ടി എം ഉചിത മാർഗ്ഗേന സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ അപേക്ഷ പരമാർശം (3) പ്രകാരം ലഭ്യമായിരിക്കുന്നു.

റിമാർക്കിനാസ്പദമായ 2598/15 നമ്പർ ആധാരം ഒരു കൂട്ടവകാശ ഒഴികുറി ആധാരമാണ്. ശ്രീ ഹമീദ് എന്നയാൾ വിലവാങ്ങിയ വസ്തുവിലെ ഒന്നു പകുതി അവകാശം അദ്ദേഹത്തിന്റെ മകൻ ഫൈസലിന് 2009 ലെ 1711 നമ്പർ ആധാര പ്രകാരം വില നൽകുന്നു. അതിനു ശേഷം ടി വസ്തുവിൽ ഹമീദ് തനിക്കുള്ള നേർപകുതി ഓഹരി അവകാശം റിമാർക്ക് ആധാര പ്രകാരം മകന് കൂട്ടവകാശ ഒഴികുറിയായി നൽകുന്നു. ഫൈസലിന് 1711/09 നമ്പർ ആധാരത്താൽ ലഭിക്കുന്ന വസ്തുവിൽ ഹമീദിന് കൂട്ടവകാശം ഇല്ലാത്തതിനാലും "A purchaser of a Property cannot be treated as a co- owner of the remaining property of the seller " എന്ന് ബഹു.ലാന്റ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ 09.07.1989 ലെ 111763/ഇ 3/88/റ്റി ഡി നമ്പർ ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ളതിനാലും ടി ആധാരം കേരളാ മുദ്രപത്ര പട്ടിക 48(ബി) പ്രകാരമുള്ള മുദ്രവില ചുമത്തേണ്ടിയിരുന്നതായാണ്

റിമാർക്ക്.

സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണം പരിശോധിച്ചതിൽ കേരളാ മുദ്രപത്ര നിയമം പട്ടിക 48(ബി) പ്രകാരം മുദ്ര ഈടാക്കണം എന്നാണ് റിമാർക്ക് എന്നും ഇതുപ്രകാരം ഒരാൾ മറ്റൊരാളുടെ മേലോ , നിർണയിക്കപ്പെട്ട വല്ല മുതലിന്മേലോ ഉള്ള ഒരു തേർച്ച ഉപേക്ഷിച്ചുകൊടുക്കുന്നതായ വല്ല കരണവും പട്ടിക 48(a) പ്രകാരവും , പട്ടിക 48 (b) പ്രകാരവും ആണെന്നും , ലാന്റ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ 16.11.2001 ലെ LRA (3) 20202/2000 DDis നമ്പർ ഉത്തരവുപ്രകാരം പ്രതിഫലം ഉണ്ടെങ്കിലും ഇല്ലെങ്കിലും ഒരു വസ്തുവിലെ അവകാശം ഒഴിഞ്ഞുകൊടുക്കുന്നത് ഒഴിമുറിയാണ് എന്നും , കൂടാതെ ബഹു. ഹൈക്കോടതിയുടെ 01.09.15 ലെ WA 390 of 2015 in WP(C) 25707/14 നമ്പർ വിധിന്യായത്തിൽ , ഒഴിമുറിയുടെ മുദ്രവില നിർണയിക്കുന്നതിന് എഴുതിക്കൊടുക്കുന്ന ആളും എഴുതികിട്ടുന്ന ആളും തമ്മിലുള്ള ബന്ധം മാനദണ്ഡമാക്കിയാൽ മതിയെന്നും ഉത്തരവായിട്ടുള്ളതിനാലും , റിമാർക്കിൽ ടി 2598/15 നമ്പർ ആധാരം മുദ്രപത്ര നിയമം 48 പ്രകാരമുള്ളതാണെന്നും പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ളതിനാൽ , അച്ഛൻ മകന് എഴുതിക്കൊടുക്കുന്ന ഒഴിമുറിയായി പരിഗണിച്ച് റിമാർക്ക് ഒഴിവാക്കണമെന്ന് സബ് രജിസ്ട്രാർ അപേക്ഷിച്ചിരിക്കുന്നു.

ബഹു.ലാന്റ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ 09.07.1989 ലെ 111763/ഇ 3/88/റ്റി ഡി നമ്പർ ഉത്തരവിൽ "A purchaser of a Property cannot be treated as a co- owner of the remaining property of the seller " എന്ന് വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ളതിനാൽ ഫൈസലിന് ലഭിക്കുന്ന നേർപകുതി അവകാശത്തിൽ ഹമീദിന് കൂട്ടവകാശം ഇല്ലാത്തതാണ് . ആയതിനാൽ ഈ ആധാരം കേരളാ മുദ്രപത്ര നിയമം പട്ടിക 48 ബി പ്രകാരമുള്ള ഒഴിമുറിയായി കണക്കാക്കി മുദ്രയും ഫീസും ഈടാക്കേണ്ടതാണ് എന്നും അപ്പീൽ നിരസിക്കാവുന്നതാണ് എന്നും ഡി ഐ ജി പുനരഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

വസ്തുവിന്റെ കൂട്ടവകാശം സംബന്ധിച്ച് അപ്പീൽ അപേക്ഷയിൽ യാതൊന്നും പരാമർശിച്ചിട്ടില്ല എന്നും വസ്തുവിൽ എഴുതിക്കൊടുത്തയാൾക്കും എഴുതിവാങ്ങിയ ആൾക്കും കൂട്ടവകാശമില്ലാത്തതിനാൽ ടി ആധാരം കേരളാ മുദ്രപത്ര നിയമം പട്ടിക 21(1) പ്രകാരം മുദ്രവിലയും ഫീസും ആവശ്യമുള്ള തീറാധാരമായി കണക്കാക്കി മുദ്രയും ഫീസും ഈടാക്കേണ്ടിയിരുന്നു എന്നതിനു പകരമാണ് റിമാർക്കിൽ മുദ്രപത്ര നിയമം പട്ടിക 48 ബി പ്രകാരമ മുദ്രയും ഫീസും വേണം എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയത് എന്നും ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ വിശദീകരിച്ചിരിക്കുന്നു. വസ്തുവിലെ കൂട്ടവകാശം സംബന്ധിച്ച് മുദ്രപത്ര പട്ടിക 48 ൽ പരാമർശിക്കാത്തതിനാൽ അപ്പീൽ ഹർജിയിലെ വാദമുഖങ്ങൾ പരിഗണിക്കാവുന്നതാണ് എന്ന് ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ പുനരഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

റിമാർക്കും സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണവും ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടേയും ഡി ഐ ജിയുടേയും പുനരഭിപ്രായവും വിശദീകരണത്തിലും പുനരഭിപ്രായങ്ങളിലും പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന ഉത്തരവുകളുടെ പകർപ്പുകളും പരിശോധിച്ചു. റിമാർക്കിനാസ്പദമായ കൂട്ടവകാശ ഒഴികുറി ആധാരത്തിലെ വസ്തുവിൽ കൂട്ടവകാശം ഉണ്ടോ എന്നതാണ്

റിമാർക്കിന് ആസ്പദമെന്ന് കാണുന്നു. ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ റിമാർക്കിലും പുനരഭിപ്രായത്തിലും ഡി ഐ ജിയുടെ പുനരഭിപ്രായത്തിലും സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ വിശദീകരണത്തിലുമെല്ലാം ബഹു. എൽ ആർ സിയുടെ ഉത്തരവായി രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന 09.07.1989 ലെ 111763/ഇ 3/88/റ്റി ഡി നമ്പർ കത്ത് ബഹു. നികുതി വകുപ്പ് കമ്മീഷണർ ആന്റ് സെക്രട്ടറി, രജിസ്ട്രേഷൻ ഐ ജി ക്ക നൽകിയ കത്താണ് എന്ന് കാണുന്നു. അതിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്നത് "A purchaser of a Property cannot be treated as a co- owner of the remaining property of the seller " എന്നാണ് മേൽ സാഹചര്യത്തിൽ ഹമീദ് മാത്രം വില വാങ്ങുകയും അതിലുള്ള ഒന്നുപകുതി അവകാശം തന്റെ മകൻ ഫൈസലിന് തീറു നൽകുകയും ചെയ്യതിലൂടെ ഹമീദും ഫൈസലും വസ്തുവിന്റെ കൂട്ടവകാശികളാകുന്നില്ല എന്ന് കാണുന്നു . ആയതിനാൽ കൂട്ടവകാശമില്ലാത്ത വസ്തു കൂട്ടവകാശ ഒഴികുറി എഴുതിക്കൊടുക്കുവാൻ സാധിക്കുകയുമില്ല. അതുകൊണ്ടുതന്നെ ടി ആധാരത്തിന് 48 ബി പ്രകാരം മുദ്രവില ഈടാക്കണമെന്ന ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ റിമാർക്കിലും രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി ഐ ജിയുടെ പുനരഭിപ്രായത്തിലും സാങ്കേതികമായ പിശകുള്ളതായി കാണുന്നു. എന്നാൽ 48 ബി പ്രകാരം ഈടാക്കേണ്ട മുദ്രവിലയ്ക്കു സമാനമായ മുദ്രപത്രപട്ടിക 21 പ്രകാരമുള്ള മുദ്രവില ഈടാക്കേണ്ടിയിരുന്നതായാണ് റിമാർക്ക് എടുക്കേണ്ടിയിരുന്നത്.

മേൽ സാഹചര്യത്തിൽ റിമാർക്ക് ആധാരത്തിന് കേരളാ മുദ്രപത്ര പട്ടിക 21 അനുസരിച്ചുള്ള ഒരു തീറാധാരത്തിന്റെ നിരക്കിൽ മുദ്രവില ചുമത്തേണ്ടിയിരുന്നതായി കണക്കാക്കി അപ്പീൽ നിരസിച്ച് ഇതിനാൽ ഉത്തരവാകുന്നു.

Signature Not Verified
Digitally signed by INDASEKAR K IAS
Date: 2020.07.09 16:10:35 IST
Reason: Approved

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ

പകർപ്പ്-

1)ശ്രീ ഫിറോസ് T M (സബ് രജിസ്ട്രാർ , തിരൂർ)
(ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്) മലപ്പുറം മുഖാന്തിരം)
2)ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്) മലപ്പുറം
3)രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി ഐ ജി ഉത്തരമദ്ധ്യ മേഖല, തൃശ്ശൂർ
4)സബ് രജിസ്ട്രാർ, തിരൂർ
5)ഫയൽ / സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ