6

697/4/2018
24/04/18

2795
30/4/18

'ഭരണഭാഷ-മാതൃഭാഷ'

ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ നടപടിക്രമം

(ഹാജർ: എ.റ്റി.ജെയിംസ്, ഐ.എ.എസ്)

പബ്ലിക് ഓഫീസ് ബിൽഡിംഗ്, മ്യൂസിയം ജംഗ്ഷൻ, തിരുവനന്തപുരം-33.

എൽ.ആർ.എ3- 8518/2018

തീയതി: 18/04/2018

വിഷയം:- കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം വകുപ്പ് 54(2) -രാജകുമാരി സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ പി2/1/2017 നമ്പർ ബന്തവസാധാരം-മുദ്രവില നിർണ്ണയ ഉത്തരവ് നൽകുന്നത്-സംബന്ധിച്ച്.

പരാമർശം:- 1) ഇടുക്കി ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ) ന്റെ 02/09/2017 തീയതിയിലെ INS.1/1185/17 നമ്പർ കത്തും അനുബന്ധങ്ങളും.
2) രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ 20/02/2018 തീയതിയിലെ RR4/9582/17 നമ്പർ റിപ്പോർട്ട്.

രാജകുമാരി സബ് രജിസ്ട്രാർ ആഫീസിലെ പി2/1/2017 നമ്പർ ബന്തവസാധാരം "ശബരി ഇൻ ലിമിറ്റഡ്" എന്ന കമ്പിക്കുവേണ്ടി Authorised Signatury എന്ന നിലയിൽ ശ്രീ.കെ.രാമകൃഷ്ണൻ എന്നയാൾ "ഹിൽവാലി റബ്ബേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്" എന്ന സ്ഥാപനത്തിനുവേണ്ടി മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടർ ശ്രീ.ജോസ് മാത്യു പേർക്ക് എഴുതി കൊടുത്ത 1869/13-ാം നമ്പർ ആധാരത്തിന്റെ പിഴതിരുത്താധാരമാണ്. ആയത് കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം വകുപ്പ് 54(2) പ്രകാരം ആധികാരിക ഉത്തരവിനായി സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നു.

മുന്നാധാരമായ 1869/13-ാം നമ്പർ ആധാരത്തിൽ "ശബരി ഇൻ ലിമിറ്റഡ്" എന്ന കമ്പനിക്കു വേണ്ടി സെക്രട്ടറി എന്ന നിലയിൽ ശ്രീ.കെ.ആർ.രാമകൃഷ്ണൻ എന്നയാൾ "മൗണ്ടൻ ക്ലബ് റിസോർട്ട്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്" എന്ന കമ്പനിക്കുവേണ്ടി എഴുതി കൊടുക്കുന്നത് പ്രസ്തുത ബന്തവസാധാരത്തിൽ, വസ്തു എഴുതി കിട്ടുന്ന കമ്പനിയുടെ പേര് 'മൗണ്ടൻ ക്ലബ് റിസോർട്ട്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്' എന്നത് 'ഹിൽവാലി റബ്ബേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്' എന്ന് തിരുത്തുന്നു.

നിലവിലെ പിഴതിരുത്താധാരം എഴുതുന്നതു മൂലം ഹിൽവാലി റബ്ബേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് എന്ന കമ്പനിയുടെ പേരിൽ ഒരു പുതിയ അവകാശം സൃഷ്ടിക്കപ്പെടുന്നതിനാൽ കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം ആർട്ടിക്കിൾ 21(1) പ്രകാരം 3247720/-രൂപ മുദ്ര വില ചുമത്തേണ്ടതാണോ? അതോ ഇതു ഒരു പിഴതിരുത്താധാരം മാത്രമാണോ എന്ന സംശയം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ ഉന്നയിച്ചിരിക്കുന്നു.

1869/13-ാം നമ്പർ തീറാധാരം എഴുതി ഒപ്പിട്ടു കൊടുത്തത് ശബരി ഇൻ ലിമിറ്റഡ് എന്ന കമ്പനിക്കുവേണ്ടി സെക്രട്ടറി എന്ന നിലയിലും, എന്നാൽ ബന്തവസാധാരത്തിൽ ശബരി ഇൻ ലിമിറ്റഡ് എന്ന കമ്പനിക്കുവേണ്ടി Authorised Signatury എന്ന നിലയിലും ശ്രീ.കെ.ആർ രാമകൃഷ്ണൻ ഒപ്പിട്ടതായി പറയുന്നു. ടി കമ്പനിയുടെ വിശദീകരണത്തിൽ നിലവിൽ കേരളത്തിൽ "മൗണ്ടൻ ക്ലബ് റിസോർട്ട്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്" എന്ന പേരിൽ ഒരു കമ്പനി പ്രവർത്തിക്കുന്നില്ലെന്ന് പറയുന്നുണ്ടെങ്കിലും 1869/13 നമ്പർ ആധാരത്തിലെ 9-ാം പുറത്ത് as Managing Director Mountain Club Resorts Pvt Ltd. operating at Edakkattukudiyil buildings No. 25/672 Kothamangalam Municipality, Kothamangalam.P.O Pin -686691.എന്ന മേൽവിലാസമാണ് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളത്. ഇതിൽ നിന്നും വസ്തു വാങ്ങിക്കുമ്പോൾ അപ്രകാരമുള്ള രജിസ്റ്റേഡ് കമ്പനി ഉണ്ടായിരുന്നുവെന്നും, പിന്നീട് സാമ്പത്തിക ബാധ്യതകൾ മൂലം കമ്പനി liquidate ചെയ്തിട്ടുണ്ടാകാമെന്നും അനുമാനിക്കുന്നുവെന്നും വിവാദമായ ബന്തവസാധാരത്തിൽ 1869/2013 നമ്പർ ആധാരത്തിൽ കാണിച്ചിരുന്ന കമ്പനിയുടെ അതേ മേൽവിലാസം തന്നെയാണ് പുതിയ കമ്പനിക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ളതെന്നും കൂടാതെ കമ്പനി ഹാജരാക്കിയിരിക്കുന്ന ദേവികുളം വാണിജ്യ നികുതി ആഫീസറുടെ 21/01/2017ലെ വാറ്റ് രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റിൽ "ഹിൽവാലി റബ്ബേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്" എന്ന കമ്പനിയുടെ ട്രേഡ് നെയിം 'മൗണ്ടൻ ക്ലബ് റിസോർട്ട്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്' ആണെന്ന് പറയുന്നതിനാൽ ടി പേരിൽ ഒരു കമ്പനി പ്രവർത്തിച്ചിരുന്നതായി അനുമാനിക്കാവുന്നതാണെന്ന് രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ റിപ്പോർട്ടിൽ വിശദമാക്കുന്നുണ്ട്.

ആധാരങ്ങളും അനുബന്ധങ്ങളും പരിശോധിച്ചതിൽ നിന്നും രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ അഭിപ്രായം ശരിയാണെന്നു കാണുന്നു. കമ്പനി സംബന്ധിച്ച വിവരങ്ങൾ <u>www.mca.gov.in</u> എന്ന വെബ്സൈറ്റിൽ പരിശോധിച്ചതിൽ ഹിൽവാലി റബ്ബേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് എന്ന കമ്പനി 31/01/1995 ൽ തുടങ്ങി ഇപ്പോഴും ആക്റ്റീവ് ആയി തുടരുന്നു എന്നു കാണാം. 22/06/2013 തീയതിയിൽ 2,85,00,000/-രൂപ പ്രതിഫലം കാണിച്ച് ഒരു കമ്പനി മറ്റൊരു കമ്പനിയുടെ പേരിലേക്ക് വസ്തു കൈമാറ്റം നടത്തിയിട്ടുള്ളതും ടി വസ്തു കൈമാറ്റം കഴിഞ്ഞ് 5 വർഷമായപ്പോൾ, കമ്പനിയുടെ പേര് മൗണ്ടൻ ക്ലബ് റിസോർട്ട്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് എന്നത് തെറ്റായി പോയിട്ടുള്ളതിനാൽ ഹിൽവാലി റബ്ബേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് എന്ന് തിരുത്തുന്നതായി പ്രസ്തുത ബന്തവസാധാരത്തിൽ പറയുന്നു. എന്നാൽ വളരെക്കാലമായി പ്രവർത്തിച്ചു വരുന്ന കമ്പനി വളരെ മൂല്യമുള്ള വസ്തുവിന്റെ ആധാരം ചെയ്തപ്പോൾ കമ്പനിയുടെ പേര് തെറ്റിപ്പോയി എന്നു പറയുന്നതിൽ യുക്തി കാണുന്നില്ല.

Scanned by CamScanner

മാത്രമല്ല 21/01/2017 തീയതിയിലെ VAT രജിസ്ട്രേഷൻ സാക്ഷ്യപത്രത്തിൽ, അതിന്റെ സാധുത കാലാവധി 07/11/2006 മുതൽ 31/03/2017 വരെയുള്ളതായും കമ്പനിയുടെ പേരായ ഹിൽവാലി റബ്ബേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിന്റെ ബ്രാക്കറ്റിൽ ട്രേഡ് നെയിം മൗണ്ടൻ ക്ലബ് റിസോർട്ടെന്നും രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു. ഇതിൽ നിന്നും 2013 ൽ ആധാരത്തിൽ പ്രത്യേക ലക്ഷ്യത്തോടെ കമ്പനിയുടെ പേര് 'മൗണ്ടൻ ക്ലബ് റിസോർട്ട് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്' എന്ന പേരിൽ എഴുതി വസ്തു കൈമാറ്റം നടത്തിയിട്ടുള്ളതും ഹിൽവാലി റബ്ബേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് എന്നാണ് കമ്പനിയുടെ ശരിയായ പേരെന്ന് പറഞ്ഞ് പിഴതിരുത്താധാരം ചമച്ചിട്ടുള്ളതുമാണ്.

ഹിൽവാലി റബ്ബേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് എന്നത് കംപനീസ് ആക്ട് പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തു പ്രവർത്തിച്ചു വരുന്ന കമ്പനി ആകയാൽ ടി പേരിലേക്ക് ആധാരം തിരുത്തി എഴുതിയാലും ഒരു പുതിയ ഉടമസ്ഥാവകാശം ഉണ്ടാകുകയാണ് ചെയ്യുന്നത്. ഇതിനെ യാദൃശ്ചികമായി സംഭവിച്ച കൈതെറ്റായി പരിഗണിക്കാൻ കഴിയുന്നതല്ല. കേരള രജിസ്ട്രേഷൻ മാന്വൽ ഉത്തരവ് 250 പ്രകാരം ഒരു തെറ്റു തിരുത്താധാരം അതുകൊണ്ടു തന്നെ അവകാശങ്ങൾ ജനിപ്പിക്കുകയോ കൈമാറ്റം ചെയ്യുകയോ പരിമിതപ്പെടുത്തുകയോ വിലുപ്തമാക്കുകയോ, ഇല്ലാതാക്കുകയോ ചെയ്യുന്നുവെങ്കിൽ മുദ്രവിലയുടെ കാര്യത്തിൽ അതു പട്ടികയുടെ ഏതിനത്തിൽപ്പെടുമോ അതു പ്രകാരം മുദ്രവില ചുമത്തക്കതായി കണക്കാക്കേണ്ടതാണ്. ആയതിനാൽ പ്രസ്തുത ബന്ധവസാധാരം മൂലം 'ഹിൽവാലി റബ്ബേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്' എന്ന കമ്പനിയുടെ പേരിൽ ഒരു പുതിയ ഉടമസ്ഥാവകാശം സൃഷ്ടിപ്പെടുന്നതിനാൽ കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം ആർട്ടിക്കിൾ 21(1) പ്രകാരം 4,05,96,480/- രൂപ വിലയുള്ള ആധാരത്തിന് 3247720/-രൂപ മുദ്രവില അടക്കേണ്ടതാണെന്ന് രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പ്കെടർ ജനറലിന്റെ അഭിപ്രായത്തോട് യോജിച്ചുകൊണ്ട് ഇതിനാൽ ഉത്തരവാകുന്നു.

ഒപ്പ്

കമ്മീഷണർ

സ്വീകർത്താവ്

1) രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ, തിരുവനന്തപുരം
2) ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ), ഇടുക്കി (IGR മുഖേന)
3) കരുതൽ ഫയൽ
4) അധിക പകർപ്പ്

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

(ഒപ്പ്)

സൂപ്രണ്ട്

RRU-9882/17

26-04-2018

GOVERNMENT OF KERALA 2015-16

0402905

GOVERNMENT OF KERAL

Scanned by CamScanner

2794
30/4/18

'ഭരണഭാഷ-മാതൃഭാഷ'

ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ നടപടിക്രമം

(ഹാജർ: എ.റ്റി.ജെയിംസ്, ഐ.എ.എസ്)

പബ്ലിക് ഓഫീസ് ബിൽഡിംഗ്, മ്യൂസിയം ജംഗ്ഷൻ, തിരുവനന്തപുരം-33.

എൽ.ആർ.എ3- 33368/2017 തീയതി: 10/4/2018

വിഷയം:- കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം വകുപ്പ് 54(2)-ആധികാരിക മുദ്രനിർണ്ണയം-ഉത്തരവാകുന്നത്-സംബന്ധിച്ച്.

പരാമർശം:- 1) മലപ്പുറം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ 27/06/2017 തീയതിയിലെ കത്തും അനുബന്ധങ്ങളും.
2) രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ 20/02/2018 തീയതിയിലെ RR4/8333/17 നം. റിപ്പോർട്ട്.

തേഞ്ഞിപ്പാലം സബ് രജിസ്ട്രാർ ആഫീസിലെ പി1/17-ാം നമ്പർ ബന്തവസാധാരത്തിന്റെ ആധികാരിക മുദ്രവില നിർണ്ണയത്തിനായി പരാമർശം (1) പ്രകാരം സമർപ്പിച്ചിരുന്നു. 16/03/2017 തീയതിയിൽ രജിസ്ട്രേഷനായി ഹാജരാക്കിയ ടി ആധാരത്തിന് 200/-രൂപയുടെ മുദ്രവില അടച്ചിരിക്കുന്നു. മേലനുഭവതീറാധാരമായി എഴുതിയിരിക്കുന്ന പ്രസ്തുത ആധാരത്തിന് മുദ്രവിലകണക്കാക്കേണ്ടത് ഫെയർവാല്യു പ്രകാരമുള്ള വിലയിൽമേലാണോ മേലനുഭവത്തിനായി ആധാരത്തിൽ പ്രസ്താവിച്ചിരിക്കുന്ന 2500 രൂപയിൽമേലാണോ എന്ന സംശയം മലപ്പുറം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ ഉന്നയിച്ചിരിക്കുന്നു.

പ്രസ്തുത ആധാരം തിരൂരങ്ങാടി താലൂക്ക് തേഞ്ഞിപ്പാലം അംശം ദേശത്ത് കുമ്മാളി കാരിയാട്ട് അഹമ്മദ്കുട്ടി മക്കൾ (1). മുഹമ്മദ് എന്ന കുഞ്ഞാലൻ, (2) അബ്ദു റഹിമാൻ (3) പാത്തൊമ്മ (4) അയിശബീവി (5) പള്ളിക്കുട്ടി തുടങ്ങിയ 1 മുതൽ 5 കൂടി നമ്പ്രകാരുടെ സഹോദരൻ മരണമടഞ്ഞ കുമ്മാളി കാരിയാട്ട് സെയ്തലവി എന്നവരുടെ മക്കൾ മുഹമ്മദ് അനീസ്, മുഹമ്മദ് ഹാസിബ്, ജംഷീന എന്നവരുടെയും ഇവരുടെ മാതാവും സെയ്തലവിയുടെ ഭാര്യയുമായ ഹവ്വാഉമ്മയുടെയും പേർക്ക് എഴുതി കൊടുത്തിരിക്കുന്ന മേലനുഭവതീറാധാരമാണ്.

6.443 ആർ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വസ്തുവിലെ അനുഭവങ്ങൾക്കുള്ള അവകാശം തീറായി നൽകുന്ന ആധാരം കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം പട്ടിക 21 പ്രകാരമുള്ള തീറാധാരമായതിനാൽ ഫെയർവാല്യൂ, പ്രതിഫല സംഖ്യ ഇവയിൽ ഏതാണോ കൂടുതലുള്ളത് ആയതിന്റെ 8% നിരക്കിൽ മുദ്ര അടക്കണമെന്ന് സബ് രജിസ്ട്രാറും കൈമാറ്റം ചെയ്യപ്പെടുന്ന മേലനുഭവത്തെപ്പറ്റി കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം പട്ടികയിൽ പരാമർശമില്ലാത്തതിനാൽ പ്രസ്തുത അവകാശ കൈമാറ്റത്തെ തീറായി പരിഗണിച്ച് മുദ്ര കണക്കാക്കണമെന്ന് ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറും അഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

Scanned by CamScanner

ആധാരം പരിശോധിച്ചതിൽ, ആധാരത്തിലെ 1 മുതൽ 5 കക്ഷികളും പിതാവായ അഹമ്മദ്കുട്ടിയും 1 മുതൽ 5 കക്ഷികളുടെ സഹോദരനായ സൈതലവിയും കൂടി 3900/1998 -ാം നമ്പർ ഭാഗപത്രം തയ്യാറാക്കിയതിൽ വസ്തുക്കളിലെ മേലനുഭവങ്ങൾ എടുക്കുവാനുള്ള അവകാശം പിതാവായ അഹമ്മദ്കുട്ടിക്ക് നിലനിർത്തിയിട്ടുള്ളതുമാണ്. ടി മേലനുഭവങ്ങൾ എടുക്കുവാനുള്ള അവകാശം നിലനിർത്തികൊണ്ട് പ്രസ്തുത ആധാരത്തിലെ 5-ാം കക്ഷി പള്ളികുട്ടിയുടെ ഓഹരി 207/2004-ാം നമ്പർ ആധാര പ്രകാരം സൈതലവിക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ളതുമാണ്. സൈതലവി മരണപ്പെട്ടതിനുശേഷം ടിയാന്റെ സഹോദരങ്ങൾ അവർക്കവകാശപ്പെട്ട മേലനുഭവങ്ങൾ എടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം മാത്രം സൈതലവിയുടെ ഭാര്യക്കും മക്കൾക്കുമായി നൽകുന്നു.

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ റിപ്പോർട്ടിൽ പരാമർശിക്കുന്നതുപോലെ കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം 45(എ) വകുപ്പ് പ്രകാരം ഭൂമി കൈമാറ്റം ചെയ്തുകൊണ്ടുള്ള രേഖ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുമ്പോഴാണ് ന്യായവില വെക്കണം എന്ന നിബന്ധന പാലിക്കേണ്ടത്. ആധാരത്തിലൊരിടത്തും തന്നെ തീറാധാരങ്ങൾ ചമക്കുന്നതിനാവശ്യമുള്ള നിർബന്ധന ഡിക്ലറേഷനുകളോ, ബാധ്യതകളുടെ വിവരണമോ, പോക്കു വരവ് സംബന്ധിച്ച പ്രസ്താവനകളോ ചേർത്തിട്ടില്ല. പ്രസ്തുത ആധാര പ്രകാരം സെയ്തലവിയുടെ വസ്തുവിൽ പിതാവ് അഹമ്മദ്കുട്ടിക്കുണ്ടായിരുന്ന മേലനുഭവങ്ങൾ എടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം സെയ്തലവിയുടെയും പിതാവിന്റെയും മരണശേഷം ടി മേലനുഭവങ്ങൾ എടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം 2500/-രൂപ തീറ് നിശ്ചയിച്ച് മേലനുഭവതീറാധാരമായി എഴുതിയിരിക്കുന്നു. വസ്തു കൈമാറ്റം നടക്കാത്തതിനാൽ ടി വസ്തുവിന്റെ ന്യായവില അനുസരിച്ചുള്ള ഫീസിടാക്കിയത് ശരിയായി കാണുന്നില്ല. മുദ്രവിലയുടെ കാര്യത്തിൽ പ്രതിഫലം 2500/-നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ടി ആധാരത്തിന് 2500/- രൂപയ്ക്ക് തീറാധാരത്തിന്റെ നിരക്കിൽ മുദ്രവില മതിയാകുന്നതാണെന്ന രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ അഭിപ്രായത്തോട് യോജിച്ചുകൊണ്ട് ഇതിനാൽ ഉത്തരവാകുന്നു.

ഒപ്പ്
കമ്മീഷണർ

സ്വീകർത്താവ്

1. രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ,
   തിരുവനന്തപുരം
2. ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ), മലപ്പുറം (IGR മുഖേന)

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

സൂപ്രണ്ട്.

Endt. No. RRA-8333/17
25-04-2018

0707208
0402905

GOVERNMENT OF KERALA