RR2 459/19 111381/19
04/09/19

ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ നടപടിക്രമം

(ഹാജർ: സി.എ.ലത, ഐ.എ.എസ്)

പബ്ലിക് ഓഫീസ് കോമ്പൗണ്ട്, മ്യൂസിയം ജംങ്ഷൻ, തിരുവനന്തപുരം

എൽ.ആർ (എ 3) 55563 / 2018 തീയതി : 22.07.2019

കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം സെക്ഷൻ 54 (1) - മലപ്പുറം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ)-ന്റെ ഉത്തരവിനെതിരായ റിവിഷൻ ഹർജി ഉത്തരവാകുന്നത് സംബന്ധിച്ച്

റിവിഷൻ പെറ്റീഷണർ

ഷിഹാബ്.കെ.എം
S/o മൊയ്തീൻ കുട്ടി
കലമണ്ണയിൽ വീട്
കുറ്റിപ്പാല
തിരൂർ
മലപ്പുറം - 676501

എതിർ കക്ഷി

ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ)
മലപ്പുറം

മലപ്പുറം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ) -ന്റെ 07.09.2018 തീയതിയിലെ ജി1 4075/18 നമ്പർ ഉത്തരവിനെതിരെയാണ് കക്ഷി റിവിഷൻ ഹർജി സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ളത്. ടി ഉത്തരവിനാധാരമായ കൽപകഞ്ചേരി സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ പി 1/18 നമ്പർ ബന്തവസാധാരം പരുത്തിക്കുന്നൻ മൊയ്തീൻകുട്ടി, ഭാര്യ നസീറ.പി.കെ, ജംഷീർ എന്നവർ ഒന്നാം പാർട്ടിയായും കാതുമണ്ണയിൽ മൊയ്തീൻകുട്ടി എന്നവർ 2-ാം പാർട്ടിയായും ചെർന്ന് 200/- രൂപ മുദ്രപത്രത്തിൽ തയ്യാറാക്കിയ കരാർ ആധാരമാണ്.

ആധാരത്തിൽ, എം.എം പാലസ് എന്ന കല്യാണമണ്ഡപത്തിന്റെ വിപുലീകരണാർത്ഥം 1 മുതൽ 3 വരെ കക്ഷികൾക്ക് 50 ലക്ഷം രൂപ പട്ടിക വസ്തു ചാർജാക്കി കൊടുക്കുന്നതായി പറയുന്നതിനാൽ ടി ആധാരത്തെ കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം 37 (ബി) പ്രകാരം മുദ്രവില ഈടാക്കേണ്ടതാണെന്ന് സബ് രജിസ്ട്രാർ അഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു. എന്നാൽ ആഡിറ്റോറിയം/കല്യാണമണ്ഡപം Immovable Property ആകയാൽ ആധാരത്തിലെ 8-ാം വ്യവസ്ഥ പ്രകാരം അവകാശവും അധികാരവും ഉണ്ടാകുമെന്ന് നിശ്ചയിക്കുകയും സമ്മതിക്കുകയും

ചെയ്തിട്ടുള്ളതിനാൽ ടി ആധാരത്തെ 50,00,000/- രൂപയുടെ കൈമാറ്റ ആധാരമായി കണക്കാക്കി കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം പട്ടിക 21 (1) പ്രകാരം 8% മുദ്ര ചുമത്തേണ്ടതാണെന്ന് ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ ഉത്തരവായിരുന്നു.

പ്രസ്തുത വിഷയത്തിൽ 09.07.2019 തീയതിയിലെ ആർ.ആർ4/459/2019 പ്രകാരം ഐ.ജി.ആർ റിപ്പോർട്ട് ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. കരാർ ആധാരം പരിശോധിച്ചതിൽ നിന്നും ബിസിനസിന്റെ മാസാമാസമുള്ള ലാഭ വിഹിതത്തിന്റെ 12% ലാഭവിഹിതം നൽകാമെന്നുള്ള ഉറപ്പിൻമേലാണ് രണ്ടാം പാർട്ടിക്കാരനിൽ നിന്നും ഒന്നാം പാർട്ടിക്കാർ 50,00,000/- രൂപ കൈപ്പറ്റിയിട്ടുള്ളത്. കൂടാതെ കരാർ പ്രകാരമുള്ള നിശ്ചയങ്ങൾക്ക് വിരുദ്ധമായി ഒന്നാം പാർട്ടി ഏതെങ്കിലും രീതിയിൽ പ്രവർത്തിക്കുന്ന പക്ഷം ആയത് മൂലം 2-ാം പാർട്ടിക്ക് വരുന്ന നഷ്ടം ഒന്നാം പാർട്ടിയുടെ സകലവിധ സ്ഥാവരജംഗമ സ്വത്തുക്കളിൽ നിന്നും 2-ാം പാർട്ടിക്ക് പലിശ സഹിതം ബർത്തിയാക്കാവുന്നതാണെന്നും ടി ബിസിനസ് സ്ഥാപനത്തിന്റെ ലാഭ വിഹിത കണക്കുകൾ പരിശോധിക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരാവകാശം മാത്രമേ 2-ാം പാർട്ടിക്ക് നൽകുന്നുള്ളു. ബിസിനസ് നഷ്ടത്തിലാണെങ്കിൽ ഒന്നാം പാർട്ടിക്കാർ സ്വന്തം നിലക്ക് വഹിക്കേണ്ടതാണെന്നും ആയതിൻമേൽ 2-ാം പാർട്ടിക്കോ ടിയാന്റെ സ്ഥാവര ജംഗമ വസ്തുക്കൾക്കോ യാതൊരു വിധ ബാധ്യതകളും ഉണ്ടാവാത്തതാണെന്നും കരാറിൽ വ്യക്തമാക്കുന്നതിനാൽ പ്രസ്തുത ആധാരത്തെ 50 ലക്ഷം രൂപയുള്ള ഒരു പണയാധാരമായി കണക്കാക്കി കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം 37 (ബി) പ്രകാരം മുദ്രവില ഈടാക്കേണ്ടതാണെന്നും പട്ടിക വഹകളിലെ 50,00,000/- രൂപയുടെ കൈമാറ്റ ആധാരമായി കണക്കാക്കി മുദ്രപത്ര നിയമം ഷെഡ്യൂൾ 21 (1) പ്രകാരം 8% മുദ്രചുമത്തേണ്ടതാണെന്നുള്ള ജില്ലാ രജിസ്ട്രറുടെ അഭിപ്രായത്തെ സാധൂകരിക്കപ്പെടുന്നതായി കാണുന്നില്ലെന്നും സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ അഭിപ്രായത്തോട് യോജിക്കാവുന്നതുമാണെന്നും രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ അഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

ബഹു.കേരള ഹൈക്കോടതിയുടെ ഡബ്ല്യു.പി (സി) 42214/18-ന്റെ 21.12.2018 തീയതിയിലെ വിധിന്യായ നിർദ്ദേശ പ്രകാരം 15.07.2019 തീയതി കക്ഷിയുടെ അഡ്വക്കേറ്റിനെ നേരിൽ കേൾക്കുകയുണ്ടായി.

ബന്തവസാധാരം പരിശോധിച്ചു. ആധാര കക്ഷികളിൽ ഒന്നാം നമ്പർ കാരന് 1925/76, 3727/09, പ്രകാരം സിദ്ധിച്ച 3.36 ഏക്കർ വഹകളിലാണ് എം.എം.പാലസ് എന്ന ആഡിറ്റോറിയം നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ളത്. 1 മുതൽ 3 കൂടി നമ്പരുകാർ പാർട്ട്ണർമാരായിട്ടുള്ള എം.എം.പാലസ് എന്ന സ്ഥാപനത്തിന്റെ പേരിലേക്ക്

ഓഡിറ്റോറിയം / കല്യാണ മണ്ഡപത്തിന്റെ വിപുലീകരണാവശ്യാർത്ഥം 50,00,000/- രൂപ (50 ലക്ഷം രൂപ) ഒന്നാം പാർട്ടിക്കാർ കൂട്ടായി ആവശ്യപ്പെട്ടതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മേൽ ബിസിനസിലേക്ക് 50,00,000/- രൂപ മുതൽ മുടക്കാമെന്ന് സമ്മതിക്കുകയും, ടി തുക ഒന്നാം പാർട്ടിക്കാർ മേൽ സ്ഥാപനത്തിനുവേണ്ടി കൈപ്പറ്റിയിട്ടുള്ളതുമാണ്. ആധാരത്തിന്റെ 4 ാം പേജിൽ 5-ാം ഖണ്ഡികയിൽ " 2-ാം പാർട്ടിക്കാരന്റെ മേൽ 50,00,000/- രൂപ (50 ലക്ഷം രൂപ) മുതൽ മുടക്കിന് 1-ാം പാർട്ടിക്കാരുടെ എം.എം.പാലസ് ഓഡിറ്റോറിയം എന്ന സ്ഥാപനത്തിന്റെ മാസാമാസമുള്ള ലാഭത്തിന്റെ 12% നൽകാമെന്ന് ഒന്നാം പാർട്ടി സമ്മതിച്ച് അംഗീകരിച്ചിരിക്കുന്നു " എന്ന് വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ളതാണ്.

മാത്രമല്ല ലാഭവിഹിത സംഖ്യ അതാത് മാസങ്ങളിൽ കൃത്യമായി 2-ാം പാർട്ടിക്ക് നൽകാൻ വീഴ്ച വരുത്തുന്ന പക്ഷം 2-ാം പാർട്ടിക്ക് ഒന്നാം പാർട്ടിക്കെതിരെ തക്കതായ നിയമ നടപടികൾ സ്വീകരിച്ച് സംഖ്യ പലിശ സഹിതം വസൂലാക്കാവുന്നതാണെന്നും പ്രസ്തുത ആഡിറ്റോറിയം നഷ്ടത്തിലാണെങ്കിൽ വരുന്ന നഷ്ടം ഒന്നാം പാർട്ടിക്കാർ സ്വന്തം നിലക്ക് വഹിക്കേണ്ടതാണെന്നും ആയതിൻമേൽ രണ്ടാം പാർട്ടിക്കോ ടിയാന്റെ സ്ഥാവര ജംഗമ വസ്തുക്കൾക്കോ യാതൊരുവിധ ബാധ്യതകളും ഉണ്ടാവാത്ത താണെന്നും ആധാരത്തിൽ വ്യക്തമാക്കിയിരിക്കുന്നു.

ആധാരവും അനുബന്ധവും രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ എന്നവരുടെ റിപ്പോർട്ട് എന്നിവ പരിശോധിച്ചതനുസരിച്ച് താഴെ പറയും പ്രകാരം ഉത്തരവാകുന്നു.

ഉത്തരവ്

കല്പകഞ്ചേരി സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ പി1/18 നമ്പർ ബന്തവസാധാരം ഒരു കരാർ ആധാരമായി ചമച്ചിരിക്കുന്ന ആധാരമാണ്. ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ ഉത്തരവിൽ വിശദമാക്കുന്നതരത്തിൽ കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം പട്ടിക 21 (1) പ്രകാരമുള്ള ഒരു കൈമാറ്റ ആധാരമായി കാണാൻ കഴിയുന്നതല്ല. ബന്തവസാധാരത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഒരു പണയാധാരത്തിന്റെ വ്യവസ്ഥകൾ ആണെന്ന് ബോധ്യമാകുന്നതാണ്. ആയതിനാൽ പ്രസ്തുത ആധാരം 200/- രൂപയുടെ കരാർ ആധാരമായും കണക്കാക്കാൻ കഴിയുന്നതല്ല. ആയതിനാൽ പ്രസ്തുത ബന്തവസാധാരത്തെ 50 ലക്ഷം രൂപയ്ക്കുള്ള ഒരു പണയാധാരമായി കണക്കാക്കി കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം 37 (ബി) പ്രകാരം മുദ്രവില ഈടാക്കേണ്ടതാണെന്നുള്ള

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ അഭിപ്രായത്തോട് യോജിക്കുന്നു. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ അപേക്ഷകൻ ഈ കാര്യാലയത്തിൽ സമർപ്പിച്ച റിവിഷൻ ഹർജി തള്ളി ഇതിനാൽ ഉത്തരവാകുന്നു. ബഹു.കേരള ഹൈക്കോടതിയുടെ 21.12.2018-ലെ ഡബ്ല്യു.പി (സി) 42214/18 നമ്പർ വിധിന്യായത്തിലെ ഉത്തരവ് ഇപ്രകാരം പാലിച്ചിരിക്കുന്നു.

(ഒപ്പ്)
കമ്മീഷണർ

സ്വീകർത്താവ്:-

1. ഷിഹാബ്.കെ.എം., S/o മൊയ്തീൻകുട്ടി, കലമണ്ണയിൽ വീട് RP/AD
   കുറ്റിപ്പാല, തിരൂർ, മലപ്പുറം - 676501

പകർപ്പ്:-

1. രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ (ജനറൽ) തിരുവനന്തപുരം
2. ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ) (ഐ.ജി.ആർ മുഖേന)
3. അഡ്വക്കേറ്റ് (ജനറൽ), എറണാകുളം
4. കരുതൽ ഫയൽ / അധിക പകർപ്പ്

ഉത്തരവിൻപ്രകാരം
(signature)
സൂപ്രണ്ട്

Endt. No. RR4-459/19. രജിസ്ട്രേഷൻ ഐ.ജി. ഓഫീസ്,
TVPM - 26-09-2019.

[illegible]

പി.കെ. സജൻകുമാർ
P.K. SAJANKUMAR
JOINT I.G. OF REGISTRATION

To
ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ)
[illegible]