93121/2019
14/02/19

ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ നടപടിക്രമം

(ഹാജർ: എ.റ്റി.ജെയിംസ്, ഐ.എ.എസ്)

പബ്ലിക് ഓഫീസ് ബിൽഡിംഗ്, മ്യൂസിയം ജംഗ്ഷൻ, തിരുവനന്തപുരം

എൽ.ആർ.(എ)3-26222/2018 തീയതി:06/02/2019

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

റിവിഷൻ പെറ്റീഷണർ

ശ്രീ.മുസ്തഫ.പി.കെ
വിളപ്പിൽ ഹൗസ്
ആലിൻ ചുവട്
കുഴിമണ്ണ്.പി.ഒ
മലപ്പുറം ജില്ല - 673 641

എതിർ കക്ഷി

ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ)
മലപ്പുറം

മലപ്പുറം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ) ന്റെ 23/03/2017 തീയതിയിലെ ജി1/4762/16 നമ്പർ ഉത്തരവിനെതിരെയാണ് കക്ഷി റിവിഷൻ ഹർജി സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ളത്. ടി ഉത്തരവിനാധാരമായ കൊണ്ടോട്ടി സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ പി-3/16 നമ്പർ ബന്തവസാധാരം തെറ്റുതിരുത്താധാരമാണ്. ഈ ആധാരത്തിൽ മുന്നാധാരമായ 538/1/2012-ാം നമ്പർ ആധാരത്തിലെ സർവ്വെ നമ്പരും ഒട്ടളവും തണ്ടപ്പേര് നമ്പറും മാറുന്നു. ആയതിനാൽ പുതിയ സർവ്വെ നമ്പറിൽ ഫെയർവാല്യു അനുസരിച്ച് മുദ്രവിലയായ 72720/- രൂപ അടയ്ക്കണമെന്ന് ഉത്തരവായതിനെതിരെയാണ് റിവിഷൻ ഹർജി സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ളത്.

സർവ്വെ നമ്പരിൽ വന്ന കൈതെറ്റ് തിരുത്തുമ്പോൾ തിരുത്തപ്പെട്ട റീസർവ്വെയുടെ ഫെയർവാല്യു ആദ്യത്തേതിനേക്കാൾ കൂടുതലാണെങ്കിൽ ആധാരം ഹാജരാക്കുന്ന തീയതിയിലെ മുദ്രവില ആവശ്യമാണെന്ന് സബ് രജിസ്ട്രാർ അഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

ആധാരവും മുന്നാധാരവും വിശദമായി പരിശോധിച്ചതിൽ നിന്നും ബന്തവസ് ചെയ്ത ആധാരം തെറ്റ് തിരുത്താധാരമാണെന്നും സർവ്വെ നമ്പരും ഒട്ടളവും തണ്ടപ്പേര് നമ്പരും മാറുന്നതായും സർവ്വെ നമ്പർ മാറുന്നതനുസരിച്ച് ഫെയർവാല്യുവിലും വ്യത്യാസം വരുന്നതിനാൽ

സർക്കാരിന് റവന്യൂ നഷ്ടം സംഭവിക്കുന്നുണ്ടെന്നും ആയതിനാൽ പ്രസ്തുത ബന്ധവസാധാരത്തെ ഒരു പുതിയ തീറാധാരമായി കണക്കാക്കി കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം ആർട്ടിക്കിൾ 21 പ്രകാരം 9,09,000/- രൂപ വില വരുന്ന ആധാരത്തിന് 8% നിരക്കിൽ മുദ്ര ആവശ്യമാണെന്നും മുദ്രപതിച്ചിട്ടില്ലാത്ത പ്രസ്തുത ആധാരത്തിന് കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം ആർട്ടിക്കിൾ 21 പ്രകാരം കുറവ് മുദ്രയായ 72,720/- രൂപയും പിഴയിനത്തിൽ 2000/- രൂപയും അടവാക്കുവാൻ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ) ഉത്തരവായിരുന്നു.

പ്രസ്തുത വിഷയത്തിൽ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ ഓഫ് രജിസ്ട്രേഷന്റെ റിപ്പോർട്ട് ലഭിച്ചിട്ടുണ്ട്. 2012-ൽ 538-ാം നമ്പരായി രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ള തീറാധാരത്തിൽ പുതിയ റീസർവ്വെ ബ്ലോക്ക് 34 ൽ 163/5 ഒട്ടളവ് 0.1920 ഹെക്ടർ, തണ്ടപ്പേർ നമ്പർ 137 എന്ന് എഴുതേണ്ടതിനു പകരം കൈതെറ്റായി പുതിയ റീസർവ്വെ ബ്ലോക്ക് 34 ൽ 156/1 ഒട്ടളവ് 1.0700 ഹെക്ടർ എന്ന് എഴുതി പോയിട്ടുള്ളതാണ് ബന്ധവസാധാര പ്രകാരം തിരുത്തുന്നത്. മുന്നാധാരമായ 5872/08 നമ്പർ ആധാരം പരിശോധിച്ചതിൽ റീസർവ്വെ 177/2 എന്നാണ് കാണുന്നതെന്നും റീസർവ്വെ നമ്പർ വില്ലേജ് റിക്കാർഡ് പ്രകാരമാണോ ലഭിച്ചതെന്നുള്ള വിവരം ആധാരത്തിൽ വിവരിച്ചു കാണുന്നില്ലെന്നും തെറ്റുതീർപ്പാധാരത്തിൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്ന സർവ്വെ നമ്പരിലുള്ള വസ്തുവിന്റെ ഫെയർവാല്യു മുന്നാധാരത്തിനേക്കാളും കൂടുതലായാണ് കാണുന്നതെന്നും പിഴ തിരുത്താധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുമ്പോൾ മുന്നാധാരത്തിൽ പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുള്ള വിലയേക്കാളും കൂടുതലായി കാണിക്കുന്ന വിലയ്ക്ക് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കിയാൽ മതിയാകുന്നതാണെന്ന് ബഹു.ഹൈക്കോടതിയുടെ 17/07/15 ലെ ഡബ്ല്യൂ.പി.(സി) 18879/15(H) നമ്പർ ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ള താണ്. മുന്നാധാരത്തിൽ 207100/- രൂപയും ബന്ധവസാധാരമായ തെറ്റുതീർപ്പാധാരത്തിൽ 909000/- രൂപയുടെ വില കാണിച്ചിട്ടുള്ളതെന്നും കോടതി വിധിയനുസരിച്ചാണെങ്കിൽ പ്രസ്തുത ആധാരത്തിന് 701900/- രൂപയ്ക്ക് 8% നിരക്കിൽ 56152/- രൂപ ചുമത്തേണ്ടതായിരുന്നൂ എന്നും എന്നാൽ കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമത്തിൽ ഇത്തരമൊരു നടപടിക്ക് വ്യവസ്ഥയില്ലാത്തതിനാൽ ബഹു.കേരള ഹൈക്കോടതി ഉത്തരവ് നടപ്പിലാക്കുന്നത് സാർവ്വത്രികമാക്കുന്നതിനായി നിയമഭേദഗതി ആവശ്യമാണെന്ന് കാണുന്നതിനാൽ പ്രസ്തുത ആധാരത്തെ ഒരു പുതിയ തീറാധാരമായി കണക്കാക്കണമെന്നുള്ള ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ ഉത്തരവിനോട് യോജിക്കാവുന്നതാണെന്ന അഭിപ്രായം അറിയിച്ചിരിക്കുന്നു.

പ്രസ്തുത വിഷയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് 05/12/2018, 17/01/2019 തീയതികളിൽ കക്ഷിയെ നേരിൽ കേട്ടിട്ടുള്ളതാണ്. 538/1/2012 ൽ ആധാരം ചെയ്തപ്പോൾ സർവ്വെ നമ്പരും തണ്ടപ്പേർ നമ്പരും മാറിപ്പോയതാണെന്നും

കൈതെറ്റ് സംഭവിച്ചതിനെ മാപ്പാക്കി മുദ്രവില ഇളവ് നൽകണമെന്നും കക്ഷി ആവശ്യപ്പെട്ടു.

പിഴതിരുത്താധാരവും മുന്നാധാരവും പരിശോധിച്ചു. ശ്രീമതി പത്തേയിക്കുട്ടി, ശ്രീ.മുസ്തഫ പേർക്ക് 535/2012 ആയി രജിസ്റ്റർ ചെയ്തുകൊടുത്ത ആധാരത്തിലെ തെറ്റ് തിരുത്തുന്നതായി എഴുതിയിരിക്കുന്നതാണ്. പ്രസ്തുത ബന്തവസാധാരം മുന്നാധാരത്തിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തമായി സർവ്വെ നമ്പരും ഒട്ടളവും തണ്ടപ്പേര് നമ്പരും മാറുന്നുണ്ട്. മുന്നാധാരത്തിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള സർവ്വെ 156/1 ന് ന്യായവില 60,000/- രൂപയും 163/5 ന് ഒരാറിന് 90,000/- രൂപയും വില വരുന്നുണ്ട്. ആകെ 10.10 ആർ വസ്തുവിന് 90,000/- രൂപ നിരക്കിൽ 9,09,000/- രൂപ വില വരുന്നുണ്ട്.

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ റിപ്പോർട്ട്, ആധരവും അനുബന്ധങ്ങളും പരിശോധിച്ചതിന്റെയും കക്ഷിയെ നേരിൽ കേട്ടതിന്റെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഇപ്രകാരം ഉത്തരവാകുന്നു.

<u>ഉത്തരവ്</u>

കൊണ്ടോട്ടി സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ പി-3/16 നമ്പർ ബന്തവസാധാരം കൊണ്ടോട്ടി സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ 538/1/2012 നമ്പർ ജന്മം തീറാധാരത്തിന്റെ തെറ്റ് തീർപ്പാധാരമാണ്. മുന്നാധാരത്തിൽ തെറ്റ് സംഭവിച്ച റീസർവ്വെ നമ്പർ, തണ്ടപ്പേർ നമ്പർ, ഒട്ടളവ് എന്നിവയിൽ വന്ന തെറ്റ് ശരിയാക്കുന്നതായാണ് ആധാരത്തിൽ പ്രസ്താവിച്ചിരിക്കുന്നതും. ശ്രീമതി പത്തേയിക്കുട്ടിക്ക് 5878/08 നമ്പർ ആധാര പ്രകാരം ജന്മം തീറു സിദ്ധിച്ചതാണ്. 2012 ലെ 538-ാം നമ്പർ ആധാര പ്രകാരം ശ്രീ.മുസ്തഫയ്ക്ക് കൈമാറിയിട്ടുള്ളതെന്നും അതിരുകളിൽ വ്യത്യാസമില്ലെന്നും പ്രസ്തുത തെറ്റുതീർപ്പാധാരത്തെ 538/12 ന്റെ അനുബന്ധരേഖയായി കണക്കാക്കേണ്ട താണെന്നും പ്രസ്തുത ആധാരത്തിൽ പ്രതിപാദിക്കുന്നുണ്ട്. പിഴതിരുത്താധാരങ്ങളെ കുറിച്ച് കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമത്തിൽ വിശദമായി പ്രതിപാദിക്കുന്നില്ല. സാധാരണ പിഴതിരുത്താധാരങ്ങൾ മുദ്രവില ഇല്ലാതെയാണ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നത്. മാതൃകരണത്തിന്റെ അനുബന്ധ രേഖയായി എഴുതിയിട്ടുള്ള പ്രസ്തുത തെറ്റ് തീർപ്പാധാരത്തെ ഒരു പുതിയ തീറാധാരമായി കണക്കാക്കേണ്ട കാര്യമുള്ളതായി കാണുന്നില്ല. എന്നാൽ നിലവിൽ തിരുത്തുന്ന റീസർവ്വെ നമ്പരിൽ ഫെയർവാല്യു കൂടുതലായതിനാൽ ആയതനുസരിച്ച് മുദ്രവില ഒടുക്കേണ്ടതുണ്ട്. പിഴതിരുത്താധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുമ്പോൾ മുന്നാധാരത്തിൽ പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുള്ള വിലയേക്കാളും കൂടുതലായി കാണിക്കുന്ന വിലയ്ക്ക് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കിയാൽ മതിയാകുമെന്ന് ബഹു.കേരള

ഹൈക്കോടതിയുടെ 17/07/2015 ലെ ഡബ്ല്യൂ.പി.(സി) 18879/15(H) നമ്പർ നമ്പർ ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ളതാണ്. 2012 ലെ തീറാധാരത്തിന് കക്ഷി നിയമ പ്രകാരമുള്ള മുദ്രവില അടച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. ആയതിനാൽ മുന്നാധാരത്തിൽ പ്രസ്താവിച്ചിട്ടുള്ള വിലയേക്കാളും കൂടുതലായി കാണിക്കുന്ന വിലയ്ക്ക് മുദ്രവില അടച്ചാൽ മതിയാകുന്നതാണ്. കക്ഷി നിയമപ്രകാരമുള്ള മുദ്രവില അടയ്ക്കുന്നതുകൊണ്ട് സർക്കാരിന് റവന്യൂ നഷ്ടം സംഭവിക്കുന്നില്ല. ആയതിനാൽ മലപ്പുറം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ 23/03/2017 തീയതിയിലെ ജി1/4762/16 നമ്പർ ഉത്തരവ് റദ്ദാക്കിക്കൊണ്ടും റിവിഷൻ ഹർജി അനുവദിച്ചു കൊണ്ടും ഇതിനാൽ ഉത്തരവാകുന്നു.

ഒപ്പ്/-

കമ്മീഷണർ

സ്വീകർത്താവ്

(1) ശ്രീ.മുസ്തഫ.പി.കെ, വളപ്പിൽ ഹൗസ്, ആലിൻ ചുവട്, കുഴിമണ്ണ.പി.ഒ, മലപ്പുറം ജില്ല-673 641 (RP/AD)
(2) രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ, തിരുവനന്തപുരം
(3) മലപ്പുറം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ),
(4) കരുതൽ ഫയൽ
(5) അധിക പകർപ്പ്

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

സൂപ്രണ്ട്

റ്റി1

Endt. No. RRA-269/2019. രജിസ്ട്രേഷൻ ഐ.ജി. ഓഫീസ്, TVPM, 15-05-2019

ഉത്തരവിന്റെ പകർപ്പ് തുടർനടപടികൾക്കായി അയയ്ക്കുന്നു

ജോ.ഐ.ജി.-രജിസ്ട്രേഷൻ.
P.K. SAJANKUMAR
JOINT I.G. OF REGISTRATION

To ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ) മലപ്പുറം.