RR 32 56345/2017 07/11/17

'ഭരണഭാഷ-മാതൃഭാഷ'

ലാൻഡ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ നടപടിക്രമം

(ഹാജർ: എ.റ്റി.ജെയിംസ്, ഐ.എ.എസ്)

പബ്ലിക് ഓഫീസ് ബിൽഡിംഗ്, മ്യൂസിയം ജംഗ്ഷൻ, തിരുവനന്തപുരം-33

എൽ.ആർ.എ3- 47281/16 തീയതി: 12/10/2017

വിഷയം:- കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം വകുപ്പ് 54(1) കണ്ണൂർ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ ഉത്തരവിനെതിരായ റിവിഷൻ ഹർജി ഉത്തര വാകുന്നത്-സംബന്ധിച്ച്.

പരാമർശം:- 1) ശ്രീപൂത്തട്ട ജയരാജൻ 18/11/2016 തീയതിയിൽ സമർപ്പിച്ച റിവിഷൻ ഹർജി.

2) കണ്ണൂർ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ 13/07/2016 തീയതിയിലെ ജി1/3984/16 നം ഉത്തരവ്.

3) രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ 28/06/2017 തീയതിയിലെ RR4-949/17 നം.റിപ്പോർട്ട്

കണ്ണൂർ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ പരാമർശം (2) പ്രകാരമുള്ള ഉത്തരവിനെതിരെ യാണ് കക്ഷി റിവിഷൻ ഹർജി സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ളത്. ടി ഉത്തരവിനാധാരമായ കണ്ണൂർ സബ് രജിസ്ട്രാർ ആഫീസിലെ പി5/16 നമ്പർ ബന്തവസാധാരം പൂത്തട്ട സരോജം എന്നവർ തന്റെ സഹോദരനായ പൂത്തട്ട ജയരാജൻ പേർക്ക് എഴുതി കൊടുക്കുന്ന 13,38,000/-(പതിമൂന്ന് ലക്ഷത്തി മുപ്പത്തെണ്ണായിരം) രൂപ പ്രതിഫലമുള്ള ഒഴികുറി ആധാരമാണ്. ടി ആധാരത്തിന് 1000/- (ആയിരം) രൂപയുടെ മുദ്രവില ചുമത്തിയിട്ടുണ്ട്.

മുന്നാധാരത്തിലെ അംശം, ദേശം, സർവ്വെ നമ്പർ എന്നിവ മാറിയിട്ടുള്ളതിനാൽ ഭൗതിക മാറ്റം സംഭവിച്ചതായി കണക്കാക്കി 1000/-രൂപയുടെ മുദ്രവിലയ്ക്ക് പുറമേ ഭൗതിക മാറ്റം സംഭവിച്ചതിനാൽ 13,38,000/-രൂപയ്ക്ക് 6% നിരക്കിൽ 80280/-രൂപ മുദ്രയിനത്തിൽ ആവശ്യമാണെന്ന് സബ് രജിസ്ട്രാർ അഭിപ്രായപ്പെടുകയുണ്ടായി. മുന്നാധാരത്തിലെ വസ്തുവിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം, അംശം, അതിരുകൾ എന്നിവ ബന്തവസാധാരത്തിൽ ചേർത്തി രിക്കുന്ന അളവുകളുമായി ഏറെ വ്യത്യാസപ്പെട്ടിരിക്കുന്നതിനാൽ കേരള രജിസ്ട്രേഷൻ മാന്വൽ ഉത്തരവ് 250 പ്രകാരം ഭൗതിക മാറ്റം സംഭവിച്ചതായി കണക്കാക്കാവുന്നതാണ് എന്ന് ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ അഭിപ്രായപ്പെടുകയും സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ അഭിപ്രായത്തോട് ശരി വച്ചു കൊണ്ട് ഉത്തരവാകുകയും ചെയ്തു.

മുന്നാധാരത്തിലെ അംശം, വസ്തുവിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം, അതിരുകൾ എന്നിവ ബന്തവസാധാരത്തിൽ ചേർത്തിരിക്കുന്ന അളവുകളുമായി വ്യത്യാസപ്പെട്ടിരിക്കുന്നതിനാൽ വസ്തുവിന് കേരള രജിസ്ട്രേഷൻ മാന്വൽ ഉത്തരവ് 250 പ്രകാരമുള്ള ഭൗതികമാറ്റം സംഭവിച്ചതായി കണക്കാക്കാവുന്നതാണെന്നും ആയതിന് ആർട്ടിക്കിൾ 21 പ്രകാരം 6%

GOVERNMENT OF KERALA 2015 -16

നിരക്കിൽ 80280/-രൂപ കൂടി മുദ്ര ആവശ്യമാണെന്ന ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ ഉത്തരവ് യഥാവിധിയാണെന്ന് രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലും അഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

പ്രസ്തുത വിഷയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട 13/09/2017 തീയതിയിലെ കക്ഷിയായ ശ്രീ. പൂത്തട്ട ജയരാജൻ, കണ്ണൂർ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ) ശ്രീ.മധു എന്നിവരെ നേരിൽ കേൾക്കുകയുംം കേട്ടു. ആധാരങ്ങളും അനുബന്ധങ്ങളും കക്ഷി ഹാജരാക്കിയ രേഖകളുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഇപ്രകാരം ഉത്തരവാകുന്നു.

ഉത്തരവ്

കണ്ണൂർ സബ് രജിസ്ട്രാർ ആഫീസിലെ പി5/16 നമ്പർ ബന്തവസാധാരം പൂത്തട്ട സരോജം എന്നവർ തന്റെ സഹോദരനായ പൂത്തട്ട ജയരാജൻ പേർക്ക് എഴുതി കൊടുക്കുന്ന 13,38,000/-(പതിമൂന്ന് ലക്ഷത്തി മുപ്പത്തെണ്ണായിരം) രൂപ പ്രതിഫലമുള്ള ഒഴികുറി ആധാരമാണ്. ടി ആധാരത്തിന് 1000/- (ആയിരം) രൂപയുടെ മുദ്രവില ചുമത്തിയിട്ടുണ്ട്.

ടി ബന്തവസാധാരത്തിന്റെ മുന്നാധാരമെന്ന് പറയുന്നത് ടി ജയരാജൻ, ടി സരോജം, തുടങ്ങിയവർക്കും ഇവരുടെ മൂന്ന് സഹോദരങ്ങൾക്കും, പിതാവായ കുമാരൻ, മാതാവ് ജാനകി, എന്നവർക്കും കൂടി കണ്ണൂർ സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ 1957-ലെ 1-ാം നമ്പർ കുഴിക്കാണ തീറാധാരം കിട്ടിയതും ആയതിന് 1957ലെ തന്നെ 1479-ാം നമ്പർ ജന്മാവകാശം കിട്ടിയതുമാകുന്നു. ടി ആധാര പ്രകാരമുള്ള വസ്തുക്കളിൽ ശ്രീമതി. സരോജത്തിനുള്ള ഭാഗിക്കാത്ത 5 ൽ ഒന്ന് ഓഹരി അവകാശം സഹോദരനു ഒഴിമുറിയായി (Release) നൽകുന്നു. ആധാരം പരിശോധിച്ചതിൽ നിന്നും ഇതൊരു ഒഴിമുറി ആധാരം തന്നെയാണ്, അല്ലാതെ പിഴതിരുത്താധാരമാണെന്ന് കാണുന്നില്ല. കാരണം 1957-ലെ മുന്നാധാരത്തിനാണ് തെറ്റുള്ളതെങ്കിൽ ഈ ആധാരത്തിൽ തെറ്റു തിരുത്തുണ്ട് എന്ന് പറയാമായിരുന്നു. എന്നാൽ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ ഉത്തരവിലും, റിപ്പോർട്ടിലും ഐ.ജി.ആർ-ന്റെ റിപ്പോർട്ടിലും പറയുന്നത് മുന്നാധാരത്തിൽ നിന്നും ഈ ആധാരത്തിൽ അംശം, അതിരുകൾ, വസ്തുവിന്റ വിസ്തീർണ്ണം എന്നിവയിൽ മാറ്റം വരുന്നത് കൊണ്ട് ഈ ആധാരത്തിന് ഭൗതിക മാറ്റം സംഭവിച്ചതായി കണക്കാക്കാമെന്നാണ്. 1957ലെ മുന്നാധാരത്തിൽ കിഴക്ക് ചാലിൽ പറമ്പ്, തെക്ക് ചാലാട്ട ദേവസ്വം പറമ്പ്, പടിഞ്ഞാറ് ഇതിന്റെ പടിഞ്ഞാറെ അംശം പറമ്പ്, വടക്ക് ഇതിന്റെ വടക്കേ ഖണ്ഡം പറമ്പ് എന്നത് ബന്തവസാധാരത്തിൽ കിഴക്ക് ഇടവഴി, തെക്ക് പഞ്ചായത്ത് റോഡ്, പടിഞ്ഞാറ് ശ്രീശൻ, ശ്യാമള എന്നിവർ കൈവശം സ്ഥലവും കപ്പണ പറമ്പും വടക്ക് ശശി നമ്പീശൻ കൈവശ സ്ഥലവും കല്ലറയും എന്ന് /എഴുതിയിരിക്കുന്നു.

GOVERNMENT OF KERALA 2015 -16

മുന്നാധാരം 1957ലെതാണ് അതിനുശേഷം 59 വർഷങ്ങൾക്ക് ശേഷമാണ് ടി ബന്തവസാധാരം എഴുതുന്നത്. ഇത്രയും വർഷങ്ങൾകൊണ്ട് വസ്തുക്കൾക്ക് മാറ്റം സംഭവിച്ചിട്ടുള്ളത് സ്വാഭവികമാണ്. ആയതിനാൽ റോഡായും മറ്റും മാറിയ അതിരുകളിൽ തെറ്റ് സംഭവിച്ചെന്ന് പറയുന്നത് അംഗീകരിക്കാനാകാത്ത കാര്യമാണ്. ഇനി വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ കാര്യത്തിലാണെങ്കിൽ മുന്നാധാരത്തിൽ 6 അടി കോലളവുകൾ ഉപയോഗിച്ചതാണ് വിസ്തീർണ്ണം രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുളളത്. ആയത് നിലവിലുള്ള അളവിലേക്ക് മാറ്റുമ്പോൾ ഉള്ള സ്വാഭവിക വ്യത്യാസം മാത്രമാകാം ബന്തവസാധാരത്തിന് കക്ഷി ഹിയറിംഗ് വേളയിൽ ഹാജരാക്കിയ രേഖകളിൽ നിന്നും ആയത് വ്യക്തമായതുമാണ്. മാത്രവുമല്ല ബന്തവസാധാരം ഉൾപ്പെടുന്ന മുന്നാധാരത്തിലെ വസ്തു വഹകളെല്ലാം തന്നെ 27/06/2017 തീയതിയിൽ, ഇതേ സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിൽ യാതൊരു തടസവാദങ്ങളും ഉന്നയിക്കാതെ തന്നെ ബന്തവസാധാരത്തിലെ കക്ഷികളും സഹോദരങ്ങളും ഉൾപ്പെടുന്ന ഭാഗപത്രം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ളതാണെന്ന് കക്ഷികൾ ഹജരാക്കിയ ഭാഗപത്രത്തിൽ നിന്നും വ്യക്തമാണ്. ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ ഉത്തരവിൽ പരാമർശിക്കുന്ന രജിസ്ട്രേഷൻ മാന്വൽ 250 ഉത്തരവ് പിഴതിരുത്താധാരങ്ങൾക്കാണ് ബാധകമാകുന്നത്. ഈ ബന്തവാസാധാരം കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം പട്ടിക 48 ന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്ന ഒഴിമുറി ആധാരമാണ്. വിചാരണയിൽ പങ്കെടുത്ത നിലവിലെ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറും ഇതിനോട് യോജിക്കുന്നുണ്ട്. അതുകൊണ്ട് മേൽപ്പറഞ്ഞ വസ്തുതകൾ കൊണ്ട് തന്നെ ഈ ബന്തവസാധാരത്തിന് കേരള മുദ്രപ്പത്ര നിയമം പട്ടിക 48 (a)-ൽ സഹോദരങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള റിലീസിധാരത്തിന് പരാമാവധി ചുമത്താവുന്ന മുദ്രവിലയായ 1000/-രൂപ അടച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് കണ്ട് പരാമർശം (2) പ്രകാരമുള്ള ഉത്തരവ് റദ്ദാക്കികൊണ്ടും റിവിഷൻ ഹർജി അനുവദിച്ചുകൊണ്ടും ഇതിനാൽ ഉത്തരവാകുന്നു.

ഒപ്പ്
കമ്മീഷണർ

സ്വീകർത്താവ്

RP/AD

1.ശ്രീ.പൂത്തട്ട ജയരാജൻ,
ദീപ്തി നിവാസ്,
പാന്നേൻപാറ, പള്ളിക്കുന്ന് .പി.ഒ 670014
കണ്ണൂർ,
2. രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ,
തിരുവനന്തപുരം
3. ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ) ,
കണ്ണൂർ , (IGR) മുഖേന
4. കരുതൽ ഫയൽ
5. അധിക പകർപ്പ്.

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

[signature]
സൂപ്രണ്ട്.

RRA-949/17 ശ്രീ. ഡി. ജി. [illegible], TVPM. 17-11-2017
[illegible]
ജി.റ, കണ്ണൂർ.

(L)