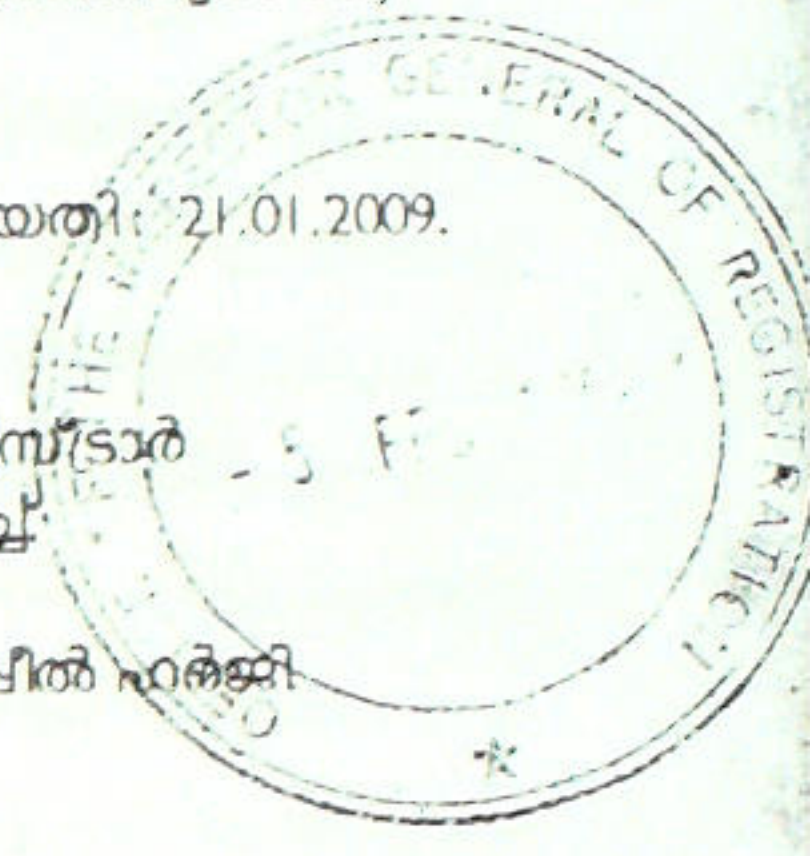


3218

ലാൻ്റ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ നടപടിക്രമം
(ഫാജർ : ശ്രീമതി നീലഗംഗാധരൻ, ഐ.എ.എസ്)
(പബ്ലിക് ഓഫീസ് ബിൽഡിംഗ്, മ്യൂസിയം ജംഗ്ഷൻ, തിരുവനന്തപുരം-33)

എൽ. ആർ.എ3 -19088/08

തീയതി: 21.01.2009.



വിഷയം : കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം 54(1) തുശ്ശൂർ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ ജനറലിനെതിരായ അപ്പീൽ - ഹർജി - സംബന്ധിച്ച്.

വായന : ശ്രീ.കെ.പി.രവീന്ദ്രൻ 15.04.2008-ൽ സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ ഹർജി.

അയ്യന്തോൾ സബ് രജിസ്ട്രാർ ആഫീസിലെ P2/08 നമ്പർ ബന്തവസ്സാധാരത്തിന് 9041/-രൂപ മുദ്രവിലയും 50/- രൂപ പിഴയും അടയ്ക്കണമെന്ന തുശ്ശൂർ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ ജനറലിന്റെ 29.02.2008 ലെ ഐ.എൻ.എസ്3-686/08 നമ്പർ ഉത്തരവിനെതിരെ ശ്രീ.കെ.പി.രവീന്ദ്രൻ സമർപ്പിച്ചതാണ് പ്രസ്തുത അപ്പീൽ ഹർജി.

പ്രസ്തുത ബന്തവസ്സാധാരം കേരള ഹൗസിംഗ് ബോർഡിന് (കെ.എസ്.എച്ച്.ബി) വേണ്ടി അതിന്റെ തുശ്ശൂർ ഡിവിഷൻ എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയർ ശ്രീ പി.കെ.മുഹമ്മദ് ബഷീർ എന്നയാൾ ശ്രീ.കെ.പി.രവീന്ദ്രൻ എന്നയാൾക്ക് എഴുതി കൊടുക്കുന്ന വിലയാധാരമായാണ് തയ്യാറാക്കിയിട്ടുള്ളത്. 28.01.2008 ൽ ഒപ്പിട്ട ടി ആധാരം കേരള സ്റ്റേറ്റ് ഹൗസിംഗ് ബോർഡ് തുശ്ശൂർ താലൂക്കിലെ അയ്യന്തോളിൽ നിർമ്മിച്ച ഒരു ഫ്ലാറ്റ് സമുച്ചയത്തിലെ CF 7/D7. എന്ന ഒരു ഫ്ലാറ്റ് തീൻ വിൽക്കുന്നതിനാണ് ചമച്ചിട്ടുള്ളത്. പ്രസ്തുത ഫ്ലാറ്റിന് 91686/-രൂപയും, ഫ്ലാറ്റ് സമുച്ചയം സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന സ്ഥലത്തിന്റെ അവിഭക്ത ഓഹരിയ്ക്ക് 66591/- രൂപയും കൂടി ആകെ പ്രതിഫല സംഖ്യ 158277/-രൂപ കണക്കാക്കുന്ന ടി ആധാരം മുദ്രവില ചേർക്കാതെയാണ് തയ്യാറാക്കിയിട്ടുള്ളത്.

04.08.2007 ലെ GO(MS)177/07/TD നമ്പർ ഉത്തരവു പ്രകാരം ഫ്ലാറ്റിന്റെ പ്രതിഫല സംഖ്യയ്ക്കു മാത്രമേ മുദ്രവിലയിളവിന് അർഹതയുള്ളുവെന്നും, വഹകളിലെ അവിഭക്ത ഓഹരിയ്ക്കുള്ള പ്രതിഫല സംഖ്യയ്ക്ക് മുദ്രയിളവ് ലഭിയ്ക്കുകയില്ലെന്നും, ആയതിനാൽ ടി ബന്തവസ്സാധാരത്തിന് അവിഭക്ത ഓഹരിയുടെ പ്രതിഫലമായ 66591/- രൂപയ്ക്ക് കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം പട്ടിക ആർട്ടിക്കിൾ 22 പ്രകാരം 8991/- രൂപയും സലയില്ലാത്ത കരാറിന് ടി പട്ടിക ആർട്ടിക്കിൾ 5 (ബി) പ്രകാരം 50/- രൂപയും കൂടി ആകെ 9041/- രൂപ മുദ്രവില ആവശ്യമാണെന്ന് തുശ്ശൂർ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ ജനറൽ ഉത്തരവായിട്ടുള്ളതും, 04.08.2007 ലെ ഉത്തരവനുസരിച്ച് ഫ്ലാറ്റുകളുടെ കൈമാറ്റവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ചമയ്ക്കുന്ന കരണങ്ങളിൽ ഫ്ലാറ്റുകളുടെ പ്രതിഫലസംഖ്യ അഞ്ച് ലക്ഷം രൂപയിൽ കവിയാതിരുന്നാൽ, ആ സംഖ്യയ്ക്ക് ആവശ്യമായ മുദ്രവിലയിളവ് അനുവദിച്ചിട്ടുള്ളതും എന്നാൽ അവിഭക്ത

ഓഹരിയുടെ പ്രതിഫലത്തിന് ആവശ്യമായ മുദ്രവിലയിൽ ഒഴിവ് നൽകിയിട്ടില്ലാത്തതുമായതിനാൽ 91686/- രൂപ പ്രതിഫല സംഖ്യയുള്ള പ്രസ്തുത ഫ്ലാറ്റിനെ മുദ്രവിലയിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കാവുന്നതും അവിഭക്ത ഓഹരിയുടെ പ്രതിഫല സംഖ്യയ്ക്കും, ആധാരത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ള സലയില്ലാത്ത കരാറിനും മുദ്രവില ആവശ്യമാണെന്നും, വസ്തു കോർപ്പറേഷനിൽപ്പെട്ടതായതിനാൽ അവിഭക്ത ഓഹരിയുടെ പ്രതിഫലമായ 66591/- രൂപയ്ക്ക് കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം പട്ടിക ആർട്ടിക്കിൾ 22 പ്രകാരം 13.5% നിരക്കിൽ 8991/- രൂപയും സലയില്ലാത്ത കരാറിന് പട്ടിക ആർട്ടിക്കിൾ 5 (ഡി) പ്രകാരം 50/- രൂപയും കൂടി ആകെ 9041/- രൂപ മുദ്രവില ആവശ്യമാണെന്ന് രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ അഭിപ്രായപ്പെട്ടിരിയ്ക്കുന്നു.

അപ്പീൽ പരാതി പരിശോധിച്ചതിൽ ഫ്ലാറ്റുകളും അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളും കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിന് ചമയ്ക്കുന്ന കരണങ്ങളെ മുദ്രവിലയിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കുന്നതിനുള്ള സർക്കാർ ഉത്തരവ് കൊണ്ട് ഉദ്ദേശിയ്ക്കുന്നത് ഭൗതികഘടനയായ ഫ്ലാറ്റുകളെയും, അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളെയും ഒഴിവാക്കി അവിഭക്ത ഓഹരിയുടെ പ്രതിഫലത്തിന് പ്രത്യേകം മുദ്രവില ഈടാക്കണമെന്നല്ലെന്നും, അവിഭക്ത ഓഹരി കൂടാതെ നാല് ചുവരുകൾ കൊണ്ടു മാത്രം അതിനെ ഫ്ലാറ്റായോ, അപ്പാർട്ട്മെന്റായോ, കരുതാൻ കഴിയില്ലെന്നും, സർക്കാർ ഉത്തരവിലെ എക്സക്യൂഡിംഗ് എന്ന വാക്കു കൊണ്ട് ഉദ്ദേശിക്കുന്നത് അവിഭക്ത ഓഹരിയുടെ പ്രതിഫലത്തിന് ആവശ്യമായ മുദ്രവില ഈടാക്കണമെന്നതല്ലെന്നും, മറിച്ച് അവിഭക്ത ഓഹരിയുടെ പ്രതിഫലം ഒഴിവാക്കാതെ ആകെ അഞ്ച് ലക്ഷം രൂപയിൽ കവിയാത്ത തുകയ്ക്ക് മുദ്രവില ഒഴിവാക്കിയിരിയ്ക്കുന്നു എന്നാണെന്നും കക്ഷി വാദിച്ചിരിയ്ക്കുന്നു കൂടാതെ, പ്രൈവറ്റ് കമ്പനിയിൽ നിന്നും വിരമിച്ച ഒരു മുതിർന്ന പൗരനും രോഗിയുമാണ് ആവലാതിക്കാരനെന്നും, തന്റെ ചികിത്സയ്ക്കും, ഉപജീവനത്തിനും മറ്റ് വരുമാനങ്ങൾ ഒന്നും തന്നെയില്ലെന്നും, ആയതിനാൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കി നൽകണമെന്നും അപ്പീൽ പരാതിയിൽ അഭ്യർത്ഥിച്ചിരിയ്ക്കുന്നു.

ഉത്തരവ്

19.12.2008 ലെ വിചാരണയ്ക്കായി അപ്പീൽ ഹർജിക്കാരന്റെ പ്രതിനിധി ഹാജരായി ഫ്ലാറ്റുകളും/അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളും കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിന് ചമയ്ക്കുന്ന കരണങ്ങളെ മുദ്രവിലയിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കുന്നതിനുള്ള സർക്കാർ ഉത്തരവു കൊണ്ട് ഉദ്ദേശിയ്ക്കുന്നത് ഭൗതിക ഘടനയായ ഫ്ലാറ്റുകളുടെയും, അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെ വില ഒഴിവാക്കി അവിഭക്ത ഓഹരിയുടെ പ്രതിഫലത്തിന് മാത്രം മുദ്രവില ഈടാക്കണം എന്നല്ലെന്നും, മറിച്ച് അവിഭക്ത ഓഹരിയുടെ തുക ഒഴിവാക്കാതെയുള്ള ഫ്ലാറ്റിന്റെ വില 5 ലക്ഷം രൂപയിൽ

കവിയാതിരുന്നാൽ അങ്ങനെയുള്ള ആധാരങ്ങൾക്കാണ് ടി ഉത്തരവ് പ്രകാരം ഇളവ് അനുവദിച്ചിട്ടുള്ളതെന്നും കക്ഷി വാദിച്ചു.

രേഖകൾ പരിശോധിച്ചതിൽ 04.08.2007 ലെ G.O.(MS) 177/07/TD നമ്പർ സർക്കാർ ഉത്തരവിൽ ഫ്ലാറ്റുകൾ/അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ എന്നിവയുടെ കൈമാറ്റവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ചമയ്ക്കുന്ന കരണങ്ങളിൽ ഫ്ലാറ്റുകളുടെ/അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെ പ്രതിഫലത്തുക 5 ലക്ഷം രൂപ കവിയാതിരുന്നാൽ ആയതിന് മുദ്രവിലയിളവ് അനുവദിക്കാവുന്നതും, എന്നാൽ ആധാരങ്ങളിലെ വസ്തുവിന്റെ അവിഭക്ത ഓഹരിയുടെ പ്രതിഫലത്തിന് മുദ്രവിലയിളവ് അനുവദിച്ചിട്ടില്ലാത്തതുമാണ്. (. Amount or value of the consideration for the undivided interest in land does not exceed Rs.5 lakhs) ഈ കേസിൽ അവിഭക്ത ഓഹരിയുടെ പ്രതിഫല സംഖ്യയായ 66591/- രൂപയ്ക്ക് കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം ആർട്ടിക്കിൾ 22 പ്രകാരം 8991/- രൂപയും സലയില്ലാത്ത കരാറിന് പട്ടിക ആർട്ടിക്കിൾ 5 (C) പ്രകാരം 50/- രൂപയും കൂടി 9041/- രൂപ മുദ്രസല ആവശ്യമാണ്. മേൽ വസ്തുതകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഈ കേസിന് മുദ്രയിളവിന് അർഹതയില്ല. അപ്പീൽ നിരസിച്ച് ഉത്തരവ് കുന്നു.

(ഒപ്പ്)
കമ്മീഷണർ

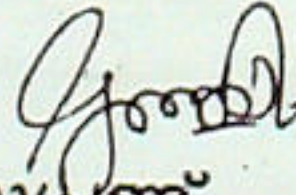
സ്വീകർത്താവ്

ശ്രീ കെ.പി.രവീന്ദ്രൻ
S/o. കെ.കെ.മേനോൻ
'കല്യാണി കൽഹാര അപ്പാർട്ട്മെന്റ്സ്'
സി.എഫ്.7, (ഡി7)
കഞ്ഞാണി റോഡ്
അയ്യന്തോൾ തൃശ്ശൂർ
680003.

പകർപ്പ്:

1. രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ
തിരുവനന്തപുരം.
2. ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ ജനറൽ
തൃശ്ശൂർ.

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം


സൂപ്രണ്ട്.

പുറത്തഴുത്ത് നമ്പർ RR4-6015/08

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ ഓഫീസ്,
തിരുവനന്തപുരം, തീയതി, 12/02/2009

ഉത്തരവിന്റെ പകർപ്പ് അനന്തര നടപടികൾക്കായി അയക്കുന്നു. ആധാര നടപടികൾ പൂർത്തിയാക്കി വിവരം നിർബന്ധമായും റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

താങ്കളുടെ വിശ്വസ്തൻ

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിനു ബംഗി

To - ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ),
തൃശ്ശൂർ