



രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലുടെ നടപടിക്രമങ്ങൾ
(ഹാജർ ഡോ. എ.കൗശിഗൻ ഐഎഎസ്)

വിഷയം - രജി: വകുപ്പ് - കുഴിപ്പിള്ളി സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ
01.04.2010 മുതൽ 31.03.2011വരെ കാലയളവിലെ ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ട്-
പാർട്ട് 1ബി ഇനം3ന് ബന്ധപ്പെട്ട സബ് രജിസ്ട്രാർ ശ്രീമതി.ഷേർളി സേവ്യർ
സമർപ്പിച്ച അപ്പീലിന്മേൽ ഉത്തരവാകുന്നു.

സൂചന : 1. ദക്ഷിണമധ്യ മേഖലാ രജി.ഡി.ഐ.ജി.യുടെ
15.01.2013ലെ ഡി3 604/2012നമ്പർ ഉത്തരവ്.
2. ദക്ഷിണമധ്യ മേഖലാ രജി.ഡി.ഐ.ജി.യുടെ
12.08.2013 ലെ ഡി2 41/2012നമ്പർ കത്ത്.
3. 08.04.2010ലെ 7085/ഇ2/10/നി.വ.നമ്പർസർക്കാർ കത്ത്.
4. 03.05.2010ലെ 7085/ഇ2/10/നി.വ നമ്പർ സർക്കാർ കത്ത്
5. 06.05.2010ലെ 7085/ഇ2/10/നി.വ നമ്പർ സർക്കാർ കത്ത്
6.കേരള ഹൈക്കോടതിയുടെ 20.06.2011ലെ WP(C) No13455/11 ാ നമ്പർ
വിധിന്യായം

ഉത്തരവ് നമ്പർ-ആർ.ആർ.2-25175/2013-തിരുവനന്തപുരം തീയതി 01.12.2014

കുഴിപ്പിള്ളി സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലെ 01.04.2010 മുതൽ 31.03.2011വരെ കാലയളവിലെ RA5-433/11 നമ്പർ ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ടിലെ പാർട്ട് 1ബി ഇനം3ന് ദക്ഷിണ മധ്യമേഖലാ രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ നൽകിയ സൂചന (1) ഉത്തരവിനെതിരെ ബന്ധപ്പെട്ട സബ് രജിസ്ട്രാർ ശ്രീമതി.ഷേർളി സേവ്യർ രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന് സൂചന (2) പ്രകാരം ഉചിതമാർഗ്ഗേണ അപ്പീൽ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നു.

റിമാർക്ക് :പാർട്ട്1ബി ഇനം3-ആധാരനമ്പർ 541/2010 - കുഴിപ്പിള്ളി വില്ലേജ് റീസർവ്വേ ബ്ലോക്ക്1ൽ റീസർവ്വേ 197/10ൽ 19.69ആർ വസ്തുക്കളുടെയും റീ-സർവ്വേ 198/6ൽ 8.35 ആർ വസ്തുക്കളുടെയും തീരാധാരം. നോർത്ത് പറവൂർ അഡീഷണൽ സബ്ജഡ്ജ് എഴുതികൊടുക്കുന്ന ഈ ആധാരത്തിന് 22,50,625/-രൂപ പ്രതിഫലം കാണിച്ചിട്ടുണ്ട്. എന്നാൽ ഫെയർ വാല്യൂ രജിസ്റ്റർ പേജ് 194 ക്രമനമ്പർ 2910, പേജ് 195 ക്രമനമ്പർ 9920) പ്രകാരം ടി സർവ്വേ നമ്പറുകളിൽ 1 ആറിന് 1,75,000/-രൂപ വീതം വിലയുണ്ട്. ആയത് പ്രകാരം ടി 28.04 ആറിന് ആകെ 49,07,000/-രൂപ കണക്കാക്കി 7% നിരക്കിൽ 3,43,490/-രൂപ മുദ്രയും 98,140/-രൂപ

✓

ഫീസും ഈടാക്കേണ്ടതായിരുന്നു .ഈടാക്കിയ മുദ്ര-1,57,600/-രൂപ, ഈടാക്കിയ ഫീസ് 45,014/-
രൂപ, കുറവ് മുദ്ര- 1,85,890/- രൂപ കുറവ് ഫീസ്- 53,126/-രൂപ

ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ റിമാർക്ക് ശരിവെച്ചുകൊണ്ട് കുറവ് തുക മുതൽ വയ്ക്കുവാൻ ദക്ഷിണമധ്യമേഖല രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ സൂചന (1) പ്രകാരം ഉത്തരവ് നൽകി. ടി ഉത്തരവിനെതിരെയെന്ന് സബ് രജിസ്ട്രാർ അപ്പീൽ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നത്.

അപ്പീൽ അപേക്ഷയിൽ, ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തതിലൂടെ തന്റെ നിയമപരമായ കർത്തവ്യ നിർവ്വഹണമാണ് ചെയ്തതെന്നാണ് സബ് രജിസ്ട്രാർ വിശദീകരിച്ചിട്ടുള്ളത്. 30.12.2003ൽ ഒപ്പിട്ട ഒരു വസ്തുവിൽപ്പനക്കരാർ സംബന്ധിച്ച O.S.444/2004, O.S.453/2005 എന്നീ സിവിൽ കേസുകളിലെ 15.06.2006ലെ വിധിന്യായപ്രകാരം നോർത്ത് പറവൂർ അഡീഷണൽ സബ് ജഡ്ജി, കേസിലെ വാദിയായ കെ.എ.ജോർജ്ജിന്റെ പേർക്ക് എഴുതികൊടുത്ത തീരാധാരമാണ് 09.04.2010ന് സബ് രജിസ്ട്രാർ മുമ്പാകെ രജിസ്ട്രേഷനായി ഹാജരാക്കിയത്. ആധാരത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട വസ്തു “ Residential plot with PWD Road access” എന്ന ക്ലാസിഫിക്കേഷനിൽ ഉൾപ്പെട്ടതായിരുന്നു. ടി ക്ലാസിഫിക്കേഷൻ ന്യായവില വിജ്ഞാപനത്തിൽ വില നിശ്ചയിച്ചിരുന്നില്ല. 08.04.2010ലെ ഇ2-7085/10/നി.വ നമ്പർ സർക്കാർ നിർദ്ദേശപ്രകാരമാണ് പ്രതിഫലസംഖ്യയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കി രജിസ്റ്റർ ചെയ്തത്. ടി സർക്കാർ നിർദ്ദേശത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആധാരകക്ഷികളിൽ നിന്നും സമ്മതപത്രം വാങ്ങി ഫയൽ ചെയ്തശേഷമാണ് രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്തിയത്.പൂർണ്ണമായും നിയമാനുസൃതമായും സർക്കാരിന്റെയും രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പിന്റെയും നിർദ്ദേശങ്ങൾ അനുസരിച്ചും കർത്തവ്യ നിർവ്വഹണം നടത്തിയതിന്റെ നടപടി ശരിവെച്ചും അപ്പീൽ അനുവദിച്ചും ഉത്തരവാകണമെന്നാണ് അപേക്ഷയുടെ സാരാംശം.

സൂചന(5) സർക്കാർ നിർദ്ദേശത്തിന്റെ ആനുകൂല്യം അപ്പീൽ വാദിക്ക് നൽകി ഇനം കുറവ് ചെയ്യാവുന്നതാണെന്ന് ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ഓഡിറ്റ്) പുനരഭിപ്രായപ്പെട്ടു. ആധാരത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ല എന്ന കാരണത്താൽ ആധാരത്തിന്റെ രജിസ്ട്രേഷൻ നിരസിക്കുന്നതിന് രജിസ്ട്രേഷൻ ഉദ്യോഗസ്ഥന് 1908ലെ രജിസ്ട്രേഷൻ ആക്ട് അധികാരം നൽകുന്നില്ലെന്നുള്ള നിയമവകുപ്പിന്റെ ഉപദേശപ്രകാരം നികുതി വകുപ്പ് പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ള സൂചന(5)സർക്കാർ ഉത്തരവിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അപ്പീൽ അനുവദിക്കാവുന്നതാണെന്ന് ദക്ഷിണമധ്യമേഖല ഡിഐജി പുനരഭിപ്രായം രേഖപ്പെടുത്തി.

അപ്പീൽ അപേക്ഷ, ആധാരപകർപ്പ്, രജിസ്ട്രാറുടെയും ഡിഐജിയുടെയും പുനരഭിപ്രായം , ബന്ധപ്പെട്ട നിയമങ്ങൾ, ചട്ടങ്ങൾ, സർക്കാർ ഉത്തരവുകൾ,കോടതി വിധികൾ എന്നിവ വിശദമായി പരിശോധിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ താഴെപ്പറയുന്ന വസ്തുതകൾ ബോധ്യപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

- 1) 01.04.2010ൽ സംസ്ഥാനത്ത് ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിലവിൽ വന്ന് ഒൻപതാം ദിവസമാണ് ആധാരം ഒപ്പിട്ട് രജിസ്ട്രേഷൻ ഹാജരാക്കിയത്.
- 2) സിവിൽ കേസ് നടപടിക്രമങ്ങളുടെ ഭാഗമായി ആധാരം എഴുതി ഒപ്പിട്ടുകൊടുത്തത് നോർത്ത് പറവൂർ അഡീഷണൽ സബ് ജഡ്ജിയായിരുന്നു.
- 3) 197/10ൽപ്പെട്ട 19.69 ആരും 198/6ൽപ്പെട്ട 8.35 ആരും ഉൾപ്പെടെ 28.04ആർ വസ്തുവാൺ കൈമാറിയത്. രണ്ട് സർവ്വേ സബ് ഡിവിഷനുകളിലെ ഭൂമിയും 1995ലെ കേരള മുദ്രപത്രം (ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിർണ്ണയം) ചട്ടങ്ങളിലെ ഫോറം എ യിലെ "Residential plot with PWD Road access" എന്ന ക്ലാസിഫിക്കേഷനിൽ ഉൾപ്പെട്ടവയായിരുന്നു. എന്നാൽ രണ്ട് സബ് ഡിവിഷനുകളിലും ടി ക്ലാസിഫിക്കേഷൻ ന്യായവില വിജ്ഞാപനത്തിൽ വില നിർണ്ണയിക്കാൻ വിട്ടുപോയിരുന്നു.
- 4) ന്യായവില നിശ്ചയിക്കാത്ത ഭൂമി ഉൾപ്പെട്ടുവരുന്ന ആധാരങ്ങൾക്ക് അവയിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള പ്രതിഫലസംഖ്യയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മുദ്ര വില ഈടാക്കി ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യണമെന്ന് സൂചന(3) പ്രകാരം സർക്കാർ കൽപ്പന നൽകിയിരുന്നു. അതോടൊപ്പം ആർഡിഒ മാർ അത്തരം ഭൂമിയുടെ വിലനിർണ്ണയം എത്രയുംവേഗം പൂർത്തിയാക്കണമെന്നും , പൂർത്തിയാക്കുമ്പോൾ ടി വിലയ്ക്ക് ആനുപാതികമായി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടച്ചുകൊള്ളാമെന്ന കക്ഷിയുടെ സമ്മതപത്രം സബ് രജിസ്ട്രാർമാർ വാങ്ങണമെന്നും സൂചന(3)ൽ നിർദ്ദേശിച്ചിരുന്നു.
- 5) എന്നാൽ സമ്മതപത്രം വാങ്ങണമെന്ന നിർദ്ദേശം സൂചന(4) ഉത്തരവിലൂടെ സർക്കാർ പിൻവലിക്കുകയുണ്ടായി . മുദ്രവില തീർപ്പിക്കേണ്ട തീയതി സംബന്ധിച്ച് State of Kerala Vs George Jacob 2005(4)KLT 709 എന്ന കോടതിവിധിയിലെ നിയമതത്വത്തിന് വിരുദ്ധമാകുമെന്നതിനാലാണ് ടി നിർദ്ദേശം പിൻവലിച്ചത്.
- 6) തുടർന്ന് സൂചന(5) കത്തിൽ സർക്കാർ താഴെപ്പറയുന്ന നിർദ്ദേശം നൽകി:-

" അതായത്, 1969ലെ കേരളമുദ്രപത്ര നിയമം 45 എ വകുപ്പ് പ്രകാരം എല്ലാ ആധാരങ്ങൾക്കും ഭൂമിയുടെ വിലയായോ പ്രതിഫല സംഖ്യയായോ ആധാരത്തിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള തുകയോ ഭൂമിക്ക് നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ന്യായവിലയോ ഏതാണോ കൂടുതൽ അതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കേണ്ടത്. ന്യായവില നിശ്ചയിക്കപ്പെടാത്ത ഭൂമി ഉൾപ്പെട്ടുവരുന്ന ആധാരങ്ങളിന്മേൽ ഭൂമിയുടെ മൂല്യമായോ പ്രതിഫലസംഖ്യയായോ ആധാരങ്ങളിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള തുകയെ അടിസ്ഥാനമാക്കി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കേണ്ടതാണ്."

06.03.2010ൽ ആർഡിഒമാർ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും 01.04.2010 മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വരികയും ചെയ്ത ന്യായവില വിജ്ഞാപനത്തെ സംബന്ധിച്ച് സർക്കാർ നൽകിയ സൂചന(5)സപഷ്ടീകരണത്തിന് 01.04.2010 മുതൽക്ക് തന്നെ പ്രാബല്യമുണ്ട് എന്ന് കാണുന്നു.



7) സിവിൽ കേസ്സുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നടപടിക്രമങ്ങളുടെ ഭാഗമായി വ്യവഹാരകക്ഷികളുടെ പേർക്ക് ന്യായാധിപർ എഴുതികൊടുക്കുന്ന വിലയാധാരങ്ങൾക്ക് മറ്റ് ആധാരങ്ങൾ പോലെ തന്നെ കേരളമുദ്രപത്രനിയമം 28എ ,45എ വകുപ്പുകൾ പ്രകാരം ഫെയർ വാല്യൂ അനുസരിച്ച് തന്നെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കണമെന്നുള്ള നിയമതത്വം CRP500/10 നമ്പർ കേസ്സിൽ 30.09.2010ലെ വിധിന്യായത്തിൽ ബഹു. കേരള ഹൈക്കോടതി വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. 541/11ാം നമ്പർ ആധാരത്തിന്റെ കാര്യത്തിലും ടി നിയമതത്വം ബാധകമാണ്. എന്നാൽ ന്യായവില നിശ്ചയിക്കപ്പെടാത്ത ഭൂമി ഉൾപ്പെട്ടുവരുന്ന ആധാരങ്ങളെ സംബന്ധിച്ചുള്ള സൂചന(5) സർക്കാർ നിർദ്ദേശത്തിന്റെ വെളിച്ചത്തിൽ, ടി ആധാരത്തിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയ പ്രതിഫല സംഖ്യയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കിയ നടപടി നിയമാനുസൃതമാണ്.

8) സൂചന(6) വിധിന്യായത്തിൽ ന്യായവില നിർണ്ണയിക്കാൻ വിട്ടുപോയതിന്റെ പേരിൽ ആധാരത്തിന്റെ രജിസ്ട്രേഷൻ നിഷേധിക്കരുതെന്ന് കേരള ഹൈക്കോടതി നിർദ്ദേശം നൽകിയിട്ടുണ്ട്. വിധി ന്യായത്തിന്റെ പ്രസക്തഭാഗം ചുവടെ ചേർക്കുന്നു :

“However , the fact that , fair value is not fixed cannot prevent the owner of a land from alienating or dealing with his property and if a document is executed in accordance with law and presented, the same is liable to be registered.”

മേൽപറഞ്ഞ 1 മുതൽ 8 വരെ വസ്തുതകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ദക്ഷിണമധ്യമേഖല രജിസ്ട്രേഷൻ ഡിഐജിയുടെ പുനരഭിപ്രായം അംഗീകരിച്ചുകൊണ്ടും സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ നടപടി ശരിവെച്ചുകൊണ്ടും അപ്പീൽ അനുവദിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു.

(ഒപ്പ്)

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ

അംഗീകാരത്തോടെ

സിനിയർ സൂപ്രണ്ട്.

പകർപ്പ് :

- 1.ശ്രീമതി.ഷേർളി സേവ്യർ(സബ് രജിസ്ട്രാർ കുഴിപ്പിള്ളി മുഖാന്തിരം)
- 2.സബ് രജിസ്ട്രാർ , കുഴിപ്പിള്ളി
- 3.ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ ഓഡിറ്റ് , എറണാകുളം.
- 4.രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ, (ദക്ഷിണമധ്യമേഖല) എറണാകുളം
- 5.ഫയൽ/സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ.