

ആർ.ആർ.9-21130/14

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലുടെ കാര്യാലയം,
തിരുവനന്തപുരം, തീയതി 15-11-2014

സർക്കുലർ

വിഷയം: രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് - 1959ലെ കേരള മുദ്ര പത്ര നിയമം 28 എ വകുപ്പിന്റെ ഉപവകുപ്പ് (1 ബി) - ഭൂമിയുടെ ന്യായവില 50% (അമ്പത് ശതമാനം) വർദ്ധിപ്പിച്ചുകൊണ്ടുള്ള സർക്കാർ വിജ്ഞാപനം നടപ്പിൽ വരുത്തുന്നത് സംബന്ധിച്ച മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ

- സൂചന : 1. കേരള ഫിനാൻസ് ആക്റ്റ്, 2014
2. 14-11-2014-ലെ ജി.ഒ (പി)188/14/നി.വ (എസ്.ആർ.ഒ നമ്പർ 698/2014) നമ്പർ സർക്കാർ വിജ്ഞാപനം
3. 19-11-2008-ലെ ആർ.ആർ.4-27617/2008 നമ്പർ സർക്കുലർ
4. 03-05-2010-ലെ 7085/ഇ2/2010/നി.വ നമ്പർ സർക്കാർ കത്ത്

.....

1959-ലെ കേരളമുദ്രപത്ര നിയമം 28 എ വകുപ്പിന്റെ ഉപവകുപ്പ് (1 ബി)-യ്ക്കു വിധേയമായി ഭൂമിയുടെ നിലവിലുള്ള ന്യായവില 50% (അമ്പത് ശതമാനം) വർദ്ധിപ്പിച്ചുകൊണ്ട് സൂചന (2) പ്രകാരം സർക്കാർ, വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്. പ്രസ്തുത ഉത്തരവ് നടപ്പിൽ വരുത്തുന്നതിനായി, സൂചന (3), (4) പ്രകാരമുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങളോടൊപ്പം താഴെപ്പറയുന്ന മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ കൂടി നൽകുന്നു:

1. സൂചന (2) സർക്കാർ വിജ്ഞാപനം 17-11-2014 തീയതി മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്നതാണ്. ആയതിനാൽ പ്രസ്തുത തീയതിയിലോ, അതിനു ശേഷമോ ഒപ്പിടുന്ന (Executed) കരണങ്ങൾക്ക് മേൽ വിജ്ഞാപനം ബാധകമാണ്.
2. രജിസ്ട്രേഷൻ മാനുവൽ ഉത്തരവ് 46-ൽ വിവരിക്കും വിധം, 17-11-2014-നു മുൻപായി ഒപ്പിട്ടിട്ടുള്ള ആധാരം രജിസ്ട്രേഷനായി സ്വീകരിക്കുമ്പോൾ മുദ്രപത്രങ്ങൾ വാങ്ങിയ തീയതി കൂടി പരിശോധിച്ച് പ്രസ്തുത ആധാരത്തിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള ഒപ്പിട്ട തീയതി ശരിയായതാണെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. ആധാരം എഴുതി ഒപ്പിട്ട തീയതി, മുദ്രപത്രം വാങ്ങിയ തീയതിയെക്കാൾ മുമ്പേയുള്ളതാണെന്നു കാണുന്ന പക്ഷം ആ ആധാരം മുൻതീയതി വച്ചുള്ളതാണെന്ന് മനസ്സിലാക്കാവുന്നതാണ്.

- സൂചന (2) പ്രകാരമുള്ള വിജ്ഞാപനം, കേരളമുദ്ര പത്ര നിയമം 28 എ വകുപ്പിന്റെ (4), (5) ഉപവകുപ്പുകൾ പ്രകാരം കളക്ടർ തീർപ്പാക്കിയ അപ്പീലുകൾക്കും റിവ്യൂപെറ്റീഷനുകൾക്കും കൂടി ബാധകമാണ്. അതായത്, കളക്ടർ ഇത്തരത്തിൽ പുനർനിർണ്ണയിച്ച ന്യായവില അടിസ്ഥാനവിലയായി കണക്കാക്കി, അതിന്മേൽ 50% (അമ്പത് ശതമാനം) വർദ്ധനവ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
4. സൂചന (2) സർക്കാർ വിജ്ഞാപനപ്രകാരം 50% കൂടി വർദ്ധിപ്പിച്ച ന്യായവിലയാണ് 17-11-2014 മുതൽ കേരളമുദ്രപത്ര നിയമം 28 എ വകുപ്പ് പ്രകാരം നിശ്ചയിച്ച ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയായി കണക്കാക്കേണ്ടത്.
5. ഭൂമി കൈമാറുന്നതിനുള്ള ഏത് കരണവും രജിസ്ട്രേഷൻ ഹാജരാക്കുമ്പോൾ, ആ കരണത്തിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള ഭൂമിയുടെ വില/ മൂല്യം, അത് സംഗതി പോലെ, സൂചന (2) പ്രകാരം നിലവിലുള്ള ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയുടെ 50% അധികരിച്ച തുകയാണോ എന്ന് രജിസ്റ്ററിംഗ് ഉദ്യോഗസ്ഥൻ പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്.
6. ഇപ്രകാരം ഹാജരാക്കപ്പെടുന്ന കരണത്തിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള വില/ മൂല്യം സൂചന (2) പ്രകാരം നിജപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള ന്യായവിലയിൽ കുറയാത്തതാണെന്ന് പരിശോധനയിൽ ബോദ്ധ്യമായാൽ കേരള മുദ്രപത്രനിയമം 45 എ വകുപ്പിന്റെ ഉപവകുപ്പ് (2) പ്രകാരം ആ കരണം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യേണ്ടതാണ്. അല്ലാത്ത കരണങ്ങളിന്മേൽ 45 എ വകുപ്പിന്റെ ഉപവകുപ്പ് (3) പ്രകാരം നടപടി സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
7. നിലവിലുള്ള ന്യായവിലവിജ്ഞാപന പ്രകാരമുള്ള ന്യായവിലയിന്മേലാണ് 50% (അമ്പത് ശതമാനം) വർദ്ധനവ് വരുത്തേണ്ടത്. നിലവിലുള്ള ന്യായവിലയുടെ ഒന്നര ഇരട്ടി അല്ലെങ്കിൽ 150% (നൂറ്റിഅൻപത് ശതമാനം) കണക്കാക്കി വർദ്ധനവിനു ശേഷമുള്ള ന്യായവില തിട്ടപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

ഉദാ: ന്യായവില 10,000 രൂപ / Are

വർദ്ധനവിനു ശേഷമുള്ള ന്യായവില = $10,000 \times 1.5 = 15,000$ രൂപ / Are

ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മുദ്രവില കൊടുക്കേണ്ടുന്ന കരണങ്ങൾക്ക് രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസു പട്ടികയിലെ ആർട്ടിക്കിൾ 1 (സി)യിൽ നിർദ്ദേശിക്കപ്പെട്ടിരിക്കുന്നവിധം മുദ്രസലനിർണ്ണയിക്കുന്നതിനു സ്വീകരിക്കുന്ന അതേ മാനദണ്ഡം അനുസരിച്ച് രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസ് ഈടാക്കേണ്ടതാണ്. അതായത്, 17-11-2014 തീയതിയിലോ അതിനുശേഷമോ ഒപ്പിടുന്ന കരണങ്ങൾക്ക് ഭൂമിയുടെ 50% കൂടി വർദ്ധിപ്പിച്ച ന്യായവില, അല്ലെങ്കിൽ വില /മൂല്യം, ഇവയിലേതാണോ കൂടുതൽ, ആ തുകയിന്മേലാണ് രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസീടാക്കേണ്ടത്. എന്നാൽ 17-11-2014 തീയതിക്ക് മുൻപായി ഒപ്പിട്ട കരണങ്ങൾക്ക് ന്യായവിലയുടെ 50% വർദ്ധനവ് ബാധകമല്ല. അവയ്ക്ക് 17-11-2014- നു മുൻപ് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന ന്യായവില അല്ലെങ്കിൽ വില/മൂല്യം ഇവയിൽ ഏതാണോ കൂടുതൽ ആ തുകയിന്മേൽ മുദ്രവിലയും രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസും ഈടാക്കിയാൽ മതിയാകും.

10. ഈ സർക്കുലറിലെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ കർശനമായി പാലിക്കേണ്ടതാണ്.

25/5
രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ

പകർപ്പ്:

1. എല്ലാ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ/ ആഡിറ്റ്)മാർക്കും
ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർമാർ (ജനറൽ)മാർ ഈ സർക്കുലർ എല്ലാ സബ് രജിസ്ട്രാർമാർക്കും, ചിട്ടി ആഡിറ്റർമാർക്കും, ചിട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർമാർക്കും ലഭ്യമാക്കി കൈപ്പറ്റു വാങ്ങി സൂക്ഷിക്കേണ്ടതും വിവരം ഈ ആഫീസിൽ അറിയിക്കേണ്ടതുമാണ്.
2. എല്ലാ രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽമാർക്കും
3. ഈ ആഫീസിലെ എല്ലാ ബ്രാഞ്ച് ഓഫീസർമാർക്കും സ്പെഷ്യൽ ഹെഡിനും
4. ഫയൽ
5. സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ