രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ്

IGR/121/2018-RR9 തിരുവനന്തപുരം, തീയതി : 31/01/2018

പരിപത്രം

വിഷയം -: രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് – ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തശേഷം റവന്യൂ രേഖകളിൽ വരുന്ന മാറ്റം - കേരള രജിസ്ട്രേഷൻ മാന്വൽ ഓർഡർ 250 പ്രകാരം മുദ്രവില ഈടാക്കുന്നത് - സ്പഷ്ടീകരണം - നൽകുന്നത് - സംബന്ധിച്ച്

പരാമർശം -: പൊതുജനങ്ങളിൽ നിന്നും ഈ ഓഫീസിൽ ലഭിക്കുന്ന നിവേദനങ്ങൾ.

റീസർവേ നടപടികൾ പൂർത്തിയാക്കിയ വില്ലേജുകളിൽ സർവേ അദാലത്തുകൾ വഴി അപാകതകൾ പരിഹരിക്കുമ്പോഴും സർവേ സബ് ഡിവിഷൻ വിഭജിച്ച് പുതിയ സബ് ഡിവിഷൻ വരുമ്പോഴും ആ സർവേ നമ്പരിൽ നേരത്തേ നൽകിയിട്ടുള്ള അവസാന നമ്പരിന് തുടർച്ചയായ നമ്പരുകൾ നൽകിവരുന്നു. ഉദാഹരണത്തിന് സർവേ നമ്പർ 100/10-നെ സബ് ഡിവിഷൻ ചെയ്താൽ 100/35, 36, 37 എന്നിങ്ങനെ പുതിയ സബ് ഡിവിഷൻ നമ്പർ നൽകുന്നു. മാതാപിതാക്കൾ വസ്തു എഴുതി കൊടുക്കുമ്പോൾ 100/10 മാത്രമേ കാണുകയുള്ളൂ. അവകാശികൾ അവരുടെ പേരിൽ കൂട്ടി പോക്കുവരവ് ചെയ്യുമ്പോൾ പുതിയ നമ്പരായ 35, 36 എന്നിവ നൽകി കരം തീർത്ത് നൽകുന്നു. അപ്പോൾ ആധാരത്തിൽ 100/10 എന്ന സർവ്വേയും, കരം തീർത്ത രസീതിൽ 100/35 എന്ന സർവ്വേയും ആകുന്നു യഥാർത്ഥത്തിൽ രണ്ട് സർവ്വേയും ഒരു വസ്തുവിന്റേതാണ്.മറ്റൊരു വിഷയം ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ശേഷം റവന്യൂ അദാലത്തിലൂടെ വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ സംഭവിച്ച അപാകതകൾ ബന്ധപ്പെട്ട റവന്യൂ ഉദ്യോഗസ്ഥന്റെ ഉത്തരവ് പ്രകാരം റവന്യൂ രേഖകളിൽ തിരുത്തുന്നു.

മേൽ സൂചിപ്പിച്ച പ്രകാരം റവന്യൂ രേഖകളിൽ സംഭവിച്ച മാറ്റം ഉൾപ്പെടുത്തി വസ്തു വിൽക്കുവാനായി ആധാരം എഴുതിയാൽ പിഴതിരുത്താധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യണമെന്ന് പറയുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ആധാരത്തിൽ പിഴതിരുത്ത് ഉൾപ്പെട്ടതായി കണക്കാക്കി ഇരട്ടി മുദ്രവിലയും രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസും ആവശ്യപ്പെടുന്നതും അത് പൊതുജനങ്ങൾക്ക് വളരെയേറെ ബുദ്ധിമുട്ട് സൃഷ്ടിക്കുന്നതായും ഈ ഓഫീസിൽ ലഭിക്കുന്ന നിരവധിയായാ നിവേദനങ്ങളിൽ നിന്നും മനസ്സിലാക്കുന്നു. ലാന്റ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ 21.03.2015-ലെ LR(A) 3-4520/15 നമ്പർ ഉത്തരവിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് രജിസ്റ്ററിംഗ് ഉദ്യോഗസ്ഥർ ഇപ്രകാരം അധിക മുദ്രവിലയും രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസും ആവശ്യപ്പെടുന്നത് എന്ന് കാണുന്നു.

മേൽപറഞ്ഞ ലാന്റ് റവന്യൂ കമ്മീഷണറുടെ ഉത്തരവിൽ പറയുന്നത് "*ഒരു ആധാരത്തിൽ സംഭവിച്ച പിശകിനെ തിരുത്തേണ്ടത് ഒരു തെറ്റ് തിരുത്ത് ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത് തന്നെ വേണം*" എന്നാണ്. ഈ ഉത്തരവ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്ന സമയത്ത് തെറ്റ് സംഭവിച്ചിട്ടുള്ള ആധാരത്തെ സംബന്ധിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. ആധാരം തയ്യാറാക്കിയപ്പോൾ നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന ശരിയായ സർവേ നമ്പർ രേഖപ്പെടുത്തി രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുകയും, അതിനു ശേഷം പോക്കുവരവ് നടത്തുമ്പോഴോ മറ്റ് റവന്യ ഉത്തരവ് മൂലമോ സർവേ നമ്പരിലും

വിസ്തീർണ്ണത്തിലും ഉണ്ടാകുന്ന മാറ്റങ്ങൾ വിവരിക്കുന്ന ആധാരങ്ങൾക്ക് ടി ഉത്തരവ് ബാധകമാക്കുന്നത് അനുചിതമായിരിക്കും. ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ശേഷം റവന്യൂ രേഖയിൽ ഉണ്ടായ മാറ്റം കാരണമാണ് പിന്നീട് വസ്തു വിൽക്കുന്ന അവസരത്തിൽ തയ്യാറാക്കുന്ന ആധാരത്തിന്റെ മുന്നാധാരത്തിലും കരം തീരുവയിലും സർവ്വേ നമ്പർ വ്യത്യസ്തമാകുന്നത്.ഒരു ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ശേഷം റവന്യൂ രേഖയിൽ ഉണ്ടായ മാറ്റം പിന്നീട് പ്രസ്തുത വസ്തു കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്ന ആധാരത്തിൽ വിവരിച്ച് ചേർക്കുന്നത് മുദ്രവില ആകർഷിക്കുന്ന ഒന്നല്ല.ഭൗതിക മാറ്റം സംഭവിച്ചതായി വ്യാഖ്യാനിച്ച് അധിക മുദ്രവില ഈടാക്കുന്നത് ശരിയായ നടപടിയായി കാണുവാൻ കഴിയുന്നതല്ല.

ഒരു കരണത്തിലെ പ്രധാന ഇടപാട് നിർവ്വഹിക്കുവാൻ വേണ്ടിയുള്ളതും, അതിന്റെ മുഖ്യ ഉദ്ദേശ്യത്തെ പൂർത്തീകരിക്കുന്നതിനു അനുബന്ധകവും സാന്ദർഭികവുമായ ഉടമ്പടികൾക്ക് മുദ്രവില ചുമത്തേണ്ടതില്ല എന്ന നിയമ തത്ത്വം ഇവിടെ പ്രസക്തമാണ്. (Synopsis 8 on page 188 of Indian Stamp Act by Krishnamurthy 10th Edition 2007) ***"8. Subsidiary and incidental covenants.*** *– It is well settled that if an instrument is properly stamped or does not require a stamp in respect of its leading characteristic, it is not chargeable with any further duty by reason of inclusion of provisions which are merely auxiliary to the leading object. An instrument must be read as a whole to find out its dominant object. It is not permissible to divide it into several parts and to look at it piecemeal and then to assign each one of such parts to some other Article of Schedule I of the Act. Section 5 of the Act does not apply to a document which embodies different covenants relating to the same transaction. 'Distinct matters' in section 5 mean matters which are separate transactions. An instrument stamped for its leading and principal object covers everything accessory to the object and is not to be charged with any further duty by reason of the inclusion of provisions which are merely ancillary to the leading object. Separate duty is payable where a provision is not merely ancillary to the main object but is a separate and distinct transaction.*

മേൽപറഞ്ഞ നിയമ തത്ത്വം ഇവിടെയും ബാധകമാണ്. ഒരു ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ശേഷം റവന്യൂ രേഖയിൽ ഉണ്ടായ മാറ്റം പിന്നീട് പ്രസ്തുത വസ്തു കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്ന ആധാരത്തിൽ വിവരിച്ച് ചേർക്കുന്നത് മുഖ്യ ഇടപാടിന് പരിപൂരകമായ ഒന്നാണ്. ഒരു വസ്തുവിന്റെ സർവേ നമ്പരിൽ ഉണ്ടായ പരിണാമം ആധാരത്തിൽ വിവരിച്ചു ചേർക്കുന്നത് ഭൗതികമായി വസ്തുവിൽ ഉണ്ടായ മാറ്റമോ തെറ്റ് തിരുത്തുന്നതോ അല്ല, മറിച്ച് അത് റവന്യൂ രേഖയിൽ സർവേ നമ്പരിന് ഉണ്ടായ പരിണാമത്തെ വിശദമാക്കുന്നത് മാത്രമാണ്. അതിനെ വിഭിന്നമായ ഇടപാടായി കണക്കാക്കി മുദ്രവില ചുമത്തേണ്ടതില്ല. ഒരു ആധാരം തയ്യാറാക്കുമ്പോൾ ഭാവിയിൽ റവന്യൂ റിക്കാർഡിൽ ഉണ്ടായേക്കാവുന്ന മാറ്റം മുൻകൂട്ടി കണ്ട് ചേർക്കുവാൻ കഴിയുന്നതല്ല. ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുണ്ടാകുന്ന മാറ്റങ്ങൾ കാരണം ആധാരത്തിൽ തെറ്റ് സംഭവിച്ചതായി കരുതി തെറ്റ് തിരുത്താധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നത് യുക്തിസഹമല്ല. അതിനാൽ തന്നെ റവന്യൂ രേഖയിലുണ്ടാകുന്ന പരിണാമം ആധാരത്തിൽ വിവരിക്കുന്നത് കേരള രജിസ്ട്രേഷൻ മാന്വൽ ഓർഡർ 250 ബാധകമാകുന്ന ഒന്നല്ല.

ഈ സാഹചര്യത്തിൽ ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ശേഷം റവന്യൂ റിക്കാർഡിൽ ഉണ്ടായ മാറ്റം ഉൾപ്പെടുത്തി പുതിയ ആധാരം രജിസ്ട്രേഷനായി ഹാജരാക്കിയാൽ

www.eaadharam.in

പിഴതിരുത്ത് ഉൾപ്പെട്ട് വരുന്നതായി വ്യാഖ്യനിച്ച് വിഭിന്ന ഇടപാടായി കണക്കാക്കി അധിക മുദ്രവില ഈടാക്കേണ്ടതില്ല എന്ന് എല്ലാ രജിസ്റ്ററിംഗ് ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കും നിർദ്ദേശം നൽകുന്നു.

Signature Not Verified
Digitally signed by C A LATHA
Date: 2018.01.31 16:01:14 IST
Reason: Approved

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ

പകർപ്പ് :-

ലാൻഡ്റവന്യൂകമ്മീഷണർ (ഉപരി പത്രത്തോട്കൂടി)
ജോയിന്റ് ഐ.ജി.ആർ.
എല്ലാ രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി.ഐ.ജി.മാക്കും,
എല്ലാ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർമാർക്കും.
എല്ലാ സബ് രജിസ്ട്രാർമാർക്കും, ചിട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർമാർക്കും, ചിട്ടി ആഡിറ്റർമാർക്കും.
കരുതൽ ഫയൽ

www.eaadharam.in