243896/2019/B TLKVDK

TALUK OFFICE VATAKARA 14 OCT 2019

File No.DCKKD/8248/2019-G7

3H1

DLO/77/19-L.O

കലക്ടറേറ്റ് കോഴിക്കോട്
തീയതി 03/10/2019

ജില്ലാ നിയമ ഓഫീസർ
കോഴിക്കോട്

തഹസിൽദാർ
വടകര

സർ

വിഷയം – നിയമോപദേശം – എല്ലാ അവകാശികളും ഒപ്പിടാത്ത രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ഭാഗപത്രാധാരം – സംബന്ധിച്ച്.

സൂചന – വടകര തഹസിൽദാരുടെ 20/07/2019 ലെ എച്ച്1/6373/19 നമ്പർ കത്ത്.

മേൽ സൂചനയിലേക്ക് ശ്രദ്ധക്ഷണിക്കുന്നു. വടകര താലൂക്ക് വടകര വില്ലേജിൽ റി.സർവ്വെ 268/22 ൽപ്പെട്ട 7.60 ആർ സ്ഥലം പരേതനായ കൃഷ്ണൻ എന്നാളുടെ ഉടമസ്ഥതയിൽപ്പെട്ടതും കൃഷ്ണൻ മരണപ്പെട്ടതിന് ശേഷം അദ്ദേഹത്തിന്റെ അവകാശം അവകാശികളായി, ഭാര്യയായ ശാരദ, മക്കളായ ലക്ഷ്മി, ഗീത, പുഷ്പലത, ദിനേശൻ, രജിന, രജീഷൻ, രഞ്ജിത്ത്, മോഹനൻ എന്നവർക്ക് സിദ്ധിച്ചതായും അതിൽ മോഹനന്റെ അറിവോ, സമ്മതമോ ഇല്ലാതെ മറ്റ് അവകാശികൾ ചേർന്ന് വടകര സബ് രജിസ്ട്രാർ അപ്പീസിൽ 490/2018 ആയി ഭാഗപത്രം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തു എന്നും, ആകെ ഒമ്പത് ഓഹരികളാക്കിയതിൽ ഒരോഹരി മോഹനന്റെ പേരിൽ മാറ്റി വെച്ചു എന്നും, ശ്രീ. മോഹനന്റെ അറിവില്ലാതെ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ഭാഗപത്ര പ്രകാരം പോക്കുവരവ് ചെയ്ത് നൽകാമോ എന്നാണ് സൂചന കത്ത് പ്രകാരം ആവശ്യപ്പെട്ടിരിക്കുന്നത്.

ബന്ധപ്പെട്ട ഫയൽ പരിശോധിച്ചതിൽ കൃഷ്ണൻ എന്നവരുടെ മരണ ശേഷം അദ്ദേഹത്തിന്റെ ഭാര്യയും മക്കളുമായി ഒമ്പത് പിൻതുടരച്ചാവകാശികൾ ഉള്ളതായി കാണുന്നു. മേൽ അവകാശികളിൽ ശ്രീ. മോഹനനെ കൂടാതെ 8 പേർ ചേർന്ന് ശ്രീ. കൃഷ്ണന്റെ മരണ ശേഷം തങ്ങളുടെ പേരിൽ വന്നു ചേർന്നിട്ടുള്ള വടകര അംശം ദേശത്ത് റീ. സർവ്വെ 268/22 ൽ പ്പെട്ട 7.60 ആർ സ്ഥലം ഓഹരി നിർണ്ണയിച്ച് ഭാഗപത്രം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തതായി കാണുന്നു. പ്രസ്തുത ഭാഗപത്രം വടകര സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിൽ ആധാര നമ്പർ 490/2018 ആയി രജിസ്റ്റർ ചെയ്തതായി കാണുന്നുണ്ട്. ആധാരം ബന്ധപ്പെട്ട രജിസ്ട്രേഷൻ നിയമ പ്രകാരം ആവശ്യമായ പരിശോധനകൾ നടത്തി രജിസ്റ്റർ ചെയ്യേണ്ടതാണെന്ന് ബോധ്യപ്പെട്ടതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആണ് സബ് രജിസ്ട്രാർ നടപടികൾ കൈക്കൊണ്ടതെന്ന് കാണാവുന്നതാണ്. അത്തരത്തിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ആധാരത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ 1966 ലെ Transfer of Registry Rule പ്രകാരവും 1961 ലെ Land Tax Act പ്രകാരവും നടപടികൾ ബന്ധപ്പെട്ട റവന്യൂ അധികാരികൾക്ക് സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ് . അല്ലാതെ ആധാരത്തിന്റെ നിയമസാധുത പരിശോധിക്കാനോ ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത വ്യക്തികൾക്ക് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാനുള്ള അവകാശം ഉണ്ടോ എന്നോ പരിശോധിക്കേണ്ടതില്ല. അത്തരം കാര്യങ്ങൾ

പരിശോധിക്കാനുള്ള അധികാരം സിവിൽ കോടതിക്കാണ്.

മേൽ കാര്യത്തിന് ബഹുമാനപ്പെട്ട കേരള ഹൈക്കോടതിയുടെ മരുതോളി വിജയലക്ഷ്മി മുതൽ പേർ- തഹസിൽദാർ മുതൽ പേർ എന്ന (ILR 2019(1) Kerala 289) കേസിലെ വിധി പരിശോധിക്കാവുന്നതാണ്. മേൽ നമ്പർ കേസിൽ രജിസ്റ്റർ നടപടികൾ ക്രമങ്ങൾ പാലിച്ചുകൊണ്ട് രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത വസ്തുവിന്മേൽ പോക്കുവരവ് നടത്തേണ്ടതും നിയമാനുസൃത നികുതി സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണെന്നും കൈമാറ്റക്കാരന് കൈമാറ്റം ചെയ്യാനുള്ള അവകാശം ഉണ്ടോ എന്ന് പരിശോധിക്കാൻ അവകാശം ഇല്ലാത്തതുമാണെന്ന് വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

കൂടാതെ കര്യാക്കോസ് ഏലിയാസ് ട്രസ്റ്റ് ഫോർ കമ്മൂണിക്കേണൻ ആൻറ് ഡെവലപ്പ്മെന്റ് Vs. പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി, റവന്യൂ (2009(2) KHC 602) എന്ന കേസ്സിൽ ഭൂമിയുടെ പോക്കുവരവ് നടത്തുന്നതിന് ഭൂമിയുടെ കൈവശക്കാരന് നികുതി സ്വീകരിക്കുന്നകതിനുവേണ്ടിയുള്ള ഒരു ഉപാധിയാണെന്ന് അങ്ങനെ ചെയ്യുന്നത് വസ്തുവിൽ ഉടമസ്ഥാവകാശം സൃഷ്ടിക്കുന്നില്ല. വസ്തുവിന്റെ ഉടമസ്ഥാവസകാശത്തെച്ചൊല്ലിയുള്ള തർക്കങ്ങൾ സിവിൽ കോടതിയുടെ തീർപ്പിന് വിധേയമാണെന്നും കോടതി ഉത്തരവുകൾ അനുസരിച്ച് പോക്കുവരവ് പുനഃപരിശോധിക്കാമെന്നും ഉത്തരവിട്ടിട്ടുണ്ട്.

ആയതിനാൽ വടകര സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ആധാരപ്രകാരം വസ്തു പോക്കുവരവ് ചെയ്യുന്നതിന് നിയമതടസ്സം ഇല്ലാത്തതും തർക്കം ഉണ്ടായിരുന്ന വ്യക്തിക്ക് കോടതിയെ സമീപിച്ച് അധാരത്തിന്റെ നിയമസാധുത ചോദ്യം ചെയ്യാവുന്നതും കോടതി ഉത്തരവ് അനുസരിച്ച് തുടർന്ന് നടപടികൾ സ്വീകരിക്കാവുന്നതുമാണ്.

വിശ്വസ്തതയോടെ
ജില്ലാ നിയമ ഓഫീസർ

Signature valid

Digitally signed by SANTHOSH REGHUNADHAN
Date: 2019.10.03 1?:12:18 IST
Reason: Approved