പതിനാലാം കേരള നിയമസഭ
പതിനഞ്ചാം സമ്മേളനം

നക്ഷത്രചിഹ്നമിടാത്ത

ചോദ്യം നമ്പർ.1262 | 11.06.2019 -ൽ മറുപടിയ്ക്ക്.

കഴക്കൂട്ടം സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിൽ നടന്ന വസ്തു രജിസ്ട്രേഷൻ സംബന്ധിച്ച്

ചോദ്യം ശ്രീ.പി.സി. ജോർജ്		ഉത്തരം ജി.സുധാകരൻ (പൊതുമരാമത്തും രജിസ്ട്രേഷനും വകുപ്പ് മന്ത്രി)	
(എ)	തിരുവനന്തപുരം. ജില്ലയിൽ, കഴക്കൂട്ടം സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിൽ 26/04/2014-ൽ രജി. നം. -1800/2014 പ്രകാരം 50 സെന്റ് സ്ഥലത്തിന്റെ ആധാരം എസ്.ആർ.ഒ. നടത്തിയത് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി കുറച്ച് കാണിച്ച് സർക്കാരിന് നഷ്ടം വരുത്തിയാണോ; വിശദമാക്കുമോ;	(എ)	യഥാർഥ പ്രതിഫല തുക കുറച്ചു കാണിച്ചാണ് ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ളതെന്ന് വിജിലൻസ് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുള്ളതാണ്.
(ബി)	26/04/2014-ലെ സർക്കാരിന്റെ ഫെയർ വാല്യൂ പ്രകാരം ആറ്റിപ്ര വില്ലേജ് സർവ്വേ നം. 145/12-ൽപ്പെട്ട മേപ്പടി 50 സെന്റ് സ്ഥലത്തിന്റെ ആകെ ഫെയർ വാല്യൂ എത്രയാണ്; ഒരു സെന്റിന്റെ ഫെയർ വാല്യൂ എത്രയാണ്; ഫെയർ വാല്യൂ രജിസ്റ്ററിന്റെ പകർപ്പ് ലഭ്യമാക്കുമോ;	(ബി)	26.04.2014-ലെ രജി. നം. -1800/2014 ആധാരത്തിനാസ്പദമായ ആറ്റിപ്ര വില്ലേജിലെ സർവ്വേ നമ്പർ 145/12 സ്ഥലത്തിന്റെ തെക്കെ അതിര് 7 മീറ്റർ വീതിയുള്ള സ്വകാര്യ റോഡ് എന്ന് കാണുന്നു. പ്രസ്തുത സർവ്വെ നമ്പരിൽ റസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ട് വിത്ത് റോഡ് ആക്സസ് എന്ന ക്ലാസിഫിക്കേഷന് ഫെയർ വാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ല.
(സി)	നിലവിലെ സർക്കാരിന്റെ ഫെയർ വാല്യൂ പ്രകാരം ഉള്ള തുകയേക്കാൾ കൂടുതൽ തുക 1800/2014 എന്ന ആധാരത്തിൽ കാണിച്ചാണ് ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ളതെന്ന് മനസ്സിലായിട്ടുണ്ടോ; ഫെയർ വാല്യൂ -നെക്കാൾ കൂടുതൽ തുക ആധാരത്തിൽ കാണിച്ചതിനാൽ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി	(സി)	പ്രസ്തുത വസ്തുവിന് ഫെയർവാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ല. അധിക സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ലഭിച്ചിട്ടില്ല.

	ഇനത്തിൽ എത്ര തുക സർക്കാരിന് കൂടുതൽ ലഭിച്ചിട്ടുണ്ട്, വിശദമാക്കുമോ;		
(ഡി)	പ്രസ്തുത ആധാരം അണ്ടർ വാല്യുയേഷൻ ആയിട്ടാണ് കഴക്കൂട്ടം എസ്.ആർ.ഒ. നടത്തിക്കൊടുത്തതെന്ന് കണ്ടെത്തിയിട്ടുണ്ടോ; ഉണ്ടെങ്കിൽ എന്ത് മാനദണ്ഡത്തിന്റെ വെളിച്ചത്തിലാണെന്ന് തെളിവ് സഹിതം വിശദമാക്കുമോ; എസ്.ആർ.ഒ.യുടെ പേരിൽ നടപടി സ്വീകരിച്ചിട്ടുണ്ടോ;	(ഡി)	ഉണ്ട്. വിജിലൻസ് റിപ്പോർട്ടിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് അണ്ടർ വാല്യുവേഷൻ നടന്നതായി കണ്ടത്. അതിനാൽ സബ് രജിസ്ട്രാറിന്റെ പേരിൽ നടപടിയെടുത്തിട്ടില്ല.
(ഇ)	മേപ്പടി ആധാരത്തിനെ സംബന്ധിച്ച് നികുതി വകുപ്പിന്റെ ഫയൽ നം. J1/37/2018 പ്രകാരവും മുൻ ഫയൽ ടാക്സസ്-192/E2/2018 പ്രകാരവും സർക്കാരിൽ നിന്നും ഐ.ജി. രജിസ്ട്രേഷനിലേയ്ക്ക് റിപ്പോർട്ടുകൾ ചോദിച്ച് എത്ര കത്തുകൾ നൽകിയിട്ടുണ്ട്; ഇവയുടെ പകർപ്പുകളും, ഇതിന്ഐ.ജി. രജിസ്ട്രേഷൻ ഓഫീസിൽ നിന്നും കൊടുത്ത മറുപടി കത്തുകളുടെ പകർപ്പുകളും ലഭ്യമാക്കുമോ;	(ഇ)	സർക്കാരിന്റെ 3 കത്തുകളുടെയും രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ 2 കത്തിന്റെയും പകർപ്പുകൾ അനുബന്ധം 1 ആയി നൽകുന്നു.
(എഫ്)	26/04/2014-ൽ നിയമാനുസരണം എസ്.ആർ.ഒ. കഴക്കൂട്ടം നടത്തിയ ആധാരത്തിന് എതിരെ ഒരു പരാതിയുടെ വെളിച്ചത്തിൽ 5 വർഷത്തിന് ശേഷം അണ്ടർ വാല്യുയേഷൻ ഇല്ലാത്ത ആധാരത്തിന് എതിരെ ഏത് നിയമത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് അണ്ടർ വാല്യുയേഷൻ നടപടി സ്വീകരിക്കുന്നത്; ഇതിനായി ഉത്തരവിട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥൻ ആരാണ്; ഉത്തരവിന്റെ കോപ്പി ലഭ്യമാക്കുമോ;	(എഫ്)	വിജിലൻസ് റിപ്പോർട്ടിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ 1959 ലെ കേരളാ മുദ്രപത്ര നിയമം 45 ബി (3) വകുപ്പിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ആധാര രജിസ്ട്രേഷൻ തീയതി മുതൽ 5 വർഷത്തിനകം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർക്ക് അണ്ടർ വാല്യുവേഷൻ നടപടി സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്. ഉത്തരവിന്റെ പകർപ്പ് അനുബന്ധം 2 ആയി നൽകുന്നു.
(ജി)	പ്രസ്തുത ആധാരം നടക്കുന്ന 26/04/2014-ൽ സർക്കാരിന്റെ ഫെയർ വാല്യൂ	(ജി)	പ്രസ്തുത വസ്തുവിന് ഫെയർവാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ല. അതിനാൽ

നിലനില്ക്കുമ്പോൾ ഇതിനെതിരെ ഏതെങ്കിലും ഉദ്യോഗസ്ഥന് സ്വന്തമായി ഫെയർ വാല്യൂ നിശ്ചയിക്കാൻ സർക്കാർ ഉത്തരവ് നൽകിയിട്ടുണ്ടോ; ഉണ്ടെങ്കിൽ ഇതിന്റെ പകർപ്പ് ലഭ്യമാക്കുമോ; വിശദാംശങ്ങൾ വെളിപ്പെടുത്തുമോ; 1800/2014 പ്രകാരം നടന്ന ആധാരത്തിൽ ടി സ്ഥലത്തേക്ക് 7 മിറ്റർ വഴി (ടി വസ്തുവിലേയ്ക്ക് ചെല്ലുന്ന അവസാന ഭാഗത്ത്) ഉണ്ടായത്, ടി ആധാരത്തിന് മുൻപ് 11.12.2013-ലെ-തിരുവനന്തപുരം, നഗര-ഗ്രാമാസൂത്രണവകുപ്പ് മേഖലാ നഗരാസൂത്രകന്റെ കാര്യാലയം നടപടിക്രമം ഉത്തരവ് നമ്പർ ഡി/2215/13/കെ.ഡിസ്. തീയതി 11/12/2013-ലെ 17 പ്ലോട്ടുകൾക്കായുള്ള ലേ ഔട്ട് ഉത്തരവ് പ്രകാരമാണ് എന്നുള്ള കാര്യം ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടോ; ഇല്ലെങ്കിൽ പരിശോധിക്കുമോ; ഇതുപ്രകാരം മേപ്പടി വഴി പൊതുവഴി അല്ലേ; വിശദമാക്കുമോ ?	കൺസിഡറേഷന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് സ്റ്റാമ്പ് നിർണ്ണയിക്കേണ്ടിയിരുന്നത്.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

അനുബന്ധം - I

GOVERNMENT OF KERALA

Taxes(E)Department

No.192/E2/2018/TD

08/08/2018,Thiruvananthapuram

From

Secretary to Government

To

The Inspector General,
Thiruvananthapuram.

Sir,

Sub: Sub - Taxes Department -Registration VE 3/2016/TVM - Allegation of amassment of wealth against Sri Thomas George, Special Private Secretary to former Chief Whip Sri. P.C.George, MLA - Vigilance Enquiry Report -Reg.

Ref: Letter from the Director, VACB dated 06/06/2018.

I am forwarding herewith the copy of the letter cited above for your urgent report by return. Please treat the matter as most urgent.

Yours Faithfully,
SIMI. A.S
UNDER SECRETARY

For Secretary to Government.

Approved for Issue,

Section Officer.

സത്യമായ പകർപ്പ്

സമയ പരിധി

കേരള സർക്കാർ

നമ്പർ.ജെ1/37/18/നി.വ

നികുതി (ജെ) വകുപ്പ്
19/12/2018,തിരുവനന്തപുരം

പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ,
തിരുവനന്തപുരം.

സർ,

വിഷയം:- നികുതി വകുപ്പ് - രജിസ്ട്രേഷൻ - അനധികൃത സ്വത്ത് സമ്പാദനം സംബന്ധിച്ച് മുൻ ചീഫ് വിപ്പ് ശ്രീ. പി സി ജോർജ്ജ് എം എൽ എ യുടെ സ്പെഷ്യൽ പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറി ശ്രീ. തോമസ് ജോർജ്ജിനെതിരെയുള്ള പരാതി - സംബന്ധിച്ച്

സൂചന:- താങ്കളുടെ 23.11.2018 ലെ IGR/5770/2018 - GRC3 നമ്പർ കത്ത്.

സൂചനയിലേക്ക് താങ്കളുടെ ശ്രദ്ധ ക്ഷണിക്കുന്നു. മേൽ വിഷയത്തിന്മേലുള്ള തിരുവനന്തപുരം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ (ജനറൽ) അന്വേഷണ റിപ്പോർട്ട് തൃപ്തികരമല്ലാത്തതിനാൽ ദക്ഷിണ മേഖലാ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ വിശദമായ അന്വേഷണം നടത്തി റിപ്പോർട്ട് **ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ** ലഭ്യമാക്കുവാൻ താല്പര്യപ്പെടുന്നു.

വിശ്വസ്തതയോടെ,
സിമി.എ.എസ്
അണ്ടർ സെക്രട്ടറി
പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിയ്ക്കുവേണ്ടി

അംഗീകാരത്തോടെ

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

"ഭരണഭാഷ– മാതൃഭാഷ"

കേരള സർക്കാർ

നികുതി (ജെ) വകുപ്പ്

നമ്പർ ജെ1/37/2018/നിവ

28/03/2019,തിരുവനന്തപുരം

സെക്രട്ടറി

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ
തിരുവനന്തപുരം.

സർ,

വിഷയം:- നികുതി വകുപ്പ് – അനധികൃത സ്വത്ത് സമ്പാദനം സംബന്ധിച്ച് മുൻ ചീഫ് വിപ്പ് ശ്രീ. പി സി ജോർജ്ജ് എം എൽ എ യുടെ സ്പെഷ്യൽ പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറി ശ്രീ. തോമസ് ജോർജ്ജിനെതിരെയുള്ള പരാതി – സംബന്ധിച്ച്

സൂചന:- 1) താങ്കളുടെ 16/03/2019 തീയതിയിലെ IGR/5770/2018-GRC-3 നമ്പർ കത്ത്.

2) ദക്ഷിണ മേഖല രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിൻെറ 04/02/2019-ലെ അന്വേഷണ റിപ്പോർട്ട്.

3) ശ്രീ.തോമസ് ജോർജ്ജിന്റെ 18/03/2019 ലെ നിവേദനം.

സൂചനയിലേക്ക് താങ്കളുടെ ശ്രദ്ധ ക്ഷണിക്കുന്നു. പരാതിക്കാധാരമായ 1800/14-ാം നമ്പർ ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത കാലയളവിൽ കഴക്കൂട്ടം സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിൽ രജിസ്ററർ ചെയ്തിട്ടുള്ള (ആറ്റിപ്ര വില്ലേജ് പരിധിയിൽ ഉൾപ്പെട്ട വസ്തുക്കൾ) മറ്റാധാരങ്ങൾ കൂടി പരിശോധിച്ച് ചുവടെ ചേർത്തിരിക്കുന്ന കാര്യങ്ങളിൽ വ്യക്തമായ റിപ്പോർട്ട് മടക്കത്തപാലിൽ ലഭ്യമാക്കുവാൻ താത്പര്യപ്പെടുന്നു.

1. ടി വസ്തുവിലൂടെ 22.75 അടിയിലുള്ള സ്വകാര്യ വഴി പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ സബ് രജിസ്ട്രാർക്ക് വേണമെങ്കിൽ ടി ആധാരം 45(ബി) പ്രകാരം അണ്ടർവാല്യുവേഷൻ നടപടികൾക്ക് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യാമെന്നിരിക്കെ പ്രസ്തുത നടപടി സ്വീകരിക്കാത്തതിന്റെ കാരണം.

2. ടി ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തതിലൂടെ സർക്കാരിന് സാമ്പത്തിക നഷ്ടം ഉണ്ടായിട്ടുണ്ടോ ഇല്ലയോ എന്ന വ്യക്തമായ മറുപടി.

3. ടി കേസ് സുവോ മോട്ടോ നടപടികൾക്ക വിധേയമാക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച അഭിപ്രായം.

സൂചന (2) ലെ നിവേദനത്തിന്റെ പകർപ്പം ഇതോടൊപ്പം റിപ്പോർട്ടിനായി അയയ്ക്കുന്നു.

വിശ്വസ്തതയോടെ,
സിമി.എ.എസ്
അണ്ടർ സെക്രട്ടറി
സെക്രട്ടറിയ്ക്കുവേണ്ടി

അംഗീകാരത്തോടെ

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ ഓഫീസ്,
വഞ്ചിയൂർ, തിരുവനന്തപുരം
regig@kerala.nic.in
www.keralaregistration.gov.in
Phone: 0471-2472118/2472110/2474782
Fax: 0471-2462608
തിയതി : 23/11/2018

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ,
തിരുവനന്തപുരം.

ബഹു. സെക്രട്ടറി,
നികുതി (ഇ) വകുപ്പ്,
തിരുവനന്തപുരം.

സർ,

വിഷയം:- രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് : പരാതിപരിഹാരസെൽ - മുൻ ചീഫ് വിപ്പ് ശ്രീ.പി.സി.ജോർജ്ജ് എം.എൽ.എ യുടെ സ്പെഷ്യൽ പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറിയായിരുന്ന ശ്രീ.തോമസ് ജോർജ്ജ് പരിധിയിൽ കവിഞ്ഞ സ്വത്ത് സമ്പാദിച്ചുവെന്ന ആരോപണം സംബന്ധിച്ച്.

സൂചന:-

1. കേരള ഗവൺമെന്റിന്റെ നികുതി(ഇ) വകുപ്പിൽ നിന്നുള്ള 08/08/2018തീയതിയിലെ 192/E2/2018/TD നമ്പർ കത്ത്.
2. തിരുവനന്തപുരം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ(ജനറൽ) ടെ 10/10/2018 തീയതിയിലെ യു.വി. 5637/18 നമ്പർ കത്ത്.

സൂചനയിലേക്ക് അങ്ങയുടെ ശ്രദ്ധ ക്ഷണിച്ചുകൊള്ളുന്നു.

സൂചനപ്രകാരം മുൻ ചീഫ് വിപ്പ് ശ്രീ. പി. സി. ജോർജ്ജ് .എം.എൽ.എ യുടെ സ്പെഷ്യൽ പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറിയായിരുന്ന ശ്രീ.തോമസ് ജോർജ്ജ്, ശ്രീ.ജോഷി.കെ.ജോർജ്ജ് എന്നിവരുടെ പേരിൽ കഴക്കൂട്ടം സബ് രജിസ്ട്രാർ ആഫീസിൽ 1800/14 നമ്പരായി രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത 50 സെന്റ് സ്ഥലത്തിന് 25,00,000 രൂപ മാത്രമേ വില കാണിച്ചിട്ടുള്ളുവെന്നും എന്നാൽ വസ്തു കൊടുത്ത കക്ഷിയായ ശ്രീമതി. ഗോമതി അമ്മയുടെ അക്കൗണ്ടിലേക്ക് 45,00,000 രൂപ ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്തതായി കാണുന്നുവെന്നും 20,00,000 രൂപയുടെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിൽ കുറവ് വന്നിട്ടുണ്ടെന്നും ആയത് സർക്കാരിന് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഇനത്തിൽ വൻ സാമ്പത്തിക നഷ്ടം വരുത്തുമെന്നുള്ള വിഷയം സംബന്ധിച്ച് കേരള സ്റ്റാമ്പ് ആക്റ്റ് 1959 സെക്ഷൻ 45 B (3) അനുസരിച്ച് രജിസ്ട്രേഷൻ ചെയ്ത് 2 വർഷത്തിനുള്ളിൽ മാത്രമേ ഇത്തരം കേസുകളിൽ നടപടി സ്വീകരിക്കുവാൻ സാധിക്കുകയുള്ളു എന്ന വി.എ.സി.ബി. യുടെ റിപ്പോർട്ട് തുടർനടപടികൾക്കായി ലഭ്യമാക്കിയിരുന്നു.

ടി വിഷയത്തിന്മേലുള്ള തുടർനടപടിയുടെ ഭാഗമായി പരാതിയിൽ പരാമർശിച്ച ആധാരം കേരള

മുദ്രപത്രനിയമം വകുപ്പ് 45 (എ) യിലാണോ 45 (ബി) യിലാണോ ഉൾപ്പെടുന്നതെന്ന് പരിശോധിച്ച് റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിക്കുവാൻ തിരുവനന്തപുരം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ(ജനറൽ) നോട് നിർദ്ദേശിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ സൂചന 2 പ്രകാരം റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. ടി റിപ്പോർട്ടിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ താഴെ പറയുന്ന വിവരങ്ങൾ അങ്ങയെ അറിയിച്ചുകൊള്ളുന്നു.

26/04/2014 തീയതിയിൽ ഒപ്പിട്ട്, ടി 26/04/2014 തീയതിയിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ള കഴക്കൂട്ടം സബ രജിസ്ട്രാർ വക 1800/2014 നമ്പർ ആധാരത്തെ സംബന്ധിച്ച് തിരുവനന്തപുരം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ) ടെ റിപ്പോർട്ട് പ്രകാരം ടി ആധാരം ശ്രീമതി.ഗോമതി അമ്മ എന്നയാൾ ശ്രീ.തോമസ് ജോർജ്ജ്, ശ്രീ.ജോഷി.കെ.ജോർജ്ജ് എന്നിവരുടെ പേരിൽ എഴുതികൊടുത്ത വിലയാധാരമാണെന്നും വിലയാധാര പ്രതിഫലമായ 25 ലക്ഷം രൂപ ആധാരം എഴുതികൊടുക്കുന്ന കക്ഷിയായ ഗോമതി അമ്മ രൊക്കം പറ്റി ബോദ്ധ്യപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു എന്ന് ആധാരത്തിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും കേരള സർക്കാരിന്റെ അന്ന് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന ന്യായവിലപ്രകാരം ഒരാർ (2.471 സെന്റ്) വസ്തുവിന് ഒരു ലക്ഷം വിലരേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതും ടി ആധാരത്തിൽ വിവരിക്കുന്ന 20.52 ആർ വസ്തുവിന് 25 ലക്ഷം രൂപ ഈടാക്കിയിട്ടുള്ളതായി കാണുന്നുവെന്നും ഫെയർവാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളതിൽ കൂടുതൽ വിലവച്ചിട്ടുള്ളതും കേരള മുദ്രപത്രനിയമം 45 (എ) വകുപ്പിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതുമാണെന്ന് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

1959 ലെ കേരളമുദ്രപത്ര നിയമത്തിന്റെ 45(എ) വകുപ്പ് പ്രകാരം ഭൂമിയുടെ ന്യായവില അനുസരിച്ച മതിയായ തുകയുക്കുള്ള സ്റ്റാമ്പ് ഇല്ലാതിരിക്കുമ്പോൾ കരണം (Instrument) എങ്ങനെ കൈകാര്യം ചെയ്യണമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരിക്കുന്നു. 45 (എ) (3) വകുപ്പിൽ "ഭൂമിയുടെ വില അല്ലെങ്കിൽ രേഖയിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള പ്രതിഫലം, ആ ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയിൽ താഴെയാണെന്ന് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്ന ആഫീസർ പരിശോധനയിൽ കാണുന്ന പക്ഷം, അദ്ദേഹം ഉത്തരവ് മൂലം , 28(എ) വകുപ്പിൻ കീഴിൽ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ന്യായവിലയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ന്യായവില അനുസരിച്ചുള്ള ശരിയായ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി, ആ ഉത്തരവിന്റെ തീയതി മുതൽ 7 ദിവസത്തിനകം അടയ്ക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കേണ്ടതും, ആ കുറവ് വന്ന സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടച്ചു കഴിയുമ്പോൾ അദ്ദേഹം അങ്ങനെയുള്ള കരണം യഥാവിധി രജിസ്റ്റർ ചെയ്യേണ്ടതും ശരിയായ മുദ്രവില ചുമത്തുകയും അടയ്ക്കുകയും ചെയ്തതായി ആ കരണത്തിനു പുറത്ത് അദ്ദേഹത്തിന്റെ മുദ്രയും ഒപ്പും വച്ച മേലെഴുത്ത് മുഖേന സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തേണ്ടതുമാണ്" എന്നു പറഞ്ഞിരിക്കുന്നു. ന്യായവില രജിസ്റ്റർ പ്രകാരം ആധാരത്തിൽ വില പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ വകുപ്പ് 45 (എ) (2) യിലെ വ്യവസ്ഥാനുസരണം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്ന ആഫീസർക്ക്, രേഖയിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള ഭൂമിയുടെ ന്യായവില അഥവാ പ്രതിഫലം ആ ന്യായവിലയിൽ കുറയാത്തതാണെന്ന്, പരിശോധനയിൽ ബോദ്ധ്യമായാൽ അദ്ദേഹം ആ രേഖ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യേണ്ടതാണ്. എന്നാൽ 45 (ബി) വകുപ്പിൽ വിലകുറച്ച് കാണിക്കുന്ന കരണങ്ങൾ എങ്ങനെ കൈകാര്യം ചെയ്യണമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരിക്കുന്നു. ഇത് പ്രധാനമായും ന്യായവില പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്താത്ത സർവ്വെ നമ്പരുകളിൽ വരുന്ന വസ്തുക്കളെ സംബന്ധിച്ചാണ് വകുപ്പിൽ കൈകാര്യം ചെയ്ത് വരുന്നത്. വിശ്വസിക്കാൻ തക്ക കാരണമുണ്ടെങ്കിൽ (Reason to believe) ന്യായവില പ്രസിദ്ധീകരിക്കാത്തതും യഥാർത്ഥ പ്രതിഫലം ആധാരത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന തുകയേക്കാൾ കൂടുതലാണെന്നുള്ള എഗ്രിമെന്റ് പ്രകാരമുള്ള തെളിവ് നല്കുക,

പരാതി നല്കുക, സമീപപ്രദേശത്തെ ആധാര വസ്തുവിനേക്കാൾ വളരെ കുറഞ്ഞ പ്രതിഫലം കാണിക്കുക / കൈമാറ്റവസ്തുവിൽ കെട്ടിടമോ, വീടോ, ദേഹണ്ഡങ്ങളോ ഉണ്ടെങ്കിൽ മാത്രമാണ് സബ് രജിസ്ട്രാർ 45 ബി (1) വകുപ്പ് പ്രകാരം അണ്ടർവാല്യുവേഷൻ നടപടികൾ ആരംഭിക്കുന്നത്. ജില്ലാ കളക്ടർമാരുടെ അധികാരം ഡെലിഗേറ്റ് ചെയ്തിട്ടുള്ള ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർമാർക്ക് പരാതി ലഭിക്കുന്ന പക്ഷം ടി. കാലയളവിൽ 2 വർഷത്തിനകം സുവമോട്ടോ ആയി സ്വമേധയാ അണ്ടർവാല്യുവേഷൻ നടപടികൾ ആരംഭിക്കാവുന്നതാണ് (01/01/2015 മുതൽ 5 വർഷമാക്കി മാറ്റിയിട്ടുണ്ട്) . ന്യായവില പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തിയ സർവ്വേ നമ്പറിൽ കിടക്കുന്ന വസ്തു ആയതിനാൽ സർക്കാർ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്ന ന്യായവില പ്രകാരം ആധാരം ഹാജരാക്കിയാൽ (ഇവിടെ ഒരു ആറിന് 1,00,000/- രൂപ പ്രകാരം) 20.52 ആറിന് 20,52,000/- (ഇരുപത് ലക്ഷത്തി അൻപത്തി രണ്ടായിരം രൂപ) കാണിച്ചാൽ പോലും നിയമാനുസൃതം രജിസ്റ്റാക്കികൊടുക്കാൻ സബ് രജിസ്ട്രാർ നിയമാനുസൃതം ബാദ്ധ്യസ്ഥനാണ്) ആയതിനാൽ ടി റിപ്പോർട്ടിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലും, കൈമാറ്റവസ്തുവിലെ സർവ്വേ നമ്പറിൽ ന്യായവില പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതിനാൽ കേരള മുദ്രപത്രനിയമം വകുപ്പ് 45 (ബി) പ്രകാരം പ്രവർത്തിക്കുവാൻ ക്ഷമതയില്ലാത്തതിനാലും ടി 1800/2014 –ാം നമ്പർ ആധാരം 1959 ലെ കേരള മുദ്രപത്രനിയമത്തിന്റെ 45 (എ)(1), (2) വകുപ്പുകൾ പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷൻ നടപടികൾ പൂർത്തിയാക്കിയ കഴക്കൂട്ടം സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ നടപടിയിൽ വീഴ്ചയുള്ളതായി കാണുന്നില്ല എന്ന വിവരം ഇതിനാൽ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തുകൊള്ളുന്നു.

വിശ്വസ്തതയോടെ,

Signature valid
Digitally signed by P K SAJANKUMAR
Date: 2018.11.23 1.:.7:14 IST
Reason: Approved

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിനുവേണ്ടി

പകർപ്പ് :

1. ഫയൽ

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

33497/[illegible]/20[illegible]/TAXES(OS)

File No.IGR/5770/2018-GRC3

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ കാര്യാലയം
വഞ്ചിയൂർ, തിരുവനന്തപുരം,
regig@kerala.nic.in
www.keralaregistration.gov.in
ഫോൺ : 0471-2472118/2472110/2474782
ഫാക്സ് : +91 471 2447454
തീയതി : 16/03/2019

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ,
തിരുവനന്തപുരം.

പ്രിൻസിപ്പൾ സെക്രട്ടറി,
നികുതി (ജെ) വകുപ്പ്,
തിരുവനന്തപുരം.

സർ,

വിഷയം: രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് - പരാതി പരിഹാര സെൽ - അനധികൃത സ്വത്ത് സമ്പാദനം സംബന്ധിച്ച് മുൻ ചീഫ് വിപ്പ് ശ്രീ. പി .സി.ജോർജ്ജ് എം.എൽ.എ.യുടെ സ്പെഷ്യൽ പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറി ശ്രീ.തോമസ്സ് ജോർജ്ജ് നെതിരെയുള്ള പരാതി-സംബന്ധിച്ച്.

സൂചന: 1. 19/12/2018 ലെ J1/37/18 നി.വ നമ്പർ സർക്കാർ കത്ത്.

സൂചനയിലേക്ക് സാദരം ശ്രദ്ധ ക്ഷണിച്ചു കൊള്ളുന്നു.

മേൽ വിഷയത്തിനുമേൽ തിരുവനന്തപുരം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാറുടെ (ജനറൽ) അന്വേഷണ റിപ്പോർട്ട് തൃപ്തികരമല്ലാത്തതിനാൽ അങ്ങയുടെ നിർദ്ദേശാനുസരണം ദക്ഷിണമേഖല രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ അന്വേഷണം നടത്തി റിപ്പോർട്ട് അയച്ചുതന്നിട്ടുണ്ട്. പ്രസ്തുത അന്വേഷണ റിപ്പോർട്ട് ഇതോടൊപ്പം സവിനയം സമർപ്പിക്കുന്നു.

വിശ്വസ്തതയോടെ,

Signature valid
Digitally signed by P K SAJANKUMAR
Date: 2019.03.16 15:13:47 IST
Reason: Approved

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിനുവേണ്ടി

ഉള്ളടക്കം - മേൽപ്രകാരം

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

33491290/2019/TAXES(OS) IGR/5770/2018

GRC 4

92574/2019
06/02/19

ഐആർഒ 33/19

ദക്ഷിണമേഖലാ രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലുടെ കാര്യാലയം,
തിരുവനന്തപുരം, തീയതി 04/02/2019

രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ
ദക്ഷിണമേഖല
തിരുവനന്തപുരം

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ
തിരുവനന്തപുരം

സർ

വിഷയം:- രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് - പരാതി പരിഹാര സെൽ - അണ്ടർവാല്യുവേഷൻ - സംബന്ധിച്ച്
സൂചന :- ബഹു.ഐ. ജി. ആറിന്റെ 11/01/2019 ലെ IGR/5770/2018-GRC3 നമ്പർ കത്ത്.

മുൻ ചീഫ് വിപ്പ് പി.സി. ജോർജ്ജ് എം. എൽ. എ.യുടെ സ്പെഷ്യൽ പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറിയായിരുന്ന ശ്രീ തോമസ് ജോർജ്ജും ബന്ധുക്കളും കഴക്കൂട്ടം സബ് രജിസ്ട്രാറാഫീൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത 1800/14-ാം നമ്പർ ആധാരത്തിൽ 50 സെന്റ് സ്ഥലത്തിന് 25,00,000/- രൂപ മാത്രമേ വില കാണിച്ചിട്ടുള്ളൂവെന്നും എന്നാൽ വസ്തു കൊടുത്ത കക്ഷിയായ ശ്രീമതി ഗോമതിയമ്മയുടെ അക്കൌണ്ടിൽ 45,00,000/- രൂപ ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്തുവെന്നുമുള്ള പരാതിയിൽ അന്വേഷണം നടത്തി റിപ്പോർട്ടു മേൽനടപടികൾക്കായി സമർപ്പിച്ചുകൊള്ളുന്നു.

വിശ്വസ്തതയോടെ

രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ
(ദക്ഷിണമേഖല),തിരുവനന്തപുരം

OFFICE OF THE DEPUTY INSPECTOR GENERAL OF REGISTRATION SOUTH ZONE THIRUVANANTHAPURAM

ഉള്ളടക്കം : റിപ്പോർട്ട് + അനുബന്ധ രേഖകൾ (27) പേജുകൾ

ബഹുമാനപ്പെട്ട രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ മുൻപാകെ ദക്ഷിണമേഖല രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ സമർപ്പിക്കുന്ന അന്വേഷണ റിപ്പോർട്ട്

അന്വേഷണ വിഷയം

മുൻ ചീഫ് വിപ്പ് ശ്രീ പി.സി.ജോർജ്ജ് എം. എൽ. എയുടെ സ്പെഷ്യൽ പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറിയായിരുന്ന ശ്രീ. തോമസ് ജോർജ്ജും ബന്ധുക്കളും കഴക്കൂട്ടം സബ് രജിസ്ട്രാർ ആഫീസിൽ 1800/14-ാം നമ്പരായി രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത 50 സെന്റ് സ്ഥലത്തിന് 25,00,000/- രൂപ മാത്രമേ വില കാണിച്ചിട്ടുള്ളൂവെന്നും, എന്നാൽ വസ്തു കൊടുത്ത കക്ഷിയായ ശ്രീമതി ഗോമതി അമ്മയുടെ അക്കൗണ്ടിലേയ്ക്ക് 45,00,000/- രൂപ ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്തതായി കാണുന്നുവെന്നും, 20,00,000/- രൂപയുടെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിൽ കുറവ് വന്നിട്ടുണ്ടെന്നും ആയത് സർക്കാരിന് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഇനത്തിൽ വൻ സാമ്പത്തിക നഷ്ടം വരുത്തുമെന്നതും സംബന്ധിച്ചാണ് അന്വേഷണം.

പരിശോധിച്ച രേഖകൾ

1. കഴക്കൂട്ടം സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ 25.01.2019 ലെ റിപ്പോർട്ട്
2. ആധാരപ്പകർപ്പുകൾ(1800/14, 1771/03, 2053/03)
3. ഫെയർ വാല്യൂ രജിസ്റ്ററിന്റെ പകർപ്പ്

കഴക്കൂട്ടം സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ റിപ്പോർട്ട്

കഴക്കൂട്ടം സബ് രജിസ്ട്രാറാഫീസിന്റെ അധികാര പരിധിയിൽപ്പെടുന്ന ആറ്റിപ്ര വില്ലേജ് റി സർവ്വേ 145/2/1 ലെ 2003ൽ 1771, 2009 ലെ 2053 എന്നീ ആധാരങ്ങൾ പ്രകാരം സിദ്ധിച്ച 20.25 ആർ വസ്തു ഗോമതി അമ്മ എന്നയാൾ തോമസ് ജോർജ്ജ്, ജോഷി കെ. ജോർജ്ജ് എന്നിവരുടെ പേരിൽ 25 ലക്ഷം രൂപ പ്രതിഫലം നിശ്ചയിച്ചാണ് 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാര രജിസ്റ്റർ ചെയ്തു നൽകിയിട്ടുള്ളതെന്നും, പരാതിയിൽ ആരോപിക്കുന്നതു പോലെ തുക കൈമാറ്റത്തെ സംബന്ധിച്ച വിവരം ടി ആധാരത്തിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ലെന്നും സബ് രജിസ്ട്രാർ റിപ്പോർട്ടു ചെയ്തിരിക്കുന്നു. വിലയാധാര പ്രതിഫലമായ 25 ലക്ഷം രൂപ എഴുതികക്കൊടുത്ത കക്ഷിയായ ഗോമതി അമ്മ രൊക്കം പറ്റി ബോധ്യപ്പെട്ടിരിക്കുന്നുവെന്നും ആധാരത്തിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും, കേരള സർക്കാരിന്റെ അന്നത്തെ ന്യായവില പ്രകാരം ഒരു ആറിന് 1,00,000/- രൂപ വില രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതും 20.25 ആർ വസ്തുവിന് 25 ലക്ഷം രൂപ പ്രതിഫലം നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളതും ആയതിന് 1,50,000/- രൂപ മുദ്ര വില ഈടാക്കിയിട്ടുള്ളതുമാണെന്നും, ഫെയർ വാല്യൂ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളതിനെക്കാളും

കൂടുതൽ വില വച്ചിട്ടുള്ളതും കേരള മുദ്രപത്ര നിയമം 45 (എ)(2) ൽ ഉൾപ്പെടുന്നതുമാണെന്നും സബ് രജിസ്ട്രാർ റിപ്പോർട്ടു ചെയതിരിക്കുന്നു. കൂടാതെ പരാതിക്കടിസ്ഥാനമായ വസ്തുവിനെ സംബന്ധിച്ച് വസ്തു വിൽപ്പന കരാറുകളൊന്നും പരിശോധിച്ചതിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ളതായി കാണുന്നില്ലെന്നും സബ് രജിസ്ട്രാർ റിപ്പോർട്ടു ചെയ്തിരിക്കുന്നു.

കണ്ടെത്തലുകളും നിഗമനങ്ങളും

1) 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാരം പരിശോധിച്ചതിൽ നിന്നും ശ്രീമതി ഗോമതി അമ്മയ്ക്ക് 1771/2003, 2053/2003 എന്നി വിലയാധാരങ്ങൾ പ്രകാരം സിദ്ധിച്ച ആറ്റിപ്ര വില്ലേജിലെ ബ്ലോക്ക് നമ്പർ 17ൽ റീ. സർവ്വേ നമ്പർ 145/12-/1 പ്പെട്ട 20.25 ആർ വസ്തുക്കളും അതിലുള്ള സകല വകകളും പ്ലാനിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന വിധമുള്ളതും നിരന്തരമായ ഗതാഗതത്തിന് ടിയാൾ ഉപയോഗിച്ച് വരുന്നതുമായ ഏഴ് മീറ്റർ വീതിയിലുള്ള സ്വകാര്യവഴിയിൽക്കൂടി ഗതാഗതം ചെയ്യുന്നതിനും, ഇലക്ട്രിക്ക് ലൈൻ, പൈപ്പ് ലൈൻ, ഡ്രെയിനേജ് ലൈൻ, ടെലിഫോൺ ലൈൻ എന്നിവ കൊണ്ടു പോകുന്നതിനും മറ്റും ചേർത്ത് 25 ലക്ഷം രൂപ പ്രതിഫലം കാണിച്ച് തോമസ് ജോർജ്ജ്, ജോഷി കെ. ജോർജ്ജ് എന്നിവർക്ക് വിലയ്ക്കു നൽകുന്നതായി കാണുന്നു.
2) ടി ആധാരത്തിൽ ഫെയർ വാല്യു പ്രകാരം ഒരാർ വസ്തുവിന് 1,00,000/- രൂപ വില കാണിച്ചിട്ടുള്ളതും 20.25 ആർ വസ്തുവിന് 25 ലക്ഷം രൂപ പ്രതിഫലവും, ആയതിന് 6% നിരക്കിൽ 1,50,000/- രൂപ മുദ്രവില ചുമത്തിയിട്ടുള്ളതുമാണെന്ന് കാണുന്നു.
3) ഫെയർ വാല്യു രജിസ്റ്ററിന്റെ പകർപ്പ് പരിശോധിച്ചതിൽ നിന്നും റീ സർവ്വേ 145/12ൽ വാഹനസൗകര്യമില്ലാത്ത വസ്തു എന്ന ക്ലാസിഫിക്കേഷനാണ് കാണുന്നത്. ആയതിനാണ് ഒരാറിന് 1,00,000/- രൂപ ഫെയർ വാല്യു നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നതെന്ന് കാണുന്നു. 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാരത്തിന്റെ ഒരെലുക മണിലാൽ വക വസ്തുവും സ്വകാര്യ വഴിയും എന്നാണ് കാണുവാൻ സാധിക്കുന്നത്. റീ സർവ്വേ 145/12ൽ സ്വകാര്യ വഴി എന്നതിനുള്ള ക്ലാസിഫിക്കേഷനും വിലയുമില്ലാത്തതിനാലായിരിക്കണം ആയതിൽ കൂടുതൽ പ്രതിഫലം കാണിച്ചിരിക്കുന്ന ടി 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാരം സബ് രജിസ്ട്രാർ 45 (എ)(2) പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ളതെന്ന് അനുമാനിക്കാവുന്നതാണ്.
4) 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാരത്തിന് രണ്ടു മുന്നാധാരങ്ങൾ കാണുന്നു. അതിൽ 1771/2003 പ്രകാരം തങ്ങൾക്കു പിൻതുടർച്ചാവകാശപ്രകാരം ലഭിച്ച മൂന്നിൽ രണ്ടവകാശം കുസുമം ഗോവിന്ദപിള്ള സ്വന്തം നിലയിലും മകൾ മിനി ഗോവിന്ദപ്പിള്ളയുടെ മുക്ത്യാർ ഏജന്റ് എന്ന നിലയിലും ശ്രീമതി ഗോമതി

അമ്മ പേർക്ക് വിലയായി നൽകുന്ന ആധാരമാണ്. ആയതിൽ മണിലാലിനു വില കൊടുക്കുന്ന 1 ഹെക്ടർ 34 ആർ 85 ച മീറ്റർ വസ്തുവിൽ മേക്കു വശം 4 മീറ്റർ വീതിയിലുള്ള സ്ഥലത്തു കൂടി പട്ടിക വസ്തുവിലേയ്ക്ക് ഗതാഗതം ചെയ്യുന്നതിനും വാഹനങ്ങളുടെ ഗതാഗതം നടത്തുന്നതിനും ഇലക്ട്രിക്ക് ലൈൻ, വാട്ടർ ലൈൻ, ടെലിഫോൺ ലൈൻ എന്നിവ സ്ഥാപിച്ച് ഉപയോഗിക്കുന്നതിനുമുള്ള അവകാശം പറഞ്ഞിരിക്കുന്നുന്നതായി കാണുന്നു.

5) 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാരത്തിന്റെ മറ്റൊരു മുന്നാധാരമായ 2053/2003ൽ പിൻതുടർച്ചാവകാശപ്രകാരം ലഭിച്ച മൂന്നിൽ ഒരവകാശം ശ്രീമതി കുസുമം ഗോവിന്ദപിള്ള, മകൻ മുകേഷ് ഗോവിന്ദപിള്ളയുടെ മുക്ത്യാർ ഏജന്റ് എന്ന നിലയിൽ, ശ്രീമതി ഗോമതി അമ്മ പേർക്ക് വിലയായി നൽകുന്ന ആധാരമാണ്. ആയതിലും മണിലാലിനു വില കൊടുക്കുന്ന 1 ഹെക്ടർ 34 ആർ 85 ച മീറ്റർ വസ്തുവിൽ മേക്കു വശം 4 മീറ്റർ വീതിയിലുള്ള സ്ഥലത്തു കൂടി പട്ടിക വസ്തുവിലേയ്ക്ക് ഗതാഗതം ചെയ്യുന്നതിനും വാഹനങ്ങളുടെ ഗതാഗതം നടത്തുന്നതിനും ഇലക്ട്രിക്ക് ലൈൻ, വാട്ടർ ലൈൻ, ടെലിഫോൺ ലൈൻ എന്നിവ സ്ഥാപിച്ച് ഉപയോഗിക്കുന്നതിനുമുള്ള അവകാശം പറഞ്ഞിരിക്കുന്നുന്നതായി കാണുന്നു.

6) 1959 ലെ കേരള മുദ്രപത്രനിയമം വകുപ്പ് 45 (എ)(1),(2),(3) എന്നിവയിൽ ഭൂമിയുടെ ന്യായവില അനുസരിച്ചുള്ള മതിയായ തുകയ്ക്കുള്ള സ്റ്റാമ്പ് അല്ലാതിരിക്കുമ്പോൾ കരണം എങ്ങനെ കൈകാര്യം ചെയ്യണമെന്ന് പറഞ്ഞിരിക്കുന്നു. ആയതു ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

   1) ഈ ആക്റ്റിൽ എന്തു തന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, കുടുംബാംഗങ്ങൾക്കിടയിലുള്ള ഭാഗപത്രം, ധനനിശ്ചയാധാരം, ഇഷ്ടദാനം, എന്നിവയല്ലാതെയുള്ള ഭൂമി കൈമാറ്റം ചെയ്തുകൊണ്ടുള്ളതും, ഡ്യൂട്ടി ചുമത്തേണ്ടതുമായ രേഖ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുമ്പോൾ, രേഖയിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള ഭൂമിയുടെ വില അല്ലെങ്കിൽ പ്രതിഫലം, ആ ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയാണോ എന്ന് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്ന ആഫീസർ പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്.
   2) രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്ന ആഫീസർക്ക്, രേഖയിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള ഭൂമിയുടെ വില അഥവാ പ്രതിഫലം ആ ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയിൽ കുറയാത്തതാണെന്ന്, പരിശോധനയിൽ ബോദ്ധ്യമായാൽ അദ്ദേഹം ആ രേഖ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യേണ്ടതാണ്.
   3) ഭൂമിയുടെ വില അല്ലെങ്കിൽ രേഖയിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള പ്രതിഫലം, ആ ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയിൽ താഴെയാണെന്ന് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്ന ആഫീസർ പരിശോധനയിൽ കാണുന്ന പക്ഷം, അദ്ദേഹം ഉത്തരവ് മൂലം 28 എ വകുപ്പിൻ കീഴിൽ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ന്യായവിലയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ന്യായവില അനുസരിച്ചുള്ള ശരിയായ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി , ആ ഉത്തരവിന്റെ തീയതി മുതൽ 7 ദിവസത്തിനകം അടയ്ക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കേണ്ടതും, ആ കുറവു വന്ന സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി അടച്ചു കഴിയുമ്പോൾ ആ രേഖ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

7) 1959 ലെ കേരള മുദ്രപത്രനിയമം വകുപ്പ് 45 (ബി)(1),(2),(3) എന്നിവയിൽ വില കുറച്ചു കാണിക്കുന്ന കരണങ്ങൾ എങ്ങനെ കൈകാര്യം ചെയ്യണമെന്ന് പറഞ്ഞിരിക്കുന്നു. ആയതു ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

1) രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥൻ ഏതെങ്കിലും വസ്തു കൈമാറ്റം ചെയ്യാനുള്ള ഏതെങ്കിലും കരണം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുമ്പോൾ അതതു സംഗതി പോലെ വസ്തുവിന്റെ വിലയോ, പ്രതിഫലമോ കരണത്തിൽ സത്യമായിട്ടല്ല പറഞ്ഞിട്ടുള്ളതെന്ന് വിശ്വസിക്കാൻ കാരണമുണ്ടെങ്കിൽ, അദ്ദേഹത്തിന് അങ്ങനെയുള്ള കരണം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ശേഷം അക്കാര്യം അതതു സംഗതി പോലെ വിലയോ, പ്രതിഫലമോ അതും അതിൻമേൽ അടയ്ക്കേണ്ട ശരിയായ മുദ്രവിലയും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് കളക്ടർക്ക് റഫർ ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള ഒരു റഫറൻസ് ലഭിച്ചാൽ കളക്ടർ കക്ഷികൾക്ക് തങ്ങളുടെ കാര്യം പറയാൻ ന്യായമായ അവസരം നൽകുകയും ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം ഉണ്ടാക്കിയ ചട്ടങ്ങൾ മൂലം നിർണ്ണയിക്കാവുന്ന വിധത്തിൽ അന്വേഷണ വിചാരണ നടത്തുകയും ചെയ്ത ശേഷം മുകളിൽ പറഞ്ഞ വസ്തുവിന്റെ വിലയോ പ്രതിഫലമോ അതും മുദ്രവിലയും ഉത്തരവു മൂലം നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതും മുദ്രവില കുറവാണെങ്കിൽ അത് അങ്ങനെയുള്ള മുദ്രവില അടയ്ക്കുവാൻ ബാദ്ധ്യസ്ഥനായ ആൾ അടയ്ക്കേണ്ടതും. അങ്ങനെയുള്ള മുദ്രവില അടച്ചാൽ അങ്ങനെ അടച്ച വിവരം കരണത്തിൻ മേൽ തന്റെ മുദ്രയും ഒപ്പും വച്ച് ഒരു സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ഇണ്ടാസ് ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

3) കളക്ടർക്ക് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം തനിക്കുമുമ്പ് തന്നെ റഫർ ചെയ്തിട്ടില്ലാത്ത ഏതെങ്കിലും കരണത്തിന്റെ രജിസ്ട്രേഷൻ തീയതി മുതൽ [01.01.2015 മുതൽ അഞ്ചു വർഷത്തിനകം] അതതു സംഗതി പോലെ അതിന്റെ വിലയോ, പ്രതിഫലമോ അതും അതിൻമേൽ അടയ്ക്കേണ്ട മുദ്രവിലയും ശരിയാണോ എന്ന് സ്വയം ബോദ്ധ്യപ്പെടുന്നതിനുവേണ്ടി, സ്വമേധയാ ആ കരണം ആവശ്യപ്പെടുകയും പരിശോധിക്കുകയും ചെയ്യാവുന്നതും അങ്ങനെയുള്ള പരിശോധനയ്ക്കു ശേഷം വിലയോ, പ്രതിഫലമോകരണത്തിൽ സത്യമായി പറഞ്ഞിട്ടില്ലായെന്ന് വിശ്വസിക്കാൻ കാരണമുണ്ടെങ്കിൽ , അദ്ദേഹത്തിന് (2)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ വ്യവസ്ഥചെയ്തിട്ടുള്ള നടപടിക്രമമനുസരിച്ച് മേൽപ്പറഞ്ഞ വിലയോ, പ്രതിഫലമോ അതും മുദ്രവിലയും നിർണ്ണയിക്കാവുന്നതും മുദ്രവില കുറവാണെങ്കിൽ അത് മുദ്രവില അടയ്ക്കുവാൻ ബാദ്ധ്യസ്ഥനായ ആൾ അടയ്ക്കേണ്ടതും, അങ്ങനെയുള്ള മുദ്രവില അടച്ചാൽ കളക്ടർ അങ്ങനെ അടച്ച

വിവരം കരണത്തിൻ മേൽ തന്റെ മുദ്രയും ഒപ്പും വച്ച് ഒരു സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ഇണ്ടാസ് ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

8) 1880/2014-ാം നമ്പർ ആധാരത്തിൽ സബ് രജിസ്ട്രാർ സ്വീകരിച്ചിരിക്കുന്നത് 45 (എ))(2) പ്രകാരമുള്ള നടപടികളാണെന്ന് സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ റിപ്പോർട്ടിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്നു.

9) ബഹുമാനപ്പെട്ട കേരള സർക്കാരിന്റെ 06/05/2010 ലെ 7085/ഇ2/10/നി.വ നമ്പർ ഉത്തരവ് പ്രകാരം "1959 ലെ കേരള മുദ്രപത്ര 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 ഉൾപ്പട്ടു വരുന്ന ആധാരങ്ങളിൻമേൽ ഭൂമിയുടെ മൂല്യമായോ പ്രതിഫല സംഖ്യയായോ ആധാരത്തിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള തുകയെ അടിസ്ഥാനമാക്കി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കേണ്ടതാണ്" എന്നു പറഞ്ഞിരിക്കുന്നു. മേൽ ഉത്തരവിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാകാം സബ് രജിസ്ട്രാർ 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാരം 45 (എ))(2) പ്രകാരമുള്ള നടപടികൾക്കു വിധേയമാക്കിയിട്ടുള്ളതെന്ന് അനുമാനിക്കാവുന്നതാണ്.

10) 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാരത്തിൽ 25 ലക്ഷം രൂപ രൊക്കം പറ്റി ബോദ്ധ്യപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു എന്നു പ്രസ്താവിച്ചിരിക്കുന്നു. 1961 ലെ ഇൻകം ടാക്സ് ആക്റ്റ് സെക്ഷൻ 40 (എ)) (3) പ്രകാരം 01.06.2013 മുതൽ സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെ കൈമാറ്റത്തിന് 20,000/- രൂപ വരെ മാത്രമേ രൊക്കമായും അതിനു മുകളിലുള്ള പ്രതിഫലത്തിന് ചെക്കായോ, ബാങ്ക് ട്രൻസ്ഫറൊയോ മാത്രമേ നടത്തപ്പെടാവു എന്നിരിക്കേ മേൽ ആധാരത്തിൽ ആയത് രൊക്കം പറ്റി ബോദ്ധ്യപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു എന്നാണ് പ്രസ്താവിച്ചിരിക്കുന്നത് എന്നതും ശ്രദ്ധയിൽപ്പെടുത്തുന്നു.

11) 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാരത്തിൽ പ്രസ്താവിച്ചിരിക്കുന്നതു പോലെ 25 ലക്ഷം രൂപ പ്രതിഫലത്തുക എന്നല്ലാതെ 45 ലക്ഷം രൂപ വസ്തു കൊടുത്ത കക്ഷിയായ ശ്രീമതി ഗോമതി അമ്മയുടെ അക്കൗണ്ടിൽ വന്നു എന്നുള്ളത് വകുപ്പുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിഷയമല്ല. ആധാരത്തിൽ ഇരു കക്ഷികളും നടത്തുന്ന സത്യ പ്രസ്ഥാവനയുടെയും, വസ്തുവിന്റെ ഫെയർവാല്യുവിനെ അടിസ്ഥാനപ്പെടുത്തിയുള്ള വിലയുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് വകുപ്പ് മുദ്രയും ഫീസും ഈടാക്കി ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നത്.

12) 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാരത്തൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രതിഫല തുകയല്ലാതെ 45 ലക്ഷം രൂപയാണ് വസ്തുവിന് പ്രതിഫലമായി നൽകിയിട്ടുള്ളത് എന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിന് യാതൊരു രേഖയും ലഭ്യമായിട്ടില്ല. 45 ലക്ഷം രൂപ പ്രതിഫലം കാണിച്ചുകൊണ്ടുള്ള എഗ്രിമെന്റോ മറ്റൊന്നും രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ളതായി ലഭ്യമല്ലെന്ന് സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ റിപ്പോർട്ടിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്നു.

ശിപാർശ

1) 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാരത്തിൽ ഒരെലുക മണിലാൽ വക വസ്തുവും സ്വകാര്യ വഴിയും എന്നാണ് കാണുവാൻ സാധിക്കുന്നത്. ആയത് 7 മീറ്റർ വീതിയിലുള്ള സ്വകാര്യ വഴിയാണ്. (7*3.25 = 22.75 അടി) റീ സർവ്വേ 145/12ൽ സ്വകാര്യ വഴി എന്നതിനുള്ള ക്ലാസിഫിക്കേഷനും വിലയുമില്ലാത്തതിനാലായിരിക്കണം ആയതിൽ കൂടുതൽ പ്രതിഫലം കാണിച്ചിരിക്കുന്ന ടി 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാരം സബ് രജിസ്ട്രാർ 45 (എ)(2) പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ളതെന്ന് അനുമാനിക്കാവുന്നതാണ്. എന്നിരുന്നാലും 22.75 അടിയിലുള്ള സ്വകാര്യ വഴി പറഞ്ഞിരിക്കുന്നതിനാൽ സബ് രജിസ്ട്രാർക്ക് വേണമെങ്കിൽ ടി ആധാരം 45(ബി) പ്രകാരം അണ്ടർവാല്യുവേഷൻ നടപടികൾക്ക് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യാവുന്നതായിരുന്നു എന്ന് കാണുന്നു.
2) 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാരത്തിൽ 25 ലക്ഷം രൂപ രൊക്കം പറ്റി ബോദ്ധ്യപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു എന്നു പ്രസ്താവിച്ചിരിക്കുന്നത് 1961 ലെ ഇൻകം ടാക്സ് ആക്റ്റ് സെക്ഷൻ 40 (എ) (3) പ്രകാരം 01.06.2013 മുതൽ സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുടെ കൈമാറ്റത്തിന് 20,000/- രൂപ വരെ രൊക്കവും അതിനു മുകളിലാണ് പ്രതിഫലമെങ്കിൽ ആയത് ചെക്കായോ, ബാങ്ക് ട്രൻസ്ഫറായോ മാത്രമേ നടത്തപ്പെടാവൂ എന്ന് കാണുന്നു. അതുപോലെ പ്രതിഫലത്തുകയായ 25 ലക്ഷം രൂപ എന്നതിനു പകരം 45 ലക്ഷം രൂപ വസ്തു കൊടുത്ത കക്ഷിയായ ശ്രീമതി ഗോമതി അമ്മയുടെ അക്കൗണ്ടിൽ വന്നു എന്നുള്ളതും വകുപ്പുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിഷയമല്ലാത്തതും ആയതിന് തെളിവിലേയ്ക്കായി രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത എഗ്രിമെന്റുകളോ, ബാങ്ക് സ്റ്റേറ്റുമെന്റുകളോ പരാതിക്കാരൻ സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ലാത്തുമാണന്നു കാണുന്നു. ആയതിനാൽ ശ്രീമതി ഗോമതി അമ്മയുടെ അക്കൗണ്ടിലേയ്ക്ക് വന്ന 45 ലക്ഷം രൂപ പ്രതിഫലത്തുകയുടെ ഭാഗമാണന്ന് കാണുവാൻ കഴിയില്ല. ആയതിനാൽ 20,00,000/- രൂപയുടെ സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടിയിൽ കുറവ് വന്നിട്ടുണ്ടെന്നും ആയത് കാരണം സർക്കാരിന് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഇനത്തിൽ വൻ സാമ്പത്തിക നഷ്ടം വരുത്തുമെന്നതും സംബന്ധിച്ച് വകുപ്പിന് നടപടികളൊന്നും സ്വീകരിക്കാൻ സാധിക്കുകയില്ലയെന്നും കാണുന്നു.
3) കേരള ടാക്സേഷൻ നിയമം (ഭേദഗതി) 2014, പ്രകാരം *(01.01.2015 മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നിട്ടുള്ളത്)* പ്രസ്തുത 1800/2014-ാം നമ്പർ ആധാരം 26/04/2014ൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെടുകയും ആയതിന് ടി ഭേദഗതി പ്രകാരം 25/04/2019 വരെ സുവോ മോട്ടോ നടപടികൾക്കു വിധേയമാക്കാവുന്നതുമാണെന്ന് കാണുന്നു. കൂടാതെ 1959 ലെ കേരള മുദ്രപത്രനിയമം സെക്ഷൻ 45 (ബി) (3) എന്നത് ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർമാരിൽ മാത്രം നിക്ഷിപ്തമായിട്ടുള്ള 'inherant' ഉം 'discretionary' യുമായിട്ടുള്ള

അധികാരമാണെങ്കിലും ആവശ്യമെങ്കിൽ സുവോ മോട്ടോ നടപടികൾക്കു ഉത്തരവിടാൻ സർക്കാരിന് അധികാരമുണ്ടെന്നും ശുപാർശ ചെയ്തുകൊണ്ട് റിപ്പോർട്ട് അനന്തര നടപടികൾക്കായി സമർപ്പിച്ചുകൊള്ളുന്നു.

വിശ്വസ്തതയോടെ

തിരുവനന്തപുരം
04/02/2019

രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ
(ദക്ഷിണമേഖല)

ഉള്ളടക്കം

1. കഴക്കൂട്ടം സബ് രജിസ്ട്രാറുടെ റിപ്പോർട്ട്
2. ബന്ധപ്പെട്ട ആധാരപകർപ്പുകൾ (1800/2014.1771/2003,2053/2003)
3. ഫെയർ വാല്യു രജിസ്റ്ററിന്റെ ബന്ധപ്പെട്ട പേജിന്റെ പകർപ്പ്
4. ഇൻകം ടാക്സ് ആക്റ്റ് സെക്ഷൻ 40 (എ)) (3)യുടെ പകർപ്പ്

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ