പതിനാലാം കേരള നിയമസഭ
അഞ്ചാം സമ്മേളനം

നക്ഷത്ര ചിഹ്നമിടാത്ത ചോദ്യം നമ്പർ.2314

08.05.2017-ൽ മറുപടി നൽകേണ്ടിയിരുന്നത്

18 വയസ്സ് തികയാത്ത കുട്ടികളുടെ പേരിലെ ഭൂസ്വത്ത് കൈമാറ്റം

ചോദ്യം ശ്രീ.സി.മമ്മൂട്ടി	ഉത്തരം ശ്രീ.ജി.സുധാകരൻ (പൊതുമരാമത്തും രജിസ്ട്രേഷനും വകുപ്പ് മന്ത്രി)
എ) സംസ്ഥാനത്ത് 18 വയസ്സ് തികയാത്ത കുട്ടികളുടെ പേരിലെ ഭൂസ്വത്ത് കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിന് കോടതിയുടെ അനുമതി ആവശ്യമായിട്ടുണ്ടോ; എങ്കിൽ എന്നു മുതലുള്ള ഭൂസ്വത്ത് കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിനാണ് അനുമതി ആവശ്യമായിട്ടുള്ളതെന്ന് വെളിപ്പെടുത്തുമോ;	എ) മൈനർമാരുടെ വസ്തു കൈമാറ്റം നടക്കുമ്പോൾ അവരുടെ അവകാശങ്ങൾ ഹനിക്കുന്നില്ല എന്ന ഉറപ്പ് വരുത്തുന്നതിനായി ആധാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുമ്പോൾ കോടതിയുടെ അനുമതി പ്രസ്തുത കൈമാറ്റത്തിന് ഉണ്ടോ എന്ന് പരിശോധിക്കാൻ എല്ലാ സബ് രജിസ്ട്രാർമാർക്കും നിർദ്ദേശം നൽകണമെന്ന കേരള സംസ്ഥാന ബാലാവകാശ സംരക്ഷണ കമ്മീഷന്റെ ഉത്തരവ് ലഭ്യമായിട്ടുണ്ട്. കോടതിയുടെ അനുമതിയില്ല എന്ന കാരണത്താൽ ആധാരത്തിന്റെ രജിസ്ട്രേഷൻ നിഷേധിക്കുവാൻ നിയമ വ്യവസ്ഥ ഇല്ല. അതിനാൽ മൈനർമാരുടെ ഉത്തമ താത്പര്യം സംരക്ഷിക്കുവാൻ നിലവിലെ നിയമ വ്യവസ്ഥയ്ക്കുള്ളിൽ നിന്നു കൊണ്ട് രജിസ്റ്ററിംഗ് ഉദ്യോഗസ്ഥന് ചെയ്യുവാൻ കഴിയുന്ന കാര്യങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച വിഷയം സർക്കാർ പരിശോധിച്ച് വരുന്നു.
ബി) ഇത് സംബന്ധമായി എന്തെങ്കിലും നിർദ്ദേശം നികുതി വകുപ്പ് സെക്രട്ടറിക്കോ രജിസ്ട്രേഷൻ ഐ. ജി യ്ക്കോ ലഭിച്ചിരുന്നോ;എങ്കിൽ എന്ന്;ആരിൽ നിന്നാണ് നിർദ്ദേശം ലഭിച്ചത്;പ്രസ്തുത നിർദ്ദേശത്തിന്റെ പകർപ്പ് ലഭ്യമാക്കുമോ;	ബി) ഇതു സംബന്ധിച്ച് കേരള സംസ്ഥാന ബാലാവകാശ സംരക്ഷണ കമ്മീഷന്റെ 01.11.2016 ലെ ഉത്തരവ് 29.11.2016 ൽ നികുതി വകുപ്പ് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് ലഭിച്ചിരുന്നു. പകർപ്പ് ഇതോടൊപ്പം നൽകുന്നു.
സി) പ്രസ്തുത നിർദ്ദേശം ലഭിച്ച ശേഷം ഇത്തരത്തിലുള്ള ഭൂസ്വത്ത് കൈമാറ്റത്തിന് എത്ര അപേക്ഷകൾ ലഭിച്ചിട്ടുണ്ട് ; വിശദവിവരം നൽകാമോ?	സി) 18 വയസ് തികയാത്ത കുട്ടികളുടെ ഭൂസ്വത്ത് കൈമാറ്റം ചെയ്യുവാനുള്ള അനുമതി ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ട് ഒരു അപേക്ഷ ലഭിച്ചിട്ടുണ്ട്. കൊല്ലം ജില്ലാ കളക്ടർക്ക് ലഭിച്ച ടി അപേക്ഷ കൊല്ലം ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ പരിശോധിച്ചു വരുന്നു.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

കേരള സംസ്ഥാന ബാലാവകാശ സംരക്ഷണ കമ്മീഷൻ
തിരുവനന്തപുരം

ഹാജർ : ശ്രീമതി ശോഭാ കോശി (ചെയർപേഴ്സൺ)
ശ്രീ കെ. നസീർ (മെമ്പർ)
ശ്രീമതി ഗ്ലോറി ജോർജ്ജ് (മെമ്പർ)

തീയതി : 01.11.2016

സി.ആർ.എം.പി.നമ്പർ : 1628/10/LA$_2$/2016/KeSCPCR

ഹർജിക്കാരൻ : അഡ്വ. സി. പ്രകാശ്,
പി.ഒ. ഡൗൺഹിൽ,
മലപ്പുറം - 676 519.

എതിർകക്ഷികൾ : 1. സെക്രട്ടറി,
നികുതി വകുപ്പ്, തിരുവനന്തപുരം.

2. ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ,
രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ്, തിരുവനന്തപുരം.

ഉത്തരവ്

1. 1994 മുതൽ മലപ്പുറം കോടതികളിൽ അഭിഭാഷകനായി പ്രാക്ടീസ് ചെയ്യുന്ന ഹർജിക്കാരന് മൈനർ സ്വത്ത് തട്ടിപ്പിനിരയായ ഒട്ടേറെയാളുകളുടെ പ്രശ്നങ്ങൾ കാണേണ്ടി വന്നിട്ടുണ്ടെന്നും സമൂഹത്തിലെ താഴെക്കിടയിലുള്ളവരുടെയും എസ്.സി., എസ്.ടി. വിഭാഗത്തിലും ഉൾപ്പെട്ടവരാണ് പലപ്പോഴും ഇതിന് ഇരയാകുന്നതെന്നും ഏതെങ്കിലും സ്വത്തുടമ മരണപ്പെട്ടാൽ അനന്തരാവകാശികളായി മൈനർമാർ ഉണ്ടെങ്കിൽ പോലും ഭൂമാഫിയ ചെറിയ വിലയ്ക്ക് വസ്തു കൈക്കലാക്കുമെന്നും കുട്ടികൾക്ക് 18 വയസ്സാകുമ്പോഴേക്ക് വസ്തു പല കൈമാറ്റങ്ങൾക്ക് വിധേയമാകുമെന്നതിനാൽ പിന്നീട് നിയമ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നത് കാലതാമസത്തിന് ഇടവരുത്തുമെന്നും മൈനർമാരുടെ സ്വത്ത് കൈമാറാൻ 1890 - ലെ Guardians and Wards Act പ്രകാരമുള്ള കോടതിയുടെ അനുവാദം ആവശ്യമാണെങ്കിലും അത്തരം അനുവാദങ്ങൾ ഇല്ലെങ്കിൽ പോലും സബ് രജിസ്ട്രാർ

വസ്തു രജിസ്റ്ററാക്കി കൊടുക്കുമെന്നും ആയതിനാൽ വസ്തു രജിസ്റ്റർ പ്രമാണത്തിൽ, പരിധിയിൽ കവിഞ്ഞ ഭൂസ്വത്തില്ല, സീലിങ്ങ് കേസുകളോ, മിച്ചഭൂമിയോ, വനഭൂമി എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തില്ല എന്ന് എഴുതി ചേർക്കുന്നത് പോലെ കൈമാറ്റ വസ്തുവിൽ മൈനർ അവകാശങ്ങൾ ഇല്ല എന്നുകൂടി നിഷ്കർഷിക്കാനാവശ്യമായ ഉത്തരവ് നൽകാനും മൈനർമാരുടെ സ്വത്ത് അന്യാധീനപ്പെടുന്നത് ഒഴിവാക്കാനാവശ്യമായ നടപടി സ്വീകരിക്കണമെന്നും കാണിച്ചാണ് മേൽ ഹർജി ബോധിപ്പിച്ചത്.

2. മേൽ കാര്യത്തിൽ വകുപ്പിന്റെ അഭിപ്രായമാരാഞ്ഞ് 2-ാം എതിർകക്ഷിയോട് സ്റ്റേറ്റ്മെന്റ് ബോധിപ്പിക്കാനാവശ്യപ്പെട്ടെങ്കിലും 2-ാം എതിർകക്ഷി സ്റ്റേറ്റ്മെന്റ് ബോധിപ്പിച്ചില്ല.

3. ഭൂസ്വത്ത് കൈമാറ്റങ്ങൾ 1882 - ലെ Transfer of Property Act - ലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി മാത്രമേ നടത്താനാകൂ. പ്രസ്തുത നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം വസ്തു വാങ്ങുന്ന വ്യക്തിയാണ്, വസ്തുവിന്റെ പ്രമാണങ്ങൾ പരിശോധിച്ച് വസ്തു വിൽപനക്കാരന് നിയമാനുസൃതം കൈമാറാൻ അധികാരമുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടത്. കൈമാറി കിട്ടിയ വസ്തുവിന് വല്ല നിയമപരമായ ദുർബ്ബലതയുമുണ്ടെങ്കിൽ ആയത് വസ്തു വാങ്ങിയ വ്യക്തിയുടെ മാത്രം ഉത്തരവാദിത്വവുമാണ്.

4. 1890 - ലെ Guardians and Wards Act -ലെ 9(2) വകുപ്പ് പ്രകാരം മൈനറുടെ വസ്തുക്കൾക്ക് രക്ഷിതാവിനെ നിയമിക്കാൻ ജില്ലാ കോടതിക്കാണ് അധികാരം. അപ്രകാരം നിയമിക്കപ്പെട്ട രക്ഷാകർത്താവിന് കോടതിയുടെ മുൻകൂട്ടിയുള്ള അനുവാദത്തോടുകൂടി മാത്രമേ മൈനറുടെ ഭൂസ്വത്തുക്കൾ കൈമാറാനാകൂ. 1956 - ലെ Hindu Minority and Guardship Act -ലെ 8(2) വകുപ്പ് പ്രകാരം കോടതിയുടെ അനുവാദമില്ലാതെ മൈനറുടെ ഭൂസ്വത്ത് കൈമാറാനോ അന്യാധീനപ്പെടുത്താനോ പാടില്ല. മുസ്ലീം വ്യക്തിനിയമ പ്രകാരവും മൈനറുടെ നിയമാനുസൃത ആവശ്യത്തിനായി കോടതിയുടെ അനുവാദത്തോടെ മാത്രമേ ഭൂസ്വത്തുക്കൾ കൈമാറാനാകൂ. നിയമാനുസൃത രക്ഷിതാവോ കോടതി അനുവാദത്തോടെയല്ലാതെ നടത്തുന്ന വസ്തു കൈമാറ്റം അസാധു (void) വുമാണ്.

5. എന്നാൽ കോടതിയുടെ അനുവാദമില്ലാതെ തന്നെ മൈനറുടെ വസ്തുക്കൾ അന്യർക്ക് കൈമാറാനാവശ്യമായ പ്രമാണങ്ങൾ രജിസ്റ്ററാക്കി നൽകുന്നത് കാരണം മൈനറുടെ ഉത്തമ താൽപര്യം ലംഘിക്കപ്പെടുന്നു എന്നത് ഗൗരവമായി കാണേണ്ട

താണ്. മൈനറുടെ വസ്തു കോടതി ഉത്തരവില്ലാതെ രക്ഷിതാക്കളോ മറ്റോ കൈമാറുമ്പോൾ ആ കാര്യത്തിൽ മൈനറുടെ ഉത്തമതാൽപര്യം സംരക്ഷിക്കപ്പെടുന്നുവെന്ന് ഉറപ്പാക്കാൻ കോടതി ഉത്തരവ് നിർബന്ധമായും വാങ്ങിയിരിക്കേണ്ടത് കുട്ടികളുടെ സ്വത്ത് അന്യാധീനപ്പെട്ടു പോകുന്നത് തടയാൻ അനിവാര്യമാണെന്ന് കമ്മീഷൻ കരുതുന്നു. ആയതിനാൽ മൈനറുടെ സ്വത്തുക്കൾ വിൽപന നടത്താനുള്ള പ്രമാണം സബ് രജിസ്ട്രാർ ഓഫീസിലോ മറ്റോ ഹാജരാക്കുമ്പോൾ, മൈനറുടെ സ്വത്ത് കൈമാറാൻ അനുവാദം നൽകി കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവ് ഹാജരാക്കാൻ വിൽപനക്കാരനോട് രജിസ്ട്രേഷൻ ഉദ്യോഗസ്ഥർ നിർദ്ദേശിക്കേണ്ടതും വല്ല കാരണവശാലും ഏതെങ്കിലും വ്യക്തി നിയമ പ്രകാരമോ മറ്റോ നിയമാനുസൃത രക്ഷിതാവിന് (Natural guardian) കോടതിയുടെ അനുവാദമില്ലാതെ വസ്തു കൈമാറാമെന്ന് വാദമുന്നയിക്കുമ്പോൾ ആയതിന് രജിസ്ട്രേഷൻ ഉദ്യോഗസ്ഥർ ജില്ലാ ഗവ. പ്ലീഡറുടെ നിയമോപദേശം വാങ്ങിയിരിക്കേണ്ടതും കൂടാതെ മൈനർ വസ്തു കൈമാറുന്ന എല്ലാ പ്രമാണത്തിലും മൈനറുടെ യാതൊരു താൽപര്യവും ഹനിക്കപ്പെട്ടിട്ടില്ലെന്നും മൈനറുടെ ഉത്തമ താൽപര്യം സംരക്ഷിക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെന്നും പ്രത്യേകം രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതുമാണ്.

6. മേൽ വിവരിച്ച വസ്തുതകളുടെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ, 2005 - ലെ ബാലാവകാശ സംരക്ഷണ കമ്മീഷനുകൾ നിയമത്തിലെ 15-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം താഴെപ്പറയും ശുപാർശകൾ പുറപ്പെടുവിച്ച് ഇതിനാൽ ഉത്തരവാകുന്നു.

(എ) ഏതെങ്കിലും സാഹചര്യത്തിൽ 18 വയസ്സ് പൂർത്തിയാകാത്ത കുട്ടികളുടെ ഭൂസ്വത്തുക്കൾ കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിനായി പ്രമാണം രജിസ്ട്രേഷന് വേണ്ടി ഹാജരാക്കുമ്പോൾ, വസ്തു കൈമാറ്റത്തിന് കോടതിയുടെ മുൻകൂട്ടിയുള്ള അനുവാദം ഹാജരാക്കാൻ വസ്തു കൈമാറ്റക്കാരോട് ആവശ്യപ്പെടേണ്ടതും വസ്തു കൈമാറ്റത്തിനായി കോടതി നിർദ്ദേശിച്ച എല്ലാ നിബന്ധനകളും പാലിക്കുന്നുവെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

(ബി) വല്ല സാഹചര്യത്തിലും മൈനർമാരുടെ ഭൂസ്വത്ത് കൈമാറ്റത്തിന് കോടതി ഉത്തരവ് ആവശ്യമില്ലെന്ന വാദം ഉയരുമ്പോൾ ആ കാര്യത്തിൽ ജില്ലാ ഗവ. പ്ലീഡറുടെ നിയമോപദേശം രജിസ്ട്രേഷൻ ഉദ്യോഗസ്ഥർ വാങ്ങിയിരിക്കേണ്ടതും ഇക്കാര്യം രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് ഉദ്യോഗസ്ഥർ പാലിക്കുന്നുവെന്നും എതിർകക്ഷികൾ ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

(സി) മൈനർമാരുടെ സ്വത്ത് കൈമാറ്റം നടത്തുന്ന എല്ലാ പ്രമാണങ്ങളിലും മൈനറുടെ യാതൊരു താൽപര്യവും ഹനിക്കപ്പെട്ടിട്ടില്ലെന്നും മൈനറുടെ ഉത്തമ താൽപര്യം സംരക്ഷിക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെന്നും പ്രത്യേകം രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

(ഡി) മൈനർമാരുടെ സ്വത്ത് മറച്ച് വെച്ച് നടക്കുന്ന കൈമാറ്റങ്ങൾക്കെതിരെ കുട്ടികളുടെ താൽ[redacted]ംരക്ഷിക്കുന്നതിന് അത്തരം പ്രമാണങ്ങളിൽ യാതൊരു മൈനർ സ്വത്ത്[redacted]കമാറ്റത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടില്ലെന്ന് ആധാരത്തിൽ പ്രത്യേകം രേഖപ്പെടുത്തേ[redacted]ണ്.

(ഇ) ശുപാർശകൾ (എ[redacted]തൽ (ഡി) വരെയുള്ള കാര്യങ്ങൾ കർശനമായി പാലിക്കുന്നുവെന്ന് ഉറപ്പാക്ക[redacted]ക്കാര്യം കാണിച്ച് എതിർകക്ഷികൾ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കേണ്ടതാണ്.

മേൽ ശുപാർശകൾ നടപ്പാക്കുന്നതിൽ എതിർകക്ഷികൾ സ്വീകരിച്ച നടപടി സംബന്ധിച്ച റിപ്പോർട്ട് 2012 - ലെ കേരള സംസ്ഥാന ബാലാവകാശ സംരക്ഷണ കമ്മീഷൻ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 45 പ്രകാരം 60 ദിവസത്തിനകം കമ്മീഷന് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

(ഒപ്പ്)
ശോഭാ കോശി
(ചെയർപേഴ്സൺ)

(ഒപ്പ്)
കെ. നസീർ
(മെമ്പർ)

(ഒപ്പ്)
ഗ്ലോറി ജോർജ്ജ്
(മെമ്പർ)

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

എസ്.എച്ച്. ജയകേശൻ
രജിസ്ട്രാർ