



കേരള സംസ്ഥാന മനുഷ്യാവകാശകമ്മീഷൻ

ഹാജർ : ജസ്റ്റിസ് അലക്സാണ്ടർ തോമസ്
ബഹു.ചെയർപേഴ്സൺ

എച്ച്.ആർ.എം.പി. നമ്പർ : 7851/11/12/2023/ TVM

പരാതികക്ഷി വി.ജയകുമാർ,പാരഡൈസ്
 വാമനപുരം പി ഒ,തിരുവനന്തപുരം
എതിർകക്ഷികൾ

ഉത്തരവ് തീയതി 11.03.2025

1) പരാതികക്ഷിക്ക് വാമനപുരം വില്ലേജിൽ 7 സെന്റ് വസ്തു ഉണ്ടായിരുന്നതിൽ 3.25 സെന്റ് വസ്തു വിൽപ്പന നടത്തിയതായും ബാക്കി ഇപ്പോൾ 3 3/4 സെന്റ് ടിയാന്റെ പേരിൽ 2023 വരെ കരം അടച്ചുവന്നിരുന്നതായും, ഡിജിറ്റൽ സർവ്വെ പ്രഖ്യാപിച്ചതിനുശേഷം വില്ലേജ് ഓഫീസുമായി ബന്ധപ്പെട്ടപ്പോൾ വസ്തുവിന്റെ അളവിൽ കുറവ് രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നതായും ഇതു സംബന്ധിച്ച് താലൂക്ക് ഓഫീസിൽ പരാതി നൽകിയിട്ട് നടപടി ഒന്നും ഉണ്ടാകുന്നില്ലായെന്നും മറ്റുമാണ് പരാതി സംഗതി.

2) പരാതി വിഷയത്തിൽ നെടുമങ്ങാട് താലൂക്ക് (എൽ.ആർ) തഹസീൽദാർ സമർപ്പിച്ച റിപ്പോർട്ട് പരിശോധിച്ചും പരാതികക്ഷിയെ നേരിൽ കേട്ടും 07.12.2024 തീയതി ഒരു ഇടക്കാല ഉത്തരവ് പാസ്സാക്കിയിട്ടുണ്ടായിരുന്നു. കമ്മീഷൻ നൽകിയ ഉത്തരവ് ഇപ്രകാരമാണ്:

“Kerala Land Tax Act സെക്ഷൻ 3(3) d പ്രകാരം ഭൂനികുതി സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണെന്ന് ധാരാളം വിധികൾ ബഹു ഹൈക്കോടതി സമാന കേസുകളിൽ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്. പ്രഥമദൃഷ്ട്യാ റവന്യൂ വകുപ്പിന്റെ നിലപാട് നിയമവിരുദ്ധവും ഏകപക്ഷീയവുമാണെന്ന് കമ്മീഷൻ കാണുന്നു. 1938 ലോ മറ്റോ ഉണ്ടായ ലാൻഡ് അക്വസിഷൻ രേഖകൾ പരാതികക്ഷി ഹാജരാക്കണമെന്ന് പറയുന്നത് അന്യായമാണ്, ഭൂമിയിൽ കുറവുണ്ടെങ്കിൽ ആയത് തെളിയിക്കാനുള്ള ബാധ്യതയും റവന്യൂ അധികൃതർക്ക് ഉണ്ട്. Title Deeds ൽ തർക്കം ഉണ്ടെങ്കിൽ ആയത് തീരുമാനിക്കേണ്ടത് സിവിൽ കോടതിയിലാണ് റവന്യൂ വകുപ്പിന് ആയതിൽ അധികാരമില്ലെന്ന് ഹൈക്കോടതി നിരവധി തവണ വിധികൾ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ പരാതികക്ഷിയുടെ കൈവശമുള്ളതും 2023 വർഷം വരെ ഭൂനികുതി ഒടുക്കിയിട്ടുള്ളതുമായ വസ്തുവിന്റെ കരം തുടർന്നും സ്വീകരിക്കാനുള്ള നടപടികൾ നെടുമങ്ങാട് താലൂക്ക് (എൽ.ആർ) തഹസീൽദാർ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്”

3) കമ്മീഷൻ 07.12.2025 തീയതി പാസ്സാക്കിയ മേൽ ഉത്തരവിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നെടുമങ്ങാട് തഹസീൽദാർ(എൽ.ആർ) 11.03.2025 തീയതി നടന്ന കമ്മീഷൻ സിറ്റിംഗിൽ നേരിട്ട് ഹാജരായി റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിച്ചു. കമ്മീഷന്റെ ഉത്തരവ് പ്രകാരം അപേക്ഷാകക്ഷിയുടെ പരാതിക്കാസ്പദമായ സ്ഥലവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് വില്ലേജ് റിക്കാർഡുകളും റീസർവ്വെ റിക്കാർഡുകളും മറ്റു റവന്യൂ രേഖകളും പരിശോധിച്ച്

സർവ്വേയർ, ഹെഡ് സർവ്വേയർ മുഖേന സ്ഥല പരിശോധന നടത്തിയിരുന്നുവെന്നും, ശ്രീ ജയകുമാറിന്റെ കൈവശമുള്ള സ്ഥലം വാമനപുരം വില്ലേജിലെ ബ്ലോക്ക് 1ൽ റീസർവ്വേ 265/29 ലും റീസർവ്വേ 266 പുറമ്പോക്ക് നമ്പരിലും ഉൾപ്പെട്ട് വരുന്നതായി കാണുന്നുവെന്നും, കൂടാതെ അളവ് നടപടികൾ തുടരവെ പരാതികക്ഷി തന്റെ കൈവശത്തിന്റെ തെക്കു ഭാഗത്തുള്ള ടിയാന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുണ്ടായിരുന്നതും വിറ്റുപോയിരുന്നതുമായ സ്ഥലത്തിന്റെ അതിർത്തിയിൽ തർക്കം ഉന്നയിക്കുകയും അതിർത്തി പുനർ നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതാണെന്ന് രേഖാമൂലം അറിയിക്കുകയും ചെയ്തതായി സർവ്വേയർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നും, അതിർത്തി തർക്കം നിലനിൽക്കുന്നതിനാൽ പ്രസ്തുത വസ്തുവിന്റെ അതിർത്തി കൃത്യമായി അളന്നെടുക്കാൻ സാധിച്ചിട്ടില്ലായെന്നും, വസ്തുവിൽ തർക്കരഹിതമായ അതിർത്തി സ്ഥാപിച്ചാൽ മാത്രമേ പുറമ്പോക്ക് കഴിച്ചുള്ള വിസ്തീർണ്ണം തിട്ടപ്പെടുത്തി കരം അടച്ചു നൽകുന്നതിനുള്ള ശിപാർശ നൽകാനാകുകയുള്ളൂവെന്നും സർവ്വേയർ റിപ്പോർട്ട് നൽകിയിട്ടുള്ളതായി നെടുമങ്ങാട് തഹസീൽദാർ(എൽ.ആർ)സമർപ്പിച്ച റിപ്പോർട്ടിൽ കാണുന്നു.

4) സർക്കാർ ഭൂമി സംരക്ഷിക്കുക എന്നത് റവന്യൂ ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ പ്രാഥമിക ഉത്തരവാദിത്വമാകുന്നുവെന്നും, സർക്കാർ പുറമ്പോക്ക് ഭൂമിക്ക് കരം അടച്ചു നൽകുന്നത് സർക്കാർ താല്പര്യങ്ങൾക്കും നിയമങ്ങൾക്കും വിരുദ്ധമാകുമെന്നും, പരാതികക്ഷിയുടെ അതിർത്തി വിറ്റുപോയ ഭൂമി ഉൾപ്പെടെ പുനർ നിർണ്ണയിച്ച് പുറമ്പോക്ക് കഴിച്ചുള്ള ഭൂമിക്ക് കരം ഒടുക്കി നൽകുന്നതിന് തടസ്സമുള്ളതായി കാണുന്നില്ലായെന്നും, പുറമ്പോക്ക് ഭൂമിക്ക് കരം ഒടുക്കി നൽകുന്നത് പ്രസ്തുത ഭൂമിയിന്മേൽ അവകാശവാദം ഉന്നയിക്കുന്നതിന് കാരണമാകുമെന്നും, കൂടാതെ പരാതിക്കാൻപദമായ വസ്തുവിന്റെ വിൽപ്പനയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നെടുമങ്ങാട് സബ് കോടതിയിൽ ശ്രീ.നാസറുദ്ദീൻ വാദിയായും പരാതികക്ഷി മുതൽപേർ പ്രതികളായും ഫയൽ ചെയ്ത ഒ.എസ്.നമ്പർ 49/2023 നമ്പർ കേസ് നിലവിലുള്ളതായും പ്രസ്തുത റിപ്പോർട്ടിൽ പ്രതിപാദിക്കുന്നുണ്ട്.

5) കമ്മീഷൻ കേസ് വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. Kerala Land Tax Act പ്രകാരം ഭൂ നികുതി സ്വീകരിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ബഹു: സുപ്രീം കോടതിയും ബഹു: ഹൈക്കോടതിയും നിരവധി ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്. നികുതി ഒടുക്കുക എന്നത് വസ്തുവിന്റെ ഉടമസ്ഥതയുടെ തെളിവായി സ്വീകരിക്കുവാൻ കഴിയുകയില്ലായെന്നും, ഭൂനികുതി സ്വീകരിക്കുക വഴി ഉടമസ്ഥാവകാശം സ്ഥിരീകരിക്കാൻ കഴിയുകയില്ലായെന്ന് ബഹു: സുപ്രീംകോടതിയും വിവിധ ഹൈക്കോടതികളും വിവിധങ്ങളായ ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണ്.

- Bhimabai Mahadeo Kambekar(D) Th.V.Arthur Import and Export Company and others 2019 (1) KLJ 662: AIR 2019 SC 719: 2019(3) SCC 191 in C,A No.1330 OF 2019
- Hazeena V Tahasildar,2010 KHC 631;Sobha Surendran V.Tahasildar Alathur and Another,2019(I)KHC 96
- .Venugopalan N.V. v.District Collector,Kannur and others 2019 (2) KLT in WP© No.2231 of 2019

- .Viswambaran v, Tahaildar, Thiruvalla and Another 2019(1) KLT 256; 2019(1) KLJ 684 in WP© No.40557 of 2018
- .Sreevidya Sasidharan and others v.State of Kerala and others 2019 (1) KLT in W.P© No.35547 of 2018
- .Larson T.George and Another v.State of Kerala and Others 2019 (1)KLT in WP© No.30303 of 2018

മേൽ കേസുകളിൽ ബഹു: സുപ്രീം കോടതിയും ബഹു:ഹൈക്കോടതിയും സമാനമായ വിധികൾ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്.

6) ഭൂനികുതി സ്വീകരിക്കുന്നതുവഴി സർക്കാരിന് വരുമാനം ശേഖരിക്കുവാൻ വേണ്ടിയുള്ള ഒരു ക്രമീകരണം മാത്രമാണ്. ഭൂനികുതി സ്വീകരിക്കുന്നതുകൊണ്ട് പ്രസ്തുത ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശം സ്ഥാപിച്ചെടുക്കാൻ സാധിക്കുകയില്ലായെന്നാണ് മേൽ കോടതി ഉത്തരവുകളിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ളത്. സ്വകാര്യ വസ്തുക്കളുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശം സംബന്ധിച്ച തർക്കങ്ങളിൽ റവന്യൂ അധികാരികൾക്ക് തീരുമാനം കൈകൊള്ളുവാൻ കഴിയുകയില്ല. ഇത്തരം തർക്കങ്ങളിൽ അന്തിമ തീരുമാനം കൈകൊള്ളേണ്ടത് സിവിൽ കോടതിയാണ്. ഭൂനികുതി സ്വീകരിച്ചുവെന്ന കാരണത്താൽ ടി ഭൂമിയിൽ പുറമ്പോക്ക് വസ്തു ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടോയെന്ന് പരിശോധിക്കുന്നതിന് നിയമ തടസ്സവുമില്ല. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ പരാതികക്ഷിയുടെ വസ്തുവിൽ ഭൂനികുതി സ്വീകരിക്കുന്നതിനുള്ള ഉത്തരവാദിത്വത്തിൽ നിന്നും റവന്യൂ വകുപ്പിന് ഒഴിഞ്ഞു മാറാൻ സാധിക്കുകയില്ല. റവന്യൂ വകുപ്പ് ഭൂനികുതി സ്വീകരിക്കുകയാണെങ്കിൽ ടി വസ്തുവിൽ ഏതെങ്കിലും ഒരു ഭാഗം പുറമ്പോക്കായി ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടോയെന്ന് നിർണ്ണയിക്കാനുള്ള നിയമപരമായ അവകാശം റവന്യൂ വകുപ്പിന് നഷ്ടമാകുമെന്നാണ് തഹസീൽദാർ വാദിക്കുന്നത്. എന്നാൽ ഈ വാദം നിയമപരമായി നിലനിൽക്കുന്നതല്ല. ആയതിനാൽ കമ്മീഷൻ 07.12.2024 തീയതി പാസ്സാക്കിയ ഉത്തരവ് പുനഃപരിശോധിക്കേണ്ട സാഹചര്യമില്ലായെന്ന് കാണുന്നതിനാൽ ഇക്കാര്യത്തിൽ തഹസീൽദാർ നിയമാനുസൃതമായി പ്രവർത്തിക്കേണ്ടതാണെന്ന് കമ്മീഷൻ നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. ആയതിനാൽ കമ്മീഷൻ 07.12.2024 തീയതി പാസ്സാക്കിയ ഉത്തരവ് നടപ്പിലാക്കേണ്ടതാണെന്ന നിർദ്ദേശത്തോടെ പരാതി തീർപ്പാക്കുന്നു.

ഉത്തരവിന്റെ പകർപ്പ് നെടുമങ്ങാട് താലൂക്ക് (എൽ.ആർ) തഹസീൽദാർ, ഹർജികക്ഷി എന്നിവർക്ക് അയച്ചുകൊടുക്കേണ്ടതാണ്.

//ശരിപ്പകർപ്പ്//


രജിസ്ട്രാർ

ഒപ്പ്
ജസ്റ്റിസ് അലക്സാണ്ടർ തോമസ്
ചെയർപേഴ്സൺ