தமிழ்நாடு பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும் முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள், சென்னை – 28.

முன்னிலை : திரு.தினேஷ் பொன்ராஜ் ஆலிவர், இ.ஆ.ப.,

ப.மு.11235/ப்பி1/2023 நாள்.05.06.2023

பொருள் : சீராய்வு மனு – தாம்பரம் சார்பதிவாளர் அலுவலகம் – நிலுவை ஆவணம் P10/2016–இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(b) (1) கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. தென் சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் செயல்முறை ஆணை எண். 6580/ஆ1/2016, நாள்.13.03.2023

2.ஆணையர், தாம்பரம் மாநகராட்சி ந.க.எண்.2685/2013/எப்1, நாள்.21.03.2023.

****

ஆணை:

தென் சென்னை பதிவு மாவட்டம், தாம்பரம் சார்பதிவக நிலுவை ஆவணம் P10/2016 இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 33–ன் கீழ் பயன் முடக்கம் செய்யப்பட்டு அதன் தொடர்ச்சியாக குறைவு முத்திரைத் தீர்வை ரூ.6,99,732/– மற்றும் அபராதம் ரூ.1268/– விதித்து இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1) (b) கீழ் தென் சென்னை மாவட்டப்பதிவாளரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட பார்வை (1)ல் காணும் ஆணையினை எதிர்த்து பார்வை (2)ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) சீராய்வு மனு தொடர்பான அடிப்படை விபரங்கள் பின்வருமாறு:

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	P10/2016 சார்பதிவாளர் அலுவலகம், தாம்பரம்.
ஆவணத்தலைப்பு	கிரைய பத்திரம்.
ஆவணம் எழுதிய நாள்	01.04.2016
எழுதி கொடுத்தவர்	திருமதி.ந.ஜெயபாரதி த/பெ.K.S.நரசிம்மலு

Verified © RealEstate TM

எழுதிப் பெற்றவர்	தாம்பரம் நகராட்சி {பிரதிநிதி தாம்பரம் நகராட்சி பொறியாளர் மற்றும் ஆணையாளர் (பொறுப்பு)}
சொத்து மதிப்பு	மாவட்ட ஆட்சியர் நிர்ணயித்த மதிப்பு ரூ.99,97,582/-
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத் தீர்வை	ரூ.100/-
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை & அபராதம்	ரூ.6,99,732/- + ரூ.1268/-.

வழக்காவணம் திருமதி.ந.ஜெயபாரதி என்பவரால் 461 சதுர மீட்டர் விஸ்தீரணமுள்ள சொத்தினை தாம்பரம் நகராட்சிக்கு கிரையம் செய்து எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. வழக்காவணத்தில் கண்ட சொத்திற்கு மாவட்ட ஆட்சித்தலைவர் காஞ்சிபுரம் செயல்முறை ஆணை ந.க.எப்1/29024/2014, நாள்.29.02.2016ன் படி நிலமதிப்பு ரூ.99,97,582/- என நிர்ணயம் செய்தும் அரசின் பொது நோக்கத்திற்காக மேற்படி நிலம் தனிநபர் பேச்சுவார்த்தை முலம் நிலஎடுப்பு செய்யப்படுவதால், இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 3(1)ன் படி முத்திரை தீர்வை விலக்கு உள்ளதெனவும் எனவே பதிவு கட்டணம் 1% மட்டும் செலுத்தி ஆவணப்பதிவு செய்து கொள்ள தாம்பரம் நகராட்சிக்கு மாவட்ட ஆட்சியரால் ஆணையிடப்பட்டுள்ளது. ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கலான நாளில் சொத்து அமைந்துள்ள மல்லிகா நகருக்கு வழிகாட்டி பதிவேட்டில் சதுரடி ஒன்றிற்கு ரூ.3500/- உள்ளதன்படி சொத்து மதிப்பு ரூ.1,73, 67,714/- என சார்பதிவாளரால் கணக்கிடப்பட்டுள்ளது. அம்மதிப்புக்கேற்ப இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23ன் படி உரிய முத்திரை தீர்வையினை ஆவணம் தாங்கியிருக்கவில்லை என முடிவு செய்து பிரிவு 33ன் கீழ் சார்பதிவாளரால் ஆவணம் முடக்கம் செய்யப்பட்டு மாவட்டப்பதிவாளருக்கு மேலனுப்பப்பட்டுள்ளது.

Verified E RealEstate

இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 40 கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் மேற்கொண்ட நடவடிக்கையில் அரசாணை எண்.56 Commercial Taxes and Registration (J1) Department, நாள் .29.06.2017ல் முன் தேதியிட்டு வழங்கப்பட்டுள்ள முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு Local Authority க்கு எழுதி கொடுக்கப்படும் ஆவணங்களுக்கு வழங்கப்பட்டுள்ளது எனவும் வழக்காவணம் Local Body க்கு எழுதி கொடுக்கப்பட்ட ஒன்று என்பதால் அச்சலுகை வழக்காவணத்திற்கு பொருந்தாது எனவும் முடிவு செய்யப்பட்டு குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.6,99,732/- மற்றும் அபராதம் ரூ.1268/-.செலுத்திட மாவட்டப்பதிவாளரால் ஆணையிடப்பட்டுள்ளது. இதன் மீது பார்வை (2)ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக 10.05.2023 அன்று பதிவுத்துறை தலைவரால் நேரடி விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டது. நேரடி விசாரணையில் சீராய்வு மனுதாரர் சார்பாக நகர திட்டமிடல் அலுவலர் ஆஜராகி சீராய்வு மனுவில் கண்டுள்ள வாதங்களை வலியுறுத்தினார்.

மனுதாரர் தரப்பு பிரதான வாதங்கள்:

1) பதிவுத்துறை தலைவர் கடிதம் எண்.9271/சி2/2019 நாள் 7.3.2019ல் தமிழ்நாட்டிலுள்ள எந்த ஒரு உள்ளாட்சிக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் எந்த ஒரு ஆவணத்திற்கும் அ.ஆ.எண்.56, வணிக வரி & பதிவுத்துறை நாள் 29.06.2017-ன்படி முத்திரை தீர்வை விலக்கு உள்ளதென தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.
2) அரசாணை எண்.G.O.(Ms) No.56 Commercial Taxes and Registration (J1) Department, நாள் .29.06.2017ல் குறிப்பிட்டுள்ள Local authority

என்பதும் Local body என்பதும் உள்ளாட்சித்துறையினையே குறிக்கும் என்பதால் முத்திரை தீர்வை விலக்கு உள்ளது.

4) சீராய்வு மனு, மாவட்டப்பதிவாளரின் அசல் கோப்பு, நேரடி விசாரணையில் வைக்கப்பட்ட வாதங்கள் ஆகியவை என்னால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

வழக்காவணம் எழுதி பதிவுக்கு தாக்கலான 01.04.2016 அன்று உள்ளாட்சி அதிகார அமைப்பு (Local Authority) அல்லது உள்ளாட்சி (Local body) ஆகியவற்றுக்கு எழுதிகொடுக்கப்படும் கிரய ஆவணங்களுக்கு முத்திரை தீர்வை சலுகை அளித்து அரசாணை எதும் அமலில் இல்லை. எனினும் மனுதாரரால் (தாம்பரம் நகராட்சி) மேற்கோள் காட்டப்படும் 3.12.1997 தேதியிலிருந்து முன் தேதியிட்டு அமலுக்கு கொண்டு வரப்பட்ட அரசாணை எண்.56, Commercial Taxes and Registration (J1) Department, நாள் .29.06.2017ல் பின்வருமாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது;

……..the Governor of Tamil Nadu hereby remits the duty chargeable under the said Act in respect of any instrument **executed in favour of Government or any local authority in the State of Tamil Nadu,** wherein properties are given for any public purpose.

2. **This Notification shall be deemed to have come into force with effect from the 3rd December 1997.**

ஆக மேற்குறிப்பிட்ட அரசாணை உள்ளாட்சி அதிகார அமைப்புக்கு (Local Authority) பொது காரியங்களுக்கு (Public Purpose) எழுதி கொடுக்கப்படும் அனைத்து வகை ஆவணங்களுக்கும் 3.12.1997 முதலே பொருந்தும் வகையில் இடப்பட்டுள்ளது.

(S.S.M)

Verified © RedEstate™

இந்நேர்வில் கிரய ஆவணம் தாம்பரம் நகராட்சிக்கு பிரஸ்தாப மழை நீர் வடிகால் கட்டமைப்பு பொருட்டு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ள விவரம் மாநகராட்சி நிர்வாக ஆணையர் ந.க.எண்.2462/2016/டிபி-3 நாள் 28.1.2016 லிருந்து தெரியவருகிறது. எனினும் தாம்பரம் நகராட்சி ஒரு Local Body எனவும் Local Authorityக்கு மட்டுமே அரசாணை எண்.56, Commercial Taxes and Registration (J1) Department, நாள் .29.06.2017 பொருந்த கூடியதாகும் என்ற கருத்தினடிப்படையில் மாவட்டப்பதிவாளரால் முத்திரை தீர்வை சலுகை மறுத்து உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

எனவே தாம்பரம் நகராட்சியினை Local Authority ஆக கருத வேண்டுமா என்ற வினா இந்நேர்வில் தீர்வு செய்யப்பட வேண்டிய அம்சமாகும்.

The General Clauses Act, 1897 பிரிவு 3(31)ல் Local authority என்பது பின்வருமாறு விளக்கப்பட்டுள்ளது;

"local authority" shall mean a municipal committee, district board, body of port Commissioners or other authority legally entitled to, or entrusted by the Government with, the control or management of a municipal or local fund;"

The Tamil Nadu Town and Country Planning Act, 1971 பிரிவு 2(23)ல் Local authority என்பது பின்வருமாறு விளக்கப்பட்டுள்ளது;

(23) "local authority" means–

(i) the Municipal Corporation of Chennai or of Madurai; or

(ii) a Municipal Council constituted under the Tamil Nadu District Municipalities Act, 1920 (Tamil Nadu Act V of 1920); or

Verified RedEstate

(iii) a Township Committee constituted under the Tamil Nadu District Municipalities Act, 1920 (Tamil Nadu Act V of 1920), or the Tamil Nadu Panchayats Act, 1958 (Tamil Nadu Act XXXV of 1958) or under any other law for the time being in force, or the Mettur Township Act, 1940 (Tamil Nadu Act XI of 1940), or the Courtallam Township Act, 1954 (Tamil Nadu Act XVI of 1954), or, the Bhavanisagar Township Act, 1954 (Tamil Naddu Act XXV of 1954); or

(iv) a Panchayat Union Council or a Panchayat constituted under the Tamil Nadu Panchayats Act, 1958 (Tamil Nadu Act XXXV of 1958);

THE TAMIL NADU DISTRICT MUNICIPALITES ACT, 1920 பிரிவு 3ல் 'Local authority' என்பதும் 'Municipal Council என்பதும் Municipality என்பதும் பின்வருமாறு விளக்கப்பட்டுள்ளது;

(12–B) 'Local authority' includes a Cantonment authority] ;

(12–C) 'Municipal Council' means the Council of the Third Grade Municipality 5 [the Town Panchayat] or the Municipality, as the case may be;

(12–D) 'Municipality' means an institution of self–government constituted for a smaller urban area as defined in clause (2) of Article 243 Q of the Constitution;

மேலும் பதிவுச்சட்டம், 1908 பிரிவு 22–A கீழமைந்துள்ள விளக்கம் – I ல் local authority என்பது municipal corporation, municipal council, panchyat union council, village panchayat ஆகியவற்றை குறிக்கும் என விளக்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்கூறப்பட்ட சட்டப்பிரிவுகளில் கண்டுள்ள சட்ட நிலைகளின்படி தாம்பரம் நகராட்சியினை Local Authority ஆக கருதப்படவேண்டும் எனவும் அதன் விளைவாக அரசாணை எண்.56, Commercial Taxes and Registration (J1) Department, நாள் .29.06.2017 ல் கண்டுள்ள முத்திரை தீர்வை சலுகை வழக்காவணத்திற்கு பொருந்தும் எனவும் முடிவு செய்யப்படுகிறது.

Verified RealEstate™

மேற்காணும் முடிவின்படி சீராய்வு மனு ஏற்றும் மாவட்டப்பதிவாளர் உத்தரவு தள்ளுபடி செய்தும் ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/ தினேஷ் பொன்ராஜ் ஆலிவர் /05/06/2023
பதிவுத்துறைதலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

6/6/2023

பதிவுத்துறைதலைவருக்காக

பெறுநர்

1. ஆணையர்,
தாம்பரம் மாநகராட்சி,
சென்னை – 600 045

2. மாவட்டப்பதிவாளர்,
தென்சென்னை.
(அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு .

Verified Realestate

Verified RealEstate™