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

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

ப.மு.எண். 11802/ப்பி1/2019 நாள் 13.02.2024

பொருள் : சீராய்வு மனு – ஈரோடு பதிவு மாவட்டம் பவானி சார்பதிவகம் – நிலுவை ஆவண எண்.P3/2018–இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1)(b) கீழ் ஈரோடு மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1.ஈரோடு மாவட்டப்பதிவாளர், ஆணை எண். 4738/ஆ1/2018 நாள் 14.02.2019

2.திருமதி.ராஜம்மாள் & இருவர் சீராய்வு மனு நாள் இல்லை.

oOo

ஆணை:

ஈரோடு பதிவு மாவட்டம் பவானி சார்பதிவக முடிவுறா ஆவண எண்.P3/2018 பொருத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1) (b)ன் கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த பார்வை (1)ல் காணும் உத்தரவு மீது பதிவுத்துறை தலைவரிடம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 56(1)ன் கீழ் பார்வை (2)ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) சீராய்வு மனு தொடர்பான அடிப்படை விபரங்கள் பின்வருமாறு;

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	P3/2018, பவானி சார்பதிவாளர் அலுவலகம்.
ஆவணத்தலைப்பு	பாக பாத்திய விடுதலைப் பத்திரம்.
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	18.4.2018
ஆவணத்தை எழுதி கொடுத்தவர்கள்	திருமதி.கமலம்மாள் த/பெ.செம்பாக்கவுண்டர்.
ஆவணத்தை எழுதி பெற்றவர்	1.திருமதி.ராஜம்மாள் க/பெ.லேட்.துரைசாமிக் கவுண்டர், 2. திருமதி.என்.கிருஷ்ணவேணி க/பெ.நடராஜ், 3. செல்வி.கருணாம்பிகா த/பெ.லெட்..பழனிசாமி(கார்டியன்)ராஜம்மாள்

(த.பி.பா)

Verified RealEstate ™

சொத்து மதிப்பு மொத்த மதிப்பு	ரூ.16,43,620/- கைவிடும் மதிப்பு ரூ.8,21,810/-
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத் தீர்வை	ரூ.8,260/-
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23 ன் கீழ் கிரையம்.
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் அபராதம்	ரூ.49,267/- மற்றும் ரூ.733/-

ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து ஆதியில் பாகப்பிரிவினை ஆவண எண்.1267/2004 ('சி' ஷெடியூல் சொத்து) மூலம் வழக்காவணத்தினை எழுதி பெறுபவர்களுக்கு பாத்தியப்பட்டு அனுபவித்து வந்த நிலையிலும் எழுதி கொடுப்பவரும் (திருமதி.கமலம்மாள்) எழுதி பெறுபவர்களும் கூட்டாக பாத்தியப்பட்டு அனுபவத்திலிருந்து வந்த நிலையிலும் திருமதி.கமலம்மாள் என்பவர் தனது சகோதரரான திரு.லேட்.துரைசாமிக்கவுண்டர் என்பவரின் மனைவி திருமதி.ராஜம்மாள், மகள் திருமதி.என்.கிருஷ்ணவேணி மற்றும் மகன் வழி பேத்தி மைனர் செல்வி.கருணாம்பிகா த/பெ.லெட்.பழனிசாமி (கார்டியன் ராஜம்மாள்) ஆகிய எழுதிப் பெறுவோருக்கு தன்னுடைய ½ பங்கினை ரூ.2,00,000/- ரொக்கம் பெற்றுக் கொண்டு விடுதலை செய்து கொடுப்பதாக ஆவண வாசகம் தெரிவிக்கிறது.

ஆவண சொத்தினை விடுதலை எழுதிக் கொடுக்கும் நபர்களுக்கும் மற்றும் எழுதி பெறும் நபர்களுக்குமிடையிலான உறவுமுறை 'குடும்பம்' என்ற விளக்கத்திற்குள் வரப் பெறவில்லை என்பதால் ஆவணத்தை இந்திய முத்திரைச்சட்டம் கூறு 23 ன் கீழ் கிரையம் என முடிவு செய்து ஆவணம் சார்பதிவாளரால் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33ன் கீழ் முடக்கம் செய்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பப்பட்டுள்ளது. விடுதலை எழுதி கொடுப்பவர் மற்றும் விடுதலை எழுதி பெறுபவர்கள் இந்திய முத்திரைச்சட்டம் கூறு 58ன் கீழ் குடும்பம் என்ற விளக்கத்திற்குள் வரப்பெறவில்லை என்பதாலும் வழக்கிலான ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கும் நபர் ரூ.2,00,000/- ரொக்கம் பெற்றுக் கொண்டு சொத்தின் மீதான உரிமையினை விடுதலை ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்படுவதாக ஆவண

(த.பி.பா)

வாசகங்கள் காணப்படுவதாலும் வழக்கிலான ஆவணம் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 23ன் கீழ் கிரையம் என முடிவு செய்து குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.49,267/– மற்றும் அபராதம் ரூ.733/– செலுத்த மாவட்டப்பதிவாளரால் ஆணையிடப்பட்டுள்ளது. இதன் மீது சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக 18.10.2023 அன்று பதிவுத்துறை தலைவர் முன்னிலையில் நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் சார்பாக திரு.T.நடராஜன் என்பவர் ஆஜராகி தங்கள் தரப்பு வாதங்களை எடுத்துரைத்தார்.

<u>மனுதாரரின் பிரதான வாதங்கள்;</u>

1. மனுதாரர் தரப்பு வாதங்கள் ஏதும் இவ்வலுவலகத்தில் பெறப்பட்ட மனுவில் இல்லை திரு.செம்பாக்கவுண்டரின் மனைவி லேட்.திருமதி.கருப்பாயம்மாள் என்பவரின் இறப்பு மற்றும் வாரிசு சான்று மட்டும் இணைக்கப்பட்டுள்ளது. எனினும் மாவட்டப்பதிவாளரிடம் பின்வரும் வாதங்கள் சமர்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.
2. திருமதி.கமலம்மாள் தனது அண்ணன் லேட்.திரு.துரைசாமிக்கவுண்டரின் சொத்துக்கள் மட்டும் அவரின் வாரிசுகளுக்கு விடுதலை செய்து கொடுக்கப்பட்டுள்ளது என்றும் நீதிமன்ற தீர்ப்பின் அடிப்படையில் வழக்கிலான ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

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

வழக்கிலான பாக பாத்திய விடுதலை பத்திரம் என தலைப்பிடப்பட்ட ஆவணம், பவானி சார்பதிவக ஆவண எண்.1267/2004 (பாகப்பிரிவினை ஆவணம்), பவானி சார்பு நீதிமன்ற அ.வ.எண்.113/2014 தீர்ப்பு நாள் 23.11.2006, பவானி கூடுதல் நீதிமன்ற மேல்முறையீடு வழக்கு எண்.30/2007ல் தீர்ப்பு நாள் 24.4.2008 ஆகியவற்றை ஒருங்கிணைத்து பரிசீலிக்கையில் ஆவண சொத்து ஆதியில் திருவாளர்கள்

Verified @ RealEstate™

செம்பகவுண்டர், ராமசாமிகவுண்டர் ஆகிய இருசகோதரர்களுக்கு கூட்டுபட்டா மூலம் பாத்தியப்பட்டு அதன் பின்னர் திரு. ராமசாமிகவுண்டர் காலமான நிலையில் அவரது வாரிசுகளான ஈஸ்வரி, மோகன், விஸ்வனாதன், கோமலம் ஆகிய வாரிசுகளும், திரு. செம்பகவுண்டர் காலமான நிலையில் அவரது வாரிசுகளான கமலம்மாள், துரைசாமிகவுண்டர் ஆகியோரும் சொத்தில் கூட்டுரிமை பெற்றுள்ளனர். அதன் பின்னர் துரைசாமிகவுண்டர் காலமான பின்னர் அவரது வாரிசுகள் ராஜம்மாள், பழனிச்சாமி, கிருஷ்ணவேணி ஆகியோர் சொத்தில் உரிமை வாய்க்கப் பெற்றுள்ளனர்.

இவர்களில் கமலம்மாள் சொத்தில் பாகம் கோரி தாக்கல் செய்த அ.வ.எண்.113/2014 வழங்கப்பட்ட 23.11.2006 தேதியிட்ட தீர்ப்புரையில் 1989ம் ஆண்டில் இந்து வாரிசுரிமை சட்டத்திற்கு தமிழ்நாடு மாநிலம் கொணர்ந்த சட்டதிருத்தம் மூலம் பெண்களுக்கு சொத்தில் சம உரிமை அளிக்கப்பட்டதிற்கு முன்னர் உள்ள சட்டநிலையின் படி தாவா தள்ளுபடி செய்யப்பட்டுள்ளது. இத்தீர்ப்பு மீது கமலம்மாள் தாக்கல் செய்த மேல்முறையீடு வழக்கு எண்.30/2007ல் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு நாள் 24.4.2008ல் திருமதி.கமலம்மாளுக்கு 4ல் 1 பாகம் ஒதுக்கியும் அதன்படி சொத்தினை பிரிவினை செய்திட ஆணையர் நியமனம் கோரி மனு செய்து கொள்ளவும் கட்டளையிட்டு முதல் நிலை (Preliminary decree) தீர்ப்பாணையிடப்பட்டுள்ளது. இதன் மீது சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் பிரதிவாதிகள் கோர்வை செய்த S.A.No.1313/2008 ல் 20.4.2001ல் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பில்'*the Second Appeal is dismissed as abated as against the 2nd appellant. Since, the appellants 1 and 2 have not appeared before this Court the Second Appeal is dismissed for default as against the 1st and 3rd appellants*'. என தீர்ப்பளிக்கப்பட்டுள்ளது.

இந்நேர்வில் பாகப்பிரிவினை கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்ட அசல் வழக்கில் இறுதிநிலை தீர்ப்பாணை இடப்படாத நிலையில் பாகப்பிரிவினை இறுதி நிலையினை (Finality) அடையவில்லை.

(த.பி.பா)

Verified @ RealEstate™

321

இவ்வாறானநிலையில் 1989ம் ஆண்டில் இந்து வாரிசுரிமை சட்டத்தில் நிலவிய சட்ட நிலைகளின்படி விடுதலை ஆவணம் எழுதி கொடுக்கும் திருமதி.கமலம்மாளுக்கு சொத்தில் முன்னுரிமை (pre–existing right) இல்லை எனவும் உத்தேச உரிமை மட்டுமே உள்ளது என கருதிடும் பட்சத்தில் பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.25808/C5/2000 dated.11.10.2000ல் வழங்கப்பட்ட தெளிவுரையின் படி இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 55B அல்லது கூறு 55C அல்லது கூறு 55D ஆகியவற்றின் கீழ் வகைப்படுத்த இயலாத விடுதலை ஆவணங்கள் கூறு 55A கீழ் வகைப்படுத்தப்பட வேண்டும் என வழங்கப்பட்டுள்ள தெளிவுரையின்படி வழக்காவணம் கூறு 55A கீழ் வகைப்படுத்த கூடியதாகிறது.

அவ்வாறின்றி மேல்முறையீடு வழக்கு எண்.30/2007ல் வழங்கப்பட்ட முதல் நிலை (Preliminary decree) தீர்ப்பாணையின்படி திருமதி.கமலம்மாளுக்கு சொத்தில் முன்னுரிமை உள்ளதாக கருதிடும் பட்சத்தில் பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.61127/ப்பி1/2013 dated.07.01.2014 "Illustration No.1" கருத்தில் கொள்ளத்தக்கதாகிறது. அச்சுற்றறிக்கையில் சொத்தின் மீதான கூட்டுரிமை சட்டத்தின் செயல்பாடு (Operation of Law) மூலம் கூட்டுரிமையாளர்களுக்கு கிடைக்கப்பெறும் நேர்வுகளில் விடுதலை ஆவணம் எழுதி கொடுக்கும் நபருக்கும் ஆவணத்தை எழுதி பெறுபவருக்கும் இடையிலான உறவுமுறை பொருட்படுத்தப்படாமல் அவர்களிடையிலான விடுதலை ஆவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 55A கீழ் வகைப்படுத்தக் கூடியது என வழங்கப்பட்ட தெளிவுரையின் அடிப்படையில் வழக்காவணம் கூறு 55A கீழ் வகைப்படுத்த கூடியதாகிறது.

எனவே மேலே கண்டுள்ள இரு வேறு சட்ட நிலைகளின்படியும் வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 55A கீழ் வகைப்படுத்த கூடியது என்பது உறுதியாகிறது. மேற்கூறப்பட்ட முடிவின்படி மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணை தள்ளுபடி செய்தும் சீராய்வு மனுவினை ஏற்றும் ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/தினேஷ் பொன்ராஜ் ஆலிவர் /13/02/2024
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

மாவட்டப்பதிவாளர் (ஆய்வு)

14/02/2024

(த.பி.பா)

Verified RealEstate

பெறுநர்:

1. திருமதி.ராஜம்மாள்,
   க/பெ.லேட்.துரைசாமிக்கவுண்டர்,
   க.எண்.11 கஸ்பா சின்னபுலியூர்,
   பவானி வட்டம்,
   ஈரோடு மாவட்டம்.

2. திருமதி.என்.கிருஷ்ணவேணி,
   க/பெ.நடராஜன்,
   க.எண்.8பி, கோணவாய்க்கால் வீதி,
   சூரியம்பாளையம் கிராமம்,
   ஈரோடு வட்டம்,
   ஈரோடு மாவட்டம்.

3. செல்வி.கருணாம்பிகா,
   (கார்டியன்) ராஜம்மாள்,
   கதவு எண்.17–எலவமலை அஞ்சல்,
   கஸ்பா சின்னபுலியூர்,
   சின்னபுலியூர் கிராமம்.

4. Mr.T.நடராஜன் S/o துளசிமணிகவுண்டர்,
   8B, நெல்லுக்குத்தி தோட்டம், வாசவி கல்லூர் அஞ்சல்,
   ஈரோடு வட்டம், ஈரோடு மாவட்டம்.

5. மாவட்டப்பதிவாளர்,
   ஈரோடு, (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate™