S.F. 265

தமிழ்நாடு பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும் முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள், சென்னை – 28.
முன்னிலை : திரு.ம.ப.சிவன் அருள், இ.ஆ.ப.,

ப.மு. 12171/P1/2018 நாள். 21.01.2022

பொருள் : சீராய்வு மனு – சேத்தூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகம் – நிலுவை ஆவண எண். P16/2014 – இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1)(b) கீழ் விருதுநகர் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை :
1. விருதுநகர் மாவட்டப்பதிவாளர் செயல்முறை ஆணை எண். ஆ1/4911/2014 நாள்9.1.2.2015
2. திருமதி. ஜான்சி ராணி மற்றும் சீராய்வு மனு நாள் மார்ச் 2018

****

ஆணை:

சேத்தூர் சார்பதிவக நிலுவை ஆவண எண் P16/2014 பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 40(1) (b)ன் கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.45,73,336/– மற்றும் அபராதம் ரூ.1664/– நிர்ணயித்து விருதுநகர் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த பார்வை 1ல் உத்தரவினை எதிர்த்து பார்வை 2ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) வழக்காவணம் மற்றும் சீராய்வு மனு குறித்த அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு;

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	P16/2014, சேத்தூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகம்
ஆவணத்தலைப்பு	பாகவிஸ்திப் பத்திரம்
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	25.4.2014
ஆவணத்தை எழுதி கொண்டவர்கள்	1. திருமதி.கு.ஜான்சி ராணி க/பெ லேட். ச.குமரேசன் நாயுடு (1வது பார்ட்டி) 2. திருமதி. தி.ராமசுப்புலட்சுமி க/பெ கொம்மி அ.தியாகராஜன் 3. திருமதி.வி.ஜலஜா க/பெ கே.விஜயராகவன் (2&3 நபர்கள் 2வது பார்ட்டி)

(த.பி.பா)

Verified RealEstate ™

சொத்து மதிப்பு	'எ' ஷெடியுல் சொத்து மதிப்பு ரூ.22,91,059/- (வழிகாட்டி மதிப்பு ரூ.41,06,990/-) (1வது பார்ட்டி அடைவது) 'பி' ஷெடியுல் சொத்து மதிப்பு ரூ.1,18,12,941/- (வழிகாட்டி & களப்பணி மதிப்பு ரூ.5,42,11,751/-) (2வது பார்ட்டி அடைவது)
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.92,000/-
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a)(ii) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவர்க்கான எற்பாடு
மாவட்டபதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை	ரூ. 45,73,336/- + ரூ. 1664/-

திரு.குமரேசன் என்பவருக்கு சொந்தமான சொத்துக்கள், அன்னார் எவ்வித ஏற்பாடும் செய்து வைக்காமல் காலம் சென்ற நிலையில் அவரது தாயார் திருமதி.ஸ்ரீ ரெங்கம்மாள் மற்றும் மனைவி திருமதி.கு.ஜான்சிராணி ஆகியோருக்கு வாரிசுமுறையில் பாத்தியமாகியுள்ளது. திருமதி.ஸ்ரீரெங்கம்மாள் அன்னாருக்கு உரித்தான பாதி பாக உரிமையினை அவரது மகள்களான திருமதி.தி.ராமசுப்புலெட்சுமி மற்றும் திருமதி.வி.ஜலஜா ஆகியோருக்கு சேத்தூர் சார்பதிவக ஆவண எண்கள் 2945/2013 & 873/2014 மூலம் ஏற்பாடு செய்தளித்துள்ளார். இச்சொத்துக்களை மூலம் திருமதி.கு.ஜான்சிராணி, திருமதி.தி.ராமசுப்புலெட்சுமி மற்றும் திருமதி.வி.ஜலஜா ஆகியோர் வழக்காவணம் மூலம் பாகம் செய்து கொள்கின்றனர். எனினும் வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a)(ii) கீழ் '*குடும்ப உறுப்பினரல்லாத நபருக்கான ஏற்பாடு ஆவணம்*' என வகைப்படுத்தத்தக்கது என கருதி ஆவணம் முடக்கம் செய்யப்பட்டு மாவட்டப்பதிவாளருக்கு மேலனுப்பி வைக்கப்பட்டுள்ளது. இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 40(1)(b) கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த 9.12.2015 தேதிய இறுதி ஆணையில் ஆவணம் கூறு 58(a)(ii) கீழ் வகைப்படுத்த தக்கது என முடிவு செய்து குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.45,73,336/- மற்றும் அபராதம் ரூ.1664/- நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. இந்த உத்தரவினை எதிர்த்து பார்வை 2ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக 2.12.2021 அன்று பதிவுத்துறை தலைவரால் நேரடி விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டது. நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் சார்பில் அவரது வழக்கறிஞர் ஆஜராகி சீராய்வு மனுவில் கண்டுள்ள வாதங்களை வலியுறுத்தினார். மேலும்

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

267

ஆவணதாரர்களிடையிலான உறவு முறை குறித்து விவர அட்டவணையினை (Genealogy and family tree) தாக்கல் செய்தார்.

மனுதாரர் தரப்பு பிரதான வாதங்கள்:

அ. ஆவணதாரர்கள் சொத்தில் கூட்டுரிமை உடையவர்கள் என்பதால் ஆவணம் பாகமாக கருதப்பட வேண்டுமே தவிர ஏற்பாடு ஆவணமாக கருத வழிவகை இல்லை.

ஆ. வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45 (b) கீழ் வகைப்படுத்த கூடியது.

இ. வழக்காவணம் மாவட்டப்பதிவாளரால் கூறு 58(a)(ii) கீழ் வகைப்படுத்தப்பட்டதற்கு எவ்வித காரணமும் இறுதியாணையில் தெரிவிக்கப்படவில்லை.

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

ஆவணதாரர்களில் 1 நபர் திருமதி.ஸ்ரீரெங்கம்மாளுடன் வாரிசுரிமைப்படி வழக்காவண சொத்துக்களில் கூட்டுரிமை பெற்றுள்ளார். திருமதி.ஸ்ரீரெங்கம்மாள் எழுதி வைத்த ஏற்பாடு ஆவணங்கள் மூலம் ஆவணதாரர்களில் 2,3 நபர்கள் வழக்காவண சொத்துக்களில் உரிமை பெற்றுள்ளனர். ஆக ஆவணதாரர்கள் மூவரும் சொத்தில் கூட்டுரிமை உள்ளவர்கள் எனும் நிலையில் வழக்காவணத்தை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(b) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவர்கள் இடையிலான பாகமாக வகைப்படுத்தப்படாமல் கூறு 58(a)(ii) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவருக்கான ஏற்பாடு ஆவணமாக மாவட்டப்பதிவாளரால் வகைப்படுத்தப்பட்டதன் காரணம் இறுதியாணையில் அறுதியிட்டு தெரிவிக்கப்படவில்லை.

சீராய்வு மனுதாரரும் வழக்காவணம் கூறு 45(b) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவர்கள் இடையிலான பாகமாக வகைப்படுத்தியிருக்க வேண்டும் என முறையிட்டுள்ளார்.

எனினும் ஆவண பக்கம் 8ல் காணப்படும் பின்வரும் வாசகம் இந்நேர்வில் கருத்தில் கொள்ளத்தக்கது;

(த.பி.பா)

*"இதன் B ஷெடியூலில் கண்ட சொத்தை நம்மில் 2வது பார்ட்டி தி.ராமசுப்புலட்சுமி 1, v.ஜலஜா 2 ஆகிய இருவரும் **சமபாகமாக** சர்வசுதந்திர பாத்தியமாய் அனுபவித்துக் கொள்ள வேண்டியது.................."*

இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 2(15)ல் "Instrument of Partition" means any instrument whereby co-owners of any property divide or **agree to divide** such property in severalty and includes also a final order for effecting a partition passed by any revenue authority or any civil court an award by an arbitrator directing a partition என விளக்கப்பட்டுள்ளது.

இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(b)ல் முத்திரை தீர்வை விகிதம் "The same duty as a Bottomry Bond (No.16) for the value amount of the value of the separated share or shares of the property:" என நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. separated share என்ற பதத்திற்கான விளக்கம் குறித்து அரசு கடிதம் எண் 1146/ஜே1/2005-2 நாள் 7.3.2005ல் "*The largest share remaining after the property is partitioned (or if there are two or more share of equal value and not smaller than any of the other shares, then one of such equal shares) shall be deemed to be that from which the other shares are separated.*" என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

பிரிதொரு நிகழ்வில் (பதிவுத்துறைத்தலைவர் உத்தரவு எண் ப.மு.55815/ப்பி1/2015 நாள் 02.03.2021) பாகஸ்தர்களில் சிலர் சொத்தினை கூட்டாகவும் சமமாகவும் அடைந்து கொள்ள ஆவணத்தில் வழி வகை செய்யப்பட்ட நேர்வில் அவ்வாறு கூட்டாகவும் சமமாகவும் அடையும் சொத்தில் ஒவ்வொரு பாகஸ்தருக்கும் உரிய பங்கின் மதிப்பினை அவரவர் அடையும் இதர சொத்தின் மதிப்புடன் இணைத்து மதிப்பிட்டு அதனடிப்படையில் ஒவ்வொரு பாகஸ்தர் அடையும் பாகங்களின் மதிப்பினையும், பிரிந்த பாகம், மற்றும் பெரிய பாகம் ஆகியவற்றின் மதிப்பினையும் கணக்கிடவேண்டும் என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேலே கூறப்பட்ட நெறிமுறைகளின்படி இந்நேர்வில் B ஷெடியூல் சொத்தினை 2வது பார்ட்டி திருமதி.தி.ராமசுப்புலட்சுமி, திருமதி.v.ஜலஜா ஆகிய இருவரும் சமபாகமாக அடைந்திட ஒப்புக்கொள்வதை இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 2(15)ன் படி agree to divide என கருத வேண்டும். இதன்படி இந்நேர்வில் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(b) கீழ் பிரிந்த பாகம் கணக்கிடுகையில் A ஷெடியூலை (வழிகாட்டி மதிப்பு ரூ.41,06,990/-) ஒரு பாகமாகவும் B ஷெடியூலை (வழிகாட்டி & களப்பணி மதிப்பு ரூ.5,42,11,751/-) இரு சமபாகமாகவும் (முறையே ரூ.2,71,05,875.50 & ரூ.2,71,05,875.50) கணக்கிட்டு அம்மூன்று பாகங்களில் பெரிய பாகம் (ரூ.2,71,05,875.50) போக எஞ்சிய இரு

(த.பி.பா)

269

பாகங்களுக்கு (ரூ.41,06,990/-+ரூ.2,71,05,875.50 = ரூ.3,12,12,865.5 or ரூ.3,12,12,900/-) 4% முத்திரை தீர்வை (ரூ.12,48,516/-) விதிக்க தக்கதாகும்.

மேலே கண்டுள்ள கணக்கீடு மாவட்டப்பதிவாளர் அசல் கோப்பில் கண்டுள்ள சார்பதிவாளரின் கணக்கீட்டுத்தாளின்படி செய்யப்பட்டுள்ளது. சொத்தின் மதிப்பு கணக்கீட்டினை சரிபார்த்து கொண்டு தேவைப்படின் திருந்திய உத்தரவு பிறப்பித்திட மாவட்ட்ப்பதிவாளர் அறிவிக்கப்படுகிறார்.

மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை தள்ளுபடி செய்தும் சீராய்வு மனு பகுதி ஏற்றும் பகுதி தள்ளுபடி செய்தும் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.12,48,516/- (ரூபாய் பன்னிரண்டு இலட்சத்து நாற்பத்தி எட்டாயிரத்து ஐந்நூற்று பதினாறு மட்டும்) மற்றும் மாவட்டப்பதிவாளரால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட அபராதம் ஆகியவை செலுத்தப்படவேண்டும் எனவும் ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/ம.ப. சிவன் அருள்/21/01/2022
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

[signature] 21/1/22
பதிவுத்துறை தலைவருக்காக

[initials] 24/01/2022

1. திருமதி.கு.ஜான்சி,
   க/பெ திரு.குமரேசன்,
   நாயுடு தெற்கு தெரு,
   கொம்மந்தபுரம், செட்டியார்பட்டி,
   விருதுநகர் மாவட்டம்-626 122.

2. திருமதி.ராமசுப்புலட்சுமி,
   க/பெ தியாகராஜன்,
   185/1, சக்தி கீழ்மேல் தெரு,
   விஸ்வநத்தப்பேரி, சிவகிரி தாலுகா,
   திருநெல்வேலி மாவட்டம் - 627 757.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

3.திருமதி.ஜலஜா,
க/பெ விஜயராகவன்,
30A, ஜாகிர் உசேன் தெரு,
விஸ்வநத்தப்பேரி, சிவகிரி தாலுகா,
திருநெல்வேலி மாவட்டம் – 627 757.

4. Dr.S.R.சுந்தரம்,
வழக்கறிஞர்,
53, காரணீஸ்வரர் பகோடா தெரு,
மைலாப்பூர்,
சென்னை–600 004.

5. மாவட்டப்பதிவாளர்,
விருதுநகர்.
(அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate ™