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

ப.மு. 13128/P1/2021 நாள்.02.06.2022

பொருள் : மேல்முறையீடு மனு – ஆற்காடு சார்பதிவாளர் அலுவலகம் – ஆவண எண் 1161/2016 –இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 33A(1) கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான மேல்முறையீடு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. அரக்கோணம் மாவட்டப்பதிவாளர் செயல்முறை ஆணை எண் 5244/ஆ1/2016 நாள் 20.11.2020
2. திரு. C. ரேணு மனு & மூவர் மனு நாள் 25.3.2021

****

ஆணை:

ஆற்காடு சார்பதிவக ஆவண எண் 1161/2016 பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 33A(1) ன் கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.5,03,808/– நிர்ணயித்து அரக்கோணம் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த பார்வை 1ல் காணும் உத்தரவினை எதிர்த்து பார்வை 2ல் காணும் மேல்முறையீடு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) வழக்காவணம் மற்றும் சீராய்வு மனு குறித்த அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு;

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	1161/2016, ஆற்காடு சார்பதிவாளர் அலுவலகம்
ஆவணத்தலைப்பு	விடுதலை பத்திரம்
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	24.2.2016
ஆவணத்தை எழுதி கொடுத்தவர்	1. திரு. ரேணு த/பெ.கிருஷ்ண மந்திரி 2. திருமதி.சித்ரா த/பெ திரு. ரேணு 3. திரு.சுரேஷ்பாபு த/பெ திரு. ரேணு
	திரு. சந்திரசேகரன் த/பெ. திரு. ரேணு
சொத்து மதிப்பு	மொத்த மதிப்பு ரூ.72,02,400 /– 3/4 மதிப்பு ரூ.54,01,800/–
கைமாற்றுத்தொகை	ரூ.1,00,000/–X 3 = ரூ.3,00,000/–
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.25,000/–
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23கீழ் உரிமை மாற்றம்
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் அபராதம்	ரூ.5,03,808/–

(த.மு.ப)

Verified RedEstore™

வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 55-A கீழ் வகைப்படுத்தக்கூடிய விடுதலை ஆவணம் என்ற கருத்தில் ஆவணம் தாங்கிய முத்திரை தீர்வை ரூ.25,000/-ஐ ஏற்று பதிவு அலுவலர் ஆவணத்தை பதிவு செய்துள்ளார்.

எனினும் தணிக்கையில் இவ்வாவண சொத்து திரு.ரேணுவுக்கு (எழுதி கொடுப்பவர்களில் முதல் நபர்) முன் ஆவணம் எண் 2336/2001 மூலம் கிடைக்கப்பெற்றது என்பதால் எழுதி பெறுபவருக்கு சொத்தில் முன்னுரிமை (pre existing right) இல்லை என்பதாலும் பிரதிபலனாக ரூ.1,00,000/- பெறப்படுவதாலும் இவ்வாவணம் உரிமை மாற்று ஆவணமாக வகைப்படுத்தப்பட்டிருக்கவேண்டும் எனவும் அவ்வாறு வகைப்படுத்தாதால் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.5,03,808/- மற்றும் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் ரூ.71,545/- ஏற்பட்டுள்ளது எனவும் தணிக்கை குறிப்பு எழுதப்பட்டு அவ்வாறே ஆணையிடப்பட்டுள்ளது. துணைப்பதிவுத்துறை தலைவர் தலைமையிலான தணிக்கை குழுவிலும் இக்குறிப்புரை உறுதி செய்யப்பட்டுள்ளது. இதன் தொடர்ச்சியாக குறைவு முத்திரை தீர்வையினை வசூலிக்கும் பொருட்டு இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33A கீழ் சட்டப்பூர்வ நடவடிக்கை எடுக்கப்பட்டு அந்நடவடிக்கையிலும் குறைவு முத்திரை தீர்வை உறுதி செய்து உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது. இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33A(1) கீழ் பிறப்பிக்கப்பட்ட பார்வை 1ல் காணும் மாவட்டப்பதிவாளர் உத்தரவு மீது பார்வை 2ல் காணும் மேல்முறையீடு பெறப்பட்டுள்ளது.

3) மேல்முறையீடு மனு தொடர்பாக 25.2.2022 அன்று பதிவுத்துறை தலைவரால் நேரடி விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டது. நேரடி விசாரணையில் மேல்முறையீடு மனுதாரர்கள் சார்பாக வழக்கறிஞர் ஆஜராகி மேல்முறையீடு மனுவில் கண்டுள்ள வாதங்களை வலியுறுத்தினார்.

மனுதாரரின் பிரதான வாதங்கள்:

i. வழக்காவண சொத்து இந்து கூட்டு குடும்ப சொத்தாகும் (Ancestral HUF). அத்தகைய சொத்தினை குடும்ப உறுப்பினர்கள் இடையில் விடுதலை செய்து கொள்வது கூறு 55A கீழ் வகைப்படுத்தத்தக்கது.

Verified PedEstate™

ii. ஆவணதரர்களுக்கு ஆவண சொத்தில் கூட்டுரிமை உள்ளது.

iii. சொத்து திரு.ரேணுவுக்கு பிரத்யேகமாக உரிமையுடைதல்ல. ஆவணதாரர்களுக்கு ஆவண சொத்தில் கூட்டுரிமை உள்ளது.

iv. திரு.ரேணு தன் சொத்தினை மகனுக்கு ஏற்பாடு செய்து அளித்திருப்பின் அந்நேர்விலும் செலுத்த வேண்டிய முத்திரை தீர்வை விருதலை ஆவணத்திற்கு ஒப்பாகவே அமைந்திருக்கும்.

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

இந்நேர்வில் பின்வரும் தீர்ப்புரைகள் கவனத்தில் கொள்ளத்தக்கவை.

i) Arshnoor Singh vs Harpal Kaur on 1 July, 2019 CIVIL APPEAL NO.5124 OF 2019

7.5. After the Hindu Succession Act, 1956 came into force, this position has undergone a change. Post 1956, if a person inherits a self–acquired property from his paternal ancestors, the said property becomes his self– acquired property, and does not remain coparcenary property.

iv) Radha Bai vs Ram Narayan CIVIL APPEAL NO. 5889 OF 2009 dated 22.11.2019

10. After analysing the factual matrix and the evidence on record, the High Court opined that the Appellate Court committed manifest error and misapplied the settled legal position. The High Court considered the matter in the following words:

8. The sole point which thus arises for determination in the Second Appeal is whether the suit property was held by Janak Ram in his own right to the exclusion of Pila Ram, and whether the rule of succession or the rule of survivorship shall apply. It has been pleaded in the plaint that three years after the death of Sukhdeo, a partition took place in which the suit properties had fallen to the share of Janak Ram. Once a partition of the coparcenary property takes place and the coparcener is put in exclusive possession of the property falling to his share

(த.ம.ஸ)

Verified RealEstate

to the exclusion of others he acquires an absolute right over the property. The plaintiff Radha Bai had a mere spes successionis and would have been entitled to a share by succession which would have opened only after the death of Janak Ram. In this view of the matter, since Janak Ram, prior to his death in 1982, had sold the suit lands to the defendants No.1to 3 by executing a registered sale deed, the plaintiff Radha Bai could question the same only on the limited ground of fraud or being without consideration. During life time of Janak Ram, Radha Bai, being the daughter of a predeceased son Saheblal, had merely a spes successionis to the suit property and nothing more. There is no material on record to show that the defendant No.4 Sonu had got the sale deed dated 21.7.1979 executed from Janak Ram perforce or without consideration. In this view of the matter, Janak Ram who, after partition, held the suit property to the exclusion of the other coparcener had an absolute right to sell it to the defendants no.1 to 3……..

In this view of the matter, rule of survivorship does not apply to the facts of the present case, since suit property, after partition, was held by Janak Ram in his own right and to the exclusion of the other coparcener. Thus, the suit property had, after partition effected between Janak Ram and Pila Ram, ceased to be ancestral property and was held by Janak Ram as exclusive owner thereof. The rule of succession would thus apply to the present case and succession would have opened only after the death of Janak Ram. Therefore, Radha Bai, who had a mere spes successionis could succeed only by proving that the sale deed executed by Janak Ram was without consideration or was got executed by defendant no.4 Sonu perforce. Having failed to do so, the suit must fail.

22. A priori, we uphold the view taken by the High Court that after the death of Sukhdeo in 1965, the property devolved upon his two sons Janakram and Pilaram. They succeeded to the ancestral property equally. They later effected partition in 1967, as a result of which, the property came to the exclusive share of Janakram. The father of appellant, Saheblal, had predeceased his father Janakram and even his grandfather Sukhdeo. During the life time of Janakram, Saheblal could not have succeeded to the property and for the same reason, the

Verified PeelEstate

327

appellant being his daughter cannot be heard to claim any right higher than that of Saheblal. Applying the settled legal position to the present case, the grounds urged by the appellant need to be rejected.

எனவே ஒரு நபருக்கு பாக ஆவணம் மூலம் கிடைக்கபெற்ற சொத்தில் அன்னாரின் வாழ்நாளில் அன்னாரின் மக்களுக்கு உரிமை ஏதும் ஏற்படாது என்பது மேற்குறிப்பிட்ட தீர்ப்புரைகளிலிருந்து உறுதியாகிறது. மேலும் அவ்வாறு தனித்த உரிமையுடைய சொத்தினை அன்னார் சொத்தில் முன்னுரிமை (pre-existing right) இல்லாதவரான தனது மகனுக்கு கைமாற்றுத்தொகை பெற்று கொண்டு அளிப்பதை 'கிரயம்' ஆகவே பாவிக்கத்தக்கதாகும். மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை ஏற்றும் மேல்முறையீடு மனு தள்ளுபடி செய்தும் ஆணையிடப்படுகிறது.

எனினும் குறைவு முத்திரை தீர்வை கணக்கிடுகையில் சொத்தின் மதிப்பு ரூ.75,54,400/- எனவும் அதற்கு தேவையான முத்திரை தீர்வை ரூ.5,28,808/- எனவும், ஆவணம் தாங்கிய முத்திரை தீர்வை ரூ.25,000/- போக குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.5,03,808/- எனவும் தணிக்கை குழு இறுதியாணையில் குறிப்பிடப்பட்டதை கருத்தில் கொண்டு மாவட்டப்பதிவாளர் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33A கீழ் பிறப்பித்த உத்தரவிலும் இக்குறைவு முத்திரை தீர்வை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. எனினும் வழக்காவணத்தின் பக்கம் 7ல் "இச்சொத்தின் தற்கால சந்தை மதிப்பு ரூபாய் 72,02,400/-" எனவே குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. எனவே சொத்தின் சரியான சந்தை மதிப்பு மற்றும் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை குறித்து சரிபார்த்து கொண்டு தேவைப்படின் திருந்திய உத்தரவு பிறப்பித்திட மாவட்டப்பதிவாளர் அறிவுறுத்தப்படுகிறார்.

/ஒம்/ம.ப.சிவன் அருள்/2.6.2022
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்.

/ஆணையின்படி /

பதிவுத்துறை தலைவருக்காக

3.6.22

Verified PedEstate

பெறுநர்:

1. திருவாளர்கள். K.R.சாம்ராட், M.செந்தில்வடிவு,
   வழக்கறிஞர்கள்,
   எண் 260, நியூ லா சேம்பர்ஸ் , சென்னை உயர்நீதிமன்றம்,
   சென்னை – 600 104.

2. மாவட்டப்பதிவாளர்,
   அரக்கோணம்.
   (அசல் கோப்புடன்)

   நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate™