498 61

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

முன்னிலை : திரு.ம.ப.சிவன் அருள், இ.ஆ.ப.,

ப.மு. 19618/P1/2022 நாள்.01.03.2023

பொருள் : சீராய்வு மனு – பூந்தமல்லி சார்பதிவக அலுவலக ஆவண எண் P170/2020 – இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 56(1)–ன் கீழ் சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை :
1. மாவட்டப் பதிவாளர், தென்சென்னை, ஆணை எண்.06829/ஆ1/2021., நாள் 15.09.2021
2. திருமதி. துர்கா பவானி, க/பெ.ஸ்வரன் குமார், சென்னை, மனு நாள் 15.06.2022.

****

ஆணை:

பூந்தமல்லி சார்பதிவக நிலுவை ஆவண எண்.170/2020 பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 40(1)(b)–ன் கீழ் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை ரூ.3,18,590/– மற்றும் அபராதம் 1410/– நிர்ணயித்து தென்சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பிக்கப்பட்ட பார்வை (1)ல் காணும் உத்தரவினை எதிர்த்து பார்வை (2)ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) சீராய்வு மனு தொடர்பான அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு.

ஆவண எண் / சார்பதிவகம்	P170/2020, பூந்தமல்லி சார்பதிவாளர் அலுவலகம்
ஆவணத்தலைப்பு	DEED OF RECTIFICATION
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	09.12.2020
ஆவணம் எழுதிகொடுத்தவர்கள்	1. திரு.S.சங்கரவேல் த/பெ. திரு.சுப்பையா 2. திருமதி.S.சுதா க/பெ. திரு.S. சங்கரவேல்
ஆவணம் எழுதி வாங்கியவர்	திருமதி.S.துர்காபவானி, க/பெ. திரு.ஸ்ரவன் குமார்

(த.பி.பா)

Verified RealEstate ™

சொத்துமதிப்பு	குறிப்பிடவில்லை
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.100/–
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23 கீழ் கிரைய ஆவணம்
மாவட்டபதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.3,18,590/– + 1410/–

வழக்கிலான பிழைத்திருத்தல் ஆவணத்திற்கு முன் ஆவணமான கிரைய ஆவணம் எண்.72/2007ல் சொத்தின் உரிமையாளர்கள் (திரு.S.சங்கரவேல் & திருமதி.S.சுதா) சார்பாக அவர்களது அதிகார முகவர் என்ற தகுதியில் திரு.ஈஸ்வரமூர்த்தி என்பவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்படுவதை தெரிவிக்க விடுபட்டுள்ளது. மாறாக திரு.ஈஸ்வரமூர்த்தி (முகவர்) என்பவரே சொத்தின உரிமையாளர் எனும் பொருள்பட ஆவண எண்.72/2007 எழுதப்பட்டுள்ளது. இவ்வாறு விடுபட்ட விவரங்களை சேர்க்கும் வகையில் வழக்கிலான பிழைத்திருத்தல் ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது. தற்போதைய பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தின் வழியாகவே, வழக்கு சொத்தின், உரிமை மாற்றம் பெறுகிறது, என்ற கருத்தின் அடிப்படையில் வழக்கிலான ஆவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23ன் கீழ் ஒரு புதிய கிரையம் என முடிவு செய்து குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் அபராதம் ரூ.3,18,590/– + ரூ.1410/– நிர்ணயித்து பார்வை(1)ல் காணும் ஆணையில் தென்சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் உத்தரவிட்டுள்ளார். இதன் மீது பார்வை(2)ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக 14.12.2022 அன்று பதிவுத்துறை தலைவர் முன்னிலையில் நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் தரப்பு பிரதிநிதி ஆஜராகி எழுத்துப்பூர்வ வாதுரையினை தாக்கல் செய்தார்.

<u>மனுதாரர் தரப்பு பிரதான வாதங்கள்:</u>

(அ) Powers of Attorney Act, 1882 பிரிவு 2ன் படி முகவர் அவருடைய பெயரிலேயே எழுதி கொடுத்திருந்தாலும் அது சட்டப்படி செல்லத்தக்கது.

(த.பி.பா)

(ஆ) மாற்றம் செய்யப்படும் சொத்திற்கு (Tranfer of property) தான் முத்திரை தீர்வை நிர்ணயம் செய்யப்படும் எனவும் சொத்து ஏற்கனவே மாற்றம் செய்யப்பட்டுவிட்டது அதற்கு உரிய படி முத்திரைத்தீர்வை செலுத்தப்பட்டுவிட்டது.

(இ) மேலும், பதிவுத்துறைத்தலைவர் மற்றும் முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் அவர்களின் கீழ்கண்ட சம்மதப்பத்திரம் தொடர்பான ஆணைகளை மேற்கொள்காட்டியுள்ளார்.

(1) ப.மு.எண்.6117/இ3/1995 நாள் 10.9.1996

(2) ப.மு.எண்.14950/இ3/2003 நாள் 15.7.2002

(3) ப.மு.எண்.24345/பி1/2003 நாள் 11.11.2003

(4) ப.மு.எண்.58818/பி1/2010 நாள் 26.7.2013

(5) ப.மு.எண்.18355/பி1/2013 நாள் 27.11.2013

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

இவ்வழக்கிலான பிழைத்திருத்தல் ஆவணத்திற்கு முதன்மை ஆவணம் எண்.72/2007ல் விடுபட்ட விவரங்களை அதாவது பொது அதிகாரம் அளித்த முதல்வர் மற்றும் பொது அதிகார ஆவண எண் ஆகியன கூடுதலாக சேர்த்து இப்பிழைத்திருத்தல் ஆவணம் பொது அதிகாரம் அளித்த முதல்வர்களால் எழுதப்பட்டுள்ளது.

பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.40756/N1/2014, நாள்.03.09.2014ல் பிழைத்திருத்தல் ஆவணங்களுக்கு முத்திரைத்தீர்வை குறித்து கீழ்கண்டவாறு தெளிவுரை வழங்கப்பட்டுள்ளது.

I) In a rectification deed, where the rectification is sought to be made does not affect the chargeability of the principal deed, then such rectification deed should be treated as a mere rectification deed which does not warrant stamp duty as prescribed under Section 47B.

For example, is a rectification deed when there is no change in boundaries and extent of property already conveyed, if the rectification is sought to be made by changing Door Number/Plot Number/E.B. Service Connection Number/reference pertaining to the previously

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

registered document number or year or volume No./Registration District/Sub–Registration District, then such cases should be treated as a mere rectification, which does not warrant collection of additional stamp as prescribed under Section 47B.

இந்நேர்வில் சொத்தின் விஸ்தீரணம், நான்கு எல்லை, கிராமத்தின் பெயர் ஆகியவற்றில் எவ்வித மாறுதலும் இல்லை. எனவே ஏற்கனவே கிரையம் பெற்ற சொத்தின் அமைவிடத்தில் எவ்வித மாறுதலும் இல்லை. எனவே முன் கிரைய ஆவணம் மற்றும் பிழைத்திருத்தல் ஆவணம் ஆகியவற்றை எழுதுவதில் அரசின் வருவயினை ஏய்க்கும் நோக்கம் ஏதும் இல்லை என்பது உறுதியாகிறது.

மேலும், பொது அதிகார முதல்வர் மற்றும் பொது அதிகார ஆவண எண் குறிப்பிடுவதில் கிரைய ஆவணத்தில் நிகழ்ந்த பிழையினை சரி செய்திடும் பிழைத்திருத்தல் ஆவணம் குறித்த முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் ஆணை எண்.48334/P1/2016 நாள்.07.02.2018ல் கீழ்கண்டவாறு ஆணையிடப்பட்டுள்ளது.

………..It would be relevant to refer CCRA Pro.No.30533/P1/2006 dated.25.05.2009. In the said order in respect of a rectification document which purports to rectify an error crept in the previous sale deed, in mentioning the name of the principal, it has been held that the rectification deed does not fall within the sweep of section 2(14) of the Indian Stamp Act, 1899 and hence it is a mere rectification deed.

However in the said sale deed, by inadvertence, the Agent erroneously quoted the previous power of attorney document and name of the previous owner cum Principal.

07.02.2018 தேதிய ஆணையில் கட்டுப்பட்ட முன் கிரைய ஆவணம் எழுத்தப்பட்ட நாளன்று அமலில் உள்ள பொது அதிகார ஆவண எண் மற்றும் பொது அதிகார முதல்வர் குறிப்பிடுவதற்கு பதிலாக தவறுதலாக இதற்கு முந்தைய பொது அதிகார ஆவண எண் மற்றும் பொது அதிகார முதல்வர் (தற்போதைய principal களின் தகப்பனார்/காலம்சென்றவர்) பெயர் குறிப்பிட்டு ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளதை ஒரு சாதாரண பிழைத்திருத்தல் ஆவணம் என முடிவு செய்து ஆணையிடப்பட்டுள்ளது.

(த.பி.பா)

கிரைய எண்.72/2007 ஆவணம் மற்றும் வழக்கிலான பிழைத்திருத்தல் ஆவணம் ஆகியவற்றில் கண்டுள்ள சொத்து விவரம் ஒப்பீடு செய்யப்பட்டதில் முன் கிரைய ஆவண எண்.1892/2004ல் கண்டுள்ள சொத்து எவ்வித மாற்றமும் இன்றி உள்ளமை தெரியவருகிறது. எனவே இந்நேர்வில் அரசின் வருவாயினை ஏய்க்கும் நோக்கம் ஏதுமில்லை என்பது புலனாகிறது. மேலும், அதிகாரம் அளித்த முதல்வரின் பெயர் மற்றும் பொது அதிகார ஆவணம் குறித்த விவரம் கவனக்குறைவால் விடுபட்டது என்பதும் ஊர்ஜிதமாகிறது. ஆக, மேற்படி 07.02.2018 தேதியிட்ட பதிவுத்துறை தலைவர் ஆணையில் கண்டுள்ள கோட்பாடு இவ்வழக்கிலான பிழைத்திருத்தல் ஆவணத்திற்கும் பொருந்தக்கூடியதாகும்.

எனவே, மேற்கண்ட காரணங்களால் இவ்வழக்கிலான பிழைத்திருத்தல் ஆவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 2(14)ன் கீழ் வகைப்படுத்த இயலாத முத்திரை தீர்வை ஈர்க்காத ஒரு சாதாரண பிழைத்திருத்தல் ஆவணம் என முடிவு செய்து மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் பார்வை (1)ல் காணும் ஆணை தள்ளுபடி செய்தும் பார்வை (2)ல் காணும் சீராய்வு மனு ஏற்றும் ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/ம.ப.சிவன்அருள் /01/03/2023
பதிவுத்துறைதலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

பதிவுத்துறைதலைவருக்காக

பெறுநர்:

1. திருமதி.துர்கா பவானி
   க/பெ.ஸ்ரவன் குமார்,
   எண்.27, 6 –வது தெரு,
   கிருஷ்ணா நகர்,
   விருகம்பாக்கம், சென்னை–600 092.
2. திரு.ஆ.அனந்தராமகிருஷ்ணன்(பிரதிநிதி)
   த/பெ.ஆறுமுகம்.
   மனை எண்.6. ரகுநாதபுரம் மெயின் ரோடு,
   மாங்காடு
   சென்னை – 600 122.
3. மாவட்டப்பதிவாளர்,
   திருவள்ளூர்.
   (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified @ RealEstate