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

ப.மு.19620/ப்பி1/2022 நாள். 08.11.2022

பொருள் : சீராய்வு மனு – பர்கூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகம் – நிலுவை ஆவண எண்.P2/2018 – இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1)(b) கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. மாவட்டப்பதிவாளர் செயல்முறை ஆணை எண்.283/ஆ1/2022 நாள் 27.4.2022
2.திரு.J.வினோத்குமார், கிருஷ்ணகிரி சீராய்வு மனு நாள் 15.6.2022

****

ஆணை:

பர்கூர் சார்பதிவக நிலுவை ஆவண எண் P2/2018 பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 40(1)(b)ன் கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.31,570/–நிர்ணயித்து கிருஷ்ணகிரி மாவட்டப்பதிவாளர்) பிறப்பித்த பார்வை(1)ல் காணும் உத்தரவினை எதிர்த்து பார்வை(2)ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) வழக்காவணம் மற்றும் சீராய்வு மனு குறித்த அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு;

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	P2/2018 பர்கூர் சார்பதிவகம்
ஆவணத்தலைப்பு	Supplementary Lease Deed
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	15.12.2017
ஆவணம் எழுதி கொண்டவர்கள்	1. திரு.எஸ்.வெங்கடேசன் த/பெ.ஜி.சுப்பன் 2. திருமதி.ஜெ.சிவகாமி க/பெ லேட்.ஜி.ஜெயபாலன் 3. திரு.ஜெ.மகேந்திரன் த/பெ லேட்.ஜி.ஜெயபாலன் 4. திரு.ஜெ.வினோத்குமார் த/பெ லேட்.ஜி.ஜெயபாலன் 5. திரு.ஜெ.நீலமேகம் த/பெ லேட்.ஜி.ஜெயபாலன் (Registered holders/முதல் தரப்பினர்)
	திருமதி.ஜெ.சிவகாமி க/பெ லேட்.ஜி.ஜெயபாலன் (Transferee/Lessee/இரண்டாம் தரப்பினர்)
	அரசு தமிழ்நாடு (Lessor/Transferor/மூன்றாம் தரப்பினர்)
மதிப்பு	குறிப்பிடப்படவில்லை

(த.பி.பா)

Verified RealEstate ™

ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.100/-
மாவட்டப்பதிவாளரால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட குறைவு முத்திரைத் தீர்வை & அபராதம்	ரூ. 31,570/-

10.11.2008 முதல் 9.11.2028 வரையிலான 20 ஆண்டு காலத்திற்கு திரு.ஜி.ஜெயபாலன் த/பெ திரு.கோவிந்தராஜ் என்பவருக்கு தமிழ்நாடு அரசு எழுதி கொடுத்த குத்தகை ஆவணம் பர்கூர் சார்பதிவகத்தில் 3494/2008 எண்ணாக 19.11.2008 அன்று பதிவு செய்யப்பட்டதெனவும் அதன் பின்னர் திரு.ஜெயபாலன் காலமானநிலையின் அன்னாரின் மனைவி திருமதி.ஜெ.சிவகாமி என்பவர் கோரியதன் பேரில் வழக்கிலான Supplementary Lease Deed தமிழ்நாடு அரசால் எழுதிக்கொடுக்கப்படுவதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இவ்வாவணத்தை 'புதிய குத்தகை' ஆவணம் என வகைப்படுத்தி மாவட்டப்பதிவாளர் உத்தரவிட்டுள்ளார். இதன் மீது ஆட்சேபனை தெரிவித்து இச்சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக 12.9.2022, 26.9.2022 ஆகிய தேதிகளில் பதிவுத்துறை தலைவர் முன்னிலையில் நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் மற்றும் அவரது வழக்கறிஞர் ஆகியோர் ஆஜராகி எழுத்துப்பூர்வ வாதுரையினை தாக்கல் செய்தனர்.

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

அ. வழக்காவணம் அசல் குத்தகைதாரர் திரு.ஜி.ஜெயபாலன் 19.8.2017 அன்று இறந்ததன் காரணமாக குத்தகையினை அவரது சட்டப்பூர்வ வாரிசான அவரது மனைவி திருமதி.ஜெ.சிவகாமி பெயரில் புதுப்பிக்கும் நோக்குடன் எழுதி கொடுக்கப்பட்டதாகும்.

ஆ. இதே போன்ற புஞ்சை புளியம்பட்டி சார்பதிவக ஆவண எண் 935/2020 ஆவணத்திற்கு ரூ.250/- மட்டுமே முத்திரை தீர்வை விதிக்கப்பட்டுள்ளது.

இ. மாவட்டாட்சியர் அனுமதியின் பேரில் ஏழுதப்பட்ட இவ்வாவணத்தில் காலஞ்சென்ற திரு.ஜி.ஜெயபாலனின் ஏனைய வாரிசுகளும் கையொப்பமிட்டுள்ளனர்.

ஈ. முன் குத்தகை ஆவணத்தில் என உள்ள வாசகங்கங்களின்படி குத்தகை பெறுபவர் என்ற தகுதியில் வாரிசுகளும் அடங்குவர் என்பதை மாவட்டப்பதிவாளர் கருத்தில் கொள்ளவில்லை.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

உ. ஏற்கனவே திரு.ஜி.ஜெயபாலனுக்குரிய குத்தகை காலத்தில் எஞ்சிய காலத்திற்கு மட்டுமே வழக்காவணம் எழுதி கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

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

இந்நேர்வில் அசல் குத்தகைதாரர் இறந்து விட்ட நிலையில் அவரது வாரிசுகளில் ஒருவரான அன்னாரின் மனைவிக்கு எஞ்சிய குத்தகை காலம் பொருத்து குத்தகையினை தொடரும் உரிமையினை அங்கீகரிக்கும் வழக்காவணத்தை 'புதிய குத்தகை' ஆவணம் என வகைப்படுத்திய மாவட்டப்பதிவாளர் உத்தரவு சரியானதா என்பதே முதன்மை வினாவாகும். இவ்வினாவுக்கு இத்தகைய நிகழ்வுகளில் எஞ்சிய குத்தகை காலம் பொருத்த உரிமை வாரிசுகளுக்கு சட்டத்தின் செயல்பாடு (operation of law) மூலம் கிடைக்கப்பெறுமா அல்லது ஆவணம் ஒன்றின் மூலம் (act of parties) மட்டுமே கிடைக்கப்பெறுமா என்பதை உறுதி செய்யப்படவேண்டும். இவ்வினா தொடர்பாக பின்வரும் உச்சநீதிமன்ற தீர்ப்புகள் பரிசீலனைக்கு உகந்தவையாகும்:

AIR 1971 SC 1878 Chapsibhai Dhanjibhai Danad vs Purushottam

A lease may provide a fixed period and then include a provision that in the event of the lessee dying before the expiry of such period, his heirs would be entitled to have the benefit of the lease for the remainder of the period. In such a case, although the lease may provide for the heirs to succeed to the interests in the leased land, it would only mean that such heirs succeed to the rights upto the expiry of the lease period. (Para 10)

1990 SCR(3)7 Tara Chand And Anr Vs. Ram Prasad

HELD: Under Hindu Succession Act the heirs of the deceased tenant are entitled to succeed, not only to his/her business but also to his/her tenancy rights under the Rent Act which protects the heirs from ejectment except in accordance with that Act.

குத்தகைதாரர் இறந்து விடும் நிலையில் குத்தகை உரிமையானது (குத்தகை ஆவண வாசகங்களில் அனுமதிக்கப்பட்டிருப்பின்) எஞ்சிய குத்தகை காலம் பொருத்து வாரிசுகளுக்கு கிடைக்கத்தக்கதே என மேற்குறிப்பிட்ட உச்சநீதிமன்ற தீர்ப்புரைகள் வரையறுக்கின்றன.

(த.பி.பா)

வழக்காவணத்திற்கு முன் ஆவணமான குத்தகை ஆவணத்தின் (3494/2008) பக்கம்-1 & 2ல் '*hereinafter referred to as "the lessee" which expression shall where the context so admits* ***shall include his heirs****, executors, administrators, legal representatives and assigns*' வாசகம் காணப்படுவதால் காணப்படுவதால் அசல் குத்தகைதாரரான திரு.ஜெயபால் காலமான நிலையில் அவரது குத்தகை உரிமை அவரது வாரிசுகளான அவர்தம் மனைவி மற்றும் 3 மகன்களுக்கு சட்டத்தின் செயல்பாடு (operation of law) மூலம் கிடைக்கப்பெற்றுள்ளது எனவும் அவ்வாறு சட்டத்தின் செயல்பாடு (operation of law) மூலம் உரிமை ஏற்கனவே கிடைக்கப்பெற்றுவிட்ட நிலையில் வழக்காவணம் மூலம் புதியதாக உரிமை ஏதும் வாரிசுகளுக்கு ஏற்படவில்லை என்பதும் மேற்குறிப்பிட்ட உச்சநீதிமன்ற தீர்ப்புரைகளின்படி உறுதியாகிறது.

எனினும் திரு.ஜெயபாலின் வாரிசுகளான அன்னாரின் மனைவி திருமதி.ஜெ.சிவகாமி மற்றும் அன்னாரின் 3 மகன்கள் சட்டத்தின் செயல்பாடு (operation of law) மூலம் கூட்டாக அடைந்த குத்தகை உரிமையினை திருமதி.ஜெ.சிவகாமி மட்டும் முழுமையாக அடையும் வகையில் அமைந்துள்ள வழக்காவணத்தில் அவர்தம் 3 மகன்கள் ஒப்பமிட்டுள்ளனர். எனவே குத்தகை உரிமையில் 3 மகன்களுக்குள்ள உரிமை தாயாருக்கு விடுதலை செய்து அளிப்பதன் மூலம் திருமதி.ஜெ.சிவகாமியின் குத்தகை உரிமை வழக்காவணம் மூலம் விரிவடைவது (enlargement of lease hold right) புலனாகிறது எனவே வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 4ன் கீழ் '*Affidavit*' மற்றும் கூறு 55A கீழ் '*விடுதலை*' என்ற இரு தன்மையுடையது என முடிவு செய்தும் அம்முடிவின் அடிப்படையில் திருத்திய உத்தரவு பிறப்பித்திட மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிவுறுத்தியும் பார்வை (1)ல் காணும் ஆணை தள்ளுபடி செய்தும் இதன் மூலம் ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/ம.ப.சிவன்அருள் /08/11/2022
பதிவுத்துறைதலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

பதிவுத்துறைதலைவருக்காக

9/11/22

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

பெறுநர்:

1. Mr.J.Vinoth kumar
   S/o. (Late).G.Jayapalan
   No.43/2, Hospital Road,
   Bargur PO & Taluk
   Krishnagiri District.

2. Mr.S.Vijay Anand,
   Advocate,
   49, Law Chambers,
   High Court Buildings,
   Chennai – 600 104.

3. மாவட்டப்பதிவாளர்,
   கிருஷ்ணகிரி.
   (அசல் கோப்புடன்)

   நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate ™

Verified RealEstate™