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

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

ப.மு.19836/ப்பி1/2023 நாள்.11.08.2023

பொருள் : இந்திய முத்திரை சட்டம், 1899–பிரிவு 33A–திருத்துறைப்பூண்டி சார்பதிவக ஆவண எண்கள்.1944/2007 மற்றும் 193/2008–இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 33A(1) கீழ் நாகப்பட்டினம் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவு– நீதிப்பேராணை எண். 30189/2013– மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்ற உத்தரவுப்படி பதிவுத்துறை தலைவரால் விசாரணைக்கு எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டது–இறுதியாணை பிறப்பித்தல்–தொடர்பாக.

பார்வை :
1. நாகப்பட்டினம் மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை எண்.4604/ஆ1/2010 நாள் 26.11.2011
2. சென்னை உயர்நீதிமன்ற நீதிப்பேராணை எண். 30189/2013 தீர்ப்பு நாள் 11.04.2023

****

ஆணை:

திருவாரூர் பதிவு மாவட்டத்திற்குட்பட்ட (முன்னர் நாகப்பட்டினம் பதிவு மாவட்டம்), திருத்துறைப்பூண்டி சார்பதிவக ஆவணங்கள் எண் 1944/2007 மற்றும் 193/2008 பொருத்து குறைவு முத்திரை தீர்வை முறையே ரூ.5,83,119/– மற்றும் ரூ.3,11,819/– ஆக மொத்தம் ரூ.8,94,938/– நிர்ணயித்து செலுத்திட பார்வை (1)ல் காணும் ஆணையில் உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது. மேற்குறிப்பிட்ட ஆணை மூலம் குறைவு முத்திரை தீர்வை செலுத்த கோரப்பட்டதை கைவிட கோரி ஆவணதாரர் திருவாளர்கள்.லியோ முத்து எஜுகேஷனல் டிரஸ்டால் வைக்கப்பட்ட கோரிக்கை அரசு வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை கடித எண்.10756/ஜே2/2013–1, நாள்.24.08.2013 கடிதம் மூலம் நிராகரிக்கப்பட்டது. இதன் மீது தொடரப்பட்ட W.P.No.30189/2013 வழக்கில் மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட 11.04.2023 தேதிய உத்தரவில் இந்நேர்வினை பதிவுத்துறை தலைவரால் விசாரணைக்கு

(த.பி.பா)

Verified RealEstate TM

எடுத்துக்கொண்டு 12 வார காலத்திற்குள் தீர்வு செய்திட உத்தரவிடப்பட்டதன்படி விசாரணைக்கு எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டது.

2) வழக்காவணங்கள் தொடர்பான அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு;

ஆவண எண்.	1944/2007	193/2008
சார்பதிவாளர் அலுவலகம்	திருத்துறைப்பூண்டி, சார்பதிவாளர் அலுவலகம்,	திருத்துறைப்பூண்டி, சார்பதிவாளர் அலுவலகம்,
ஆவணத்தலைப்பு	LEASE DEED	LEASE DEED
ஆவணம் எழுதிய நாள்	11.12.2007	20.02.2008
குத்தகை எழுதிக்கொடுத்தவர்	திரு.மா.ஜோதிபிரகாசம் (என்கிற) லியோமுத்து (லியோ ரியல் எஸ்டேட்)	திரு.மா.ஜோதிபிரகாசம் (என்கிற) லியோமுத்து (லியோ ரியல் எஸ்டேட்)
குத்தகை எழுதிப்பெறுபவர்	M/s.Leo Muthu Educational Trustன் Trustee திரு.ஜோ.சாய்பிரகாஷ்	M/s.Leo Muthu Educational Trustன் Trustee திரு.ஜோ.சாய்பிரகாஷ்
சார்பதிவாளர் கணக்கீட்டின்படி மொத்த வாடகை தொகை மற்றும் முன் பணம்	மொத்த வாடகை தொகை ரூ.2,00,81,600/- முன்பணம் ரூ.2,00,000/-	மொத்த வாடகை தொகை ரூ.76,86,400/- முன்பணம் ரூ.1,00,000/-
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத் தீர்வை	ரூ.2,01,000/-	ரூ.78,000/-
மாவட்டப்பதிவாளர் கணக்கீட்டின்படி மொத்த வாடகை தொகை	ரூ.7,84,11,875/-	ரூ.3,89,81,851/-
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.5,83,119/-.	ரூ.3,11,819/-.

ஆவண எண்.1944/2007ல் கண்ட சொத்தினை 11.12.2007 முதல் 25 வருட காலத்திற்கு மாத வாடகையாக சதுரடி ஒன்றுக்கு ரூ.2.00 வீதம் செலுத்துவதாகவும் முன் பணமாக ரூ.2,00,000/- செலுத்தப்படுவதாகவும் ஆவண வாசகம் தெரிவிக்கிறது. ஆவண எண்.193/2008ல் கண்ட சொத்தினை 11.12.2007 முதல் 29 வருட

Verified RealEstate TM

காலத்திற்கு மாத வாடகையாக சதுரடி ஒன்றுக்கு ரூ.0.50 வீதம் செலுத்துவதாகவும் முன் பணமாக ரூ.1,00,000/– செலுத்தப்படுவதாகவும் ஆவண வாசகம் தெரிவிக்கிறது.

மேற்படி வாசகங்கள் அடிப்படையில் ஆவண எண்.1944/2007–ல் கண்ட விஸ்தீரணம் 33136 சதுரடிக்கு குத்தகை தொகை ரூ.1,98,81,600/– மற்றும் முன்பணத்தொகை ரூ.2,00,000/– ஆக மொத்தம் ரூ.2,00,81,600/– குத்தகை தொகையாக கணக்கிட்டு முத்திரைத்தீர்வை ரூ.2,01,000/– வசூலித்து வசூலித்து சார்பதிவாளர் பதிவு மேற்கொண்டுள்ளார்.

ஆவண எண்.193/2008–ல் கண்ட விஸ்தீரணம் 43600 சதுரடிக்கு குத்தகை தொகை ரூ.75,86,400/– மற்றும் முன்பணத்தொகை ரூ.1,00,000/– ஆக மொத்தம் ரூ.76,86,400/– குத்தகை தொகையாக கணக்கிட்டு முத்திரைத்தீர்வை ரூ.78,000/– வசூலித்து சார்பதிவாளர் பதிவு மேற்கொண்டுள்ளார்

எனினும் ஆவண எண் 1944/2007ன் பக்க எண்.6 இனம் 5ல் *"The Lessee shall pay to the Lessor an increase in rent of 10% of the total rental amount currently remitting by the Lessee for each and every year up to the completion of 25th year for which the LESSEE has agreed for the same"* எனவும் ஆவண எண் 193/2008ன் பக்க எண்.6 இனம் 5ல் *"The Lessee shall pay to the Lessor an increase in rent of 10% of the total rental amount currently remitting by the Lessee for each and every year up to the completion of 29th year for which the LESSEE has agreed for the same"* எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள ஆவண வாசகங்களின்படி வருடாந்திர வாடகை உயர்வினை கருத்தில் கொண்டு வாடகை தொகை கணக்கிடப்படவில்லை எனவும் எனவே ஆவண எண்.1944/2007 பொருத்து குத்தகை தொகை ரூ.7,84,11,875/– என கணக்கிட்டு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை ரூ.5,83,119/– வசூலிக்கப்பட வேண்டும் எனவும் ஆவண எண்.193/2008 பொருத்து குத்தகை தொகை ரூ.3,89,81,851/– என கணக்கிட்டு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை ரூ.3,11,819/– வசூலிக்க வேண்டும் எனவும்

Verified © RealEstate TM

மாநில கணக்காயர் (Accountant General) மேற்கொண்ட தணிக்கையில் வழக்கிலான ஆவணங்களின் மீது தணிக்கை குறிப்புரை எழுப்பப்பட்டுள்ளது.

இத்தணிக்கை குறிப்பின் அடிப்படையில் பரிசீலனை மேற்கொண்டு ஆவண எண்.1944/2007–க்கு குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.5,83,119/– மற்றும் ஆவண எண்.193/2008–க்கு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை ரூ.3,11,819/– ஆக மொத்தம் இழப்பு தொகை ரூ.8,94,938/– செலுத்திட மாவட்டப்பதிவாளர் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33–A(1) ன் கீழ் சான்று பிறப்பித்துள்ளார். இது தொடர்பாக மனுதாராரால் 24.7.2012, 10.9.2012, 10.6.2013, 7.8.2013 ஆகிய தேதிகளில் அரசுக்கு முறையீடு செய்யப்பட்டதில் அம்முறையீடுகள் அரசு (வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை) கடித எண்.10756/ஜே2/2013–1, நாள்.24.08.2013ன் மூலம் நிராகரிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி ஆணையின் மீது மனுதாரரால் சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்கு நீதிப்பேராணை எண்.30189/2013–ன் இடைக்கால உத்தரவு நாள்.08.11.2013–ன் படி இழப்பு தொகையில் 50% சதவிதத் தொகையினை வழக்கிலான ஆவண எண்கள்.1944/2007 மற்றும் 193/2008க்கு முறையே ரூ.2,91,560/– மற்றும் ரூ.1,55,910/– ஆக மொத்தம் ரூ.4,47,000/– 29.11.2013 தேதி அன்று வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது.

3) 11.4.2023 தேதிய மாண்புமிகு சென்னை உயர் நீதிமன்றம் உத்தரவில் நீதிப்பேராணை மனுதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பி இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33Aன் படி செயல்பட்டு 12 வார காலத்திற்குள் உரிய உத்தரவு பிறப்பித்திட பதிவுத்துறை தலைவருக்கு உத்தரவிடப்பட்டுள்ளதன்படி 01.08.2023 அன்றைய தினம் விசாரணைக்கு எழுத்துப்பூர்வ வாதுரைகளுடன் நேரில் தோன்றிட நீதிப்பேராணை மனுதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டது. 01.08.2023 தேதிய நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் சார்பில் வழக்கறிஞர் ஆஜரானர். மேலும் 01.08.2023

Verified © RedEstate TM

தேதியிட்ட எழுத்துப்பூர்வ வாதுரை ஒன்று திருவாளர்கள்.லியோ முத்து எஜுகேஷனல் டிரஸ்டால் 7.8.2023 அன்று தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

ஆவணதாரர் தரப்பு பிரதான வாதங்கள் பின்வருமாறு;.

அ) கல்வி நிறுவனம் நடத்துவதற்காக எழுதப்பட்ட வழக்கிலான குத்தகை ஆவணங்கள் பின்னாளில் இரத்து செய்யப்பட்டு இரத்து ஆவணங்கள் P1/2012 & P2/2012 ஆக நிலுவையிலுள்ளன. எனவே வழக்கிலான குத்தகை ஆவணங்கள் அமலில் இல்லை. இல்லா நிலையை அடைந்து விட்டன.

ஆ) அமலில் இல்லாத ஆவணங்களுக்கு முத்திரை தீர்வை செலுத்த வலியுறுத்த வேண்டாம்.

இ) பள்ளிகூடம் தொடங்க அனுமதி வேண்டியபோது பள்ளி கல்வி துறை அதிகாரி அறிவுறுத்தல் பேரில் குத்தகை காலம் 30 வருடம் என குறிப்பிட்டு பின்னர் ஆவணம் எழுதி 833/2009 ஆக பதிவு செய்யப்பட்டுவிட்டது.

ஈ) இரத்து செய்யப்பட்டுவிட்ட குத்தகை ஆவணங்கள் அடிப்படையில் எவ்வித பணப்பரிமாற்றமும் நடைபெறவில்லை.

உ) எழுதிகொடுப்பவர், எழுதிபெறுபவர், சொத்து விவரம் ஆகியன பொருத்து எவ்வித மாற்றமுமின்றி குத்தகை காலத்தை மட்டும் 25, 29, 30 என மாற்றம் செய்து 3 ஆவணங்கள் எழுதப்பட்டபோதிலும் 30 ஆண்டுக்கான குத்தகை ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்யப்பட்டவுடன் முந்தைய 25, 29 ஆண்டுகளுக்கான குத்தகை ஆவணம் இல்லா நிலையை அடைந்து விடுகின்றது.

Verified RealEstate TM

4) ஆவணதாரர் தரப்பு வாதங்கள், சம்மந்தப்பட்ட பதிவுருக்கள் என்னால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 17ல் All instruments chargeable with duty and executed by any person in India shall be stamped before or at the time of execution என வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது.

Tirupati Developers Vs State of Uttarkahand, 2013(5) CTC 194 என்ற வழக்கில் உச்ச நீதிமன்றம் பின்வருமாறு தீர்ப்பளித்துள்ளது.

17. Last attempt of Ms. Makhija was that no adjudication was permissible at all because of the reason that these agreements for sale were subsequently cancelled, that too within two months of the execution thereof. We are of the opinion that the subsequent conduct of the parties in cancelling the agreements cannot be a reason for not taking action under Section 33/38 of the Act. That action was necessitated when the documents were produced before the Dy. Registrar and he found the same to be deficient. The subsequent cancellation would be of no avail.

Kunwarpal Sharma Vs State of UP, AIR 2003 All என்ற தீர்ப்புரையில் Section 17 provides that all instruments chargeable with duty and executed by any person in India shall be stamped before or at the time of execution. Therefore, the liability to pay stamp duty arises before or at the time of the execution of the instrument. The subsequent cancellation of the sale deed by a decree of Court can, therefore, have no bearing. There is no provision in the Act to the effect that in the event of cancellation of the instrument by a decree of Court, the liability to pay stamp duty would cease. என தீர்ப்பு பகரப்பட்டுள்ளது.

(த.பி.பா)

Verified © RealEstate™

Mohammed Nachiar Vs The District Registrar {AIR 1983 Mad 19} என்ற சென்னை உயர் நீதிமன்ற தீர்ப்புரையில் பின்வருமாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது;

5. It is not the registration of the document which is a relevant factor to be taken into account for payment of stamp duty. Even after payment of stamp duty, a document may not be registered and parties may not be desirous of registering it. Hence, the incidence on the liability to pay stamp duty having already arisen by the document being executed and impounded, it cannot be avoided once it is a document which falls within the scope of Chap. IV of the Act.

மேற்கூறப்பட்ட உச்சநீதிமன்ற, உயர்நீதிமன்ற நிலை நிறுத்தப்பட்டுள்ள சட்ட நிலைகளின்படி பரிசீலிக்கையில் வழக்கிலான ஆவணங்கள் பின்னாளில் இரத்து செய்யப்பட்டுவிட்டன என்ற காரணத்திற்காக அவ்வாவணங்களுக்கு சட்டப்படி செலுத்த வேண்டிய குறைவு முத்திரை தீர்வை அற்றுப்போய்விடாது என்பது உறுதியாகிறது. எனவே மாவட்டப்பதிவாளர் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33A(1) ன் கீழ் பிறப்பித்துள்ள பார்வை (1)ல் காணும் சான்று உறுதி செய்யப்படுகிறது.

ஒம்/ தினேஷ் பொன்ராஜ் ஆலிவர் /11/08/2023
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

மாவட்டப்பதிவாளர் (ஆய்வு)

பெறுநர்

1. லியோ முத்து எஜுகேஷனல் டிரஸ்ட்,
31, மேட்லி ரோடு, தியாகராய நகர்,
சென்னை–600 017.

(த.பி.பா)

Verified RegiEstate TM

2. M/s.A.Sermaraj & P.Anand,
   Advocates, ,
   480–C, 5th Floor,
   New Additional Law Chambers, High court Campus,
   Chennai – 600 104.

3. மாவட்டப்பதிவாளர்,
   திருவாரூர்.
   (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு .

Verified RealEstate ™