43

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

ப.மு. 21986/P1/2016 நாள்.10.02.2023

பொருள் : சீராய்வு மனு – ஆற்காடு சார்பதிவக அலுவலக ஆவண எண் P61/2015 – இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 56(1)–ன் கீழ் சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை :
1. மாவட்டப் பதிவாளர், அரக்கோணம், ஆணை எண்.3488/ஆ1/2015., நாள் 29.02.2016
2. திருமதி. அனுசுயா, க/பெ.சந்திரன் நாயக்கர், திருவண்ணாமலை, மனு நாள் இல்லை.

****

ஆணை:

ஆற்காடு சார்பதிவக ஆவண எண் P61/2015 பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 40(1)(b)–ன் கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.4,59,685/– மற்றும் அபராதம் ரூ.215/– நிர்ணயித்து அரக்கோணம் 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	P61/2015 ஆற்காடு சார்பதிவகம்
ஆவணத்தலைப்பு	பாக பிரிவினை பத்திரம்
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	10.6.2015
ஆவணம் எழுதி கொண்டவர்கள்	1. A.மாணிக்கம் த/பெ.ஆதிமூலம் 2.S.ராம்தாஸ் த/பெ.சுப்பராய நாயக்கர் 3.R .தியாகு(எ) தியாகராஜன் த/பெ S.ராம்தாஸ் 4.R.பாஸ்கரன் த/பெ S.ராம்தாஸ் 5.M.ஜீவா த/பெ A.மாணிக்கம் 6.அனுசுயா அம்மாள் க/பெ சந்திரன் நாயக்கர்
ஆவணத்தில் குறிப்பிட்ட சொத்து மதிப்பு	A ஷெடியூல் ரூ.5,00,000/– (ரொக்கம்) B ஷெடியூல் ரூ.57,05,600/–(அசையா சொத்து)

(த.பி.பா)

ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.30,020/-
மாவட்டப்பதிவாளரால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட குறைவு முத்திரைத் தீர்வை & அபராதம்	ரூ.4,59,685/-+ ரூ.215/-= ரூ.4,59,900/-

வழக்காவணத்தில் கண்டுள்ள A ஷெடியூல் சொத்தினை (ரொக்கம் ரூ.5,00,000/-) 1,2,3,4,5 நபர்கள் அடைவதாகவும் B ஷெடியூல் சொத்தினை (அசையா சொத்து மதிப்பு ரூ.57,05,600/-) 6 வது நபர் அடைவதாகவும் பாகம் செய்து கொள்ளப்படுவதாக ஆவண வாசகம் தெரிவிக்கிறது.

B ஷெடியூல் அசையா சொத்தானது 6வது நபரான திருமதி.அனுசுயா என்பவருக்கும் அவரது சகோதரி திருமதி.லோகாம்பாள் என்பவருக்கும் பாக ஆவணம் ஒன்றின் (518/1986) மூலம் கூட்டாக ஒதுக்கப்பட்டது என ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. அதன் பின் திருமதி. லோகாம்பாள் 29.6.2008ல் காலமான நிலையில் சொத்தில் அவருக்குள்ள விகிதாசார உரிமையானது அவரது கணவர் திரு.A.மாணிக்கம் மற்றும் மகள் (காலம் சென்ற கீதா) மற்றும் மகன் திரு.M.ஜீவா ஆகியோருக்கு வாரிசுரிமைப்படி வந்தடைந்துள்ளது. இவர்களில் திருமதி.கீதா 25.11.14ல் காலமானதால், திருமதி.கீதாவுக்குரிய விகிதாசார உரிமையானது அவரது கணவர் திரு.S.ராம்தாஸ் மற்றும் மகன்கள் திரு.R.தியாகு, திரு.R.பாஸ்கரன் ஆகியோருக்கு வாரிசுரிமைப்படி வந்தடைந்துள்ளது என ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இவ்வாவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58a (ii) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவருக்கான ஏற்பாடு என கருதி சார்பதிவாளரால் முடக்கம் செய்து அரக்கோணம் மாவட்டப்பதிவாளருக்கு மேலனுப்பி வைக்கப்பட்டுள்ளது. இதன் தொடர்ச்சியாக இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 40(1) (b) கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த 29.02.2016 தேதியிட்ட உத்தரவில் வழக்காவணத்தை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58a (ii) கீழ் வகைப்படுத்ததக்கது என முடிவு செய்து குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.4,59,685/- மற்றும் அபராதம் ரூ.215/- நிர்ணயித்து உத்தரவிட்டுள்ளார். இவ்வாணையினை எதிர்த்து சீராய்வு மனு வரப்பெற்றுள்ளது.

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக பல்வேறு தேதிகளில் நேரடி விசாரணைக்கு அறிவிப்புகள் அனுப்பப்பட்டதில் 12.3.2020, 13.8.2020 ஆகிய தேதிய விசாரணையின்போது மட்டும் மனுதாரர் சார்பாக வழக்கறிஞர் ஆஜராகி விசாரணையினை ஒத்தி வைக்க கோரினார். 25.3.2022, 19.4.2022, 9.5.2022, 20.5.2022, 6.6.2022, 21.6.2022 ஆகிய தேதிகளன்று ஆஜராக

(த.பி.பா)

Verified RealEstate TM

482
45

அறிவித்ததில் மனுதாரர் சார்பாக எவரும் ஆஜராகவில்லை. இந்நிலையில் கைவசமுள்ள ஆதாரங்களின் அடிப்படையில் சீராய்வு மனுவை தீர்வு செய்திட முடிவு செய்யப்பட்டது.

சீராய்வு மனு மற்றும் எழுத்து பூர்வ வாதுரை ஆகியவற்றில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள வாதங்கள் பின்வருமாறு;

i) பாக ஆவணங்களுக்கு முத்திரை சட்டம் கூறு 45(a) அல்லது கூறு 45(b) கீழ் மட்டுமே முத்திரை தீர்வை கணக்கிட இயலும்.

ii) பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.5450/இ2/2005 நாள் 11.3.2005ல் வழங்கப்பட்டுள்ள தெளிவுரைப்படி வழக்காவணம் குடும்ப உறுப்பினர் இடையிலான பாக ஆவணமாகவே கருதப்படவேண்டும்.

iii) இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47A கீழ் கிரயம், பரிவர்த்தனை, தானம், பினாமி விடுதலை, ஏற்பாடு ஆகிய ஆவணங்களின் மீது மட்டுமே நடவடிக்கை எடுக்க இயலும் எனும் நிலையில் வழக்காவணம் மீது இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47A கீழ் நடவடிக்கை எடுத்தது தவறானது.

iv) ஆவண சொத்துக்களில் ஒன்றான ரொக்கமானது (ரூ.5,00,000/–) வழக்காவணத்தில் கண்டுள்ள அசையா சொத்திலிருந்து கிடைக்கப்பெற்றதாகும்.

v) முன் பாக ஆவண எண் 518/1986ல் உடன் பிறந்த சகோதரிகளான திருமதி.அனுசுயா மற்றும் திருமதி .லோகாம்பாள் ஆகியோருக்கு சொத்து கூட்டாகவே ஒதுக்கப்பட்டது என்பதால் மேல்முறையீட்டாளரும் அவரது சகோதரியும் இந்து கூட்டு குடும்பத்தினரே.

4) சீராய்வு மனு, மாவட்டப்பதிவாளரின் அசல் கோப்பு, எழுத்து பூர்வ வாதுரையில் வைக்கப்பட்ட வாதங்கள் என்னால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

மேலே குறிப்பிட்டுள்ள மனுதாரரின் வாதங்களில் வழக்காவணம் மீது இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47A கீழ் நடவடிக்கை எடுக்கப்பட்டதாக குறிப்பிட்டுள்ளது முற்றிலும் தவறானது மாறாக வழக்காவணம் மீது இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவுகள் 33 & 40 கீழ் நடவடிக்கை எடுக்கப்பட்டுள்ளது என்பதே உண்மை நிலையாகும்.

வழக்காவணத்தின் மூலம் அசையா சொத்தினை அடையும் திருமதி.அனுசுயாவுக்கும் ஆவணத்தில் கண்டுள்ள இதர நபர்களுக்கும் திருமதி லோகாம்பாள் காலமான பின்னர் கூட்டுரிமை ஏற்பட்டுள்ளது. அதே சமயம் ஆவணதாரர்களுக்கிடையிலான உறவுமுறையில் 1, 5 நபர்கள் காலம்சென்ற திருமதி லோகாம்பாளின் முறையே கணவர் மற்றும் மகன் ஆவர்.

(த.பி.பா)

Verified © RealEstate™

வழக்காவணதாரர்களில் 2, 3, 4 நபர்கள் காலம்சென்ற திருமதி லோகாம்பாள் அவர்களின் மகள் காலம்சென்ற திருமதி.கீதா அவர்களின் கணவர் மற்றும் மகன்கள் ஆவர். எனவே, 1, 2, 3, 4, 5, நபர்கள் மற்றும் 6வது நபருக்கு இடையிலான உறவுமுறை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a) (i) கீழ் 'குடும்பம்' என்ற பதத்திற்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள விளக்கத்திற்குள் வரப்பெறவில்லை.

மேலும் திரு.முத்து பாலு /எதிர்/பதிவுத்துறை தலைவர் (Division Bench order in Writ Petition (MD) No.58 of 2012 Dated 24.02.2014) என்ற வழக்கில் 'குடும்பம்' என்பதற்கான விளக்கம் குறித்து பின்வருமாறு சென்னை உயர்நீதிமன்ற மதுரை கிளை உத்தரவிட்டுள்ளது இந்நேர்வில் பரிசீலனைக்கு உகந்ததாகும்:

19. We, therefore, hold that the word "family" defined in the Explanation to Article 58(a) of Schedule –I, appended to Indian Stamp Act, 1899, would mean only such of those persons mentioned in the Explanation. Further, the definition to the word "family" found in Article 58(a) of Schedule–I of the Indian Stamp Act, 1899, is exhaustive and not illustrative and it is applicable only to such of those persons indicated therein and it will not extend to other persons who do not form part of the definition "family".

மேலும், பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.5450/C2/2005 நாள்.11.03.2005-ன் படி கீழ்க்கண்ட தெளிவுரை வழங்கப்பட்டுள்ளது

"தந்தை அல்லது தாய் எவ்வித ஏற்பாடு செய்யாமல் காலம் சென்ற பின்னர் மகன்களும் மகள்களும் பாகம் செய்து கொள்ளும் போது அவர்களுடைய உறவுமுறை சகோதரன் சகோதரி என்றிருத்தாலும் அவர்கள் காலம் சென்ற தந்தை அல்லது தாயின் வாரிசுகள் ஆனதால் மகன்கள் மற்றும் மகள்கள் என்ற நிலையிலேயே பாகம் செய்து கொள்ளும் நேர்வில் அரசு கடிதங்களில் வழங்கிய தெளிவுரைகளின்படி குடும்பம் உறுப்பினர்களுக்கிடையான பாக ஆவணமாக அட்டவணைக்கூறு 45(a)ன் கீழ் முத்திரை தீர்வை விதிக்கத்தக்கது. மகனோ அல்லது மகளே இறந்திருப்பின் அவர்களது வாரிசுகளும் இதில் அடங்குவார்."

மேற்படி சுற்றறிக்கையில் கண்டுள்ளபடி அல்லாமல் இவ்வழக்காவணத்தில் கண்ட சொத்துக்கள் ஆவணதாரர்களுக்கு ஆவண எண்.518/1986 பாக ஆவணம் மூலம் கூட்டுரிமை ஏற்பட்டுள்ளதால் மேற்படி பதிவுத்துறைத்தலைவரின் சுற்றறிக்கை இந்நேர்வுக்கு பொருந்தவில்லை.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

மேலும், வழக்காவண அசையா பொது சொத்திலிருந்து மேற்படி ரொக்கம் ரூ.5, 00,000/– கிடைக்கப்பெற்றது என்பதும் மனுதாரரின் வாதமாகும். எனினும் மேற்குறிப்பிட்ட ரொக்கம் பொது சொத்திலிருந்து கிடைக்கப்பெற்ற பொது ரொக்கம் என்பதற்கான ஆதாரம் ஏதும் மனுதாரரால் அளிக்கப்படவில்லை.

எனவே மேற்கண்ட காரணங்களாலும், ஆவணதாரர்களிடையிலான உறவுமுறை இந்திய முத்திரைச் சட்டத்தில் வரையறுக்கப்பட்ட "குடும்ப உறுப்பினர்" என்ற விளக்கத்தில் வரப்பெறவில்லை என்பதாலும் சொத்து பாக ஆவணம் ஒன்றின் மூலம் கூட்டுரிமையாக பாத்தியப்பட்டு அதில் ஒரு கூட்டுரிமையாளர் காலமான பின்னர் மற்றொரு கூட்டுரிமையாளர் மட்டும் சொத்தினை அடையும் வகையில் வழக்காவணம் காலம் சென்ற கூட்டுரிமையாளரின் வாரிசுகளால் எழுதி கொடுக்கப்பட்டுள்ளதால். இந்த ஆவணம் "இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 55C ன் கீழ் கூட்டுரிமையாளருக்கு எழுதிக் கொடுக்கப்படும் விடுதலை" என தன்மை நிர்ணயம் செய்து அவ்வாறே ஆணையிடப்படுகிறது.

இதனடிப்படையில் உரிய திருந்திய உத்தரவு பிறப்பித்திட மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிவுறுத்தப்பட்டு பார்வை (1)ல் காணும் மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை மற்றும் பார்வை (2)ல் காணும் சீராய்வு மனு ஆகியவை தள்ளுபடி செய்து ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/ம.ப.சிவன்அருள் /10/02/2023
பதிவுத்துறைதலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

13/02/2023
பதிவுத்துறைதலைவருக்காக

13/02/2023

பெறுநர்:

1. திருமதி.அனுசயா,
க/பெ.சந்திரன் நாயக்கர்
எண்.39, சுவாமி விவேகானந்தர் தெரு,
வாக்கடை கிராமம்,
திருவண்ணாமலை மாவட்டம்.

(த.பி.பா)

Verified @ RealEstate™

2. திரு.K.ராஜேந்திரன்,
   வழக்குரைஞர்
   எண்.12, பலராமன் தெரு,
   சின்னா அல்லாபுரம்,
   வேலூர் மாவட்டம் – 01.

3. மாவட்டப்பதிவாளர்,
   அரக்கோணம்.
   (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate™

(ஓ.மி.பா)