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

ப.மு.15441/ப்பி1/2015 நாள்.17.05.2023

பொருள் : சீராய்வு மனு – 2 எண் இணை சார்பதிவாளர் அலுவலகம், திண்டுக்கல் – ஆவண எண் P253/2010 – இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 56(1)ன் கீழ் சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1.திண்டுக்கல் மாவட்டப்பதிவாளர் செயல் முறை ஆணை எண் 2071/ஆ1/2012 நாள் 09.03.2015
2.திரு.துரை வெங்கடேசன், மதுரை மனு நாள் 31.03.2015.

****

ஆணை:

திண்டுக்கல் பதிவு மாவட்டம், திண்டுக்கல் 2 எண் இணை சார்பதிவக ஆவண எண், P.253/2010 தொடர்பாக இந்திய முத்திரைச் சட்டப்பிரிவு 40(1) (b)ன் கீழ் குறைவு முத்திரைத் தீர்வை ரூ.18,85,864/- மற்றும் அபராதம் ரூ.136/- நிர்ணயித்து திண்டுக்கல் மாவட்டப்பதிவாளரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட பார்வை (1)ல் காணும் உத்தரவினை எதிர்த்து பார்வை (2)ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) சீராய்வு மனு தொடர்பான அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு:

ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட நாள்	10.11.2010
ஆவணத்தலைப்பு	பாகப்பிரிவினைப் பத்திரம்
எழுதிக் கொண்டவர்கள்	1) திரு.சண்முகவேல் த/பெ. சின்னசாமி துரைராஜ் நாயுடுவின் மகள்வழி பேரன் 2) திரு.கார்த்திகேயன் த/பெ. கோபாலகிருஷ்ணன் துரைராஜ் நாயுடுவின் மகன்வழி பேரன் 3) திரு.ராமசாமி த/பெ. குருசாமி துரைராஜ் நாயுடுவின் மகன்வழி பேரன்

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

	4) திரு.துரை.வெங்கடேசன் த/பெ. துரைராஜ் நாயுடு 5) திருமதி.கிருஷ்ணவேணி த/பெ. துரைராஜ் நாயுடு 6) திருமதி. ஜெயந்திமாலா க/பெ. விஜயரங்கன் த/பெ. துரைராஜ் நாயுடு (1 முதல் 6 நபர்கள் அடைவது 'B'ஷெட்யூல்) 7) திருமதி.சீத்தாலட்சுமி க/பெ. நாராயணசாமி லெட்சுமணசாமி மகள் (7வது நபர் அடைவது 'A' ஷெட்யூல்)
ஆவணம் தாங்கிய மதிப்பு	ரூ.13,94,41,330 / –
ஆவண தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.20000/–
மாவட்டப்பதிவாளரால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட குறைவு முத்திரைத்தீர்வை/ அபராதம்	ரூ.18,85,864/ + அபராதம் ரூ.136/–

வழக்காவணம் பாகப்பிரிவினை ஆவணம் என்ற தலைப்பில் எழுதப்பட்டு திண்டுக்கல் 2 எண் இணை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டு நிலுவை P.253/2010 ஆக நிலுவை வைக்கப்பட்டுள்ளது.

வழக்காவணத்தினை பரிசீலித்த பதிவு அலுவலர் ஆவணத்தினை எழுதிக்கொள்ளும் நபர்களில் 6வது நபரான திருமதி.ஜெயந்திமாலா க/பெ. விஜயரங்கன் என்பவரது உறவு முறையானது குடும்பம் என்ற வரையறைக்குள் இடம் பெறவில்லை என்பதால் வழக்காவணத்தினை இந்திய முத்திரைச் சட்டக் கூறு 58(a)(ii)ன் கீழான குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத நபர்களுக்கிடையேயான தான செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் என வகைபடுத்தி முடக்கம் செய்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பியுள்ளார்.

ஆவணத்தினை பரிசீலித்த மாவட்டப்பதிவாளர் திருமதி.ஜெயந்திமாலா என்பவர் குடும்பம் என்ற வரையரைக்குட்பட்டவரல்ல என்பதால் 7வது நபர் அடையும் 'A' ஷெட்யூல் சொத்து பொறுத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டக் கூறு

(த.பி.பா)

Verified @ RealEstate

93

58(a)(i)ன் கீழான குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கான தான செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் எனவும், 'B' ஷெட்யூலில் திருமதி.ஜெயந்திமாலா தவிர இதர நபர்கள் அடையும் 5/6 பாகம் பொறுத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டக் கூறு 58(a)(i)ன் கீழான குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கான தான செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் எனவும், 6வது நபர் ஜெயந்திமாலா அடையும் 1/6 பாகம் பொறுத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டக்கூறு 58(a)(ii)ன் கீழான குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத நபர்களுக்கிடையேயான தான செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் எனவும் வகைப்படுத்தி குறைவு முத்திரைத்தீர்வை ரூ.18,85,864/ மற்றும் அபராதம் ரூ.136/- செலுத்த பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணையினை எதிர்த்து சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

3) மனுதாரர் வயோதிகம் காரணமாக நேரில் ஆஜராக இயலவில்லை என தெரிவித்ததை அடுத்து ஆவணச் சொத்து முன் ஆவணம் மூலம் கோவிலுக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள நிலையில் ஆவணதாரர்களுக்கு சொத்தில் உரிமை ஏற்பட்டமைக்கான ஆதாரங்களை அளித்திட 26.2.2019 தேதியிட்ட பதிவுத்துறை தலைவர் கடிதம் மூலம் மனுதாரர் கோரப்பட்டார்.

இவ்விவரத்தினை சட்டப்படி அளிக்கப்பட தேவையில்லை என மனுதாரர் தனது 30.4.2019 தேதியிட்ட மனுவில் மறுத்த நிலையில் AIR 1961 Mad 356, 1984 (3) SCC 447 உள்ளிட்ட நீதிமன்ற தீர்ப்புரைகளின்படி இவ்விவரம் அவசியமானது என மனுதாரருக்கு 21.12.2020 தேதியிட்ட பதிவுத்துறை தலைவர் கடிதத்தில் தெளிவுபடுத்தப்பட்ட பின்னரும் மனுதாரிடமிருந்து பதில் ஏதும் வரப்பெறவில்லை. இவ்வாறான நிலையில் கைவசமுள்ள ஆதாரங்களின் அடிப்படையில் சீராய்வு மனுவை தீர்வு செய்திட முடிவு செய்யப்பட்டது.

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

i) திரு.விஜயரெங்கன் உடல் நலமின்றி இருந்ததால் அவரது மனைவி திருமதி.ஜெயந்திமாலா ஆவணத்தில் ஒப்பமிட்டார்.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate TM

ii) திருமதி.சீதாலட்சுமி பொது குடும்ப நிதியினை பெற்றுக்கொண்டுள்ளார்.

iii) பதிவுத்துறை தலைவரின் பல்வேறு ஆணைகளின்படி மேற்படி பாக ஆவணம் குடும்ப உறுப்பினர்கள் இடையிலானதே.

iv) மேற்படி நிலுவை பாக ஆவணம் திருப்பி தர வேண்டாம்.

4) சீராய்வு மனு, மாவட்டப்பதிவாளரின் அசல் கோப்பு, என்னால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

'A' ஷெட்யூல் பொருத்து மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த முத்திரை தீர்வை ஏற்புடையதாக காணப்படுகிறது, 'B' ஷெட்யூல் அசையா சொத்து உரிமை பொருத்து முன் ஆவணம் பரிசீலிக்கப்பட்டதில் பின்வரும் விவரங்கள் தெரியவருகிறது.

வழக்காவண சொத்தானது முன் செட்டில்மெண்ட் 3596/1917ன்படி திரு.கிருஷ்ணசாமி நாயுடு குமாரர்கள் திரு.துரைராஜ் நாயுடு மற்றும் லட்சுமண நாயுடு அவர்களுக்கு பாத்தியப்பட்டு, அன்னார்களின் மறைவிற்கு பிறகு வழக்காவணத்தில் கண்ட நபர்களுக்கு வாரிசுதாரர்கள் முறையில் கிடைக்கப்பெற்று தற்போது பாகம் செய்து கொள்வதாக வழக்காவண வாசகங்கள் உள்ள போதிலும் முன் செட்டில்மெண்ட் ஆவண நகல் (3596/1917) பரிசீலிக்கப்பட்டதில் திரு.கிருஷ்ணசாமி நாயுடு குமாரர்கள் திரு.துரைராஜ் நாயுடு மற்றும் திரு.லட்சுமண நாயுடு என்பவர்களால் அவர்களுக்கு பாத்தியப்பட்ட திண்டுக்கல் தாலுக்கா செட்டிநாயகன்பட்டி கிராம சர்வே எண்.712–B ல் உள்ள ஏக்கர் 2 சென்ட் 5 விஸ்தீரணமுள்ள நிலத்தில் வரும் வருவாயினை கொண்டு திண்டுக்கல் தாலுக்கா தாடிக்கொம்பு ஸ்ரீ சௌந்திரராஜப் பெருமாள் சித்திராப் பௌர்ணமி உற்சவத்தை வருஷாவருஷம் நடத்திவர வேண்டியும் மேற்படி சொத்தில் ஒரு கட்டிடம் கட்ட வேண்டியும் செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் எழுதிதரப்பட்டுள்ளது. இந்த ஆவணத்தில் கீழ்கண்ட வாசகங்கள் காணப்படுகின்றன.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate TM

1. '.........நம்முடைய மனப்பூர்வமான எண்ணப்படிக்கும் அடியில் கண்ட ஏற்பாடு செய்திருக்கிறோம் அந்தப்படி நாமும் நம்முடைய வாரிசுகளும் நம்முடைய பாத்தியத்தை அடைகிறவர்களும் கொஞ்சமேனும் தவறாமல் நடந்து வர வேண்டியது எந்தக் காரணத்தைக் கொண்டாவது இதற்கு விரோதமாக இந்த தஸ்தாவேசை ரத்து செய்ய நாம் யாருக்கும் எவ்வித பாத்திய சுதந்திரமும் கிடையாது. (விவரம்) அடியில் கண்ட 1.2வது இலக்கமிட்ட நிலத்தை தாடிக்கொம்பு ஸ்ரீ சௌந்திரராஜப் பெருமாள் சித்திராப் பௌர்ணமி உற்சவத்தில் திண்டுக்கல்லில் வருஷாவருஷம் வழக்கம் போல் நடந்து வருகிற திருவிளாவில் ஷ நிலத்தில் ஒரு கட்டிடம் கட்டி திருக்கன் மண்டகப்பிடி தர்மம் சந்தர்ப்பம் போல் எப்பவும் நடத்தவேண்டியதாக இருப்பதால் அதற்கு ஷ 1வது நபர் அடியில் கண்ட 1.2 லக்கச் சொத்துக்களின் வரும்படியிலிருந்து வருஷம் ஒன்றுக்கு ரூ.100க்கு குறையாமல் சிலவு செய்து சரியான கணக்கு வைத்து ஷ உற்சவ விமர்சையாக நடத்தி வரவேண்டியது...........'

'.........1.2 லக்க சொத்துக்களையும் அதின் வரும் படிகளையும் கட்டக் கூடிய கட்டடங்களையும் நாமும் நம்முடைய வாரிசுகளும் எப்பவும் எந்தக்காரணத்தைக் கொண்டும் யாதொரு பந்தக பராதீனங்களுக்கம் உள்படுத்தக் கூடாது உள்படுத்தினாலும் அது செல்லத்தக்கதில்லை கோர்ட்டு அட்டாட்சுமெண்டு முதலிய நடவடிக்கைகளுக்கும் உட்படுத்தப்படதக்கதல்ல........'

'...................................எந்த காலத்தில் தர்ம பரிபாலனத்துக்கு ஆண் பெண் சந்ததியன்னியில் வாரிசு இல்லாமல் நின்றுவிட்டால் அந்தக் காலத்தில் அடியில் கண்ட சொத்துக்களை தாடிக்கொம்பு ஸ்ரீ சௌந்திரராஜப் பெருமாள் தேவஸ்தானம் அதிகாரிகள் ஷ தேவஸ்தானத்தில் வைத்துக்கொண்டு மேல்கண்டபடி நடத்தி வரவேண்டியது......'

(த.பி.பா)

Verified RealEstate TM

'.........(சொத்து விவரம் 1வது இலக்கம்) மதுரை டிஸ்டிகெட்டு திண்டுக்கல் சப்டிஸ்டிரிகட்டு திண்டுக்கல் தாலுக்கா செட்டிநாயகன்பட்டி கிராமம் சர்வே நிர் 712 B லட்டர் ஏக்கர் 2 செண்டு 55ல் வடக்குகடாசியல் மேல்புரம் ரோட்டை அடுத்து செண்டு நிலம் (இரண்டாவது லக்கம்) மதுரை டிஸ்டிரிக்கெட்டு திண்டுக்கல் சப்டிஸ்டிரிகெட்டு திண்டுக்கல் தாலுகா செட்டிநாயகன்பட்டி கிராமம் சர்வே நிர் 712 B லட்டரில் 1வது லக்க நிலம் 10 செண்டு போக பாக்கி ஏக்கர் 2 செண்ட் 45 உள்ள நிலம்.......'

மேற்கண்ட ஆவண வாசகப்படி தாடிக்கொம்பு ஸ்ரீ சௌந்திரராஜப் பெருமாள் தேவஸ்தாணம் தர்ம பரிபாலனத்துக்கு பாக ஆவணத்தில் கண்டுள்ள சொத்துகளை கட்டுப்படுத்தி ஏற்பாடு செய்யப்பட்டு, அச்சொத்துக்களை பராதீனம் செய்ய வழிவகை உரிமை ஏதும் வழங்கப்படாத வகையில் முன் ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளதாக அறிய முடிகிறது. இவ்வாறான நிலையில் வழக்காவணதாரர்களுக்கு, ஆவண சொத்தின் மீது உரிமையோ கூட்டுரிமையோ இல்லை எனவும் ஆவணச் சொத்தினை கூட்டுரிமையாளர் என்ற முறையில் பாகம் செய்து கொள்ள முன் உரிமை (Pre–existing right) இல்லை எனவும் புலனாகிறது.

இவ்வாறான நிலையில் வழக்காவணம் இந்திய முத்திரைச் சட்டக் கூறு 58ன் கீழ் "ஏற்பாடு" ஆவணமாக மாவட்டப்பதிவாளரால் வகைப்படுத்தப்பட்டது ஏற்புடையதல்ல. எனவே வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 2(10) மற்றும் கூறு 23 (Residue Article) ஆகியவற்றின் படி 'உரிமை மாற்றம்' என வகைப்படுத்தத்தக்கது என முடிவு செய்யப்பட்டு அவ்வாறே ஆணையிடப்படுகிறது.

மேலும் இச்சொத்து சௌந்திரராஜப் பெருமாள் கோவிலுக்கு முற்றிலும் பயன்பட வேண்டும் எனவும் இச்சொத்தினை வாரிசுதாரர்கள் பாராதீனம்

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

செய்யலாகாது எனவும் முன் ஆவணம் எண். 3596/1917-ல் கட்டுப்பாடு விதிக்கப்பட்டுள்ளதால் வழக்காவணதாரர்களுக்கு சொத்தில் உரிமை இல்லாத நிலையில் வழக்காவணம் பதிவு மறுக்கப்படவேண்டிய ஒன்றாகும். வழக்காவணம் பதிவு செய்திட இயலாத ஆவணம் என்ற போதிலும் ஒரு ஆவணத்திற்கு செலுத்த வேண்டிய முத்திரை தீர்வை அதனை பதிவு செய்வதை சார்ந்ததல்ல என்பதும் குறைவு முத்திரை தீர்வை காரணமாக முடக்கம் செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை பதிவு செய்யாமல் திரும்ப பெறுவதால் செலுத்தப்பட வேண்டிய முத்திரை தீர்வை அற்றுப்போய்விடாது என்ற சட்ட நிலை பின் வரும் நீதிமன்ற தீர்ப்புகளில் உறுதி செய்யப்பட்டுள்ளது:

17. In our opinion, a registering officer under the Registration Act (in this case the Sub-Registrar) is certainly a person who is in charge of a public office. Section 33(3) applies only when there is some doubt whether a person holds a public office or not. In our opinion, there can be no doubt that a Sub-Registrar holds a public office. Hence, he cannot return such a document to the party once he finds that it is not properly stamped, and he must impound it.
{Hon'ble Supreme Court of India Judgment in Government of Andhra Pradesh & Ors Vs Smt. P.Laxmi Devi/ Appeal (civil) 8270 of 2001 dated 25/02/2008}

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. {Mohammed Nachiar vs The District Registrar AIR 1983 Mad 19}

எனவே வழக்காவணத்திற்கு பதிவு மறுக்கப்படும் போதிலும் ஆவணத்திற்கு எழும் முத்திரை தீர்வையினை வசூலித்திட மாவட்டப்பதிவாளர் அறிவிக்கப்படுகிறார். இதனடிப்படையில் உரிய திருந்திய உத்தரவு பிறப்பித்திட மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிவுறுத்தப்பட்டு பார்வை (1)ல் காணும்

(த.பி.பா)

மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை மற்றும் பார்வை (2)ல் காணும் சீராய்வு மனு ஆகியவை தள்ளுபடி செய்து ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/ம.ப.சிவன்அருள் /17/05/2023
பதிவுத்துறைதலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு
அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

பதிவுத்துறைதலைவருக்காக

பெறுநர்:

1. திரு.துரை வெங்கடேசன்,
   த/பெ.லேட்.கே.துரைராஜ்
   எண்.6/14, ஆண்டாள் தெரு,
   கே.கே.நகர்,
   மதுரை – 625 020.

2. மாவட்டப்பதிவாளர்,
   திண்டுக்கல்.
   (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate