தமிழ்நாடு பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும் முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள், சென்னை-28.
முன்னிலை : திருமதி.பா.ஜோதி நிர்மலாசாமி, இ.ஆ.ப.,

ப.மு.எண்: 22206/P1/2016 நாள்:20.11.2019

பொருள்: சீராய்வு மனு – அசோக் நகர் சார்பதிவாளர் அலுவலகம் நிலுவை ஆவண எண் P.10/2015 – இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 56(1) ன் கீழ் சீராய்வு மனு – இறுதி ஆணை பிறப்பித்தல் - தொடர்பாக

பார்வை:
1.மாவட்டப்பதிவாளர் மத்தியசென்னை ஆணை எண் 2158/ஆ1/15 நாள் 12.4.16
2.திரு.D.ரங்கநாதன், சென்னை மனு நாள்.13.04.2016

ஆணை:

அசோக்நகர் சார்பதிவக நிலுவை ஆவண எண்.10/2015 பொருத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 23 ன் கீழ் உரிமை மாற்றம் மற்றும் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 55A ன் கீழ் விடுதலை எனும் இரு தன்மையுடைய ஆவணமாக வகைப்படுத்தி குறைவு முத்திரைத் தீர்வை ரூ.24,25,000/ மற்றும் அபராதம் ரூ.25000/ செலுத்தக் கோரி மத்திய சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த பார்வை(2)ல் காணும் ஆணையின் மீது இந்திய முத்திரை சட்டப்பிரிவு 56(1) ன் கீழ் பார்வை(2)ல் காணும் சீராய்வு மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. சீராய்வு மனு தொடர்பான அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு;

Verified e RealEstate™

ஆவண எண்	நிலுவை ஆவண எண். 10/2015 அசோக்நகர் சார்பதிவகம்
ஆவணத்தலைப்பு	விடுதலை பத்திரம்
எழுதிக்கொடுத்த நாள்	20.01.2015
விடுதலை கொடுப்பவர்	திரு .D.ராஜகோபாலன் த/பெ. ஆர். தேசிகன்
விடுதலை பெறுபவர்	திரு D. ரங்கநாதன் த/பெ. ஆர். தேசிகன்
ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தொகை	ரூ 3,50,00,000/-
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரை தீர்வை	ரூ 25,000/-
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை /அபராதம்	குறைவு முத்திரைத் தீர்வை ரூ.24,25,000/- மற்றும் அபராதம் ரூ.25000/- ஆக மொத்தம் ரூ.24,50,000/-

2).வழக்கிலான விடுதலை ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுப்பவரான திரு.D.ராஜகோபாலன் என்பவர், ஆவணத்தை எழுதிபெறுபவரான அன்னாரின் சகோதாரர் திரு.D. ரங்கநாதன் என்பவருக்கு சொத்தின் பேரில் தனக்குண்டான பாக பாத்தியத்தை விடுதலை செய்துக் கொடுப்பதாக ஆவண வாசகம் தெரிவிக்கிறது. ஷெடியூலில் கண்ட அசையாச்சொத்தானது (5300 சதுரடி மற்றும் அதிலுள்ள தரைதள கட்டிடம்) ஆவணதாரர்களின் பெற்றோர்களான திரு. ஆர்.தேசிகன் மற்றும் திருமதி. பத்மா தேசிகன் ஆகியோருக்கு கோடம்பாக்கம் சார்பதிவக கிரைய ஆவண எண் 3962/1980 ன் படி பாத்தியப்பட்டுள்ளது. பின்னர் ஆவண எண் 473/1986 மூலமாக இச்சொத்தானது திரு.தேசிகன், திருமதி.பத்மாதேசிகன் மற்றும் அவர்களது மகன்களான திரு.D.ராஜகோபாலன், திரு.D.ரங்கநாதன்

Verified © RealTrace

(ஆவணதாரர்கள்) ஆகியோர்களிடையே பின்வருமாறு பாகம் பிரித்துக் கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

5300 சதுரடி மனையில் பிரிபடாத பாதி பாகமும் அதில் உள்ள தரை தள கட்டிடத்தையும் திரு. ஆர்.தேசிகன் மற்றும் அவரது மனைவி திருமதி. பத்மா தேசிகன் அடைந்து அனுபவித்து வர வேண்டுமெனவும் அவர்களது காலத்திற்கு பின் திரு:D. ரங்கநாதன் (விடுதலை பெறுபவர்) அடைய வேண்டும் என்றும், மேற்படி 5300 சதுரடி மனையில் பிரிபடாத பாதி பாகமும் அதில் முதல் தளத்தில் கட்டிடம் கட்டிக் கொள்ளும் உரிமையும் மற்றொரு மகன் திரு.D.ராஜகோபாலன் (விடுதலை அளிப்பவர்) அடைய வேண்டியது என பாகம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

தற்போதைய விடுதலை ஆவணப்படி திரு.D.ராஜகோபாலன் பாகப்பிரிவினை மூலம் தனக்கு ஒதுக்கப்பட்டிருந்த பிரிபடாத பாதி பாக மனையையும் அதிலுள்ள திரு.D.ராஜகோபாலன் அவர்களால் கட்டப்பட்ட கட்டிடத்தையும் திரு.D.ரங்கநாதனுக்கு விடுதலை செய்து கொடுத்துள்ளார். இதற்கு ரூ.3,50,00,000/- தொகையினை கைமாறாக அன்னாரால் பெறப்பட்டுள்ளது. விடுதலை செய்யப்படும் சொத்தில் விடுதலை பெறுபவருக்கு எவ்வித முன்னுரிமையும் இல்லாததாலும், விடுதலை அளிப்பதற்கு கைமாறு தொகை பெறப்பட்டிருப்பதாலும் மேற்படி ஆவணத்தில் விடுதலை அளிக்கப்படுவதாக கூறப்படும் பொதுவில் பிரிபடாத பாதி மனை மற்றும் முதல் தள கட்டிடம் ஆகியவற்றை பொருத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 23 ன் படி உரிமை மாற்றம் எனவும் மற்றொரு பொது பிரிபடாத பாதி மனை மற்றும் தரைத்தள கட்டிடத்திற்கு இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 55 (A) ன் படி குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கிடையேயான விடுதலை என இரு தன்மை உடைய

Verified PadiEstate

ஆவணமாக கருதி சார்பதிவாளரால் முடக்கம் செய்து மத்திய சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர்க்கு அனுப்பி வைக்கப்பட்டுள்ளது. இதன் மீது மத்திய சென்னை மாவட்டப்பதிவாளரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட பார்வை(2)ல் காணும் ஆணையில் வழக்காவணத்தினை இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 23 ன் கீழ் உரிமை மாற்றம் மற்றும் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 55A ன் கீழ் விடுதலை எனும் இரு தன்மையுடைய ஆவணமாக வகைப்படுத்தி ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள கைமாறுத்தொகை ரூ.3,50,00,000/-க்கு இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 23ன்படி தேவையான குறைவு முத்திரைத்தீர்வை ரூ.24,25,000/- மற்றும் அபராதம் ரூ.25,000/- ஆக மொத்தம் ரூ.24,50,000/- நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த இந்த உத்தரவினை எதிர்த்து சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

3). இவ்வழக்கு தொடர்பாக 1.11.19 & 8.11.19 ஆகிய தேதிகளில் நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் மற்றும் அவரது வழக்கறிஞர் ஆகியோர் முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுலவர் முன் நேரில் ஆஜாராகி எழுத்துபூர்வ வாதுரைகளை தாக்கல் செய்ததுடன், மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த ஆணையில் விடுதலை செய்யப்படும் அடிமனை & கட்டிடம் முழுமைக்கும் கிரையமாக பாவித்து முத்திரைதீர்வை நிர்ணயித்த மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணை தவறானது எனவும், அதிகபட்சம் முதல் தளத்திலுள்ள கட்டிடத்திற்கு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிடப்பட்டிருக்க வேண்டுமெனவும் ஆவணம் எழுதிக்கொள்பவர்கள் உடன் பிறந்த சகோதரர்கள் எனவும் ஆவணச் சொத்திற்கு இருவரும் கூட்டுரிமையாளர்களே எனவும் மனுதாரர் மற்றும் வழக்கறிஞர் வாதிட்டனர்.

4). மனுதாரின் சீராய்வு மனு, மாவட்டப்பதிவாளரிடமிருந்து பெறப்பட்ட அசல்கோப்பு மற்றும் நேரடி விசாரணையின் போது மனுதாரரால்

Verified RealEstate

தெரிவிக்கப்பட்ட வாதங்கள், மற்றும் எழுத்துப்பூர்வ வாதுரைகள் ஆகியவை என்னால் கவனமாக பரீசீலிக்கப்ப்பட்டன.

விடுதலை ஆவணம் தொடர்பான பதிவுத்துறைத் தலைவரின் சுற்றறிக்கை எண் 25808/C5/2000 நாள் 11.10.2000 மற்றும் எண் 61127/P1/13 நாள் 7.1.14 ஆகியவற்றில் பிரிதொரு நபரின் சொத்தில் பிரிபடா பாகத்தினை மற்றொருவர் அடையும் நேர்விலும் அவர்களிடையே கூட்டுரிமை ஏற்படுவதாகவே கருத வேண்டுமென தெளிவுபடுத்தப்பட்டுள்ளது. வழக்காவணச் சொத்தில் அடங்கியுள்ள அடிமனையானது ஒரே பாக ஆவணம் மூலம் (ஆவண எண் 473/1986) இரு சகோதரர்களுக்கும் பிரிபடாத பாகமாக அளிக்கப்பட்டுள்ளது. இவ்வாறான நிலையில் அடிமனையினை பொருத்தமட்டில் ஆவணதாரர்கள் கூட்டுரிமையாளர்களாக கருத இயலும் என்ற போதிலும் ஆவணச் சொத்தில் முதல் தளத்திலுள்ள கட்டிடம் விடுதலை அளிப்பவரான திரு.D.ராஜகோபாலனுக்கு பிரத்யேகமாக பாத்தியப்பட்டது என்பதால் அதனை பொருத்து ஆவணதாரர்களை கூட்டுரிமையாளர்களாக கொள்ள இயலாது.

வழக்காவணத்தில் அடிமனையினை பொறுத்து ஆவணதாரர்களுக்கு கூட்டுரிமையுள்ளதால், அடிமனை பொருத்து வழக்காவணத்தை இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 55A ன் கீழ் விடுதலை ஆவணமாகவும், முதல்தள கட்டிடத்தை பொருத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 23 ன் கீழான 'கைமாற்றுத் தொகையுடன் கூடிய உரிமை மாற்றம்' எனவும் வகைப்படுத்தக் கூடியது என முடிவு செய்யப்பட்டு அவ்வாறே ஆணையிடப்படுகிறது. இதன் அடிப்படையில் அடிமனை மற்றும் கட்டிடம் ஆகியவற்றின் சந்தை மதிப்புக்கு ஏற்ப கைமாற்றுத் தொகையில் விகிதாசார தொகையினை கணக்கிட்டு அதற்கேற்ப முதல்தள கட்டிடத்தை பொறுத்து குறைவு முத்திரைத் தீர்வை

Verified © RedEstate™

கணக்கிட்டு திருந்திய ஆணை பிறப்பிக்க மாவட்டப்பதிவாளருக்கு தெரிவித்து மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணை மற்றும் சீராய்வு மனு தள்ளுபடி செய்து ஆணையிடப்படுகிறது.

(ஒ/ம்) பா.ஜோதி நிர்மலாசாமி/20.11.2019
பதிவுத்துறைத் தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணையின்படி/

25.11.19
பதிவுத்துறைத்தலைவருக்காக

25/11/19

பெறுநர்

1.திரு.D. ரங்கநாதன்
த/பெ. R.தேசிகன்
பழய எண்.9,புதிய எண்7,
41-வது தெரு, 6-வது அவென்யூ,
அசோக் நகர்,சென்னை – 600 083

2.M/s KSV Sethuraman, Advocate
பழய எண் 168, புதிய எண் 330
தம்பு செட்டி தெரு,
Panduklix Plaza, 1st Floor
Room No.25
Chennai 600 001

3.மாவட்டபதிவாளர், மத்திய சென்னை
(அசல் கோப்புடன்)

நகல் : மு.ஆ.கோ.

Verified RealEstate™