345

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

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

ப.மு.எண். 927/ப்பி1/2018 நாள் 22.03.2024

பொருள் : சீராய்வு மனு – சேலையூர் சார்பதிவகம் – நிலுவை ஆவண எண். P30/2015 –இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1)(b) கீழ் தென்சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை :
1. தென்சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர், ஆணை எண். 5058/ஆ1/2015, நாள்.28.03.2016.
2. திரு.பிரவின் எம் ஜெயின் மற்றும் நரேஷ் எம் ஜெயின், சென்னை மனு பெறப்பட்ட நாள்.05.01.2018.

oOo

ஆணை:

சேலையூர் சார்பதிவக நிலுவை ஆவண எண்.P30/2015 பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 40(1) (b)–ன் கீழ் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை ரூ.1,22,540/– மற்றும் அபராதம் ரூ.2460/– நிர்ணயித்து தென்சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த பார்வை (1)ல் காணும் உத்தரவினை எதிர்த்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 56(1)–ன் கீழ் பார்வை (1)ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) வழக்காவணம் மற்றும் சீராய்வு மனு குறித்த அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு:

ஆவண எண் / சார்பதிவகம்	P30/2015, சார்பதிவாளர் அலுவலகம், சேலையூர்
ஆவணத்தலைப்பு	பிழைத்திருத்தல்
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	17.02.2015

(த.பி.பா)

Verified RealEstate ™

ஆவணம் எழுதிகொடுத்தவர்	1. திரு.சரிமல் பி ஜெயின் 2.திரு.மோகன்லால் பி.ஜெயின் 3.திரு.கிரீஷ் ஜெயின் 4.M/s.அருண் எக்ஸல்லோ (முதல்வர்) 1. திரு.பிரவின் எம் ஜெயின் 2.திரு.நரேஷ் எம் ஜெயின் (முகவர்)
ஆவணம் எழுதி வாங்கியவர்	திரு.கிருஷ்ண விஜயசேகரன்
பிழையான சொத்தின் மதிப்பு சரியான சொத்தின் மதிப்பு	ரூ.7,00,800/- குறிப்பிடவில்லை
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.100/-
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23ன் கீழ் கிரய ஆவணம்
மாவட்டபதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் அபராதம்	ரூ.1,22,640/- + ரூ.2,460/-

வழக்காவணத்திற்கு முன் ஆவணமான கிரைய ஆவண எண்.5077/2011ல் ராஜகீழ்பாக்கம் கிராம புல எண்.155/2B7Bல் 12 செண்டு, புல எண்.155/2B9Bல் 36 செண்டு, புல எண்.155/2B8Bல் 30.45 செண்டு, புல எண்.156/1Aல் 26 செண்டு மற்றும் புல எண். 156/1Bல் 47 செண்டு ஆக மொத்தம் ஏக்கர் 1.45 செண்டில் பிரிபடாத 483 சதுரடி கிரயம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

முன் கிரைய ஆவணத்தின் பக்க எண்.1ல் பொது அதிகார முகவர்களின் விவரத்தில் திருவாளர்கள். சரிமல் பி ஜெயின், மோகன்லால் பி.ஜெயின், கிரீஷ் ஜெயின், (அதிகார ஆவண எண்.421/2011) மற்றும் அருண் எக்ஸல்லோ (அதிகார ஆவண எண்.496/2005) ஆகியோரின் முகவர்கள் என்ற தகுதியில் திரு.பிரவின் எம் ஜெயின் மற்றும் திரு.நரேஷ் எம் ஜெயின் என குறிப்பிடுவதற்கு பதிலாக பிழையாக திரு.நரேஷ் எம் ஜெயின் மட்டுமே முகவர் எனும் தகுதியில் எழுதிக்கொடுப்பதாக தவறுதலாக என குறிப்பிடப்பட்டுவிட்டதையும் பக்க எண்.9ல் வரிசை எண்.7ல் கண்ட சொத்து விவரத்தில் எல்லைகள் குறிப்பிடும்போது மேற்கு பக்க எல்லையில் ச.எண்.155/2B9A, 155/2B8A மற்றும் 155/2B7Aல் உள்ள நிலம் என தட்டச்சு

(த.பி.பா)

Verified RealEstate ™

செய்வதற்கு பதிலாக பிழையாக ச.எண்.155/2B9A, 155/28A மற்றும் 155/2B7Aல் உள்ள நிலம் என தட்டச்சு செய்யப்பட்டதையும் திருத்தம் செய்யும் விதமாக வழக்கிலான பிழை திருத்தல் ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது என ஆவண வாசகங்கள் தெரிவிக்கின்றது.

வழக்கிலான பிழை திருத்தல் ஆவணத்தின் மூலமே அதன் உண்மையான உரிமையாளர்களால் பொது அதிகாரம் வழங்கப்பட்ட முகவர்களால் ஆவணம் எழுதி வாங்கியவருக்கு கொடுக்கப்படுவதால் சொத்தின் உரிமை தற்பொது தான் மாற்றம் செய்யப்படுகிறது என்ற கருத்தினடிப்படையில் வழக்கிலான ஆவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 23-ன் கீழ் ஒரு புதிய கிரைய ஆவணம் என வகைப்படுத்தக்கூடியது என முடிவு செய்து குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் அபராதம் முறையே ரூ.1,22,540/- மற்றும் ரூ.2,460/- நிர்ணயித்து தென்சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 40(1)(b)ன் கீழ் பிறப்பித்த ஆணையில் உத்தரவிட்டுள்ளார். இதன்மீது சீராய்வு மனு வரப்பெற்றுள்ளது.

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக 16.08.2023 அன்று பதிவுத்துறை தலைவர் முன்னிலையில் நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் சார்பாக அவரது வழக்கறிஞர் ஆஜராகி தங்கள் தரப்பு வாதங்களை எடுத்துரைத்தார்.

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

1) வழக்கிலான ஆவணத்தில் சொத்து மதிப்பு ஏதும் மாற்றம் செய்யப்படவில்லை அதற்குரிய முத்திரை தீர்வை முன் கிரைய ஆவண 5077/2011ல் செலுத்தப்பட்டுவிட்டது. மேலும், வழக்கிலான பிழைத்திருத்தல் ஆவணத்தின் படி சொத்து மாற்றம் ஏதும் நடைபெறவில்லை.
2) முன் கிரைய ஆவணத்தின்படி சொத்து மாற்றம் செய்யப்பட்டுவிட்டது எனவே, புதிய கிரைய ஆவணம் என வகைப்படுத்திய மாவட்டப்பதிவாளின் ஆணையினை ரத்து செய்து ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும்.

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

(த.பி.பா)

Verified @ RealEstate ™

ராஜகீழ்பாக்கம் கிராம புல எண்.156/1 (ரி.ச.எண்.156/1A)ல் கட்டுப்பட்ட 26 செண்டு (11326 சதுரடி) மற்றும் 156/1 (ரி.ச.எண்.156/1B)ல் கட்டுப்பட்ட 47 செண்டு (20474 சதுரடி) ஆகியவை பொருத்து திருவாளர்கள். அருண் எக்ஸெல்லோ நிறுவனம் சொத்தினை கிரையம் செய்ய அதிகார ஆவண எண்.496/2005 மூலம் திரு.பிரவின் எம் ஜெயின் மற்றும் திரு.நரேஷ் எம் ஜெயின் ஆகியோருக்கு அதிகாரமளித்துள்ளது. ராஜகீழ்பாக்கம் கிராம புல எண்.156/2B7 (Part) (தற்போது ச.எண்.156/2B7B) ல் கட்டுப்பட்ட 12 செண்டு மற்றும் 156/2B9 (தற்போது.ச.எண்.156/2B9B)ல் கட்டுப்பட்ட 36 செண்டு ஆகியவை பொருத்து திருவாளர்கள். சரிமல் பி ஜெயின், மோகன்லால் பி.ஜெயின், கிரீஷ் ஜெயின் ஆகியோர் சொத்தினை கிரையம் செய்ய அதிகார ஆவண எண்.421/2011 மூலம் திரு.பிரவின் எம் ஜெயின் மற்றும் திரு.நரேஷ் எம் ஜெயின் ஆகியோருக்கு அதிகாரமளித்துள்ளனர். இவ்வாறு இரு வெவ்வேறு அதிகார ஆவணங்கள் மூலம் கிரையம் செய்திட அதிகாரம் பெற்று அப்புலங்களை ஒருங்கிணைத்து மொத்த விஸ்தீரணம் 66,032 சதுரடியில் பிரிபடா பாகம் 438 சதுரடியினை ஆவண எண்.5077/2011 மூலம் கிரையம் செய்யும்போது, அக்கிரைய ஆவணத்தில் இரு முகவர்களில் ஒருவரான திரு.நரேஷ் எம்.ஜெயின் மட்டுமே அதிகார முகவர் தகுதியில் ஒப்பமிட்டுள்ளார். மற்றொரு முகவரான திரு. பிரவின் எம் ஜெயின் கிரைய பத்திரத்தில் ஒப்பமிட விடுபட்டதை சரி செய்யும் விதமாக எழுதப்பட்டுள்ள வழக்கிலான பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் திரு. நரேஷ் எம்.ஜெயின் மற்றும் திரு. பிரவீன் எம்.ஜெயின் ஆகிய இருவரும் கையொப்பமிட்டுள்ளனர்.

வழக்காவணத்தில் அதிகாரமளித்த முதல்வர் குறித்த விவரத்தில் பிழையோ, மாறுபாடோ ஏதுமில்லை. மேலும் அதிகார ஆவண எண்கள் 421/2011, 496/2005 கிரைய ஆவணத்தில் சரியாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளன. வழக்கிலான முன்கிரைய ஆவணத்தில் உரிய அதிகாரம் பெற்ற இரு முகவர்களில் ஒருவர் மட்டுமே வழக்கிலான முன்கிரைய ஆவணத்தில் ஒப்பமிட்டுள்ளார் என்பதும் மற்றொரு முகவர் ஒப்பமிடவில்லை என்பதும் சொத்து விவரத்தில் மேற்கு பக்க எல்லையில் அமைந்துள்ள புல எண் தவறாக குறிப்பிடப்பட்டுவிட்டது என்பதுமே பிழைகளாகும்.

எல்லையில் அமைந்துள்ள புல எண் தவறாக குறிப்பிடப்பட்டுவிட்டதை சரி செய்வது முத்திரை தீர்வையினை பாதிக்கும் அம்சமல்ல.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate TM

கிரையம் ஆவணம் எழுதி கொடுக்க தகுதி பெற்றவர்களில் ஒரு சிலர் மட்டும் கிரையம் எழுதி கொடுத்த பின்னர், எஞ்சிய நபர்கள் அக்கிரைய ஆவணத்திற்கு சம்மதம் தெரிவித்து எழுதி கொடுத்த நிகழ்வுகளில் அச்சம்மத ஆவணங்கள் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 4ன் படி 'துணை ஆவணம்' என வகைப்படுத்தத்தக்கது என பதிவுத்துறை தலைவர் ஆணை எண் 11592/C3/1996 நாள் 25.9.1996, 50535/C3/2002 நாள் 15.12.2002, 5631/P1/2013 நாள் 10.1.2014, 22052/ப்பி1/2017 நாள் 3.8.2020, 340/ப்பி1/2019 நாள் 9.12.2021 ஆகியவற்றில் உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது. இத்தகைய கோட்பாடு சொத்தின் உரிமையாளர்கள் பொருத்து மட்டுமல்லாமல் சொத்தின் உரிமையாளர்களால் நியமிக்கப்பட்ட பொது அதிகார முகவர்களுக்கும் பொருந்த கூடியதாகும்.

எனவே வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 4ன் படி 'சம்மத ஆவணம்' என வகைப்படுத்த கூடியது என முடிவு செய்யப்படுகிறது. மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை தள்ளுபடி செய்தும் சீராய்வு மனு ஏற்றும் ஆணையிடப்படுகிறது

ஒம்/ தினேஷ் பொன்ராஜ் ஆலிவர்/22/03/2024
பதிவுத்துறைதலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

மாவட்டப்பதிவாளர் (ஆய்வு)

25/3/24

பெறுநர்

1. Mr.Pravin M Jain S/o.Milapchand Jain,
   Mr.Naresh M Jain S/o.Mohanlal B Jain,
   Both Residing at No.1,
   Jeremiah Road, Vepery,
   Chennai – 600 007.

2. Mr.Thomas T Jacob, T.Arunkumar,
   A.T.Pannir Selvam, R.Benjamin and Rachana Joannah.V
   Flat No.1A, Sidharth Pluto, D.No.1011,
   14th street, G-Block, Anna Nagar,
   Chennai – 600 040.

3. மாவட்டப்பதிவாளர்,
   தாம்பரம்.
   (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு .

Verified RealEstate™

Verified RealEstate™