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

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

ப.மு.எண்.34039/ப்பி1/2019 நாள்.28.03.2024

பொருள் : மேல்முறையீடு மனு – கன்னிவாடி சார்பதிவகம் – ஆவண எண். P69/2017 – இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 33(A)(3)ன் கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான மேல்முறையீடு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1.திண்டுக்கல் மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை எண். 3947/ஆ1/2018 நாள் 19.4.2019.

2. திரு.S.சசிகுமார், திண்டுக்கல் மனு நாள்.24.9.2019

oOo

ஆணை:

திண்டுக்கல் பதிவு மாவட்டம் கன்னிவாடி சார்பதிவக முடிவுறா ஆவண எண்.P69/2017 பொருத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 33A (1) ன் கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த பார்வை (1)ல் காணும் உத்தரவு மீது பதிவுத்துறை தலைவரிடம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33(A)(3)ன் கீழ் பார்வை (2)ல் காணும் மேல்முறையீடு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) மேல்முறையீடு தொடர்பான அடிப்படை விபரங்கள் பின்வருமாறு;

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	69/2017, கன்னிவாடி சார்பதிவாளர் அலுவலகம்
ஆவணத்தலைப்பு	பாகபாத்திய விடுதலைப்பத்திரம்.
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	27.01.2017

(த.பி.பா)

Verified RealEstate ™

ஆவணத்தை எழுதி கொடுத்தவர்	1. திரு.சுப்பிரமணி என்ற R.சுப்பிரமணியன் த/பெ.ராமசாமிரெட்டியார், 2. திருமதி.J.சாந்தி த/பெ. R.சுப்பிரமணியன்,
ஆவணத்தை எழுதி பெற்றவர்	திரு.S.சசிகுமார் த/பெ. R.சுப்பிரமணியன்,
சொத்து மதிப்பு	ரூ.75,00,000/-
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.25,000/-
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 55-C கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவருக்கான விடுதலை
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை	ரூ.5,00,000/-

வழக்காவணத்தில் கண்ட சொத்து திரு.சுப்பிரமணி என்ற R.சுப்பிரமணியன், அவருடைய மகன் திரு.S.சசிகுமார், மகள் திருமதி.J.சாந்தி ஆகியோருக்கு பூர்வீகமாக பாத்தியப்பட்டும் திரு.சுப்பிரமணி என்ற R.சுப்பிரமணியன் பெயரில் கூட்டுப்பட்டா ஏற்பட்டும் அனுபவித்து வந்ததாகவும் இந்நிலையில் திரு.சுப்பிரமணி என்ற R.சுப்பிரமணியன் மற்றும் திருமதி.J.சாந்தி ஆகியோர் தங்களுடைய 2/3 பங்கு சொத்தினை ரூ.4,50,000/- ரொக்கம் பெற்றுக்கொண்டு திரு.S.சசிகுமார் அவர்களுக்கு விடுதலை செய்து கொடுப்பதாகவும் வழக்காவண வாசகம் காணப்படுகிறது.

ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுக்கும் நபர்களுக்கிடையிலான உறவுமுறை 'குடும்பம்' என்ற விளக்கத்திற்குள் வரப்பெறுவதை கருத்தில் கொண்டு இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 55A ன் கீழ் குடும்ப உறுப்பினருக்குகிடையிலான விடுதலை ஆவணம் என முடிவு செய்து ஆவணம் தாங்கிய ரூ.25,000/- முத்திரைத் தீர்வையினை ஏற்று சார்பதிவாளர் ஆவணத்தை பதிவு செய்துள்ளார்.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate ™

ஆவணப்பதிவுக்கு பின்னர் நடைபெற்ற ஜீலை 2017 மாத துறை தணிக்கை அறிக்கையில் ஆவண வாசகத்தில் பூர்விக சொத்து என குறிப்பிட்டிருப்பினும் தகப்பனார் பெயரில் பட்டா உள்ளது எனவும் R.சுப்பிரமணியன் மற்றும் திருமதி.J.சாந்தி ஆகியோர் திரு.S.சசிகுமார் அவர்களிடம் தொகை பெற்றுக்கொண்டு விடுதலை செய்து கொடுப்பதால் ரூ.75,00,000/- மதிப்பிலான சொத்தின் உரிமை மாற்றம் என பாவிக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும் எனவும் அவ்வாறு பாவிக்காததால் குறைவு முத்திரைத் தீர்வு ரூ.5,00,000/- & குறைவு பதிவுக் கட்டணம் ரூ.71,000/- ஏற்பட்டுள்ளதாக தணிக்கை குறிப்பு எழுப்பப்பட்டுள்ளது. இதன் தொடர்ச்சியாக மாவட்டப்பதிவாளரால் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 33A கீழ் எடுக்கப்பட்ட நடவடிக்கையில் பிறப்பித்த சான்றில் இழப்பு உறுதி செய்து உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

3) மேல்முறையீடு மனு தொடர்பாக 4.8.2023 அன்று பதிவுத்துறை தலைவர் முன்னிலையில் திண்டுக்கல் மாவட்டப்பதிவகத்தில் நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் சார்பில் அவரது வழக்கறிஞர் மரிய ஜேனட் ஜோஷி ஆஜராகினார்.

<u>மனுதாரரின் பிரதான வாதங்கள்;</u>

1. வழக்காவணத்தில் கண்ட சொத்தில் ஆவணதாரர்களுக்கு முன்னுரிமை உள்ளது. மேலும், ஆவணதாரர்கள் அனைவரும் கூட்டுரிமையாளர்கள் மற்றும் குடும்ப உறுப்பினர்கள் ஆவர்.
2. வழக்கிலான ஆவணம் குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கிடையிலான விடுதலை ஆவணம் மட்டுமே அதற்குரிய முத்திரை தீர்வை மற்றும் பதிவு கட்டணம் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
3. விடுதலை ஆவணத்தில் சொத்து மதிப்பு குறிப்பிடுவதாலும், விடுதலை அளிப்பவருக்கு தொகை கொடுக்கப்படுவதாலோ கூடுதலாக முத்திரை தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த வேண்டுமென எந்த ஒரு அரசாணையும் இல்லை.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate

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

வழக்காவாண சொத்து ஆதியில் திரு. சுப்பிரமணி என்ற R.சுப்பிரமணியன் (வழக்காவணத்தில் எழுதிக்கொடுக்கும் 1ம் நபர்) தந்தை திரு.ராமசாமி ரெட்டியாருக்கு பாக ஆவணம் ஒன்றின் மூலம் கிடைக்கப்பெற்று அவர் காலமான பின்னர் திரு. சுப்பிரமணி என்ற R.சுப்பிரமணியனுக்கு பாத்தியப்பட்டதென மேல்முறையீடு மனுவில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆவணதாரர் மூவருக்கும் எழுதிக்கொடுத்தவர்கள் மற்றும் எழுதிவாங்குபவருக்கு சொத்து பூர்வீகமாக பாத்தியப்பட்டதென ஆவண வாசகங்கள் தெரிவிக்கின்றன. இச்சொத்து திரு. சுப்பிரமணி என்ற R.சுப்பிரமணியன்–க்கு மட்டும் பிரத்யேகமாக பாத்தியப்பட்டதாக கருதப்படவேண்டுமா அல்லது திரு. சுப்பிரமணி என்ற R.சுப்பிரமணியனின் மக்களுக்கும் சொத்தில் பாத்தியதை உள்ளதா என்பது இந்நேர்வில் முடிவு செய்யப்படவேண்டும்.

இந்நேர்வில் பின்வரும் தீர்ப்புரைகள் கவனத்தில் கொள்ளத்தக்கவை.

i) Arshnoor Singh vs Harpal Kaur on 1 July, 2019 CIVIL APPEAL NO.5124 OF 2019

*7.5. After the Hindu Succession Act, 1956 came into force, this position has undergone a change. Post 1956, **if a person inherits a self-acquired property from his paternal ancestors, the said property becomes his self- acquired property, and does not remain coparcenary property.***

iv) Radha Bai vs Ram Narayan CIVIL APPEAL NO. 5889 OF 2009 dated 22.11.2019

(த.பி.பா)

10. After analysing the factual matrix and the evidence on record, the High Court opined that the Appellate Court committed manifest error and misapplied the settled legal position. The High Court considered the matter in the following words:

8. The sole point which thus arises for determination in the Second Appeal is whether the suit property was held by Janak Ram in his own right to the exclusion of Pila Ram, and whether the rule of succession or the rule of survivorship shall apply. It has been pleaded in the plaint that three years after the death of Sukhdeo, a partition took place in which the suit properties had fallen to the share of Janak Ram. Once a partition of the coparcenary property takes place and the coparcener is put in exclusive possession of the property falling to his share to the exclusion of others he acquires an absolute right over the property. The plaintiff Radha Bai had a mere spes successionis and would have been entitled to a share by succession which would have opened only after the death of Janak Ram. In this view of the matter, since Janak Ram, prior to his death in 1982, had sold the suit lands to the defendants No.1to 3 by executing a registered sale deed, the plaintiff Radha Bai could question the same only on the limited ground of fraud or being without consideration. During life time of Janak Ram, Radha Bai, being the daughter of a predeceased son Saheblal, had merely a spes successionis to the suit property and nothing more. There is no material on record to show that the defendant No.4 Sonu had got the sale deed dated 21.7.1979 executed from Janak Ram perforce or without consideration. In this view of the matter, Janak Ram who, after partition, held the suit property to the exclusion of the other coparcener had an absolute right to sell it to the defendants no.1 to 3………………..

(த.பி.பா)

Verified RealEstate

In this view of the matter, rule of survivorship does not apply to the facts of the present case, since suit property, after partition, was held by Janak Ram in his own right and to the exclusion of the other coparcener. Thus, the suit property had, after partition effected between Janak Ram and Pila Ram, ceased to be ancestral property and was held by Janak Ram as exclusive owner thereof. The rule of succession would thus apply to the present case and succession would have opened only after the death of Janak Ram. Therefore, Radha Bai, who had a mere spes successionis could succeed only by proving that the sale deed executed by Janak Ram was without consideration or was got executed by defendant no.4 Sonu perforce. Having failed to do so, the suit must fail.

22. A priori, we uphold the view taken by the High Court that after the death of Sukhdeo in 1965, the property devolved upon his two sons Janakram and Pilaram. They succeeded to the ancestral property equally. They later effected partition in 1967, as a result of which, the property came to the exclusive share of Janakram. The father of appellant, Saheblal, had predeceased his father Janakram and even his grandfather Sukhdeo. During the life time of Janakram, Saheblal could not have succeeded to the property and for the same reason, the appellant being his daughter cannot be heard to claim any right higher than that of Saheblal. Applying the settled legal position to the present case, the grounds urged by the appellant need to be rejected.

எனவே ஒரு நபருக்கு பாக ஆவணம் மூலம் கிடைக்கபெற்ற சொத்தில் அன்னாரின் வாழ்நாளில் அன்னாரின் மக்களுக்கு உரிமை ஏதும் ஏற்படாது என்பது மேற்குறிப்பிட்ட தீர்ப்புரைகளிலிருந்து உறுதியாகிறது. மேலும் அவ்வாறு தனித்த உரிமையுடைய சொத்தினை அன்னார் சொத்தில் முன்னுரிமை (pre–existing right) இல்லாதவரான தனது மகனுக்கு கைமாற்றுத்தொகை பெற்று கொண்டு அளிப்பதை 'கிரயம்' ஆகவே பாவிக்கத்தக்கதாகும்.

(த.பி.பா)

மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை ஏற்றும் மேல்முறையீடு மனு தள்ளுபடி செய்தும் ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/தினேஷ் பொன்ராஜ் ஆலிவர்/28/03/2024
பதிவுத்துறைதலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

மாவட்டப்பதிவாளர் (ஆய்வு)

பெறுநர்

1. திரு.S.சசிக்குமார்,
எண்.46, தாதன்கோட்டை,
கொத்தப்புள்ளி கிராமம்,
திண்டுக்கல் மேற்கு வட்டம்,
திண்டுக்கல் மாவட்டம் – 624 622.

2. M/s.C.Maria Janet Josi (Advocate)
2/58C North Street, Arivanellur, Munnilaikottai Post,
Dindigul District – 624 303.

3. மாவட்டப்பதிவாளர், திண்டுக்கல்.
(அசல் கோப்புடன்)
நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate ™

Verified RealEstate™