S.F 259

Verified RealEstate™

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

ப.மு.37515/ப்பி1/2019 நாள். 12.01.2022

பொருள் : சீராய்வு மனு – படப்பை சார்பதிவாளர் அலுவலகம் – நிலுவை ஆவண எண்.122/2018 – இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1)(b) கீழ் தென் சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. தென் சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் செயல்முறை ஆணை எண். 18518/ஆ1/2018 நாள் 22.3.2019
2. திருமதி.அலமேலு சீராய்வு மனு நாள் குறிப்பிடப்படவில்லை (பெறப்பட்ட நாள் 6.9.2019)

****

ஆணை:

படப்பை சார்பதிவாளர் அலுவலக ஆவண எண் P122/2018 பொறுத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 40(1) (b) ன் கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.4,90,300/– நிர்ணயித்து தென் சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த பார்வை 1ல் காணும் உத்தரவு மீது பதிவுத்துறை தலைவரிடம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 56(1) ன் கீழ் பார்வை 2ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

சீராய்வு மனு தொடர்பான அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு:

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	P122/2018, படப்பை சார்பதிவாளர் அலுவலகம்
ஆவணத்தலைப்பு	பாக பிரிவினை பத்திரம்
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	6.9.2018
ஆவணத்தை எழுதி கொண்டவர்கள்	1. திருமதி. M.அலமேலு க/பெ லேட்.P.முனுசாமி பிள்ளை 2. திருமதி.M.ராணி த/பெ லேட்.P.முனுசாமி பிள்ளை (க/பெ மோகன்) 3. திரு.M.உமேஷ் த/பெ மோகன் 4. திருமதி.அனிதா த/பெ ஜெயராமன் (க/பெ டில்லி)
சொத்து மதிப்பு	ஏ ஷெடியூல் சொத்து மதிப்பு ரூ.1,00,000/– (ரொக்கம்) (1 நபர் அடைவது) பி ஷெடியூல் சொத்து மதிப்பு ரூ.1,00.000/– (ரொக்கம்) (2 நபர் அடைவது) சி ஷெடியூல் சொத்து மதிப்பு ரூ.25,00,000/– (4நபர் அடைவது)

(த.பி.பா)

	டி ஷெடியூல் சொத்து மதிப்பு ரூ.25,00,000/– (கட்டட களப்பணி & வழிகாட்டிபடி மதிப்பு ரூ.91,45,671/–) (3 நபர் அடைவது)
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.52,000/–
மாவட்டபதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	ஏ,பி,சி ஷெடியூல் பொருத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(a) கீழ் குடும்ப உறுப்பினர்கள் இடையிலான பாகம் மற்றும் டி ஷெடியூல் பொருத்து கூறு 58(a) (ii) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாத நபருக்கான ஏற்பாடு
மாவட்டபதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை	ரூ.4,90,300/–

ஆவண சொத்துக்கள் அனைத்தும் திரு.முனுசாமி பிள்ளை என்பவருக்கு கிரய ஆவணம், உயில் ஆவணம், மற்றும் பட்டா மூலம் பதியப்பட்டவை என ஆவண வாசகங்கள் குறிப்பிடுகிறது. திரு.முனுசாமி பிள்ளை 3.10.2004 அன்று காலமான நிலையில் இச்சொத்துக்களுக்கு பின்வரும் நபர்கள் வாரிசுரிமைப்படி கூட்டுரிமை பெற்றுள்ளனர்:

i) திருமதி. M.அலமேலு(மனைவி)
ii) திருமதி. M.ராணி (மகள்)
iii) திருமதி.அனிதா (பேத்தி) (காலம் சென்ற மகள் லில்லியின் மகள்)

இந்நிலையில் வழக்காவணம் மூலம், மேற்குறிப்பிட்டுள்ள வாரிசுகளும் அவர்களில் 2ம் நபரான திருமதி.ராணியின் மகன் திரு.உமேஷ் என்பவரும் சேர்ந்து ரொக்கம் மற்றும் மேற்படி சொத்துக்களை பாகம் செய்து கொண்டுள்ளனர்.

திருமதி.ராணியின் கால திசையின் போது அன்னாரின் மகன் திரு.உமேஷுக்கு சொத்துக்களில் உரிமை ஏற்பட சட்டத்தில் வழிவகை இல்லை என்பதால் திரு.உமேஷ்–க்கு ஆவணத்தின் மூலம் ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் சொத்துக்களை பொறுத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a) (ii) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவர்க்கான ஏற்பாடு ஆவணம் எனவும் இதர வாரிசுகளுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் சொத்துக்களை பொறுத்து கூறு 45(a) கீழ்

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

குடும்ப உறுப்பினருக்கான ஏற்பாடு ஆவணம் எனவும் வகைப்படுத்தி மாவட்டப்பதிவாளர் உத்தரவிட்டுள்ளார்.

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக 2.12.2021 அன்று பதிவுத்துறை தலைவரால் நேரடி விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டது. நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் ஆஜராகி சீராய்வு மனுவில் கண்டுள்ள வாதங்களை வலியுறுத்தினார்.

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

மனுதாரரின் வறிய நிலை, வயது முதிர்ந்த நிலை மற்றும் அவரது மகள் திருமதி. ராணி என்பவர் கணவரை இழந்து வருவாய் இல்லாமல் உள்ள நிலை ஆகியவற்றை கருத்தில் கொண்டு முத்திரை தீர்வையினை குறைத்து நிர்ணயிக்க வேண்டும் என கோரியுள்ளார்.

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

'ஏ', 'பி', 'சி' ஷெடியூல் பொருத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(a) கீழ் குடும்ப உறுப்பினர்கள் இடையிலான பாகம் என மாவட்டப்பதிவாளர் வகைபடுத்தியுள்ளது துறை ஆணைகளின்படி சரியானதே. 'டி' ஷெடியூல் பொருத்து திருமதி.ராணியின் கால திசையின் போது அன்னாரின் மகன் திரு.உமேஷுக்கு சொத்துக்களில் உரிமை ஏற்பட சட்டத்தில் வழிவகை இல்லை என்ற மாவட்டப்பதிவாளரின் நிலைப்பாடு சரியானதே. ஏனெனில் இந்து வாரிசுரிமை சட்டம் பிரிவு 8ன் கீழ் அமைந்துள்ள அட்டவணையிலுள்ள 'முதல் வகுப்பு' வாரிசுகளின் பட்டியலில் 'காலஞ்சென்ற மகளின் மகன்' (son of a pre-deceased daughter) என்ற உறவு முறை இடம் பெறுகிறதேயன்றி உயிருடன் உள்ள மகளின் மகன் என்ற உறவு முறை இடம் பெறவில்லை.

எனினும் இந்நிலைப்பாட்டின்படி திரு.உமேஷுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட சொத்தினை பொறுத்து முழுமையாக இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a) (ii) கீழ் 'குடும்ப உறுப்பினரல்லாத நபருக்கான ஏற்பாடு' என மாவட்டப்பதிவாளர் முடிவு செய்திருப்பது ஏற்புடையதல்ல. ஏனெனில் ஏற்பாடு செய்தளிப்பவர்களில் திருமதி. அலமேலு மற்றும் திருமதி ராணி ஆகியோர் திரு.உமேஷுக்கு முறையே பாட்டி மற்றும் தாயார் என்ற உறவு முறையினர் என்பதை கருத்தில் கொண்டு அவர்களால் ஏற்பாடு செய்தளிக்கப்படும் 2/3 பாகம் பொருத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a) (i) கீழ் குடும்ப உறுப்பினருக்கான

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

ஏற்பாடு எனவும் திருமதி. அனிதா அவர்களால் ஏற்பாடு செய்தளிக்கப்படும் 1/3 பாகம் பொருத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a) (ii) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாத நபருக்கான ஏற்பாடு எனவும் வகைபடுத்துவதே சரியானதாகும். இந்நேர்வில் சார்பதிவாளரிடமிருந்து பெறப்பட்ட கட்டட களப்பணி அறிக்கையில் திரு.உமேஷுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ள சொத்தின் மதிப்பு ரூ.91,45,671/- (கட்டட மதிப்பு ரூ.17,91,000/-+ மனை மதிப்பு ரூ.73,54,671/-) என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேலே கூறப்பட்டபடி வழக்காவணத்தை ஏ,பி,சி ஷெடியூல் பொருத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(a) கீழ் குடும்ப உறுப்பினர்கள் இடையிலான பாகம் எனவும் "டி" ஷெடியூல் பொருத்து பகுதி கூறு 58(a) (i) கீழ் குடும்ப உறுப்பினருக்கான ஏற்பாடு எனவும் பகுதி 58(a) (ii) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாத நபருக்கான ஏற்பாடு எனவும் வகைப்படுத்தும் பட்சத்தில் பின்வருமாறு குறைவு முத்திரை தீர்வை எழும்:

ஷெடியூல்	ஆவண தன்மை	முத்திரை தீர்வை (%)	தேவையான முத்திரை தீர்வை (ரூ)
'ஏ' ஷெடியூல் சொத்து மதிப்பு ரூ.1,00,000/- (ரொக்கம்) (1 நபர் அடைவது)	கூறு 45(a) கீழ் குடும்ப உறுப்பினர்கள் இடையிலான பாகம்	1% (உச்சபட்ச முத்திரை தீர்வை ரூ.25,000/-)	ரூ.1,000/-
'பி' ஷெடியூல் சொத்து மதிப்பு ரூ.1,00.000/- (ரொக்கம்) (2 நபர் அடைவது)	கூறு 45(a) கீழ் குடும்ப உறுப்பினர்கள் இடையிலான பாகம்	1% (உச்சபட்ச முத்திரை தீர்வை ரூ.25,000/-)	ரூ.1,000/-
'சி' ஷெடியூல் சொத்து மதிப்பு ரூ.25,00,000/- (4நபர் அடைவது)	கூறு 45(a) கீழ் குடும்ப உறுப்பினர்கள் இடையிலான பாகம்	1% (உச்சபட்ச முத்திரை தீர்வை ரூ.25,000/-)	ரூ.25,000/- (உச்ச பட்ச முத்திரை தீர்வை)

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

'டி' ஷெடியூல் சொத்து மதிப்பு (வழிகாட்டி மதிப்பு மற்றும் சார்பதிவாளர் களப்பணி அறிக்கைபடி) ரூ.91,45,671/-	2/3 பகுதி கூறு 58(a) (i) கீழ் குடும்ப உறுப்பினருக்கான ஏற்பாடு (மதிப்பு ரூ.6,09,7114/-)	1% (உச்சபட்ச முத்திரை தீர்வை ரூ.25,000/-)	ரூ.25,000/-
	1/3 பகுதி 58(a) (ii) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாத நபருக்கான ஏற்பாடு (மதிப்பு ரூ.30.48,557 (அ) ரூ.30,48,600/-)	7%	ரூ.2,13,402/-
		கூடுதல்	ரூ.2,65,402/-
	ஆவணம் தாங்கிய முத்திரை தீர்வை		ரூ.52,000/-
	குறைவு முத்திரை தீர்வை		ரூ.2,13,402/-

மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் பார்வை (1)ல் காணும் ஆணையினை தள்ளுபடி செய்தும் மேலே அட்டவணையில் கண்டுள்ளபடி வெவ்வேறு தனித்துவமான தன்மை கொண்டமைந்த வழக்காவணத்திற்கு இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 5ன் படி குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.2,13,402/- மற்றும் அபராதம் ரூ. 598/- ஆகியவை செலுத்தப்படவேண்டும் எனவும் ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/ம.ப. சிவன் அருள்/12/01/2022
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

பதிவுத்துறை தலைவருக்காக
19.1.22

19/01/22

பெறுநர்:

1. திருமதி.அலமேலு,
   க/பெ.முனுசாமி பிள்ளை,
   எண் 41, பேட்டை தெரு,
   பழைய பெருங்களத்தூர்,
   சென்னை-600 063.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

2. மாவட்டப்பதிவாளர்,
   தென்சென்னை.
   (அசல் கோப்புடன்)

   நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate ™