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

ப.மு. 38317/ப்பி1/2019 நாள். 27.1.2022

பொருள் : சீராய்வு மனு – சின்னசேலம் சார்பதிவாளர் அலுவலகம் – நிலுவை ஆவண எண். P7/2017 – இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1)(b) கீழ் கள்ளகுறிச்சி மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. கள்ளகுறிச்சி மாவட்டப்பதிவாளர் செயல்முறை ஆணை எண். 4322/ஆ1/17 *நாள் 1.8.2018*
2. திரு. மகாவிஷ்ணு சீராய்வு மனு பெறப்பட்ட நாள் 13.9.2019

****

ஆணை:

சின்னசேலம் சார்பதிவக நிலுவை ஆவண எண் P7/2017 பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 40(1) (b)–ன் கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.27,96,615/– மற்றும் அபராதம் ரூ.185/– நிர்ணயித்து கள்ளகுறிச்சி மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த பார்வை 1–ல் காணும் உத்தரவினை எதிர்த்து பார்வை 2–ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) வழக்காவணம் மற்றும் சீராய்வு மனு குறித்த அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு;

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	நிலுவை ஆவண எண் 7/2017, சின்னசேலம் சார்பதிவகம்
ஆவணதலைப்பு	பாகப்பிரிவினைப் பத்திரம்
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	23.2.2017
ஆவணத்தை எழுதி கொண்டவர்கள்	1. திருமதி. கீதாஞ்சலி க/பெ லேட். வெங்கடாசலம் 2. செல்வி.வி.மகாலட்சுமி த/பெ லேட். வெங்கடாசலம் 3. செல்வி.வி.வித்யாலட்சுமி த/பெ லேட்.வெங்கடாசலம் (3 நபர் மைனர்–காப்பாளர் தாயார் கீதாஞ்சலி) 4. திருமதி. ராதிகா க/பெ லேட்.சீனிவாசன் 5. திரு.மகாவிஷ்ணு த/பெ லேட்.சீனிவாசன்
சொத்து மதிப்பு	A பாக மதிப்பு ரூ.7,02,17,000/– (1,2,3 நபர்கள் அடைவதாக) B பாக மதிப்பு ரூ.6,14,11,000/–

(கு.பா.)

Verified RealEstate™

	(4,5 நபர்கள் அடைவதாக)
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ50,000/-
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(b)கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவர்கள் இடையிலான பாகம் மற்றும் கூறு 23 கீழ் உரிமை மாற்றம்
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் அபராதம்	முறையே ரூ.27,96,615/- மற்றும் அபராதம் ரூ.185/-

மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலக கோப்பிலிருந்து பின்வரும் விவரங்கள் தெரிய வருகிறது. திரு.ராமசாமி (9.10.1992ல் காலமானார்) என்பவரால் எழுதி வைக்கப்பட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட உயில் மூலம் (ஆவண எண் 77/1992) அன்னாரின் மகன்கள் திருவாளர்கள் வெங்கடாசலம் (4.5.2016ல் காலமானார்) மற்றும் சீனிவாசன் (16.3.1997ல் காலமானார்) ஆகிய இருவருக்கு கிடைக்கப்பெற்ற சொத்துக்கள் மேற்குறிப்பிட்ட இரு சகோதரர்களின் கால திசைக்கு பின்னர் அவ்விருவரின் வாரிசுகளிடையே வழக்காவணம் மூலம் பாகம் செய்து கொள்ளப்படுகிறது. வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு கூறு 45(b)கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவர்கள் இடையிலான பாகம் மற்றும் கூறு 23 கீழ் உரிமை மாற்றம் என வகைப்படுத்தக்கூடியது எனவும் அதனடிப்படையில் ஆவணம் உரிய முத்திரை தீர்வை தாங்கியிருக்கவில்லை எனவும் சார்பதிவாளர் முடிவு செய்து ஆவணத்தை இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33ன் கீழ் முடக்கம் செய்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு மேலனுப்பி வைத்துள்ளார். இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 40(1) (b) கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த பார்வை (1)ல் காணும் உத்தரவில் வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(b)கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவர்கள் இடையிலான பாகம் மற்றும் கூறு 23 கீழ் உரிமை மாற்றம் என வகைப்படுத்தி ஆணையிட்டுள்ளார். மாவட்டப்பதிவாளர் முடிவுக்கு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள காரணங்கள் பின்வருமாறு:

அ. உயில் மூலம் உரிமை கிடைக்கப்பெற்ற நபர்கள் கூட்டுரிமையாளர்கள் அல்ல.

(தொ.ப.பா)

Verified RealEstate™

ஆ. பாகம் செய்து கொள்ளும் சொத்து பிரிபடாத குடும்ப சொத்து என்ற மூலக்கூறு (Nucleus) இல்லை.

இ. உயிலில் டி அட்டவணையில் திரு.வெங்கடாசலம் மற்றும் சீனிவாசன் ஆகிய இருவரும் சமபாகமாக அடைய வேண்டிய சொத்து என குறிப்பிட்டுள்ள சொத்தினை வழக்காவணத்தின் A ஷெடியூலில் 3 மற்றும் 4வது அயிட்டமாக வெங்கடாசலத்தின் வாரிசுகளுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளதை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(b) கீழ் முத்திரை தீர்வை விதிக்கத்தத்தக்கது.

ஈ. . உயில் ஆவணம் பக்கம் 7ல் கண்டுள்ளபடி 7 முதல் 11 வரையுள்ள மனைகள் சீனிவாசனுக்கு பதியப்பட்டது. இவற்றில் 10, 11 வது மனைகள் பாக ஆவணம் A ஷெடியூலில் 5வது அயிட்டமாக திரு.வெங்கடாசலத்தின் வாரிசுகளுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளதை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23 கீழ் முத்திரை தீர்வை விதிக்கத்தத்தக்கது.

உ. உயில் ஆவணத்தின் மூலம் உரிமை கிடைக்கப்பெற்றவர்கள் கூட்டுரிமையாளர்கள் அல்ல என்பதாலும் திருமதி.கீதாஞ்சலி & திருமதி.ராதிகா ஆகியோருக்கு சொத்து மீதான உரிமை உயில் மூலம் அல்லாது அவரவர் கணவர்களுக்கு உயில் மூலம் கிடைக்கப்பெற்று அவர்களின் காலதிசைக்கு பின்னர் திருமதி.கீதாஞ்சலி & திருமதி.ராதிகா ஆகியோருக்கு பாத்தியமாவதால் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(b) கீழ் முத்திரை தீர்வை விதிக்கத்தத்தக்கது.

இந்த உத்தரவினை எதிர்த்து பார்வை 2ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக. 5.10.2021 அன்று பதிவுத்துறை தலைவரால் நேரடி விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டது. நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் ஆஜராகி எழுத்து பூர்வ வாதுரையினை தாக்கல் செய்தார்.

(தி.ப.பா)

Verified @ RealEstate™

சீராய்வு மனுதாரரின் பிரதான வாதமானது பதிவுத்துறை தலைவர் உத்தரவுகள் எண் 17775/P1/2005 நாள் 28.11.2006 & 35497/P1/2006 நாள் 27.3.2007 ஆகியவற்றின்படி பிரஸ்தாப ஆவணம் குடும்ப உறுப்பினர்கள் இடையிலான ஆவணம் என்பதாகும்.

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

இச்சீராய்வு மனு தொடர்பாக பின்வரும் வினாக்கள் முடிவு செய்யப்பட வேண்டியுள்ளன:

i). உயில் மூலம் சகோதரர்கள் கூட்டாக சொத்தினை அடைந்து அதன் பின்னர் அவர்கள் எவ்வித ஏற்பாடும் செய்து வைக்காமல் காலமான நிலையில் அவர்களது வாரிசுதாரர்களிடையே செய்து கொள்ளப்படும் பாக ஆவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(a) கீழ் வகைப்படுத்தத்தக்கதா அல்லது கூறு 45(b) கீழ் வகைப்படுத்தத்தக்கதா?

ii) . வழக்காவண சொத்துக்களில் A ஷெடியூலில் 3 & 4 அயிட்ட சொத்துக்கள் சகோதரர்களால் கூட்டாகவும் சமமாகவும் அடைய வேண்டியது என உயிலில் தெரிவிக்கப்பட்ட நிலையில் அச்சொத்தினை அச்சகோதரர்களில் ஒருவரின் வாரிசுகள் மட்டும் முழுமையாக அடைவதை மாவட்டப்பதிவாளர் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(b) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவர் இடையிலான பாகம் என மாவட்டப்பதிவாளர் முடிவு செய்தது சரியா?

இவ்வினாக்கள் குறித்து சட்ட நிலை பரிசீலிக்கப்பட்டு வழக்காவணம் பின்வருமாறு தன்மைகளை கொண்டமைந்துள்ளது என முடிவு செய்யப்படுகிறது;

<u>வினா (i):</u>

(அ) பதிவுத்துறை தலைவர் ஆணை எண்.54976/ப்பி1/2012 நாள் 4.4.2013–ன் பத்தி 6–ல் நீ.பே.எண்.4996/2007 *(சத்ய நாராயணன் /எதிர்/ மாவட்டப்பதிவாளர், திருச்சி)* தீர்ப்புரையின் அடிப்படையில் உயில் ஆவணத்தின் மூலம் கிடைக்கப்பெறும் உரிமையும் வாரிசுரிமைச்சட்டத்தின்படி கிடைக்கப்பெறும் உரிமையும் சமமாகவே பாவிக்கப்படவேண்டும்

Verified RealEstate™

275

என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இந்நிலைப்பாடு பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்61127/ப்பி1/2013 நாள் 07.01.2014–லும் விடுதலை ஆவணங்கள் பொருத்து வலியுறுத்தப்பட்டுள்ளது. 4.4.2013 தேதியிட்ட பதிவுத்துறைத்தலைவர் ஆணையில் கண்டுள்ள நெறிமுறையின்படி உயில் ஆவணத்தின் மூலம் கிடைக்கப்பெறும் உரிமையும் வாரிசுரிமைச்சட்டத்தின்படி கிடைக்கப்பெறும் உரிமையும் சமமாகவே பாவிக்கப்படவேண்டும் என்ற கோட்பாடு மற்றும் பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.5450/சி2/2005 நாள் 11.3.2005– ல் "*தந்தை அல்லது தாய் எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமல் காலம் சென்ற பின்னர் அவர்களது மக்களான சகோதர, சகோதரிகளுக்கு வாரிசுரிமைப்படி சொத்து கிடைக்கப்பெற்று அச்சகோதர, சகோதரிகளில் எவரேனும் காலம் சென்று விடும் நேர்வுகளில் பாக ஆவணங்களை பொறுத்து காலம் சென்றவரின் வாரிசுகளும் குடும்ப உறுப்பினராக கருதப்படலாம்*" என்ற கோட்பாடு ஆகியவற்றின்படியும் வழக்காவணம் (A ஷெடியூலில் 3,4 அயிட்ட சொத்துகளில் 50% மற்றும் A ஷெடியூலில் 5வது அயிட்டத்தில் மனை எண்கள் 10, 11 நீங்கலாக) இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(a)–ன் கீழ் வகைபடுத்ததக்கதாகும்.

(ஆ) உயில் ஆவணம் பக்கம் 7ல் கண்டுள்ளபடி 7 முதல் 11 வரையுள்ள மனைகள் காலஞ்சென்ற திரு.சீனிவாசனுக்கு பிரத்யேகமாக பாத்தியப்பட்டது என்பதால் இவற்றில் 10, 11 வது மனைகள் பாக ஆவணம் A ஷெடியூலில் 5வது அயிட்டமாக திரு.வெங்கடாசலத்தின் வாரிசுகளுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளதை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a) (ii) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாத நபருக்கான எற்பாடு என வகைபடுத்த கூடியதாகும்.

<u>வினா (ii)</u>':

வழக்காவண சொத்துக்களில் A ஷெடியூலில் 3 & 4 அயிட்ட சொத்துக்கள் சகோதரர்களால் கூட்டாகவும் சமமாகவும் அடைய வேண்டியது என உயிலில் தெரிவிக்கப்பட்ட நிலையில் அச்சொத்தினை காலஞ்சென்ற அச்சகோதரர்களில் ஒருவரின் வாரிசுகள் மட்டும் முழுமையாக அடைவதால் இச்சொத்துக்களில் 50% பொருத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a) (ii) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாத நபருக்கான எற்பாடு என வகைபடுத்த கூடியதாகும்.

(தொ.ப.பா)

Verified RealEstate™

மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் திருந்திய ஆணை பிறப்பிக்க மாவட்டப்பதிவாளருக்கு தெரிவிக்கப்பட்டு பார்வை (1)ல் காணும் ஆணை மற்றும் பார்வை (2)ல் காணும் சீராய்வு மனு ஆகியவை தள்ளுபடி செய்து ஆணையிடப்படுகிறது.

/ஒம்/ம.ப.சிவன் அருள்/27.1.2022
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்.

/ஆணையின்படி /

பதிவுத்துறை தலைவருக்காக

பெறுநர்:

1. திரு.மகாவிஷ்ணு,
த/பெ. சீனிவாசன்,
753/14, F2 W, அண்ணா நகர்,
சின்னசேலம், – 606 201.

2. மாவட்டப்பதிவாளர்,
.கள்ளகுறிச்சி.
(அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate™