தமிழ்நாடு பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும் முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள், சென்னை – 600 028.
முன்னிலை : திரு.ம.ப.சிவன் அருள், இ.ஆ.ப.,

ப.மு.25641/P1/2020 நாள். 26.04.2022

பொருள் : சீராய்வு மனு – திருவல்லிக்கேணி சார்பதிவாளர் அலுவலகம் – நிலுவை ஆவண எண் P3/2020 –இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1)(b)ன் கீழ் திருவல்லிக்கேணி சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை) பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 56(1) ன் கீழ் சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. திருவல்லிக்கேணி சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை) உத்தரவு எண் 01/2020 நாள் 2.9.2020
2. திருமதி.தமன்னா தீபக் மற்றும் இருவர் மனு நாள் 25.9.2020

****

ஆணை:

திருவல்லிக்கேணி சார்பதிவக நிலுவை ஆவண எண் P3/2020 பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 40(1)(b)ன் கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.6,26,444/– மற்றும் அபராதம் ரூ.1556/– நிர்ணயித்து திருவல்லிக்கேணி சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை) பிறப்பித்த பார்வை 1ல் காணும் உத்தரவினை எதிர்த்து பார்வை 2ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) வழக்காவணம் மற்றும் சீராய்வு மனு குறித்த அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு;

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	P3/2020, திருவல்லிக்கேணி சார்பதிவாளர் அலுவலகம்
ஆவணத்தலைப்பு	SALE DEED
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	9.1.2020
ஆவணத்தை எழுதி கொடுத்தவர்	1. திருமதி.தமன்னா தீபக் (1st Vendor) 2. திரு.அக்ஷய் தீபக் (2nd Vendor) 3. தி யூனியன் கம்பெனி(மோட்டார்ஸ்) பிரைவேட் லிட் (3rd vendor/Confirming party)
ஆவணத்தை எழுதி பெற்றவர்	திருமதி.மஞ்சுலதா சங்ளேச்சா
சொத்து மதிப்பு	ரூ.1,13,50,000/–
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.7,96,500/–

(ம.ம.ப)

Verified © RealEstate™

மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இரண்டு கிரய ஆவணங்கள்
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் அபராதம்	ரூ. .6,26,444 /- + ரூ. 1556 /-

வழக்காவணத்தில் 1வது மற்றும் 2வது கிரயதாரர்களாக இடம்பெறும் நபர்கள் 3வது கிரயதாரராக இடம்பெறுபவரிடமிருந்து பிரிபடா பாக சொத்தினை கிரயம் பெறுவதற்கு 27.07.2002-ல் ஒரு கிரய உடன்படிக்கை எழுதிக்கொண்டு கிரய தொகையினை 3வது கிரயதாரராக இடம்பெறுபவர் பெற்று கொண்டுள்ளார். மேலும் சொத்தின் சுவாதீனமும் 1வது மற்றும் 2வது கிரயதாரர்களுக்கு ஒப்படைக்கப்பட்டதாகவும் இதன் தொடர்ச்சியாக சொத்து வரி, குடிநீர் வரி, மின்சார இணைப்பு, கழிவுநீர் இணைப்பு முதலியன பெயர் மாற்றம் செய்யப்பட்டு 1வது மற்றும் 2வது கிரயதாரர்கள் சொத்தின் உரிமையாளர்களாக இருந்து வருவதாக ஆவண வாசகம் தெரிவிக்கிறது. இந்நிலையில் 3வது கிரயதாரர் கைமாற்றுத்தொகை ஏதும் பெற்றுக்கொள்ளாமல் உறுதிபடுத்துபவராக (Confirming party) இவ்வாவணத்தில் இடம் பெறுவதாகவும் வழக்காவண வாசகம் தெரிவிக்கிறது. இந்நிலையில் திருமதி.தமன்னா தீபக் (1st Vendor) மற்றும் திரு.அக்ஷய் தீபக் (2nd Vendor) ஆகியோர் திருமதி.மஞ்சுலதா சங்ளேச்சா-வுக்கு பிரிபடா பாக சொத்து மற்றும் அதில் கட்டப்படுள்ள கட்டிடம் ஆகியவற்றை கிரயம் அளிப்பதாக தெரிவித்து எழுதப்பட்ட வழக்காவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டபோது ஆவணத்தை முடக்கம் செய்த சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை) ஆவணத்தை இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 5-ன்படி பின்வருமாறு இரு வெவ்வேறு கிரயங்களை உள்ளடக்கிய ஆவணம் என முடிவு செய்துள்ளார்:

அ) 3வது கிரயதாரிடமிருந்து 1 மற்றும் 2வது கிரயதாரர்கள் பெறும் பிரிபடா பாக மனை கிரயம்.

ஆ) 1 மற்றும் 2வது கிரயதாரர்களிடமிருந்து தற்போதைய கிரயம் பெறுபவர் (திருமதி.மஞ்சுலதா சங்ளேச்சா) பெறும் பிரிபடா பாக மனை மற்றும் கட்டடம் கிரயம்.

இவ்வாறு சார்பதிவாளரால் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை)உத்தரவிடப்பட்டுள்ளதன் மீது பார்வை 2ல் காணும் சீராய்வு மனு பதிவுத்துறைத்தலைவரிடம் வரப்பெறப்பட்டுள்ளது.

(ஆ.ம.ஆ)

Verified RealEstate ™

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக 22.2.2022 அன்று பதிவுத்துறை தலைவரால் நேரடி விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டது. நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் சார்பாக அவரது வழக்கறிஞர் ஆஜராகி சீராய்வு மனுவில் கண்டுள்ள வாதங்களையும் 1.6.2021 தேதியிட்ட எழுத்து பூர்வ வாதுரையில் தெரிவித்த வாதங்களையும் வலியுறுத்தினார்.

மனுதாரரின் பிரதான வாதங்கள்:

அ) 27.07.2002 அன்று The Union Company (Motors) Private limited மற்றும் சீராய்வு மனுதாரர்கள் ஆகியோரிடையே எழுதிகொள்ளப்பட்ட Agreement for sale cum construction மூலம் வழக்காவண சொத்தானது சீராய்வு மனுதாரர்களுக்கு உரிமையானதாகி அதன் தொடர்ச்சியாக சீராய்வு மனுதாரர்கள் வங்கி ஒன்றுடன் குத்தகை ஆவணம் எழுதி 1224/2005 ஆக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது.

ஆ) சென்னை மாநகராட்சி, சென்னை குடிநீர் வாரியம், மின்சார வாரியம் முதலிய அமைப்புகளின் பதிவுருக்களில் முதல் மற்றும் இரண்டாம் சீராய்வு மனுதார்கள் பெயரில் மாற்றம் (mutation of records) நிகழ்ந்துள்ளது.

இ) உறுதி செய்யும் நபராக sale agreement holder இடம் பெறும் கிரய ஆவணம் இரண்டு கிரய ஆவணமாக வகைப்படுத்தப்பட வேண்டும் என்ற பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கையை உயர்நீதிமன்றம் தள்ளுபடி செய்துள்ளது.

ஈ) இது போன்ற நிகழ்விலான ஆவணம் இரட்டை முத்திரை தீர்வை விதிக்கலாகாது என பதிவுத்துறை தலைவர் உத்தரவு எண் 3867/C3/2002 நாள் 30.4.2002ல் ஆணையிடப்பட்டுள்ளது.

உ) ஆவணம் எழுதிப்பெறுபவருக்கு சரியான சொத்துரிமை கிடைப்பதற்காகவே ஆவணத்தில் *தி யூனியன் கம்பெனி(மோட்டார்ஸ்) பிரைவேட் லிட்* Confirming party ஆக இடம் பெற்றுள்ளார்.

4) சீராய்வு மனு, 1.6.2021 தேதியிட்ட எழுத்து பூர்வ வாதுரை, மாவட்டப்பதிவாளரின் அசல் கோப்பு, நேரடி விசாரணையில் வைக்கப்பட்ட வாதங்கள் ஆகியவை என்னால் கவனமுடன் பின்வருமாறு பரிசீலிக்கப்பட்டன.

(த.ம.ம)

Verified © RealEstate ™

i) Transfer of Property Act, 1882-ன் பிரிவு 54ல் Sale how made என்பது குறித்து பின்வருமாறு வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது;

54. "Sale" defined "Sale" is a transfer of ownership in exchange for a price paid or promised or part-paid and part-promised.

Sale how made: Such transfer, in the case of tangible immovable property of the value of one hundred rupees and upwards, or in the case of a reversion or other intangible thing, can be made only by a registered instrument.

In the case of tangible immovable property of a value less than one hundred rupees, such transfer may be made either by a registered instrument or by delivery of the property.

Delivery of tangible immovable property takes place when the seller places the buyer, or such person as he directs, in possession of the property.

Contract for sale: A contract for the sale of immovable property is a contract that a sale of such property shall take place on terms settled between the parties.

It does not, of itself, create any interest in or charge on such property.

Transfer of Property Act, 1882-ன் பிரிவு 54 ன்படி பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய ஆவணம் (registered instrument) மூலம் மட்டுமே கிரயம் நிகழ முடியும் என்ற சட்ட நிலை உள்ளதால் சீராய்வு மனுதாரர் வாதிடுவது போல் Agreement for sale cum construction மூலம் வழக்காவண சொத்து 1ம், 2ம் சீராய்வு மனுதாரர்களுக்கு உரிமையாகிவிட்டது என்ற வாதம் சட்டப்படி நிலைக்கத்தக்கதல்ல.

சென்னை மாநகராட்சி, சென்னை குடிநீர் வாரியம், மின்சார வாரியம் முதலிய அமைப்புகளின் பதிவுருக்களில் 1ம், 2ம் சீராய்வு மனுதாரர்கள் பெயரில் மாற்றம் (mutation of records) நிகழ்ந்துள்ளது என்பதும் அதன் தொடர்ச்சியாக 1ம், 2ம் சீராய்வு மனுதாரர்களால் வங்கி ஒன்றிற்கு சொத்தினை குத்தகை அளித்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது என்பது ஆகியவற்றால் மட்டும் சொத்தின் உரிமையினை Agreement for sale cum construction மூலம் 1ம், 2ம் சீராய்வு சீராய்வு மனுதாரர்கள் சட்டபூர்வமாக அடைந்து விட்டனர் என கருத இயலாது.

ii) மனுதாரர் மேற்கோள் காட்டியுள்ள பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை மற்றும் நீதி மன்ற தீர்ப்பு இந்நேர்வுக்கு பின்வரும் காரணங்களால் பொருந்தவில்லை.

(த.ம.ம)

Verified by RedEstate TM

319

சொத்தின் உரிமையாளருடன் ஏற்கனவே கிரய உடன்படிக்கை செய்து கொண்ட நபரல்லாமல் பிறிதொரு நபருக்கு சொத்தின் உரிமையாளரால் கிரயம் செய்தளிக்கையில் கிரய உடன்படிக்கைதாரரை உறுதி செய்பவராக (Confirming party) சேர்த்து கிரய ஆவணம் எழுதப்படும் நேர்வுகளில் அத்தகைய கிரய ஆவணம் இரு கிரய ஆவணங்களாக (Dual sale) கருதப்படவேண்டும் என பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண் 30196/P1/2011-1 நாள் 13.9.2011-ல் என பதிவு அலுவலர்களுக்கு தெரிவிக்கப்பட்டது. பின்னர் நீதிமன்ற தீர்ப்புகளில் இச்சுற்றறிக்கை நிலைக்கதக்கதல்ல என உத்தரவிடப்பட்டதன் பேரில் மூலம் இந்நிலைப்பாடு பின்பற்ற தேவையில்லை எனவும் நீதிமன்ற தீர்ப்புரையில் கண்டுள்ளபடி செயல்படவும் பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண் 44082/P1/2015 நாள் 17.05.2016 -ல் பதிவு அலுவலர்கள் அறிவுறுத்தப்பட்டனர்.

ஆனால் இந்நேர்வில் *'கிரய உடன்படிக்கைதாரர்'* என்ற தகுதியில் அல்லாமல் *'சொத்தின் உரிமையாளர்'* என்ற தகுதியில் பிரஸ்தாப ஆவணத்தினை எழுதி கொடுப்பதோடு, சொத்தின் அசல் உரிமையாளர் ஏற்கனவே Agreement for sale cum construction மூலம் சொத்தினை விற்பனை செய்து விட்டதாக தெரிவித்து 3rd vendor/Confirming party என்ற தகுதியில் ஆவண தரப்பினராக இடம் பெற்று ஏற்கனவே Agreement for sale cum construction மூலம் கிரைய தொகை முழுவதும் பெறப்பட்டு நடை பெற்றுவிட்டதாக கூறப்படும் கிரயத்தினை உறுதி செய்கிறார். 30.4.2002 மற்றும் 17.05.2016 தேதிய சுற்றறிக்கைகளில் தெரிவிக்கப்பட்ட ஆவணங்களில் கிரய உடன்படிக்கைதாரர் சொத்தின் உரிமையினை அடைந்து விட்டதாக வாசகங்கள் இடம் பெறுவதல்ல. எனவே 30.4.2002 மற்றும் 17.05.2016 தேதிய சுற்றறிக்கைகளில் தெரிவிக்கப்பட்ட ஆவண வகையும் வழக்காவணமும் முற்றிலும் வெவ்வேறானவையாகும்.

Transfer of Property Act, 1882-ன் பிரிவு 54ல் ***Contract for sale:*** *A contract for the sale of immovable property is a contract that a sale of such property shall take place on terms settled between the parties.* *It does not, of itself, create any interest in or charge on such property.* என தெளிவாக வரையறுக்கப்பட்டுள்ள நிலையிலும் since the sale deed was not executed and registered in respect of schedule B property in favour of Vendors 1 and 2, the party of the 3rd part/confirming party is joining this sale in order to confirm the sale in favour of the purchaser என்ற ஆவண பக்கம் 5ல் காணப்படும் வாசகங்கள் காரணமாகவும் திருமதி.தமன்னா தீபக் (1st Vendor) மற்றும் 2. திரு.அக்ஷய் தீபக் (2nd Vendor) ஆகியோருக்கு தி யூனியன் கம்பெனி(மோட்டார்ஸ்) பிரைவேட் லிட்(3rd vendor/Confirming party) எழுதி கொடுக்கும் கிரயம் மற்றும் அதன் தொடர்ச்சியாக திருமதி.தமன்னா தீபக் (1st Vendor) மற்றும்

(கு.ம.ம)

Verified by RealEstate

திரு.அகூய் தீபக் (2nd Vendor) ஆகியோர் திருமதி.மஞ்சுலதா சங்ளேச்சா–வுக்கு எழுதி கொடுக்கும் கிரயம், ஆக இரு வெவ்வேறு கிரையங்கள் வழக்காவணத்தின் மூலம் நிகழ்வது உறுதியாகிறது.

iii) இதேபோல் மனுதாரர் மேற்கோள் காட்டியுள்ள பதிவுத்துறை தலைவர் உத்தரவு எண் 3867/C3/2002 நாள் 30.4.2002ல் கட்டுப்பட்ட ஆவணமும் வழக்காவணமும் முற்றிலும் வெவ்வேறானவையாகும்.

iv) வழக்காவணம் போன்றதொரு நிகழ்வில் பதிவுத்துறை தலைவர் உத்தரவு எண் 62557/P1/2009 நாள் 22.4.2010ல் கிரய உடன்படிக்கை மட்டும் எழுதப்பட்டு கிரயம் குறித்த ஆவணம் ஏதும் எழுதப்படாத நிலையிலேயே சொத்தினை உடன்படிக்கைதாரர் பிறிதொரு நபருக்கு விற்பனை செய்து அதில் இரு நபர்களும் (முதல் விற்பனையாளர் மற்றும் இரண்டாம் விற்பனையாளர்) ஆவணத்தில் ஒப்பமிட்ட நிகழ்வில் அவ்வாவணத்தில் முதல் விற்பனையாளருக்கு சொத்தில் உரிமை அற்று போய்விட்டதாக வாசகங்கள் இடம்பெற்றதால் அவ்வாவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 5ன் கீழ் இரு கிரய ஆவணங்களாக வகைப்படுத்தத்தக்கது என உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

எனவே வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 5–ன்படி திருமதி.தமன்னா தீபக் மற்றும் திரு.அகூய் தீபக் ஆகியோருக்கு தி யூனியன் கம்பெனி மோட்டார்ஸ் பிரைவேட் லிட் எழுதி கொடுக்கும் கிரயம் மற்றும் திருமதி.தமன்னா தீபக் மற்றும் திரு.அகூய் தீபக் ஆகியோர் திருமதி.மஞ்சுலதா சங்ளேச்சா–வுக்கு எழுதி கொடுக்கும் கிரயம், ஆக இரு வெவ்வேறு கிரைய ஆவணங்களை உள்ளடக்கியது என முடிவு செய்யப்படுகிறது. மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் திருவல்லிக்கேணி சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை) ஆணை ஏற்றும் சீராய்வு மனு தள்ளுபடி செய்தும் ஆணையிடப்படுகிறது.

/ஒம்/ம.ப.சிவன் அருள்/26.4.2022
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்.

/ஆணையின்படி /

பதிவுத்துறை தலைவருக்காக

27.4.22

Verified @ RedEstate

பெறுநர்:

1. திருமதி.தமன்னா தீபக்,
   77/8, குல் மொஹர் அவென்யூ,
   வேளச்சேரி ஹைரோடு,
   கிண்டி இண்டஸ்ட்ரியல் எஸ்டேட்,
   கிண்டி,
   சென்னை–600 032.

2. திரு.அக் ஷய் தீபக்,
   228A, கீழ்ப்பாக்கம் கார்டன் ரோடு,
   கீழ்ப்பாக்கம்,
   சென்னை – 600 010.

3. திருமதி.மஞ்சுலதா சங்ளேச்சா
   53, சுவாமி பண்டாரம் தெரு,
   சிந்தாதரிப்பேட்டை,
   சென்னை–600 002.

4. திரு.சுதர்சனம்,
   வழக்கறிஞர்,
   16, அகஸ்திய நகர், off ஹால்ஸ் ரோடு,
   கீழ்ப்பாக்கம்,
   சென்னை – 600 010.

5. சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை)
   திருவல்லிக்கேணி
   (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate™