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

ப.மு.3623/ப்பி1/2021 நாள்.22.9.2022

பொருள் : சீராய்வு மனு –படப்பை சார்பதிவாளர் அலுவலகம் – நிலுவை ஆவண எண்.P48/2015 – இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1)(b) கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. தென்சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் செயல்முறை ஆணை எண். 14001/ஆ1/2015 நாள் 15.2.2016
2. திருமதி.த.சங்குபதி, சென்னை சீராய்வு மனு (நாள் குறிப்பிடவில்லை)

****

ஆணை:

படப்பை சார்பதிவக நிலுவை ஆவண எண் P48/2015 பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 40(1)(b)ன் கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.1,85,988/– மற்றும் அபராதம் ரூ.4012/– நிர்ணயித்து தென்சென்னை 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	P48/2015, படப்பை சார்பதிவாளர் அலுவலகம்
ஆவணத்தலைப்பு	DEED OF RATIFICATION
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	25.3.2015
ஆவணத்தை எழுதி கொடுத்தவர்	1. திருமதி.உமா மஹேஸ்வரி (முதல்வர்) 2. திரு.ராமசுப்ரமணியன்(முதல்வர்) 3. திருமதி.சங்குபதி (1,2 நபர்களின் முகவர்)
ஆவணத்தை எழுதி பெற்றவர்	செயிண்ட் தாமஸ் மவுண்ட் பஞ்சாயத்து யூனியன்
சொத்து மதிப்பு	ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்படவில்லை
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.100/–
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23ன் கீழ் 'உரிமை மாற்றம்'
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை	ரூ.1,85,988/– மற்றும் ரூ.4012/–

(தொ.ப.பா)

Verified RealEstate™

பரங்கிமலை பஞ்சாயத்து யூனியன் ஆணையருக்கு எழுதி கொடுக்கப்பட்ட தான ஆவணத்திற்கு (படப்பை சார்பதிவக ஆவண எண் 4189/2007) சம்மதம் தெரிவித்து (Ratify) வழக்காவணம் எழுதி கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

ஆவணத்தின் பக்கம் 4ல் பத்தி 2ல் "Whereas after knowing that the ratification of the said Gift deed is for mutual Benefits the party of the first part agrees to confirm and ratify the said Gift deed" என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதெனவும் Transfer of Property Act பிரிவு 122ன் படி தானம் என்பதற்கு வரையறையாக "Gift"–defined–Gift is the transfer of certain existing moveable or immoveable property made voluntarily and without consideration, by one person called donor to another called the donee and accepted by or on behalf of the donee என உள்ளதையும் கருத்தில் கொண்டும் வழக்காவணம் voluntary ஆக அல்லாமல் mutual benefit க்காக எழுதி கொடுக்கப்படுவதாகவும், அதன் காரணமாக இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 2(10) மற்றும் கூறு 23ன் கீழ் வகைபடுத்தத்தக்கது என முடிவு செய்து மாவட்டப்பதிவாளர் மாவட்டப்பதிவாளர் உத்தரவிட்டுள்ளார். இவ்வுத்தரவை எதிர்த்து பார்வை (2)ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக 18.3.2022 அன்று பதிவுத்துறை தலைவரால் மேற்கொள்ளப்பட்ட நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் சார்பாக அவரது பிரதிநிதி திரு.எம்.நாகராஜன் ஆஜராகி எழுத்துப்பூர்வ வாதுரையினை தாக்கல் செய்தார்.

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

i) திருமதி.ஆண்டாள் மற்றும் சிலரின் அதிகாரம் பெற்ற முகவர் என்ற முறையில் திரு.RP.தர்மலிங்கம் என்பவர் செயின்ட் தாமஸ் மவுண்ட் பஞ்சாயத்து யூனியனுக்கு எழுதி கொடுத்த தான ஆவண எண் 4189/2007 ஐ பொறுத்து பொது நலன் கருதியும் பஞ்சாயத்து யூனியனின் சொத்துரிமையினை ஊர்ஜிதம் செய்திடும் வகையிலும் திருமதி. உமா மகேஷ்வரி மற்றும் திரு.ராமசுப்பிரமணியன் ஆகியோரின் முகவர் என்ற முறையில் தன்னால் வழக்கிலான 'சம்மத ஆவணம்' எழுதி கொடுக்கப்பட்டது.

ii) பொது நலன் கருதி எழுதி கொடுக்கப்பட்ட இவ்வாவணத்திற்கு பிரதிபலனாக கைமாற்றுத்தொகை ஏதும் தம்மால் பெறப்படவில்லை. இவ்வாறான நிலையில் mutual

benefit என்ற வாசகத்தினை தவறாக மாவட்டப்பதிவாளர் புரிந்து கொண்டு இந்நேர்வில் quid pro quo benefit குறித்த ஆவண ஆதாரம் ஏதுமில்லாத நிலையிலேயே முடக்க ஆவணத்திற்கு குறைவு முத்திரை தீர்வை நிர்ணயம் செய்துள்ளார்.

iii) Mutual benefit என்பது மனைப்பிரிவினை ஏற்படுத்தியவருக்கு (promoter of layout) பிரதிபலனை தருவதாக கருத இயலாது. மாறாக மனைப்பிரிவில் உள்ள மனைகளை கிரயம் பெற்றவர்களுக்கு பொது உபயோக இடங்களை பயன்படுத்துவதில் நன்மை அளிக்கவே இந்த சம்மத ஆவணம் உதவும்.

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

இந்நேர்விலான தான ஆவண எண்.489/2007ல் கட்டுப்பட்ட சொத்தின் அசல் உரிமையாளர்களான திருமதி.உமா மகேஸ்வரி மற்றும் திரு.ராமசுப்ரமணியன் ஆகியோரை தான ஆவணத்தின் தரப்பினராக சேர்க்காத நிலையில் தான ஆவணத்திற்கு சம்மதம் தெரிவிப்பதாக குறிப்பிட்டு அசல் உரிமையாளர்கள் சார்பாக முகவரால் வழக்காவணம் எழுதி கொடுக்கப்படுகிறது.

இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 4ன் கீழ் கிரயம், அடமானம் மற்றும் ஏற்பாடு (Sale, Mortgage or Settlement) ஆகிய ஆவணங்களுக்கு மட்டுமே துணை ஆவணம் (Supplement deed) எழுதப்பட வழிவகை உள்ளது. தான ஆவணங்களுக்கு (Gift deed) துணை ஆவணம் (Supplement deed) எழுதப்பட பிரிவு 4ல் வழிவகை இல்லை. இவ்வாறான நிலையில் வழக்காவணத்தை பிரிவு 4ன் படி வகைப்படுத்த இயலாது. இவ்வாறான நிலையில் வழக்காவணத்தின் தன்மையினை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 33 கீழ் 'புதிய தான ஆவணம்' என கருதப்படவேண்டுமா அல்லது இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23 கீழ் 'உரிமை மாற்றம்' என கருதப்படவேண்டுமா என்ற வினா எழுகிறது.

வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23 கீழ் 'உரிமை மாற்றம்' என கருதப்படவேண்டும் என்ற மாவட்டப்பதிவாளர் இறுதியாணைக்கு அடிப்படையாக அமையும் ஆவண வாசகங்கள் மனைப்பிரிவில் உள்ள பொது உபயோக இடங்களை மனைகளை ஏற்கனவே கிரயம் பெற்றவர்கள் பயன்படுத்துவதை ஏதுவாக்குவதை

(தொ.பா)

Verified RealEstate™

குறிக்கிறதேயன்றி ஆவணம் எழுதி கொடுத்தவர்கள் பிரதிபலன் பெறுவதாக பொருள் கொள்ள இயலாது. எனவே பார்வை (1)ல் காணும் மாவட்டப்பதிவாளரின் முடிவு நிலைக்கத்தக்கதல்ல. எனவே வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 33 கீழ் 'தான ஆவணம்' என வகைப்படுத்தத்தக்கதாகும்.

எனினும் வழக்காவணம் உள்ளாட்சி அமைப்புக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படுவதால் அ.ஆ.எண்.455 வ.வ(ம)அ.நி.துறை நாள் 23.4.1983ன் கீழ் முத்திரைத்தீர்வை சலுகைக்கு தகுதியானதாகும். எனவே வழக்காவணம் அ.ஆ.எண்.455, வ.வ(ம) அ.நி.துறை நாள் 23.4.1983–ன்படி உரிய முத்திரை தீர்வை தாங்கியிருப்பதாக முடிவு செய்தும் மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் பார்வை (1)ல் காணும் ஆணை தள்ளுபடி செய்தும் ஆணையிடப்படுகிறது.

/ஒம்/ம.ப.சிவன் அருள்/22.9.2022
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்.

/ஆணையின்படி /

பதிவுத்துறை தலைவருக்காக
22/9/22
26/9/22

பெறுநர்:

1. திருமதி.த.சங்குபதி,
பிளாட் எண்.1379C, கதவு எண்.15C,
கோல்டன் வில்லா, 6வது தெரு, I பிளாக்,
வள்ளலார் குடியிருப்பு, 18வது மெயின் ரோடு,
அண்ணா நகர் மேற்கு,
சென்னை–600 040.

2. மாவட்டப்பதிவாளர்,
தென்சென்னை.
(அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate