தமிழ்நாடு பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும் முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள், சென்னை – 28.
முன்னிலை : திரு.தினேஷ் பொன்ராஜ் ஆலிவர், இ.ஆ.ப.,

ப.மு.எண். 6427/ப்பி1/2021 நாள் 08.11.2024

பொருள் : சீராய்வு மனு – திருச்சி பதிவு மாவட்டம், உறையூர் சார்பதிவகம் – நிலுவை ஆவண எண்.P117/2010 – இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 56(1)ன் கீழ் சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. திருச்சி மாவட்டப்பதிவாளர், ஆணை எண்.4917/ஆ1/2020 நாள் 03.08.2020.
2.திரு.R.பாரதிராஜா, திருச்சி மனு நாள்.11.01.2021.

oOo

ஆணை:

திருச்சி பதிவு மாவட்டம், உறையூர் சார்பதிவக முடிவுறா ஆவண எண்.P117/2010 பொருத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1) (b)ன் கீழ் பிறப்பிக்கப்பட்ட பார்வை 1ல் காணும் உத்தரவு மீது பார்வை 2ல் காணும் சீராய்வு மனு இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 56(1)ன் கீழ் பெறப்பட்டுள்ளது

2) சீராய்வு மனு தொடர்பான அடிப்படை விபரங்கள் பின்வருமாறு:

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	P117/2010 சார்பதிவாளர் அலுவலகம், உறையூர்
ஆவணத்தலைப்பு	சுத்தக்கிரைய சாசன ரத்துப்பத்திரம்
ஆவணம் எழுதிய நாள்	18.02.2010
ஆவணம் எழுதி கொண்டவர்கள்	1. திருமதி.R.பத்மாவதி க/பெ திரு.V.ராமசாமி 2. திரு.R.வெங்கடேஷ் த/பெ திரு.R.ராஜாராம் என்பவரின் முகவர் (திரு.R.ராஜாராம், த/பெ திரு.ராமகிருஷ்ணன்)
சொத்து மதிப்பு	ரூ.15,00,000/–

(த.பி.பா)

Verified RealEstate TM

ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத் தீர்வை	ரூ.100/–
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 23 ன் கீழ் கிரைய ஆவணம்
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை & அபராதம்	19.8.2010 தேதிய சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை) உத்தரவின்படி குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.1,19,900/–

திருமதி.R.பத்மாவதி என்பவரால் திரு.R.வெங்கடேஷ் என்பவருக்கு ஆவண எண்.5805/2008 மூலம் கிரையம் செய்து கொடுக்கப்பட்டதை இரத்து செய்து வழக்கிலான *'சுத்தக்கிரைய சாசன ரத்துப்பத்திரம்'* என தலைப்பிடப்பட்ட ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது.

வழக்காவணம் தொடர்பாக உறையூர் சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை) ஆணை எண்.ஐ2/2010 நாள்.19.08.2010–ல் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 23 கீழ் கிரைய ஆவணம் என முடிவு செய்து குறைவு முத்திரைத் தீர்வை ரூ.1,19,900/– செலுத்திட கோரி ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. இதனை எதிர்த்து திருமதி.R.பத்மாவதி என்பவரால் 30.09.2010 தேதியிட்ட சீராய்வு மனு செய்யப்பட்டது. பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும் முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் அவர்களால் இச்சீராய்வு மனு தொடர்பாக நேரடி விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டு ப.மு.எண்.53724/ப்பி1/2010 நாள்.16.02.2012–ன் படி மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணையினை ஏற்றும் சீராய்வு மனுவினை தள்ளுபடி செய்தும் ஆணையிடப்பட்டது. மேற்குறிப்பிட்ட பதிவுத்துறை தலைவர் ஆணையினை எதிர்த்து காலம் சென்ற திருமதி.R.பத்மாவதி அவர்களின் வாரிசுகளால் சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்கு எண்.WP.No.24002/2012 & M.P.Nos.1 & 2 of 2012 உத்தரவு நாள் 17.09.2019 –ல் கீழ்கண்டவாறு உத்தரவிடப்பட்டது.

(த.பி.பா)

Verified PedEstate

"*It is seen from the records that the said Rajaram has accepted to cancel the sale deed dated 04.09.2008 and in accordance with the agreement, he also withdrew his suit on 23.02.2010 and a deed of cancellation was also presented for registration on 18.02.2010, but the same was not registered till now. Therefore, taking note of the fact that registration has not taken place, this Court, directs the Sub Registrar, Tiruchirappalli, the second respondent herein to hold a proper enquiry, after giving notice to both the petitioners and the said Rajaram and the same shall be completed within a period of three months*".

நீதிமன்ற தீர்ப்பின் தொடர்ச்சியாக திருச்சி மாவட்டப்பதிவாளரால் மீள விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. வழக்கிலான "*சுத்தக்கிரைய சாசன ரத்துப்பத்திரம்*' என தலைப்பிடப்பட்டுள்ள ஆவணத்தின் பக்க எண் 3–ல் கடைசி பத்தியில்

"*நம் இருபார்ட்டி நபர்கள் பேரில் அக்கரை கொண்ட சில மத்தியஸ்தர்கள் கொடுத்த முடிவுக்கு நாம் இரு பார்ட்டிகளும் கட்டுப்பட்டு எந்த பார்ட்டிக்கும் நஷ்டம் ஏற்படாவண்ணம், நம்மில் முதல் பார்ட்டி நம்மில் இரண்டாவது பாட்டியிடம் பெற்றுக்கொண்ட தொகைகள் அனைத்தையும் பாக்கியில்லாமல் ஏற்கனவே நம்மில் இரண்டாவது பார்ட்டிக்கு அந்த தொகை வரவு வந்ததை நம்மில் இரண்டாவது பார்ட்டியும் ஒப்புக்கொண்டு தனியாக ஒரு ரசீதும் கொடுத்துவிட்டார்*"

எனவும் பக்கம் எண் 4 கடைசி பத்தியில்

"*இந்தச் சொத்தின் வீட்டு வரிவிதிப்பு, தண்ணீர் குழாய் வரிவிதிப்பு, மின் இணைப்பு பாதாளச்சாக்கடை இணைப்பு எல்லாவற்றையும் நம்மில் இரண்டாவது பார்ட்டி நபர் தன் பெயரில் மாற்றிக் கொண்டு விட்டதால் அவைகளை நம்மில் முதல் பார்ட்டி நபர் பெயருக்கு மாற்றிக்கொடுக்க உரிய படிவங்களில் கையொப்பம் செய்து*

கொடுத்துள்ளார், எனவே மேற்படி பெயர் மாற்றத்திற்கு இரண்டாவது பார்ட்டி கையெழுத்து செய்து கொடுத்ததின் பேரில் நம்மில் முதல் பார்ட்டி தனக்கு அப்ஸல்யூட்டாக பாத்தியப்பட்ட சொத்தினை பெயர் மாற்றம் செய்து கொள்ள வேண்டியது"

எனவும் ஆவண வாசகங்கள் காணப்படுவதன் அடிப்படையில் வழக்கிலான ஆவணத்தின் மூலம் முன் கிரைய ஆவணம் எண் 5805/2008 மூலம் சொத்தினை கிரையம் பெற்றவர் பெயரிலுள்ள சொத்தின் உரிமைகளான வீட்டு வரி விதிப்பு, தண்ணீர் குழாய் வரி விதிப்பு, மின் இணைப்பு , பாதாள சாக்கடை இணைப்பு மாற்றிக் கொள்வதன் மூலம் சொத்தின் உரிமை முழுவதும் சொத்தினை கிரையம் பெறுபவருக்கு சொந்தமான நிலையிலும், கிரையம் பெற்றவருக்கு கிரையம் கொடுத்தவர் சொத்துக்கான தொகையினை திருப்பி கொடுப்பதாலும் வழக்கிலான ஆவணம் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 23-ன் கீழான கிரைய ஆவணம் என ஆணையிட்டுள்ளார். இதனை எதிர்த்து இச்சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

3) 01.08.2024 அன்று நடைப்பெற்ற நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் ஆஜராகி எழுத்துப்பூர்வ வாதுரையினை தாக்கல் செய்தார்.

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

i) கிரைய ஆவண எண்.5805/2008 மூலம் கிரையம் பெற்ற திரு. திரு.R.வெங்கடேஷ் பெயரில் சொத்தின் உரிமைகளான வீட்டு வரி விதிப்பு, தண்ணீர் குழாய் வரி விதிப்பு, மின் இணைப்பு, பாதாள சாக்கடை இணைப்பு ஆகியவை அனைத்தும் உள்ளது

ii) கிரையம் எழுதிக்கொடுத்த திருமதி.R.பத்மாவதி பெயரில் வரி விதிப்பு முதலியன நாளதுவரை மாற்றம் செய்யப்படவில்லை.

iii) தொகைகள் 2வது பார்ட்டிக்கு பாக்கியில்லாமல் கொடுக்கப்படவில்லை.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate TM

iv) அசல் கிரைய பத்திரம், அதன் மூலாதரவுகள், பெயர் மாற்ற உத்தரவு, மின் இணைப்பு அட்டை, ஆகியன பத்மாவதியிடம் கொடுக்கப்படவில்லை.

v) வரிவிதிப்புகளை முதல் பார்ட்டிக்கு மாற்றம் செய்திட உரிய படிவங்களில் திரு.ராஜாராம் ஒப்பமிட்டு வழங்க ஆவன செய்திட மாவட்டப்பதிவாளரிடம் கோரிக்கை வைக்கப்பட்டது.

4) சீராய்வு மனு, மாவட்டப்பதிவாளரின் அசல் கோப்பு, விசாரணையின்போது வைக்கப்பட்ட மனுதாரர் தரப்பு வாதங்கள் உள்ளிட்டவை என்னால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

வழக்காவணத்தில் பின்வரும் வாசகங்கள் காணப்படுகின்றன:

1. நம்மில் முதல் பார்ட்டி நம்மில் இரண்டாவது பார்ட்டிமிடம் பெற்றுக்கொண்ட தொகைகள் அனைத்தையும் பாக்கியில்லாமல் ஏற்கனவே நம்மில் இரண்டாவது பார்ட்டிக்கு கொடுத்து அந்த தொகை வரவு வந்ததை நம்மில் இரண்டாவது பார்ட்டியும் ஒப்புக் கொண்டு தனியாக ஒரு ரசீதும் கொடுத்து விட்டார்.

2. இதனடியில் விவரிக்கப்பட்ட சொத்து நம்மில் முதல் பார்ட்டிக்குத்தான் அப்ஸல்யூட்டாக பாதியப்பட்ட சொத்து என்பதை நம்மில் இரண்டாவது பார்ட்டி முழு மனநிறைவுடன் ஒப்புக் கொள்கிறார்.

3. இனிமேல் மேற்படி பிரின்ஸ்பாலோ அல்லது பவர் ஏஜென்டோ அவரது பின் பாத்தியஸ்தர்களோ, வாரிசுகளோ யாதொரு உரிமையும் சொந்தமும் அனுபவமும், அக்கரையும் கொண்டாட மாட்டார்கள் என்றும் உறுதி கூறுகிறார்.

4. இந்தச் சொத்தின் வீட்டு வரிவிதிப்பு, தண்ணீர் குழாய் வரிவிதிப்பு, மின் இணைப்பு, பாதாள சாக்கடை இணைப்பு எல்லாவற்றையும் நம்மில் இரண்டாவது பார்ட்டி நபர் தன்பெயரில் மாற்றிக்கொண்டுவிட்டதால் அவைகளை நம்மில் முதல் பார்ட்டி நபர் பெயருக்கு மாற்றிக் கொடுக்க உரிய படிவங்களில் கையொப்பம் செய்து கொடுத்துள்ளார்."

(த.பி.பா)

Verified @ RealEstate ™

கிரைய ஆவண எண்.5805/2008ன் மூலம் கிரையம் பெறப்பட்ட சொத்திற்கு வீட்டு வரிவிதிப்பு, தண்ணீர் குழாய் வரிவிதிப்பு, மின் இணைப்பு பாதாளச்சாக்கடை இணைப்பு ஆகியன திரு.R.வெங்கடேஷ் (2வது பார்ட்டி) பெயரில் உள்ளது என்றும் ஆவணத்தில் கண்டுள்ள வாசகங்களின்படி திருமதி.R.பத்மாவதி (1வது பார்ட்டி) பெயரில் நாளதுவரை மாற்றம் செய்து தரப்படவில்லை. எனவும் மனுதாரர் தெரிவித்துள்ளார். மனுதாரரின் இந்த கூற்று மூலம் முந்தைய கிரையமானது செயல்பாட்டுக்கு கொண்டு வரப்பட்டுள்ளது என்பது ஊர்ஜிதமாகிறது.

மேலும் மனுதாரர் வாதிட்டுள்ளது போல் வழக்காவண வாசகங்களில் சம்மதிக்கப்பட்டவாறு ஆவணதாரர் பெயரில் பதிவுருக்கள் மாற்றம் (Mutation of Records) முதலியன நிகழவில்லை என்பதற்காக ஆவண வாசகங்களை கருத்தில் கொள்ளாமல் இருக்க இயலாது.

Mathai Samuel Vs Eapen Eapen (AIR 2013 SC 532) என்ற தீர்ப்புரையில் "*Subsequent events or conduct of parties after the execution of the documents cannot be taken into consideration in interpreting a document .....*" *என தீர்ப்பளிக்கப்பட்டுள்ளது இந்நேர்வில் கருத்தில் கொள்ளதக்கது.*

மேலும் வழக்காவணம் "சுத்த கிரைய சாசன ரத்துப்பத்திரம்" என தலைப்பிடப்பட்டிருப்பினும் S.N.Mathur Vs Board of Revenue (C.A.No.4916/2002) என்ற உச்ச நீதிமன்ற தீர்ப்புரையில் "*Stamp duty is determined with reference to the substance of the transaction as embodied in the instrument and not with reference to the title, caption or nomenclature of the instrument.*" என வரையறுக்கப்பட்டுள்ளதன்படி பரிசீலிக்கையில் வழக்கிலான "சுத்தக்கிரைய சாசன ரத்துப்பத்திரம்" என தலைப்பிடப்பட்ட ஆவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23 கீழ் வகைப்படுத்த வேண்டிய ஒரு கிரைய (Conveyance) ஆவணம் என முடிவு செய்து

Verified e RealEstate

பார்வை(1)ல் காணும் மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணையினை ஏற்றும் பார்வை (2)ல் காணும் சீராய்வு மனு தள்ளுபடி செய்தும் ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/தினேஷ் பொன்ராஜ் ஆலிவர் /08 /11/2024
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

மாவட்டப்பதிவாளர் (ஆய்வு)

08/11/24

பெறுநர்

1. திரு.R.பாரதிராஜா S/o.லேட்.R.பத்மாவதி,
17, ஐரிஸ் கார்டன்,
இரட்டைவாய்க்கால்,
உய்யக்கொண்டான் திருமலை அஞ்சல்,
திருச்சி – 102.

2. மாவட்டப்பதிவாளர்,
திருச்சி
(அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate™

Verified RealEstate™