தமிழ்நாடு பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும் முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள், சென்னை – 28.

முன்னிலை : திரு.தினேஷ் பொன்ராஜ் ஆலிவர், இ.ஆ.ப.,

ப.மு.எண். 24456/ப்பி1/2023 நாள் 9.2.2024

பொருள் : சீராய்வு மனு – பல்லாவரம் சார்பதிவகம் – நிலுவை ஆவண எண். P222/2022 –இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1)(b) கீழ் தாம்பரம் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. தாம்பரம் மாவட்டப்பதிவாளர், ஆணை எண். 580/2023, நாள்.01.11.2023

2. திரு.G.குழந்தை ஆனந்த் மனு நாள்.7.11.2023.

oOo

ஆணை:

பல்லாவரம் சார்பதிவக நிலுவை ஆவண எண்.P222/2022 பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 40(1) (b)–ன் கீழ் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை ரூ.2,76,360/– மற்றும் அபராதம் ரூ.640/– நிர்ணயித்து தாம்பரம் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த பார்வை (1)ல் காணும் உத்தரவினை எதிர்த்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 56(1)–ன் கீழ் பார்வை (1)ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) வழக்காவணம் மற்றும் சீராய்வு மனு குறித்த அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு:

ஆவண எண் / சார்பதிவகம்	P222/2022, சார்பதிவாளர் அலுவலகம், பல்லாவரம்
ஆவணத்தலைப்பு	பிழைதிருத்தல்
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	25.11.2022
ஆவணம் எழுதி கொடுத்தவர்	1. திரு.P.விக்ரமன் 2.திரு.R.கோபாலகிருஷ்ணன்

(த.பி.பா)

Verified RealEstate ™

ஆவணம் எழுதி வாங்கியவர்	திரு.G.குழந்தை ஆனந்த்
பிழைத்திருத்தலுக்கு முன் சொத்தின் மதிப்பு பிழைத்திருத்தலுக்கு பின் சொத்தின் மதிப்பு	ரூ.16,80,000/- ரூ.56,28,000/-
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.100/-
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47-B
மாவட்டபதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் அபராதம்	ரூ.2,76,360/- + ரூ.640/-

வழக்காவணத்திற்கு முன் கிரைய ஆவண எண்.4975/2008ல் சொத்து விவரத்தில் எல்லைகள் குறிப்பிடும் போது வடக்கில் மனை எண்.98 என தட்டச்சு செய்வதற்கு பதிலாக ரோடு என்றும், மேற்கில் மனை எண்.108 மற்றும் 30 அடி ரோடு என தட்டச்சு செய்வதற்கு பதிலாக 30 அடி ரோடு எனவும் பிழையாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டதை திருத்தம் செய்யும் விதமாக வழக்கிலான பிழை திருத்தல் ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது.

வழக்கிலான பிழை திருத்தல் ஆவணத்தில் பிழைதிருத்தலுக்கு முன் உள்ள சொத்து விவரத்தில் சொத்தின் சந்தை மதிப்பு ரூ.16.80,000/- எனவும் பிழைதிருத்தலுக்கு பின் உள்ள சொத்து விவரத்தில் சொத்தின் சந்தை மதிப்பு ரூ.56.28,000/- எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதால் வழக்கிலான ஆவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47-B கீழ் முத்திரை தீர்வை ஈர்க்க கூடிய பிழை திருத்தல் ஆவணம் என வகைப்படுத்தக்கூடியது என தாம்பரம் மாவட்டப்பதிவாளர் முடிவு செய்து அம்முடிவினடிப்படையில் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் அபராதம் ரூ.2,76,360/- + ரூ.640/- நிர்ணயித்து பார்வை (1)ல் காணும் உத்தரவினை பிறப்பித்துள்ளார். இவ்வாணை மீது பார்வை (2)ல் காணும் சீராய்வு மனு வரப்பெற்றுள்ளது.

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக 19.1.2024 அன்று பதிவுத்துறை தலைவர் முன்னிலையில் நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் ஆஜராகி எழுத்துப்பூர்வ வாதுரையினை தாக்கல் செய்தார்.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate TM

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

அ) வழக்கிலான பிழைதிருத்தல் ஆவணம் மூலம் முன் கிரைய ஆவண சொத்து விவரத்தில் கண்ட இரு எல்லை மட்டுமே மாற்றம் செய்யப்படுகிறது. சொத்தின் அமைவிடம், கிராமம், சர்வே எண், விஸ்தீரணம் ஏதும் மாற்றம் செய்யப்படவில்லை.

ஆ) பதிவுத்துறை தலைவர் ஆணை எண்.ப.மு.50807/ப்பி1/2018 நாள்.06.07.2020ல் சொத்தின் தற்போதைய சந்தை மதிப்பு குறிப்பிடப்பட்டிருந்தாலும் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே ஆணையிடப்பட்டுள்ளது.

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

இந்நேர்வில் ஆவணத்தன்மை குறித்து சென்னை துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர் அளித்த தெளிவுரை கடிதம் எண்.1296/ஆ2/2023 நாள் 20.2.2023-ல் "*இரு எல்லைகள் மாறுபடுவது ஏற்புடையதே எனினும் பிழைதிருத்தலுக்கு முன் உள்ள சொத்து விபரத்தில் சொத்தின் மார்க்கெட் மதிப்பு ரூ.16,80,000/- எனவும் பிழைத்திருத்தலுக்கு பின் உள்ள சொத்து விபரத்தில் சொத்தின் மார்க்கெட் மதிப்பு ரூ.56,28,000/- எனவும் ஆவணதாரர்களாலேயே தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள நிலையில் பிரஸ்தாப ஆவணத்தை இந்திய முத்திரை சட்டப்பிரிவு 47B-ன் கீழ வகைப்படுத்தும் நிலையே எழுகிறது*" என தெரிவிக்கப்பட்டதன் பேரில் பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.40756/என்1/2014 நாள் 3.9.2014ன் பத்தி V(b) மேற்கோள் காட்டப்பட்டு இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47B கீழ் வித்தியாச முத்திரை தீர்வை செலுத்திட மாவட்டப்பதிவாளரால் உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது. ஆக இரு எல்லைகள் மாற்றம் செய்யப்படுவதால் வழக்காவணம் பிரிவு 47Bன் பால் ஈர்க்கப்படுவதாக மாவட்டப்பதிவாளர் முடிவு செய்யவில்லை என்பதும் மாறாக பிழைதிருத்தலுக்கு பின் உள்ள சொத்து விபரத்தில் சொத்தின் சந்தை மதிப்பானது பிழைதிருத்தலுக்கு முன் உள்ள சொத்து விபரத்தில் சொத்தின் சந்தை மதிப்பினை விட கூடுதலாக குறிப்பிடப்படுவதன் காரணமாகவே ஆவணத்தினை பிரிவு 47B கீழ் வகைப்படுத்தியுள்ளார்.

(த.பி.பா)

Verified PedEstate ™

இந்நேர்வில் பின்வரும் வினாக்கள் முடிவு செய்யப்பட வேண்டியதாகிறது;

அ) பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.40756/என்1/2014 நாள் 3.9.2014ன் பத்தி V(b)–ன்படி வழக்காவணம் வழக்காவணம் பிரிவு 47Bன் பால் ஈர்க்கப்படுவதாக மாவட்டப்பதிவாளர் முடிவு செய்துள்ளது ஏற்புடையதா?

ஆ) சொத்தின் இரு எல்லைகள் மாறுபடுவது சொத்தின் அமைவிடத்தினை மாற்றம் செய்வதாக கருதப்படவேண்டுமா அதன் காரணமாக வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47–B கீழ் வகைப்படுத்த வேண்டுமா?

மேற்குறிப்பிட்ட வினாக்கள் பொருத்து பின்வருமாறு முடிவு செய்யப்படுகிறது;

<u>**வினா (அ)**</u>; மாவட்டப்பதிவாளர் மேற்கோள்காட்டியுள்ள பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை நாள் 3.9.2014ன் பத்தி V(b)ல் பின்வருமாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது;

> b) The parties executing the rectification deed must be directed to mention the market value of property before rectification and after rectification. When the registering officer classifies a deed of rectification as the same is subjected to duty as prescribed under Section 47B and the party executing the rectification deed mentions the raise in market value for the rectified description of property and still not paid the differential duty as prescribed in Section 47B, then the same must be impounded.

மேற்குறிப்பிட்ட தெளிவுரையினை கூர்ந்து பரிசீலிக்கையில் party executing the rectification deed mentions the raise in market value for the rectified description of property எனும் நேர்வுகள் அனைத்திலும் அத்தகைய பிழைதிருத்தல் ஆவணங்கள் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47B கீழ் வகைப்படுத்தப்படவேண்டும் எனும் பொருட்பட மேற்குறிப்பிட்ட தெளிவுரை அமையவில்லை. மாறாக இதர காரணிகள் (சுற்றறிக்கையின் பத்தி III (a), IV(a), (b) போன்றவை) அடிப்படையில் பிழைதிருத்தல் ஆவணங்கள் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47B கீழ் வகைப்படுத்தப்படும் நேர்வில் மட்டுமே *பிழைதிருத்தலுக்கு பின் உள்ள சொத்து விபரத்தில் சொத்தின் சந்தை*

(த.பி.பா)

மதிப்பானது பிழைதிருத்தலுக்கு முன் உள்ள சொத்து விபரத்தில் சொத்தின் சந்தை மதிப்பினை விட கூடுதலாக குறிப்பிடப்படும் பட்சத்திலும் அதே சமயம் அக்கூடுதல் மதிப்பிற்கேற்ப உரிய வித்தியாச முத்திரை தீர்வை செலுத்தப்படவில்லையெனில் அத்தகைய நேர்வுகளில் பிழைதிருத்தல் ஆவணங்கள் முடக்கம் செய்யப்படவேண்டும் எனும் பொருட்படவே மேற்குறிப்பிட்ட தெளிவுரை அமைந்துள்ளது. எனவே மாவட்டப்பதிவாளர் மேற்கோள் காட்டியுள்ள காரணம் சுற்றறிக்கையின் பத்தி V(b)க்கு ஏற்ப அமையவில்லை என்பது புலனாகிறது.

<u>வினா (ஆ)</u>: சொத்தின் இரு எல்லைகள் மாறுபடுவது தொடர்பாக பதிவுத்துறை தலைவர் ஆணைகள் எண்.19011/ப்பி1/2011 நாள் 11.5.2011, 43433/ப்பி1/2010 நாள் 15.12.2011, 15414/ ப்பி1/2012 நாள் 5.9.2012 ஆகியன கருத்தில் கொள்ள தக்கதாகும்.

11.5.2011, 5.9.2012 தேதிய பதிவுத்துறை தலைவர் ஆணைகளில் கண்டுள்ள நேர்வுகளில் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் மூலம் முன் கிரைய ஆவணத்தில் குறிப்பிட்ட சொத்தின் மூன்று எல்லைகள் மாற்றப்படும்போதும் 15.12.2011 தேதிய ஆணையில் கண்டுள்ள நேர்வில் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் மூலம் முன் கிரைய ஆவணத்தில் குறிப்பிட்ட சொத்தின் இரு எல்லைகள் மாற்றப்படும்போதும் அதன் பொருட்டு அப்பிழைதிருத்தல் ஆவணங்களை இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47-B கீழ் வகைப்படுத்த தேவையில்லை என முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. எனவே வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47-B க்குட்படாத முத்திரை தீர்வையினை ஈர்க்காத பிழை திருத்தல் ஆவணம் (mere rectification) என முடிவு செய்யப்படுகிறது. மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை தள்ளுபடி செய்தும் மேல்முறையீடு மனு ஏற்றும் ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/ தினேஷ் பொன்ராஜ் ஆலிவர்/09/02/2024
பதிவுத்துறைதலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

மாவட்டப்பதிவாளர் (ஆய்வு)

12/02/24

(த.பி.பா)

Verified RealEstate

பெறுநர்

1. திரு.G.குழந்தை ஆனந்த்,
   எண்.3, சாய்தேவ் ப்ளாட்ஸ்,
   சோமசுந்தரம் தெரு, முத்துவேல் நகர்,
   கிழக்கு தாம்பரம்,
   சென்னை – 600 059.

2. மாவட்டப்பதிவாளர்,
   தாம்பரம்.
   (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு .

Verified RealEstate ™