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

ப.மு.எண்.34583/ப்பி1/2020 நாள்.27.11.2024

பொருள் : மேல்முறையீடு மனு – புதுக்கோட்டை பதிவு மாவட்டம் ஆலங்குடி சார்பதிவகம் – ஆவண எண்.295/2018 – இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 33(A)(3) கீழ் மேல்முறையீடு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1.புதுக்கோட்டை மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை எண்.4583/ஆ1/2019 நாள் 20.08.2020.
2.திரு.S.சேவியர், புதுக்கோட்டை மனு நாள் குறிப்பிடவில்லை (மனு பெறப்பட்ட நாள்.23.11.2020).

oOo

ஆணை:

புதுக்கோட்டை பதிவு மாவட்டம், ஆலங்குடி சார்பதிவக ஆவண எண்.295/2018 பொருத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 33A (1) கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.20,66,355/– நிர்ணயித்து பிறப்பிக்கப்பட்ட பார்வை (1)ல் காணும் உத்தரவினை எதிர்த்து பார்வை (2)ல் காணும் மேல்முறையீடு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) மேல்முறையீடு மனு தொடர்பான அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு:

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	295/2018, ஆலங்குடி சார்பதிவாளர் அலுவலகம், புதுக்கோட்டை.
ஆவணத்தலைப்பு	Deed of Declaration of Trust
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	29.01.2018

Verified RealEstate TM

ஆவணத்தை எழுதி கொடுத்தவர்	Sri Bharathi Educational Trust
ஆவணத்தை எழுதி பெற்றவர்	J Groups Educational and Charitable Trust
சொத்து மதிப்பு / மொத்த மதிப்பு	ரூ.2,95,36,114/-
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.1,200/-
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a)(ii) கீழ் செட்டில்மெண்ட ஆவணம்
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.20,66,355/-

வழக்கிலான ஆவணத்தின் மூலம் Sri Bharathi Educational Trust (டிரஸ்டி-1) என்ற டிரஸ்டுக்கு சொந்தமான சொத்துக்களில் இயங்கி வரும் Sri Subabharathi Polytechnic College மற்றும் Sri Subabharathi Arts & Science College ஆகிய கல்வி நிறுவனங்கள் J Groups Educational and Charitable Trust (டிரஸ்டி-2) என்ற டிரஸ்ட்க்கு மாற்றம் செய்யும் வகையில் வழக்காவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது.

வழக்கிலான ஆவணத்தின் பக்கம் 14 பத்தி 2,3,4-ல் காணப்படும் பின்வரும் வாசகங்கள் காணப்படுகின்றன:

".....1வது டிரஸ்ட்டான Sri Bharathi Educational Trustக்கு சொந்தமான அடியிற்கண்ட சொத்துக்களையும் அதில் உள்ள Sri Subabharathi Polytechnic College மற்றும் Sri Subabharathi Arts & Science College ஆகியவற்றையும் 2வது பார்ட்டி டிரஸ்ட்டான J GROUPS EDUCATIONAL TRUST-க்கு மாற்றி ஒப்படைப்பதற்கு யாரும் யாதொரு பிரதி பிரயோஜனமோ, யாதொரு கைமாற்று

Verified © RealEstate ™

6ஏ

தொகையே பெறப்படவோ, வழங்கபடவோ இல்லையனவும் இதன் மூலம் உறுதியளிக்கப்படுகிறது.

1-வது டிரஸ்ட்டான SRI BHARATHI EDUCATIONAL TRUSTன் டிரஸ்ட்டிகள் ஆகிய நாங்கள் கீழ்க்கண்ட சொத்துகளை 2வது டிரஸ்ட்டான J GROUPS EDUCATIONAL AND CHARITABLE TRUST-க்கு நாளது தேதியில் ஒப்படைத்து விட்டோம். மேற்படி சொத்துக்களுக்கான பட்டாக்களை 2வது டிரஸ்ட்டான J GROUPS EDUCATIONAL AND CHARAITABLE TRUST- பெயரில் மாற்றி கொள்ள வேண்டியது.

மேலும், மேற்படி கல்லூரிகளில் சம்பந்தப்பட்ட அரசாங்க வேலைகள் மற்றும் பெயர் மாற்றம் புதுப்பித்தல் தொடர்பான பணிகளும் அரசு சம்பந்தப்பட்ட வங்கிகளுக்குரிய தேவையான அனைத்து பணிகளையும் செய்து கொள்ளவும், கல்லூரிகளின் நிர்வாகம், பெயர் மாற்றம் மற்றும் அரசு துறை அனுமதி ஆகியவற்றை செய்து கொள்ளவும், 2வது டிரஸ்ட்டான J GROUPS EDUCATIONAL AND CHARITABLE TRUST-க்கு 1வது டிரஸ்ட்டான SRI BHARATHI EDUCATIONAL TRUST-ஆல் இந்த Deed of Declaration மூலம் ஒப்புதல் வழங்கப்படுகிறது."

மேற்கண்ட வாசகங்கள் அடிப்படையில் வழக்கிலான ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து ஒரு டிரஸ்ட்டிடமிருந்து மற்றொரு டிரஸ்ட்டுக்கு சொத்துரிமை மாற்றம் செய்யப்படுவதால் வழக்காவணம் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் 1899 கூறு 58(a) (ii) கீழ் குடும்ப நபரல்லாதவர்க்கான ஏற்பாடு என மாவட்டப்பதிவாளரால் முடிவு செய்யப்பட்டு குறைவு முத்திரைத் தீர்வை ரூ.20,66,355/- செலுத்திட அறிவித்து ஆவணதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டுள்ளது. இதன் தொடர்ச்சியாக ஆவணதாரர் தரப்பு வாதங்களை பரிசீலித்த மாவட்டப்பதிவாளர் இந்திய முத்திரைச்

சட்டம் பிரிவு 33A கீழ் பிறப்பித்த சான்றில் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.20,66,355/- உறுதி செய்து உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

3) மேல்முறையீடு மனு தொடர்பாக 22.08.2024 அன்று பதிவுத்துறை தலைவர் முன்னிலையில் நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் சார்பாக வழக்கறிஞர் ஆஜராகி எழுத்துப்பூர்வ வாதுரையினை தாக்கல் செய்து மனுதாரர் தரப்பு வாதங்களை எடுத்துரைத்தார்.

மனுதாரர் தரப்பு பிரதான வாதங்கள்;

1. Sri Bharathi Educational Trust (டிரஸ்டி-1)க்கு சொந்தமான சில சொத்துக்களை ஒத்த நோக்கமுடைய J Groups Educational and Charitable Trust (டிரஸ்டி-2) என்ற டிரஸ்ட்க்கு எவ்வித பிரதிபலனுமின்றி மாற்றம் (Transfer of Trust Property) செய்யப்பட்டுள்ளது.
2. ஆவணப்பதிவு முடிந்தவுடன் சார்பதிவாளர் கடமை முற்றிலும் முடிவடைந்து விடும் (functus officio). எனவே முடிவுற்ற ஒன்றை மீள திறக்கலாகாது.
3. வழக்காவணத்திற்கு இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 62 (e)ன் படி ₹30/- முத்திரை தீர்வை ஆகும்.
4. வழக்காவணத்திற்கு பதிவுக்கட்டண அட்டவணை கூறு 1(g)ன் படி ரூ.100/- போதுமானது என்ற நிலையில் கூடுதலாக ரூ.2,95,300/- தவறுதலாக செலுத்தப்பட்டதை திரும்ப வழங்க வேண்டும்.
5. மேலும் மனுதாரர் தனது தரப்பு வாதங்களுக்கு ஆதரவாக பின்வரும் உத்தரவுகளை மேற்கோள் காட்டியுள்ளார்;
   i) பதிவுத்துறை தலைவர் எண்.3798/இ3/1993 நாள் 25.3.1997
   ii) G.A 2658/2018ல் கொல்கத்தா உயர்நீதிமன்ற தீர்ப்பு நாள் 20.3.2019

Verified RealEstate

659

iii) W.P.No.25292, 17314/2020ல் சென்னை உயர்நீதிமன்ற தீர்ப்பு நாள் 20.1.2011

iv) W.P.No.&319/2010ல் சென்னை உயர்நீதிமன்ற தீர்ப்பு நாள் 4.3.2011

v) W.P.No.22200/2010ல் சென்னை உயர்நீதிமன்ற தீர்ப்பு நாள் 21.4.2011

vi) உஷா ராஜாராம் /எதிர்/ பதிவுத்துறை தலைவர் என்ற வழக்கில் சென்னை உயர்நீதிமன்ற தீர்ப்பு நாள் 29.9.2006

vii) திகம்பர் ஜெயின் எதிர் சார்பதிவாளர், இந்தூர் (AIR 1970 MP 23)

viii) Chief Controlling Revenue Authority vs Manjunath Rai 1976 (2) MLJ 279

ix) CCRA vs Rustom Nusserwanji Patel 1968 (1) MLJ 165

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

ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டபின்னர் மாவட்டப்பதிவாளர் குறைவு முத்திரை தீர்வை வசூலிக்க நடவடிக்கை எடுத்தது தவறு என்ற மனுதாரர் தரப்பு வாதம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33A-ன் படி நிலைக்கத்தக்கதல்ல. ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்ட பின்னர் குறைவு முத்திரை தீர்வையினை வசூலிக்க இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33A நடவடிக்கை எடுத்திட வழிவகை செய்கிறது என்பது மாண்புமிகு சென்னை உயர் நீதிமன்றத்தின் பின்வரும் தீர்ப்புரையில் உறுதிபடுத்தப்பட்டுள்ளது;

*12. In any case, Section 33-A does not speak about the retention of a document after registration. **In fact the scheme of Section 33-A shows that the proceedings thereunder, can be initiated even after registration. A look at Section 33-A(1) would show that it begins with a***

Verified © RealEstate

non abstante clause and it uses the expression "after the registration". *Since the proceedings can be initiated even after registration, but within a period of 3 years as per the second proviso, there is no indication in Section 33-A about the power of the Sub Registrar to retain the document. {W.P (MD) No.12447/2011 தீர்ப்பு நாள் 20.1.2.2011 (பன்னீர் செல்வம் /எதிர்/ பதிவுத்துறை தலைவர்)}*

மனுதாரர் மேற்கோள் காட்டியுள்ள ஏனைய தீர்ப்புரைகள் பொருத்த மட்டில் W.A.Nos.43 and 44 of 2015 வழக்கில் சென்னை உயர் நீதிமன்ற இரு நீதிபதிகள் அமர்வு (டிவிஷன் பெஞ்ச்) வழங்கியுள்ள தீர்ப்புரை கருத்தில் கொள்ளத்தக்கதாகும். இத்தீர்ப்புரையில் பின்வருமாறு உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது;

16. The transaction in question must fall under a particular entry or Article under the Stamp Act. The close relationship of the Trustees in the two trusts are immaterial. The document must come under a particular clause to avail the benefit of the particular provision. Since there is no express provision governing transfer of property from one trust to another trust, it would come under the General term, "conveyance".

17. Even if there is an error in drafting Article 62(e), the same cannot be corrected by substituting another word by the Court by resorting to interpretative process.

18. The transfer in the subject case is beyond the scope of Article 62(e) of the Stamp Act. In order to give a definition to "transfer" under Article 62(e) as suggested by the respondent, we must either add words to the provisions or read words into it which are not there at present. The courts cannot presume that there is an omission in the words used by the legislature, which needs incorporation of a suitable word, which in the opinion of the court would best suit to give a wise interpretation.

19. The learned Judge proceeded as if Article 62(e) would attract transfer of property from one trust to another trust. It is not possible to give such an interpretation to Article 62(e) in its present form. We are therefore of the view that the appellants are entitled to succeed.

661

Conclusion:-

20. For the reasons aforesaid, we hold that the transfer of property from one trust to another trust would not fall under Article 62(e) of the Indian Stamp Act.

21. The order dated 27 April 2012 is set aside. The Writ Petition in W.P.Nos.28017 and 28018 of 2010 are dismissed.

மேற்குறிப்பிட்ட சென்னை உயர் நீதிமன்ற டிவிஷன் பெஞ்ச் தீர்ப்புரையினை எதிர்த்து ஆவணதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்கு உச்ச நீதிமன்றத்தாலும் தள்ளுபடி செய்து உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது. (Special Leave to Appeal (C) No(s). 27834-27835/2018 தீர்ப்பு நாள் 02-04-2024) எனவே உச்ச நீதிமன்றத்தால் உறுதி செய்யப்பட்ட சென்னை உயர் நீதிமன்ற டிவிஷன் பெஞ்ச் தீர்ப்புரையின்படி ஒரு டிரஸ்டிலிருந்து மற்றொரு டிரஸ்டுக்கு சொத்துரிமை மாற்றம் செய்யப்படுவது இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 62(e) கீழ் வகைப்படுத்த இயலாது என்பது நிலை நிறுத்தப்பட்ட சட்ட நிலையாகும்.

எனவே மேற்காணும் சட்டநிலை மற்றும் உச்சநீதிமன்ற தீர்ப்பின் அடிப்படையில் மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணை ஏற்றும் மேல்முறையீடு மனு தள்ளுபடி செய்தும் ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/தினேஷ்பொன்ராஜ்ஆலிவர்/27/11/2024
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

மாவட்டப்பதிவாளர் (ஆய்வு)

பெறுநர்

1. திரு.S.சேவியர், அறங்காவலர்
J Groups Educational and Charitable Church,
எண்.19/1, பாரதிதாசன் சாலை,
ஆலங்குடி டவுன் & தாலுகா,
புதுக்கோட்டை மாவட்டம் - 622 301.

(த.பி.பா)

Verified RedEstate

2.M/s.Usha Ramman & R.Venkatesulu (Advocate),
No.155, Linghi Chetty Street,
IIIrd Floor, Chennai – 600 001.

3.மாவட்டப்பதிவாளர்,
புதுக்கோட்டை (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு

Verified RealEstate ™