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

ப.மு.3677/P1/2020 நாள். 21.2.2022

பொருள் : மேல்முறையீடு மனு – திருப்பத்தூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகம் – ஆவண எண் 1339/2018–இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 33A(1) கீழ் வேலூர் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான மேல்முறையீடு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. வேலூர் மாவட்டப்பதிவாளர் செயல்முறை ஆணை எண் 9 839/ஆ1/2019 நாள் 22.10.2019
2. திரு. D.சந்திரசேகரன் மனு நாள் 28.1.2020

*******

**ஆணை:**

திருப்பத்தூர் சார்பதிவாளர் அலுவலக ஆவண எண் 1339/2018 பொறுத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33A(1) ன் கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.9,28,290/– நிர்ணயித்து வேலூர் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த பார்வை (1)ல் காணும் உத்தரவு மீது பதிவுத்துறை தலைவரிடம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33–A(3)ன் கீழ் பார்வை (2)ல் காணும் மேல்முறையீடு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) வழக்காவணம் மற்றும் மேல்முறையீடு மனு தொடர்பான அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு:

| | |
|---|---|
| ஆவண எண்/சார்பதிவகம் | 1339/2018, திருப்பத்தூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகம் |
| ஆவணத்தலைப்பு | LEASE AGREEMENT |
| ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள் | 9.2.2018 |
| ஆவணத்தை எழுதி கொண்டவர்கள் | 1. திரு.D.சந்திரசேகரன் த/பெ K.தேவராஜன் (குத்தகை அளிப்பவர்)<br>2. M.G.Residency Private Ltd, Athanayur Village. (குத்தகை பெறுபவர்) |
| குத்தகை தொகை | மாத வாடகை ரூ.8,20,000/–<br>முன் பணம் ரூ.16,40,000/– |

(த.ப.பா)

Verified @ RealEstate™

| | |
|---|---|
| சார்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை | இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 35(a) கீழ் 1 ஆண்டுக்கான குத்தகை. |
| ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை | ரூ.1,35,820/- |
| மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை | இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 35(a) கீழ் 9 ஆண்டுகளுக்கான குத்தகை. |
| மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை | ரூ.9,28,290 /- |

வழக்கிலான குத்தகை ஆவணம் பக்கம் 2ல் "The lease in respect of the demised premises shall commence from 01.08.2017 and shall be valid till 01.08.2026 (அதாவது 9 ஆண்டுகள்) என தெரிவிக்கப்பட்டிருப்பினும் இக்குத்தகை ஆவணத்தின் பக்கம் 9-ல் Statement of Lease Details என குறிப்பிட்டுள்ள 12 மாதங்களுக்கு மட்டும் செலுத்த வேண்டிய வாடகை தொகையான ரூ.98,40,000/-, முன்பணம் ரூ.16,40,000/- மற்றும் ஓராண்டுக்கான நகராட்சி வரி ரூ.30,000/- GST ரூ.20,71,800/- எனவும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதையும் ஆக முத்திரை விதித்தலுக்குரிய மொத்த தொகை ரூ.1,35,81,800/-என கருதி அத்தொகைக்கு மட்டும் சார்பதிவாளரால் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 35(a) கீழ் 1% முத்திரை தீர்வை விதித்து ஆவண பதிவு மேற்கொண்டுள்ளது.

ஆவண பதிவிற்கு பின்னர் மேற்கொள்ளப்பட்ட துறை தணிக்கையில் ஆவண பக்கம் 2ல் கண்டுள்ள குத்தகை காலம் குறித்த வாசகங்களின் அடிப்படையில் வழக்காவணம் 9 ஆண்டுகளுக்கானது எனவும் (மொத்த குத்தகை தொகை ரூ.10,67,54,600/-) அதற்குரிய முத்திரை தீர்வை வசூலிக்க தவறியுள்ளதால் ரூ.9,31,726/- அளவிற்கு இழப்பு ஏற்படுவதாக குறிப்புரை எழுப்பப்பட்டுள்ளது. ஆவண பக்கம் 2ல் கண்டுள்ள குத்தகை காலம் தட்டச்சு பிழை எனவும் இதனை சரி செய்து குத்தகை காலம் ஓராண்டு மட்டுமே என்பதற்கு ஆவண எண் 4578/2018 மூலம் பிழை திருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டதாக சார்பதிவாளர் பதிலளித்துள்ளார். சார்பதிவாளரின் விளக்கம் ஏற்புடையதாக இல்லை எனவும் இழப்பு உறுதி செய்யப்படுவதாகவும் தெரிவித்து 16.7.2018 தேதிய இறுதியாணையில் தணிக்கை

(தொ.பா)

299

மாவட்டப்பதிவாளரால் உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது. இதன் மீது துணைப்பதிவுத்துறை தலைவர் முன்னர் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட சார்பதிவாளரின் மேல்முறையீட்டில் மொத்த குத்தகை தொகை ரூ.10,64,10,800/– எனவும் வழக்காவணத்திற்கு இழப்பு ரூ.9,28,290/– ஏற்பட்டுள்ளதாகவும் முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. இதன் தொடர்ச்சியாக இழப்பினை வசூலிக்க இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33 A கீழ் எடுக்கப்பட்ட நடவடிக்கையில் இழப்பு உறுதி செய்து மாவட்டப்பதிவாளரால் உத்தரவிடப்பட்டுள்ளதன் மீது பார்வை 2ல் காணும் மேல்முறையீடு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

3) மேல்முறையீடு மனு தொடர்பாக 20.12.2021 அன்று பதிவுத்துறை தலைவரால் நேரடி விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டது. நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் ஆஜராகி சீராய்வு மனுவில் கண்டுள்ள வாதங்களை வலியுறுத்தியதோடு எழுத்துப்பூர்வ வாதுரையினை சம்ர்ப்பித்தார்.

<u>மேல்முறையீட்டின் பிரதான வாதங்கள்:</u>

i. குத்தகை வாய்தா காலம் ஓராண்டுதான். கணினியில் தட்டச்சு செய்கையில் கைதவறுதலாக 01.08.2017 முதல் 01.08.2018 என்றிருப்பதற்கு பதிலாக வாய்தா காலம் 01.08.2017 முதல் 01.08.2026 என்று தட்டச்சு செய்யப்பட்டுவிட்டது.

ii. குத்தகை ஆவண பக்கம் 5ல் 15வது ஷராவில் முதல் வரியில் 'ஓராண்டு' என குறிக்கப்பட்டுள்ளது.

iii. இத்தவறு சார்பதிவாளரின் கவனக்குறைவுதான்.

iv. இது தொடர்பாக பிழைத்திருத்தல் ஆவண எண் 4528/2018 பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. நீ.பே.எண்16591/2018ல் கேரளா உயர்நீதிமன்றம் மற்றும் நீ.பே.எண் 17716/2009ல் சென்னை உயர்நீதிமன்றம் வழங்கியுள்ள தீர்ப்புகளின்படி இரண்டு ஆவணங்களையும் வேறு, வேறு என கருதலாகாது.

v. வழக்காவணம் குத்தகை மட்டுமே, உரிமை மாற்றம் அல்ல.

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

(த.பா.வா)

Verified RealEstate

i) மனுதாரரால் மேற்கோள் காட்டப்பட்டுள்ள ஆவண பக்கம் 5ல் 15வது ஷரா வில் பின்வருமாறு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது;

"*15.That this Lease Agreement has a lock–in–period of 1 (one year) and cannot be terminated by either party. After the completion of lock–in–period, the Lessee can terminate the Lease Agreement by giving 3 months notice to the Lessor or the rent in lieu of. Likewise, after the completion of lock–in–period, the Lessor can also terminate the Lease Agreement by giving 3 months notice to the Lessee.*"

இவ்வாசகங்களை பரிசீலிக்கையில் மேல்முறையீட்டாளர் வாதிடுவது போல் மொத்த குத்தகை காலம் ஓராண்டு மட்டுமாக இருப்பின் lock–in–period ம் ஓராண்டாக இருப்பதற்கு சாத்தியக்கூறுகள் இல்லை என்பது புலனாகிறது.

மேலும் lock–in–period ஆன ஓராண்டு கழித்து குத்தகையினை முன் கூட்டியே முடிவுக்கு கொண்டு வருவதாயின் பின்பற்றவேண்டிய நடைமுறைகள் (3 மாத முன்னறிவிப்பு/3 மாத வாடகை செலுத்தல் போன்றவை) குறித்து இவ்வாசகங்களில் விவாதிப்பதை பரிசீலிக்கையில் குத்தகை காலம் ஓராண்டு மட்டுமல்ல என்பதும் வழக்காவணம் 9 ஆண்டுகளுக்கான குத்தகை என்பதும் உறுதியாகிறது.

மேலும் மனுதாரர் மேற்கோள் காட்டியுள்ள தீர்ப்புரைகள் முறையே ஏற்பாடு மற்றும் கிரய ஆவணம் தொடர்பான பிழைத்திருத்தல் ஆவணங்கள் தொடர்பானவை என்பதோடு அவற்றில் கண்டுள்ள விவரங்கள்/சட்ட நிலைகள்/சூழல்கள் (facts and circumstances) முற்றிலும் வேறானவை.

எனவே வழக்கிலான குத்தகை ஆவணம் ஓராண்டு காலத்திற்க்கு மட்டுமே என்ற வாதம் நிலைக்கத்தக்கதல்ல.

ii) எனினும் முத்திரை தீர்வை கணக்கிடுகையில் மொத்த வாடகை, முன்பணம் ஆகியவை மட்டுமல்லாது GST தொகை ரூ.1,59,40,800/–ஐ வாடகையின் பகுதியாக கருதி அதற்கும் சேர்த்து குறைவு முத்திரை தீர்வை கணக்கிட்டுள்ளது குறித்து பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண் 16125/C2/2019 நாள் 16.4.2019ன் படி பரிசீலிக்கப்பட்டது.

(த.ப.பா)

301



இச்சுற்றறிக்கையில் பின்வருமாறு தெளிவுபடுத்தப்பட்டுள்ளது.

*4. The Advocate General of Tamil Nadu in his opinion cited (copy enclosed) has stated that from the reading of the Explanation provided under Article 35 of the Schedule I to the Indian Stamp Act, 1899, it is clear that when the lessee undertakes to pay any recurring charges such as Government revenue, the landlord's share of cess or municipal tax, such amount shall be deemed to be a part of the rent and that GST on rent amount is obviously not a recurring charge on the property and that the explanation makes it clear that the charges contemplated are in the nature of municipal rates Or taxes or any other levy on the property itself and not on the lease rent and hence GST cannot be included as part of the rent for the purpose of chargeability of Stamp Duty. He has therefore opined that the GST payable by the lessee cannot be treated as part of the rent for the purpose of chargeability of Stamp Duty under the Indian Stamp Act, 1899.*

*5. In view of the opinion of the Advocate General of Tamil Nadu, the Government has clarified that the GST payable by the lessee cannot be treated as part of the rent for the purpose of chargeability of Stamp Duty under the Indian Stamp Act, 1899. Hence all registering officers are directed to take this into consideration while registering lease deeds of all future cases and cases with effect from 01.07.2017 (GST implementation date). Hence Registering officers are hereby instructed to adhere to the above clarification scrupulously and avoid complaints.*

இத்தெளிவுரைப்படி குத்தகை ஆவணங்களுக்கு முத்திரை தீர்வை கணக்கிடுகையில் GST தொகையினை வாடகையின் பகுதியாக கருதிட தேவையில்லை என்பதால் 9 ஆண்டுகளுக்கான வழக்கிலான குத்தகை ஆவணத்திற்கு பின்வருமாறு குறைவு முத்திரை தீர்வை எழும் என தீர்மானிக்கப்படுகிறது:

| | | |
|---|---|---|
| ரூ. 8,20,000/- (மாத வாடகை) X 12 x 9 (ஆண்டுகள்) | = | ரூ.8,85,60,000/- |
| முன்பணம் | = | ரூ.16,40,000/- |
| நகராட்சி வரி ரூ.30,000x 9 (ஆண்டுகள்) | = | ரூ.2,70,000/- |
| கூடுதல் | | ரூ.9,04,70,000/- |
| விதிக்கத்தக்க முத்திரை தீர்வை 1% | = | ரூ.9,04,700/- |
| ஏற்கனவே வசூலித்தது | = | ரூ.1,35,820/- |
| குறைவு முத்திரை தீர்வை | | ரூ. 7,68,880/- |

(த.ப.மா)

Verified RealEstate™

மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் பார்வை (1)ல் காணும் ஆணை மற்றும் பார்வை (2)ல் காணும் மேல்முறையீடு மனு ஆகியவை தள்ளுபடி செய்தும் வழக்காவணத்திற்கு ரூ.7,68,880/–குறைவு முத்திரை தீர்வை செலுத்தப்படவேண்டும் எனவும் ஆணையிடப்படுகிறது.

/ஓம்/ம.ப.சிவன் அருள்/21.2.2022
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்.

/ஆணையின்படி /

பதிவுத்துறை தலைவருக்காக

22.2.22

பெறுநர்:

1. திரு. D.சந்திரசேகரன்,
கதவு எண் 12, புட்டப்பனார் தெரு,
திருப்பத்தூர் நகர்,
திருப்பத்தூர் மாவட்டம்.

2. மாவட்டப்பதிவாளர், வேலூர்.
. (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate TM