S.F 361

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

ப.மு.37464/ப்பி1/2021 நாள். 10.8.2022

பொருள் : சீராய்வு மனு –சார்பதிவாளர் அலுவலகம் – நிலுவை ஆவண எண்.P36/2021 – இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1)(b) கீழ் செம்பியம் சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை) பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. செம்பியம் சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை) செயல்முறை ஆணை எண்.36/2021 *நாள் 1.9.2021*
2. திருமதி.மேரி ஆப்ரஹாம் சீராய்வு மனு நாள்29.9.2021

****

ஆணை:

செம்பியம் சார்பதிவக நிலுவை ஆவண எண் P36/2021 பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 40(1)(b)ன் கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ2,10,000./– மற்றும் அபராதம் ரூ.3000/– நிர்ணயித்து செம்பியம் சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை) 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	P36/2021, செம்பியம் சார்பதிவாளர் அலுவலகம்
ஆவணத்தலைப்பு	PARTITION DEED
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	5.5.2021
ஆவணத்தை எழுதி கொண்டவர்கள்	1. திருமதி.மேரி ஆப்ரஹாம் க/பெ லேட்.ஆபிரகாம் வர்கீஸ் 2. திரு.பாபி ஆபிரகாம் த/பெ லேட்.ஆபிரகாம் வர்கீஸ் 3. திரு.பென் ஆபிரகாம் த/பெ லேட்.ஆபிரகாம் வர்கீஸ் 4. திரு.வர்கீஸ் ஆபிரகாம் த/பெ லேட்.ஆபிரகாம் வர்கீஸ்
சொத்து மதிப்பு	ஷெடியூல் B (1 நபர் அடைவது) ரூ.40,00,000/– ஷெடியூல் C (2 நபர் அடைவது) ரூ.40,00,000/–

(த.பா.மா)

Verified @ RealEstate™

	ஷெடியூல் D (3 நபர் அடைவது) ரூ.40,00,000/-
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ75,000./-
மாவட்டபதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(b) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவர்கள் இடையிலான பாகம் மற்றும் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a)(i) கீழ் குடும்ப உறுப்பினருக்கான ஏற்பாடு
மாவட்டபதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை	ரூ.2,10,000/- + ரூ.3,000/-

கொளத்தூர் கிராம T.S எண்.51ல் பிளாக் எண் 21ல் பூம்புகார் நகர் XI வது தெருவில் கட்டுப்பட்ட 1066 எண் மனையில் கிரய ஆவணங்கள் எண் 7939/2000, 7940/2000 மூலம் ஆவணதாரர்களில் 1ம் நபர் (தலா 1/5) 2/5 பிரிபடா பாக சொத்தினையும் இதர ஆவணதாரர்கள் ஆவண எண் 7941/2000, 7937/2000, 7938/2000 மூலம் தலா 1/5 பிரிபடா பாக சொத்தினையும் கிரயம் பெற்றுள்ளனர். இவர்களில் திரு.வர்கீஸ் ஆபிரஹாம் தனது 1/5 பிரிபடா பாகத்தினை தனது தந்தை திரு.ஆப்ரஹாம் வர்கீஸுக்கு செட்டில்மென்ட் செய்து வைத்துள்ளார். (ஆவண எண் 5016/2006) அதன் பின்னர் 2008ம் ஆண்டில் இச்சொத்தில் தரை தளத்தில் ஒரு குடியிருப்பும் முதல் தளத்தில் இரண்டு குடியிருப்புகளும் கட்டப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் திரு.ஆபிரகாம் வர்கீஸ் சொத்தில் அவருக்குரிய 1/5 பிரிபடா பாக சொத்தினை பொறுத்து எவ்வித ஏற்பாடும் செய்து வைக்காமல் 14.6.2017 அன்று காலமாகிவிட்டார்.

வழக்காவணம் மூலம் சொத்தினை பின்வருமாறு பாகம் செய்துகொள்ளப்பட்டுள்ளது;

திருமதி.மேரி ஆப்ரஹாம்	ஷெடியூல் B – 3600 சதுரடியில் 1440 சதுரடி பிரிபடா பாக மனை மற்றும் தரை தளத்தில் உள்ள 1100 சதுரடி கட்டடம்
திரு.பாபி ஆபிரகாம்	ஷெடியூல் C – 3600 சதுரடியில் 1440 சதுரடி பிரிபடா பாக மனை மற்றும் முதல் தளத்தில் உள்ள 1100 சதுரடி கட்டடம்
திரு.பென் ஆபிரகாம்	ஷெடியூல் D – 3600 சதுரடியில் 720 சதுரடி பிரிபடா பாக மனை மற்றும் முதல் தளத்தில் உள்ள 1100 சதுரடி கட்டடம்

(த.ப.ம)

363

அடிமனை தனித்தனி கிரய ஆவணங்கள் மூலம் கிரயம் பெறப்பட்டு அதில் கட்டடம் கட்டப்பட்டு தற்போது பாகம் பிரித்துக்கொள்ளப்படுவதாலும் ஆவணதாரர்கள் இந்துக்கள் அல்ல என்பதாலும் திரு.ஆபிரகாம் வர்கீஸ் (தந்தை) இடமிருந்து வாரிசுமுறையில் கிடைக்கப்பெற்ற 1/5 பாக பிரிபடா பாகத்தை திரு.பாபி ஆபிரகாமுக்கு கொடுப்பதாலும் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(b) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவர்கள் இடையிலான பாகம் மற்றும் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a)(i) கீழ் குடும்ப உறுப்பினருக்கான ஏற்பாடு என சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை) முடிவு செய்துள்ளார்.

இந்த உத்தரவினை எதிர்த்து பார்வை 2ல் காணும் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக. 19.4.2022 மற்றும் 26.4.2022 ஆகிய தேதிகளில் பதிவுத்துறை தலைவரால் நேரடி விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டது. நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் சார்பாக அவரது வழக்கறிஞர் ஆஜராகி எழுத்து பூர்வ வாதுரையினை தாக்கல் செய்தார்.

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

i. ஆவணத்தார்கள் அனைவரும் ஒரு குடும்பத்தை சேர்ந்தவர்கள். இது வாரிசு சான்றிலிருந்து புலனாகும்.

ii. ஆவணதாரர்கள் சொத்தின் கூட்டுரிமையாளர்கள் ஆவர்.

iii. ஆவணதாரர்கள் இந்துக்கள் அல்ல என்பதால் ஆவணதாரர்கள் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(a) கீழ் குடும்பம் என்ற விளக்கத்திற்குள் வரபெறமாட்டார்கள் என்ற சார்பதிவாளரின் கண்டுபிடிப்பு இந்திய முத்திரை சட்டத்தில் காணப்படவில்லை.

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

அ) பின்வரும் காரணங்களை மேற்கோள் காட்டி வழக்காவணத்தை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(b) கீழ் '*குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத நபர்களிடையிலான பாக ஆவணம்*' மற்றும் '*கூறு 58(a)(i) கீழ் குடும்ப உறுப்பினருக்கான ஏற்பாடு*" என சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை) வகைப்படுத்தியுள்ளார்:

(தொ.பா)

Verified @ RealEstate

I) அடிமனை தனித்தனி கிரய ஆவணங்கள் மூலம் கிரயம் பெறப்பட்டு அதில் கட்டடம் கட்டப்பட்டு கூட்டுரிமையாளர்கள் (co-owners) என்ற நிலையில் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

II) ஆவணதாரர்கள் கூட்டுரிமையாளர்கள் என்பதை சார்பதிவாளர் அங்கீகரித்துள்ள போதிலும் ஆவணதாரர்கள் இந்துக்கள் அல்ல என்பதால் இந்துக்களை தவிர்த்து மற்ற மதத்தினர் சொத்தின் கூட்டுரிமையாளராக இருக்கும் பட்சத்தில் அவர்களுக்கிடையில் உள்ள உறவு முறை குடும்பம் என்ற வரையரைக்குள் இருந்தாலும் அவர்கள் பாகம் செய்துகொள்வதை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(b) கீழான பாகம் என கருதவேண்டும் என முடிவு செய்துள்ளார்.

ஆ) வெவ்வேறு கிரய ஆவணங்கள் மூலம் சொத்தின் பிரிபடா பாகங்களை வெவ்வேறு நபர்கள் அடையப்பெற்ற நேர்வில் பதிவுத்துறை தலைவர் உத்தரவு எண் 33032/P1/2016 நாள் 20.11.2019ல் பின்வருமாறு முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது:

> In Inspector General of Registration circular No.25808/C5/2000 dated 11.10.2000 and IGR circular No.61127/P1/2013 dated 7.1.2014 interalia clarify that co-ownership can be created by any one of the parties acquiring undivided share in the property of the other. Further Registration Department standing order 378 also supports this legal position. Furthermore the judgment of the Hon'ble Madras High Court Bench in S.Manjunathan S.Naresh Kumar Vs The Joint Registrar (2007 (1) CTC 552) also asserts the legal position that although co-owners who acquire undivided share in the property through separate documents, they have to be regarded as co-owners only.
>
> Therefore in view of the Inspector General of Registration circulars dated 11.10.2000 and 7.1.2014 and also as per the above High Court order, it becomes necessary to reckon the parties to the instant document as co-owners of the property in question.

எனவே வழக்காவாணதாரர்கள் சொத்தின் கூட்டுரிமைதாரர்களாகவே பாவிக்கத்தக்கவர்கள் எனவும் சொத்தினை பாகம் செய்துகொள்ள அருகதை உடையவர்கள் என்பது புலனாகிறது.

(த.ப.வா)

Verified RealEstate

சார்பதிவாளரால் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள இரண்டாவது காரணமான '*கூட்டுரிமையாளர்கள் (co–owner) இந்துக்களாக இருக்கும் பட்சத்தில் கூறு 45(a) கீழும் ஏனைய மதத்தினர் பொருத்து கூறு 45(b) கீழும் வகைப்படுத்தவேண்டும்*' என்ற கண்டுபிடிப்பு குறித்து பரிசீலிக்கப்பட்டது. 'இந்து கூட்டு குடும்பம்' என்ற அந்தஸ்து வழக்காவணதாரர்களுக்கு இல்லையே தவிர அவர்களிடையிலான உறவுமுறை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a)(i) கீழ் 'குடும்பம்' என்ற பதத்திற்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள விளக்கத்திற்குள் உட்படுகிறது.

எனவே வழக்காவணதாரர்கள் ஒரே குடும்பத்தை சேர்ந்தவர்கள் (தாயார் மற்றும் மகன்கள்) என்பதோடு சொத்தின் கூட்டுரிமையாளர்கள் எனும் நிலையில் மேற்குறிப்பிட்ட காரணங்களால் வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(a) கீழ் குடும்ப உறுப்பினர்கள் இடையிலான பாகம் என வகைப்படுத்தக்கூடியது என முடிவு செய்யப்படுகிறது. மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் பார்வை (1)ல் காணும் ஆணை தள்ளுபடி செய்து ஆணையிடப்படுகிறது.

/ஒம்/ம.ப.சிவன் அருள்/10.8.2022
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்.

/ஆணையின்படி /

பதிவுத்துறை தலைவருக்காக

10/8/22

பெறுநர்:

1. திருமதி.மேரி ஆபிரகாம்,
பிளாட் எண்.1066, 11வது தெரு,
பூம்புகார் நகர்,
கொளத்தூர்,
சென்னை – 600 061.

Verified RealEstate

2. திருவாளர்கள். தாமஸ் ஜேகப்,
   சினி ஆனந்த், டி.சரவணன்,
   வழக்கறிஞர்கள்,
   பிளாட் எண்.1,–A, சித்தார்த் புளூட்டோ,
   எண்.10, 14வது தெரு, G பிளாக்,
   அண்ணா நகர், சென்னை – 600 040.

3. சார்பதிவாளர்
   (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை),
   செம்பியம்.
   (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate ™