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

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

ப.மு.எண்.40404/ப்பி1/2023 நாள்.31.12.2024

பொருள் : மேல்முறையீடு மனு – திருநெல்வேலி பதிவு மாவட்டம் நாங்குநேரி சார்பதிவகம் – ஆவண எண்.607/2018 – இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 33(A)(3) கீழ் மேல்முறையீடு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1.திருநெல்வேலி மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை எண்.2610/ஆ1/2020 நாள் 11.10.2023.
2.திரு.S.கலைச்செல்வி, திருநெல்வேலி மனு நாள் 26.10.2023.

oOo

ஆணை:

திருநெல்வேலி பதிவு மாவட்டம், நாங்குநேரி சார்பதிவக ஆவண எண்.607/2018 பொருத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 33A (1) கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.12,62,475/– நிர்ணயித்து பிறப்பிக்கப்பட்ட பார்வை (1)ல் காணும் உத்தரவினை எதிர்த்து பார்வை (2)ல் காணும் மேல்முறையீடு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) மேல்முறையீடு தொடர்பான அடிப்படை விபரங்கள் பின்வருமாறு;

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	607/2018, நாங்குநேரி சார்பதிவாளர் அலுவலகம்.
ஆவணத்தலைப்பு	கூட்டு ஒப்பந்தம் ரத்து பத்திரம்
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	24.5.2018
ஆவணம் எழுதி கொண்டவர்கள்	1. திருமதி.O.ரீட்டா 2. திருமதி.எஸ்.கலைச்செல்வி
சொத்து மதிப்பு	குறிப்பிடவில்லை
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.50/–
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 46(B) (i) ன் கீழ் குடும்ப நபர் அல்லாத கூட்டு நிறுவன பங்குதாரர்களுக்கிடையிலான கூட்டாண்மை நிறுவனம் கலைப்பு மற்றும் பாகம்.

(த.பி.பா)

Verified @ RealEstate™

மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் குறைவு பதிவு கட்டணம்	ரூ.12,62,475/-

வழக்காவணத்தில் கண்ட சொத்துக்கள் திருமதி.O.ரீட்டா (வழக்காவணத்தில் 1வது நபர்) திரு.ஜேம்ஸ், திருமதி.தாயம்மாள், திருமதி.எஸ்.கலைச்செல்வி (வழக்காவணத்தில் 2வது நபர்) மற்றும் திருமதி.சுகிர்தா விக்டர் ஆகியோர் பெயருக்கு நாங்குநேரி சார்பதிவக ஆவணங்கள் எண்.168,182/2000, 738/2001, 437,463/2002 மூலம் கிடைக்கப்பெற்ற சொத்துகளை கூட்டு நிறுவனத்தின் முதலீடாக வைத்துக்கொள்ள வேண்டியது என முடிவு செய்து ஆவணம் எழுதிக்கொள்ளப்பட்டு 31.05.2002 தேதியன்று நாங்குநேரி சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் ஆவண எண்.1404/2002 ஆக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி கூட்டு ஒப்பந்த பத்திரத்தின் பங்குதாரர்களான திரு.ஜேம்ஸ், திருமதி.தாயம்மாள் மற்றும் திருமதி.சுகிர்தா விக்டர் ஆகியோர் காலமானதாலும் ஒப்பந்தம் வாய்தா காலம் (12 ஆண்டுகள்) முடிவுற்றதாலும் வழக்கிலான கூட்டு ஒப்பந்தம் ரத்து பத்திரம் திருமதி.O.ரீட்டா (1வது நபர்) மற்றும் திருமதி.எஸ்.கலைச்செல்வி (2வது நபர்) ஆகிய இருவரால் எழுதப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி ஆவணம் ஒரு சாதாரண கூட்டு ஒப்பந்தம் ரத்து பத்திரம் என்ற அடிப்படையில் முத்திரைதீர்வை ரூ.50/- மட்டும் வசூலித்து சார்பதிவாளரால் பதிவு மேற்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. ஆவணப்பதிவுக்கு பின்னர் நடைபெற்ற துறை தணிக்கையில் வழக்கிலான ஆவணத்தில் ஒவ்வொரு பங்குதாரரும் அடைய வேண்டிய சொத்தின் சர்வே எண், விஸ்தீரணம் ஷெடியூல் தனித்தனியாக விவரிக்கப்பட்டுள்ள நிலையில், இந்த ஆவணம் இந்திய முத்திரைச்சட்டம் கூறு 46(B)(i)ன்படி குடும்ப நபர் அல்லாத பங்குதாரர்களுக்கிடையிலான கூட்டாண்மை நிறுவனம் கலைப்பு என பாவிக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும் எனவும் அவ்வாறு பாவிக்காததால் குறைவு முத்திரைத் தீர்வு ரூ.12,62,525/- ஏற்பட்டுள்ளதாக தணிக்கை குறிப்பு எழுப்பப்பட்டுள்ளது. இதன் தொடர்ச்சியாக மாவட்டப்பதிவாளரால் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 33A கீழ் எடுக்கப்பட்ட நடவடிக்கையில் பிறப்பித்த சான்றில் இவ்விழப்பு உறுதி செய்து உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

3) மேல்முறையீடு மனு தொடர்பாக 24.10.2024 அன்று பதிவுத்துறை தலைவர் முன்னிலையில் நேரடி விசாரணை நடைபெறும் என மனுதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டது. இந்நிலையில் 07.10.2024 தேதியிட்ட மனு மூலம் 26.10.2023 தேதியிட்ட தனது மேல்முறையீட்டு மனுவில்

Verified by RealEstate

665

தெரிவிக்கப்பட்டவற்றை வாதுரையாக பாவித்து இறுதியாணை பிறப்பித்திட மனுதாரரால் கோரப்பட்டது.

மனுதாரர் தரப்பு வாதங்கள்;

(அ) வழக்கிலான ஆவணத்தின் பக்க எண்.3ல் *"வை கூட்டு ஒப்பந்தம் வாய்தா காலம் முடிவடைந்து விட்ட காரணத்தினால் வை நான்குனேரி சார்பதிவாளர் அலுவலகம் ஆவண எண்.1404/2002 எண்ணாக பதிவு செய்துள்ள கூட்டு ஒப்பந்தம் பத்திரத்தை நாம் இதன் மூலம் ரத்து செய்கிறோம். இனி வை நான்குனேரி சார்பதிவாளர் அலுவலகம் ஆவண எண்.1404/2002 எண்ணாக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள கூட்டு ஒப்பந்தம் பத்திரமும் அதில் கண்ட சரத்துகளும் அமுலில் இருந்து வரவேண்டிய அவசியமில்லை"* என ரத்து ஆவணத்திற்குண்டான வாசங்கள் மட்டுமே உள்ளடக்கி எழுதப்பட்டுள்ளது..

ஆ) முன் ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட சொத்து விவரம் மட்டுமே வழக்கிலான ஆவணத்திலும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது பங்குதாரர்களுக்குகிடையே தனித்தனியாக பாகம் பிரித்து எழுதப்படவில்லை.

இ) வழக்கிலான ரத்து ஆவணம் மூலம் கூட்டு பங்கு நிறுவனம் கலைக்கப்படுகிறது என்ற மாவட்டப்பதிவாளரின் கூற்று ஏற்புடையதல்ல.

ஈ) மேலும் பின்வரும் நீதிமன்ற தீர்ப்புகள் சுட்டிக்காட்டியுள்ளார்.

(i) CCRA Vs Dr.Manjuratha Rai AIR 1977 Mad 10 & 89 LW 537 & 1976(2) MLJ 279

(ii) B.Rajendran Vs K.Arunachalam 2011(1) LW & 2011 (3) MLJ 632 Mad

உ) இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 17ன் படி ரத்து ஆவணத்தின் வாயிலாக Book Cancellation என்ற நிகழ்வு மட்டுமே நடைபெறுவதாகவும் Legal Cancellation என்ற நிகழ்வு நடைபெறவில்லை என பல்வேறு நீதிமன்ற தீர்ப்புகளில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

ஊ) கூட்டாண்மை சட்டம் பிரிவு 39ன் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள வழிமுறைகளை பின்பற்றியே கூட்டு நிறுவனத்தை கலைத்திட இயலும். ரத்து ஆவணத்தின் மூலம் கலைத்திட சட்டத்தில் வழிவகையில்லை. மேலும், கூட்டாண்மை சட்டம் பிரிவு 48 முதல் 51 வரையுள்ள பிரிவுகளில் கலைத்திடும் கூட்டு பங்கு நிறுவனத்தின் எஞ்சியுள்ள (Residues) ஆஸ்திகளை Distribution செய்திட மட்டுமே வழிவகையுள்ளது Division of Property செய்திட வழிவகையில்லை.

4) மேல்முறையீடு மனு, மாவட்டப்பதிவாளரின் அசல் கோப்பு, மனுதாரர் தரப்பு வாதங்கள் என்னால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

(த.பி.பா)

Verified © RealEstate™

வழக்கிலான ரத்து ஆவணத்தின் மூலம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 17ன் படி Book Cancellation என்ற நிகழ்வு மட்டுமே நடைபெறுவதாகவும் Legal Cancellation என்ற நிகழ்வு நடைபெறவில்லை என மனுதாரரால் வாதிடப்பட்டாலும் மனுதாரர் தெரிவித்தது போல் அல்லாமல் வழக்காவணம் பக்க எண்.4 முதல் 9 வரையுள்ள சொத்து விவரத்தில் கீழ்கண்ட வாசகங்கள் காணப்படுகிறது.

பக்க எண்.7ல் *"ஏக்கர் 46.25ல் 1வது நபருக்கு ஏக் 15.42-ம், காலஞ்சென்ற ஜேம்ஸ் அவர்களுக்கு ஏக் 15.42-ம், காலஞ்சென்ற தாயம்மாள் அவர்களுக்கு ஏக் 15.41-ம்"*

பக்க எண்.9ல் *"ஏக்கர் 37 செண்டு 18-ம் (2வது நபருக்கு பிரிவின்றி செண்டு 18.59-ம், காலஞ்சென்ற சுகிர்தா விக்டருக்கு பிரிவின்றி செண்டு 18.59-ம்) தபசில் விபரம் சரி."*

எனவே பங்குதாரர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் சொத்தின் சர்வே எண், விஸ்தீரணம் உள்ளிட்ட சொத்து விவரம் ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டு ஒவ்வொரு பங்குதாரர்களுக்கும் சொத்து ஒதுக்கீடு செய்து தனித்தனியாக ஆவணத்தில் விவரிக்கப்பட்டுள்ளது ஆவண வாசகங்களிலிருந்தே நன்கு புலனாகிறது. மனுதாரர் கூறுவது போல் ஒரு ஆவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 17 கீழ் வகைப்படுத்தப்படுவதற்கு அவ்வாவணம் இந்திய முத்திரை சட்டத்தின் இதர கூறுகள் கீழ் வரலாகாது. (Not otherwise provided for) வழக்காவணமானது கூட்டு நிறுவனத்தை முடிவுக்கு கொண்டு வருவதோடு நிறுவன சொத்துக்களை பங்குதாரர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்வதால் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 46(B) (i) கீழ் வகைப்படுத்த கூடியதே அன்றி இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 17 கீழ் வகைப்படுத்தப்பட இயலாது. எனவே வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 46(B) (i) ன் கீழ் குடும்ப நபர் அல்லாத கூட்டு நிறுவன பங்குதாரர்களுக்கிடையிலான கூட்டாண்மை நிறுவனம் கலைப்பு மற்றும் பாகம் என முடிவு செய்து மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையினை ஏற்றும் மேல்முறையீடு மனு தள்ளுபடி செய்தும் ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/தினேஷ்பொன்ராஜ்ஆலிவர்/31/12/2024
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

31/12

மாவட்டப்பதிவாளர் (ஆய்வு)

31/12/24

(த.பி.பா)

Verified © RealEstate TM

667

பெறுநர்

1. திருமதி.S.கலைச்செல்வி,
   W/o.சித்தரஞ்சன்,
   152, N.G.O. நியூ காலனி,
   திருநெல்வேலி – 627007.

2.மாவட்டப்பதிவாளர்,
   திருநெல்வேலி (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு

Verified RealEstate™

Verified RealEstate™