தமிழ்நாடு பதிவுத்துறைத் தலைவர் மற்றும் முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள், சென்னை-28.
முன்னிலை : திரு.ஜெ.குமரகுருபரன், இ.ஆ.ப.,

ப.மு.எண்: 49726/P1/2015 நாள்: 31.01.2019

பொருள்:	சீராய்வு – சுங்குவார்சத்திரம் சார்பதிவாளர் அலுவலகம் நிலுவை ஆவண எண் P.2/2015 – இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 56(1) ன் கீழ் சீராய்வு மனு – இறுதி ஆணை பிறப்பித்தல் - தொடர்பாக
பார்வை:	1.மாவட்டப்பதிவாளர் செங்கல்பட்டு ஆணை எண் 368/B1/2015 நாள் 28.09.15
	2.திருவாளர் ORAGADAM PROPERTIES PRIVATE LIMITED' சென்னை மனு நாள்.30.10.2015

ஆணை:

செங்கல்பட்டு பதிவு மாவட்டம், சுங்குவார்சத்திரம் சார்பதிவாளர் அலுவலக நிலுவை ஆவண எண். P.2/2015 தொடர்பாக இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 33 ன் கீழ் மாவட்ட பதிவாளார் குறைவு முத்திரைத் தீர்வை ரூ.2,55,000/- மற்றும் அபராதம் ரூ.1,000/-செலுத்த ஆணையிடப்பட்டதை எதிர்த்து இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 56(1) ன் கீழ் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது. வழக்கின் விவரம் பின்வருமாறு.

ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட நாள்	09.01.2015
ஆவணத்தலைப்பு	விடுதலைப் பத்திரம் (DEED OF RELEASE OF ALLEGED RIGHTS)
எழுதிக்கொடுத்தவர்	திரு. கே.ஏழுமலை
எழுதிப்பெற்றவர்	ORAGADAM PROPERTIES PRIVATE LIMITED
ஆவண மதிப்பு / தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை`	ரூ.1,00,000/ ரு.25,000/-
மாவட்டப்பதிவாளரால் நிர்ணயிக்கபட்ட குறைவு முத்திரைத்தீர்வை	ரு.2,55,000/-+ரூ.1000

2). வழக்கிலான ஆவணத்தினை எழுதிக்கொடுப்பவரான திரு.ஏழுமலை த/பெ திரு.காத்தவராயன் என்பவருக்கு அன்னாரின் தந்தையினால் அன்னார் பெயருக்கு எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட செட்டில்மெண்ட ஆவண எண் 18141/2007 ல் கண்டுள்ள மாத்தூர் கிராமம் சர்வே எண் 150/1A2க்கு புதிய சர்வே எண் 150/1A2B – 0.50 செண்டு சொத்தானது தனது தந்தைக்கு சொந்தமானது அல்ல எனவும், மாறாக தனது தந்தையின்

Verified @ RealEstate ™

உடன் பிறந்த சகோதரர் திரு.முருகேசன் (எ) முருகன் குமாரர் திரு.M.வரதராஜன் என்பவரின் சுய சம்பாதிய சொத்து என்பதால் அதில் தனது தந்தைக்கு எவ்வித உரிமையோ பாத்தியமோ கிடையாது என தெரிவித்துள்ளார். இதனால் செட்டில்மெண்ட ஆவண எண் 18141/2007 வழி தனக்கு கிடைக்கப்பெற்ற அந்த சொத்தின் மீதான உரிமையானது சட்டப்படி செல்லத்தக்கது அல்ல என தெரிவித்தும் அவ்வாறு சட்டப்பூர்வ உரிமையாளரான திரு. வரதராஜன் என்வரிடமிருந்து ஆவண எண் 16230/2006 மூலம் 'ஸ்ரீநிதி ஷெல்டர்ஸ் பிரைவேட் லிட்' என்ற நிறுவனமும், அந்நிறுவனத்திடமிருந்து ஆவண எண் 4097/2007 மூலம் கிரயம் பெற்ற 'ORAGADAM PROPERTIES PRIVATE LIMITED' என்ற நிறுவனத்திற்கும், சொத்தின் உரிமைமாற்றம் செய்யப்பட்டுவிட்ட நிலையில் தற்போதைய உரிமையாளரான 'ORAGADAM PROPERTIES PRIVATE LIMITED' க்கு மேற்படி சொத்தில் தனக்குண்டான போலியான உரிமை மற்றும் உரிமையாக கருதப்படும் (ALLEGED RIGHTS) உரிமையினை கைமாறு தொகையாக ரூ.1,00,000/ பெற்றுக் கொண்டு வழக்காவணத்தின் வழி விடுதலை செய்து கொடுப்பதாக ஆவண வாசகம் காணப்படுகிறது.

வழக்கிலான விடுதலை ஆவணத்தினை பதிவு அலுலவர் இந்திய முத்திரைச் சட்டக்கூறு 55(சி) ன் கீழான குடும்ப நபர் அல்லாத நபர்களுக்கு இடையேயான விடுதலை ஆவணம் என கருதி முடக்கம் செய்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பியுள்ளார். மாவட்டப்பதிவாளரும் மேற்படி ஆவணத்தினை இந்திய முத்திரைச் சட்டக்கூறு 55(சி)ன் கீழான குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத நபர்களுக்கு இடையேயான விடுதலை ஆவணம் என வகைப்படுத்தி குறைவு முத்திரைக் கட்டணம் ரூ.2,55,000/ மற்றும் அபராதம் ரூ.1000/ செலுத்தக் கோரி பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணையினை எதிர்த்து வழக்கிலான சீராய்வு மனு பெறப்பட்டு உள்ளது.

3).11.12.2018 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையின் போது நேரில் ஆஜாராகிய மனுதாரர் வழக்கிலான ஆவணத்தின் மூலம் விடுதலை எழுதிக் கொடுக்கப்படும் சொத்திற்கு தாங்களே சட்டபடியான உரிமையாளர் எனவும், திரு.ஏழுமைல என்பவருக்கு ஆவணச் சொத்தில் உரிமை ஏதும் இல்லையெனவும் தெரிவித்து மேற்படி ஆவணத்தினை இந்திய முத்திரைச் சட்டக்கூறு 55(A)ன் கீழான விடுதலை ஆவணமாக கருதி ஆவணத்தினை திரும்ப வழங்க கோரியுள்ளார்.

4).மனுதாரின் சீராய்வு மனு, மாவட்டபதிவாளரிடமிருந்து பெறப்பட்ட அசல்கோப்பு மற்றும் நேரடி விசாரணையின் போது மனுதாரரால் தெரிவிக்கப்பட்ட வாதங்கள் ஆகியவை என்னால் கவனமாக பரீசீலிக்கப்பட்டன.

Verified © RegiEstore

வழக்காவணத்தில் கண்ட சொத்தான ஸ்ரீபெரும்புதூர் வட்டம் மாத்தூர் கிராமம் சர்வே எண் 150/1A2க்கு புதிய சர்வே எண் 150/1A2B – 0.50 செண்டு நிலமானது திரு.முருகேசன் என்ற முருகன் குமாரர் திரு.வரதராஜ் என்பவருக்கு கிரய ஆவண எண் 3106/1975 ன்படி கிடைக்கப்பெற்று பின்பு திரு.வரதராஜ் என்பவரால் சர்வே எண் 150/1A2B – 0.50 செண்டு மற்றும் இதர சில சொத்துக்களை சேர்த்து திரு H.குமார் த/பெ C.P. அரிராவ் என்பவருக்கு 01.11.2004 ல் பொது அதிகாரம் வழங்கப்பட்டு ஆவண எண் 743/IV/2004 ஆக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது.

பொது அதிகார முதல்வரான திரு. H.குமார் என்பவர் சர்வே எண் 151/1A2B – 0.50 செண்டு மற்றும் இதர சில சொத்துக்களை 'ஸ்ரீநிதி ஷெல்டர்ஸ் பிரைவேட் லிட்' என்ற நிறுவனத்திற்கு ஆவண எண் 16230/2006 ன்படி 07.09.2006 கிரயம் கொடுத்துள்ளார்.மேற்படி 'ஸ்ரீநிதி ஷெல்டர்ஸ் பிரைவேட் லிட்' நிறுவனத்திடமிருந்து சர்வே எண் 151/1A2B – 0.50 செண்டு மற்றும் இதர சில சொத்துக்களை "ORAGADAM PROPERTIES PRIVATE LIMITED" (விடுதலை ஆவணம் எழுதிப்பெறும் நிறுவனம்) என்ற நிறுவனம் ஆவண எண் 4097/2011 ன்படி கிரயம் பெற்றுள்ளது.

மேற்படி விவரங்களை பரிசீலிக்கையில் மாத்தூர் கிராம சர்வே எண் 150/1A2B – 0.50-ல் செண்டு சொத்தானது திரு. வரதராஜ் என்பவருக்கே சட்டப்பூர்வமாக பாத்தியப்பட்டு, பின்னர் பல்வேறு ஆவணங்களின் வழி நடைபெற்ற உரிமைமாற்றங்களின் இறுதியாக வழக்காவணத்தினை எழுதிப்பெறும் நிறுவனமான "ORAGADAM PROPERTIES PRIVATE LIMITED" என்ற நிறுவனத்திற்கு கிரய ஆவண எண் 4097/2011 ன்படி கிடைக்கப்பெற்ற விவரம் அறியவருகிறது.

இந்நிலையில் இச்சொத்தின் மீது திரு.காத்தவராயன் என்பவருக்கு எவ்விதத்திலும் உரிமையில்லாத நிலையில், அன்னாரால் தனது மகன் திரு.ஏழுமலை என்பவருக்கு 07.08.2007 ல் எழுதிக் கொடுத்த செட்டில்மெண்ட் ஆவண எண் 18141/2007 ஆனது சட்டப்படி செல்லதக்கதல்ல என்பதால், சொத்தில் உரிமையில்லாத நபரால் கைமாறுத் தொகை பெற்றுக் கொண்டு இந்த விடுதலை ஆவணமானது எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண் 61127/P1/2013 நாள் 7.1.14 பத்தி (1) ல் கீழ்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது

" i) Article 55A of the Indian Stamp Act,1899, contemplates release in respect of co-parcenary properties, properties jointly inherited, properties devolved by succession,

Verified by RealEstate

release in general terms, release of tenancy rights, release of mortgage rights and other releases which are not covered by Clauses (B), (C), & (D) of Article 55"

இந்த தெளிவுரைக்குட்பட்டு வழக்காவணம் இந்திய முத்திரைச் சட்டக்கூறு 55(B),(C),(D) ல் வகைப்படுத்த இயலாது என்பதால், இந்திய முத்திரைச் சட்டக் கூறு 55A-ன் கீழ் வகைப்படுத்தக் கூடிய விடுதலை ஆவணம் என முடிவு செய்து மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை மற்றும் சீராய்வுமனு ஆகியவை தள்ளுபடி செய்து ஆணையிடப்படுகிறது. மேற்கண்ட ஆணையின் அடிப்படையில் மாவட்டப்பதிவாளர் திருந்திய ஆணை பிறப்பிக்கவும், ஆவணம் தாக்கலான நாளில் நடைமுறையில் இருந்த கட்டண விகிதங்களின் அடிப்படையில் கட்டணங்கள் கணக்கிடப்பட வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

(ஒ/ம்) ஜெ.குமரகுருபரன்/ 31.01.19

பதிவுத்துறைத் தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணையின்படி/

பதிவுத்துறைத்தலைவருக்காக

பெறுநர்

1."ORAGADAM PROPERTIES PRIVATE LIMITED"
(அதன் சார்பாக திரு.மதுபாபு)
எண் 31, சக்கரபாணி தெரு,
மேற்கு மாம்பலம், சென்னை -33

2. மாவட்டப்பதிவாளர், செங்கல்பட்டு
(அசல் கோப்புடன்)

நகல்: மு.ஆ.கோ.

Verified © RealEstate