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

முன்னிலை : திருமதி.பா.ஜோதி நிர்மலாசாமி, இ.ஆ.ப.,

ப.மு.50807/ப்பி1/2018 நாள் 06.07.2020.

பொருள் : சீராய்வு மனு — நிலுவை ஆவண எண்.P93/2018 – 2எண் இணை சார்பதிவாளர் அலுவலகம், செங்கல்பட்டு– இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1)(b) கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை :
1. செங்கல்பட்டு மாவட்டப்பதிவாளர் செயல்முறை ஆணை எண். 2807/ஆ2/2018 நாள் 16.10.2018
2. திரு. ச.முத்துக்குமரன், திம்மாவரம் சமர்ப்பித்த சீராய்வு மனு நாள் 15.11.2018

****

ஆணை:

செங்கல்பட்டு பதிவு மாவட்டம் 2எண் இணை சார்பதிவக நிலுவை ஆவண எண் P93/2018 சார்பதிவாளரால் பயன் முடக்கம் செய்யப்பட்டு அதன் தொடர்ச்சியாக மாவட்டப்பதிவாளரால் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1) (b) ன் கீழ் பிறப்பிக்கப்பட்ட பார்வை (1)ல் கண்டுள்ள இறுதியாணையில் இவ்வாவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47–B கீழ் முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்படவேண்டிய ஆவணம் என முடிவு செய்யப்பட்டு அம்முடிவின் அடிப்படையில் குறைவு முத்திரைத் தீர்வை ரூ.99,230/– மற்றும் அபராதம் ரூ.770/– ஆக ரூ.1,00,000/– விதிக்கப்பட்டு உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது. இதன்மீது பார்வை (2)ல் கண்டுள்ள சீராய்வு மனு வரப்பெற்றுள்ளது.

வழக்காவணம் தொடர்பான அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு:

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	நிலுவை ஆவண எண் 93/2018 2எண் இணை சார்பதிவாளர் அலுவலகம், செங்கல்பட்டு
ஆவணத்தலைப்பு	பிழை திருத்தல் பத்திரம்
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	12.07.2018
ஆவணம் எழுதி கொடுத்தவர்கள்	திருமதி.லீலா எலிசபெத் க/பெ S.ஆபேல்
ஆவணம் எழுதி பெற்றவர்	1. திரு. S.முத்துக்குமரன் த/பெ.சி.சண்முகம். 2. திருமதி.K.லோகேஸ்வரி க/பெ திரு.S.முத்துக்குமரன்.
ஆவண மதிப்பு	ரூ.14,60,600/-
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.50/-
மாவட்டப்பதிவாளரால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட குறைவு முத்திரைத் தீர்வை & அபராதம்	குறைவு முத்திரைத் தீர்வை ரூ.99,230/– மற்றும் அபராதம் ரூ.770/– ஆக மொத்தம் ரூ.1,00,000/–

2) COVID–19 கட்டுப்பாடுகள் காரணமாக இச்சீராய்வு மனுவை நேரடி விசாரணைக்கு எடுத்துக்கொள்ள இயலாத நிலையில் கைவசமுள்ள ஆதாரங்களின் அடிப்படையில் தீர்வு செய்வது குறித்து பரிசீலிக்கப்பட்டது. அதன்படி மாவட்டப்பதிவாளரின் அசல் கோப்பு, சீராய்வு மனுவில் வைக்கப்பட்ட வாதங்கள் என்னால் கவனமுடம் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

முன் கிரய ஆவண எண் 4712/2011ன் சொத்து விவரத்தில் நான்கு பக்க அளவுகளில் வடக்கு, தெற்கு இருபுறமும் 72 அடி 7 அங்குலம் மற்றும் கிழக்கு, மேற்கு இருபுறமும் 60 அடி என தவறாக குறிப்பிடப்பட்டுவிட்டதை வடக்கு, தெற்கு இருபுறமும் 60 அடி எனவும் கிழக்கு, மேற்கு இருபுறமும் 72 அடி 7 அங்குலம் எனவும் திருத்தம் செய்து வழக்கிலான பிழை திருத்தல் ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது. சர்வே எண், பரப்பு,

Verified RealEstate TM

நான்கெல்லை ஆகியவற்றில் மாற்றம் ஏதுமில்லை. ஆவணத்தினை பரிசீலித்த பதிவு அலுவலர் நான்கு பக்க அளவுகளில் மாற்றம் ஏற்படுவதால் இப்பிழை திருத்தல் ஆவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47B கீழ் முத்திரை தீர்வை விதிக்க தக்கது என முடிவு செய்து ஆவணத்தை முடக்கம் செய்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு மேலனுப்பி வைத்துள்ளார். இதன் தொடர்ச்சியாக வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47B கீழ் முத்திரை தீர்வை விதிக்க தக்கது என முடிவு செய்து குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.99,230/- மற்றும் அபராதம் ரூ.770/- ஆக ரூ.1,00,000/- நிர்ணயித்து இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 40 (1) (b)ன் கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் உத்தரவிட்டுள்ளார். மாவட்டப்பதிவாளர் முடிவிற்கு ஆதாரமாக பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண் 40756/N1/2014 நாள் 3.9.2014ன் பத்தி V(b) ல் கீழ்கண்டுள்ளவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதை மேற்கோள் காட்டப்பட்டுள்ளது:

b) The parties executing the rectification deed must be directed to mention the market value of the property before rectification and after rectification. When the registering officer classified a deed of rectification as the same is subjected to duty as prescribed under section 47B and the party executing the rectification deed mentions the raise in market value for the rectified description of property and still not paid the differential duty as prescribed in Section 47B, then the same must be impounded.

கிரய ஆவணத்தில் சொத்தின் சந்தை மதிப்பு ரூ.6,54,000/- என குறிப்பிட்டுள்ள நிலையிலும் பிழை திருத்தல் ஆவணத்தில் சொத்தின் தற்கால சந்தை மதிப்பு ரூ.14,60,600/- என குறிப்பிட்டுள்ள நிலையிலும் வழக்காவணம் இந்திய

முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47B கீழ் வித்தியாச முத்திரை தீர்வை விதிக்கதக்கது என மாவட்ட பதிவாளர் முடிவு செய்துள்ளார்.

முன் கிரய ஆவணத்தின் சொத்து விவரத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள நான்கு பக்க அளவுகளை பரிமாற்றம் (interchange) செய்து மட்டுமே இப்பிழை திருத்தல் ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது. புல எண், பரப்பு, நான்கெல்லை ஆகியவற்றில் எவ்வித மாற்றமும் செய்யப்படவில்லை. பிழை திருத்தல் ஆவணங்களை இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47B கீழ் வகைப்படுத்துவதற்கான காரணிகள் குறித்து பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண் 407556/N1/2014 நாள் 3.9.2014ன் பத்தி I முதல் IV வரை விரிவாக விளக்கப்பட்டுள்ளது. அதில் பத்தி II ல் கீழ்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

> "II). In a rectification deed, while total extent conveyed in the principal deed remains the same and there is no change in boundaries, if rectification is sought to be made only by interchanging the linear measurements alone, then the same should be treated as a mere rectification deed, which does not warrant collection of any additional stamp duty as per Section 47B"

இத்தெளிவுரையின்படி மாவட்டப்பதிவாளரால் இவ்வாவணம் பொறுத்து பரிசீலிக்கப்பட்டதாக அறிய முடியவில்லை.

இப்பிழை திருத்தல் ஆவணம் மூலம் புல எண், பரப்பு, நான்கெல்லை ஆகியவற்றில் எவ்வித மாற்றமும் செய்யப்படாத நிலையிலும் பக்க அளவுகளை மட்டும் மாற்றியமைப்படுவதாலும் புதிய உரிமை ஏதும் ஏற்படாத நிலையில் பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண் 407556/N1/2014 நாள் 3.9.2014 பத்தி II ல்

Verified @ RealEstate™

கண்டுள்ள தெளிவுரையின்படி வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47B க்கு உட்படாத சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணம் (mere rectification deed) என முடிவு செய்யப்படுகிறது. மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை தள்ளுபடி செய்தும் சீராய்வு மனு ஏற்றும் ஆணையிடப்படுகிறது.

/ஒம்/ பா.ஜோதி நிர்மலாசாமி /6.7.2020
பதிவுத்துறை தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்.

/ஆணையின்படி /

3/3 பதிவுத்துறை தலைவருக்காக
07/07/20

பெறுநர்:
1. திரு. ச.முத்துக்குமரன்,
பாலார் நகர்,
திம்மாவரம்,
செங்கல்பட்டு 603101.

2. மாவட்டப்பதிவாளர்,
செங்கல்பட்டு
(அசல் கோப்புடன்)

நகல் :முக்கிய ஆணை கோப்பு

Verified RealEstate