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

ப.மு. 54513/P1/2018 நாள்.14.12.2022

பொருள் : மேல்முறையீடு மனு – பீளமேடு சார்பதிவாளர் அலுவலகம் – ஆவண எண் 35/2016 –இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 33A(1) கீழ் திருப்பூர் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான மேல்முறையீடு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. திருப்பூர் மாவட்டப்பதிவாளர் செயல்முறை ஆணை எண் 357/ஆ1/2017 நாள் 13.5.2018
2. திரு. கே.லட்சுமிபதி & மூவர் மனு நாள் 10.12.2018.

****

ஆணை:

பீளமேடு சார்பதிவக ஆவண எண் 35/2016 பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 33A–ன் கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ77,54,730./– நிர்ணயித்து பிறப்பிக்கப்பட்ட பார்வை (1)ல் காணும் உத்தரவினை எதிர்த்து பார்வை (2)ல் காணும் மேல்முறையீடு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

2) வழக்காவணம் மற்றும் மேல்முறையீடு மனு குறித்த அடிப்படை விவரங்கள் பின்வருமாறு;

ஆவண எண்/சார்பதிவகம்	35/2016, பீளமேடு சார்பதிவாளர் அலுவலகம்
ஆவணத்தலைப்பு	பாக ஆவணம்
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	4.1.2016
ஆவணத்தை எழுதி கொண்டவர்கள்	1. திரு.கே.ரகுபதி த/பெ. லேட். கிருஷ்ணசாமி, 2. திரு.கே.லட்சுமிபதி த/பெ லேட் கிருஷ்ணசாமி, 3. திரு. கே.சித்ரலேகா க/பெ லேட். கே.கேசவன் (லேட் கிருஷ்ணசாமி மகன்) 4. திரு.கே.விஜயசங்கர் த/பெ லேட்.கே.கேசவன் 5. கே.சுபிக்ஷா த/பெ லேட்.கே.கேசவன்.

(த.பி.பா)

சொத்து மதிப்பு	ஷெடியூல் A (1 நபர் அடைவது) ரூ25,00,000 /– ஷெடியூல் B (2 நபர் அடைவது) ரூ25,00,000 /– ஷெடியூல் C (3,4,5 நபர் அடைவது) ரூ25,00,000 /–
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ75,000./–
மாவட்டபதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(a) கீழ் குடும்ப உறுப்பினர்கள் இடையிலான பாகம் மற்றும் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23 கீழ் உரிமை மாற்றம்
மாவட்டபதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத் தீர்வை	ரூ.77,54,730/–

ஆவண சொத்து ஆதியில் 1,2 லக்கமிட்ட நபர்களின் தாயாரும் 3ம் லக்கமிட்ட நபரின் மாமியாரும் 4,5 லக்கமிட்ட நபர்களின் தந்தை வழி தாயாருமான திருமதி.K.சாவித்ரியம்மாளின் தகப்பனார் திரு.லேட்.திருவேங்கடசாமி என்பவருக்கு பூர்விகமாக பாத்தியப்பட்ட சொத்தாகும்.

அன்னார் மேற்படி ஆவணத்தில் கண்ட 167 சென்டில் சொத்தினை பொறுத்து செட்டில்மென்ட் ஆவணங்கள் மூலம் மகள் திருமதி.K.சாவித்திரியம்மாள் என்பவருக்கு 35 சென்டும் பேரன்கள் திரு.லட்சுமிபதி என்பவருக்கு 35 சென்டும் திரு.கேசவன் (*ஆவணத்தில் 3 லக்கமிட்டவரின் கணவர் மற்றும் 4,5 லக்கமிட்டவர்களின் தந்தை*) என்பவருக்கு 35 சென்டும் திரு. கே.ரகுபதி என்பவருக்கு 35 செண்டும் ஆக 140 சென்ட் விஸ்தீரணமுள்ள இடத்தினை தனித்தனி எல்லைகளிட்டு அளித்துள்ளார். இந்நிலையில் திரு வேங்கிடசாமிக்கு உரிமையான 167 சென்டில் மேலேகூறப்பட்டபடி 140 சென்ட் ஏற்பாடு செய்தது போக எஞ்சிய 27 சென்ட்–ஐ பொருத்து எவ்வித ஏற்படும் செய்து வைக்காமல் அன்னார் 6.3.1987ல்

(த.பி.பா)

காலமாகிவிட்டார். அதன் பின்னர் திரு.கேசவன் மற்றும் திருமதி.சாவித்ரியம்மாள் ஆகியோர் சொத்து பொருத்து எவ்வித ஏற்பாடும் செய்து வைக்காமல் முறையே 4.12.1998, 18.6.2009 ஆகிய தேதிகளில் காலமாகிவிட்டனர்.

ஏற்கனவே செட்டில்மெண்ட் ஆவணங்கள் மூலம் அளிக்கப்பட்டுவிட்ட சொத்துக்களை வழக்காவணம் மூலம் பாகம் செய்து கொள்வதை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23ன் கீழ் உரிமை மாற்று ஆவணமாக வகைப்படுத்தியிருக்க வேண்டும் என ஆவணப்பதிவிற்கு பின்னர் துறை தணிக்கையில் சுட்டிக்காட்டப்பட்டதை அடுத்து திருப்பூர் மாவட்டப்பதிவாளரால் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33A கீழ் நடவடிக்கை எடுக்கப்பட்டு குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.77,54,730/– மற்றும் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் ரூ.15,50,950/– உறுதி செய்யப்பட்டுள்ளது.

3) மேல்முறையீடு மனு தொடர்பாக 19.4.2022 அன்று பதிவுத்துறை தலைவரால் நேரடி விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டது. நேரடி விசாரணையில் மேல்முறையீடு மனுதாரர்களில் ஒருவரான திரு. கே.லட்சுமிபதி மற்றும் மனுதாரர்களின் வழக்கறிஞர் ஆஜராகி மேல்முறையீடு மனுவில் கண்டுள்ள வாதங்களை வலியுறுத்தியதோடு எழுத்துப்பூர்வ வாதுரையினை தாக்கல் செய்தனர்.

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

i) பாகம் செய்து கொள்ளப்படாத பொது பாதை தற்போது பாகித்துக்கொள்ளப்படுவதையும் இந்துக்களின் மரபுப்படி தனித்த சொத்துக்களை பொது சொத்துக்களாக மாற்றிட தடையேதுமில்லை.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate TM

ii) பல்வேறு நீதிமன்ற தீர்ப்புகளில் (வருவாய் வாரியம் /எதிர்/M.முருகேச முதலியார், சாயா குப்தா /எதிர்/மாவட்டப்பதிவாளர், CCRA /எதிர்/மஞ்சுநாதராய், AIR 1968 Mad 159 (FB)) குடும்ப உறுப்பினர்கள் இடையிலான பாக ஆவணத்தை உரிமை மாற்றமாக கருத இயலாது என முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளதற்கு முரணாக மாவட்டப்பதிவாளர் முடிவு அமைந்துள்ளது.

iii) அனைத்து புல எண்களுக்கும் சதுரடி ஒன்றிற்கு ரூ.7,000/- என மாவட்டப்பதிவாளர் கணக்கிட்டது தவறு.

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

வழக்காவண சொத்துக்களில் உள்ள அடிமனையானது ஆதியில் திரு.திருவேங்கிடசாமி என்பவருக்கு சொந்தமானதாக இருந்துள்ளது. சொத்துக்களில் சில பகுதியினை அன்னார் பின்வருமாறு தனது மகள் மற்றும் பேரன்களுக்கு ஏற்பாடு செய்து அளித்துள்ளார்.

ஏற்பாடு ஆவண விவரம்	ஏற்பாடு செய்து பெற்றவர் விவரம் & உறவுமுறை	சொத்தின் விஸ்தீரணம்
1130/1976	திருமதி.சாவித்திரியம்மாள் (மகள்)	35 செண்டு
1129/1976	திரு.கே.ரகுபதி (பேரன்) (திருமதி.சாவித்திரியம்மாளின் மகன்)	15 செண்டு
1941/1981	திரு.கே.ரகுபதி (பேரன்) (திருமதி.சாவித்திரியம்மாளின் மகன்)	20 செண்டு
1888/1981	திரு.கே.கேசவன் (பேரன்) (திருமதி.சாவித்திரியம்மாளின் மகன்)	35 செண்டு
1889/1981	திரு.கே.லட்சுமிபதி (பேரன்) (திருமதி.சாவித்திரியம்மாளின் மகன்)	35 செண்டு

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

தனித்தனி ஏற்பாடு ஆவணங்களின் மூலம் எல்லைகளிட்டு கிடைக்கப்பெற்ற சொத்தினை வழக்காவணதாரர்கள் பிரித்துக்கொள்வதால் மாவட்டப்பதிவாளர் இவ்வாவணத்தை பகுதி இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு (த.பி.பா) 45(a) கீழ் குடும்ப உறுப்பினர்கள் இடையிலான பாகம் எனவும் பகுதி இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23 கீழ் உரிமை மாற்றம் எனவும் வகைப்படுத்தி பார்வை (1)ல் காணும் ஆணையின்படி உத்தரவிட்டுள்ளார்.

தனித்த உரிமையுடைய சொத்தினை இந்துக்கள் குடும்ப பொது சொத்தாக பாவிக்கலாம் எனும் சட்டநிலையின்படி இந்நேர்வில் தனித்த உரிமையுடைய சொத்துக்களை ஒருங்கிணைத்து கட்டுமானம் செய்வதற்கான உடன்படிக்கை 1996ம் ஆண்டில் ஏற்படுத்தியுள்ளதை கருத்தில் கொண்டு திருவாளர்கள் ரகுபதி, லட்சுமிபதி, (காலம்சென்ற) கேசவன் ஆகியோர் அவர்களுக்கு தனித்த உரிமையுடைய சொத்துக்களை குடும்ப பொது சொத்தாக மாற்றியுள்ளதாக கருதலாகிறது. எனினும் கட்டுமான உடன்படிக்கையின் மற்றொரு தரப்பினரான திருமதி. சாவித்ரியம்மாளுக்குரிய சொத்து இந்து மகளிர் சொத்து என்பதால் இந்து வாரிசுரிமை சட்டம், 1956 பிரிவு 14–ன்படி அன்னாருக்கு மட்டுமே தனித்த உரிமையுடைய சொத்தாக பாவிக்கத்தக்கதாகும். அன்னார் எவ்வித ஏற்பாடும் செய்து வைக்காமல் 13.9.2012 தேதியன்று காலமான நிலையில் அன்னாரின் சொத்து வாரிசுகளுக்கு (மகன்கள், காலஞ்சென்ற மகனின் மக்கள்) பாத்தியமாகியுள்ளது.

வழக்காவணத்தின் 1 மற்றும் 2வது நபர்களிடையிலான உறவுமுறை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a)(i)ல் கண்டுள்ள 'குடும்பம்' என்ற பதத்திற்கான விளக்கத்திற்குள் வரப்பெறுவதால் அவர்கள் அடையும் A மற்றும் B

(த.பி.பா)

Verified ReálEstate™

திரு.திருவேங்கிடசாமி 6.3.1987 அன்று காலமான நிலையில் அவர் எவ்வித ஏற்பாடும் செய்து வைக்காத 27 செண்டு நிலம் திருமதி. திருமதி.சாவித்திரியம்மாளுக்கு வாரிசுரிமைப்படி பாத்தியமாகியுள்ளது.

மேலே அட்டவணையில் குறிப்பிட்டுள்ள ஏற்பாடு ஆவணங்கள் மூலம் கிடைக்கப்பெற்ற நிலங்கள் மற்றும் வாரிசுரிமைப்படி திருமதி.சாவித்திரியம்மாளுக்கு கிடைக்கப்பெற்ற 27 செண்டு ஆகியவை பொறுத்து திருமதி.சாவித்திரியம்மாள் மற்றும் அவர்தம் மக்கள் ஆகியோர் 5.7.1996 அன்று கோரமண்டல் எஞ்சினீரிங் கம்பெனி எனற நிறுவனத்துடன் அடுக்குமாடி கட்டடம் கட்டுவதற்கான கட்டுமான உடன்படிக்கை மேற்கொண்டுள்ளனர். இதற்கு பின்னர் திரு.கேசவன், திருமதி.சாவித்திரியம்மாள் ஆகியோர் இச்சொத்துக்களில் அவரவர்களுள்ள உரிமை/விகிதாசார உரிமை குறித்து எவ்வித ஏற்பாடும் செய்து வைக்காமல் முறையே 4.12.1998 மற்றும் 13.9.2012 ஆகிய தேதிகளில் காலமாகிவிட்டனர். இதன் காரணமாக திரு.கேசவனுக்கு உரிய உரிமை/விகிதாசார உரிமை அன்னாரின் தாயார் திருமதி.சாவித்ரியம்மாள் மற்றும் மனைவி திருமதி.சித்ரலேகா, மக்கள் விஜய்சங்கர், சுபிக் ஷா ஆகியோருக்கும் திருமதி.சாவித்ரியம்மாளுக்கு உரிய உரிமை/விகிதாசார உரிமை அன்னாரின் இரு மகன்கள் மற்றும் காலஞ்சென்ற மகன் திரு.கேசவனின் மக்களுக்கும் கிடைக்கப்பெற்றுள்ளது. இவ்வாறான முறையில் கிடைக்கப்பெற்ற சொத்தினை (அடிமனை & அடுக்கு மாடி கட்டடங்கள்) வழக்காவணம் மூலம் ஆவணதாரர்கள் பாகம் செய்துகொள்கின்றனர்.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate™

ஷெடியூல்கள் பொருத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(a) கீழ் குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கிடையிலான பாகம் என வகைப்படுத்தத்தக்கது என்ற போதிலும் வழக்காவணதாரர்களில் 3,4,5 நபர்கள் மற்றும் ஆவணத்தின் இதர தரப்பினரிடையிலான உறவு முறை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a) (i) கீழ் 'குடும்பம்' என்ற பதத்திற்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள விளக்கத்திற்குள் வரப்பெறவில்லை.

மேலும் திரு.முத்து பாலு /எதிர்/பதிவுத்துறை தலைவர் (Division Bench order in Writ Petition (MD) No.58 of 2012 Dated 24.02.2014) என்ற வழக்கில் 'குடும்பம்' என்பதற்கான விளக்கம் குறித்து பின்வருமாறு சென்னை உயர்நீதிமன்ற மதுரை கிளை உத்தரவிட்டுள்ளது இந்நேர்வில் கருத்தில் கொள்ளதக்கது:

19. We, therefore, hold that the word "family" defined in the Explanation to Article 58(a) of Schedule –I, appended to Indian Stamp Act, 1899, would mean only such of those persons mentioned in the Explanation. Further, the definition to the word "family" found in Article 58(a) of Schedule–I of the Indian Stamp Act, 1899, is exhaustive and not illustrative and it is applicable only to such of those persons indicated therein and it will not extend to other persons who do not form part of the definition "family".

எனவே 1 மற்றும் 2வது நபர்கள் அடையும் A மற்றும் B ஷெடியூல்கள் பொருத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 45(a) கீழ் குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கிடையிலான பாகம் என வகைப்படுத்தத்தக்கது எனவும் 3,4,5 நபர்கள் அடையும் C ஷெடியூல் பொருத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு

(த.பி.பா)

Verified RealEstate TM

45(b) கீழ் குடும்ப நபர்களல்லாதவர்களுக்கிடையிலான பாகம் என வகைப்படுத்தத்தக்கது எனவும் முடிவு செய்து அவ்வாறே ஆணையிடப்படுகிறது.

இதனடிப்படையில் உரிய திருந்திய உத்தரவு பிறப்பித்திட மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிவுறுத்தப்பட்டு பார்வை (1)ல் காணும் மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை மற்றும் பார்வை (2)ல் காணும் மேல்முறையீடு மனு ஆகியவை தள்ளுபடி செய்து ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/ம.ப.சிவன்அருள் /14/12/2022
பதிவுத்துறைதலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

21/12/22

பதிவுத்துறைதலைவருக்காக

27/12/22

பெறுநர்:

1. திரு.கே.லக்ஷ்மிபதி,
எண் 1, 1A, P.R.P. Garden,
பீளமேடு,
கோயமுத்தூர் – 641 004.

2. திருமதி.கே.சித்ரலேகா,
3. திரு.கே.விஜய சங்கர்,
4. திருமதி.கே.சுபிக்ஷா,
எண் 158, மாரியம்மன் கோயில் ரோடு,
பீளமேடு புதூர்,
கோயமுத்தூர் – 641 004.

5. திரு.ஆறுமுக நயினார்,
வழக்கறிஞர்,
14, 3வது கிராஸ் தெரு,
விஜயநகர், வேளச்சேரி,
சென்னை – 600 042.

6.மாவட்டப்பதிவாளர்,
கோயமுத்தூர்
(அசல் கோப்புடன்)

நகல் :முக்கிய ஆணை கோப்பு

Verified RealEstate™