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

முன்னிலை : திரு.ம.ப.சிவன் அருள், இ.ஆ.ப.,

ப.மு.745/ப்பி1/2019 நாள். 20.01.2023

பொருள் : சீராய்வு மனு – ஆரணி சார்பதிவாளர் அலுவலகம் – நிலுவை ஆவண எண்.P52/2018 – இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1)(b) கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1.மாவட்டப்பதிவாளர் வடசென்னை ஆணை எண்.9300/ஆ1/2017 நாள்.24.12.2018

2.திருமதி.R.கலைவாணி, பூரிவாக்கம், சீராய்வு மனு நாள்.07.01.2019

–x–x–x–

ஆணை:

வடசென்னை பதிவு மாவட்டம் ஆரணி சார்பதிவக நிலுவை ஆவண எண் P52/2018 (பதிவு எண்.1917/2022) பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 40(1)(b)ன் கீழ் குறைவு முத்திரை தீர்வை ரூ.77,980/–நிர்ணயித்து வடசென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் 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	P52/2018 ஆரணி சார்பதிவகம்
ஆவணத்தலைப்பு	SALE CERTIFICATE
ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள்	18.6.2018
ஆவணம் எழுதி கொடுத்தவர்	ஸ்டேட் பேங்க் ஆப் இந்தியா

(த.பி.பா)

Verified RealEstate

ஆவணம் எழுதி பெற்றவர்	திருமதி.தி.கலைவாணி க/பெ.திரு.தினகரன்
ஆவணமதிப்பு	ரூ.39,00,000/–
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.1,95,020/–
மாவட்டப்பதிவாளரால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட குறைவு முத்திரைத் தீர்வை & அபராதம்	ரூ.77,980./–+ ரூ.1,000/–

வழக்காவணம் வங்கி ஒன்றினால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட "Sale Certificate" என தலைப்பிடப்பட்ட ஆவணமாகும். இவ்வாவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 18–ன்படி 5% முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்கது என கருதி ஆவணதாரரால் ரூ.1,95,020/– முத்திரைத்தீர்வை செலுத்தப்பட்டுள்ளது. எனினும் இவ்வாவணம் கூறு 18–ன் கீழ் வகைப்படுத்திட தகுதியானதல்ல (சிவில்/வருவாய் நீதிமன்றம், ஆட்சியர்/வருவாய் அலுவலரால் ஏலம் நடத்தப்பட்டு எழுதிகொடுக்கப்பட்டதல்ல என்பதால்) எனவும் கூறு 23–ன் கீழ் வகைப்படுத்தி சொத்தின் சந்தை மதிப்பு மீது 7% முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்கது எனவும் சார்பதிவாளரால் முடிவு செய்யப்பட்டு ஆவணம் இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 33ன் படி பயன்முடக்கம் செய்யப்பட்டு மாவட்டப்பதிவாளருக்கு மேலனுப்பட்டுள்ளது. இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 40(1) (பி)–ன் கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த ஆணையில் இவ்வாவணம் கூறு 23–ன் கீழ் வகைப்படுத்தியும் குறைவு முத்திரைத் தீர்வை & அபராதம் ரூ.77,980./–+ ரூ.1,000/–நிர்ணயித்தும் உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது. இம்முடிவினை எதிர்த்து இச்சீராய்வு மனு வரப்பெற்றுள்ளது.

இச்சீராய்வு மனு நிலுவையிலிருந்தபோது மாவட்டப்பதிவாளரால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் ஆகியன் ஆட்சேபம் பேரில் ஆவணதாரரால் செலுத்தப்பட்டதன் பேரில் ஆவணம் 1917/2022 எண்ணாக 12.4.2022 அன்று பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது.

(த.பி.பா)

Verified RedEstate™

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக 16.11.2022 அன்று பதிவுத்துறை தலைவர் முன்னிலையில் நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் தரப்பு பிரதிநிதி திரு.P.ராமலிங்கம் ஆஜராகி நீ.பே.எண்.28343/2015 மற்றும் W.A.No.633/2022, 1053/2022 ஆகிய வழக்குகளில் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பினை மேற்கொள்காட்டி தங்களது வாதுரையினை எடுத்துரைத்தார்.

மனுதாரர் தரப்பு பிரதான வாதங்கள்;

அ) W.A.No.633/2022, 1053/2022 ஆகிய வழக்குகளில் 1.9.2022 அன்று வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பின்படி தேசிய மயமாக்கப்பட்ட வங்கிகள் மூலம் ஏலம் விடப்பட்ட அசையா சொத்துக்களுக்கு முத்திரை தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் தேவையில்லை என்பதால் ஆவணத்திற்கு செலுத்தப்பட்ட முத்திரை தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் திரும்ப வழங்க வேண்டும். இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 18ன் படி இவ்வாவணத்திற்கு மிகுவரி செலுத்தப்பட தேவையில்லை.

ஆ) நீ.பே.எண்.28343/2015ல் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு நாள் 29.2.2016–ன்படி வங்கி அதிகாரி எழுதிகொடுக்கும் கிரய சான்றும் சிவில்/வருவாய் நீதிமன்றம் எழுதி கொடுக்கும் கிரய சான்றுக்கு ஒப்பானதே.

இ) இந்நேர்வில் அபராதம் விதித்தது தவறு.

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

மனுதாரர் மேற்கோள் காட்டியுள்ள நீ.பே.எண்.28343/2015ல் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு நாள் 29.2.2016 மீது துறையால் மேல்முறையீடு வழக்கு

Verified RealEstate

எண் WA.No.935/2016 கோர்வை செய்யப்பட்டு அம்மேல்முறையீடு வழக்கு நிலுவையாக உள்ளது. மேலும் W.P.(MD) No.3989 of 2017 என்ற வழக்கில் சென்னை உயர்நீதிமன்ற முழு அமர்வு வழங்கியுள்ள தீர்ப்புரையில் பின்வருமாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது;

26. *To summarize, our answer to the question referred to the Full Bench is as follows:–*

We are of the considered view that the Sale Certificate issued by the Authorized Officer of the bank is liable for stamp duty under Article 18–C read with Article 23 of Schedule 1 of the Indian Stamp Act. In the event of under–valuation of the property, which is the subject matter of the Sale Certificate, the Registering Officer is entitled to proceed in accordance with Section 47–A of the Indian Stamp Act. Hence, we agree with the proposition laid down by the Division Bench of this Court in the unreported judgment of this Court dated 21.08.2017 made in W.A.(MD) No.3 of 2017 [cited supra] and, with respect, we are not agreeing with the view taken in the judgment reported in 2015(1) CTC 526 [cited supra].

இத்தீர்ப்புரையில் வங்கி எழுதிகொடுக்கும் இத்தகு ஆவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 23–ன் கீழ் வகைப்படுத்தத்தக்கது என தெளிவுபடுத்தப்பட்டுள்ள நிலையில் வழக்காவணம் முத்திரை தீர்வை மற்றும் மிகுவரியினை ஈர்க்கத்தக்கது என்பது உறுதியாகிறது.

மேலும் மனுதாரர் மேற்கோள் காட்டியுள்ள மற்றொரு தீர்ப்புரையான W.A.No.633/2022, 1053/2022ல் கீழ்கண்டவாறு தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டுள்ளது.

Verified RealEstate™

17. It is pertinent to note that the said judgment is later to the Full Bench Judgment. In fine, we hold that the learned single Judge is right in his view that the original sale certificate will need stamping and registration only when the auction purchaser presents it for registration. But when the copy of sale certificate is forwarded for filing in Book I under Section 89 (4) of the Registration Act, the appellant cannot refuse to file a copy and demand payment of stamp duty and registration fee.

ஆக மனுதாரர் மேற்கோள் காட்டியுள்ள மேற்குறிப்பிட்ட தீர்ப்புரையில் கிரைய சான்று பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 89ன் கீழ் கோர்வை செய்யப்படும் நேர்வில் முத்திரை தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் எழாது என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதேயன்றி கிரைய சான்று பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் முத்திரை தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் எழும் என்ற சட்ட நிலையே நிலைநிறுத்தப்பட்டுள்ளது.

இந்நேர்வில் கிரைய சான்று ஆவணதாரரால் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள நிலையில் மனுதாரர் மேற்கோள் காட்டியுள்ள W.A.No.633/2022, 1053/2022 தீர்ப்புரைகளின்படியும்கூட முத்திரை தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட வேண்டும் என்ற சட்ட நிலையே எழுகிறது.

மேலும் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 40(1)(b)ல் முத்திரை தீர்வை அல்லது குறைவு முத்திரை தீர்வையின் 10 மடங்கு அளவுக்கு மிகாமல் அபராதம் விதிக்கப்பட வழிவகை உள்ள நிலையில் இந்நேர்வில் அபராதம் விதித்தது தவறு என்ற மனுதாரரின் வாதமும் நிலைக்கத்தக்கதல்ல.

Verified RedEstate™

எனவே மேற்கண்ட சட்ட நிலைகளின் காரணமாக பார்வை(1)ல் காணும் மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணையினை ஏற்றும் பார்வை(2)ல் காணும் சீராய்வு மனுவினை தள்ளுபடி செய்தும் ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/ம.ப.சிவன்அருள் /20/01/2023
பதிவுத்துறைதலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

20/01/2023

பதிவுத்துறைதலைவருக்காக

23/1/23

பெறுநர்:

1. திருமதி.R.கலைவாணி,
   க/பெ.தினகரன்,
   எண்.4, மேட்டுத்தெரு,
   பூரிவாக்கம் கிராமம் & அஞ்சல்,
   ஊத்துக்கோட்டை வட்டம்,
   திருவள்ளூர் மாவட்டம் 601 103

2. மாவட்டப்பதிவாளர்,
   வடசென்னை (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate ™