433

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

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

ப.மு.8059/ப்பி1/2022 நாள்.23.12.2022

பொருள் : சீராய்வு மனு – 2 எண் இணை சார்பதிவாளர் அலுவலகம், செங்கல்பட்டு – நிலுவை ஆவண எண்.P6/2019 – இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 40(1)(b) கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீதான சீராய்வு மனு – இறுதியாணை பிறப்பித்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. மாவட்டப்பதிவாளர் செயல்முறை ஆணை எண்.4876/ஆ2/2019 நாள் 09.03.2020

2.திரு.ஸ்ரீதர் வேணுகோபலன் வெள்ளுர் மற்றும் திருமதி.G.பத்மாவதி அவர்களின் சீராய்வு மனு நாள் 24.2.2021

****

ஆணை:

செங்கல்பட்டு 2 எண் இணை சார்பதிவக நிலுவை ஆவண எண்.P6/2019 பொருத்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 40(1)(b)–ன் கீழ் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை ரூ.4,24,805/– மற்றும் அபராதம் 1,195/– நிர்ணயித்து செங்கல்பட்டு 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	P6/2019, 2 எண் இணை சார்பதிவாளர் அலுவலகம், செங்கல்பட்டு
ஆவணத்தலைப்பு	DEED OF RECTIFICATION
ஆவணம்எழுதப்பட்டநாள்	05.02.2019
ஆவணம் எழுதிகொடுத்தவர்கள்	திரு.E.மதுரைவீரன் த/பெ.S.எத்திராஜ்
ஆவணம் எழுதி வாங்கியவர்கள்	1. திரு.ஸ்ரீதர் வேணுகோபலன் வெள்ளுர் த/பெ.V.S.வேணுகோபலன் 2. திருமதி.பத்மாவதி.G. க/பெ. ஸ்ரீதர் வேணுகோபலன் வெள்ளுர்

(த.பி.பா)

Verified RealEstate ™

சொத்துமதிப்பு	ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்படவில்லை. (முன் கிரைய ஆவணத்தில் பின்பற்றிய மதிப்பு ரூ.13,16,000/-)
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.100/-
மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவண தன்மை	இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47-B
மாவட்டபதிவாளர் நிர்ணயித்த குறைவு முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.4,24,805/- + 1195/-

முன் கிரைய ஆவணம் எண்.1598/2018-ல் சொத்தின் விஸ்தீரணம் 1880 சதுரடி என குறிப்பிடுவதற்கு பதிலாக பிழையாக 1880 சதுரடி மீட்டர் என குறிப்பிடப்பட்டதையும் சொத்தின் நீள, அகல அளவுகளை குறிப்பிடுகையில் வடக்கிலும், தெற்கிலும் முறையே 40 அடி எனவும் கிழக்கிலும், மேற்கிலும் முறையே 47 அடி எனவும் குறிப்பிடுவதற்கு பதிலாக வடக்கிலும், தெற்கிலும் முறையே 40 மீட்டர் எனவும் கிழக்கிலும், மேற்கிலும் முறையே 47 மீட்டர் எனவும் பிழையாக குறிப்பிடப்பட்டுவிட்டதை சரி செய்யும் விதமாக வழக்கிலான பிழை திருத்தல் ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது. வழக்காவணத்தை இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47-B கீழ் வகைப்படுத்தி குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் அபராதம் ரூ.4,24,805/- + ரூ.1195/- நிர்ணயித்து செங்கல்பட்டு மாவட்டப்பதிவாளர் உத்தரவிட்டுள்ளார். இதன்மீது சீராய்வு மனு வரப்பெற்றுள்ளது.

3) சீராய்வு மனு தொடர்பாக 19.7.2022 அன்று பதிவுத்துறை தலைவர் முன்னிலையில் நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் மனுதாரர் ஆஜராகி எழுத்துப்பூர்வ வாதுரையினை தாக்கல் செய்தனர்.

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

i. சொத்தின் விஸ்தீரணம் 1880 சதுரடி என குறிப்பிடுவதற்கு பதிலாக பிழையாக 1880 சதுர மீட்டர் என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது Online Registration துவக்கப்பட்ட காலத்தில் ஏற்பட்ட தட்டச்சு பிழையே.

(த.பி.பா)

Verified RealEstate ™

ii. சொத்தின் சரியான விஸ்தீரணமான 1880 சதுரடி–க்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வை ஏற்கனவே செலுத்தப்பட்டுவிட்டது.

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

இவ்வழக்கிலான ஆவணத்திற்கு முதன்மை கிரைய ஆவணத்தில் விஸ்தீரணம் மற்றும் நீட்டளவை அலகுகள் சதுரடி என்பதற்கு பதிலாக சதுர மீட்டர் என கைதவறுதலாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டதை பிழைத்திருத்தல் செய்ய இவ்வாவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது. சொத்தின் விஸ்தீரணம், நான்கு எல்லை, கிராமத்தின் பெயர், எழுதிக்கொடுப்பவர்/பெறுபவர் பெயர் ஆகியவற்றில் எவ்வித மாறுதலும் இல்லை. எனவே ஏற்கனவே கிரையம் பெற்ற சொத்தின் அமைவிடத்தில் எவ்வித மாறுதலும் இல்லை. பதிவுத்துறை தலைவர் கடித எண்.31754/சி2/2013, நாள்.28.12.2013–ல் பிழைத்திருத்தல் ஆவணங்களுக்கு முத்திரைத்தீர்வை குறித்து கீழ்கண்டவாறு தெளிவுரை வழங்கப்பட்டுள்ளது.

"பிழைத்திருத்தல் ஆவணம் மூலம் சரிசெய்யப்படும் சொத்தினை விவரிக்கும் விவரம் (Description of Property) முன் ஆவணத்திலேயே (பிழையான ஆவணம்) சரியாக குறிப்பிடப்பட்டிருந்தால், அம்முன் ஆவணத்திற்கு எழுந்திருக்கக்கூடிய முத்திரைத்தீர்வையில் வித்தியாசம் (Chargeability) ஏற்பட்டிருக்கும் நிகழ்வுகளில் பிழைத்திருத்தல் ஆவணம் இந்திய முத்திரைச்சட்ட பிரிவு 47(B)ன்பால் ஈர்க்கப்படும். மேலும், சொத்தின் அமைவிடத்தை முற்றிலுமாக மாற்றம் செய்யும் விதமாக இந்திய முத்திரைச்சட்ட பிரிவு 2(14)ன்படி சொத்தின் உரிமையினை பாதிக்கும் வகையில் சொத்து விவரம் மாற்றம் செய்யப்படும் வகையில் ஆவணம் அமைந்திருப்பின் இந்திய முத்திரைச்சட்ட பிரிவு 47(B)ன்பால் ஈர்க்கப்படும்.

இவ்வாறு முத்திரைத்தீர்வையில் வித்தியாசம் ஏற்படாத மற்றும் சொத்தின் அமைவிடத்தை மாற்றம் ஏற்படாத மற்றும் சொத்தின் மீதான உரிமையினை பாதிக்காத பிழைத்திருத்தல் ஆவணங்கள் சாதாரண பிழைத்திருத்தல் ஆவணங்களாகும். **இதனை உறுதிசெய்துகொள்ள முன்பதிவுகளில் கண்டுள்ள சொத்து விவரத்தை பரிசீலித்தல் பயன்தரும்**" இதன்படி முதன்மை கிரைய ஆவணத்திற்கு முன் ஆவண எண்.669/2018 பரிசீலித்ததில் அலகுகள் சதுரடியில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது புலனாகிறது.

(த.பி.பா)

Verified © RealEstate™

5) மேலும், பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.40756/N1/2014, நாள்.03.09.2014ல் III(a) In the rectification deed where there is a decreased in extent of property than the one already conveyed under the principal deed are there is a change is situation of the property. Then the same should be treated as rectification deed which requires stamp duty prescribed under section 47B. The reason is that the decrease in the extent reduces the interest already conveyed. Therefore rectification deed is to be treated as an instrument the difference in stamp duty if any needs to be collected. Further, it is clarified that in such instance, the registering officer should not treat the decrease in extent as a re–conveyance என வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது.

வழக்காவணத்தில் அலகுகள் சதுரமீட்டர் என்பதற்கு பதிலாக சதுரடி என பிழைத்திருத்தல் செய்யப்படுகிறது. எனவே மேற்படி சுற்றறிக்கையின் பத்தி iii(a)ல் தெரிவித்துள்ளவாறு விஸ்தீரணம் ஏற்கனவே கொடுக்கப்பட்ட 1880 சதுரமீட்டர் என்பதிலிருந்து 1880 சதுரடியாக குறைக்கப்படுவதாக கருத இடமிருப்பினும் முதன்மை கிரைய எழுதிக்கொடுத்தவர் வசம் 1880 சதுர மீட்டர் பொருத்து சட்டப்பூர்வ உரிமையோ, சுவாதீனமோ இல்லாத நிலையிலும் 1880 சதுரடி பொருத்து மட்டுமே சட்டப்பூர்வ உரிமை மற்றும் சுவாதீனம் இருந்துள்ளது. எனவே சொத்தின் உரிமை 1880 சதுர மீட்டரிலிருந்து 1880 சதுரடியாக குறைக்கப்படுவதாக கருதிட இயலாத நிலையில் மேற்படி பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை பத்தி iii(a)ல் உள்ள தெளிவுரை இந்நேர்வுக்கு பொருந்த இயலாது, எனவே வழக்காவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47B–ன் கீழ் வகைப்படுத்த இயலாத முத்திரை தீர்வை ஈர்க்காத ஆவணம் என முடிவு செய்து மேற்குறிப்பிட்ட முடிவின் அடிப்படையில் பார்வை (1)ல் காணும் ஆணை தள்ளுபடி செய்தும் பார்வை (2)ல் காணும் சீராய்வு மனு ஏற்றும் ஆணையிடப்படுகிறது.

ஒம்/ம.ப.சிவன்அருள் /23/12/2022

பதிவுத்துறைதலைவர் மற்றும்

முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

/ஆணைப்படி/

27/12

பதிவுத்துறைதலைவருக்காக

27/12/22

(த.பி.பா)

Verified RealEstate TM

பெறுநர்:

1. Mr.Sridhar Venugopalan Vellur,
   S/o Mr.V.S.Venugopalan
   Flat No.7. Waterford Apartments,
   72/1-14, East Coast Road,
   Thiurvanmiyur,
   Chennai – 600 041

2. Mrs.G.Padmavathy
   W/o Mr. Sridhar Venugopalan Vellur
   Flat No.7. Waterford Apartments,
   72/1-14, East Coast Road,
   Thiurvanmiyur,
   Chennai – 600 041

3. மாவட்டப்பதிவாளர்,
   செங்கல்பட்டு (அசல் கோப்புடன்)

நகல்: முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate ™

Verified RealEstate™