289 (18)

பதிவு அஞ்சலில்

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

ப.மு.எண்: 8683/P1/2018	நாள்:13.12.2018
பொருள்:	மேல்முறையீடு – நீலாங்கரை சார்பதிவாளர் அலுவலகம் ஆவண எண் 6219/2013 – இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 33A(3) ன் கீழ் மேல்முறையீடு மனு – இறுதி ஆணை பிறப்பித்தல் - தொடர்பாக
பார்வை:	1.மாவட்டப்பதிவாளர் தென்சென்னை ஆணை எண் 15964 / ஈ /14 நாள் 17.01.18
	2.திரு.A.R. விவேகானந்தா ராஜா மற்றும் மூவர் மனு நாள்.20.02.2018

ஆணை:

தென்சென்னை பதிவு மாவட்டம், நீலாங்கரை சார்பதிவக ஆவண எண். 6219/13 தொடர்பாக இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 33A(1)ன் கீழ் பிறபிக்கப்பட்ட பார்வை 1ல் கண்ட ஆணையின் மீது இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 33A(3)ன் கீழ் பார்வை 2ல் கண்ட மேல்முறையீடு மனு பெறப்பட்டுள்ளது. இந்த வழக்கின் விபரம் பின்வருமாறு :

ஆவணத்தலைப்பு	SETTLEMENT DEED
ஆவணப்பதிவு விவரம்	ஆவண எண்.6219/2013,
பதிவுநாள்	05.09.2013
ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தவர்	Dr.A.R.விவேகானந்தராஜா, த/பெ.A.K.D.ரங்கசாமிராஜா
ஆவணம் எழுதிப் பெற்றவர்	1)திரு.R.ராமகிருஷ்ணன், 2)திரு.A.R.தர்மராஜா, 3)திரு.A.R.தசரதராஜா } த/பெ.A.K.D. ரங்கசாமிராஜா
ஆவணத்தில் குறிப்பிட்ட சொத்தின் மதிப்பு	ரூ.4,00,00,000/-
ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	ரூ.10,000/-
தென்சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயித்த ஆவணத்தன்மை & குறைவு முத்திரைத்தீர்வை	இமுச கூறு 55D(ii) கீழ் விடுதலை (Release of right in favour of partners who are not family members) - ரூ.8,00,000/-

Verified @ RealEstate ™

வழக்காவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவரும், எழுதிப்பெற்றவர்களும் உடன் பிறந்த சகோதரர்கள் ஆவர். மேற்குறிப்பிட்டவர்கள் பங்குதாரர்களாக உள்ள "விஸ்வகர்மா கன்ஸ்டிரக்ஸன்ஸ்" என்ற கூட்டு பங்கு நிறுவனத்தின் பெயரில் ஆவண எண்.2065/1976 ன்படி கிரயம் பெறப்பட்ட சொத்தில், வழக்காவணம் மூலம் எழுதிக்கொடுத்தவர் தமக்குரிமையுடைய 1/4 பிரிபடா பாகத்தினை எழுதிப்பெறும் நபர்களான சகோதரர்களுக்கு ஏற்பாடு செய்து வைப்பதாக ஆவண வாசகங்கள் காணப்படுகின்றன. இவ்வாவணத்தை இந்திய முத்திரை சட்டம் கூறு 58(a) (i) கீழ் குடும்ப உறுப்பினருக்கான ஏற்பாடு ஆவணமாக பதிவு அலுவலர் வகைப்படுத்தியுள்ளார்.

பின்னர் மாநிலக்கணக்காயரால் மேற்கொள்ளப்பட்ட தணிக்கையில் இவ்வாவணம் பொறுத்து எழுப்பப்பட்ட தணிக்கை குறிப்பில் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் கூறு 58(a) (i) கீழ் "குடும்பம்" என்ற பதத்திற்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள விளக்கத்திற்குள் 01.10.2013 முதல் "Brother" "Sister"ஆகிய உறவு முறைகள் கொணரப்பட்டுள்ள நிலையில் 01.10.2013 க்கு முன்னர் எழுதப்பட்ட வழக்காவணத்தை இந்திய முத்திரைச்சட்டம் கூறு 58(a)(i) கீழ் வகைப்படுத்தப்பட்டது தவறு எனவும், கூட்டு பங்கு நிறுவனத்திற்கு உரிமையுடைய சொத்து என்பதால் கூறு 55 (D) (ii) கீழ் குடும்ப உறுப்பினரல்லாதவரிடையிலான விடுதலை ஆவணமாக வகைப்படுத்தியிருத்தல் வேண்டும் எனவும் குறிப்புரை செய்யப்பட்டு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் ரூ.8,88,000/- நிகழ்ந்துள்ளதாக தெரிவிக்கப்பட்டது.

இதன் தொடர்ந்து பதிவுத்துறைத்தலைவர் கடிதம் எண்.7021/J1/2015 *எஸ்.ஏ கோவில் நாடார்/எதிர்/பதிவுத்துறைத்தலைவர்* என்ற தீர்ப்பின் அடிப்படையில் வழக்காவணம் இந்திய முத்திரைச்சட்டம் கூறு 58 (a)(ii) கீழ் வகைப்படுத்தத்தக்கது என முடிவு செய்யப்பட்டு இழப்பு உறுதி செய்யப்பட்டுள்ளது. தென்சென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் மேற்கொண்ட இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 33A நடவடிக்கையில் வழக்காவணத்தினை இந்திய முத்திரைச் சட்டக் கூறு 55 (D) (ii) கீழான விடுதலை ஆவணம் என வகைப்படுத்தி இழப்பு ரூ.7,90,000/- செலுத்தக் கோரி பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணையின் எதிர்த்து இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 33A(3) கீழ் மனுதாரர்களால் மேல்முறையீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

2). 06.06.18 அன்று நேரடி விசாரணை நடைபெற்றது. ஆவண வாசகங்களில் விஸ்வகர்மா கன்ஸ்டிரக்ஸன்ஸ் என்ற கூட்டு பங்கு நிறுவனம் தொடர்ந்து இயங்கி

Verified @ RealEstate™

வருகிறதா அல்லது உலவீனம் செய்யப்பட்டுவிட்டதா என்பது குறித்து ஏதும் தெரிவிக்கப்படவில்லை. எனினும் மேல்முறையீட்டு மனுவில் Activities of firm were closed என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் முன் கிரைய ஆவணம், Deed if Retirement, Deed of Partnership, Deed of dissolution of Partnership, ஆகியவற்றின் நகல்களை தாக்கல் செய்ய மேல்முறையீட்டு மனுதாரருக்கு தெரிவிக்கப்பட்டது. கூட்டாண்மை நிறுவன உருவாக்கம், அதன் கலைப்பு குறித்து ஆவணம் ஏதும் எழுதப்படுவது சட்டப்படி கட்டாயமல்ல என மேல்முறையீட்டு மனுதாரரின் வழக்கறிஞரால் தெரிவிக்கப்பட்டு, முன்கிரைய ஆவண எண் 2065/1976 - ன் நகல் மட்டும் தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

3). மனுதாரின் மேல்முறையீட்டு மனு, மாவட்டபதிவாளரிடமிருந்து பெறப்பட்ட அசல் கோப்பு மற்றும் நேரடி விசாரணையின் போது மனுதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வாதங்கள் ஆகியவை என்னால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

இந்திய முத்திரைச்சட்டப் பிரிவு 2(24) ல் பின்வருமாறு வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது.

(24) "settlement" means any non-testamentary disposition in writing, of movable or immovable property made –

(a) in consideration of marriage,

(b) for the purpose of distributing property of the settlor among his family or those for whom he desires to provide, or for the purpose of providing for some person dependent on him, or ....

மேலும் சென்னை உயர்நீதிமன்ற நீதிப்பேராணை எண் WP No. 21871 of 2008 in (S.A. kovil Nadar Vs Inspector General of Registration) வழக்கில் பின்வருமாறு முடிவு செய்யப்பட்டுள்ள விவரம் இந்நேர்விலும் கருத்தில் கொள்ளத்தக்கது.

"........ **The language of section 2(24) (b) is clear as it uses the expression "property of the settler". Therefore to bring a document within the definition of Section 2(24) (b) of the Act it is essential that the property shall be the property of the settler.."**

" Though the document is titled as a settlement deed by applying the universal rules of interpretation of documents, the document is required to be looked as a whole and the nomenclature of the document cannot be the

Verified RealEstate

basis to ascertain as to the exact nature of transaction. The property being owned by the partnerships firm represented by four partners cannot be treated to be absolute property of the petitioner /settler and therefore, the document in question though titled as a settlement deed cannot be considered as a settlement within the meaning of Section 2(24)(b) for being charged to stamp duty under Article 58(a) (i) and is required to be treated as a settlement under clause (ii) of Article 58(a)".

மேற்கண்ட தீர்ப்புரையின் அடிப்படையில் இந்த ஆவணத்தினை இந்திய முத்திரைச் சட்டக்கூறு 58 (a)(ii) கீழ் வகைப்படுத்ததக்க குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத நபர்களுக்கு இடையேயான செட்டில்மெண்ட ஆவணம் என முடிவு செய்யப்பட்டு அதன் அடிப்படையில் திருந்திய ஆணை பிறப்பிக்க மாவட்டப்பதிவாளருக்கு தெரிவித்து மாவட்டபதிவாளரின் ஆணை மற்றும் மேல்முறையீடு மனு தள்ளுபடி செய்து ஆணையிடப்படுகிறது.

(ஒ/ம்) ஜெ.குமரகுருபரன்/ 13.12.18
பதிவுத்துறைத் தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

//ஆணையின்படி//

பதிவுத்துறைத்தலைவருக்காக

பெறுநர்

1.திரு. A.R.விவேகானந்த ராஜா த/பெ திரு.A.K.D. ரங்கசாமி ராஜா ராமகிருஷ்ணா நிகேதன், எண்.150, ரயில்வே பீடர் ரோடு ராஜபாளையம் - 626 117	2.திரு.R.ராமகிருஷ்ணன். த/பெ திரு.A.K.D. ரங்கசாமி ராஜா எண்.84, பழய எண் 59 போயஸ் கார்டன்ஸ் சென்னை - 86
3.திரு. A.R. தர்மராஜா த/பெ திரு.A.K.D. ரங்கசாமி ராஜா எண்.3, முருகப்பா ரோடு நவாப் கார்டன்ஸ் ,கோட்டூர்புரம், சென்னை – 600 085	4.திரு. A.R. தசரத ராஜா த/பெ திரு.A.K.D. ரங்கசாமி ராஜா ராமகிருஷ்ணா நிகேதன், எண்.150, ரயில்வே பீடர் ரோடு ராஜபாளையம் - 626 117
5.திரு.தர்மராஜன், வழக்கறிஞர், எண்.19-17 கன்னியப்பன் காலணி தண்டையார்பேட்டை, சென்னை-81	
6. மாவட்டப்பதிவாளர் தென் சென்னை (அசல் கோப்புடன்)	
நகல் - முக்கிய ஆணை கோப்பு	