239

தமிழ்நாடு பதிவுத்துறைத் தலைவர் மற்றும் முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள், சென்னை-28.

முன்னிலை : திரு.ஜெ.குமரகுருபரன், இ.ஆ.ப.,

ப.மு.எண்:930/P1/2018 நாள்: 30.07.2018

பொருள்:	சீராய்வு மனு – வில்லிவாக்கம் சார்பதிவாளர் அலுவலகம் ஆவண எண் P 97/2015 – இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 56(1) ன் கீழ் சீராய்வு மனு – இறுதி ஆணை பிறப்பித்தல் - தொடர்பாக
பார்வை:	1.சார்பதிவாளர்(மாவட்டப்பதிவாளர்நிலை) வில்லிவாக்கம் ஆணை எண் P 97/2015 நாள் 06.09.17.
	2.திரு.M.G.ரஹமத்துல்லா சென்னை மனு நாள். 3.1.2018.
	3.சென்னை உயர்நீதிமன்ற ஆணை எண் Cont.P.No.1154 Of 2017 dt. 17.11.17 (இவ்வலுவலகத்தில் பெறப்பட்ட நாள்.12.01.18.

ஆணை:

மத்திய சென்னை பதிவு மாவட்டம், வில்லிவாக்கம் சார்பதிவக ஆவண எண். P.97/2015 தொடர்பாக இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 40(1)(b)ன் கீழ் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை ரூ.7,64,200/ செலுத்த மாவட்டப்பதிவாளார் நிலை சார்பதிவாளர் பிறப்பித்த ஆணையினை எதிர்த்து இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 56(1) ன் கீழ் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது. வழக்காவண விபரம் பின்வருமாறு:

ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட நாள்	15.05.2015
ஆவணத்தலைப்பு	பாகப்பிரிவினை பத்திரம்
எழுதிக்கொண்டவர்கள்	1.Mr.M.G. Rahamathulla S/o Mohamed Ghouse (அடைவது'B'ஷெட்யூல் சொத்து) 2.Mr.S.Frasadulla Baig S/o Subhan Baig (அடைவது'F'ஷெட்யூல் சொத்து) 3.Mrs.Shamshad D/o Suban Baig &W/oQ.Abdul Basith (அடைவது'D'ஷெட்யூல் சொத்து) 4.Mr.Attaullah Baig S/o Suban Baig (அடைவது'E'ஷெட்யூல் சொத்து) 5.Mr. Syed Ismail S/o Syed Ibrahim (அடைவது'C'ஷெட்யூல் சொத்து) 6.Mrs.Noorunnisa W/o Jahir Hussain &D/o Syed Ismail 7.Mrs.Jabeen W/o Rafi &D/o Syed Ismail 8.Mrs. Kursheed Begam W/o Hamid &D/o Syed Ismail 9.Mr. Syed Asharf Hussian S/o Syed Ismail 10.Mr. Syed Ammen Hussian S/o Syed Ismail
ஆவணமதிப்பு / தாங்கிய முத்திரைதீர்வை	ரூ.2,00,00,000- / ரூ.1,00,000-
மாவட்டப்பதிவாளார் நிலை சார்பதிவாளரால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட முத்திரைத் தீர்வை	ரூ.7,64,200/

Verified RealEstate™

2. வழக்காவணம் பாகப்பிரிவினை என்ற தலைப்பில் எழுதப்பட்டு வில்லிவாக்கம் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்டு ஆவண எண் P.97/2015 ஆக நிலுவை வைக்கப்பட்டுள்ளது.

வழக்காவண சொத்தானது ஆதியில் திரு.முகம்மது கவுஸ் என்பவருக்கு கிரய ஆவண எண் 3996/1969 மூலம் பாத்தியப்பட்டு அவர் எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமல் காலமாகிவிட்ட நிலையில் அன்னாரின் வாரிசுதாரர்களான வழக்காவணத்தினை எழுதிக் கொண்ட நபர்களில் 1வது நபரான திரு. M.G.ரஹமத்துல்லா என்பவருக்கும் அன்னாரின் சகோதரியான காலஞ்சென்ற திருமதி.ரஹீமா பீ (2 – 4 நபர்களின் தாயார் / 5வது நபரின் மனைவியான காலஞ்சென்ற திருமதி.நஸிமா என்பவரின் தாயார் / 6 - 10 நபர்களின் தாய்வழி பாட்டி) ஆகியோருக்கு கிடைக்கப்பெற்று பின்னர் பாக ஆவணம் எண் 750/1979 மூலம் பாகம் பிரித்துக் கொள்ளப்பட்ட சொத்தாகும்.

இச்சொத்தில் M.G.ரஹமத்துல்லா மற்றும் அவரின் காலஞ்சென்ற சகோதரி திருமதி.ரஹீமா பீ அவர்களால் வழங்கப்பட்ட பல்வேறு வாய்மொழி தானங்களை (ORAL HIBA) -யை உறுதி செய்யும் வகையில் இந்த பாக ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளதாக ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

வழக்காவணத்தினைபரிசீலித்த மாவட்டபதிவாளர் நிலையிலான சார்பதிவாளர் இவ்வாவணம் குடும்பநபர் அல்லாத உறுப்பினர்களுக்கு இடையில் எழுதிக் கொள்ளபடுவதாக கருதி இந்திய முத்திரைச் சட்டக்கூறு 45(b)ன் கீழ் குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத நபர்களுக்கு இடையேயான பாக ஆவணமாக வகைப்படுத்தி குறைவுக் கட்டணம் ரூ.7,64,200/ கோரி ஆணை பிறப்பித்துள்ளார். இவ்வாணையின் எதிர்த்து சீராய்வு மனுதாரரால் சென்னை உயர்நீதி மன்றத்தில் தொடரப்பட்ட வழக்கில் (Cont.P.No.1154 Of 2017 dt. 17.11.17) வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பில், அத்தீர்ப்பு நகல் பெறப்பட்ட தேதியிலிருந்து இரண்டு வார காலத்திற்குள் பதிவுத் துறைத் தலைவரிடம் தனது முறையீட்டினை தெரிவித்திடவும் அவ்வாறு பெறப்படும் முறையீட்டு மனுவினை பரிசீலித்து அதன்மீது எட்டு வார காலஅளவிற்குள் ஆணை பிறப்பித்திடுமாறும் தெரிவிக்கப்பட்டதை தொடர்ந்து மனுதாரரிடமிருந்து 05.01.18 ல் சீராய்வு மனு பெறப்பட்டுள்ளது.

241

3. நீதிமன்றஆணையின் நகல் இவ்வலுவலகத்தில் 12.01.18அன்று பெறப்பட்டதை தொடர்ந்து வழக்காவணம் தொடர்பான விசாரணை மேற்கொள்ள 14.02.2018 அன்று ஆஜாராக சீராய்வு மனுதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டது. விசாரணை தேதியில் மனுதாரர் ஆஜாராகததால் 21.02.2018 தேதிக்கு ஒத்தி வைக்கப்பட்டது.

21.02.2018 அன்று நேரில் ஆஜாரான சீராய்வு மனுதாரர் விசாரணையினை ஒத்திவைக்க கோரியதினை தொடர்ந்து 21.03.2018 க்கு விசாரணை ஒத்திவைக்கப்பட்டு பின்பு 28.03.2018 க்கு மாற்றம் செய்யப்பட்டது.

28.03.2018 அன்று விசாரணைக்கு ஆஜாரான மனுதாரரின் வழக்கறிஞர் மீள கால அவகாசம் கோரியதின் பேரில் விசாரணை தேதி 04.04.2018 என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு இவ்விவரம் வழக்கறிஞருக்கு நேரில் தெரிவிக்கப்பட்டது. இருப்பினும் 04.04.2018 அன்று சீராய்வு மனுதாரரோ, அவரது வழக்கறிஞரோ நேரில் ஆஜாராகவில்லை.

04.04.2018 விசாரணைக்கு ஆஜாராகாத நிலையில் மீண்டும் ஒரு வாய்ப்பாக விசாரணை நாள் 18.04.2018 என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு அன்றைய விசாரணையின் போது கீழ்கண்ட விவரங்களை தாக்கல் செய்யவும் சீராய்வு மனுதாரர்/வழக்கறிஞருக்கு தெரிவிக்கப்பட்டது.

அ. செம்பியம் சார்பதிவக கிரய ஆவண எண் 3996/1969ன் நகல்
ஆ. செம்பியம் சார்பதிவக பாக ஆவண எண் 750/1979ன் நகல்
இ. HIBA –வின் தொடர்ச்சியாக பயனாளிகளால் அவர்களின் பெயரில் பெறப்பட்ட பட்டா நகல்
ஈ. திருமதி.ரஹிமா பீ, திருமதி.நசீமா பீ அவர்களின் இறப்புச் சான்று மற்றும் அவர்களது வாரிசுகள் குறித்த சான்று.

18.04.2018 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையின் போது மனுதாரரின் வழக்கறிஞர் மேற்கண்ட விவரங்களில் இனம் அ,ஆ,ஈ, தொடர்பான விவரங்கள் மற்றும் இனம் இ –ல் கண்டுள்ள பட்டா நகலுக்கு பதிலாக கிராம நிர்வாக அலுவலரால் 2012 வருடம் வழங்கப்பட்ட திரு.முகம்மது கவுஸ் பெயரிலுள்ள சிட்டாவின் கைப்பிரதி நகலினை சமர்பித்தார். மேலும் தனது தரப்பு வாதங்களை எழுத்துப்பூர்வமாக தெரிவிக்க 10 நாட்கள் காலஅவகாசம் அளிக்க கோரப்பட்டது. அக்கால அவகாசம் முடிவுற்ற பின்னரும் சீராய்வு மனுதாரரால் பட்டாவின் நகல் மற்றும் எழுத்துப்பூர்வமான அறிக்கை ஆகியவை தாக்கல் செய்யப்படவில்லை.

Verified @ RealEstate™

4). மனுதாரின் சீராய்வு மனு, மாவட்டப்பதிவாளரிடமிருந்து பெறப்பட்ட அசல்கோப்பு மற்றும் நேரடி விசாரணையின் போது மனுதாரரால் தெரிவிக்கப்பட்ட வாதங்கள் மற்றும் ஆதாரங்கள் என்னால் கவனமாக பரீசீலிக்கப்ப்பட்டன.

முன் ஆவணங்கள் மற்றும் வழக்காவணங்கள் பரீசீலிக்கப்பட்டதில் புல எண் 232/1A2 ல் திரு.முகம்மது கவுஸ் என்பவருக்கு கிரய ஆவண எண் 3996/1969 மூலம் பாத்தியப்பட்ட 27.5 செண்டு சொத்தினை பொறுத்து அன்னார் எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமல் காலமான நிலையில் அன்னாரின் வாரிசுகளான திருமதி.ரஹீமாபீ மற்றும் திரு.ரஹமத்துல்லா ஆகியோருக்கு கூட்டாக பாத்தியமாகியுள்ளது. அதன் பின்னர் பாக ஆவண எண் 750/1979 ன் மூலம் மேற்படி 27.5 செண்டு சொத்தினை 13.75 செண்டு வீதம் இரு சமபகுதிகளாக பிரித்து வடபுறம் உள்ள சொத்தினை திரு.ரஹமத்துல்லா அவர்களும், தென்புறம் உள்ள சொத்தினை திருமதி.ரஹீமாபீ அவர்களும் அடைவதாக பாகம் பிரித்துக் கொண்டுள்ளனர்.

மேற்கண்டவாறு பாக ஆவண எண் 750/1979 மூலம் கிடைக்கப்பெற்ற சொத்தினை மேற்படி நபர்கள் அனுபவித்து வரும் பொழுது, திரு.ரஹமத்துல்லா என்பவர் தனது சொத்தினை மூன்றாக பிரித்து அதில் ஒரு பகுதியினை தன்வசம் நிறுத்திக் கொண்டு மீதமுள்ள இரு பகுதியினை தனது சகோதரி திருமதி.ரஹீமாபீ -ன் மகன்களான திரு.Attaullah Baig (1), திரு.S.Frasadulla Baig (2) ஆகிய இருவருக்கும் வாய்மொழிதானமாக (ORAL HIBA) வழங்கப்பட்டதாகவும் அவர்களுக்கு அவ்வாறு வழங்கப்பட்ட சொத்துக்கள் வழக்காவணத்தில் ஷெட்யூல் 'E' மற்றும் 'F' ன் வழி மேற்படி நபர்களே அடைவதாகவும் ஆவண வாசகங்கள் தெரிவிக்கிறது. திரு.ரஹமத்துல்லா தன்பங்குக்கு நிறுத்திவைத்துக் கொண்ட ஒரு பாக சொத்தானது வழக்காவணத்தில் ஷெட்யூல 'B' ல் அயிட்டம் 1ல் Plot No.1F ன் வழி அவரே அடைவதாகவும் ஆவண வாசகங்கள் தெரிவிக்கிறது.

மேலும் திரு.ரஹமத்துல்லாவின் சகோதரியான காலஞ்சென்ற திருமதி.ரஹீமாபீ-க்கு பாக ஆவண எண் 750/1979 மூலம் கிடைக்கப்பெற்ற சொத்தில் ஒரு பகுதியினை தனது சகோதரரான திரு.ரஹமத்துல்லாவிற்கு வாய்மொழி தானமாக (ORAL HIBA) வழங்கப்பட்டதாகவும் அவருக்கு அவ்வாறு வழங்கப்பட்ட சொத்தானது வழக்காவணத்தில் ஷெட்யூல் 'B' ல் அயிட்டம் 1ல் Plot

Verified RealEstate™

243 A4

No.1A ன் வழி திரு.ரஹமத்துல்லாவே அடைவதாகவும் ஆவண வாசகங்கள் தெரிவிக்கிறது.

இவ்வாறு வாய்மொழி தானம் மூலம் அடையப்பெற்றதாக தெரிவிக்கப்படும் சொத்துக்கள் வழக்காவணம் மூலம் ஆவணதாரர்கள் பாகம் செய்து கொள்வதாக ஆவண வாசகங்களில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

முகம்மதியர்கள் வாய்மொழியாக சொத்துக்களை தானம் (ORAL HIBA) வழங்க MUHAMMADAN LAW – ல் வழிவகை ஏற்படுத்தப்பட்டு உள்ளதும் அத்தகைய வாய்மொழி தானம் செல்லுபடியாகும் தன்மை குறித்தும் பின்வரும் மாண்பமை உச்ச நீதிமன்ற தீர்ப்புகளில் கீழ்கண்டவாறு விவாதிக்கப்பட்டுள்ளது.

1.Mahboob Sahab Vs Syed Ismail & Ors (1995 AIR 1205)

'...................it is essential to the validity of a gift that the donor should divest himself completely of all ownership and dominion over the subject of the gift. Under s. 149, three essentials to the validity of the gift should be, (i) a declaration of gift by the donor, (ii) acceptance of the gift, express or implied, by or on behalf of the donee, and (iii) delivery of possession of the subject of the gift by the donor to the donee .... On proof of these essential conditions, the gift becomes complete and valid............' (para 5)

2. Rasheeda Khatoon (D) Through Lrs Vs Ashiq Ali (D) Through Lrs

இத்தீர்ப்புரையில் மேலே குறிப்பிட்ட தீர்ப்புரையானது மேற்கோள் காட்டப்பட்டு உள்ளதுடன் கீழ்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

' .... In this case at hand, we conclusively hold that as the plaintiff could not prove either actual or constructive possession, the gift was not complete........ (Para24)

மேலே கண்ட உச்ச நீதிமன்ற தீர்ப்புரைகளின்படி வாய்மொழி தானங்கள் சட்டப்பூர்வமாக செல்லத்தக்கவை என கருதுவதற்கு உரிய ஆவண ஆதாரங்கள் அவசியம் என்பது உறுதியாகிறது. இந்நேர்வில் இத்தகைய ஆதாரங்கள் ஏதும் சீராய்வு மனுதாரரால் தாக்கல் செய்யப்படாததால், வாய்மொழிதானம் நிகழ்ந்ததாக ஆவணதாரர்களால் கூறப்படுவதை ஆதாரப்பூர்வமானதாக கருத இயலவில்லை. இதன் காரணமாக

i). திரு.ரஹமத்துல்லா என்பவருக்கு பாக ஆவண எண் 750/1979 மூலம் கிடைக்கப்பெற்ற சொத்தினை மூன்றாக பிரித்து அதில் ஒரு பகுதியினை தன்வசம்

Verified @ RealEstate™

நிறுத்திக்கொண்டது போக மீதமுள்ள இரு பகுதியினை (ஷெட்யூல் 'E' & ஷெட்யூல் 'F') முறையே தனது சகோதரியின் மகன்களான திரு.Attaullah Baig 1 & திரு.S.Frasadulla Baig 2 ஆகிய இருவருக்கும் வாய்மொழி தானமாக (ORAL HIBA) வழங்கப்பட்டதாக கூறப்பட்டிருப்பினும் அதற்கு உரிய ஆவண ஆதாரங்கள் இல்லாத நிலையில் இந்த ஆவணம் மூலமே அந்த நபர்களுக்கு வழங்கப்படுவதாக கருத வேண்டியுள்ளது. எனவே இச்சொத்துக்களை பொறுத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டக்கூறு 58a(ii) ன் கீழ் குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத நபருக்கான ஏற்பாடு ஆவணமாக வகைப்படுத்தக் கூடியது என முடிவு செய்யப்படுகிறது. எனினும் திரு.ரஹமத்துல்லா தன்பங்குக்கு நிறுத்திவைத்துக் கொள்ளும் சொத்தினை பொறுத்து வழக்காவனத்தின்படி (ஷெட்யூல் 'B' ல் அயிட்டம் 1ல் Plot No.1F) அவரே அடைவதால் இதனை பொறுத்து உரிமை மாற்றமோ அல்லது பாகமோ நிகழ்வதாக கருத இயலவில்லை என்பதால் இதற்கு முத்திரை தீர்வை எழாது. (Mere Declaration)

ii). காலஞ்சென்ற திருமதி.ரஹீமாபீ அவர்களால் அவரது சகோதரர் திரு. ரஹமத்துல்லா என்பவருக்கு வழக்காவணத்தில் ஷெட்யூல் 'B' ல் அயிட்டம் 1ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள Plot No.1A - 1700 சதுரடி சொத்தானது ஏற்கனவே வாய்மொழி தானமாக (ORAL HIBA) வழங்கப்பட்டதாக கூறப்பட்டிருப்பினும், அதற்கு உரிய ஆதாரங்கள் இல்லாத நிலையில் இந்த ஆவணம் மூலமே காலஞ்சென்ற திருமதி.ரஹீமா பீ - ன் வாரிசுதாரர்களால்(சகோதரியின் மக்கள்) திரு.ரஹமத்துல்லா அவர்களுக்கு வழங்கப்படுவதால், இச்சொத்தினை பொறுத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டக்கூறு 58a(ii) ன் கீழ் குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத நபருக்கான ஏற்பாடு ஆவணம் என முடிவு செய்யப்படுகிறது.

iii). காலஞ்சென்ற திருமதி.ரஹீமாபீ அவர்களால் அவரது காலஞ்சென்ற மகளின் (திருமதி.நஸீமா) கணவரான திரு.சையத் இஸ்மாயில் என்பவருக்கு வழக்காவணத்தில் ஷெட்யூல் 'C' ல் கண்டுள்ள சொத்தானது ஏற்கனவே வாய்மொழி தானமாக (ORAL HIBA) வழங்கப்பட்டதாக கூறப்பட்டிருப்பினும், அதற்குரிய ஆதாரங்கள் இல்லாத நிலையில் இந்த ஆவணம் மூலமே காலஞ்சென்ற திருமதி.ரஹீமா பீ-ன் வாரிசுதாரர்களால் (காலஞ்சென்ற மனைவியின் சகோதரர்களால்) திரு.சையத் இஸ்மாயிலுக்கு வழங்கப்படுவதால், இச்சொத்தினை பொறுத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டக்கூறு 58a(ii) ன் கீழ் குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத நபருக்கான ஏற்பாடு ஆவணம் என முடிவு செய்யப்படுகிறது.

245 ~~449~~

iv). காலஞ்சென்ற திருமதி.ரஹீமாபீ அவர்களால் அவரது மகள் திருமதி.சம்ஷத் என்பவருக்கு வழக்காவணத்தில் ஷெட்யூல் 'D'ல் கண்டுள்ள சொத்தானது ஏற்கனவே வாய்மொழி தானமாக (ORAL HIBA) வழங்கப்பட்டதாக கூறப்பட்டிருப்பினும், அதற்குரிய ஆதாரங்கள் இல்லாத நிலையில் இந்த ஆவணம் மூலமே காலஞ்சென்ற திருமதி.ரஹீமா பீ -ன் வாரிசுதாரர்களும், திருமதி.சம்ஷத்-ன் சகோதரர்களுமான வரிசை எண் 2 & 4ல் கண்டுள்ள நபர்களால் அவருக்கு விடுதலை செய்து வழங்கப்படுவதால், இச்சொத்தினை பொறுத்து இந்திய முத்திரைச் சட்டக்கூறு 55A ன் கீழான விடுதலை ஆவணம் என முடிவு செய்யப்படுகிறது.

மேற்கண்ட முடிவின் அடிப்படையில் திருந்திய ஆணை பிறப்பிக்க தெரிவிக்கப்பட்டு மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை சார்பதிவாளரின் ஆணை மற்றும் மேல்முறையீடு மனு தள்ளுபடி செய்து ஆணையிடப்படுகிறது.

(ஒ/ம்) ஜெ.குமரகுருபரன்/30.7.18
பதிவுத்துறைத் தலைவர் மற்றும்
முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்

//ஆணையின்படி//

31.7.18
பதிவுத்துறைத்தலைவருக்காக

31/7

பெறுநர்

1.திரு. ரஹமத்துல்லா
த/பெ முகம்மது கவுஸ்
எண் 15-9 வாசவி அபார்ட்மெண்ட்ஸ்
2வது தளம்,ராமலிங்கம் தெரு
வில்லிவாக்கம், சென்னை 49 **(பதிவு அஞ்சலில்)**

2.திரு.K.சாகுல்ஹமீது, வழக்கறிஞர்
D-3,தரைதளம்,பார்சன் கமர்ஷியல்
காம்பளக்ஸ், எண்.600, அண்ணாசாலை,
சென்னை-2 **(பதிவு அஞ்சலில்)**

3.சார்பதிவாளர் (மாவட்டப்பதிவாளர் நிலை),
வில்லிவாக்கம்.
(இணைப்பு -அசல் கோப்பு எண் P 97/2015)

நகல்:

1. மாவட்டப்திவாளர், மத்திய சென்னை.
2. மு.ஆ.கோ.

Verified RealEstate™