

தமிழ்நாடு பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள், சென்னை-600 028

முன்னிலை: திரு. தர்மேந்திர பிரதாப் யாதவ். இ.ஆ.ப.,

எண். 57983 /ஐ1 / 2012 நாள் 28 .03. 2013

பொருள்: சங்கம் - வழக்கு - The Nest Apartment  
Owners Association - மத்தியசென்னை பதிவு  
மாவட்டம் - நேரடி விசாரணை - த.நா.ச.ப.ச.1975  
பிரிவு 45(1)ன் கீழ் ஆணையிடல் - தொடர்பாக.

பார்வை: 1. சென்னை உயர்நீதிமன்ற ஆணை W.P.No.  
28577/2012 & M.P.No.1/2012 நாள் 19.10.2012.  
2. திரு. B.ஆனந்த் மற்றும் 8 நபர்களின் மனு நாள்  
26.11.2012.

\* \* \* \* \*

ஆணை:

பொருள் தொடர்பான சங்கம் குறித்து பார்வை (1)ல் காணும் சென்னை உயர்நீதி மன்ற ஆணையினை தொடர்ந்து பார்வை (2)ல் காணும் மனுதாரர்களின் மனு இவ்வலுவலகத்தில் பெறப்பட்டு பரிசீலிக்கப்பட்டது.

மத்தியசென்னை பதிவு மாவட்டம் "The Nest Apartment Owners Association" சங்க பதிவு எண்.8/2008, என்ற சங்கத்தின் சார்பில் சங்கத்தின் செயலாளர் திரு.சுதிர்ஜினா என்பவரால் பிரிவு 45(1)ன் கீழான மேல்முறையீடு இவ்வலுவலகத்தில் 19.7.2012ல் பெறப்பட்டது. மேற்படி மனுவுடன் சென்னை உயர்நீதி மன்ற ஆணை W.P.No.13683/2012 M.P.Nos.1 & 2/2012 நாள் 5.6.2012 உடன் இணைத்து பெறப்பட்டது.

மனுதாரரின் மேற்படி பிரிவு 45(1)ன் கீழான மேல்முறையீடு மனு பரிசீலிக்கப்பட்டது. மேற்படி மனுவில் மத்தியசென்னை மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை எண்.1949/D2/2011 நாள் 19.4.2012ன்படி சங்கத்தின் துணை விதி குறித்து பிறப்பித்த மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணையினை எதிர்த்து சென்னை உயர்நீதி மன்றத்தில் வழக்கு தொடரப்பட்டு மேற்படி வழக்கின் தீர்ப்பு நகல் மேற்படி மேல்முறையீட்டுடன் இணைத்து பெறப்பட்டது.

மேற்படி சென்னை உயர்நீதிமன்ற ஆணையில் "..... W.P. stands dismissed as withdrawn no costs. consequently connected M.P.s are closed" என வாதியின் மனு நிராகரித்து ஆணையிடப்பட்டுள்ளது.

அதனைத் தொடர்ந்து, மனுதாரரால் மேற்படி சென்னை உயர்நீதி மன்ற ஆணை பெறப்பட்ட பின்னரே பதிவுத்துறைத்தலைவரிடம் பிரிவு 45(1)ன் கீழ் மேல்முறையீடு மனு அளிக்கப்பட்டது.

தமிழ்நாடு சங்கப்பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 45(1)ன் கீழான மேல்முறையீடு மனு, சங்க பதிவு சட்ட- விதி 38ன்படி மாவட்டப்பதிவாளரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணை நாளிலிருந்து 2 மாதங்களுக்குள் பதிவுத்துறைத்தலைவரிடம் மேல்முறையீடு அளித்து பரிகாரம் தேடிக்கொள்ள சங்கப்பதிவு சட்டத்தில் வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது.

அதனடிப்படையில் மனுதாரரின் மனு முழுமையாக பரிசீலிக்கப்பட்டது. சங்கத்தினரால் உரிய படிவத்தில் மேல்முறையீடு அளிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால் உரிய காலக்கெடுவிற்குள் பெறப்படவில்லை, உரிய மேல்முறையீடு கட்டணமின்றியும் பெறப்பட்டது.

எனவே பதிவுத்துறைத்தலைவர் ஆணை எண்.36721/ஐ1/2012 நாள் 17.8.2012ன்படி மனுதாரரின் பிரிவு 45(1)ன் கீழான மேல்முறையீடு மனு உரிய காலக்கெடுவிற்குள் பெறப்படவில்லையென அறிவித்து நிராகரித்து ஆணையிடப்பட்டது.

இதனைத் தொடர்ந்து சங்கத்தின் செயலாளரால் சென்னை உயர்நீதி மன்றத்தில் வழக்கு எண்.W.P.No.28577/2012 M.P.No.1/2012 நாள் 29.10.2012ன்படி பதிவுத்துறைத்தலைவர், மத்தியசென்னை மாவட்டப்பதிவாளர், மற்றும் திரு.B.ஆனந்த் உட்பட 9 பேர் மீது தொடர்ந்த, வழக்கின் மீது இறுதியாணை பார்வை (2)ல் காணும் மனுதாரர்களின் மனுவுடன் இணைத்து பெறப்பட்டது.

மேற்படி இறுதியாணையில் "..... 10 Taking such view, the impugned order of the first respondent dated 17.8.2012 is set aside and the first respondent is directed to dispose of the appeal on merits and in accordance with law, after hearing the petitioners and respondents 3 to 11 என ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி ஆணையின்படி பிரதிவாதிகள் திரு.B.ஆனந்த் உட்பட 9 பேர்களின் சார்பாக பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களின் நேரடி விசாரணை வேண்டி மேற்படி சென்னை உயர்நீதி மன்ற ஆணையுடன் இணைத்து மனு இவ்வலுவலகத்திற்கு 29.11.2012ல் பெறப்பட்டது.

மனுதாரரின் மனு குறித்தும், சென்னை உயர்நீதி மன்ற ஆணையின்படியும் வழக்கின் வாதியான சங்கச் செயலாளர் மற்றும் பிரதிவாதிகள் திரு.B.ஆனந்த் உட்பட 9 நபர்களுக்கும் பதிவுத்துறைத்தலைவரின் நேரடி விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டது.

மேற்படி விசாரணை குறித்த விவரங்கள் கீழ்க்கண்டவாறு விவரிக்கப்படுகிறது.

## பிரச்சனையின் மையக்குரு:-

சங்கத்துணை விதி 20.4 ல் திருத்தம் மேற்கொள்ள வேண்டும் என்பது.

## துணைவிதி திருத்தத்திற்கு சங்கத்தினரால் தெரிவிக்கப்பட்ட ஆட்சேபனை:-

சங்கத்துணை விதி 20.4 தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி உரிமைச்சட்டம் 1994ன் (Tamilnadu Apartment Ownership Act 1994) பிரிவு 19ற்கு கீழ்க்கண்ட காரணங்களால் முரணாக இல்லை. அவை:-

(அ) அடுக்குமாடி ஆவணம் (Deed of Apartment) என்பதுதான் பொதுப்பரப்பு மற்றும் பொது உபயோக இடங்கள், வசதிகள் ஆகியவற்றை முடிவு செய்வது. ஆனால் இவ்வாணம் எழுதி அடுக்குமாடி உரிமையாளர்களால் கையொப்பம் இட்டு பதிவு செய்யப்படவில்லை.

(ஆ) தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி குடியிருப்பு உரிமை விதி 1997ன் விதி 5ன் படி, சங்கத்தின் பெரும்பான்மையோர் எடுக்கும் முடிவின்படியே பராமரிப்புக் கட்டணம் (Maintenance Charges) வசூலிக்கப்படவேண்டும்.

(இ) கிரைய ஆவணமும், அடுக்குமாடி குடியிருப்பு (Deed of Apartment) ஆவணமும் ஒன்றல்ல. இரண்டும் வேறானவை, அடுக்குமாடி குடியிருப்பு ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவேண்டியது சட்டமுறைப்படி கட்டாயமானது.

(ஈ) அடுக்குமாடி குடியிருப்பு உரிமைச்சட்டம் 1994ன் அனைத்து சட்டதிட்டங்களையும் சங்கத் துணைவிதியில் உட்படுத்தி செயல்பாட்டிற்கு கொண்டுவந்தால்தான், அனைத்து உறுப்பினர்களின் உரிமை பாதுகாக்கப்படும்.

## துணைவிதித் திருத்தம் மேற்கொள்ள வேண்டும் என்பதற்கான பிரதிவாதிகளின் வாதம்:-

1. துணைவிதி 20.4ல் சங்க உறுப்பினர் 120 பேரிடமும் சமமாக பராமரிப்புக் கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் எனக் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி குடியிருப்பு உரிமைச்சட்டம் பிரிவு 19ன் படி பொதுச் செலவினங்கள் பொதுப்பரப்பு மற்றும் பொதுவசதிகளில் உள்ள பிரிபடாத உரிமையின் அடிப்படையிலேயே வசூலிக்கப்படவேண்டும். எனவே சட்டத்திற்கு முரணாக உள்ள துணைவிதி திருத்தப்படவேண்டும்.
2. அடுக்குமாடி குடியிருப்பு ஆவணத்தை பதிவு செய்வதை எதிர்பார்த்து பிரிவு 19ஐ நடைமுறைப்படுத்தாமல் இருக்க முடியாது.
3. விதி என்பது சட்டத்தினை மீறியதாக இருக்கக் கூடாது. எனவே சட்டம் மற்றும் துணைவிதியை மீறி விதி 5ற்கிணங்க பெரும்பான்மையோர் முடிவின்படி பராமரிப்புக் கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் என்பது முரணானதாகும்.

4. சட்டத்திற்கு முரணாக உள்ள ஏதேனும் மற்ற சரத்துக்களை துணைவிதியில் புகுத்த சங்க நிர்வாகக் குழு உறுப்பினர்களால் முடியாது. எனவே மேற்கண்ட காரணத்தை அடிப்படையாகக் கொண்டு துணைவிதி 20.4க்கு உரிய திருத்தத்தை காலதாமதம் செய்ய முடியாது. மேலும், பிரதிவாதிகள் கீழ்க்கண்ட வாதத்தினையும் எடுத்துரைத்தனர்.

- 1) அடுக்குமாடி குடியிருப்பு ஆவணம் என்பது கிரைய ஆவணம் மற்றும் கட்டுமான ஒப்பந்தம் ஆகிய இரண்டையும் உள்ளடக்கியது.
- 2) கட்டுமான ஒப்பந்தத்தின் 16வது பிரிவு (Clause) இந்த ஒப்பந்தம் மாற்ற/திரும்பப்பெற இயலாதது என்றும், 25வது பிரிவு (Clause) கட்டுமான ஒப்பந்தம் மற்றும் சங்க துணை விதி இடையே ஏதேனும் முரண்பாடுவரின் கட்டுமான ஒப்பந்தத்தின் ஷரத்தே மேலோங்கி நிற்கும் என குறிப்பிடுகிறது.
- 3) பிரிவு 6 என்பது பொதுப்பரப்பு மற்றும் பொது வசதிகளைக் குறிக்கின்றது.
- 4) தற்போதைய நிலைப்படி அதிக பரப்பளவு குடியிருப்புப் பகுதியைக் கொண்ட உரிமையாளர்கள் பெரும்பான்மையோராக இருக்கின்ற காரணத்தால் குறைந்த பரப்பளவு கொண்ட உரிமையாளர்களைவிட குறைவாக அதாவது அவர்களுக்குரிய பொதுப்பரப்பளவின் விகிதாச்சாரத்தைவிட குறைவாக பாராமரிப்புக் கட்டணம் செலுத்தும் நிலை உள்ளது.

மேற்சொன்ன அனைத்து வாதங்களும் கருத்திற் கொள்ளப்பட்டது. அதன் முடிவில் கீழ்க்கண்டவாறு தீர்மானிக்கப்படுகிறது.

1. சங்கத் துணைவிதி 20.4, தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி குடியிருப்பு உரிமைச் சட்டம் 1994ன் பிரிவு 19ற்கு முரணாக உள்ளது. எனவே பிரிவு 19ற்கு உடன்படும் வகையில் துணைவிதியில் திருத்தம் உடனே மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும். அடுக்குமாடி குடியிருப்பு ஆவணம் (Deed of Apartment) பதிவு செய்வதை காரணம் காட்டி துணைவிதி திருத்தத்தை காலதாமதப்படுத்தக்கூடாது. அவ்வாறு மேற்கொள்ளவில்லையெனில் சங்கத்தின் பதிவு ரத்து செய்ய வேண்டிய ஒன்றாகும்.
2. சங்கம், தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி குடியிருப்பு உரிமைச்சட்டம் பிரிவு 6ற்கு உட்பட்டு அடுக்குமாடி குடியிருப்பு ஆவணம் (Deed of Apartment) எழுதி பதிவு செய்ய நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்.

எனவே சென்னை உயர்நீதிமன்ற ஆணையின்படி வாதி / பிரதிவாதிகளிடம் மேற்கொள்ளப்பட்ட நேரடி விசாரணையின் அடிப்படையிலும், சங்க ஆவணங்களின் அடிப்படையிலும் சங்கச் செயலாளரின் பிரிவு 45(1)ன் கீழான மேல்முறையீட்டு மனு நிராகரித்து இதன் மூலம் ஆணையிடப்படகிறது.

மேலும் மத்திய சென்னை மாவட்டப்பதிவாளரின் ப.மு.எண்.1949/D2/2011, நாள் 19.04.12., நாளிட்ட ஆணையில் கண்டவாறு சங்கத்தின் துணை விதியில் தமிழ்நாடு சங்கப்பதிவுச் சட்டம் 1975 மற்றும் தமிழ்நாடு அடுக்குமாடி உரிமைச்சட்டம் 1994க்கு உட்பட்டும் இவ்வாணை கிடைக்கப்பெற்ற இரண்டு மாத காலக்கெடுவிற்குள், உரிய திருத்தம் மேற்கொள்ள பார்வை (1)ல் காணும் வழக்கின் வாதியும், மேல்முறையீடு மனுதாரரான சங்கச் செயலாளருக்கு இதன் மூலம் ஆணையிடப்படுகிறது.

மத்திய சென்னை மாவட்டப் பதிவாளர் மேற்படி சங்கத்தினருக்கு, மேலே கண்ட பதிவுத்துறைத் தலைவரின் ஆணையின் படி உரிய காலக்கெடுவிற்குள் சங்கத் துணை விதியில் சங்கத்தினரால் உரிய திருத்தம் மேற்கொண்டு தாக்கல் செய்யப்படும் சங்கத்தின் துணை விதிகளை, மேற்படி பதிவுத்துறைத் தலைவரின் நிபந்தனைக்குட்பட்ட ஆணையின் படி உரிய காலக்கெடுவிற்குள்ளும் தமிழ்நாடு சங்கப் பதிவுச்சட்டம் 1975 மற்றும் அடுக்குமாடி குடியிருப்பு உரிமைச் சட்டம் 1994, ஆகியவைகளுக்கும் உட்பட்டு தாக்கல் செய்யப்படுகிறதா என சங்கத்தின் செயல்பாட்டினை கண்காணித்திடவும், அவ்வாறு சங்கத்தினரால் உரிய திருத்தம் மேற்கொண்டு தாக்கல் செய்யப்படும் சங்கத்தின் துணை விதிகள் மேலே கண்ட பதிவுத்துறைத் தலைவரின் ஆணைக்கு உட்பட்டு உள்ளதா? என்பதினை கருத்தில் கொண்டும் கோர்வைக்கு ஏற்கப்பட வேண்டும் எனவும், இதன் மூலம் மாவட்டப்பதிவாளருக்கு ஆணையிடப்படுகிறது.

மேற்படி பதிவுத்துறைத் தலைவரின் நிபந்தனைக்குட்பட்ட ஆணையின் படி உரிய காலக்கெடுவிற்குள் தமிழ்நாடு சங்கப் பதிவுச்சட்டம் 1975 மற்றும் அடுக்குமாடி குடியிருப்பு உரிமைச் சட்டம் 1994 ஆகியவைகளுக்கும் உட்பட்டு மேலே கண்ட பதிவுத்துறைத் தலைவரின் ஆணையின் படி சங்கத்தின் துணை விதிகளில் உரிய திருத்தம் மேற்கொண்டு அறிக்கை தாக்கல் செய்ய சங்கத்தினரால் தவறும் பட்சத்தில், மேற்படி சங்கத்தின் மீது உரிய நடவடிக்கை மேற்கொண்டு அதன் விவரத்தினை உடன் இவ்வலுவலகத்திற்கு தெரிவித்திட மாவட்டப் பதிவாளருக்கு இதன் மூலம் அறிவிக்கப்படுகிறது.

ஓம்/- பதிவுத்துறைத்தலைவர்.  
நாள்.28.03.13

/ஆணையின்படி/

பதிவுத்துறைத்தலைவருக்காக,

பெறுநர்,

1. திரு.சுதிர்ஜினா,  
பொது செயலாளர்,  
The Nest, No.9A, ரத்னா நகர் மெயின் ரோடு,  
கணேசபுரம், தேனாம்பேட்டை, சென்னை - 18.