பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலகம்,

சென்னை – 28.

சுற்றறிக்கை

எண்.24129/ C1 / 2021, நாள்.04.08.2021.

பொருள் : ஆவணப்பதிவு – போலி ஆவணப்பதிவினை தடுத்தல் – மாண்புமிகு வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை அமைச்சர் அவர்களின் அறிவுரை – ஆவணத்தை எழுதிய ஆவண எழுத்தர்/வழக்கறிஞரின் புகைப்படத்தின் நிழல் பிம்பம் ஆவணத்தின் அச்சுப்பிரதியில் வரும் வண்ணம் ஆவணம் அச்சுப்பிரதி எடுத்தல் – புதிய நடைமுறை கொண்டு வருதல் தொடர்பாக.

பார்வை : 1. பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிகைகள் எண். 22154/சி1/2006, நாள்.28.06.2006, 29.06.2006 மற்றும் பதிவுச் சட்டப் பிரிவு 32–A

2. பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிகை எண்.44377/சி1/2016, நாள்.08.12.2016.

*****

1. போலி ஆவணப் பதிவுகளை தடுக்கும் நோக்கில் பார்வை (1)–ல் காணும் ஆணை மூலம் கிரைய ஆவணங்களை பொருத்து எழுதி கொடுப்பவர் மற்றும் எழுதி பெறுபவர் புகைப்படம் மற்றும் இடது பெருவிரல் கைரேகையினை பெறுவது கட்டாயமாக்கப்பட்டதோடு, இதர வகை ஆவணங்கள் (அடைமானம், குத்தகை, ஏற்பாடு, தானம், உயில், அதிகார ஆவணம் முதலியன) பொருத்து அவ்வாவணத்தை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்பவரின் புகைப்படம் மற்றும் கைரேகை பெறுவதும் கட்டாயமாக்கப்பட்டது.

2. பார்வை 2–ல் காணும் ஆணையில் ஆவணத்தினை எழுதி கொடுத்தவரை அடையாளம் காட்டும் சாட்சிய நபரின் (Identifying witness) பெயர், தந்தை பெயர் மற்றும் முகவரி ஆகிய கூடுதல் விவரங்களை பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 2(1) மற்றும் பதிவு விதி 82(ii) & (iii) ஆகியவற்றிற்கு ஏற்ப ஆவண மேலெழுத்துக்களில் தெளிவாக எழுதப்படவேண்டும் எனவும் , அச்சாட்சிய நபரின் அடையாள அட்டை ஒளிவருடல் செய்யப்பட வேண்டும் என பதிவு அலுவலர்களுக்கு அறிவுரைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளன.

...2...

Verified RealEstate ™

3. பதிவுச் சட்டத்தில் மேற்கண்டவாறு திருத்தம் செய்த பின்பும் ஆள் மாறாட்டம் மூலம் ஆவணப் பதிவு, ஒரே சொத்தினை இரு நபர்களுக்கு எழுதிக் கொடுத்தல், முதல்வர் பொது அதிகாரத்தை ரத்து செய்த பின் முகவரால் ஆவணம் எழுதி தரப்படுதல், போலியாக முன் ஆவணம், பட்டா, வாரிசுரிமைச் சான்று முதலியவற்றை தயாரித்து ஆவணம் எழுதி தருதல், ஒரு சொத்தானது வங்கியில் பெற்ற கடனை திருப்பி செலுத்தாத நிலையில் SARFAESI சட்டத்தின் கீழ் நடவடிக்கை உள்ள நிலையில் அதை மறைத்து சொத்தை எழுதி தருதல், சொத்தின் உரிமையாளருக்கு பாத்தியப்பட்ட பரப்பை விட அதிக பரப்பை எழுதி தருதல், உரிமையியல் நீதிமன்றத்தால் சொத்தானது வேறு ஒருவருக்கு பாத்தியப்பட்டது என தீர்ப்பு வழங்கப்பட்ட நிலையில் தவறான நபர் எழுதி தருதல், தனக்கு உரிய பங்கினை விட அதிகப்பங்கு விகிதத்தை எழுதி தருதல், உண்மையான மற்ற வாரிசுகளை மறைத்து விட்டு ஓரிரு வாரிசுகள் மட்டும் முழு சொத்தையும் எழுதி தருதல் போன்ற தவறுகள் இன்னும் நடக்கின்றன.

4. தமிழ்நாடு ஆவண எழுத்தர் உரிமம் விதிகள் 1982 விதி 2(d) –ல், ஆவண எழுத்தர் என்பவர் சொத்தின் உரிமை குறித்தும் விசாரித்து எழுத வேண்டும் என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. வழக்கறிஞர்களால் ஆவணம் தயாரிக்கப்படும் போதும் அவர்களால் சொத்தின் உரிமை குறித்தும் ஆவணங்கள் சரிபார்க்கப்பட்ட பின்பே ஒரு ஆவணம் ஆனது தயார் செய்யப்படுகிறது. மேற்குறிப்பிடும் உரிம விதி 31 இன் படி ஆவணத்தை தயாரித்த ஆவண எழுத்தரால் அவரின் பெயர், உரிமம் எண் ஆகியவற்றை ஆவணத்தின் இறுதிப்பக்கம் எழுதி அதன் அருகில் அவரால் கையொப்பம் செய்யப்படுகிறது. வழக்கறிஞர்களாளும் இம்முறையே பின்பற்றப்படுகிறது.

5. போலியான ஆவணங்களிலும் ஆவணத்தை தயாரித்தவர் என்ற இடத்தில் ஆவண எழுத்தர் அல்லது வழக்கறிஞர் கையொப்பம் இருந்தாலும் அவை போலியாக இடப்பட்டுள்ள விபரம் நிறைய விசாரணையில் தெரிய வருகின்றது. ஆவணத்தை எழுதியவர் யார் என்ற விபரம் இவ்வகையான ஆவணங்களில் அறிய இயலா நிலை உள்ளது. மாண்புமிகு வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை அமைச்சர் அவர்கள் பதிவுத்துறையின் செயல்பாடுகள் குறித்து சீராய்வு செய்த கூட்டங்களில் இவ்விவரம் குறித்து விவாதிக்கப்பட்டு இக் குறைபாட்டை சரிசெய்ய அவர்களால், ஆவணம் தயார் செய்யும் நபர்களின் புகைப்படத்தையும் அவரால் கையொப்பம் செய்யும் இடத்தில் ஒட்ட அறிவுரை வழங்கப்பட்டது இதனால் மாவட்ட பதிவாளர்கள் பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண். 41530/பு1/2017, நாள்.08.11.2017 –ல் தெரிவித்துள்ளபடி பதிவு சட்டம் பிரிவு 68 (2)–ன் கீழ் விசாரணை செய்து ஒரு ஆவணத்தை போலி ஆவணம் என முடிவு செய்யும் போது அதனை எழுதித் தந்தவர் யார் என்ற விவரத்தை சரியாக அறிய முடியும். மேலும் எழுதித்

Verified e-RealEstate

தந்தவருக்கும் இந்த போலி ஆவணம் தயாரிப்பில் ஏதாவது தொடர்பு இருப்பின் அவர்கள் மீதும் உரிய குற்றவியல் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள இயலும்.

6. ஆகவே இதனை செயல்படுத்தும் பொருட்டு கீழ்க்கண்டவாறு நடைமுறை வகுத்து உத்தரவிடப்படுகிறது.

(i)ஆவணத்தின் இறுதிப் பக்கத்தில் ஆவணத்தைத் தயார் செய்த ஆவண எழுத்தர் அல்லது வழக்கறிஞர் அவர்களின் பெயர், ஆவண எழுத்தர்/வழக்கறிஞர் உரிமம் எண் கட்டாயம் குறிப்பிடப்பட்டிருக்க வேண்டும். அதனருகில் அவரின் பாஸ்போர்ட் அளவிலான புகைப்படத்தின் ஸ்கேன் செய்யப்பட்ட பிம்பம் அதிலேயே அச்சுப்பிரதியில் வரும் வண்ணம் அச்சுப்பிரதி எடுத்து அதன் அருகில் அவர்களின் கையொப்பம் இடவேண்டும்.

(ii) ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பவரால் பதிவுத்துறையின் இணையதளத்தில் உள்ள வசதியை பயன்படுத்தியோ அல்லது இணையதளத்தில் உள்ள வரைவு ஆவணங்களை பயன்படுத்தியோ ஆவணம் தயாரிக்கும் நிலையில் அவர் அவரின் புகைப்படத்தையும் தயாரித்தவர் என்று கையொப்பம் செய்யுமிடத்தில் அச்சுப் பிரதியில் வரும் வகையில் அச்சுப்பிரதி எடுக்க வேண்டும். இணையதளத்தில் உள்ள வசதியை பயன் படுத்தாமல் சொந்தமாக வரைவு ஆவணம் தயாரிக்கப்பட்டால் அது கண்டிப்பாக ஆவண எழுத்தர் அல்லது வழக்கறிஞரால் மட்டுமே கையொப்பம் இடப்பட்டு இருக்கவேண்டும்.

(iii) ஆவண எழுத்தர் அல்லது வழக்கறிஞரால் அச்சுப்பிரதி எடுக்கப்பட்ட புகைப்படம் அவருடையது இல்லை என சந்தேகம் வரும் நிலையில் அந்த ஆவண எழுத்தரை அல்லது வழக்கறிஞரை அலுவலகத்திற்கு அழைத்து அவரை விசாரித்து அவருடைய புகைப்படம் தான் என உறுதி செய்து பின்பே ஆவணப் பதிவை மேற்கொள்ள சார்பதிவாளர்கள் கோரப்படுகின்றனர். இந்த நடைமுறை 9.8.2021 முதல் நடைமுறைக்கு வருகின்றது. இதனை தவறாது கடைப்பிடித்திட அனைத்து பதிவு அலுவலர்களும் கோரப்படுகின்றனர்.

7. சார்பதிவாளர்கள் இம்முறையை சரியாக பயன்படுத்துகிறார்களா என மாவட்ட பதிவாளர்களும் மற்றும் துணை பதிவுத்துறை தலைவர்களும் உறுதி செய்ய கோரப்படுகிறார்கள். மேலும் இந்தச் சுற்றறிக்கை பெற்றதற்கான ஒப்புதலை அனைத்து சார்பதிவாளர்களிடமிருந்தும் மாவட்ட பதிவாளர்களும் மாவட்ட பதிவாளர்களிடமிருந்து துணை பதிவுத்துறை தலைவர்களும் பெற்று கோர்வை செய்துகொள்ள அறிவுறுத்தப்படுகின்றனர்.

...4...

Verified RedEstate

துணை பதிவுத்துறை தலைவர்கள் தங்களின் ஒப்புதலை பதிவுத்துறை தலைவருக்கு அனுப்ப கோரப்படுகின்றனர்.

ஒம்/-04.08.2021

பதிவுத்துறை தலைவர்

/ ஆணையின்படி /

கூடுதல் பதிவுத்துறை தலைவர்

(முத்திரை மற்றும் பதிவு)

பெறுநர்:

அனைத்து துணைப் பதிவுத்துறைத் தலைவர்கள்

அனைத்து மாவட்டப் பதிவாளர்கள்

அனைத்து பதிவு அலுவலர்கள்

நகல்

1. மாண்புமிகு வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை அமைச்சரின் முதுநிலை நேர்முக உதவியாளர்,

2. அரசுச் செயலாளர் வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை,

3. முக்கிய ஆணைக்கோப்பு.

Verified RealEstate