பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலகம்,

சென்னை – 28.

சுற்றறிக்கை

எண். 24011 / C1 / 2020, நாள்: 08.10.2020.

பொருள் : ஆவணப்பதிவு – ஆவணச் சொத்து குறித்து வில்லங்கச் சான்றினை பரிசீலித்திட கோரப்பட்டது – வில்லங்கச் சான்றில் காலாவதியான கிரய உடன்படிக்கை, அடமானம் மற்றும் உரிமை ஆவணங்கள் ஒப்படைப்பு ஆகிய வில்லங்க விவரங்களால் தொடர் ஆவணப்பதிவு மறுக்கப்படுவது – பொதுமக்கள் பாதிக்கப்படுவது – தொடர்பாக.

பார்வை : 1. பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிகை எண்.18223/சி1/2013–3, நாள்.08.11.2013.

2. உயர்நீதிமன்ற WP எண்.674/2020 – விசாரணை நாள்.28.09.2020.

*****

பார்வை 1–ல் கண்ட சுற்றறிக்கையின்படி, பதிவிற்கு ஆவணம் தாக்கல் செய்யும் ஆவணதாரர் தாம் அவ்வாவணத்தை எழுதிக் கொடுப்பதற்கு சொத்தின் மீதான அன்னாரின் உரிமையை நிலை நாட்டும் வண்ணம் ஆவண தாக்கலுக்கு முந்திய 10 நாட்களுக்குள் பெறப்பட்ட வில்லங்கச்சான்றுடன் ஆவணங்களை தாக்கல் செய்ய பதிவு அலுவலர் வலியுறுத்த வேண்டும் எனவும், மேற்படி வில்லங்கச்சான்றின்படி கடைசியாக கிரையம் பெற்ற/உரிமை பெற்ற நபரால்தான் அவ்வாவணம் எழுதி தரப்படுகிறது என்பதை பதிவு அலுவலர் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

ஆவணப்பதிவின்போது போலி ஆவணங்கள் மற்றும் ஆள்மாறட்ட ஆவணப்பதிவினை தடுத்திடும் பொருட்டு ஆவணப் பதிவிற்கு முன், அவ்வாவணச் சொத்து தொடர்பாக வில்லங்கச் சான்றினை கண்டிப்பாக பதிவு அலுவலர்கள் பரிசீலித்திட வேண்டும் என்ற நடைமுறையினை உறுதி செய்திடவே பார்வை 1–ல் கண்ட சுற்றறிக்கை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

Verified RealEstate ™

இருப்பினும், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம், 1882 (சட்ட எண்.4/1882)–ன்படி கிரய உடன்படிக்கை, அடமானம், உரிமை ஆவணம் ஒப்படைப்பு மற்றும் குத்தகை ஆகிய ஆவணப் பதிவுகளால் ஆவணச் சொத்தின் மீது மற்றவருக்கு ஒப்படந்த உரிமை, அல்லது பற்று அல்லது குத்தகை அனுபவ உரிமை (interest) ஏற்படுமே தவிர சொத்தின் பூரண உரிமை மாற்றம் ஏதும் ஏற்படாது.

எனவே, மேற்கண்ட ஆவணங்களில் கண்ட செயல்பாடுகள், குறிப்பிட்ட ஒப்பந்த மீறுதல் தொடர்பாக உரிய சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்வதற்கான காலவரையறை முடிவடைந்த நிலையில், அவ்வாவணங்கள் தொடர்பாக இரத்து மற்றும் ஒப்படைப்பு, இரசீது ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்படாத காரணத்திற்காக அவ்வாவணச் சொத்து தொடர்பாக அதன் உரிமையாளரால் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் கிரயம் உள்ளிட்ட இதர ஆவணப் பதிவுகளை நிறுத்துவதும் " Check Slip " மற்றும் " Refusal Order " வழங்குவதும் ஏற்படையதல்ல என்றும், இதனால் பல்வேறு தரப்பு மக்கள் பாதிக்கப்படுவதாகவும் பதிவு சட்டப்படி அவ்வாறான ஆவணங்களை பதிவுக்கு மறுப்பது சரியன்று எனவும், பார்வை 2–ல் கண்ட வழக்கு விசாரணையின்போது மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்ற நீதிபதிகளால் கருத்து தெரிவிக்கப்பட்டது.

எனவே, பதிவு அலுவலர்கள் பார்வை 1–ல் கண்ட சுற்றறிக்கையின் சாராம்சத்தை உணர்ந்து வில்லங்கச் சான்றில் மேற்கூறிய வில்லங்க பதிவுகள் அடிப்படையில் ஆவணச் சொத்தின் மீது ஆவணதாரர்களுக்கு உள்ள உரிமையினை பாதிக்காத வில்லங்க பதிவுகள் இருப்பின் ஆவணச் சொத்து தொடர்பான இதர தொடர் ஆவணப் பதிவுகளை ஏற்பதே சரியான நடைமுறையாகும் எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

எனவே, ஆவணப்பதிவின்போது வில்லங்கச் சான்றின்படி கிரய உடன்படிக்கை, அடமானம், உரிமை ஆவணங்கள் ஒப்படைப்பு மற்றும் குத்தகை குறித்த வில்லங்க பதிவு நிலுவையில் இருப்பின் அதற்காக தொடர் ஆவணப் பதிவினை நிறுத்திடாமல் பின்வரும் நடைமுறைகளை பின்பற்றி ஆவணப்பதிவு மேற்கொள்ள பதிவு அலுவலர்கள் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகின்றனர்.

1. வில்லங்கச் சான்றின்படி நிலுவையில் உள்ள கிரய உடன்படிக்கை ஆவணங்களை பொறுத்து, அக்கிரய உடன்படிக்கை ஆவணங்களில் கண்டுள்ள காலக்கெடு முடிந்துவிட்டது குறித்தும் மற்றும் காலக்கெடு முடிவடைந்த நிலையில் The Specific Relief Act, 1963 –ன் கீழ் எந்த ஒரு நீதிமன்றத்திலும் வழக்கு நிலுவையில் இல்லை அல்லது வழக்கு தொடுப்பதற்கான காலக்கெடுவான மூன்று ஆண்டுகள் முடிந்துவிட்டது என்பது குறித்தும் ஆவணதாரர்களால் தற்போது பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்திலேயே தெரிவித்து இது குறித்து தனியாக உறுதிமொழி ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படின் அதனை ஏற்றும் ஆவணதாரர் கூற்றுப்படி மேற்கண்ட இரண்டு காலக்கெடுவும் முடிந்திருப்பதை உறுதி செய்தும் ஆவணச் சொத்து தொடர்பாக உடன்படிக்கையில் கிரயம் பெறுபவராக கையொப்பமிட்ட நபரால் நீதிமன்றத்தில் உடன்படிக்கையை அமல் செய்யக் கோரி வழக்கு தொடர்ந்திருப்பதாக உரிய ஆதாரங்களுடன் தடை மனு தாக்கல் செய்யாததையும் உறுதி செய்து கொண்டு தொடர் ஆவணப்பதிவுகளை அனுமதிக்கலாம் என பதிவு அலுவலர்களுக்கு அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

2. வில்லங்கச் சான்றில் அடமானம் மற்றும் உரிமை ஒப்படைப்பு ஆவணம் குறித்த வில்லங்கம் நிலுவையில் இருப்பின் சம்பந்தப்பட்ட வங்கி அல்லது Mortgagee –யிடமிருந்து தடையின்மை சான்று(NOC) பெற்று பதிவுக்கு ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும்போது அதன் அடிப்படையில் தொடர் ஆவணப்பதிவினை ஏற்றிட அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

3. வில்லங்கச் சான்றின்படி ஒரு சொத்து குறித்து குத்தகை ஆவணம் குறித்த பதிவு இருப்பின் அச்சொத்து குறித்து சொத்தின் உரிமையாளரால் கிரயம் உள்ளிட்ட இதர தொடர் ஆவணங்கள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படின், முன் பதிவான குத்தகை ஆவணத்திற்கு குத்தகை காலம் முடிவுற்றிருப்பின் தொடர் ஆவணத்தினை பதிவுக்கு ஏற்கலாம் எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது. குத்தகை ஆவண வாசகங்களின்படி குத்தகை காலம் முடிவுறாத நிலையில் பொது அதிகார ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படின் அவ்வாவண வாசகத்தில் ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட குத்தகை ஆவணம் முடிவுறாமல் நடப்பில் உள்ளது எனத் தெரிவித்தும் தொடர் ஆவணங்கள் குத்தகை பெற்றவரிடம்

தடையின்மை சான்று பெற்றே பதிவு செய்ய வேண்டும் என்ற வாசகங்களுடன் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் பொது அதிகார ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாம் எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது. மற்ற ஆவணங்களை பொருத்து குத்தகை காலம் முடிவுறாத நிலையில் குத்தகை பெற்றவரிடம் தடையின்மை சான்று பெற்று தாக்கல் செய்யப்படின் பதிவுக்கு ஏற்கலாம் எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

ஒம்/–08.10.2020.

பதிவுத்துறை தலைவர்

/ஆணையின்படி/

மாவட்டப்பதிவாளர் (சட்டம்)

பெறுநர் :

1. அனைத்து துணை பதிவுத்துறை தலைவர்கள்.
2. அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள் (நிர்வாகம் மற்றும் தணிக்கை).
3. அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்.

நகல் :

1. இயக்குநர், பதிவுத்துறை பயிற்சி நிலையம், சென்னை–14.
2. அனைத்து உயர் அலுவலர்கள், பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்.
3. பதிவுத்துறைத்தலைவரின் நேர்முக எழுத்தர்.
4. அரசு முதன்மை செயலாளர்,
   வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை,
   தலைமைச் செயலகம். – தகவலுக்காக அனுப்பப்படுகிறது.
5. நேர்முக உதவியாளர் (தனி),
   மாண்புமிகு வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை அமைச்சர் அவர்கள்.
6. முக்கிய ஆணைக் கோப்பு.
7. கணினி மென்பொருள் பிரிவு. – இணையதளத்தில் மேலேற்றம் செய்வதற்கு.

Verified RealEstate