பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலகம்,
சென்னை–28

சுற்றறிக்கை

கடித எண்.41530/யு1/2017 நாள்:25.03.2022

பொருள்: போலி ஆவணப்பதிவு – மாவட்டப் பதிவாளர்களால் பதிவுச் சட்டம் 1908 பிரிவு 68(2)–ன் கீழான விசாரணை – மேல்முறையீடு – துணை பதிவுத்துறை தலைவர்களால் விசாரணை –பின்பற்றப்பட வேண்டிய நெறிமுறைகள் – தொடர்பாக

பார்வை:
1. பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண். 41530/யு1/2017 நாள்.08.11.2017.
2. பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண். 41530/யு1/2017 நாள்.31.07.2018.
3. பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண். 20217/யு1/2017 நாள்.09.07.2021.

*****

1. பார்வை(1)–ல் கண்ட சுற்றறிக்கை மூலம் போலி ஆவணங்கள் பதிவு குறித்த புகார்களை பதிவுச் சட்டம் 1908 பிரிவு 68(2)–ன் கீழ் விசாரித்து இறுதி ஆணை பிறப்பிக்க தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. போலி ஆவணப்பதிவுகள் பதிவு அலுவலரால் பதிவுச்சட்டம், விதிகள், அரசாணைகள், பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கைகள் போன்றவற்றில் கூறப்பட்ட நெறிமுறைகளை பின்பற்றாததால் அல்லது ஆவணதாரர்களால் மேற்கண்டவற்றை பின்பற்றுவதற்கு உரிய ஆதாரங்கள்/ஆவணங்கள் அளிக்கப்படாத காரணத்தாலோ அல்லது தவறான ஆதாரங்களை அளிப்பதாலோ ஏற்படுகின்றன.

2. பார்வை(2)–ல் கண்ட சுற்றறிக்கையில் பதிவு சட்டம் 1908 பிரிவு 68(2)–ன் கீழான விசாரணையில் ஒரு ஆவணம் போலி ஆவணம் என தெரியவரின் கீழ்க்கண்ட நடவடிக்கைகள் எடுக்க தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

   i. அட்டவணை II–ல் "மாவட்டப்பதிவாளர் செயல்முறைகள் எண்.______ மூலம் ஆவணம் போலி ஆவணம் என கீழ்க்கண்ட காரணங்களுக்காக கண்டறியப்பட்டுள்ளது_________"
   ii. மேலும், இது சம்பந்தமான உரிய குறிப்பினை ஆவண நகலில் அடிக்குறிப்பில் சேர்க்கவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆவணமானது கணினி மூலம் ஒளிவருடல் செய்திருப்பின் ஒரு வெள்ளைத் தாளில் மேற்கண்ட குறிப்பினை எழுதி சார்பதிவாளரின் கையொப்பமிட்டு

Verified RealEstate™

ஒளிவருடல் செய்து link page–ஆக சேர்க்க வேண்டும் என்று தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

iii. இந்த போலி ஆவணத்தை முன் ஆவணமாக கொண்டு வேறு எந்த ஆவணங்களும் பதிவு செய்யக் கூடாது என்றும் சொத்தின் உண்மையான உரிமையாளர்கள் தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு செய்வதை அனுமதிக்க வேண்டும் எனவும் தெரிவித்து மாவட்டப்பதிவாளர்களால் ஆணையிட தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

iv. போலி ஆவணம் தயாரித்து பதிவு செய்ய உறுதுணையாக இருந்தவர்களின் மேல் பதிவுச் சட்டம் 1908 பிரிவு 83–ன் கீழ் உரிய குற்றவியல் நடவடிக்கை தொடர காவல் நிலையத்தில் புகார் அளிக்க வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

3. தற்பொழுது மேற்படி பத்தி 2–ல் கண்ட i, ii, iii, iv ஆகிய நடவடிக்கைகளுடன் கீழ்கண்ட நடவடிக்கைகளையும் ஒவ்வொரு விசாரணையின் போதும் தவறாது கடைபிடித்திட அறிவுறுத்தப்படுகிறது. ஆவணம் எழுதிய ஆவண எழுத்தர்/ வழக்கறிஞர் ஆகியோரையும், விசாரணைக்கு உட்படுத்தி உரிய வாக்குமூலங்களை பெற்றிட அறிவுறுத்தப்படுகிறது. மேலும்,

i. போலி ஆவணம் தயாரிப்பில் ஆவண எழுத்தர்/வழக்கறிஞர் உடந்தையாக இருந்துள்ளார் என்பது தெரியவரின் அவர்கள் மீதும் உரிய குற்றவியல் நடவடிக்கை எடுக்கப்படவேண்டும். மேலும், ஆவண எழுத்தரைப் பொறுத்து தமிழ்நாடு ஆவண எழுத்தர் உரிமம் விதிகள் 1982–ன் கீழ், 'B' மற்றும் 'C' உரிமமாக இருப்பின் மாவட்டப்பதிவாளர் அதனை ரத்து செய்ய உரிய நடவடிக்கை எடுக்கவேண்டும்; 'A' உரிமமாக இருப்பின் அதனை ரத்து செய்ய உரிய நடவடிக்கை எடுக்க சம்பந்தப்பட்ட துணைப்பதிவுத்துறை தலைவர்களுக்கு அறிக்கை அனுப்பவேண்டும்.

ii. வழக்கறிஞராக இருப்பின் அவரின் மீது உரிய நடவடிக்கை எடுக்க மாவட்டப் பதிவாளர் வழக்குரைஞர் கழகத்திற்கு (Bar Council) அறிக்கை அனுப்பவேண்டும்.

4. இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 68(2)–ன் கீழான விசாரணையில் சொத்தின் உரிமை குறித்த வழக்குகளை எக்காரணம் கொண்டும் கையாள கூடாது என்று ஏற்கனவே தெளிவாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால் ஒரே மாதிரியான நேர்வில் வெவ்வேறு ஆணைகள் வெவ்வேறு மாவட்டப்பதிவாளர்களால் பிறப்பிக்கப்படுவது பதிவுத்துறை தலைவரின் கவனத்திற்கு வரப்பெற்றுள்ளது. இதனை தவிர்க்கும் பொருட்டும் இவ்விசாரணை இனங்களில் விரைவாக ஆணையிட ஏதுவாகவும் முந்தைய வழக்கு விசாரணை இனங்கள் தீர ஆய்வு செய்யப்பட்டு அதனடிப்படையில் பொதுவாக அதிகமாக பெறப்பட்ட நேர்வுகள் கீழ்க்கண்ட அட்டவணையில்

Verified RealEstate™

தொகுத்தளிக்கப்பட்டு முறையே அவற்றின் பொருட்டு கடைபிடிக்கப்பட வேண்டிய நெறிமுறைகள் வகுத்தளிக்கப்படுகின்றன.

வ. எண்	நேர்வு	கடைபிடிக்க வேண்டிய நெறிமுறைகள்
1	குறிப்பிட்ட போலி ஆவணப்பதிவு தொடர்பான வழக்கு உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் உள்ள நிலையில் விசாரணையில் போலி ஆவணம் என ஆணையிடலாமா?	மாவட்டப்பதிவாளர்கள் சொத்தின் உரிமை குறித்து விசாரிக்க தேவையில்லை. போலி ஆவணப்பதிவுகள் பதிவு அலுவலரால் பதிவுச்சட்டம், விதிகள், அரசாணைகள், பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கைகள் போன்றவற்றில் கூறப்பட்ட நெறிமுறைகளை பின்பற்றாததால் அல்லது ஆவணதாரர்களால் மேற்கண்டவற்றை பின்பற்றுவதற்கு உரிய ஆதாரங்கள் அல்லது தவறான ஆதாரங்களை அளிப்பதாலும் ஏற்படுகின்றன. இவ்விதமான வழக்குகளை மாவட்டப்பதிவாளர் விசாரித்து பத்தி 2 மற்றும் 3–ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நெறிமுறைகளை பின்பற்றி ஆணைகள் பிறப்பிக்கலாம். இதற்கும் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் உள்ள வழக்கிற்கும் எவ்வித தொடர்பும் இல்லை.
2	ஆள்மாறாட்டம் மூலம் ஒரு ஆவணப்பதிவு நடந்துள்ளது நிரூபணமானால்,	ஆள்மாறாட்டம் மூலம் ஒரு ஆவணப்பதிவு நிகழ்ந்துள்ளது நிரூபணமானால், பத்தி 2 மற்றும் 3–ல் தெரிவித்துள்ளவாறு அனைத்து நெறிமுறைகளையும் கட்டாயம் உட்படுத்தி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். மேலும், ஆள்மாறாட்டம் மூலம் பதிவுசெய்யப்பட்ட ஆவணத்தை தொடர்ந்து தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டிருப்பின் அந்த ஆவணதாரர்களையும் விசாரித்து அவ்வாவணங்கள் குறித்தும் மேற்கண்டவாறு உரிய ஆணையிட வேண்டும்.
3	ஒரு சொத்தினை விற்க அதிகாரம் பெற்ற முகவர் அந்த அதிகாரத்தை ரத்து செய்த பின்போ அல்லது முதல்வர் இறந்த பின்போ ஆவணம் எழுதி கொடுத்தது நிரூபணமானால்,	பத்தி 2 மற்றும் 3–ல் தெரிவித்துள்ளவாறு அனைத்து நெறிமுறைகளையும் கட்டாயம் உட்படுத்தி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். மேலும், மோசடி ஆவணப்பதிவு மூலம் நடந்த ஆவணத்தை தொடர்ந்து தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு

Verified e.RealEstate™

		செய்யப்பட்டிருப்பின் அந்த ஆவணதாரர்களையும் விசாரித்து அவ்வாவணங்கள் குறித்தும் மேற்கண்டவாறு உரிய ஆணையிட வேண்டும்.
4	ஒரு சொத்தினை விற்க அதிகாரம் பெற்ற முகவர் அந்த அதிகாரத்தை ரத்து செய்யாமல் உள்ள நிலையிலும் **முதல்வர் உயிரோடு உள்ள நிலையிலும்** போலியான, "உயிருடன் உள்ளார்" என்ற சான்று(Life Certificate) கொடுத்து ஆவணம் எழுதி கொடுத்தது நிரூபணமானால்,	"உயிருடன் உள்ளார்" என்ற சான்று(Life Certificate) ஆனது ஆவணப்பதிவு நாளில் முதல்வர் உயிருடன் உள்ளார் என்பதன் பொருட்டு மட்டுமே பெறப்படுகிறது. முதல்வருக்கு முகவர் செயல்படும் விதத்தில் திருப்தி இல்லையெனில் உடனடியாக பொது அதிகார ஆவணத்தை தன்னிச்சையாக ரத்து செய்திருக்க வேண்டும். அவ்வாறு செய்யாமல் தற்போது "உயிருடன் உள்ளார்" என்ற சான்று(Life Certificate) போலியானது என்பதால் அச்சான்றின் அடிப்படையில் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை போலி ஆவணம் என அறிவிக்கக்கூடாது. ஆனால் போலி உயிர் சான்று அளித்ததற்காக உரிய நபர்களின் மீது குற்ற வழக்கு தொடர அறிவுறுத்தி ஆணையிட வேண்டும்.
5	ஒரு சொத்தினை விற்க அதிகாரம் பெற்ற முகவர் **முதல்வர் இறந்துவிட்ட நிலையிலும்** போலியான, "உயிருடன் உள்ளார்" என்ற சான்று (Life Certificate) கொடுத்து ஆவணம் எழுதி கொடுத்தது நிரூபணமானால்,	பத்தி 2 மற்றும் 3–ல் தெரிவித்துள்ளவாறு அனைத்து நெறிமுறைகளையும் கட்டாயம் உட்படுத்தி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். மேலும், மோசடி ஆவணப்பதிவு மூலம் நடந்த ஆவணத்தை தொடர்ந்து தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டிருப்பின் அந்த ஆவணதாரர்களையும் விசாரித்து அவ்வாவணங்கள் குறித்தும் மேற்கண்டவாறு உரிய ஆணையிட வேண்டும்.
6	ஒரு சொத்தினை 'அ' என்ற நபர் 'ஆ' என்ற நபருக்கு விற்றுள்ளார். அதன் பின்பு 'அ' என்ற நபர் அல்லது 'அ' என்ற நபரின் இறப்பிற்கு பின்பு அவரின் வாரிசுகள் மீண்டும் அதே சொத்தினை 'இ' என்ற நபருக்கு எழுதி கொடுத்திருந்தால்,	பத்தி 2 மற்றும் 3–ல் தெரிவித்துள்ளவாறு அனைத்து நெறிமுறைகளையும் கட்டாயம் உட்படுத்தி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். மேலும், மீள இரண்டாம் முறை பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம்('இ' என்ற நபருக்கு எழுதி கொடுத்த ஆவணம்) மூலம் நடந்த ஆவணத்தை தொடர்ந்து தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு

Verified RealEstate TM

		செய்யப்பட்டிருப்பின் அந்த ஆவணதாரர்களையும் விசாரித்து அவ்வாவணங்கள் குறித்தும் மேற்கண்டவாறு உரிய ஆணையிட வேண்டும்.
7	போலியாக முன் ஆவணங்கள், பட்டா, வீட்டு வரி ரசீது, இறப்புச்சான்று, வாரிசு சான்று, மற்றும் பிற ஆவணங்களை தயார் செய்து, மோசடி ஆவணப்பதிவு செய்திருந்தால்,	பத்தி 2 மற்றும் 3–ல் தெரிவித்துள்ளவாறு அனைத்து நெறிமுறைகளையும் கட்டாயம் உட்படுத்தி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். மேலும், மேற்படி மோசடி நடவடிக்கை மூலம் நடந்த ஆவணத்தை தொடர்ந்து தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டிருப்பின் அதற்கு ஆவணதாரர்களையும் விசாரித்து அவ்வாவணங்கள் குறித்தும் மேற்கண்டவாறு உரிய ஆணையிட வேண்டும்.
8	நான்கு வாரிசுகளுக்கு தந்தையின் மூலம் பாத்தியப்பட்ட பூர்விக சொத்திற்கு இருவர் மட்டுமே என கூறி முழு சொத்தையும் பரிமாற்றம் செய்திருந்தால்,	பத்தி 2 மற்றும் 3–ல் தெரிவித்துள்ளவாறு அனைத்து நெறிமுறைகளையும் கட்டாயம் உட்படுத்தி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். மேலும், மோசடி ஆவணப்பதிவு மூலம் பதிவுசெய்யப்பட்ட ஆவணத்தை தொடர்ந்து தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டிருப்பின் அந்த ஆவணதாரர்களையும் விசாரித்து அவ்வாவணங்கள் குறித்தும் மேற்கண்டவாறு உரிய ஆணையிட வேண்டும்.
9	உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் ஒரு சொத்தின் உரிமையாளராக 'அ' என்பவர் அறிவிக்கப்பட்டுள்ளார். ஆனால் உரிமையியல் நீதிமன்ற தீர்ப்பினை மறைத்து 'ஆ' என்பவர் சொத்தினை எழுதி கொடுத்திருந்தால்,	பத்தி 2 மற்றும் 3–ல் தெரிவித்துள்ளவாறு அனைத்து நெறிமுறைகளையும் கட்டாயம் உட்படுத்தி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். மேலும், அவ்வாறு மோசடி நடவடிக்கை மூலம் நடந்த ஆவணத்தையும், தொடர்ந்து மேலும் தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டிருப்பின் அந்த ஆவணதாரர்களையும் விசாரித்து அவ்வாவணங்கள் குறித்தும் மேற்கண்டவாறு உரிய ஆணையிட வேண்டும்.
10	சொத்தானது வங்கியில் வாங்கிய கடனை திருப்பி செலுத்தாததால் SARFAESI சட்டத்தின் கீழ் நடவடிக்கையில் உள்ள நிலையில் அதனை மறைத்து சொத்தினை எழுதி	பத்தி 2 மற்றும் 3–ல் தெரிவித்துள்ளவாறு அனைத்து நெறிமுறைகளையும் கட்டாயம் உட்படுத்தி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். மேலும், அவ்வாறு மோசடி நடவடிக்கை மூலம் பதிவுசெய்யப்பட்ட ஆவணத்தை தொடர்ந்து,

Verified RealEstate™

	கொடுத்திருந்தால்,	தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டிருப்பின் அந்த ஆவணதாரர்களையும் விசாரித்து அவ்வாவணங்கள் குறித்தும் மேற்கண்டவாறு உரிய ஆணையிட வேண்டும்.
11	சொத்தானது கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின்படி (01.12.2012–க்கு பின் பதிவு செய்த கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின்படி) சொத்தினை எழுதி கொடுக்காததால் வழக்கு தொடரப்பட்டு நீதிமன்றத்தில் Specific Relief Act–ன் கீழ் விசாரணையில் உள்ள நிலையில் இதனை மறைத்து சொத்தினை எழுதி கொடுத்தால்	பத்தி 2 மற்றும் 3–ல் தெரிவித்துள்ளவாறு அனைத்து நெறிமுறைகளையும் கட்டாயம் உட்படுத்தி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். மேலும், அவ்வாறு மோசடி நடவடிக்கை மூலம் பதிவுசெய்யப்பட்ட ஆவணத்தை தொடர்ந்து மேலும் தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டிருப்பின் அந்த ஆவணதாரர்களையும் விசாரித்து அவ்வாவணங்கள் குறித்தும் மேற்கண்டவாறு உரிய ஆணையிட வேண்டும்.
12	பூர்விக சொத்தில் தனக்கு பாத்தியப்பட்ட பங்கு வீதத்திற்கும் அதிகமாக மற்றவர்களுக்கு பாத்தியப்பட்ட பங்கையும் சேர்த்து எழுதிக் கொடுத்தால்	பத்தி 2 மற்றும் 3–ல் தெரிவித்துள்ளவாறு அனைத்து நெறிமுறைகளையும் கட்டாயம் உட்படுத்தி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். மேலும், அவ்வாறு மோசடி ஆவணப்பதிவு மூலம் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை தொடர்ந்து தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டிருப்பின் அந்த ஆவணதாரர்களையும் விசாரித்து அவ்வாவணங்கள் குறித்தும் மேற்கண்டவாறு உரிய ஆணையிட வேண்டும்.
13	முன் ஆவணம் மூலம் மற்றும் பட்டா மூலம் பாத்தியப்பட்ட பரப்பை விட அதிக பரப்பினை எழுதி கொடுத்தால்	வேறொருவரின் சொத்தினையும் சேர்த்து எழுதி கொடுத்தாரா என்பதை வரைபடம் மற்றும் நான்கு எல்லைகளை கொண்டு முடிவு செய்ய வேண்டும். அவ்வாறு வேறொருவரின் சொத்தையும் சேர்த்து எழுதி கொடுத்தது நிரூபணமானால் பத்தி 2 மற்றும் 3–ல் தெரிவித்துள்ளவாறு அனைத்து நெறிமுறைகளையும் கட்டாயம் உட்படுத்தி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். மேலும், மோசடி ஆவணப்பதிவு மூலம் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை தொடர்ந்து தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டிருப்பின் அந்த ஆவணதாரர்களையும் விசாரித்து அவ்வாவணங்கள் குறித்தும் மேற்கண்டவாறு உரிய ஆணையிட வேண்டும்.

Verified RealEstate™

14	முன்பதிவு அசல் ஆவணத்தை தன்னிடம் வைத்து சொத்தின் உரிமையாளர் கடன் பெற்றுள்ளார். இந்நிலையில் அசல் ஆவணம் இன்றி பதிவு அலுவலர் ஆவணத்தை பதிவு செய்துள்ளார். ஆகவே இந்த ஆவணத்தை போலி ஆவணம் என அறிவிக்கவேண்டும்.	கடன் பெற உதவும் அடமான ஆவணம் மற்றும் உரிமை ஒப்படைப்பு ஆவணங்கள் கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்படவேண்டும். ஆகவே பதிவு செய்யாமல் அசல் ஆவணத்தை வைத்து கடன் கொடுத்தல் பதிவு சட்டம் பிரிவு 17–ஐ மீறிய செயல் ஆகும். ஆகவே ஆவணத்தை போலி ஆவணம் என அறிவிக்க இயலாது. அசல் ஆவணம் இன்றி பதிவு செய்ததற்காக பதிவு அலுவலர் மீது ஒழுங்கு நடவடிக்கை தொடர வேண்டும்.
15	ஒரு ஆவணத்தை பொறுத்தான செல்லும் தன்மை(Validity) உரிய நீதிமன்றத்தால் முடிவு செய்த பின்பு அதே ஆவணத்தை பொறுத்து போலி ஆவணம் என அறிவிக்க கோரி மனு பெறப்பட்டால் அதனை விசாரிக்கலாமா?	விசாரணை செய்யக்கூடாது. ஏனெனில் போலி ஆவணம் குறித்து பதிவுத்துறை விசாரணை செய்யும் அம்சங்களையும் சேர்த்தே நீதிமன்றம் விசாரித்து தீர்ப்பு வழங்குகிறது.
16	மிக நீண்ட நாட்களுக்கு முன்பு பதிவு செய்யப்பட்ட பழைமையான ஆவணங்களை போலி ஆவணம் என அறிவிக்க கோரும் மனு அல்லது மிகவும் பழைமையான ஆவண ஆதாரங்கள் அடிப்படையிலான இனங்கள் தொடர்பாக மனு பெறப்பட்டால் விசாரிக்கலாமா?	2000–ஆம் வருடத்திற்கு முன் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்களை விசாரிக்கும் போது மிக கவனமாக செயல்படவேண்டும். ஏனெனில், இவ்வாவணங்கள் தவறாகப் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் உரிய நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடரப்பட்டு அதில் முடிவு காணப் பெற்றிருக்கும். இவ்வகையான ஆவணங்களில் ஆள்மாறாட்டம் தொடர்பான புகார்கள் குறித்து மட்டுமே விசாரணை செய்ய வேண்டும். ஆள் மாறாட்டத்தை நிரூபிக்க உறுதியான ஆவணங்கள், தடய அறிவியல் துறை அறிக்கை போன்றவை இருந்தால் மட்டுமே நடவடிக்கை எடுக்கவேண்டும். மற்ற அம்சங்கள் குறித்து விசாரணை செய்ய வேண்டி இருப்பின் துணை பதிவுத் துறை தலைவரின் ஒப்புதல் பெற்ற பின்பே நடவடிக்கை எடுக்கவேண்டும்.
17	ஒரு ஆவணத்தில் சேர்க்கப்படும் தவறான விவரங்கள் மூலமாவோ அல்லது பிழைத்திருத்தல் ஆவணங்கள் பதிவு செய்தல்	இவ்வினங்களில் ஆவணத்தின் சொத்து விவரங்கள் கூடுதல் கவனத்துடன் நிதானமாக தீர பரிசீலிக்கப்பட்டு, நிலஅபகரிப்புக்கு அடிப்படை காரணமான

Verified RealEstate™

	மூலமாகவோ அல்லது தொடர்ந்த பல்வேறு ஆவணப்பதிவுகள் மூலம் சிறிதுசிறிதான தவறான கூடுதல் விவரங்களை சேர்த்து அதன்மூலம் மற்றவரது சொத்தை தனது சொத்தாக அடையாளம் காட்டி மோசடியாக நிலஅபகரிப்பு செய்துள்ள இனங்களை விசாரிக்கலாமா?	முதல் மூலஆவணமும் பின் தொடர்ந்து பதிவு செய்யப்பட்ட அனைத்து ஆவணங்களும் மோசடி ஆவணங்களாக கருதப்பட்டு பத்தி 2 மற்றும் 3-ல் தெரிவித்துள்ளவாறு அனைத்து நெறிமுறைகளையும் கட்டாயம் உட்படுத்தி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும்.
18.	தான செண்டில்மெண்ட் ஆவணம் எழுதி கொடுத்த பின் ஒருவர் தன்னை ஏமாற்றி மேற்படி தான செண்டில்மெண்ட்டை எழுதிப் பெற்றுக் கொண்டதாக புகார் அளிக்கும் நேர்வுகளில்,	இவ்வினங்கள் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 68(2)-ன் கீழ் விசாரிக்க உகந்த இனம் இல்லை. எனவே, இவ்வினங்களில் வயதானவர்களாக இருப்பின் வயதான பெற்றோர் மற்றும் மூத்த குடிமக்கள் பாதுகாப்பு சட்டம், 2007 (Maintence and Welfare of Parents and Senior Citizens Act, 2007-ன் கீழ், உரிய மாவட்ட ஆட்சியரை அணுகி தீர்வு பெற்றுக் கொள்ள அறிவுறுத்தி விசாரணைக்கு முன்னரே முடிவுக்கு கொண்டு வரலாம். பிற இனங்களில் இருப்பின் உரிய நீதிமன்றம் மூலம் பரிகாரம் தேடிக்கொள்ள தெரிவிக்கப்படும்.
19.	ஆவணப் பதிவுக்கு பின் ஒருவர் தனக்கு கொடுக்க வேண்டிய ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்ட கைமாற்றுத் தொகை தன்னால் பெறப்படவில்லை என்ற புகார் தொடர்பான இனங்கள்	பதிவுச்சட்டத்தில் இரு நபர்களுக்கு இடையே நிகழும் பணப்பரிமாற்றத்தை பதிவு அலுவலர் சரிபார்க்க எங்கும் அதிகாரம் அளிக்கப்படவில்லை. ஆகவே, இவ்வினங்கள் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 68(2)-ன் கீழ் விசாரிக்க உகந்த இனம் இல்லை. எனவே, இவ்வினங்கள் தொடர்பாக உரிய காவல் துறை அலுவலரை அணுகியோ அல்லது உரிய நீதிமன்றத்தின் மூலமாகவோ தீர்வு பெற்றுக் கொள்ள அறிவுறுத்தி விசாரணைக்கு முன்னரே இவ்வினங்களை முடிவுக்கு கொண்டு வரலாம்.

Verified RealEstate™

மேற்கண்ட இனங்கள் அனைத்தும் உதாரணங்களே ஆகும். வேறு மாதிரி வழக்குகளும் வரப்பெறலாம். அவ்வாறான வழக்குகளில் கூர்ந்தாய்வு செய்து வழக்குகளுக்கு தகுந்தாற்போல் ஆணையிட தெரிவிக்கப்படுகிறது.

5. மேலும் பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 82-ல் தெரிவிக்கப்பட்ட பதிவு அலுவலர் முன் பொய்யான வாக்குமூலம் அளித்தல், பொய்யான ஆவணம் அளித்தல், பொய்யான மொழிமாற்றம் செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை அளித்தல், பொய்யான வரைபடம் அளித்தல், ஆள்மாறாட்டம் செய்தல் மற்றும் பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 34-ல் தெரிவிக்கப்பட்ட ஆள்மாறாட்டம் செய்தல், பொது அதிகார முகவராக இல்லாமல் அந்நிலையில் எழுதி கொடுத்தல், நிறுவனம் மற்றும் டிரஸ்டின் பிரதிநிதியாக இல்லாமல் பிரதிநிதி என்ற நிலையில் எழுதி கொடுத்தல், பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 22ஏ-ல் தெரிவிக்கப்பட்ட தடை செய்யப்பட்ட ஆவணங்களான அரசு நிலம், வஃக்போர்டு நிலம், பூமிதான நிலம், இந்து சமய அறநிலையத்துறை நிலம், உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் நிலம் ஆகியவற்றை எழுதி கொடுத்தல், பதிவு விதி 162ஏ-வில் தெரிவித்த எந்த சட்டத்திலாவது குற்றம் என அறிவிக்கப்பட்ட நிலத்தை எழுதி கொடுத்தல் மற்றும் பதிவுத்துறை தலைவரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணைகளுக்கெதிராக எழுதி கொடுத்தல் ஆகியவனவற்றிற்கு மட்டுமே இவ்விசாரணையில் உரிய தீர்வு அளிக்க வேண்டும். மற்றவற்றிற்கு உரிய உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் தீர்வு செய்ய தெரிவித்து ஆணையிட வேண்டும். எக்காரணத்தை கொண்டும் உரிமையியல் வழக்குகளை விசாரிப்பதற்கு இவ்விசாரணையை பயன்படுத்த கூடாது எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

6. பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 68(2)-ன் கீழான வழக்குகளை விசாரிப்பதற்கு முன் மனு செய்யும் மனுதாரரின் Locus Standi குறித்து ஆதார ஆவணங்கள் முழுமையாக பரிசீலிக்கப்பட்டு, அதன் பின்னரே மேற்படி விசாரணை துவக்கப்பட வேண்டும். இவ்விவரங்கள் ஒவ்வொரு ஆணையிலும் கண்டிப்பாக குறிப்பிடப்பட வேண்டும். மேலும், மேற்படி விசாரணை துவங்குவதற்கு முன் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள உறுதிமொழி படிவத்தில் சம்பந்தப்பட்ட மனுதாரர்/கள் மற்றும் எதிர்மனுதாரர்/கள் ஒவ்வொருவரிடமும் உறுதிமொழி பெறப்பட வேண்டும். மேற்படி வழக்குகளில் வழக்கறிஞர்கள் ஆஜராகும் நேர்வுகளில் உரிய வக்காலத்துநாமாக்களை உரிய முறையில் பெற்று பின் விசாரணை துவக்கிடவும் இதன்மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

Verified RealEstate

இச்சுற்றறிக்கையை பெற்றுக் கொண்டதற்கான ஒப்புதலை மாவட்டப்பதிவாளர்கள் துணை பதிவுத்துறை தலைவருக்கும், துணை பதிவுத்துறை தலைவர்கள் பதிவுத்துறை தலைவர் அவர்களுக்கும் அளிக்க கோரப்படுகிறது. மேலும் மாவட்டப்பதிவாளர்கள் மேற்கண்ட சுற்றறிக்கையை பின்பற்றி சரியாக ஆணை பிறப்பிக்கிறார்களா என்பதை அனைத்து துணை பதிவுத்துறை தலைவர்களும் சரி பார்க்கவும் இந்த சுற்றறிக்கைக்கு எதிராக ஆணை பிறப்பிக்கும் பட்சத்தில் அது குறித்து பதிவுத்துறை தலைவருக்கு உரிய நடவடிக்கை எடுக்கும் பொருட்டு அறிக்கை அனுப்பவும் கோரப்படுகின்றனர்.

ஒம்/-25.03.2022

பதிவுத்துறை தலைவர்

//ஆணைப்படி//

25/3/2022

பதிவுத்துறை தலைவருக்காக

பெறுநர்:

1. அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள்
2. அனைத்து துணைப்பதிவுத்துறை தலைவர்கள்

நகல்:

1. CS – பிரிவு
   பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலகம்.
   (இணையதளத்தில் பதிவேற்றம் செய்திட)
2. உதிரி.

Verified RealEstate

இணைப்பு

இந்த விசாரணை/வழக்கில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பொருள் தொடர்பாக

1. நீதிமன்றங்களில் இறுதி தீர்ப்பாணை இடப்பட்டிருப்பின் அதன் விவரம்.
   தீர்ப்பாணை எண்/நாள் நீதிமன்றம்

2. நீதிமன்றங்களில் மேல்முறையீட்டு செய்யப்பட்டிருப்பின் வழக்குகள் விவரம்.
   வழக்கு எண் நீதிமன்றம்

3. நீதிமன்றங்களில் நிலுவையில் உள்ள வழக்குகள் விவரம்.
   வழக்கு எண் நீதிமன்றம்

4. பதிவுத்துறையில் இதே பொருள் தொடர்பாக நிலஅபகரிப்பு வழக்கு தொடர்பாக ஆணை பெறப்பட்டிருப்பின் அவற்றின் விவரம்.
   கோப்பு எண்/ ஆணை எண். பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலகம்/ துணைப்பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலகம் / மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகம்

Declaration/உறுதிமொழி

……………………………………………………… ஆகிய நான், மேலே தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள விவரங்கள்/தகவல்கள் அனைத்தும் முற்றிலும் சரிபார்த்து, நன்கு அறிந்த வரையில் உண்மையானவை என்றும், சரியானவை என்றும் மேலே தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளவை பொய்யானவையல்ல என்றும் எந்த ஒரு விவரமும் மறைக்கப்படவில்லை என்றும் இதன்மூலம் உறுதி கூறுகிறேன். நான் அளித்த விவரங்கள் உண்மையல்ல என தெரியவரும்பட்சத்தில் என்மீது குற்றவழக்கு தொடரப்படும் என்பதையும் நான் நன்கறிவேன்.

உறுதிமொழி அளிப்பவரின் கையொப்பம் & விவரம்

இடம்: பெயர்:
நாள்: முகவரி:

Verified RealEstate ™