பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலகம்,
சென்னை–28.

சுற்றறிக்கை

<u>கடித எண்.45633/யு1/2022 நாள்:04.01.2023</u>

பொருள்: போலி ஆவணப்பதிவு – மாவட்டப் பதிவாளர்களால் பதிவுச் சட்டம் 1908 பிரிவு 77(A)–ன் கீழான விசாரணை – பின்பற்றப்பட வேண்டிய நெறிமுறைகள் – தொடர்பாக

பார்வை:
1. பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண். 33760/யு1/2022 நாள்.27.09.2022.
2. கோவை மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை எண்.10396/ஆ1/2022 நாள்.10.11.2022.
3. சென்னை உயர்நீதிமன்ற W.P. No: 33674/2022 (ம) W.M.P. No: 33130/2022 நாள்.15.12.2022.

*****

பதிவு சட்டப்பிரிவு 77–(A)ன் கீழ் மாவட்டப்பதிவாளர்(நிர்வாகம்) மேற்கொள்ள வேண்டிய நெறிமுறைகள் தொடர்பாக பார்வை 1ல் காணும் இவ்வலுவலக சுற்றறிக்கையில் விரிவாக எடுத்துரைக்கப்பட்டது. எனினும் இதனை சரிவர கடைப்படிக்காததால், பார்வை 2ல் காணும் உயர்நீதிமன்ற ஆணையில், "In general, this Court feels that despite the amendment having been made which comes into effect from 16.8.2022 still some of the District Registrar Level Officers like the 3rd respondent is not clear about their power and function as well as the responsibility especially under Section 77–(A) of the Registration Act. Therefore, in this regard a direction in general may be issued to all the District Registrar concerned who are expected to exercise their function under Section 77–(A) of the Act by the way of mandatory guidelines for the effective implementation of the amended provisions. Such a circular shall be issued by the 1st respondent/inspector General of Registration at the earliest so that this kind of confusions and consequential litigations can be avoided", என அறிவுறுத்தப்பட்டதின் அடிப்படையில் கீழ்கண்டவாறு வழிகாட்டுதல்கள் வழங்கப்படுகின்றன.

Verified RealEstate™

பார்வை(1)ல் கண்ட பதிவுத்துறை தலைவர் கடிதத்தில் தமிழ்நாடு சட்டம் 41/22-ன் படி போலி ஆவணங்களை ரத்து செய்வது குறித்து அறிவுரைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளன. அதன் தொடர்ச்சியாக மாண்புமிகு உயர்நீதிமன்ற ஆணையின்படி கீழ்க்கண்ட நெறிமுறைகளும் வகுத்தளிக்கப்படுகின்றன.

1. பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 22-(A)ன் கீழ் வகைப்படுத்தப்பட்டுள்ள தடை செய்யப்பட்ட ஆவணங்களான அரசு நிலம், வஃக்போர்டு நிலம், பூமிதான நிலம், இந்து சமய அறநிலையத்துறை நிலம், உள்ளாட்சி அமைப்புகளின் நிலம், CMDA நிலம், DTCP நிலம் மற்றும் கிரையம் பெற்ற நபரின் சம்மதமின்றி இரத்து செய்யப்படும் ஆவணங்கள் ஆகியவற்றை எழுதி கொடுக்கப்பட்டிருந்தால், பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 77-(A)ன் கீழ் விசாரணை மேற்கொண்டு ஆணை பிறப்பித்திட வேண்டும்.

2. பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 22-(B)ன் கீழ் வகைப்படுத்தப்பட்டுள்ள ஆள்மாறாட்ட ஆவணப்பதிவுகள், போலி பட்டா, வரி ரசீது, இறப்பு சான்று, வாரிசு சான்று அடிப்படையில் பதிவுற்றவை, மோசடி ஆவணப்பதிவினை முன் ஆவணமாக கொண்டு பதிவு செய்யப்பட்டவை, மத்திய மற்றும் மாநில அரசுகளின் சட்டத்தால் தடை செய்யப்பட்டதற்கு எதிராக பதிவு செய்யப்பட்டவை, மத்திய, மாநில அரசுகளின் சட்டங்களால் அல்லது நீதிமன்றம் மற்றும் தீர்ப்பாயத்தால் பற்றுகை செய்யப்பட்ட சொத்துக்கள் ஆகியவற்றை பதிவு செய்தல் போன்ற புகார்களுக்கும் பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 77-(A)ன் கீழ் விசாரணை மேற்கொண்டு ஆணை பிறப்பித்திட வேண்டும்.

3. பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 22(ஏ) மற்றும் 22(பி)க்கு எதிராக பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் என பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 77-(A)ன் கீழான விசாரணையில் மாவட்டப்பதிவாளர்கள் கண்டறிந்தால் அவற்றை, இத்திருத்த சட்டத்தின் கீழ் வழங்கிய அதிகாரத்தின் அடிப்படையில் இரத்து செய்து ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். மேற்படி ஆணைகள் உரிய முறையில் சார்பதிவாளர் அலுவலக அட்டவணை II ல் அடிக்குறிப்பு மற்றும் ஒளிவருடல் செய்யப்பட்ட ஆவண பிம்பங்களில் ஆவணம் ரத்து செய்யப்பட்டுள்ள விவரத்தை எழுதி இணைப்பு(link) செய்யப்பட்டதா என உறுதி செய்த பின்னரே கோப்பினை பதிவு செய்ய வேண்டும்.

Verified @ RealEstate™

4. கோயம்புத்தூர் மாவட்டப்பதிவாளரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணையில், மனுவானது 25.08.2022 அன்று பெறப்பட்டிருப்பினும், அவரால் விசாரிக்கப்பட்டு கீழ்க்கண்டவாறு ஆணையிடப்பட்டுள்ளது.

"மேட்டுப்பாளையம் சார்பதிவாளர் அலுவலகம், ஆவண எண்கள் 659/2018, 1007/2018 மற்றும் 3138/2018 ஆனது Fradulent Document ஆக நிரூபிக்கப்பட்டுள்ள நிலையில் மேற்படி ஆவணம் தொடர்பாக அட்டவணை II ல் உரிய ரத்து குறிப்புகள் மேற்கொண்டு அவ்விவரத்தினை இவ்வலுவலகத்தில் தெரிவிக்க மேட்டுப்பாளையம் சார்பதிவாளருக்கு ஆணையிடப்படுகிறது.

பார்வை 2-ல் காணும் பதிவுத்துறை தலைவர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கையில் பத்தி 6(b)-ல் .... But, the genuine owner of the property in question should be allowed to proceed with further registration irrespective of the occurrence of the fraudulent registration with respect to the said property" தெரிவித்துள்ளவாறு, புகாருக்குள்ளான சொத்தின் உரிமையாளர்கள் புகாருக்குள்ளான சொத்து தொடர்பாக ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யும் பட்சத்தில் வேறு குறையின்றி இருப்பின் ஆவணப்பதிவு செய்ய அனுமதிக்குமாறும் மேட்டுப்பாளையம் சார்பதிவாளருக்கு ஆணையிடப்படுகிறது. புகார் மனுவில் ரத்து செய்துதரக் கோரப்பட்டுள்ள மேட்டுப்பாளையம் சார்பதிவாளர் அலுவலகம், ஆவண எண்கள்.659/2018, 1007/2018 மற்றும் 3138/2018 ஆவணதாரர் மீது தமிழ்நாடு பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 83-ன் கீழ் காவல்துறை நடவடிக்கை மேற்கொண்டு முதல் தகவல் அறிக்கை பதிவு செய்து அறிக்கை சமர்ப்பிக்குமாறு மேட்டுப்பாளையம் சார்பதிவாளருக்கு ஆணையிடப்படுகிறது என தெரிவித்துள்ளார்.

.... பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை ரத்து செய்வது குறித்து --------------- எதிர்மனுதாரர்கள் உரிய உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் மனு செய்து பரிகாரம் பெற்றுக்கொள்ள தெரிவிக்கப்படுகிறது."

5. மேற்கண்ட மாவட்டப்பதிவாளர்களின் ஆணை பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 77A-ன் கீழ் பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால் மேற்கண்ட ஆணையானது பதிவு

Verified RealEstate™

சட்டம் பிரிவு 68–ன் கீழ் பிறப்பிக்கப்பட்ட சுற்றறிக்கையில் தெரிவித்தவாறு ஆவணங்களை போலி ஆவணங்கள் என மாவட்டப்பதிவாளர் முடிவு செய்து அட்டவணை 2–ல் குறிப்பு சேர்க்க உத்தரவிட்டு பின் ஆவணத்தை ரத்து செய்ய உரிய உரிமையியல் நீதிமன்றத்தை அணுக உத்தரவிட்டுள்ளார். பதிவு சட்டம் பிரிவு 77A–ன் கீழ் ஆவணத்தை ரத்து செய்ய மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அதிகாரம் அளிக்கப்பட்டுள்ள நிலையில், அதன்படி செயல்படாமல் போலி ஆவணத்தை ரத்து செய்ய உரிய உரிமையியல் நீதிமன்றத்தை அணுக ஆணையிட்டதையே மாண்புமிகு உயர்நீதிமன்றம் சுட்டிக்காட்டியுள்ளது. மாவட்டப்பதிவாளரே போலி ஆவணங்களை ரத்து செய்து ஆணை பிறப்பித்திருக்க வேண்டும். அவ்வாறு பிறப்பிக்காததது தவறான நடைமுறையாகும்.

6. பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 22(A) மற்றும் 22(B)–விற்கு எதிராக பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் என உறுதி செய்யப்பட்ட வழக்குகளில் எக்காரணம் கொண்டும் நீதிமன்றம் மூலம் பரிகாரம் தேடிக்கொள்ள அறிவுறுத்தி ஆணை பிறப்பிக்க கூடாது எனவும், அவற்றை ரத்து செய்து ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

7. மேலும் 16.8.2022–க்கு பிறகு பெறப்படும் மனுக்களை பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 77–(A)ல் மட்டுமே கையாளப்பட வேண்டும். 16.08.2022–க்கு முன் மனுக்கள் பெறப்பட்டு விசாரணை தொடங்கப்பட்டிருப்பின் அவ்விசாரணையில் ஆவணமானது போலி என தெரியவரின் மனுதாரரிடம் மீண்டும் ஒரு மனுவை பெற்று பார்வை(1)–ல் கண்ட சுற்றறிக்கையில் தெரிவித்தவாறு விசாரணை மேற்கொண்டு அவ்வாவணத்தை ரத்து செய்து ஆணையிட வேண்டும். எக்காரணத்தை கொண்டும் போலி ஆவணம் என தெரியவரின் பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 68(2)–ன் கீழ் பிறப்பிக்கப்பட்ட சுற்றறிக்கையின்படி ஆணை பிறப்பிக்க கூடாது என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

8. மேற்படி இனங்களில் பெறப்பட்ட புகார்களுக்கு மட்டுமே இவ்விசாரணையில் உரிய தீர்வு அளிக்க வேண்டும். சொத்தின் உரிமை குறித்து இவ்விசாரணையில் முடிவு செய்திட கூடாது எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

Verified RealEstate™

இச்சுற்றறிக்கையை பெற்றுக்கொண்டதற்கான ஒப்புதலை மாவட்டப்பதிவாளர்கள், துணைப்பதிவுத்துறைதலைவருக்கும், துணைப்பதிவுத்துறை 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/-04.01.2023
பதிவுத்துறை தலைவர்

//ஆணைப்படி//

கூடுதல் பதிவுத்துறை தலைவர்
(முத்திரை மற்றும் பதிவு)

பெறுநர்:

1. அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள்
2. அனைத்து துணைப்பதிவுத்துறை தலைவர்கள்

நகல்:

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

Verified RealEstate

Verified RealEstate™