பதிவுத்துறைத்தலைவா் அலுவலகம்
சென்னை-28

Verified RealEstate ™

சுற்றறிக்கை

எண்.26000/என்1/2018 நாள் 18.6.2018

பொருள்: மதிப்பு குறைவு நடவடிக்கை – இந்திய முத்திரைச் சட்டப்பிரிவு 47Aன்கீழான நடவடிக்கைக்கு பரிந்துரைத்தல் - சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பினைவிட கூடுதலான மதிப்பினை பரிந்துரைத்தல் - உரிய நெறிமுறைகள் வகுத்தல் - தொடர்பாக.

பார்வை:
1. தமிழ்நாடு சட்டம் 13/2008 நடைமுறைப்படுத்தப்பட்ட நாள் 1.6.2010.
2. அரசாணை எண்.75, வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்(ஜே1)துறை நாள் 1.6.2010
3. அரசாணை எண்.76, வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்(ஜே1)துறை நாள் 1.6.2010
4. அரசாணை எண்.174, வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்(ஜே1)துறை நாள் 28.11.2017

,,,,

(1) இந்திய முத்திரைச் சட்டம் 1899 பிரிவு 47A-ன்கீழ் குறிப்பிடப்பட்ட ஆவணங்களில் பின்பற்றப்பட்ட மதிப்பு உரிய சந்தை மதிப்பை பிரதிபலிக்கவில்லை என பதிவு அலுவலரால் கருதும் நிகழ்வுகளில், உரிய சந்தை மதிப்பினை நிர்ணயிக்க வேண்டி மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்(முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியருக்கு(முத்திரை) அசல் ஆவணமானது அனுப்பப்படுகிறது.

(2) பார்வை 1ல் கண்ட சட்டத்தின்படி 47AA என்ற புதிய பிரிவு இந்திய முத்திரைச் சட்டம், 1899ல் உட்புகுத்தப்பட்டது. இதில் கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

"(1) The State Government shall, by notification, constitute a Valuation Committee under the Chairmanship of Inspector General of Registration and such other member as may be specified for estimation, publication and revision of **Market Value Guidelines of properties** in any area in the State at such intervals and in such manner as may be prescribed, **for the purpose of Section 47-A.**"
இதன்படி, வழிகாட்டி மதிப்புகளுக்கு சட்டபூர்வ அங்கீகாரம் அளிக்கப்பட்டு சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய கடைபிடிக்க வேண்டிய நெறிமுறைகள் குறித்து பார்வை 2ல் கண்ட அரசாணையின்படி, Tamil Nadu Stamp (Constitution of Valuation Committee for Estimation, Publication and Revision of Market Value Guidelines of Properties) Rules, 2010ல் வகுக்கப்பட்டுள்ளது. பார்வை-3ல் கண்ட அரசாணையின்படி பதிவுத்துறைத்தலைவர் தலைமையில் மைய மதிப்பீட்டுக்குழு அமைக்கப்பட்டது.

(3) மேற்கண்ட சட்டம் மற்றும் விதிகளில் தெரிவித்துள்ள நெறிமுறைகளின்படி சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு 1.4.2012 முதல் அமல்படுத்தப்பட்டுள்ளது. 9.6.2017 முதல் சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பு 33% ஆக குறைக்கப்பட்டு தற்போது பின்பற்றப்படுகிறது.

(4) சொத்துக்களின் சந்தை மதிப்பினை அறிவதற்கு உரிய காரணியாக சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி பதிவேடு பின்பற்றப்படுகிறது. சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி பதிவேட்டில் உள்ள மதிப்பினை ஒரு ஆவணச்சொத்திற்கு பின்பற்றப்படாத நிலையில் அவ்வாவணமானது உரிய சந்தை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்(முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியருக்கு(முத்திரை) அனுப்பப்படுகிறது.

(5) சில வழக்குகளில் ஆவணச்சொத்தானது சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பை தாங்கியிருப்பினும், பதிவு அலுவலரால் உரிய ஆதாரங்களைக் கொண்டு ஆவணச்சொத்து சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பைவிட அதிக மதிப்பில் உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும் என அந்த அதிக மதிப்பின் அடிப்படையில் முன்மொழிவுகள் அனுப்பப்படுகின்றன. இவ்வாறு

அனுப்பப்படும் முன்மொழிவு சிலவற்றில் சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பைவிட அதிக மதிப்பு பரிந்துரைத்ததற்கான உரிய காரணங்கள் ஏதும் குறிப்பிடப்படாமல் அனுப்பப்பட்டுள்ளது தெரியவந்துள்ளது. இவ்வாறு சட்டப்பூர்வ அங்கீகாரம் பெற்ற சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பை பின்பற்றாததற்கான காரணம் குறிப்பிடப்படாமல் அனுப்பப்படும் பரிந்துரைகளை எதிர்காலத்தில் நீதிமன்றங்களால் தள்ளுபடி செய்யப்படும் வாய்ப்புகள் அதிகமாக உள்ளன.

(6) மதிப்பு குறைவு நடவடிக்கையின்போது சில இனங்களில் ஆவணதாரர்கள் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்(முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர்(முத்திரை) ஆகியோரது படிவம்-1 மற்றும் படிவம்-2 அறிவிப்புகளுக்கு உரிய பதிலறிக்கை சமர்ப்பிக்காத நிலையில் சார்பதிவாளரின் முன்மொழிவை உறுதி செய்கின்றனர். மேலும், பதிவு அலுவலர்களின் பரிந்துரை மதிப்பினை அடிப்படையாகக் கொண்டே மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்(முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர்களால்(முத்திரை) இறுதியாணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது. இதனால் அம்மதிப்பினை ஆவணதாரர்கள் ஏற்காது இந்திய முத்திரைச் சட்டப்பிரிவு 47A(5)ன்கீழ் அதிகளவில் மேல்முறையீடுகள் தாக்கல் செய்யப்படுகின்றன. இது மட்டுமல்லாமல் இது தொடர்பாக நீதிமன்ற வழக்குகளும் அதிகளவில் எழுகின்றன. இவ்வாறான நீதிமன்ற வழக்குகளில் சில இனங்களில் உயர்நீதிமன்றத்தில் ஆவண மதிப்பு உறுதி செய்யப்படுவதால் உச்சநீதிமன்றத்தில் Special Leave Petition(SLP) தாக்கல் செய்ய வேண்டியுள்ள நிலை ஏற்படுகிறது. மேற்படி காரணங்களினால் ஆவணதாரர்கள் மிகுந்த இன்னல்படுவதுடன் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்களை மீளப்பெறுவதில் மிகுந்த காலதாமதம் ஏற்படுகிறது. இவைகளைக் கருத்தில் கொண்டு பின்வரும் அறிவுரைகள் வழங்கப்படுகின்றன.

a) சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பினைவிட மதிப்பு குறைவாக ஆவணங்கள் பதிவாகும் இனங்களில், சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பிற்கே இந்திய முத்திரைச் சட்டப்பிரிவு 47Aன் கீழான கருத்துரு அனுப்பப்படவேண்டும்.

b) மேற்காணும் இந்திய முத்திரைச் சட்டப்பிரிவு பிரிவு 47Aன் கீழ் அனுப்பப்படும் கருத்துருவில் உரிய ஆதாரங்கள் இருந்து சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பைவிட கூடுதலான மதிப்பில் பரிந்துரை செய்யத் தேவைப்படும் நிகழ்வுகளில் சம்பந்தப்பட்ட மாவட்டப்பதிவாளரின் (நிர்வாகம்) ஒப்புதலினை பெற்று கருத்துரு அனுப்பிட அனைத்து பதிவு அலுவலர்களும் இதன் மூலம் அறிவுறுத்தப்படுகிறார்கள். இவ்வாறான

நிகழ்வுகளில், உயர்ந்த மதிப்பிற்கான உரிய காரணங்களை தெரிவித்து, அதற்கான ஆதார ஆவணங்களினை இணைத்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு(நிர்வாகம்) கருத்துரு அனுப்பப்படவேண்டும். இக்கருத்துருவானது இணைப்பில் கண்டுள்ளவாறு அனைத்து விவரங்களையும் உள்ளடக்கியதாக இருக்கவேண்டும்.

c) சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி பதிவேட்டில் மதிப்பில்லாத இனங்களை பொறுத்து ஏற்கனவே நடைமுறையில் உள்ள சுற்றறிக்கைகளின்படி உரிய மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து இந்திய முத்திரைச் சட்டப்பிரிவு 47A(1)ன்கீழ் கருத்துரு அனுப்பப்படவேண்டும்.

(7) மேலும், ஏற்கனவே பார்வை 4ல் காணும் அரசாணையின்படி இந்திய முத்திரைச் சட்டப்பிரிவு 47Aன்கீழ் ஆவணங்களை மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்(முத்திரை) /தனித்துணை ஆட்சியருக்கு (முத்திரை) 15 தினங்களுக்குள் அனுப்பிட தமிழ்நாடு முத்திரை மதிப்பு குறைவு தடுத்தல் விதிகள் 1968 விதி 3ன் கீழான துணை விதி(5)ல் வகை செய்யப்பட்டுள்ள நிலையில் தற்போது தெரிவிக்கப்படும் மேற்காணும் வழிகாட்டுதலை ஒரு வார காலத்திற்குள் உரிய ஒப்புதலுக்கு பதிவு அலுவலரால் மாவட்டப்பதிவாளர் (நிர்வாகம்) ஒப்புதலுக்கு அனுப்ப வேண்டும். மாவட்டப்பதிவாளர்(நிர்வாகம்) ஒரு வாரத்திற்குள் பிரஸ்தாப ஆவணத்திற்கு எம்மதிப்பில் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 47A(1)ன்கீழ் அனுப்பவேண்டும் என தீர்மானித்து உரிய ஆணை சார்பதிவாளருக்கு பிறப்பிக்கப்படவேண்டும். இதன்படி செயல்பட்டு உடனடியாக ஆவணத்தினை மேற்காணும் காலவரையறைக்குள் இந்திய முத்திரைச் சட்டப்பிரிவு 47A(1)ன்கீழ் அனுப்பிட இதன் மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

(8) இவ்வாறான சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பைவிட அதிக மதிப்பை பரிந்துரைக்கும் நிகழ்வுகளில் மாவட்டப்பதிவாளரின் ஒப்புதல் உள்ளதா என்பதனை உறுதி செய்த பின்னரே மதிப்பு நிர்ணய நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் எனவும், அவ்வாறு இல்லையெனில் அத்தகைய கருத்துருவினை மாவட்டப்பதிவாளரின் ஒப்புதல் கோரி சம்பந்தப்பட்ட சார்பதிவாளருக்கு திருப்பி அனுப்பப்பட வேண்டும் எனவும் அனைத்து மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்(முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர்களுக்கு(முத்திரை) தெரிவிக்கப்படுகிறது.

மேற்கண்ட அறிவுரைகளை தவறாது பின்பற்றிட அனைத்து சார்பதிவாளர்கள் மற்றும் மாவட்டப்பதிவாளர்கள் கேட்டுக்கொள்ளப்

படுகிறார்கள் இதனை தவறாது கண்காணித்திட அனைத்து துணைப்பதிவுத்துறைத் தலைவர்களும் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறார்கள்.

இந்த சுற்றறிக்கையினை பெற்றுக்கொண்டமைக்கான ஒப்புதலை சார்பதிவாளர்கள் தொடர்புடைய மாவட்டப்பதிவாளர்களிடமும், மாவட்டப்பதிவாளர்கள் தொடர்புடைய துணைப்பதிவுத்துறைத் தலைவர்களிடமும், துணைப்பதிவுத்துறைத் தலைவர்கள் மற்றும் மாவட்டவருவாய் அலுவலர்(முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர்(முத்திரை) ஆகியோர் பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களிடமும் உடன் வழங்கிட கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறார்கள்.

ஒம்/-18.6.2018
பதிவுத்துறைத்தலைவர்.

/ஆணைப்படி/

பதிவுத்துறைத்தலைவருக்காக.

18/6/18

பெறுநர்
அனைத்து துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்கள்
அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள்(நிர்வாகம்) மற்றும் (தணிக்கை)
அனைத்து மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்(முத்திரை) மற்றும்
தனித்துணை ஆட்சியர்(முத்திரை)
அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்

நகல்:
அனைத்து உயர் அலுவலர்கள், பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்,
முஆகோ
தனி நகல்-2

Verified @ RealEstate™

இணைப்பு

வரிசை எண்	பொருள்	விவரம்
1	ஆவண எண்	
2	பதிவு நாள்	
3	ஆவணத்தின் தன்மை	
4	கிராமத்தின் பெயர்	
5	புல எண்/தெரு பெயர்	
6	பரிமாற்றம் செய்யப்பட்ட பரப்பு	
7	ஆவண மதிப்பு (சதுரமீட்டர் (அல்லது) ஹெக்டேர் 1க்கு)	
8	ஆவணமதிப்பு (முழு விஸ்தீரணத்திற்கும்)	
9	சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பு (சதுரமீட்டர் (அல்லது) ஹெக்டேர் 1க்கு)	
10	வழிகாட்டி மதிப்பு (முழு விஸ்தீரணத்திற்கும்)	
11	கட்டட மதிப்பு	
12	ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவர்களின் பெயர் மற்றும் முகவரி	
13	ஆவணம் எழுதிவாங்குபவரின் பெயர் மற்றும் முகவரி	
14	பதிவு அலுவலரால் பரிந்துரைக்கும் மதிப்பு(சதுரமீட்டர் (அல்லது) ஹெக்டேர் 1க்கு)	

Verified RealEstate™

இணைப்பு

15	பதிவு அலுவலரால் பரிந்துரைக்கும் மொத்த மதிப்பு	
16	பதிவு அலுவலரால் பரிந்துரைக்கும் மதிப்பிற்கான காரணம்	
17	பதிவு அலுவலரால் பரிந்துரைக்கும் மதிப்பிற்கு உள்ள ஆதாரங்கள்	
18	விற்பனை புள்ளி விபரங்களில் சார்பதிவாளர் பரிந்துரைக்கும் மதிப்பிற்கு உள்ள ஆதாரம்	
19	சந்தை மதிப்பு, வழிகாட்டி மதிப்பு இவ்வாவணச்சொத்திற்கு பொருந்தாததற்கான காரணம்	
20	இவ்வாறு பொருத்தமில்லா சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பை திருத்தம் செய்வதற்கு சார்பதிவாளரால் எடுக்கப்பட்ட நடவடிக்கைகள்	
21	பதிவு அலுவலரின் பரிந்துரைப்படி தேவையான முத்திரைத்தீர்வை	
22	ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை	
23	வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை	
24	குறிப்புரை	

பதிவுத்துறைத்தலைவருக்காக

18/6/18