பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்
சென்னை-28.

சுற்றறிக்கை
எண்.25600/சி1/2018, நாள்.07.06.2018

பொருள் : போலி ஆவணப்பதிவு தடுத்தல் - ஆவணப்பதிவின்போது சரிபார்க்கப்படும் முன்பதிவு ஆவணங்கள் - ஒரு பதிவுக்கு தாக்கல் செய்கையில் தொடர்புடைய முன்பதிவு ஆவணத்தில் உரிய சான்று சேர்த்திட அறிவுரை வழங்குதல் - தொடர்பாக.

பார்வை : 1.பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.20564/சி1/2007 நாளஎ.17.05.2007.
2. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.42938/சி1/2009, நாள்.29.10.2009.
3.பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.18339/சி1/12, நாள்.25.04.12.
4.பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.16168/சி1/2016 நாள்.28.07.2016.

*******

1. அசையாச் சொத்துகள் குறித்து பதிவுக்குத் தாக்கலாகும் ஆவணங்களில், போலி ஆவணப்பதிவுகளை தடுக்கும் நோக்கத்துடன் பார்வை 1 முதல் 3 வரையிலான சுற்றறிக்கைகளில் பதிவு அலுவலர்களுக்கு உரிய அறிவுரைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளன.

2. இதனில், பார்வை 1-ல் குறிப்பிடும் சுற்றறிக்கையில் - பதிவுக்குத் தாக்கலாகும் கிரய ஆவணங்களில், சொத்தினை எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு இதன் மீதான உரிமையை நிலை நிறுத்தும் வகையில் முன்பதிவு விவரம், பட்டா மற்றும் சொத்தினை அடையாளம் காணத்தக்க நான்கு எல்லைகள் தெளிவாகக் குறிப்பிடப்படுகின்றனவா என்பதையும் அவ்வாறு குறிப்பிடப்படும் விவரங்களை ‘A’ பதிவேடு மற்றும் வழிகாட்டிப் பதிவேட்டில் குறிப்பிட்ட சர்வே எண் மற்றும் உட்பிரிவு எண் ஆகிய விபரங்களுடன் ஒப்பிட்டு பார்க்கப்படவேண்டும் எனவும் இத்தகைய நடவடிக்கைக்கு பின்னரும் பதிவு அலுவலருக்கு, ஒரு குறிப்பிட்ட ஆவணத்தில் தெளிவற்ற நிலை இருந்தால், பதிவு விதி 27-ன்படி உரிய தணிக்கைக் குறிப்புடன் ஆவணம் திருப்பி அளிக்கப்படவேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

3. இதற்கு பிறகு பிறப்பிக்கப்பட்ட பார்வை 2-ல் குறிப்பிடும் சுற்றறிக்கையில், பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிப் பதிவுக்குத் தாக்கல் செய்யும் போது சொத்து எவ்வாறு கிடைக்கப்பெற்றது என்பதை ஆவணத்தில் குறிப்பிட வேண்டும் என்றும் அதற்கான அசல் ஆவணங்களை சரிபார்க்கவேண்டும் என்றும் - அதன் தொடர்ச்சியாக பிறப்பிக்கப்பட்ட தெளிவுரைகளில், அசல் ஆவணம் தொலைந்துபோன வழக்குகள் மற்றும் வங்கிகளில் வைப்பீடு செய்யப்பட்ட நிகழ்வுகளில், காவல்துறையால் அளிக்கப்பட்ட சான்று மற்றும் வங்கியில் வைப்பீடு செய்யப்பட்டமைக்கான சான்று ஆகியவற்றை பரிசீலிக்கத் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

4. பார்வை 3-ல் குறிப்பிடும் சுற்றறிக்கையில், அசையாச் சொத்துகள் குறித்து பதிவுக்குத் தாக்கலாகும் விக்கிரயம், உரிமை மாற்றம், தானம், ஏற்பாடு (செட்டில்மெண்ட்) அடமானம் மற்றும் பொது அதிகாரம் வழங்கும் ஆவணங்களில் -



Verified @ RealEstate™

தொடர்புடைய சொத்தின் மீதான – ஆவணதாரரது உரிமையை உறுதிசெய்யும் வகையில், சொத்தின் முன் பதிவு ஆவணம் மற்றும் பட்டா (பூர்விக சொத்தாக இருப்பின்) முதலிய வருவாய் பதிவுருக்களை, ஆவணதாரரிடமிருந்து பதிவு அலுவலர்கள் வலியுறுத்திப் பெற்றுப் பரிசீலித்து - மன நிறைவு அடைந்த பின்னரே பதிவுக்கு ஏற்க வேண்டும் என பதிவு அலுவலர்களுக்கு அறிவுரைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளன.

5. இந்நேர்வுகளில் முன் பதிவு அசல் ஆவணம் காணாமல்போயிருக்கும் நிகழ்வில், ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகலினை ஆவணதாரர் தாக்கல் செய்ய வேண்டும் எனவும், தொடர்புடைய அசல் ஆவணம் காணாமல் போனது குறித்து சொத்தின் உரிமையாளரால் - காவல்நிலையத்தில் புகார் அளித்ததன் (CSR) நகலும், செய்தித்தாளில் அது தொடர்பாக மேற்கொள்ளப்பட்ட விளம்பரத்தின் நகலும் பதிவு அலுவலரின் பரிசீலனைக்குத் தாக்கல் செய்யவேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

6. பார்வை 4-ல் கண்ட சுற்றறிக்கையில் தமிழ்நாடு தகவல் ஆணையத்தின் ஆணைப்படி, சொத்தின் உரிமை குறித்து எழுதிக் கொடுப்பவரிடமிருந்து என்னென்ன ஆவண ஆதாரங்கள் பெற்று பரிசீலிக்கப்பட்டது என்பது குறித்த விவரங்களை அதற்குரிய பதிவேட்டில் பதிவு அலுவலரால் குறிப்பு மேற்கொள்ள வேண்டும் என தெரிவிக்கப்பட்டது.

7. மேற்குறிப்பிடப்பட்ட சுற்றறிக்கைகளில் தெரிவிக்கப்பட்டதன் தொடர்ச்சியாக சொத்தின் உரிமை குறித்த அசல் ஆவணங்கள் சரிபார்க்கப்பட்டதை பின்னாளில் இதுகுறித்த சந்தேகம் எழும்போது உறுதிசெய்யும் வண்ணம் கீழ்க்கண்ட நடைமுறையைப் பின்பற்ற பதிவு அலுவலர்களுக்கு அறிவுரை வழங்கப்படுகிறது.

a) பத்தி 4, 5-ல் தெரிவித்துள்ளவாறு – அசல் முன்பதிவு ஆவணங்களை பதிவு அலுவலர்கள் வாங்கி சரிபார்த்த பின் அதன் முதல் பக்கத்தில் இடது பக்க ஓரத்தில் Verified என கையினால் எழுதி அதன்கீழ் தேதியினை குறிப்பிடவேண்டும். அதற்குக்கீழ் பதிவு அலுவலர் கையொப்பம் இடவேண்டும். இவ்வாறு சரிபார்க்கப்பட்ட ஆவணத்தின் பக்கத்தை சம்பந்தப்பட்ட ஆவணத்தின் குறிப்பு ஆவணமாக(Reference Document) ஒளிவருடல் செய்யவேண்டும்.

b) ஆவணம் ஒளிவருடல் செய்யும் பக்கத்தில் முதன்மை ஆவணம் (Main Document), இணைப்பு ஆவணம் (Link Document), குறிப்பு ஆவணம் (Reference Document) ஆகிய மூன்று பகுதிகள் உள்ளன. இவற்றில் முன்பதிவு ஆவணத்தில் Verified என்று பதிவு அலுவலரால் கையொப்பமிட்ட பக்கத்தினை குறிப்பு ஆவணமாக மட்டுமே ஒளிவருடல் செய்யவேண்டும். இவ்வாறு செய்வதால் எதிர் காலத்தில் ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகல் வழங்கும் போது இந்த பக்கமானது சான்றிட்ட நகலில் இடம்பெறாது இருக்கும் வண்ணம் மென்பொருள் வடிவமைக்கப்பட்டுள்ளது.

c) ஒரே முன்பதிவு ஆவணமானது பதிவு செய்யப்படும் பல ஆவணங்களுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நிலையில் (Plot, Flat ஆவணங்கள்) முதல்பக்கத்தில் Verified என்ற சான்று சேர்க்க இடம் இல்லாத நிலையில் முதல்பக்கத்தின் பின்புறம் Verified என்ற சான்று சேர்த்து அப்பக்கத்தினை ஒளிவருடல் செய்யவேண்டும்.

Verified@RealEstate

d) ஒரு ஆவணத்தில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட சொத்துக்கள் உள்ள நிலையில் அவை வெவ்வேறு முன் ஆவணங்கள் மூலம் ஆவணதாரருக்கு சொந்தமான நிலையில் அனைத்து முன் ஆவணங்களிலும் மேற்கண்டவாறு சான்று சேர்த்து ஒளிவருடல் செய்யவேண்டும் என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

e) ஆ என்பவர் அ என்பவரிடமிருந்து 1155/1997 என்ற ஆவணம் மூலம் கிரயம் பெற்றுள்ளார். பின் இ என்பவர் ஆ என்பவரிடமிருந்து 1222/2006 ஆவணம் மூலம் கிரயம் பெற்றுள்ளார். தற்போது இ என்பவர் விற்பனை செய்யும் போது 1222/2006 அசல் ஆவணத்தை மட்டும் பரிசீலித்தால் போதும் என்பதால் அதில் மட்டும் Verified என்று சான்றிட்டு ஒளிவருடல் செய்தால் போதுமானது. 1155/1997 என்ற அசல் ஆவணம் பரிசீலனைக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டாலும் அதில் மேற்கண்டவாறு சான்றிடத் தேவையில்லை என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

f) அசல் ஆவணம் தொலைந்து போன நிலையில் அது சம்பந்தமாக காவல் நிலையத்தில் புகார் அளித்து பெறப்பட்ட CSR நகல் மற்றும் அது தொடர்பாக கண்டுபிடிக்க இயலவில்லை என்ற சான்று (Non Traceable Certificate) வழங்கப்பட்டு இருப்பின் அந்த சான்றும், இது தொடர்பாக செய்திதாளில் கொடுக்கப்பட்ட விளம்பரம் சம்பந்தப்பட்ட ஆவணத்தின் குறிப்பு ஆவணமாக(Reference Document) ஒளிவருடல் செய்யவேண்டும்.

g) பூர்வீக சொத்தாக இருப்பின் அச்சொத்தின் உரிமை குறித்த பட்டா வீட்டு வரி ரசீது போன்ற ஆவணங்களை அசல் ஆவணத்துடன் இணைத்து பதிவு செய்யவேண்டும் எனவும் இவை முதன்மை ஆவணமாக (Main Document) ஒளிவருடல் செய்யப்படுவதால் இவ்வாவணத்தை பொருத்து குறிப்பு ஆவணமாக(Reference Document) எதையும் ஒளிவருடல் செய்ய தேவையில்லை எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

h) அசல் முன்பதிவு ஆவணங்களை சான்றிட்டு ஒளிவருடல் செய்ய ஆவணதாரரிடமிருந்து பெறும் போது அதற்கான ஒப்புதலை கட்டண ரசீதில் ஆவண எண்ணைக் குறிப்பிட்டு வழங்கவேண்டும் எனவும் ஒளிவருடல் செய்தபின் அசல் ஆவணத்துடன் இந்த முன்பதிவு ஆவணம்/ஆவணங்களையும் அசல் ஆவணத்தினை திரும்பபெற தகுதியான நபரிடம் ஒப்படைக்கவேண்டும் எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

i) அசல் ஆவணம் கட்டிட களப்பணி, மதிப்புகுறைவு போன்ற நடவடிக்கைக்காக அனுப்பப்படும் நிலையில் அது சம்பந்தப்பட்ட முன்பதிவு ஆவணம்/ஆவணங்களை ஒளிவருடல் செய்தபின் ஆவணதாரர் கோரும்போது அசல் ஆவணத்தை மட்டும் மேல்நடவடிக்கைக்காக அலுவலகத்தில் வைத்துக்கொண்டு முன்பதிவு ஆவணம்/ஆவணங்களை மட்டும் அசல் ஆவணத்தினை திரும்பபெற தகுதியான நபரிடம் ஒப்படைக்கலாம் எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது. இவ்வாறு ஒப்படைக்கும் போது சம்பந்தப்பட்டவரிடம் உரிய அசல் முன்பதிவு

ஆவணம்/ஆவணங்களை திரும்பபெற்றதற்கான ஒப்பத்தினை அதற்காக ஒரு பதிவேடு திறந்து பெறவேண்டும் என தெரிவிக்கப்படுகிறது. இதில் வரிசை எண், பதிவு ஆவணம் எண், திரும்ப ஒப்படைக்கப்பட்ட முன் பதிவு ஆவணம்/ஆவணங்கள், திரும்பபெற்றவர் பெயர், திரும்பபெற்றவரின் கையொப்பம், சார்பதிவாளர் சுருக்கொப்பம் ஆகிய கலங்கள் இருக்க வேண்டும் என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

இந்த சுற்றறிக்கை 11.06.2018 முதல் நடைமுறைக்கு வருகிறது. மேற்கண்டவாறு உரிய சான்று அசல் ஆவணத்தில் சேர்த்து ஒளிவருடல் செய்யப்படுவதை மாவட்டப்பதிவாளர் (தணிக்கை) தணிக்கையின் போது சரிபார்க்கவேண்டும் எனவும் மேற்கண்டவாறு நடைமுறை பின்பற்றாத நிலையில் அதனை தனி பத்தியாக குறிப்புரை செய்யவேண்டும் எனவும் அறிவிக்கப்படுகிறது.

7/6/18

பதிவுத்துறைத்தலைவர்

பெறுநர்,

1.அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்
2.மாவட்டப்பதிவாளர்கள் (நிர்வாகம் மற்றும் தணிக்கை),
3.துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்கள்

நகல்:

1.முதுநிலை நேர்முக உதவியாளர்,
மாண்புமிகு வணிகவரித்துறை அமைச்சர் அவர்கள்,
தலைமைச் செயலகம், சென்னை-9.

2.முதன்மைச் செயலாளர்,
வணிக வரி மற்றும் பதிவுத்துறை,
தலைமைச் செயலகம், சென்னை-9.

3.இயக்குநர்,
பதிவுத்துறை பயிற்சி நிலையம்,
சென்னை-14.

4.முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate