அவசரம் / உடனடி நடவடிக்கைக்கு

/பதிவுத்துறை/

அனுப்புநர்
பதிவுதுறைத்தலைவர்,
பதிவுதுறைத்தலைவர் அலுவலகம்,
சென்னை–28.

பெறுநர்
1. அனைத்து துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்கள்.
2. அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள். (நிர்வாகம் & தணிக்கை)
3. அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்.

(இணைப்புடன்)

கடித எண். 52889 / சி1 / 2019, நாள். 18.03.2020.

அய்யா/அம்மையீர்,

பொருள்: ஆவணப்பதிவு – அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவுகள் மற்றும் வீட்டு மனைகள் – 10 செண்ட் மற்றும் அதற்கு குறைவான விஸ்தீரணமுள்ள விவசாய நிலங்கள் மனையாகப் பதிவு செய்தல் – அரசால் தெளிவுரை வழங்கப்பட்டுள்ளது – உரிய நடவடிக்கைக்கு அனுப்புதல்.

பார்வை:
1. பதிவுதுறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண். 29945/சி1/2015 நாள்.21.06.2017.
2. பதிவுத்துறைத்தலைவர் அக்டோபர் 2019 பணி சீராய்வு கூட்ட நிகழ்ச்சி குறிப்பு ந.க.எண்.15000/எல்2/2019 நாள்.20.11.2019.
3. பதிவுத்துறைத்தலைவர் கடித எண்.52889/சி1/2019, நாள் 03.01.2020.
4. அரசு வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை, கடித எண்.359/ஜெ2/2020–1, நாள் 16.03.2020.

••••••

பொருள் தொடர்பாக – கிராமப்பகுதிகளில் 10 செண்ட் மற்றும் அதற்கு குறைவான விஸ்தீரணமுள்ள விவசாய நிலங்களை மனையாகப் பதிவு செய்தல் மற்றும் நகர்புறங்களில் 8 எண்ணிக்கைக்கும் குறைவான வீட்டுமனைகள் பொறுத்து சொத்துப் பரிமாற்றம் செய்து ஆவணங்கள் பதிவுக்கு வரும் நேர்வுகளில் – சில ஐயப்பாடுகள் காரணமாகப் பதிவு அலுவலர்களால் பதிவு மறுக்கப்படுவதாகவும், எனவே இத்தகு சொத்துகள் பொறுத்து ஆவணங்களைப் பதிவுக்கு ஏற்பது குறித்து – அக்டோபர் 2019 மாத பணி சீராய்வுக் கூட்டத்தின்போது கள அலுவலர்களால் தெளிவுரை கேட்டு கருத்து முன்வைக்கப்பட்டது.

Verified @ RealEstate ™

2. இதனடிப்படையில் – பார்வை 3–ல் குறிப்பிடும் கடிதம் மூலம் – 8 இனங்கள் பொறுத்து தெளிவுரை கேட்டு அரசுக்கு முகவரிக்கப்பட்டதில் பார்வை 4–ல் குறிப்பிடும் அரசுக் கடிதத்தில் தெளிவுரைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளன.

3. அரசுக் கடிதத்தின் நகல் அனுப்பப்படுகிறது. அதில் தெரிவிக்கப்பட்டவாறு, தவறாது நடைமுறைப்படுத்திடவும் பொதுமக்களுக்கு எவ்வித இடையூறும் இன்றி ஆவணப்பதிவு மேற்கொள்ளுமாறும் பதிவு அலுவலர்களுக்கு அறிவுரை வழங்கப்படுகிறது.

அரசு கடித அறிவுரைகள் – நடைமுறைப்படுத்தப்படுவதை; துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்களால் திடீராய்வின் போதும் – தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர்களால் மாதாந்திர தணிக்கையின் போதும் உறுதி செய்யப்பட வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

\ஒம்/–18.03.2020.
பதிவுத்துறைத்தலைவர்

/ ஆணையின்படி /

18.3.2020
கூடுதல் பதிவுத்துறைத்தலைவர்
(முத்திரை மற்றும் பதிவு)

18.3.20

நகல்:

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

Verified RealEstate

வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்(ஜே2) துறை,
தலைமைச் செயலகம்,
சென்னை–9.

<u>கடித எண்.359/ஜே2/2020–1, நாள் 16.03.2020</u>

அனுப்புநர்,
திரு. கா. பாலச்சந்திரன், இ.ஆ.ப.,
அரசு முதன்மைச் செயலாளர்.

010906

16 MAR 2020
சென்னை – 600 028

பெறுநர்
பதிவுத்துறைத் தலைவர்,
சென்னை – 28.

அம்மையீர்,

பொருள்: பதிவுத்துறை – அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவுகள் மற்றும் வீட்டு மனைகள் பதிவு செய்தல் – தெளிவுரை கோருதல் – தொடர்பாக.

பார்வை: பதிவுத்துறைத் தலைவர் கடித எண்.52889/சி1/2019, நாள் 03.01.2020.

பார்வையில் காணும் தங்களது கடிதத்தில் அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவுகள் மற்றும் வீட்டு மனைகள் பதிவு செய்தல் குறித்து கோரப்பட்ட தெளிவுரை தொடர்பாக 1908ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டப் பிரிவு 22ஏ-வின்படி ஆய்வு செய்யப்பட்டது. அதனடிப்படையில், பின்வருமாறு தெளிவுரை வழங்கப்படுகிறது.

வரிசை எண்.	சுட்டிக்காட்டப்பட்ட இனங்கள்	தெளிவுரை
1.	ஒரு தனி நபரால் 10 செண்ட் விவசாய நிலம் கிரையம் பெறப்பட்டுள்ளது அல்லது அவருக்கு பூர்வீகமாக பாத்தியப்பட்டுள்ள நிலையில் அவரால் தற்போது அந்நிலத்தை மனையிடமாக விற்பனை செய்யப்படுகிறது. அவருக்கு இந்த 10 செண்ட் நிலத்தை தவிர வேறு நிலங்கள் அருகில் இல்லை. ஆகவே, இதனை மனைப்பிரிவாக மாற்ற இயலாது. இதனை பதிவுக்கு அனுமதித்தல் குறித்து.	அரசாணை (நிலை) எண் 78, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள் 4.5.2017ல் 'layout' என்ற பதத்திற்கு 'Layout' means- (i) division of land into plots exceeding 8 (eight) in numbers in Chennai Metropolitan Planning area; (ii) division of land into plots by introducing a new road or street in areas other than Chennai Metropolitan Planning Area என வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. இந்த அடிப்படையில் பார்க்கும் பொழுது

Verified RealEstate

.		இந்நேர்வு போன்றவை 'layout' என்ற வரையறைக்குள் வராது. எனவே இந்நேர்வு போன்ற ஆவணங்களைப் பதிவு செய்வது 1908ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டத்தின் பிரிவு 22ஏ(2)க்கு மாறாக இருக்காது
2.	மேற்குறிப்பிடும் 10 சென்ட் விவசாய நிலத்தினை இரு பகுதியாக மனையாக பிரித்து கிரையம் உள்ளிட்ட ஆவணப்பதிவு செய்யும் போது இதனை 3மனைப்பிரிவாக மாற்ற இயலாது என்பதால் இதனை பதிவுக்கு அனுமதித்தல் குறித்து.	வரிசை எண் 1க்கு அளிக்கப்பட்ட தெளிவுரையே இதற்கும் பொருந்தும்
3.	அதிக விஸ்தீரணம் கொண்ட கிராம நத்தம் என வகைப்பாடு கொண்டுள்ள நிலங்களை மனைகளாகப் பிரித்து கிரையம் செய்தல்.	அரசாணை (நிலை) எண் 78, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள் 4.5.2017ல் 'layout' என்ற பதத்திற்கு 'Layout' means- (i) division of land into plots exceeding 8 (eight) in numbers in Chennai Metropolitan Planning area; (ii) division of land into plots by introducing a new road or street in areas other than Chennai Metropolitan Planning Area என வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. இந்த அடிப்படையில் பார்க்கும் பொழுது இந்நேர்வு போன்றவை 'layout' என்ற வரையறைக்குள் வருமா என்பதைப் பதிவு அலுவலர்கள் ஆராய்ந்து பார்த்து அதனடிப்படையில் ஆவணப் பதிவினை மேற்கொள்ளலாம். அதாவது சென்னைப் பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமத்தின் எல்லைக்குட்பட்ட பகுதிகளில் 8 மனைகளுக்கு மிகாமலும், பிற பகுதிகளில் புதிய சாலைகள் அல்லது தெருக்கள் அமையாமலும் இருக்கும் நேர்வுகளில் ஆவணப் பதிவு மேற்கொண்டால் 1908ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டத்தின் பிரிவு 22ஏ(2)க்கு மாறாக இருக்காது.

Verified RealEstate ™

4.	விவசாய நிலத்தில் வீடுகட்டி பல ஆண்டுகளாக அனுபவித்து வரும் நிலையில் அந்நிலத்தினை வீட்டுடன் வீட்டுமனையாக கிரையம் உள்ளிட்ட ஆவணப்பதிவு செய்தல்.	வரிசை எண் 1க்கு அளிக்கப்பட்ட தெளிவுரையே இதற்கும் பொருந்தும்
5.	வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை அரசாணை படி சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி ஆணையம் எல்லைக்குட்பட்டு மனைப்பிரிவு அல்லாத அதாவது 8 வீட்டுமனைகளுக்குக் குறைவாக மனைகளாகப் பிரிக்கப்பட்டு கிரையம் உள்ளிட்ட பதிவுக்கு வரும் ஆவணங்களை பதிவு செய்தல்.	வரிசை எண் 1க்கு அளிக்கப்பட்ட தெளிவுரையே இதற்கும் பொருந்தும்
6.	கிராம பகுதியில் ஏற்கனவே சாலையினை ஒட்டி அமைந்துள்ள அதிக விஸ்தீரணம் கொண்ட நிலத்தினை புதிய சாலை வசதி ஏதும் ஏற்படுத்தாமல் மனையாக பிரித்து பதிவுக்கு வரும் கிரையம் உள்ளிட்ட ஆவணங்களைப் பதிவு செய்தல்.	வரிசை எண் 1க்கு அளிக்கப்பட்ட தெளிவுரையே இதற்கும் பொருந்தும்
7.	பதிவுச்சட்டம், 1908 பிரிவு 22ஏ (2)–ல் 21.10.2016–க்கு முன்பு பாகப்பிரிவினை, கிரைய உடன்படிக்கை, விடுதலை, பொது அதிகாரம் போன்ற ஆவணங்கள் மூலம் வீட்டுமனையாக பதிவு செய்யப்பட்ட நிலையில் தற்போது அச்சொத்தை பொறுத்து வீட்டுமனையாக பதிவுக்கு வரும் உரிமை மாற்றம் உள்ளிட்ட ஆவணங்களைப் பதிவு செய்தல்.	1908ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டத்தின் பிரிவு 22ஏ(2)வின் காப்பு வாசகத்தில் 'Provided that the house sites without such permission may be registered if it is shown that the same house site has been previously registered as house site' என்று உள்ளது. இதனடிப்படையில் இந்நேர்வினை ஆய்வு செய்கையில், 1908ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டத்தின் பிரிவு 22ஏ-வினை அமல்படுத்துவதற்கு முன்னர் வீட்டு மனையாகப் பதிவு செய்யப்பட்ட அங்கீகாரமற்ற வீட்டு மனைப் பிரிவினை மீளவும் பதிவு செய்யத் தடையேதும் இல்லை. எனவே இச்சட்டப்பிரிவு அமலுக்கு வரப்பெற்ற நாளான 21.10.2016க்கு முன்னர் வீட்டு மனையாக எவ்விதமான ஆவணத்தின் மூலமாகப் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலும் அதனை

VerifiedRealEstate ™

		மீளவும் வீட்டு மனையாகப் பதிவு செய்வது 1908ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டத்தின் பிரிவு 22ஏ(2)க்கு மாறாக இருக்காது.
8.	அதிக விஸ்தீரணமுள்ள விவசாய நிலத்தில் அதனை மனைப்பிரிவாக மாற்றாமல் அதில் ஒரு பகுதி மட்டும் (குறிப்பாக 5 செண்ட் தனிமனை) வீட்டு மனையாக தான ஏற்பாடு அல்லது கிரைய ஆவணமாக பதிவு செய்தல்.	வரிசை எண் 1ல் அளிக்கப்பட்ட தெளிவுரையே இதற்கும் பொருந்தும்.

தங்கள் உண்மையுள்ள,

அரசு முதன்மைச் செயலாளருக்காக

16/3/2020

Verified RealEstate™