பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்
சென்னை –28.

<u>சுற்றறிக்கை எண்.1/2023</u>

<u>கடித எண். 19464/U1/2023 நாள். 10.06.2023.</u>

பொருள்: புகார்கள்– நில அபகரிப்பு புகார்கள் பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 77(A)ன் கீழான புகார்கள் – விசாரணை மீதான தெளிவுரை மற்றும் மனுக்களை கையாளும் முறை குறித்து.

பார்வை:
1. இவ்வலுவலக சுற்றறிக்கை எண்.33760/யு1/2022 நாள்.27.09.2022.
2. இவ்வலுவலக சுற்றறிக்கை எண்.45633/யு1/2022 நாள்.4.1.2023.
3. W.P. No:13167/2023 மற்றும் W.M.P No: 12194/2023 நாள்.28.4.2023.

*****

1. தமிழ்நாடு சட்டம் 41/2022ன் படி பதிவுச் சட்டம் 1908 –ல் போலி ஆவணங்களை ரத்து செய்ய புதிய பிரிவுகள் 77(A) மற்றும் 77(B) உட்புகுத்தப்பட்டு 16.8.2022 முதல் அமுலுக்கு கொண்டு வரப்பட்டது. இதன் படி மேற்கொள்ளப்பட வேண்டிய நடவடிக்கைகள் தொடர்பாக அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்களுக்கும் பார்வை 1 மற்றும் 2 – ல் காணும் சுற்றறிக்கை வாயிலாக தெரிவிக்கப்பட்டது.

2. பார்வை (3) - ல் காணும் சென்னை உயர்நீதிமன்ற ஆணையில் பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 77A மற்றும் 77B ன் கீழ் விசாரணை செய்வது தொடர்பாக கீழ்கண்ட அறிவுரைகளை வழங்கியுள்ளது.

"10. In this context, respondents 1 and 2 are bound to maintain Appeal Register and all the applications/appeals. filed in the prescribed format, are to be registered, serial numbers are to be assigned and the same are to be informed to the applicants/appellants concerned. In the event of any emergency, the parties may be permitted to file an application setting out the emergent circumstances. If the reason for urgency is genuine, the authorities may give preference in disposing of the applications/appeals but not otherwise. In normal circumstances,

Verified RealEstate ™

the appeals are to be decided based on the registration number and by conducting an inquiry in the manner contemplated under the statute and rules in force."

11. The Inspector General of Registration/first respondent is directed to ensure that the applications/appeals received by the Sub-Registrars. District Registrars and the competent authorities are disposed of in a systematic manner by affording opportunity to all the parties and by conducting an inquiry as contemplated. Priority can be given to the applications/appeals if reason for urgency has been established, which is to be recorded. If any authority, unnecessarily overlooking the seniority for deciding the applications/appeals, have to be dealt with in accordance with the service rules in force. Any favouritism, nepotism or corrupt practice while dealing with such applications/appeals at no circumstances be tolerated by the Head of the Departments and the Government. In the event of any lapses, negligence or dereliction of duty. disciplinary proceedings have to be initiated against the authorities who all are responsible for such misconduct."

3. இது தொடர்பாக உரிய சுற்றறிக்கை பிறப்பிக்க பதிவுத்துறை தலைவருக்கு சென்னை உயர்நீதிமன்றம் உத்தரவிட்டுள்ளது. அதன்படி, பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 77A–ன் படி விசாரணை செய்வது குறித்து கீழ்கண்ட நெறிமுறை வகுத்தளிக்கப்படுகிறது.

4. மேற்கண்ட நீதிமன்ற ஆணையில் எடுத்துரைத்தது போல, பதிவுச்சட்டப்பிரிவு 77Aன் கீழ் பெறப்படும் நில அபகரிப்பு புகார் மனுக்களை கீழ்காணும் பரிந்துரைக்கப்பட்ட படிவம் அடங்கிய பதிவேட்டில் வரிசை கிரையமாக பதிவு செய்ய வேண்டும்.

வ. எண்	மனு பெறப்பட்ட நாள்.	மனுதாரரர் பெயர் / முகவரி	சார்பதிவாளர் அலுவலகம் /ஆவண எண்.	ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் & வாங்கியவர் சாட்சிகள் பெயர்/ முகவரி	குறிப்பு
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)

5. அவ்வாறு பதிவு செய்த பின்பு பதிவேட்டின் வரிசை எண் மற்றும் முதுநிலை அடிப்படையில் தங்கள் மனு விசாரணைக்கு எடுத்துக்கொள்ளப்படும் என்ற விபரத்தை கடிதம் மூலமாக மனுதாரருக்கு அளிக்க வேண்டும். இதே போன்ற பதிவேடு மேல்முறையீட்டில் பெறப்படும் மனுக்களை விசாரிக்க பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலகத்தில் பேணப்படும்.

6. பார்வை –1–ல் காணும் சுற்றறிக்கையில் தெரிவித்தபடி பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 22A மற்றும் 22B –ன் கீழ் வரும் வழக்குகள் மட்டுமே விசாரணைக்கு

Verified RealEstate™

எடுத்துக்கொள்ளப்பட வேண்டும். எக்காரணத்தைக் கொண்டும் உரிமையியல் குறித்த வழக்குகள் விசாரணைக்கு எடுத்துக் கொள்ளக்கூடாது.

7. பதிவேட்டில் பதிவு செய்த வரிசையில் மட்டுமே விசாரணையை துவங்க வேண்டும். எக்காரணத்தைக் கொண்டும் பின்பு பெறப்பட்ட மனுக்களுக்கு முன்னுரிமை அளித்து விசாரணையை துவக்கக் கூடாது. பதிவேட்டில் பதிவு செய்த வரிசையில் மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர்களை விசாரணைக்கு நேரில் வர அறிவிப்பு அனுப்ப வேண்டும். முதல் விசாரணையில் மனுதாரர் அளித்த மனு மற்றும் ஆதாரங்களை எதிர்மனுதாரர்களுக்கு வழங்கி உரிய ஒப்புதல் பெற வேண்டும். அதேபோல் எதிர்மனுதாரர் அளிக்கும் ஆதாரங்களையும் மனுதாரர்களுக்கு வழங்கி உரிய ஒப்புதல் பெற வேண்டும். அதன்பின் உரிய கால அவகாசம் வழங்கி மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர்களின் வாதத்தை கேட்டறிந்து, இறுதி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். இறுதியாணை பிறப்பித்தப் பின்னர் மேற்கண்ட பதிவேட்டில் சிவப்பு மையினால் அவ்வினம் சுழிக்கப்பட்டு குறிப்பு கலத்தில் இறுதியாணை பிறப்பிக்கப்பட்ட தேதியினை குறிப்பிட வேண்டும்.

8. விசாரணையை அவசரமாக முடிக்க யாரேனும் கோரினால் மனுதாரரிடமிருந்து அவசரத்தன்மையில் காரணத்தை எழுதிப்பெற்று, அக்காரணம் நியாயமான காரணமாக இருக்கும் என்று கருதினால் மட்டுமே அதனை உடன் விசாரித்து ஆணை பிறப்பித்திட வேண்டும். அவ்வாறு உரிய காரணம் எதும் இல்லையெனில் அம்மனுவினை நிராகரித்து வரிசை கிரமமாகவே விசாரணையை ஆரம்பிக்க வேண்டும். விசாரணையை அவசரமாக முடிக்க கோரும் மனுக்களை எக்காரணம் கொண்டும் ஊக்குவிக்க கூடாது. இதனை ஒரு முக்கியமான நியாயமான காரணம் இருக்கும் என்று கருதும் வழக்குகளுக்கு மட்டுமே எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும்.

9. ஒரு வழக்கில் விசாரணையை தொடங்கிய பின் மனுதாரர்கள்/ எதிர்மனுதாரர்கள் கால அவகாசம் கோரும் நிலையில் தேவையான கால அவகாசம் அளிக்க வேண்டும். அதே சமயம் இதனை வழக்கை தாமதப்படுத்த பயன்படுத்தும் கருவியாக மனுதாரர்களோ /எதிர்மனுதாரர்களோ பயன்படுத்தினால் மேலும் கால அவகாசம் அளிக்காமல் உரிய இறுதி ஆணையை பிறப்பிக்க வேண்டும்.

10. விசாரணை அலுவலர்கள் பாரபட்சத்துடன், நடுநிலையின்றி நடந்து கொள்ளுதல், தேவையற்ற காலதாமதம் ஏற்படுத்துதல், உரிய காரணம் இன்றி ஒரு மனுவிற்கு முன்னுரிமை அளித்தல், கடமை தவறுதல், அலட்சியப்போக்குடன் செயல்படுதல் போன்றவை கண்டறியப்படின் நீதிமன்ற ஆணையில் தெரிவிக்கப்பட்டவாறு அவர்கள் மீது கடுமையான நடவடிக்கை எடுக்கப்படும். மேலும், மண்டல துணைப் பதிவுத்துறைத் தலைவர்கள் தங்களின் ஆய்வின் போது தங்களின் மண்டலத்தில் செயல்படும் மாவட்டப்பதிவாளர்(நிர்) அலுவலகங்களில்

Verified RealEstate™

பதிவுச்சட்டப்பரிவு 77Aன் கீழான மனுக்கள் மற்றும் பதிவேடு மேற்கூறிய அறிவுரைகளின் படி பராமரிக்கப்பட்டு விசாரிக்கப்படுகிறதா என்பதை சரிபார்க்க வேண்டும் எனவும் அதில் ஏதும் விதிமீறல் இருப்பின் பதிவுத்துறை தலைவரின் கவனத்திற்கு உடனடியாக கொண்டுவரப்படவேண்டும்.

ஒம்/-10.06.2023
பதிவுத்துறை தலைவர்

//ஆணைப்படி//

பதிவுத்துறை தலைவருக்காக

பெறுநர்:
அனைத்து துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்கள்
அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள்

நகல்
"CS" பிரிவு
பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்
(பதிவுத்துறை இணையதளத்தில் பதிவேற்றம் செய்திட)
"M" பிரிவு (தகவலுக்காக)

Verified RealEstate