பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலகம்,

சென்னை – 28.

சுற்றறிக்கை

எண். 21343 / C1 / 2021, நாள்.10.07.2021.

பொருள் : ஏலம் மூலம் கிரயச் சான்று வழங்கப்படுதல் – சொத்தின் மீது நீதிமன்றத்தால் பற்றுகை ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட விபரம் வில்லங்கச் சான்றில் குறிப்பு மேற்கொள்ளப்பட்டது – தொடர் ஆவணப் பதிவு மறுக்கப்பட்டதால் உயர் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தாக்கல் – உயர் நீதிமன்றத்தால் ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டது – சுற்றறிக்கை பிறப்பித்தல்.

பார்வை :

1. பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.18339/சி1/2012, நாள்.25.04.2012.
2. பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.18223/சி1/2013–3, நாள்.08.11.2013.
3. சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட WP எண். 13282/2021 – மற்றும் பல்வகை மனு மீதான தீர்ப்பாணை. நாள்.25.06.2021.

*****

1. பார்வை 1–ல் கண்ட சுற்றறிக்கையின்படி, அசையாச் சொத்து பொருத்து பரிமாற்றம் ஏதும் மேற்கொண்டு ஆவணம் பதிவுக்குத் தாக்கல் செய்யப்பட்டால், தாக்கல் செய்பவரிடமிருந்து சொத்து உரிமை குறித்த உரிய பதிவுருக்கள் பெற்று பரிசீலனை செய்து மன நிறைவு அடைந்த பின்னரே பதிவு அலுவலர் பதிவுக்கு ஏற்க வேண்டும் என சுற்றறிக்கை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

2. பார்வை 2–ல் கண்ட சுற்றறிக்கையின்படி, பதிவிற்கு ஆவணம் தாக்கல் செய்யும் ஆவணதாரர், தாம் அவ்வாவணத்தை எழுதிக் கொடுப்பதற்கு சொத்தின் மீதான அன்னாரின் உரிமையை நிலை நாட்டும் வண்ணம் ஆவண தாக்கலுக்கு முந்திய 10 நாட்களுக்குள் பெறப்பட்ட வில்லங்கச்சான்றுடன் ஆவணங்களை தாக்கல் செய்ய பதிவு அலுவலர் வலியுறுத்த வேண்டும் எனவும், மேற்படி வில்லங்கச்சான்றின்படி கடைசியாக கிரையம் பெற்ற/உரிமை பெற்ற நபரால்தான் அவ்வாவணம் எழுதித் தரப்படுகிறது என்பதை பதிவு அலுவலர் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

...2...

Verified RedEstate

3. ஆவணப்பதிவின்போது போலி ஆவணங்கள் மற்றும் ஆள்மாறட்ட ஆவணப்பதிவினை தடுத்திடும் பொருட்டு ஆவணப் பதிவிற்கு முன், அவ்வாவணச் சொத்து தொடர்பாக வில்லங்கச் சான்றினை கண்டிப்பாக பதிவு அலுவலர்கள் பரிசீலித்திட வேண்டும் என்ற நடைமுறையினை உறுதி செய்திடவே பார்வை 2-ல் கண்ட சுற்றறிக்கை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

4. (i) ஒரு சொத்தின் மீது கடன் பெற்று அதை திருப்பிச் செலுத்தாத நிலையில், அச்சொத்து மீது ஏல நடவடிக்கைக்கு உட்படுத்தப்பட்டு வங்கி மற்றும் கடன் வசூல் தீர்ப்பாயம் ஆகிய அமைப்புகளால் சட்ட பூர்வ நடவடிக்கைகளின் கீழ் அச்சொத்தினை ஏலம் மூலம் உரிமை பெற்றவருக்கு கிரயச் சான்று எழுதிக் கொடுக்கப்படுகின்றன.

(ii) ஒரு நேர்வில், ஒரு வங்கியால் ஏலம் மூலம் வழங்கப்பட்ட கிரயச் சான்று, பதிவுக்குத் தாக்கல் செய்யப்பட்டதில் அவ்வாறு ஏலம் வழங்கப்பட்ட சொத்தினை பொருத்து ஏற்கனவே நீதிமன்றம் ஒன்றினால் பற்றுகை ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளதால், அக்கிரயச் சான்று பதிவுக்கு ஏற்கப்படாமல் மறுதளிக்கப்பட்டுள்ளது. இதனை எதிர்த்து சம்பந்தப்பட்ட வங்கியால் சென்னை உயர் நீதிமன்றத்தில் நீதிப்பேராணை மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டதில் பார்வை -3 -ல் காணும் தீர்ப்புரையில், கீழ்காணுமாறு ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

'5. The said ground stated in the impugned order is not sustainable in view of the numerous judgements passed by this Court,..... In the above said cases, this Court had categorically held, after considering several decisions and citing the provision under section 31 -B of The Recovery of Debts due to Banks and Financial Institutions Act. 1993, that Sub Registrar cannot refuse to register the sale certificate on the ground that there is an attachment order passed by the Civil Court. In the cases, it has been held that the rights of secured creditors in terms of Section 31- B of the Act will override all other debts.'

'7.The Inspector General of Registration, ... Shall issue a circular to all the Registrars in Tamil Nadu to register all sale certificates irrespective of any attachment orders passed by the Civil Courts in view of the above judgments as well as the statutory provisions namely, Sections 31-B and 34 of Recovery of Debts due to Banks and Financial Institutions Act, 1993. .....It is made clear that if any Registering Authority refuses to register the sale certificate on the ground of attachment order passed by the Civil Court,

Verified by RealEstate™

it would be deemed to be violation of Court's order amounting to contempt and the aggrieved parties can always initiate contempt proceedings before this Court." என ஆணையிடப்பட்டுள்ளது.

எனவே, 'Secured Creditor' என்ற தகுதியில் வங்கியால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஏல கிரயச் சான்றுகள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால், அச்சொத்து மீது நீதிமன்றம் ஒன்றினால் பற்றுகை ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளதன் காரணத்திற்காக மறுப்பு குறிப்பு (Check Slip) மற்றும் மறுப்பு ஆணை (Refusal Order) வழங்கப்படக் கூடாது என்றும் ஆவணப் பதிவினை நிறுத்திடாமல் இதர சட்ட தேவைகள் பூர்த்தி செய்யப்பட்டு இருப்பின் ஆவணப்பதிவு மேற்கொள்ள பதிவு அலுவலர்கள் அறிவுறுத்தப்படுகின்றனர்.

ஒம்/–10.07.2021

பதிவுத்துறை தலைவர்

/ ஆணையின்படி /

கூடுதல் பதிவுத்துறை தலைவர்

(முத்திரை மற்றும் பதிவு)

10/7/21

பெறுநர் :

1. அனைத்து துணை பதிவுத்துறை தலைவர்கள்,
2. அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள் (நிர்வாகம் மற்றும் தணிக்கை),
3. அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்,

நகல் :

1. அரசு செயலாளர்,
வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை,
தலைமைச் செயலகம், சென்னை – 09 . – தகவலுக்காக அனுப்பப்படுகிறது.

2. அனைத்து உயர் அலுவலர்கள், பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலகம்.
3. இயக்குநர், பதிவுத்துறை பயிற்சி நிலையம், சென்னை – 14.
4. முக்கிய ஆணைக் கோப்பு.

Verified RedEstate

Verified RealEstate™