பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்,
சென்னை –600 028.

சுற்றறிக்கை

.எண். 45379/C1 /2018 நாள் 09.10.2018.

பொருள்: பொது அதிகார முதல்வர் உயிருடன் உள்ளார் என்பதற்கான சான்று – பொது அதிகாரத்தை பயன்படுத்தி சொத்தினை விற்பனை செய்யும்போது தாக்கல் செய்தல் – தெளிவுரை – தொடர்பாக.

பார்வை:
1. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண். 189/சி1/2013 நாள் 2.2.2013.
2. மாண்புமிகு உச்ச நீதிமன்ற ஆணை எண்.SLP(C) எண். 30483/2014 நாள் 3.8.2015.
3. பதிவுத்துறைத்தலைவர் க.எண்7154/சி1/2015 நாள் 24.8.2015.
4. பதிவுத்துறைத்தலைவர் க.எண் 47576/சி1/2016 நாள் 21–12–2016 உடன் இணைத்தனுப்பப்பட்ட மாண்புமிகு உயர்நீதிமன்ற தீர்ப்பாணை எண். COP 18701/2016

******

1. பார்வை 1ல் கண்ட பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கையின்படி 1.2.2013க்கு பின்னர் பதிவு செய்யப்பட்ட பொது அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் முகவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும்போது பொது அதிகாரம் அளித்த முதல்வர் உயிருடன் உள்ளார் என்பதற்கான "உயிருடன் உள்ளார்" என்ற சான்றும் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டுமென தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் தேதிக்கு முன் 30 நாட்களுக்குள் இச்சான்று வழங்கப்பட்டிருக்க வேண்டும் எனவும் அதற்கு முன்பாக அச்சான்று வழங்கப்பட்டிருந்தால் அச்சான்று செல்லத்தக்கதல்ல எனவும் பொது அதிகார ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டு அவ்வாவணத்தின் அடிப்படையில் 30 நாட்களுக்குள் தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணங்களுக்கு இச்சான்று தேவையில்லை எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

Verified RealEstate ™

2. இது குறித்து பார்வை 2ல் காணும் மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்ற தீர்ப்பில் தெளிவுரை வழங்கப்பட்டதற்கு இணங்க அதனைப் பின்பற்ற அனைத்து கள அலுவலர்களுக்கும் பார்வை 3ல் கண்ட கடிதத்தின் படி தெரிவிக்கப்பட்டது.

3. பார்வை 4ல் கண்ட கடித வழி 1..2.2013க்கு முன்னர் பதிவு செய்யப்பட்ட பொது அதிகார ஆவணங்களைப் பொறுத்தும் அதனடிப்படையில் முகவரால் ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்படும்போதும் முதல்வர் உயிருடன் உள்ளார் என்ற சான்று கோர வேண்டும் என தெரிவிக்கப்பட்டது.

4. ஆனால் பொது அதிகாரங்களின் வழி முகவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும்போது பதிவு அலுவலர்கள் முதல்வர் உயிருடன் உள்ளார் என்ற சான்றை ஆவணப்பதிவு தேதியன்று பெற்று வழங்க கோருவதாகவும் இதனால் தேவையற்ற சிரமங்கள் ஏற்படுவதாகவும் பெருமளவு புகார்கள் இவ்வலுவலகத்திற்கு வரப்பெற்றுள்ளன. இதனைத் தவிர்க்கும் பொருட்டு உரிய தெளிவுரை கீழ்க்கண்டவாறு வழங்கப்படுகிறது.

   i. பார்வை 2ல் கண்ட மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்ற ஆணையில் கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

> "Accordingly, we clarify the circular. We may hasten to add that the term 'within a period of thirty days' has to be understood in the past tense, that is, the executant was alive thirty days prior to the date of execution of the sale deed. We may further emphasize that the clause can never be read futuristically and it has to relate to past."

இதன்படி மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்றம் ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட நாளை (Date of execution) கணக்கில் கொண்டு அதிலிருந்து 30 நாட்களுக்கு முன்பு வரை முதல்வர் உயிருடன் உள்ளார் என்ற சான்றை பெற்று அளிக்கலாம் என சுற்றறிக்கையை மாற்றி அமைத்துள்ளது. சுற்றறிக்கையில் தெரிவிக்கப்பட்ட ஆவணம் தாக்கல் செய்யும் நாளுக்கு பதில் ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட நாளை முதன்மையாகக் கொண்டு உயிருடன் உள்ளார் என்ற சான்றின் காலவரையறையை கணக்கிட்டுள்ளது. இதன்படி ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட தேதிக்கு முன் 30 நாட்களுக்குள் இச்சான்று வழங்கப்பட்டிருக்க

Verified RealEstate TM

வேண்டும். அதற்கு முன்பாக சான்று வழங்கப்பட்டிருந்தால் அச்சான்று செல்லத்தக்கதல்ல.

ii. உதாரணமாக பொது அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்த தேதி 14.5.2018. பொது அதிகாரத்தைப் பயன்படுத்தி ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள் (Date of execution) 14.7.2018. ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட நாள் 25.7.2018. இந்நிகழ்வில் "உயிருடன் உள்ளார்" என்ற சான்று 14.6.2018 தேதியிலிருந்து 25.7.2018 தேதிக்குள் ஏதாவது ஒரு நாளில் பெற்றால் போதுமானது. 13.6.2018 மற்றும் அதற்கு முன்பு பெறப்பட்ட உயிருடன் உள்ளார் என்ற சான்று செல்லத்தக்கதல்ல.

iii. மேலும், பொது அதிகார ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட நாளிலிருந்து அவ்வாவணத்தின் அடிப்படையில் 30 நாட்களுக்குள் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட ஆவணங்களுக்கு இச்சான்று கோரத் தேவையில்லை எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது. மேற்கண்ட உதாரணத்தில் 13.6.2018 வரை மேற்கண்ட பொது அதிகார ஆவண அடிப்படையில் எழுதிக் கொடுக்கப்படும் ஆவணங்களுக்கு உயிருடன் உள்ளார் என்ற சான்று தேவையில்லை. மேலும், பொது அதிகார ஆவணங்களின் மூலம் கிரயம் பெறப்படும் (Purchase Power) ஆவணங்களுக்கும், நிறுவனங்களால் எழுதிக் கொடுக்கப்படும் பொது அதிகார ஆவணங்களுக்கும் பார்வை 1ல் கண்ட சுற்றறிக்கையில் தெரிவித்துள்ளபடி உயிருடன் உள்ளார் என்ற சான்று கோரத் தேவையில்லை.

5. மேற்கண்டவாறு சார்பதிவாளர்கள் செயல்படுவதை மாவட்டப்பதிவாளர்கள் மற்றும் துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்கள் கண்காணிக்கவும் எவ்வித புகார்களுக்கும் இடமின்றி பதிவு அலுவலர்கள் செயல்படுவதை உறுதிப்படுத்தவும் கோரப்படுகிறார்கள்.

9/10/18

பதிவுத்துறைத்தலைவர்.

9/10/18

பெறுநர்:
அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்,
அனைத்து மாவட்டப் பதிவாளர்கள்
அனைத்து துணைப் பதிவுத்துறைத் தலைவர்கள்

Verified RealEstate