/மின்னஞ்சலில்/

/பதிவுத்துறை/

அனுப்புநர்
பதிவுத்துறைத்தலைவர்,
பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்,
சென்னை-28.

பெறுநர்
அனைத்து துணை பதிவுத்துறை தலைவர்கள்,
அனைத்து மாவட்ட பதிவாளர்கள்,
அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்,
(இணைப்புடன்)

கடித எண்.2090/சி2/2023, நாள்.09.02.2024.

அய்யா/அம்மையீர்,

பொருள் : பதிவுத்துறை – ஆவணப் பதிவில் அரசுக்கு இழப்பு உறுதி செய்யப்பட்ட விவரங்கள் சம்பந்தப்பட்ட ஆவணம் தொடர்புடைய அட்டவணை 2-ல் குறிப்பு சேர்த்தல் – வில்லங்கச் சான்றில் இழப்பு விவரம் குறிப்பிடப்படுதல் – இழப்பு வசூலித்தல் – அடுத்தடுத்து சொத்து வாங்கிய நபர்களிடம் விகிதாச்சார அடிப்படையில் இழப்பு வசூலிப்பது – விகிதாச்சாரப்படி இழப்பு வசூலிக்கப்பட்ட நபர்கள் மற்றும் சொத்துக்களை பொறுத்து தொடர் ஆவண பதிவுகள் மேற்கொள்ள அனுமதித்தல் – அரசு தெளிவுரை – தொடர்பாக.

பார்வை :
1. தமிழ்நாடு பதிவுத்துறை தலைவர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள், எண்.54962/இ1/2001, நாள்.04.12.2001
2. பதிவுத்துறை தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை எண்.30/2009/சி1(கோப்பு எண்.33592/சி1/2009), நாள்.31.07.2009
3. பதிவுத்துறை தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை எண்.2/2012, எண்.251/சி1/2012, நாள்.24.05.2012
4. பதிவுத்துறை தலைவர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை எண்.654/சி1/2013, நாள்.18.02.2013
5. அரசு கடித எண்.5173628/J1/2023-1, dated.24.11.2023.

......

பார்வை 1 முதல் 4-ல் கண்ட சுற்றறிக்கைகளின்படி இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 47A(1), 47A(3), 47A(5), 47A(6), 47A(10), 19B(4), 33A மற்றும் பதிவுச்

Verified @ RealEstate ™

சட்டம் பிரிவு 80A தொடர்பான சட்ட பூர்வ நடவடிக்கைகளின் கீழான ஆணைகளின்படி அரசுக்கு ஏற்பட்ட முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் உறுதிப்படுத்தப்பட்ட இழப்பு குறித்தும், உள்தணிக்கை மற்றும் மாநில தணிக்கை அறிக்கைகளில் குறிப்பிட்டுள்ள இழப்பு உறுதி செய்யப்பட்டு இறுதியாணை இடப்பட்ட விபரங்களையும் இழப்பு சம்பந்தப்பட்ட ஆவணங்கள் தொடர்புடைய அட்டவணை 2-ல் உரிய குறிப்புரை மேற்கொள்ள தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. அத்தொகை உரிய காலக்கெடுவிற்குள் செலுத்தப்படாத நிலையில் அவ்வாவணங்கள் வருவாய் மீட்பு சட்டப்படி நடவடிக்கைக்கு உட்பட்டது என்பதால் தொடர் ஆவணங்கள் பதிவுக்குவரின் அதனை பதிவுக்கு ஏற்காமல் ஆட்சேபணை குறிப்புடன் (Check Slip) தாக்கல் செய்தவரிடம் திருப்பி அளிக்கவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

இதனைத்தவிர, முன் ஆவணத்தை பொறுத்து அரசுக்கான இழப்பு உறுதி செய்யப்படுவதற்கு முன்னர், முன் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து தொடர்பாக தொடர் ஆவணங்கள் பதிவான நேர்வுகளில், அதன் பின்னிட்டு முன் ஆவணம் பொறுத்து இழப்பு உறுதி செய்யப்படும் நிலையில், பின்னர் பதிவான தொடர் ஆவணங்களிலும், அதன் முன் ஆவணத்தில் கண்ட இழப்பு விபரம் அட்டவணை 2-ல் குறிப்பிடப்பட்டு, அதன் பின்னர், இழப்பு குறிப்பிடப்பட்ட அத்தொடர் ஆவணங்களை அடிப்படையாக கொண்டு பதிவுக்கு வரும் இதர தொடர் ஆவணங்களும் பதிவு செய்யப்படாமல் ஆட்சேபணை குறிப்புடன்(Check Slip), ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தவரிடம் திருப்பி அளிக்கப்பட்டு வருகிறது.

மேற்கூறியபடி, முன் ஆவணத்தில் ஏற்பட்ட இழப்பு குறித்து அதன் அட்டவணை 2-ல் குறிப்பிட்டு வில்லங்கச் சான்றில் அவ்விழப்பு காட்சிப்படுத்தப்பட்டாலும், இழப்பு ஏற்படுத்திய முன் ஆவணத்தினை எழுதி வாங்கிய நபர்கள் அவ்வாவணத்தில் கண்ட சொத்து முழுமையினையும் பகுதி பகுதியாக தொடர் ஆவணங்களின்படி ஏற்கனவே பலருக்கு விற்பனை செய்த நிலையிலும் அவர்களை பொறுத்து முன் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து தொடர்பாக எவ்வித தேவையும் எழாத நிலையில், அந்நபர்கள் முன் ஆவணத்தில் கண்ட இழப்பினை தற்போது செலுத்திட முன் வருவதில்லை. இந்நிலையில், முன் ஆவண இழப்பு விபரம் அதன் பின்னர் பதிவான தொடர் ஆவணம் பொறுத்தான வில்லங்கச் சான்றிலும் பிரதிபலிக்கபடும் நிலையில், அவ்வாவணங்களின் அடிப்படையில் ஒருபகுதி அல்லது பிரிபடாத பாகம் கிரயம் பெற்ற நபர்களால் முன் ஆவணத்தில் கண்ட முழுச் சொத்துக்குமான இழப்பினை செலுத்திட இயலாத நிலை உள்ளது. இதன் காரணமாக அச்சொத்தினை வாங்கிய பொதுமக்கள் அவசரத் தேவைகளுக்காக கூட அடமானம் உள்ளிட்ட எவ்வித தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு செய்திட இயலாத நிலை உள்ளது. இதன் காரணமாக பொது மக்களுக்கு இடையூறும் அரசுக்கும், அத்தொடர் ஆவணங்களின்படி கிடைக்க வேண்டிய வருவாயும் தடைபட்டுள்ளது.

Verified RealEstate

மேற்கூறியபடி, பாதிக்கப்பட்ட தொடர் ஆவணங்கள் மூலம் உரிமை பெற்றவர்கள் முன் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து முழுமைக்கும் உரிமைதாரர்கள் அல்ல. முன் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் ஒரு பகுதிக்கு மட்டுமே அல்லது பிரிபடாத பாகத்திற்கு மட்டுமே உரிமை உடையவர்கள் ஆவர். இந்நிலையில் முன் ஆவணத்தின்படி அரசுக்கு ஏற்பட்டுள்ள இழப்பினை, முன் ஆவணம் பதிவு செய்த நபர்கள் செலுத்தாத நிலையில் தொடர் ஆவணங்கள் மூலம் பகுதியாக உரிமை பெற்றவர்களிடம் அவ்விழப்பினை விகிதாச்சார அடிப்படையில் அல்லாமல் முழு இழப்பும் தொடர் ஆவண பதிவுக்கு வரும் நபரிடம் கோருவது முரணாக உள்ளது. இது தொடர்பாக பொதுமக்களிடமிருந்து பெறப்பட்ட முறையீடுகளின் அடிப்படையில் அரசின் தெளிவுரை கோரி கடிதம் அனுப்பப்பட்டதில் பார்வை 5-ல் கண்ட தெளிவுரை கடிதம் அரசிடமிருந்து பெறப்பட்டுள்ளது.

பொருள் தொடர்பாக பெறப்பட்ட பார்வை 5-ல் கண்ட அரசின் கடிதம் இதன்மூலம் அனைவருக்கும் அனுப்பப்படுகிறது. அக்கடிதத்தில் கண்ட தெளிவுரைகளை செயல்படுத்திட, கீழ்கண்ட நடைமுறைகளை கடைபிடித்திட அனைவருக்கும் அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

1) முன் ஆவணத்தில் அரசுக்கு ஏற்பட்ட இழப்பு தொடர்பாக, பின்னர் பதிவான தொடர் ஆவணங்களின்படி, அச்சொத்தினை பகுதி பகுதியாக உரிமை பெற்றுள்ள தற்போதைய உரிமைதாரர்கள், அவரவரது சொத்தின் விகிதாச்சார அடிப்படையில் இழப்பினை செலுத்த முன்வரும் நிலையில், அவ்விகிதாச்சார இழப்பினை சரியாக கணக்கிட்டு வசூலிக்கலாம் எனவும், அவ்விபரத்தினை சம்பந்தப்பட்ட ஆவண அட்டவணை 2-ல் குறிப்புரை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் எனவும், அசல் ஆவணத்தில் இழப்பு வசூலிக்கப்பட்ட விபரம் சார்பதிவாளரால் சான்றிடப்பட்டு ஒளிவருடல் மேற்கொள்ளப்பட வேண்டுமென இதன் மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது. மேற்கூறியவாறு, இழப்பு வசூலிக்கப்படும் நிலையில் சம்பந்தப்பட்ட உரிமைதாரர்களால் தாக்கல் செய்யப்படும் தொடர் ஆவணங்கள் பதிவுக்கு ஏற்கப்படலாம் எனவும் இதன்மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

2) மேலும், மேற்கூறிய பத்தி 1-ல் கண்ட நிகழ்வுகளில் சம்பந்தப்பட்ட ஆவணங்களுக்கு இந்திய முத்திரை சட்டப் பிரிவு 47A(1), 47A(3), 47A(5), 47A(6), 47A(10)-ன் கீழான மதிப்பு குறைவு நடவடிக்கைகளின்படி பிரிவு 47A(2)-கீழ் ஆணைகள் வழங்கப்பட்டிருந்தால், அவ்வாணைகளைப் பொறுத்து மட்டும், ஆணையிட்ட இரண்டு மாதத்திற்குள் இழப்பு செலுத்தப்படாத நிலையில், அதன் பின்னிட்டு செலுத்தப்படும் விசிதாச்சாரபடியான இழப்பிற்கு, பிரிவு 47A(4)-ல் தெரிவிக்கப்பட்டபடி இழப்பு செலுத்தப்படும் காலம் வரை அவ்விகிதாச்சார இழப்புக்கான வட்டி மாதம் ஒன்றுக்கு 1% வீதம் கணக்கிட்டு கூடுதலாக வசூலிக்கப்பட வேண்டுமெனவும் இதன் மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

Verified © RealEstate

3) பத்தி 2-ல் தெரிவிக்கப்பட்ட மதிப்பு குறைவு வழக்குகள் அல்லாத இதர சட்டப்பிரிவுகள் மற்றும் தணிக்கை குறிப்புரைகள் தொடர்பான விகிதாச்சார இழப்புகளை வசூலிக்கும் நிலையில் இந்திய முத்திரைச் சட்டப்பிரிவு 47A(4)-ன் கீழான 1% வட்டி கூடுதலாக வசூலிக்க வேண்டிய நிலை ஏதுமில்லையென இதன் மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

4) மேற்கூறியவற்றிற்கு மாறாக, அரசுக்கு இழப்பு ஏற்படுத்தப்பட்ட முன் ஆவணத்தின் அடிப்படையில் உரிமை பெற்ற முன் ஆவணதாரர்கள் மற்றும் தற்போதைய நில உடைமைதாரர்களால் முன் ஆவணத்தில் கண்ட முழு இழப்பினையோ அல்லது அவரவரது விகிதாச்சார அடிப்படையிலான இழப்பினையோ செலுத்திட முன் வராமல் ஆட்சேபணை தெரிவிக்கும் நிலையில், அச்சொத்து குறித்த தற்போதைய உரிமைதாரர்கள் மற்றும் முன் ஆவணம் எழுதி வாங்கிய நபர்கள் ஆகிய அனைவருக்கும் முன் ஆவணப்படி அரசுக்கு ஏற்பட்ட இழப்பினை விகிதாச்சார அடிப்படையில் கணக்கிட்டு அதனை செலுத்திட கோரி அறிவிப்பு அனுப்பிடவும் இதன்மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

5) முன் ஆவணத்தில் கண்ட இழப்பு காரணமாக பாதிக்கப்பட்டுள்ள அச்சொத்தின் தற்போதைய உரிமைதாரர்களான பொதுமக்கள் அவசரத் தேவைகளுக்காக தொடர் ஆவணங்கள் பதிவு செய்திட ஏதுவாக வழங்கப்பட்டுள்ள இத்தெளிவுரைகளை எவ்வித குறைகளுக்கும் இடமின்றி பின்பற்றிட பதிவு அலுவலர்களுக்கு அறிவுறுத்தப்படுகிறது. இந்நடவடிக்கையில், பதிவு அலுவலர்கள் மற்றும் பொதுமக்களுக்கு எழும் ஐயங்களுக்கு மாவட்ட பதிவாளர்கள் மற்றும் துணைப்பதிவுத்துறை தலைவர்களால் உடனுக்குடன் தீர்வு வழங்கப்பட வேண்டுமெனவும் இதன் மூலம் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

6) பார்வை 5-ல் கண்ட அரசின் தெளிவுரை மற்றும் இக்கடிதம் பெறப்பட்டமைக்கு ஒப்புதலினை சார்பதிவாளர்கள் மாவட்ட பதிவாளர்களுக்கும், மாவட்ட பதிவாளர்கள் துணைப்பதிவுத்துறை தலைவர்களுக்கும் அனுப்பிட கோரப்படுகிறது. ஒருங்கிணைந்த ஒப்புதலினை துணைப்பதிவுத்துறை தலைவர்கள் இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பிட கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

ஒம்/-09.02.2024
பதிவுத்துறை தலைவர்

/ஆணையின்படி/

கூடுதல் பதிவுத்துறை தலைவர்
(முத்திரை மற்றும் பதிவு)

Verified RealEstate ™

பெறுநர்:

அனைத்து துணைப் பதிவுத்துறை தலைவர்கள்,
அனைத்து மாவட்டப் பதிவாளர்கள், (நிர்வாகம் மற்றும் தணிக்கை),
அனைத்து பதிவு அலுவலர்கள்.

நகல் :

1. இயக்குநர், பதிவுத்துறை பயிற்சி நிலையம், சென்னை-14.
2. அனைத்து உயர் அலுவலர்கள், பதிவுத்துறைத் தலைவர் அலுவலகம்.
3. பதிவுத்துறைத் தலைவரின் நேர்முக எழுத்தர்.
4. நேர்முக உதவியாளர் (தனி),
மாண்புமிகுவணிகவரிமற்றும்பதிவுத்துறைஅமைச்சர்அவர்கள்.
5. முக்கிய ஆணைக்கோப்பு.
6. கணினி மென்பொருள்பிரிவு – (இணையதளத்தில்மேலேற்றம்செய்வதற்கு)

Verified RealEstate™

Commercial Taxes and Registration Department, Secretariat, Chennai – 9.

Letter No.5173628/J1/2023-1, Dated 24.11.2023

From
Tmt.B.Jothi Nirmalasamy, I.A.S.,
Secretary to Government.

To
The Inspector General of Registration,
Chennai-28.

Sir,

Sub: Registration Department – Audit losses – Remarks in Encumbrance Certificate – Charge on the property - Recovery of audit losses – Proportionate to the property purchased by the subsequent purchaser – Allowing further document – Instructions - Regarding.

Ref: From the Inspector General of Registration, Letter No.2090/C2/2023, dated 30.06.2023.

I am to invite your kind attention to the reference cited wherein you have stated that instructions were issued to the Registering Officers to add due remarks regarding confirmed losses and details of statutory action initiated thereupon in Index II (Encumbrance Certificate) of the document concerned and if any further document is presented for registration pertaining to the property for which loss to the Government is confirmed, the Registering Officers were instructed to refuse registration unless the loss to the Government is paid by the owner of the property. Further, in most of such cases, since the original owner who has no interest to pay the dues to the Government in the sold out property, the subsequent purchasers request the Sub Registrars to collect the loss proportionate to his/her extent of ownership and accept his/her document for registration and hence, having taken into consideration the facts and circumstances of the above matter and in the interest of the Revenue to the Exchequer as well as the subsequent innocent purchasers, you have requested the Government to issue suitable orders as to the loss proportionate to the extent owned by any subsequent purchaser out of the total area can be collected and he/she may be allowed to register further document considering the charge created on the property under section 47-A(4) of the Indian Stamp Act, 1899.

2. In this regard, I am to request you to pursue the subject matter on the following guidelines:-

i) Government losses may be collected from the present land owners on further registration of the land property, whenever they come forward to pay the losses proportionate to the extent owned by them under Section 47 A(4) of Indian Stamp Act,1899.

ii) Whenever the present land owners do not come forward or object to pay either the total loss or the loss proportionate to his/her land property under Section 47 A(4) of Indian Stamp Act,1899, you are requested to enumerate all the present flat owners as well as the previous owners/Promoter holding undivided interest in the land and to issue a Notice letting them to know their liability to pay the loss amount to the Government and to proceed thereby to collect the losses either from the present owners or from the previous owners/Promoter or all of them.

Yours faithfully,

28/11/22

for Secretary to Government

Verified RealEstate™