பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகம்
சென்னை-28.

சுற்றறிக்கை
எண்.25600/சி1/2018, நாள். 1.11.2018

பொருள் : போலி ஆவணப்பதிவு தடுத்தல் - ஆவணப்பதிவின்போது சரிபார்க்கப்படும் முன்பதிவு ஆவணங்கள் - ஒரு பதிவுக்கு தாக்கல் செய்கையில் தொடர்புடைய முன்பதிவு ஆவணத்தில் உரிய சான்று சேர்த்திட அறிவுரை வழங்குதல் - தொடர்பாக.

பார்வை :
1. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.20564/சி1/2007 நாள.17.05.2007.
2. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.42938/சி1/2009, நாள் 29.10.2009.
3. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.18339/சி1/12, நாள்.25.04.12.
4. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.25600/சி1/2018 நாள்.7.6.2018.
5. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.25600/சி1/2018 நாள்.13.6.2018.
6. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சீராய்வுக் கூட்ட நிகழ்ச்சிக் குறிப்பு எண்.15000/எல்2/2018 நாள்.3.10.2018.

****

1. பார்வை 1-ல் குறிப்பிடும் சுற்றறிக்கையில் - பதிவுக்குத் தாக்கலாகும் கிரய ஆவணங்களில், சொத்தினை எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு இதன் மீதான உரிமையை நிலை நிறுத்தும் வகையில் முன்பதிவு விவரம், பட்டா மற்றும் சொத்தினை அடையாளம் காணத்தக்க நான்கு எல்லைகள் தெளிவாகக் குறிப்பிடப்படுகின்றனவா என்பதையும் அவ்வாறு குறிப்பிடப்படும் விவரங்களை ‘A’ பதிவேடு மற்றும் வழிகாட்டிப் பதிவேட்டில் குறிப்பிட்ட சர்வே எண் மற்றும் உட்பிரிவு எண் ஆகிய விபரங்களுடன் ஒப்பிட்டு பார்க்கப்படவேண்டும் எனவும் இத்தகைய நடவடிக்கைக்கு பின்னரும் பதிவு அலுவலருக்கு, ஒரு குறிப்பிட்ட ஆவணத்தில் தெளிவற்ற நிலை இருந்தால், பதிவு விதி 27-ன்படி உரிய தணிக்கைக் குறிப்புடன் ஆவணம் திருப்பி அளிக்கப்படவேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

2. பார்வை 2-ல் குறிப்பிடும் சுற்றறிக்கையில், பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிப் பதிவுக்குத் தாக்கல் செய்யும் போது சொத்து எவ்வாறு கிடைக்கப்பெற்றது என்பதை ஆவணத்தில் குறிப்பிட வேண்டும் என்றும் அதற்கான அசல் ஆவணங்களை சரிபார்க்கவேண்டும் என்றும் - அதன் தொடர்ச்சியாக பிறப்பிக்கப்பட்ட தெளிவுரைகளில், அசல் ஆவணம் தொலைந்துபோன வழக்குகள் மற்றும் வங்கிகளில் வைப்பீடு செய்யப்பட்ட நிகழ்வுகளில், காவல்துறையால் அளிக்கப்பட்ட சான்று மற்றும் வங்கியில் வைப்பீடு செய்யப்பட்டமைக்கான சான்று ஆகியவற்றை பரிசீலிக்கத் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

3. பார்வை 3-ல் குறிப்பிடும் சுற்றறிக்கையில், அசையாச் சொத்துகள் குறித்து பதிவுக்குத் தாக்கலாகும் விக்கிரயம், உரிமை மாற்றம், தானம், ஏற்பாடு

Verified RealEstate™

(செட்டில்மெண்ட்) அடமானம் மற்றும் பொது அதிகாரம் வழங்கும் ஆவணங்களில் - தொடர்புடைய சொத்தின் மீதான – ஆவணதாரரது உரிமையை உறுதிசெய்யும் வகையில், சொத்தின் முன் பதிவு ஆவணம் மற்றும் பட்டா (பூர்வீக சொத்தாக இருப்பின்) முதலிய வருவாய் பதிவுருக்களை, ஆவணதாரரிடமிருந்து பதிவு அலுவலர்கள் வலியுறுத்திப் பெற்றுப் பரிசீலித்து - மன நிறைவு அடைந்த பின்னரே பதிவுக்கு ஏற்க வேண்டும் என பதிவு அலுவலர்களுக்கு அறிவுரைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளன.

4. இந்நேர்வுகளில் முன் பதிவு அசல் ஆவணம் காணாமல் போயிருக்கும் நிகழ்வில், ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகலினை ஆவணதாரர் தாக்கல் செய்ய வேண்டும் எனவும், தொடர்புடைய அசல் ஆவணம் காணாமல் போனது குறித்து சொத்தின் உரிமையாளரால் - காவல்நிலையத்தில் புகார் அளித்ததன் (CSR) நகலும், செய்தித்தாளில் அது தொடர்பாக மேற்கொள்ளப்பட்ட விளம்பரத்தின் நகலும் பதிவு அலுவலரின் பரிசீலனைக்குத் தாக்கல் செய்யவேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

5. பார்வை 4ல் கண்ட சுற்றறிக்கையில் மேற்கண்ட ஆவணங்களுக்கு முன்பதிவு அசல் ஆவணம் சரிபார்க்கும்போது அதில் verified என கையினால் எழுதி கையொப்பமிட்டு அந்த பக்கத்தினை மட்டும் குறிப்பு ஆவணமாக ஒளிவருடல் செய்ய தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

6. பார்வை 5ல் காணும் சுற்றறிக்கை மூலம் பார்வை 4ல் காணும் ஆணையை அமுல்படுத்துவது குறித்து தெளிவுரை வழங்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் பார்வை 5ல் காணும் பதிவுத்துறைத்தலைவரின் 18.9.2018 தேதிய சீராய்வுக் கூட்டத்தில் பார்வை 4ல் காணும் சுற்றறிக்கை குறித்து சந்தேகங்களும் கருத்துக்களும் தெரிவிக்கப்பட்டன. அக்கூட்டத்தில் தெரிவித்தவாறு பதிவு அலுவலர்களிடையே சந்தேகங்களைக் களையும்பொருட்டு கீழ்க்கண்டவாறு தெளிவுரை வழங்கப்படுகிறது.

a) பார்வை 4ல் காணும் சுற்றறிக்கை பத்தி 7(f)ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள Non-traceable certificate அசல் முன்பதிவு ஆவணம் காணாமல் போன நிகழ்வுகளில் கட்டாயம் பெறப்பட வேண்டும் என அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

b) பார்வை 4ல் காணும் சுற்றறிக்கை பத்தி 4ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள ஆவணங்களுக்கு மட்டுமின்றி உயில் தவிர அனைத்து ஆவணங்களுக்கும் அசல் முன்பதிவு ஆவணம் சரிபார்க்கக் கோரலாம் என்ற மாவட்டப்பதிவாளர்களின் கோரிக்கை ஏற்கப்பட்டு உயில் தவிர அசையாச் சொத்து குறிப்பிடப்படும் அனைத்து ஆவணங்கள் பதிவின்போதும் அசல் முன்பதிவு ஆவணம் பார்வை 4ல் காணும் சுற்றறிக்கையில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளவாறு சரிபார்க்க வேண்டுமெனவும் அவ்வாறு சரிபார்த்த ஆவணத்தில் verified என எழுதி தேதியினை குறிப்பிட்டு கையொப்பமிட்டு குறிப்பு ஆவணமாக ஒளிவருடல் செய்ய வேண்டுமெனவும் அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

c) முன்பதிவு ஆவணமாக உயில் குறிப்பிடப்படும் நிலையில் அந்த உயிலை எழுதிவைத்தவருக்கு சொத்து பாத்தியப்பட்ட விவரத்தினை அறிய உயிலை எழுதி வைத்தவர் சொத்தினை பெற்ற முன்பதிவு ஆவணமும் சரிபார்க்கப்பட வேண்டுமென்றும், அசல் உயில் மற்றும் உயிலை எழுதி வைத்தவர் சொத்தினைப் பெற்ற முன்பதிவு ஆவணம் ஆகியவற்றில் மேற்கண்டவாறு

verified என எழுதி தேதியினை குறிப்பிட்டு கையொப்பமிட்டு குறிப்பு ஆவணமாக ஒளிவருடல் செய்ய வேண்டுமெனவும் அறிவுறுத்தப்படுகிறது. உயிலை எழுதி வைத்தவர் சொத்தினை பட்டா மூலம் அடையப்பெற்று இருப்பின் முன்பதிவு ஆவணம் கோரத் தேவையில்லை எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது:

d) பிரதி இன்றி பதிவு செய்யப்பட்ட பாக மற்ற பரிவர்த்தனை ஆவணங்களில் அசல் ஆவணத்தை யார் வைத்துக் கொள்ளலாம் என்ற வாசகம் இல்லாத நிலையில் அசல் ஆவணத்தை கட்டாயம் கோர தேவையில்லை எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

இந்த சுற்றறிக்கை 1.11.2018 முதல் நடைமுறைக்கு வருகிறது. மேற்கண்டவாறு உரிய சான்று அசல் ஆவணத்தில் சேர்த்து ஒளிவருடல் செய்யப்படுவதை மாவட்டப்பதிவாளர் (தணிக்கை) தணிக்கையின் போது சரிபார்க்கவேண்டும் எனவும் மேற்கண்டவாறு நடைமுறை பின்பற்றாத நிலையில் அதனை தனி பத்தியாக குறிப்புரை செய்யவேண்டும் என்வும் அறிவிக்கப்படுகிறது.

01/11/2018

பதிவுத்துறைத்தலைவர்

பெறுநர்,

1.அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்
2.மாவட்டப்பதிவாளர்கள் (நிர்வாகம் மற்றும் தணிக்கை),
3.துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர்கள்

நகல்:

1.முதுநிலை நேர்முக உதவியாளர்,
மாண்புமிகு வணிகவரித்துறை அமைச்சர் அவர்கள்,
தலைமைச் செயலகம், சென்னை-9.

2.முதன்மைச் செயலாளர்,
வணிக வரி மற்றும் பதிவுத்துறை,
தலைமைச் செயலகம், சென்னை-9.

3.இயக்குநர்,
பதிவுத்துறை பயிற்சி நிலையம்,
சென்னை-14.

4.முக்கிய ஆணை கோப்பு.

Verified RealEstate ™