பதிவுத்துறை

அனுப்புநர்
பதிவுத்துறைத் தலைவர் ,
சென்னை-28.

பெறுநர்
அனைத்து துணைத்தலைவர்கள்
அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள்
அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்

ந.க.எண். 900/எல்2/2012 நாள் 19 -06-2012

பொருள் :	மதிப்பு நிர்ணயம் - இமுச பிரிவு 47A(1)ன் கீழ் ஆவணங்கள் மதிப்பு நிர்ணயித்திற்காக அனுப்புதல் - முரண்பாடு இருப்பின் களைந்து மாவட்டக்குழுவின் ஒப்புதல் பெற்று அனுப்புதல் - - தொடர்பாக.
பார்வை :	25.5.2012 அன்றைய மாதாந்திர சீராய்வு கூட்ட நிகழ்ச்சி குறிப்பு நாள் 30.5.2012.

*****

பொருள் தொடர்பான பார்வையில் கண்ட மாதாந்திர சீராய்வு கூட்டத்தின் விவாதித்தினைத் தொடர்ந்து கீழ்க்கண்ட அறிவுரைகள் வழங்கப்படுகிறது.

பதிவு அலுவலரிடம் தாக்கல் செய்யபபடும் கிரயம் முதலான ஆவணங்கள் மதிப்பு குறைவு இருப்பின் இந்திய முத்திரைச் சட்டப்பிரிவு 47A(1)ன் கீழ் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் / தனித்துணை ஆட்சியர்(முத்திரை)க்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வதற்காக பரிந்துரைத்து அனுப்பப்படுகிறது. இத்தகைய பரிந்துரைகளில், ஆவணம் மதிப்பு

குறைவாக உள்ளதா என்பது பொதுவாக வழிகாட்டி மதிப்பின் அடிப்படையிலேயே அனுமானம் (Ascertain) செய்யப்படுகிறது. வழிகாட்டி பதிவேட்டில் சதுரடி மதிப்பிருந்து ஆவணத்தில் விளைநில மதிப்பினை அனுசரித்து பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நிகழ்வுகளிலும் மேற்குறிப்பிட்டவாறு வழிகாட்டி பதிவேட்டின் அடிப்படையில் செலுத்த வேண்டிய முத்திரைத் தீர்வை கணக்கீடு செய்யப்பட்டு இந்திய முத்திரைச் சட்டப்பிரிவு 47A(1)ன் கீழ் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் / தனித்துணை ஆட்சியர்(முத்திரை)க்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வதற்காக அசல் ஆவணம் அனுப்பப்படுகிறது. வழிகாட்டியில் முரண்பாடான பொருத்தமற்ற மதிப்பு இடம் பெற்று இருக்கும்போது அம்மதிப்பினை அடிப்படையாக வைத்து ஆவணம் மதிப்பு குறைவாக உள்ளது என பதிவு அலுவலர் முடிவுக்கு வந்து இமுச பிரிவு 47A(1)ன் கீழ் பரிந்துரை செய்வது ஏற்புடையதாக இல்லை. புலத் தணிக்கை மேற்கொண்டு பிரஸ்தாப ஆவணச்சொத்து மனையிடமா அல்லது விவசாய நிலமா என்பதனை உறுதி செய்து கொண்டு ஆவணச்சொத்தின் வகைப்பாட்டினை மாற்றி அமைப்பதன் மூலம் இவ்வழிகாட்டி மதிப்பு முரண்பாட்டிற்கு எளிதில் தீர்வு காண முடியும்.

(Cases of Guideline anomaly are not the cases where Sub-Registrar has reason to believe that the document is under valued. It is a case of dispute regarding classification of land which is easily verifiable through field inspection).

எனவே, மேற்கண்ட கருத்தின் அடிப்படையில் இந்திய முத்திரைச் சட்டப்பிரிவு 47A(1)ன் கீழ் வழிகாட்டி முரண்பாடுகள் தொடர்வதை தடுக்கும் நோக்குடன் கீழ்க்கண்ட நடைமுறைகளை பின்பற்ற வேண்டும் என அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

I. வழிகாட்டி பதிவேட்டில் மனை மதிப்பு இருந்து ஆவணதாரர் விவசாய நிலமாக ஆவணத்தை பதிவுக்கு கொண்டுவரும் நிலையில்,

a) பதிவு அலுவலர் அந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்யாமல் நிலுவையில் வைக்க வேண்டும்.

b) பதிவு அலுவலர் மூன்று தினங்களுக்குள் மாவட்டப்பதிவாளர்(நிர்வாகம்) அவர்களுக்கு புல தணிக்கை மேற்கொள்ள ஆவண நகலுடன் பரிந்துரை அனுப்ப வேண்டும்.

c) மாவட்டப்பதிவாளர்(நிர்வாகம்) இடத்தினை ஆய்வு செய்து ஆவணச்சொத்து மனையிடமாகவே இருப்பின் இமுச பிரிவு

47A(1)ன் கீழ் வழிகாட்டி மதிப்பின் அடிப்படையில் நடவடிக்கை தொடர சார்பதிவாளருக்கு பரிந்துரை செய்ய வேண்டும்.

d) ஆவணத்தில் சொல்லப்பட்ட சர்வே எண் வழிகாட்டியில் முழு புல எண்ணாக இருப்பின் அப்புல எண்ணின் முழு விஸ்தீரணமும் புலத்தணிக்கையின்படி விவசாய நிலமாக இல்லாமல் பகுதி விளை நிலமாக கண்டறியப்படும் நிகழ்வில் வழிகாட்டி மதிப்பின் அடிப்படையில் இமுச பிரிவு 47A(1)ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்.

இதேபோல் ஆவணத்தில் சொல்லப்பட்ட சர்வே எண் வழிகாட்டியில் உட்பிரிவு எண்ணாக இருப்பினும் புலத்தணிக்கையின்படி அந்த உட்பிரிவின் முழு விஸ்தீரணமும் விவசாய நிலமாக இல்லாமல் பகுதி விளை நிலமாக இருக்கும் நிகழ்வில் வழிகாட்டி மதிப்பின் அடிப்படையில் இமுச பிரிவு 47A(1)ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்.

e) புதிய வழிகாட்டி பதிவேட்டில் இடம்பெறாத ஓர் புதிய சர்வே எண்ணில் அல்லது புதிய உட்பிரிவில் ஆவணம் ஏதும் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் அந்த உட்பிரிவின் முழுவிஸ்தீரணத்தை மாவட்டப்பதிவாளர் புலத்தணிக்கை செய்து,

முழுவிஸ்தீரணமும் விவசாய நிலமாக இருக்கும் பட்சத்தில், மாவட்டப்பதிவாளர் பரிந்துரையின்படி துணைத்தலைவர் தகுதியான வகைப்பாட்டில் பொருத்தியோ அல்லது தேவைப்படின் புதிய வகைப்பாட்டினை ஏற்படுத்தியோ மதிப்பு நிர்ணயம் செய்திடலாம்.

விவசாய நிலமாக தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்தில் கண்ட சர்வே எண்ணுக்கு பகுதி மனையாக இருப்பினும் ஆவணதாரர் தம்முடைய ஆவணச்சொத்து முழுவதும் விவசாய நிலம் என கூறும் பட்சத்தில் ஆவணதாரர் ஆவணச் சொத்திற்கு உட்பிரிவு செய்து மீள ஆவணத்தை உட்பிரிவு அறிக்கையுடன் தாக்கல் செய்யும் பட்சத்திலும் மேலே பத்தி (e)ல் சொல்லப்பட்ட நடைமுறையை பின்பற்றி துணைப்பதிவுத்துறைத்தலைவர் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்திடலாம்.

f) மேலே விளக்கி தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளபடி, ஒரே புல எண்ணில் பகுதி மனையாகவும், பகுதி விளைநிலமாகவும் இருக்கும் நிலையில் விளைநிலத்திற்கு தனியே உட்பிரிவு செய்யப்பட்டபின் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் மேலே கண்ட நடைமுறையின்படி விவசாய நிலமதிப்பு நிர்ணயம் செய்து கொள்ள வாய்ப்புள்ளது என்பதனை அலுவலக அறிவிப்பு

பலகையில் பதிவுப் பொதுமக்கள் அறியும் வண்ணம் விளம்பரம் படுத்தப்பட வேண்டும்.

g) வழிகாட்டி பதிவேட்டில் சர்வே எண் உள்ள நிலையில், ஆவணச் சொத்து சம்பந்தப்பட்ட புல எண்கள் முழு விஸ்தீரணமும் விவசாய நிலமாக இருப்பின் மாவட்டப்பதிவாளர் மாவட்ட வழிகாட்டி குழுவிற்கு (Valuation Sub- Committee) கருத்துரு அனுப்ப வேண்டும். இப்பணியினை சார்பதிவாளரிடமிருந்து பரிந்துரை வரப்பெற்ற இரண்டு வார காலத்திற்குள் முடித்திடும் வகையில் செயல்பட வேண்டும்.

ஒரு ஆவணச் சொத்து சம்பந்தமாக முரண்பாடு களைதல் குறித்து இவ்வாறு பரிந்துரை செய்யும்போது அந்த சர்வே எண்ணிலுள்ள இதர உட்பிரிவு மற்றும் சுற்றியுள்ள சர்வே எண்களிலும் முரண்பாடு இருப்பதாக ஆய்வின்போது உறுதி செய்யப்படின் அத்தகைய புல எண்களுக்கும் சேர்த்து முரண்பாடு களைதல் கருத்துருவினை மாவட்ட வழிகாட்டி குழுவிற்கு அனுப்பலாம்.

h) மாவட்ட வழிகாட்டி குழுவின் ஒப்புதல் பெறப்பட்டவுடன் அதனை மூன்று நாட்களுக்குள் மைய வழிகாட்டி குழுவின்

(Valuation Committee) அங்கீகாரத்திற்காக பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகத்திற்கு அனுப்ப வேண்டும்.

i) மாவட்ட வழிகாட்டி குழுவின் ஒப்புதலினை பரிசீலனை செய்து தற்காலிக ஆணை ஒன்று பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகத்திலிருந்து பிறப்பிக்கப்படும்.

j) அத்தற்காலிக ஆணையின் அடிப்படையில் ஆவணதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பி ஆவணதாரர் நிர்ணயிக்கப்பட்ட தற்காலிக மதிப்பினை ஏற்றுக்கொள்ளும்பட்சத்தில் குறைவு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் ஆகியவற்றினை வசூலிக்க வேண்டும். இவ்விவரங்களை ஆவணத்தில் குறிப்பு செய்தபின் ஆவணதாரருக்கு ஆவணத்தினை திரும்ப அளிக்கலாம்; அட்டவணை II லும் உரிய குறிப்பு செய்ய வேண்டும்.

தற்காலிக ஆணையில் தெரிவிக்கப்பட்ட மதிப்பினை ஆவணதாரர் ஏற்க முன்வராவிடில் தற்காலிக மதிப்பின் அடிப்படையில் மதிப்பு குறைவு உள்ளதாக கருதி அசல் ஆவணத்தினை இமுச பிரிவு 47A(1)ன் கீழ் பரிந்துரை செய்ய வேண்டும்.

k) மாவட்ட வழிகாட்டி குழுவால் பரிந்துரை செய்யப்பட்ட மதிப்பினை பரிசீலித்து பிறப்பிக்கப்பட்ட தற்காலிக ஆணை மைய மதிப்பீட்டுக்குழுவின் ஒப்புதலுக்கு வைக்கப்பட்டு குழுவால் ஏற்பளிப்பு (Sanction) செய்யப்பட்டபின் இறுதியாணை பிறப்பிக்கப்படும்.

தற்காலிக மதிப்பினை விட அதிக மதிப்பினை மைய மதிப்பீட்டுக்குழு நிர்ணயிக்கும்பட்சத்தில்:

1) ஆவணதாரர் தற்காலிக மதிப்பினை ஏற்றுக்கொண்டு குறைவு முத்திரைத் தீர்வை செலுத்தி ஆவணத்தினை திரும்ப பெற்றிருப்பின் இமுச பிரிவு 47A(3)ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

2) ஏற்கனவே தற்காலிக மதிப்பை கட்சிக்காரர் ஏற்காத காரணத்தினால் அசல் ஆவணம் இமுச பிரிவு 47A(1) ன் கீழ் அனுப்பப்பட்டு நிலுவையில் இருப்பின், மைய மதிப்பீட்டுக்குழு பரிந்துரையின் அடிப்படையில் இமுச பிரிவு 47A(1)ன் கீழ் திருந்திய பரிந்துரை அனுப்பப்பட வேண்டும்.

3) தற்காலிக மதிப்பின் அடிப்படையில் 47A(1) ன் கீழ் இறுதியாணை பிறப்பிக்கப்பட்டிருப்பின் அத்தகைய மதிப்பு மைய மதிப்பீட்டுக்குழுவின் மதிப்பைவிட குறைவாக இருப்பின் இமுச பிரிவு 47A(6)ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்.

இவ்வாணை பெற்றுக்கொண்டதற்கு துணைத்தலைவர்கள் பதிவுத்துறைத்தலைவருக்கு ஒப்புதல் அனுப்பி வைக்கவும்.

ஒப்பம் xxxx 19.06.2012
பதிவுத்துறைத்தலைவர்

/ஆணையின்படி/

கூடுதல்பதிவுததுறைத்தலைவர் (வழிகாட்டி)

நகல் : பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலக உயர் அலுவலர்கள்,
கண்காணிப்பாளர்கள்,
இயக்குனர் பதிவுத்துறைப் பயிற்சி நிலையம்,
பதிவுத்துறைத்தலைவரின் நேர்முக எழுத்தர்,
எல்1 இருக்கை
முக்கிய ஆணைக்கோப்பு.