

• அடமானக் கடன் பத்திரம் எழுதுவது எப்படி? • கருச்சிதைவு - சட்ட விளக்கம்

Rs. 25/-

லாயர்ஸ் லைன்

Vol: III - Issue: 32 - July - 2014 www.lawyersline.net : A Magazine from FFLAAC - Federation for Free Legal Aid & Anti Corruption



காலம் தாழ்த்தும்
கட்டுமானம் குற்றமே
நீதிமன்றம் அபராதம்

69 வயது முதியவருக்கு
நட்ட ஈடு - தகவல்
அறியும் உரிமைச்
சட்டம் அதிரடி

**போக்குவரத்துச் சட்டம்
விதி மீறல்களும், தீர்வுகளும்**



9 772321 877005 >



R. கிருஷ்ணமூர்த்தி
M.A(police administration), B.L

அடமான கடன் பத்திரம் (MORTGAGE DEED)

நம் முன்னோர்கள் சம்பாதித்த சொத்துக்களை நாம் நலமாக வாழ வேண்டுமென்பதற்காக நம்முடைய முன்னோர்கள் நமக்கு கொடுத்துவிட்டு செல்கிறார்கள். நாம் வாழும் காலத்தில் திருமணம் செய்வதற்காகவோ (அ) வீடு கட்டுவதற்காகவோ (அ) நிலம் வாங்குவதற்காகவோ (அ) தொழில் செய்வதற்காகவோ நம்முடைய சொத்துக்களை வங்கியிடமோ (அ) பணம் படைத்த செல்வந்தர்களிடமோ அடமானமாக வைத்து பணம் வாங்கி நம்முடைய எண்ணங்களை நிறைவேற்றிக் கொள்கிறோம். இது எல்லா தரப்பினரிடமும் இருக்கும் ஒரு வழக்கமாகும்.

நம்முடைய சொத்துக்களை எவ்வாறு அடமானம் வைப்பது, அடமானம் வைக்கும் போது நாம் கவனிக்க வேண்டியவை எவை என்பதை பற்றி பார்ப்போம்.

நாம் சம்பாதித்த சொத்துக்களோ (அ) நம்முடைய முன்னோர்கள் சம்பாதித்த சொத்துக்களையோ எவ்வாறு அடமானம் வைப்பது, அவ்வாறு அடமானம் (mortgage) வைக்கப்படும் அடமான சொத்துக்களை (mortgage properties) எவ்வாறு திரும்ப பெறுவது என்பதைப் பற்றி யெல்லாம் சொத்துரிமை மாற்றம் சட்டம்-1882(Transfer of Properties Act) -ல் தெளிவாக கூறப்பட்டுள்ளது.

திருமணம் செய்யவோ (அ) நிலம் வாங்கவோ (அ) தொழில் செய்யவோ நமக்கு பணம் தேவைப்படும் சமயத்தில் நாம் சம்பாதித்த சொத்துக்களை (அ) முன்னோர்கள் சம்பாதித்து நமக்கு கிடைத்த சொத்துக்களை அடமானமாக செல்வந்தர்களிடமோ (அ) வங்கிகளிடமோ வைத்து பணம் வாங்கும் போது அடமான பத்திரங்களை எழுதிக் கொடுக்கச் சொல்வார்கள். அவ்வாறு அடமான கடன் பத்திரம்(mortgage deed) எழுதிக் கொடுக்கும் பொழுது சில முக்கியமான ஷரத்துக்களை கவனமாக எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும்.

அவ்வாறு அடமான கடன் பத்திரம் எழுதி கொடுக்கும் பொழுது சொத்தின் சுவாதினம் ஒப்படைக்கிறமோ இல்லையா என்பதை தெளிவாக எழுத வேண்டும்.

நாம் வாங்கும் கடன் தொகைக்கு எவ்வளவு வட்டி விகிதம் என்பதையும், வட்டியை எவ்வாறு கொடுக்க வேண்டும் என்பதையும் அடமான கடன் ஆவணத்தில் (mortgage deed) தெளிவாக எழுத வேண்டும். அடமான கடன் ஆவணம் எழுதும் போது மிக முக்கியமானது சொத்தின் சுவாதினம் சொத்தின் உரிமையாளரே வைத்துக் கொள்ள வேண்டும். செல்வந்தர்களும் மற்றும் வங்கிகளும் பணம் கொடுக்கும் பொழுது சொத்தின் உண்மையான (original document) ஆவணங்களையும் வாங்கி கொண்டு தான் பணம் கொடுப்பார்கள்.

நாம் எழுதிக் கொடுக்கும் அடமான ஆவணங்களை குறிப்பிட்ட காலக்கெடுவுக்குள் வாங்கிய கடனை வட்டியுடன் செலுத்திவிட்டு அடமான ஆவணத்தை ரத்து செய்துக் கொள்கிறேன் என்றும், அவ்வாறு வாங்கிய கடனை வட்டியுடன் செலுத்தாத பட்சத்தில் நீதிமன்றத்தை அணுகி கடனை வட்டியுடன் பைசல் செய்து கொள்ளலாம் என்றும், என்னுடைய சொத்தை விற்று உங்கள் கடனை எடுத்துக் கொள்ளலாம் என்றும் அடமான கடன் பத்திரத்தில் எழுதினால் அதன்படி நாம் வாங்கிய கடனை உரிய நேரத்தில் திரும்ப செலுத்திவிட வேண்டும். இல்லையென்றால் நீதிமன்றங்களுக்கு அலைய வேண்டிய கட்டாயம் வரும். நம்முடைய சொத்தை இழக்க வேண்டிய நிலைமையும் வரக்கூடும்.

அடமான கடன் பத்திரங்களை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்ய வேண்டும். அவ்வாறு பதிவு செய்த அடமான கடன் பத்திரங்களை கடனை வட்டியுடன் திருப்பி செலுத்தியவுடன், ரத்து

ஆவணத்தை எழுதி கட்டாயம் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். இவ்வாறு ரத்து ஆவணத்தைப் பதிவு செய்யும் போது, நம் சொத்துக்களை பிற்காலத்தில் விற்கும் பொழுது எந்தப் பிரச்சனையும் இல்லாமல் விற்க முடியும்.

நம்முடைய சொத்துக்களை வைத்து பணம் வாங்கும் போது அடமான கடன் பத்திரங்களை எழுதி வாங்கிக் கொள்வது மட்டுமல்லாமல், சொத்தின் உண்மையான ஆவணங்களையும் பெற்றுக் கொண்டு தான் வங்கிகளும் (அ) செல்வந்தர்களும் பணம் கொடுப்பார்கள்.

செல்வந்தர்களிடம் நம்முடைய சொத்துக்களை அடகு வைத்து பணம் வாங்கும் போது அடமான கடன் பத்திரத்தை எழுதிக் கொண்டு, அடமான ஆவணத்தை பதிவு செய்யமாட்டார்கள். பதிவு செய்யாமல் இருக்கும் பொழுது வில்லங்க சான்றிதழ்களில் வராது. சொத்தின் உண்மையான ஆவணங்களையும் செல்வந்தர்கள் பெற்றுக் கொண்டுதான் பணம் தருவார்கள்.

இந்த மாதிரியான சொத்துக்களை நாம் வாங்க போகும்பொழுது ஒரு சிலர் உண்மையான ஆவணங்கள் தொலைந்துவிட்டது என்று பொய் செல்வார்கள். ஏனென்றால், செல்வந்தர்களிடம் அடகு வைக்கப்படும் அடமான ஆவணங்கள் பதிவு செய்வதில்லை என்பதாலும், வில்லங்க சான்றிதழ்களிலும் வராது என்பதாலும், 'உண்மையான ஆவணங்கள் தொலைந்துவிட்டது' என்று சொன்னால் நம்பி சொத்தை வாங்கி விடுவார்கள் என்றும் சொல்வார்கள். இவ்வாறு செய்வதால் கடன் வாங்கியவருக்கும் கடனை கட்டத் தேவையில்லை என்பதால் சொத்தை விற்கவும் செய்து விடுவார்கள். சொத்தை வாங்குபவர் தான் சிக்கலில் மாட்டிக்கொள்வார்.

உண்மையான ஆவணங்கள் தொலைந்துவிட்டது என்று சொத்தின் உரிமையாளர்கள் சொன்னால் கூட சொத்தை நம்பி வாங்கக் கூடாது. உண்மையான ஆவணங்கள் தொலைந்து விட்டால் அதற்கு சில சட்ட நடைமுறைகளை கையாள வேண்டும். சொத்தின் உரிமையாளர்கள் உண்மையான ஆவணங்களை தொலைத்துவிட்டால் உடனடியாக காவல் நிலையத்தில் புகார் அளிக்க வேண்டும். காவல்துறை அதிகாரிகள் தேடியும் ஆவணங்கள் கிடைக்கவில்லை என்று Non traceable Certificate கொடுப்பார்கள். மற்றும் உண்மையான ஆவணங்கள் தொலைந்துவிட்டதாக நாளிதழ்களில் விளம்பரங்கள் கொடுக்கவேண்டும். இவற்றையெல்லாம் சொத்தை வாங்குபவர்கள் கேட்கும் போது சொத்தின் உண்மையான உரிமையாளர்கள் அடமானம் வைத்துள்ள விவரங்களை சொல்லித்தான் ஆக வேண்டும் என்ற கட்டாயத்திற்கு வருவார்கள். அவ்வாறு சொத்தின் உண்மையான உரிமையாளர்கள் சொல்லும் பட்சத்தில் அந்த கடனையும், வட்டியையும் சொத்தை வாங்குபவர் செலுத்திவிட்டு சொத்தின் உரிமையாளரின் சம்மதத்தோடு தகுந்த நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்ளலாம்.

ஒரு சொத்தை வாங்கும் போது எல்லா விவரங்களும் வில்லங்க சான்றிதழ்களில் வரும் என்று நம்பி மட்டும் சொத்தை வாங்க முடியாது. எனவே ஒரு சொத்தை வாங்கும் பொழுது எல்லாவற்றையும் அலசி ஆராய்ந்து பார்த்து வாங்கினால் எந்த பிரச்சனையும் இல்லாமல் நிம்மதியாக இருக்கலாம்.



SUBSCRIBE NOW!
LAWYERS LINE
(லாயர்ஸ் லைன் சந்தா படிவம்)

SUBSCRIPTION POSTAL CHARGES FREE

YEARS	ISSUES	RATE	OFFERS	YOUR PRICE
Patron	Life	Rs.15000	30%	Rs.10500
5 Years	60	Rs.1500	10%	Rs.1350
3 Years	36	Rs.900	5%	Rs.855
1 Years	12	Rs.300	0%	Rs.300

YES, I'D LIKE TO SUBSCRIBE TO LAWYERS LINE

1 Year 3 Years 5 Years Patron

PERSONAL INFORMATION

NAME :

S/o :

Tel : Mobile:

Email :

Occupation :

Age : D.O.B.....

DELIVERY ADDRESS

.....

.....

.....

PAYMENT METHOD

By Cheque/D.D./M.O (Payable to LAWYERS LINE, Chennai)

Cheque / D.D. / M.O.

Deposit Directly to the Bank

Bank Name: Indian Overseas Bank, K.K.Nagar Br., Chennai

Account Name : LAWYERS LINE

Account Number : 14920200000797

(After Deposit, Call 9841607006 to get confirmation)

LAWYERS LINE

72/3, Anand Apartments, Ground Floor,

100 Feet Road, Vadapalani, Chennai - 600 026.

Telephone : 044- 23650044, 9841607006

Email : lawyerslineguna@gmail.com

Web: www.lawyersline.net