



JAYALALITHA - THE SUPER STAR | INDIA - THAT IS BHARATH

# லாயர்ஸ்

சென்னை

Rs.25/-

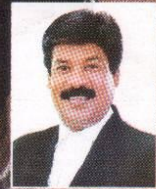
Vol: II - Issue: 24 - November: 2013 www.lawyersline.net



**விவாகரத்து**  
கொடுமைகளின் பின்னணி...

**உடைந்தது வரலாறு...**

சென்னை உயர்நீதிமன்ற வழக்கறிஞர் சங்கக் தேர்தல்





நீதிபதியைக்கொண்டு விசாரணை ஆணையம் அமைக்கலாம் என்று சட்டத்தில் கூறப்பட்டிருந்தாலும், இதுநாள் வரையிலும், ஓய்வு பெற்ற உயர்நீதிமன்ற நீதிபதி அல்லது ஓய்வு பெற்ற மாவட்ட நீதிபதி, கோட்டாட்சியப் தலைமையிலான விசாரணை ஆணையங்களே அமைக்கப்பட்டுள்ளன. இந்த ஆணையத்தின் அறிக்கையை மாநில அரசு ஏற்கலாம் அல்லது ஏற்காமல் போகலாம். அதை எவரும் கேள்விக்கு உள்ளாக்க முடியாது. ஆனால், மாநில அரசால் அமைக்கப்பட்ட விசாரணை ஆணையங்களுக்காக, நீதிபதியின் ஊதியம், போக்குவரத்துச் செலவு, தொலைபேசி கட்டணம், அரசு வழக்கறிஞர்களுக்கான ஊதியம், ஊழியர்களின் சம்பளம் என மக்களின் வரி பணம் தொடர்ந்து விரையமாக்கப்பட்டு வருவது மட்டும் தொடர்கிறது. இதன் உச்சபட்ச கொடுமை என்ன வென்றால், ஒரு ஆட்சியின்போது அமைக்கப்பட்ட விசாரணை ஆணையமானது, தனது அறிக்கையை வெளியிடாத சூழலில் ஆட்சி மாற்றம் வந்து விட்டால், ஒன்று, அறிக்கை வெளிவராது, இல்லையென்றால் அதே ஆணையத்துக்கு வேறு ஒருவர் தலைமை ஏற்பார் என்னும் நிலையே இங்கு காணப்படுகிறது.

நீதிபதி என்பவர் அனைத்து தரப்பினருக்கும் பொதுவானவராவர். ஆனால் ஓய்வு பெற்ற பிறகு, ஒரு ஆளும் கட்சியால் நியமிக்கப்படும் நீதிபதி, மற்றொரு ஆளும் கட்சியினரால் மற்றொரு ஆணையத்துக்கு பொதுவாக நியமிக்கப்படுவதில்லை என்பது கவனிக்கப்பட வேண்டிய ஒன்று. பெரும்பாலும், எந்த ஆளும் அரசால் நியமிக்கப்படுகிறதோ, அந்த அரசுக்கு ஆதரவான பரிந்துரைகளும், கண்டுபிடிப்புகளும் அறிக்கையாக வருகின்றன. சான்றாக, கொடியன்குளம் கிராமத்தில் காவல் துறையினரின் அத்துமீறல்கள் தொடர்பாக அமைக்கப்பட்ட நீதிபதி கோமதிநாயகம் அறிக்கையும், மாஞ்சேரலை தேயிலைத் தோட்ட மக்களின் கூலி உயர்வு போராட்டத்தின்போது 17 பேர் அடித்துக் கொல்லப்பட்ட நிகழ்வு தொடர்பாக அமைக்கப்பட்ட நீதிபதி மோகன் ஆணையமும், சமூகத்தின் பொது தரப்பினர்களால் கடும் கண்டனத்துக்கு உள்ளாக்கப்பட்டது.

கொழுந்துவிட்டு பற்றி எரியும் பிரச்சனையை மேலும் வளர விடாமல் தடுப்பதற்கும், அந்த பிரச்சனையின் அப்போதைய விரியத்தைக் குறைப்பதற்கும் ஆளும் கட்சிகளுக்கு கிடைத்திட்ட நல்வாய்ப்புகளில் ஒன்றே விசாரணை ஆணையம் அமைக்கும் பணியாகும். மேலும், விசாரணை ஆணையம் நியமிக்கப்பட்ட பிறகு, அந் நிகழ்வுகள் தொடர்பாக தொடரப்படும் வழக்குகள், நீதிமன்றங்களால் பொதுவாக அனுமதிக்கப்படுவதில்லை.

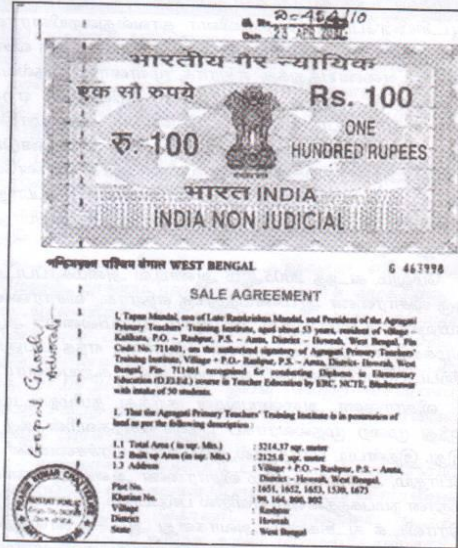
எனவே, பரிந்துரைகள் செய்யும் அதிகாரத்தை மட்டுமே கொண்ட, அதே வேளையில் மிகுந்த பொருட் செலவு வைக்கும், ஓய்வு பெற்ற நீதிபதி தலைமையிலான விசாரணை ஆணையத்திற்குப் பதிலாக, ஆளும் அரசுகளின் கட்டுப்பாட்டுக்குள் இல்லாமல், தேர்தல் ஆணையத்தைப்போல் தன்னாட்சியுடன், தனித்து இயங்கும் ஒரு அமைப்பு உருவாக்கப்பட்டு, இது போன்ற பிரச்சனைகளை, குறிப்பிட்ட கால வரம்புக்குள் விசாரித்து, விதிமுறை மீறல்களுக்குக் காரணமானவர்களைத் தண்டனைக்கு உள்ளாக்குவதே சரியான தீர்வாக இருக்கமுடியும்.



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

ஒவ்வொரு மனிதனுக்கும் தேவையானவை என்று பார்த்தால் உணவு, உடை, உறைவிடம் ஆகிய மூன்றும் மிக முக்கியம். இந்த மூன்றும் இல்லாமல் ஒரு மனிதன் வாழ்வது கடினம். அவற்றுள் மிக முக்கியமானது உறைவிடம் ஆகும். உறைவிடம் (அ) வீடு (அ) சொத்து வாங்க வேண்டுமென்றால் நிறைய முறைகளை கையாள வேண்டும்.

ஒருவர் சொத்து (அ) வீடு வாங்க வேண்டுமென்றால் சில நடைமுறைகளை தெரிந்துக் கொள்ள வேண்டும். ஒருவர் சொத்த (அ) வீட்டை வாங்க வேண்டுமென்று நினைத்தால், முதலில் தான் வாங்கும் சொத்தை பார்த்து பிடித்திருந்தால், சொத்தின் உரிமையாளரை நேரில் சந்தித்து அவர் விற்க விரும்பும் தெரிவிக்க வேண்டும். அவ்வாறு சொத்தின் உரிமையாளர் விரும்பும் தெரிவித்தப் பின்னர் சொத்தை வாங்குபவர் தன்னுடைய பொருளாதார நிலையை அறிந்து, சொத்தை வாங்குபவர் தன்னிடம் சொத்துக்கு உண்டான பணம் இல்லாமல் ஒரு பகுதி பணம் வைத்திருந்தால் அதற்கு ஏற்ப கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் எழுத வேண்டும்.





# கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம்

கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் எழுதுவதற்கு முன்னால் சொத்து (அ) வீடு இவற்றிற்கு உண்டான அனைத்து மூல பத்திரங்களையும் அதற்கு சம்பந்தமான அனைத்து பட்டா, சிட்டா அடங்கல், 'அ' பதிவேடு மற்றும் F.M.B. வரி ரசீதுகள் மற்றும் இதர ஆவணங்களையும் சரிபார்த்து சொத்தின் உரிமையாளர் பெயரில் தான் இருக்கின்றது என்பதை உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும். பிறகு நாம் வாங்கும் சொத்தின் பேரில் ஏதாவது கடன் இருக்கின்றதா எனவும் பார்க்க வேண்டும்.

அவ்வாறு கடன் வாங்கும் பொழுது கடன் கொடுப்பவர்கள் அவர்களது சட்ட ரீதியாக கடன் திருப்பி வசூல் செய்து கொள்வதற்காக அடமான பத்திரங்களை எழுதி அதை, பதிவு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்வார்கள். அந்த அடமான பத்திரத்திற்கு உண்டான கடனை (அ) பணத்தை சொத்தின் உரிமையாளர் கட்டி பைசல் செய்த பிறகு தான் கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் எழுதி கொடுக்க வேண்டும்.

சொத்தின் உரிமையாளர்கள் சிலர் தனியாரிடம் கூட மூல பத்திரங்களை வைத்து கடன் வாங்குகிறார்கள். அவ்வாறு கடன் வாங்கியதை மறைத்து, விற்பனையும் செய்ய முயல்கிறார்கள். சொத்து வாங்குபவர்கள் மூல பத்திரங்களை கேட்டால் அவை தொலைந்து போனது என்று கூறுவார்கள். எது எவ்வாறு இருந்தாலும் சொத்தை விற்பவர்கள் கடன் பைசல் செய்த பிறகு தான் சொத்த விற்பனை செய்கிறேன் என்றே சொல்ல வேண்டும் (அ) சொத்தை வாங்குபவரிடம் உண்மையை சொல்லி பணம் வாங்கி சொத்தின் உரிமையாளர் கடனை பைசல் செய்து கொடுக்கலாம்.

சொத்தின் உரிமையாளர்கள் தனியாரிடம் கடன் வாங்கியதை மறைத்து விற்பனை செய்ய முயன்று கிரைய ஒப்பந்த ஆவணங்களை எழுதி கொடுத்தால், இது இந்திய தண்டனை சட்டத்தின் கீழ் தண்டனைக்குரிய குற்றமாகும்.

கிரைய ஒப்பந்த ஆவணங்களை எழுதும் போது, முதலில் சொத்தின் உரிமையாளர் பெயர் மற்றும் முகவரியையும், இரண்டாவதாக, சொத்தை வாங்குபவரின் பெயர் மற்றும் முகவரியையும் தெளிவாக குறிப்பிட வேண்டும்.

தற்போது, சொத்தின் உரிமையாளர் மற்றும் சொத்து வாங்குபவர் PAN NO மற்றும் தொலைபேசி எண்களையும் கட்டாயம் கிரைய ஒப்பந்த ஆவணங்களில் எழுத வேண்டுமென பதிவு துறை ஆணை பிறப்பித்துள்ளது.

பிறகு சொத்தின் மூல பத்திரங்களின் விவரங்களை, அதாவது அந்த ஆவணங்கள் எந்த சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்துள்ளது மற்றும் எந்த தேதியில் எழுதி பதிவு செய்துள்ளது என்பதை தெளிவாக குறிப்பிட வேண்டும்.

கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் எழுதும் போது எவ்வளவு பணம் முன் பணமாக கொடுத்துள்ளோம். மீதமுள்ள பணத்தை எத்தனை நாட்களுக்குள் (அ) மாதங்களுக்குள் கொடுக்கிறோம் என்றும் தெளிவாக குறிப்பிட வேண்டும். மீதமுள்ள பணத்தை இத்தனை நாட்களுக்குள் கொடுத்துவிட்டு கிரையம் வாங்கி கொள்கிறேன் என்று ஏதாவது சரத்துக்கள் எழுதியிருந்தால், எத்தனை நாட்களுக்குள் (அ) மாதங்களுக்குள் கிரையம் செய்து கொள்ள வேண்டும். அப்படி கிரையம் செய்து கொள்ள வில்லையென்றால் எழுதிக் கொண்ட கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் செல்லுபடியாகாது.

மேலும் கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் சொத்தின் உரிமையாளரும், மற்றும் சொத்தை வாங்குபவரும் கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள சரத்துக்களை மீறும் பட்சத்தில் "Specific Performance Suit" மூலம் தீர்வு பெற்றுக் கொள்ளலாம் என்ற சரத்து கண்டிப்பாக இடம் பெற வேண்டும்.

ஒரு வேளை கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டபடி கிரையம் செய்துக் கொள்ள சொத்தை வாங்குபவர் தயாராக இருந்து சொத்தின் உரிமையாளர் மீது பணத்தை வாங்கிக் கொண்டு கிரையம் செய்துக் கொடுக்க மறுக்கும் பட்சத்தில் நீதிமன்றம் மூலம் அதாவது "Specific Performance Suit" தாக்கல் செய்து, மீது பணத்தை நீதிமன்றத்தில் கட்டினால், நீதிமன்றம் கிரைய ஆவணம் செய்துக் கொடுக்கும்படி சொத்தின் உரிமையாளருக்கு உத்தரவு இடும்.

மேலும் கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் சொத்தின் உரிமையாளர் எந்தவித அடமானத்திற்கோ, வேறு யாருடனும் எந்தவித ஒப்பந்த ஆவணங்களும் செய்து கொள்ள வில்லையென்றும், எந்தவித வில்லங்கமும் இல்லையென்றும் உறுதிமொழி சரத்து கட்டாயம் கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் இடம் பெற வேண்டும்.

மேலும் சொத்தின் விவரங்கள் அதாவது எந்த இடத்தில் அமைந்துள்ளது என்றும், சொத்தின் சர்வே எண், விஸ்திரணம் (அ) சதுர அடி, தெருவின் பெயர் மற்றும் சொத்தின் நான்கு எல்லைகள் இவையெல்லாம் கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் தெளிவாக குறிப்பிட வேண்டும்.

கடைசியில் சொத்தின் உரிமையாளரும், சொத்தை வாங்குபவரும் சேர்ந்து இரண்டு கட்சிகளின் முன்பாக கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தை எழுத வேண்டும்.

தற்போது கிரைய ஒப்பந்த ஆவணங்களை கட்டாயம் பதிவு செய்ய வேண்டுமென பதிவு துறை சட்டம் பிரிவு -17 கீழ் சொல்லப்பட்டுள்ளது. மேற்சொன்ன அனைத்து சரத்துக்களையும் கிரைய ஆவணத்தில் உள்ளதா என்று படித்து பார்த்து கையெழுத்து போடவும்.