

• PRE - BARGAINING • MEDICAL MALPRACTICE

Rs.25/-

லாயர்ஸ்

லைன்

Vol: III - Issue: 25 - December: 2013 www.lawyersline.net

விவாகரத்து கலாச்சாரம்
பாவம் இந்த பெண்கள்



CBI எனும்
சட்ட விரோத அமைப்பு



இருட்டறையில்
சட்டம் பயின்றவர்கள்



நஷ்ட ஈடு

பாதிக்கப்பட்டவர்களுக்கான சட்டம்

கிரைய ஆவணம்



R.கிருஷ்ணமூர்த்தி
M.A(Police Administration), B.L

ஒவ்வொரு மனிதனுக்கும் சொந்தமாக ஒரு வீடோ அல்லது சொத்தோ வாங்க வேண்டும் என்ற கனவு இருக்கும். அந்த கனவு நிறைவேற வேண்டுமானால் நல்வழியில் பொருளை (பணத்தை) சம்பாதித்து வாங்கினால் அது அவர்களின் தலைமுறை தலைமுறையாக சந்தோஷமாக அனுபவிக்கலாம். தவறான முறையில் பொருளை (பணத்தை) சம்பாதித்து வீடோ (அ) சொத்தோ வாங்கினால் அதை வாங்குபவரே நிலையாக அனுபவிக்க முடியாது மட்டுமல்லாமல் அது பல பிரச்சனைகளையும் அழைத்து வரும்.

அவ்வாறு வீடோ (அ) சொத்தோ வாங்க நினைப்பவர்களிடம் தான் வாங்கும் வீட்டிற்கு/சொத்திற்கு உண்டான முழு பணம் இருந்தால் நேரடியாகவே கிரைய ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்யலாம். அப்படி இல்லாமல் பாதிபணம் இருக்கும் பட்சத்தில் கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தை எழுதி, அந்த ஒப்பந்த ஆவணத்தில் பாதி பணமோ (அ) கையில் இருக்கும் பணத்தையோ கொடுத்துவிட்டு, இத்தனை மாதங்களுக்குள் மீதி பணம் கொடுத்துவிட்டு கிரைய ஆவணம் எழுதி கொள்கிறேன் என கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் எழுதி கையொப்பம் இட வேண்டும். மீதி பணத்தை சொத்தின் உரிமையாளருக்கு கொடுத்துவிட்டு கிரைய ஆவணத்தை எழுதிக்கொள்ளலாம்.

கிரைய ஆவணத்தைப் பற்றி சட்டம் என்ன சொல்கிறது என்று பார்ப்போம்.

சொத்துரிமை மாற்றம் சட்டத்தில் சொத்தின் உரிமையாளர் எவ்வாறு தன் சொத்தின் உரிமையை, சொத்தை வாங்குபவருக்கு மாற்றலாம் (விற்கலாம்) என்பதை பிரிவு 54-ன் படி தெளிவாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. அதே போல் சொத்தை வாங்குபவர் கிரைய ஆவணத்தை கட்டாயம் பதிவு செய்ய வேண்டுமென பதிவுத் துறைச் சட்டம் பிரிவு 17-ன் கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

சொத்தை வாங்குபவர் சொத்துக்கு உண்டான (Stamp Duty)-யை கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்யும் போது பதிவு துறைக்கு செலுத்த வேண்டும். அவ்வாறு செலுத்தும் (Stamp Duty)-யை Non - Judicial Stamp Paper - ஆகவோ அல்லது D.D. மூலமாகவோ செலுத்தலாம் என முத்திரைச் சட்டம் சொல்கிறது. கிரைய ஆவணம் எழுதும்போது சரத்துக்களை எப்படி எழுத வேண்டும் என்பதை கீழே பார்ப்போம்.

கிரைய ஆவணத்தில் முதலில் சொத்தின் உரிமையாளர் மற்றும் சொத்தை வாங்குபவரின் பெயர், தந்தை பெயர், வயது, முகவரி மற்றும் தற்போது Pan No-ஐ கட்டாயம் எழுத வேண்டுமென்றும், தொலைப்பேசி எண்களையும் எழுத வேண்டுமெனவும் பதிவுத் துறை ஆணைகள் சொல்கின்றன.

சொத்தின் உரிமையாளரோ (அ) சொத்தை வாங்குபவரோ, பணியின் காரணமாகவோ (அ) அடிக்கடி வெளியூர் செல்ல வேண்டியிருக்கும் பட்சத்தில் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு குறித்த நேரத்தில் போக முடியாமல் போகும் போது பொது அதிகார ஆவணம் மூலம் தனக்கு நம்பகமான நபரை நியமித்து அவர் மூலம் கிரைய ஆவணத்தை எழுதலாம்.

பிறகு சொத்தின் உரிமையாளருக்கு எவ்வாறு இந்த சொத்து அல்லது வீடு கிடைத்தது என்பதை தெளிவாக எழுத வேண்டும். சொத்தின் உரிமையாளருக்கு மூதாதையர் மூலம் சொத்துக்கள் வந்திருந்தால் அந்த சொத்திற்குண்டான பட்டா எண், மற்றும் வருவாய் துறைக்கு ஆவணங்களை குறிப்பிடலாம். அல்லது சொத்தின் உரிமையாளர் தான் சுயமாக உழைத்து அதன் மூலம் பெற்ற பணத்தைக் கொண்டு சொத்தை வாங்கியிருந்தால் அந்த மூல பத்திரங்களின் எண்களையும், இந்த சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து உள்ளது எனவும் தெளிவாக குறிப்பிட வேண்டும். விற்கப்படும் சொத்து, சொத்தின் உரிமையாளர் (அ) விற்பவருக்கு

எனக்குத்தான் சொந்தம் (உரிமை) எனவும் வேறு யாருக்கும் சொந்தம் (உரிமை) இல்லை எனவும், சொத்தின் உரிமையாளர் (அ) விற்பவர் தான் ஆண்டு அனுபவித்து வந்தார் எனவும் தெளிவாக கிரைய ஆவணத்தில் எழுத வேண்டும்.

சொத்திற்கு உண்டான (அ) சந்தையில் என்ன விலையாக இருந்தாலும் சொத்தின் உரிமையாளரும், சொத்தை வாங்குபவரும் நிர்ணயம் செய்த தொகையை கிரைய ஆவணத்தில் குறிப்பிட வேண்டும்.

சொத்திற்கு உண்டான தொகையை சொத்தை வாங்குபவர், சொத்தின் உரிமை



யாளருக்கு கொடுத்தார் என்பதை தெளிவாக எழுத வேண்டும். சொத்திற்கு உண்டான பணம் சொத்தின் உரிமையாளருக்கு சேர்ந்துவிட்டது என்பதற்கு சொத்தின் உரிமையாளர் சம்மதம் / இசைவு தெரிவிக்க வேண்டும். அவ்வாறு இசைவு தெரிவித்த பின்னர், சொத்தின் உரிமையாளர், சொத்தை வாங்குபவருக்கு தன் உரிமைகளை மாற்றம் செய்ய வேண்டும். அதாவது சொத்தின் உரிமையாளர், உரிமைகள், சொத்தின் மேல் இருக்கும் உரிமை, பட்டா மாற்றம் செய்துக் கொள்வதற்கான உரிமை, வழி பாத்தியதை உரிமைகள், குடிநீர் மாற்ற உரிமை, யாருடைய தொந்தரவுகள் இல்லாமல் இனிமேல் அனுபவித்து கொள்ளலாம் என்ற உரிமை, வரி செலுத்துவதற்கான உரிமை, சொத்து உரிமையாளர் தான் விற்கும் சொத்தின் மேல் உள்ள அனைத்து உரிமைகளையும் சொத்தை வாங்குபவருக்கு அளிக்கிறேன் என்பதை

கிரைய ஆவணத்தில் குறிப்பிட வேண்டும். ஒருவேளை விற்கும் சொத்தின் மீது ஏதாவது கடனோ அல்லது அடமானமோ பெற்றிருந்தால் அந்த கடனை பைசல் செய்ய வேண்டியது சொத்தின் உரிமையாளரின் கடமையாகும். அவ்வாறு பைசல் செய்த பின்னர் தான், கிரைய ஆவணம் எழுதி கொடுக்க வேண்டும். மேலும் இனிமேல் எந்தவிதமான கடனும் விற்கப்படும் சொத்திற்கு இல்லை எனவும், உறுதி கூற வேண்டும். அவ்வாறு ஏதாவது கடன்கள் இருப்பது பிற்காலத்தில் தெரிய வரும் பட்சத்தில் சொத்தின் உரிமையாளர் செலவில் பைசல் செய்து கொடுக்கிறேன் என்ற சரத்தும் கண்டிப்பாக கிரைய ஆவணத்தில் இடம்பெற வேண்டும்.

விற்கப்படும் சொத்திற்கு எந்தவிதமான வில்லங்கமும் இல்லை எனவும் சொத்தின் உரிமையாளர் சொத்தை வாங்குபவருக்கு உறுதி அளிப்பதோடு, எழுதப்படும் கிரைய ஆவணத்தில் ஏதாவது பிழைகள் நேர்ந்தால் அதை, சொத்தை வாங்குபவர் கண்டுபிடித்தால் அந்த பிழைகளை சரி செய்ய ஆவணங்களில் மற்றும் வேறு எந்தவொரு (விற்கப்படும் சொத்திற்கு உண்டான) ஆவணங்களிலும் கையெழுத்து தேவைப்பட்டால் மறுக்காமல் கையெழுத்துப் போட்டுக் கொடுக்கிறேன் என்ற சரத்தும் கிரைய ஆவணத்தில் இடம் பெற வேண்டும்.

சொத்தின் உரிமையாளர் சொத்தை, வாங்குபவருக்கு சொத்தின் அனைத்து ஆவணங்களையும் கொடுக்க வேண்டும். மேற்சொன்ன அனைத்து சரத்துக்களும் கிரைய ஆவணத்தில் இடம்பெற்று சொத்தின் உரிமையாளரும், சொத்தை வாங்குபவரும் சம்மதித்து, யாருடைய தூண்டுதலும் இல்லாமல் கையெழுத்து திருகிறோம் என சொல்லி இரண்டு சாட்சிகளின் முன்னிலையில் கையெழுத்திட்டு அது உரிய சார்பிவாளர் அலுவலகத்தில் சமர்ப்பித்து முறைப்படி பதிவு செய்ய வேண்டும்.

அவ்வாறு பதிவு செய்யும் ஆவணங்களை பதிவு துறையின் கருத்துகளும் Stamp Act சரத்துக்களும் முறையாக கடைப்பிடித்திருந்தால் நீங்கள் பதிவு செய்த கிரைய ஆவணத்தை உங்களிடம் பதிவுத் துறை அளிக்கும், பிறகு கிரைய ஆவணத்தை வைத்துக் கொண்டு அனைத்து உரிமைகளையும் உங்கள் பெயருக்கு மாற்றம் செய்துக் கொண்டு சந்தோஷமாக அனுபவிக்க வேண்டியது தானே....

தகவல் பெறும் உரிமை சட்டம்

சின்தனைக்கு சில தகவல்கள்

இந்திய ஜனநாயகத்தில் பொது மக்கள் அரசாங்க நடைமுறைகளை வெளிப்படையாக தெரிந்துகொள்ள இயற்றப்பட்டது தான் ஆர்.டி.ஐ.ஆக்ட் 2005. ஆனால், நடப்பது என்ன? அதிகாரிகள், பொதுமக்கள் தங்களை உளவு பார்க்க வந்தது போலவும் அவர்கள் நிர்வாகத்தில் குறை கண்டுபிடிக்க வந்தது போலவும் நினைக்கின்றனர். மனு ஒன்றை கொடுத்தவன் அதன் நிலைமை என்ன என்று கேட்பது தவறா? அவ்வாறு கேட்டால் அதிகாரிகளுக்கு கோபம் வருகிறது. வேறு வேலை இல்லை வந்துட்டானுங்க! இவனுக்கெல்லாம் பதில் சொல்லலும்னு தலை எழுத்தா! என்று அலுத்துக் கொள்கின்றனர். 75 சதவிகித அதிகாரிகள் இந்த தகவல் சட்டப்பிரிவு 6-ன் கீழ் தர இயலாது என கூறி தப்பித்துக்கொள்ளவே பார்க்கின்றனர். 25 சதவிகித அதிகாரிகள் 30-ம் நாள் அன்று பதில் தருகின்றனர். சில அதிகாரிகள் உண்மைக்கு மாறான பதிலை தருகின்றனர்.

மேல் அதிகாரிகளுக்கு முறையீடு செய்தால் அவர்கள் தங்கள் கீழ் உள்ள அதிகாரிகளை காப்பாற்றுவதிலேயே முனைப்புடன் செயல்படுகின்றனர். அவர்களுக்கும் ஒரு குடிமகனின் உரிமை மீது மதிப்பு இல்லை. குடிமகனுக்கு தகவல் தரவேண்டும் என்ற கடமை உணர்வு இல்லை.

தகவல் ஆணையம் என்பது இதைவிட அலட்சியமாக நடந்து கொள்கிறது. அதனிடம் முறையீடு செய்தால் கேட்ட தகவலை தர உத்தரவிடுவதோடு தனது கடமை முடிந்துவிட்டது என அந்த ஆணையத்தின் அதிகாரி நடந்து கொள்கிறார். கேட்ட தகவல் மனுதாரருக்கு ஏன் தரப்படவில்லை என்று யோசிப்பதே இல்லை. இந்த சிறிய தகவலுக்காக ஏன் மனு செய்தவன் சென்னை வரை இழுத்தடிக்கப்பட்டான்: இதை ஏன் முதலில் மனு பெற்ற அதிகாரி உடனே தரவில்லை. மனுதாரர் உரிமையினை கீழுள்ள அதிகாரி மதிக்கவில்லையா? சட்டம் மீறப்பட்டு இருக்கிறதா? வேண்டுமென்றே தகவல் தர மறுத்துள்ளாரா? அவ்வாறு மறுத்திருந்தால், அந்த அதிகாரிக்கு என்ன தண்டனை? என்பதை தகவல் ஆணையம் நினைத்துப்பார்த்தே இல்லை.

தவறு செய்யும் அதிகாரிக்கு தண்டனை அளித்தாலே ஒழிய இந்த சட்டம் சட்டமாக செயல்படப்போவதில்லை. அரசு அதிகாரிகள் இந்த சட்டத்தின் பலனை பொதுமக்கள் அனுபவிக்க உதவியாக கேட்ட தகவலை தர வேண்டும் என்று கடமை உணர்வுடன் நடந்து கொண்டாலே ஒழிய ஜனநாயகம் உயிர்பிழைக்க வழியே இல்லை. ஆணையம் தண்டனை தரும் விஷயத்தில் துடிப்போடும் கடமை உணர்வுடனும் நடந்து கொண்டாலே ஒழிய இந்த சட்டம் அதன் பலனை கொடுக்க வழியில்லாமல் போய்விடும். ஆணையம் விழிப்புடனும், துடிப்புடனும் செயல்பட்டால் அதிகாரிகளின் செயல்பாடுகள் பொதுமக்களுக்கு வெளிப்படையாக தெரிவதுடன் அதிகாரிகளுக்கும் அவர்களின் கடமையை சரிவர செய்ய வேண்டும் என்ற விழிப்புணர்வு ஏற்படும்.

செயல்படுவார்களா அதிகாரிகள்? கடமையை ஆற்றாமா தகவல் ஆணையம்?



மா.பாரி B.Sc., B.L., வழக்கறிஞர், நன்னிலம்.