இந்தியாவில் வெளிநாட்டினர் திருமணம்

லாயர்ஸ் லைன்

Rs.25/- Vol: II - Issue: 17 - April: 2013 www.lawyersline.net

கலைந்து போன கனவுகள்

- அலசல்

மன்னிப்பு சாத்தியமா?

- சட்டப் பார்வை

மாணவர்கள் போராட்டம்

- அலசல்

மருத்துவ கொலைகள்

- உயர் நீதிமன்ற தீர்ப்பு

பொது அதிகார ஆவணம் மூலம் சொத்து வாங்குவது எப்படி?

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

பண்டைய காலத்திலிருந்தே மனிதனுக்கு மூன்றின் மீது ஆசை : **மண் ஆசை, பெண் ஆசை, பொன் ஆசை** என காலங்காலமாக இருந்து வருகின்றது. இவை உலகம் இருக்கும் வரை யாராலும் அழிக்க முடியாதவை.

தற்போது ஆணாக இருந்தாலும், பெண்ணாக இருந்தாலும் மண் ஆசை என்பது அனைவருக்கும் பொதுவாகவே உள்ளது. அந்த மண்ணை அல்லது சொத்தை வாங்கும்போதும்அல்லது விற்கும்போதும் கையாள வேண்டிய விஷயங்கள் நிறைய உள்ளன. அவற்றுள் மிக முக்கியமானது "பொது அதிகார ஆவணம்" ஆகும்.

பொது அதிகார ஆவணம் மூலம் சொத்தின் உரிமையாளர் முதியவராகவோ, வேறு ஊரில் இருப்பவராகவோ, அதிக வேலைப்பளு உள்ளவராகவோ மற்றும் வெளிநாட்டில் வசிப்பவராகவோ இருந்தால் தன் சொத்தை பாதுகாக்க முடியாமலும், பராமரிக்க முடியாமலும், விற்பனை செய்ய முடியாமலும் கஷ்டப்பட்டுக்கொண்டு இருக்க வேண்டாம் என உருவானது தான் "பொது அதிகார ஆவணம்".

ஒரு சொத்தை விற்பதற்கு முடியாமல் போகும்போது பொது அதிகார ஆவணம் மூலம் ஒரு நபரை தேர்ந்தெடுத்து தனக்குள்ள உரிமைகளையும் அதிகாரங்களையும் அந்த நபருக்கு கொடுத்து சொத்தை விற்று பணத்தை தன்னிடம் சேர்க்க வேண்டுமென அதிகாரங்களை கொடுக்கும் ஆவணமே பொது அதிகார ஆவணமாகும்.

தற்போது பெருகி வரும் Real Estate-ன் காரணமாக பொது அதிகார ஆவணம் மூலம் பல சொத்துகளை வாங்குவதும், விற்பதும் நாளுக்கு நாள் பெருகிக் கொண்டே வருகின்றது. அதே சமயம் பொது அதிகார ஆவணங்கள் மூலம் போலியான ஆவணங்களை பதிவு செய்வதும் நடந்து கொண்டு தான் வருகின்றன. இதனால் பல வழக்குகள் நீதிமன்றங்களில் குவிந்து வருகின்றன. இது போன்ற வழக்குகளில் உயர்நீதிமன்றங்களும், உச்ச நீதிமன்றமும் பல தீர்ப்புகளை வழங்கியுள்ளது. அதன் அடிப்படையில் தமிழ்நாடு அரசின் மூலமாக இயங்கி வரும் பதிவுத்துறையும் பல கட்டுப்பாடுகளை வகுத்துள்ளது.

சொத்தை வாங்குபவர்களும், விற்பவர்களும் ஆராய வேண்டிய விஷயங்கள் பின்வருமாறு:

* பொது அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்து உள்ளதா என பார்க்க வேண்டும்
* பொது அதிகார ஆவணம் மூலம் சொத்தை விற்றால் அந்த சொத்தில் பொது அதிகார ஆவணம் நடைமுறையில் உள்ளதா என பார்க்க வேண்டும்.
* பொது அதிகார ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்த அல்லது சொத்தின் உரிமையாளர் உயிருடன் இருக்கிறாரா என பார்க்க வேண்டும்.
* உயிருடன் இருந்தால் மருத்துவரிடம் பெறப்பட்ட சான்றிதழ் இருக்கின்றதா என பார்க்க வேண்டும்.
* பொது அதிகார பத்திரம் மூலம் சொத்தை வாங்குபவர் மேற்கண்ட ஆவணம் ரத்து ஏதாவது செய்து உள்ளதா என பார்க்க வேண்டும்

மேலே சொன்ன அனைத்தையும் ஆராய்ந்து பார்த்த பின்பு தான் வாங்க வேண்டும். ஒரு வேளை எதுவும் ஆராயாமல் அந்த சொத்தை வாங்கினால் அந்த சொத்து உண்மையாக வேறொருவருடையவராக இருக்கும் பட்சத்தில் அல்லது போலியான பொது அதிகார ஆவணமெனில் நீங்கள் கொடுத்த பணமும் பறிபோகும். சொத்தும் உங்களுக்கு கிடைக்காது, மனநிம்மதியும் கெடும். அதனால் சொத்தை வாங்கும் போது கட்டாயமாக மேலே சொன்ன முறைகளை கையாண்டு பிரச்சினைகளை தவிர்க்க வேண்டும்.

பிரச்சினைகளை யாராவது விலைக்கொடுத்து வாங்கிக் கொள்ள விரும்புவார்களா? சிந்தித்து செயல்படுங்கள்.

இனி வரும் மாதங்களில் சொத்துகள் வாங்குவது, விற்பது தொடர்பான மேலும் பல தகவல்களை தொடர்ச்சியாக அறிந்து கொள்வோம்.

தொடரும்...

லாயர்ஸ் லைன் மாத இதழில் ஒவ்வொரு மாதமும் சட்டக் கல்லூரி மாணவர், மாணவியருக்கான பிரத்யேக சிறப்புப் பகுதிகள் இடம் பெறவுள்ளன. சமூகத்தில் சட்ட விழிப்புணர்வை ஏற்படுத்தும் கட்டுரைகள் மாணவர்களிடமிருந்து வரவேற்கப்படுகிறது. பிரசுரமாகும் நல்ல படைப்புகளுக்கு சிறப்பு பரிசு காத்திருக்கிறது.

லாயர்ஸ் லைன், சட்டக் கல்லூரி மாணவர் பகுதி, 72/3, ஆனந்த் அப்பார்ட்மெண்ட்ஸ், நூறடி ரோடு, வடபழனி, சென்னை – 26, தொலைபேசி : 044 – 2365 0044 மின்னஞ்சல்: info@lawyersline.net

STUDENT ADVOCATE