

உரிமை ஆவணங்கள் ஒப்படைப்பு... கைதும், காவல் அடைப்பும் - சட்ட விளக்கம்

Rs.25/-

# லாயர்ஸ் லைன்

Vol: III - Issue: 33 - August : 2014 www.lawyersline.net : A Magazine from FFLAAC - Federation for Free Legal Aid & Anti-corruption



**குடும்ப  
வன்முறைச் சட்டம்  
யாருக்கு சாதகம் ?**

குடும்ப நல நீதிமன்றங்களுக்கு போர்க்கால  
அடிப்படையில் மாற்றங்கள் தேவை

# உரிமை ஆவணங்கள் ஒப்படைப்பு ஒப்பந்தப் பத்திரம் (Deposit of Title Deed)



யாக) உரிமை ஆவணங்களை வாங்கி வைத்துக் கொண்டால், சொத்தை வாங்கியவர்கள் முறையாக வாங்கிய கடனை செலுத்தி விடுவார்கள் என்பதற்காக வங்கிகள் இந்த பழக்கத்தை கொண்டுவந்தார்கள்.



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

வீடு வாங்கியவர்களோ

(அ) சொத்து வாங்கியவர்களோ வாங்கிய கடனை திருப்பி செலுத்தாத பட்சத்தில் வங்கிகள் உரிமை ஒப்படைப்பு ஆவணங்களை பயன்படுத்தி சொத்தையோ (அ) வீட்டையோ ஏலம் செய்து அவர்களுக்கு உண்டான பணத்தை எடுத்துக் கொண்டு மீதமுள்ள பணத்தை சொத்தின் உரிமையாளருக்கு கொடுப்பார்கள். ஒரு சில சமயத்தில் ஏலம் விட்டும் (விற்பனை செய்தும்) கடனுக்கு உண்டான பணத்திற்கு கூட சில சொத்துக்களை விற்க முடியாமல் போகும் நிலையும் உண்டு.

இவ்வாறு உரிமை ஒப்படைப்பு ஆவணங்களை வங்கிகளுக்கு எழுதும் போதும் சுவாதினம் (Possession) நாம் எழுதி கொடுப்பதில்லை, ஆவணங்களை மட்டும் தான் கடனுக்கு ஈடாக (Security) வங்கிகளிடம் கொடுக்கின்றோம். உரிமை ஆவணங்கள் ஒப்படைப்பு ஒப்பந்த பத்திரங்களை வங்கிகளுக்கு எழுதும் போது கட்டாயம் பதிவு செய்ய வேண்டுமென பதிவு சட்டம் சொல்கிறது. இதற்கு முத்திரைதான் (Stamp Duty) உண்டு.

சொத்தை வாங்குபவர்கள் கடனுக்கு உண்டான முழுத்தொகையையும் செலுத்திவிட்டு வங்கிகளிடம் முழுத்தொகையும் சேர்த்து விட்டார்கள். ரசீதை (Receipt) எழுதி எந்த சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் உரிமை ஆவணங்கள் ஒப்படைப்பு ஒப்பந்த பத்திரம் (Deposit of Title Deed) எழுதி பதிவுச் செய்தோமோ அதே சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் இரசீதையும் பதிவு செய்ய வேண்டும். இவ்வாறு இரசீதை பதிவு செய்யவில்லை என்றால் ஒரு காலத்தில் நாம் வாங்கிய சொத்தை விற்க போகும் போது வாங்குபவர்கள் வில்லங்க சான்றிதழ்கள் போட்டுப்பார்க்கும்போது நாம் செய்த உரிமைஆவணங்கள் ஒப்படைப்பு ஒப்பந்த பத்திரம் மட்டும் வில்லங்க சான்றிதழில் வரும் இவ்வாறு வரும் பட்சத்தில் சொத்தை வாங்குபவர்கள் இந்த சொத்தின் மீது கடன் இருக்கிறது என்று சொத்தை வாங்காமல் போவதற்கும் வாய்ப்பு உள்ளது. அதேபோல் அப்போது நாம் வங்கிகளை அணுகும்போது வங்கி அதிகாரிகளுக்கும் நம் முடைய ஆவணங்களை கண்டுபிடிப்பதற்கும் கஷ்டம் ஆகிவிடும். எனவே நாம் வாங்கிய கடனை செலுத்திய உடனே அதற்கு உண்டான இரசீதை (Deposit) பதிவு செய்துவிட்டால் நமக்கு எந்தவித பிரச்சனையும் வராது. விற்கபோகும்போதும் சொத்து வாங்க வருவோரும் வில்லங்க சான்றிதழ்களை சரிபார்த்து ஆவணங்களையும் சரிபார்த்து சொத்தை வாங்குவதற்கும் சுலபம்.

ஒவ்வொரு மனிதனின் ஆசை, கனவு ஒன்று இருந்தால் அது சொந்த வீடு வாங்கவேண்டும் என்பதுதான். சொந்த வீடு வாங்க அதிகம் உழைப்பவர்கள் நேரங்களில் வாழ்பவர்கள் என்று சொன்னால் அது மிகையாகாது. சொந்தவீடு வாங்க வேண்டுமென்பதற்காக உழைத்து சிறுகசிறுக சேமித்து வைத்தாலும் வீடு வாங்க முடிவதில்லை. இவ்வாறு இருக்கும் பட்சத்தில் வங்கிகளிடம் அணுகினால் கடன் கொடுப்பதற்கு எல்லா வங்கிகளும் போட்டிபோட்டுக் கொண்டு கடன் கொடுப்பதற்கு தயாராக உள்ளனர்.

தான் சேமித்து வைத்திருந்த பணத்தை கொண்டு நமக்கு பிடித்த மனையை தேர்ந்தெடுத்து பணத்தைக் கொடுத்து விக்கிரைய ஒப்பந்த பத்திரங்களை எழுதிக்கொண்டு இத்தனை மாதத்திற்குள் முழு தொகையும் செலுத்தி கிரைய ஆவணத்தை எழுதிக்கொள்கிறேன் என சொத்தின் உரிமையாளருக்கு உறுதி அளித்துவிடுகிறோம். பிறகு விக்கிரைய ஒப்பந்த பத்திரங்கள் மற்றும் நமக்கு என்ன வருமானம் இருக்கிறது என்பதற்கான சான்றாவணங்கள் கொடுத்தால் வங்கிகள் கடன்கொடுக்கின்றனர். கடன் வாங்கும் தொகையை நம்மிடம் நேரடியாக வங்கிகள் கொடுப்பதில்லை. நம் சொத்து வாங்கும் சொத்தின் உரிமையாளர் பெயருக்குத்தான் காசோலை (Cheque) யாகவோ (அ) டிடியாகவோ கொடுப்பார்கள். உரிமை யாளருக்கு சொத்திற்குண்டான பணம் சேர்ந்தவுடன் சொத்தின் உரிமையாளர் நமக்கு கிரைய ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுப்பார்கள். இவ்வாறு எழுதப்படும் கிரைய ஆவணங்களை (Sale Deed) நாம், நமக்கு கடன் கொடுத்த வங்கிகளுக்கு உரிமை ஆவணங்கள் ஒப்படைப்பு ஒப்பந்த பத்திரம் எழுதிக்கொள்ளுவார்கள். உரிமை ஆவணங்கள் ஒப்படைப்பு ஒப்பந்த ஆவணங்கள் (Deposit of Title Deed) எழுதும் போது கவனிக்க வேண்டியவைகளை பார்ப்போம்.

உரிமை ஆவணங்கள் ஒப்படைப்பு ஒப்பந்த ஆவணங்களை (Deposit of Title Deed) பற்றி பிரிவு 58, சொத்துரிமை மாற்று சட்டத்தில் தெளிவாக விளக்கப்பட்டுள்ளது. உரிமை ஆவணங்கள் ஒப்படைப்பு வழக்கம் பெரும்பாலும் பெருநகரங்களில் அதாவது மும்பாய், கல்கத்தா, டெல்லி, சென்னை போன்ற நகரங்களில் வழக்கமாக வங்கிகள் கடன் கொடுப்பதற்கு ஈடாக (security-