

அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளுக்கு கூட்டு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்படுவதால் பொதுமக்கள் பாதிக்கப்படுவதாக பரப்பப்படும் தவறான செய்திகளுக்கு வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை செயலர் மறுப்புரை

பதிவுத்துறையில் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள் கிரைய ஆவணப் பதிவுகள் தொடர்பாக 01/12/2023 முதல் அறிமுகப்படுத்தப்பட்ட கூட்டு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும் நடைமுறை குறித்து செய்தித்தாள்களில் வேண்டுமென்றே சில தவறான தகவல்கள் பரப்பப்பட்டு வருகின்றன. எனவே இது குறித்த விளக்கத்தை பதிவுத்துறை கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவிக்கிறது.

அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள் விற்பனை செய்யப்படும்போது பிரிபடாத பாக அடிமனை மதிப்பு மற்றும் கட்டடத்தின் மதிப்பு ஆகியவற்றைச் சேர்த்து சதுரடி அடிப்படையிலேயே அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளின் மதிப்பு கட்டுமான நிறுவனங்களால் விளம்பரப்படுத்தப்பட்டு பொதுமக்களுக்கு விற்பனை செய்யப்படுகிறது.

ஆனால் கடந்த 01.12.2023 தேதிக்கு முன்வரை அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளைப் பொருத்து பிரிபடாத அடிமனை பாகம் மட்டும் தனி கிரைய ஆவணமாகவும், கட்டடத்தைப் பொருத்து கட்டுமான உடன்படிக்கை தனி ஆவணமாகவும் என இரண்டு ஆவணங்களாகப் பதிவு செய்யப்பட்டு வந்தது.

ஏற்கெனவே 09.06.2017 முதல் கடந்த 6 வருடங்களாக 11% ஆக இருந்து வந்த முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் கடந்த 01.04.2023 முதல் 9% ஆக குறைக்கப்பட்டுள்ளது. 09.07.2023 தேதி வரை கட்டுமான உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கான முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் தலா 1% ஆக இருந்தது.

பொதுமக்கள் அடுக்குமாடி குடியிருப்பை பிரிபடாத பாக அடிமனை மற்றும் அதன் மேல் கட்டப்பட்டுள்ள அடுக்குமாடி கட்டடம் இரண்டையும் சேர்த்தே கட்டுமான நிறுவனங்களிடமிருந்து கிரையம் பெற்றாலும், கட்டடத்தின் கிரையத்திற்காக அரசுக்கு செலுத்த வேண்டிய முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் 9%-ஐத் தவிர்க்கும் ஒரே நோக்கில் அவர்கள் வாங்கும் கட்டடம் கிரைய ஆவணமாக பதியப்படாமல் கட்டுமான உடன்படிக்கை ஆவணமாகவும், பிரிபடாத பாக அடிமனை மட்டும் கிரைய ஆவணமாகவும் தனித்தனியாக பதியப்பட்டு வந்தது. இத்தகைய இரட்டைப் பதிவின் காரணமாக கட்டடத்தைப் பொறுத்து அதனை வாங்குபவர்களுக்கு முழுமையாக சட்டபூர்வ உரிமை கிடைக்கப் பெறுவதில்லை.

கூட்டு மதிப்பு நடைமுறை அமலுக்கு வந்த 01.12.2023க்கு முன்பாக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள பெரும்பாலான அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளில் கட்டடங்களைப் பொருத்தளவில் அவை விற்பனை ஆவணமாகப் பதிவு செய்யப்படவில்லை. இதனால் கட்டுமான நிறுவனங்களிடம் இருந்து அடுக்குமாடி குடியிருப்பை விலைக்கு வாங்கியிருந்தாலும், கட்டடங்களைப் பொருத்து சட்டபூர்வமான முழுமையான உரிமை அதனை விலைக்கு வாங்கியவர்களுக்கு இல்லாமலேயே இன்றும் இருந்து வருகிறது என்பது கவனிக்கப்பட வேண்டிய ஒரு செய்தியாகும். அடுக்குமாடி குடியிருப்பு வாங்கியுள்ள ஒவ்வொருவரும் தங்களது கட்டடம் குறித்த பதிவு ஆவணத்தை ஆராய்ந்து இதனை உறுதி செய்து கொள்ளலாம்.

கட்டுமான உடன்படிக்கை ஆவணத்தை மட்டும் முன் ஆவணமாகக் கொண்டு அந்த அடுக்குமாடி குடியிருப்பை மறுகிரையம் செய்து கொள்ளலாம் என்ற நிலைப்பாடு பதிவுத்துறையில் கடைபிடிக்கப்பட்டு வந்ததால் இதனை சாதகமாக்கிக் கொண்டு அரசுக்கு செலுத்த வேண்டிய முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணத்தைக் குறைத்து செலுத்தும் ஒரே நோக்கில் கட்டடத்தைப் பொருத்து கிரைய ஆவணம் செய்யப்படாமல் கட்டுமான உடன்படிக்கை ஆவணமாகவே கட்டுமான நிறுவனத்தினரால் பதிவு செய்யப்பட்டு வந்தது. பிரிபடாத பாக அடிமனையுடன் கூடிய அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள் இல்லாத பிற குடியிருப்புகளுக்கு 9% கட்டணமே தொடர்ந்து வசூலிக்கப்பட்டு வருகிறது என்பது குறிப்பிடத்தக்கது.

அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளைப் பொருத்து இவ்வாறு இரு ஆவணங்களாகப் பதிவு செய்யும் நடைமுறை தமிழ்நாட்டைத் தவிர வேறு எந்த மாநிலத்திலும் நடைமுறையில் இல்லை. இந்தியாவின் பிற அனைத்து மாநிலங்களிலும் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளைப் பொருத்து கூட்டு மதிப்பு நடைமுறையே பின்பற்றப்பட்டு வருகிறது. பிற மாநிலங்களிலும் கட்டுமானப் பணிகளை மேற்கொண்டு வரும் முன்னிலை கட்டுமான நிறுவனங்களுக்கு இந்த உண்மை தெரியும். கர்நாடகா மாநிலத்தில் பின்பற்றப்படும் கூட்டு மதிப்பு நடைமுறையை தமிழ்நாட்டில் பின்பற்றப்பட வேண்டும் என்ற கோரிக்கை முதன்முதலாக கட்டுமான நிறுவனங்களால்தான் தமிழ்நாடு பதிவுத்துறைக்கு வைக்கப்பட்டது.

எனவேதான் பல்வேறு கருத்து கேட்பு கூட்டங்களுக்குப் பின்னர் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளின் விற்பனையை இரு ஆவணங்களாகப் பதிவு செய்யும் நடைமுறை 01.12.2023 முதல் கைவிடப்பட்டு, பிரிபடாத பாக அடிமனை மற்றும் கட்டடத்திற்கான கூட்டு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு, அந்த கூட்டு மதிப்பின் அடிப்படையில் பிரிபடாத பாக அடிமனை மற்றும் கட்டடம் இரண்டையும் ஒரே கிரைய ஆவணமாகவே பதிவு செய்ய வேண்டும் என்ற நடைமுறை

கொண்டு வரப்பட்டது. இந்த நடைமுறையினால் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை வாங்குவோருக்கு பிரிபடாத பாக அடிமனை மற்றும் கட்டடம் இரண்டின் மீதும் சட்டபூர்வ உரிமை கிடைப்பது உறுதி செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது நடைமுறைப்படுத்தப்படும் கூட்டு மதிப்பானது அந்தந்த பகுதிகளில் உள்ள நிலத்தின் உண்மையான சந்தை மதிப்பின் அடிப்படையில் முழுமையான விசாரணைக்குப் பின்னரே நியாயமான முறையில் நிர்ணயிக்கப்படுகிறது.

கூட்டு மதிப்பின் அடிப்படையில் ஒரே கிரைய ஆவணமாகப் பதிவு செய்யும் நடைமுறை 01.12.2023 முதல் அறிமுகப்படுத்தப்பட்டபோது புதிதாக அடுக்குமாடி குடியிருப்பு வாங்குவோருக்கு சலுகையும் வழங்கப்பட்டுள்ளது. அதன் அடிப்படையில் ரூ.50 இலட்சம் வரையிலான மதிப்புடைய முதல் விற்பனைக்குரிய புதிய அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை வாங்குவோர் விற்பனைக் கிரைய ஆவணம் பதியும்போது நடைமுறையில் உள்ள 9%-க்குப் பதிலாக முத்திரைத் தீர்வை 4% மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் 2% ஆக மொத்தம் 6% செலுத்தினால் போதுமானது எனவும் ரூ.50 இலட்சம் முதல் ரூ.3 கோடி வரையிலான மதிப்புடைய முதல் விற்பனைக்குரிய புதிய அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை வாங்குவோர் முத்திரைத் தீர்வை 5% மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் 2% ஆக மொத்தம் 7% செலுத்தினால் போதுமானது எனவும் அரசால் சலுகை வழங்கப்பட்டுள்ளது. இதனால் நடுத்தர மக்கள் இச்சலுகைகளுடனான கூட்டு மதிப்பின் அடிப்படையில் சட்டபூர்வமாக தங்களது பெயரில் அடுக்குமாடி குடியிருப்பினைப் பதிவு செய்து கொள்ள வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது.

எனவே, அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளுக்கு கூட்டு மதிப்பு நடைமுறை செயல்படுத்தப்பட்டதால் அவற்றை வாங்குவோர் பாதிக்கப்படுகிறார்கள் என பரப்பப்படும் செய்தி உண்மைக்கு புறம்பானதாகும். இந்த நடைமுறை அறிமுகப்படுத்தப்பட்ட 01.12.2023 தேதி முதல் 13.02.2024 வரை சலுகையுடனான கூட்டு மதிப்பின் அடிப்படையில் தமிழ்நாட்டில் மொத்தம் 1988 கட்டுமான குடியிருப்பு விக்கிரைய ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளன. பதிவுக்கட்டணங்களைப் பொருத்தமட்டில் நமது நாட்டின் பெரும்பாலான மாநிலங்களை ஒப்பிடுகையில் தமிழ்நாட்டில் அனுமதிக்கப்படும் வழிகாட்டி மதிப்பும் முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணங்களும் மிகக் குறைவானதாகும்.

கூட்டு மதிப்பு நடைமுறை அமல்படுத்தப்பட்ட 01.12.2023க்கு பிறகு பதிவு செய்யப்படும் கட்டுமான உடன்படிக்கை ஆவணங்கள் இனிமேல் மறுகிரைய ஆவணம் பதிவு செய்வதற்கு ஏற்றுக் கொள்ளப்பட மாட்டாது என்ற கொள்கை முடிவும் பதிவுத்துறையில் எடுக்கப்பட்டுள்ளது. அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை வாங்குவோரின் நலனைப் பாதுகாக்கும் வகையில் அவ்வாவணங்கள் மீண்டும்

கிரைய ஆவணங்களாகப் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். ஒரு பிரபல கட்டுமான நிறுவனம், OMR-ல் செயல்படுத்திய அடுக்குமாடி குடியிருப்பு திட்டத்திற்கு, நிலம் தொடர்பான பிரச்சனை ஏற்பட்ட உடன், நிலத்திற்கான பிரிபடாத அடிமனைப் பதிவுகளைத் தவிர்த்து, 47 கட்டுமான உடன்படிக்கை ஆவணங்கள் (Construction Agreements) மட்டும் ஏற்படுத்தி அப்பாவி பொதுமக்களை ஏமாற்றிய நிகழ்வும் நடந்திருக்கிறது என்பது குறிப்பிடத்தக்கது.

பொதுமக்கள் தாங்கள் உழைத்து சம்பாதித்த பணத்தில் வாங்கும் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை முற்றிலுமாகவும், சட்டபூர்வமாகவும் தங்களது பெயருக்கு கிரையம் வாங்குவதை தற்போதைய கூட்டு மதிப்பு நடைமுறை உறுதி செய்துள்ளது எனவும் இதனால் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை வாங்குவோர் பாதிக்கப்படுகிறார்கள் என்று பரப்பப்படும் செய்தி உண்மைக்குப் புறம்பானது என்றும் வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை அரசு செயலாளர் தெரிவிக்கிறார்.

வெளியீடு: இயக்குநர், செய்தி மக்கள் தொடர்புத்துறை, சென்னை-9

அரசின் செய்திகளை உடனுக்குடன் தெரிந்துகொள்ள :



tndiprnews



tndipr



tndipr



TN DIPR



www.dipr.tn.gov.in