

'பவர்' பத்திரத்தால் தொடரும் பலே மோசடிகள்

-ஆர்.ரங்கராஜ் பாண்டே-

நில அபகரிப்பு மோசடி வழக்குகளில் தீவிரம் காட்டி வரும் புதிய அரசு, அத்தனை மோசடிக்கும் நதிமூலமான பவர் பத்திர விவகாரத்தில், அதே அளவு தீவிரம் காட்டுகிறதா என்பது கேள்விக்குறியே.

'ரியல் எஸ்டேட்' துறை கொடிகட்டிப் பறக்கும் தமிழகத்தில், பெரும்பாலான இடப் பரிமாற்றங்கள், 'பவர்' பத்திரங்களோடு முடிந்து விடுகின்றன.

இதற்கு பல காரணங்கள்... முதலாவது, ஓர் இடத்தைக் கிரையம் செய்வதானால், 8 சதவீதம் முத்திரைத் தீர்வை, 1 சதவீதம் பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்கப்படுகிறது. பத்து லட்சம் ரூபாய் மதிப்புள்ள சொத்துக்கு, 90 ஆயிரம் ரூபாய், 'பணால்!'

சில நாட்கள் முன்பு வரை, 'பவர்' பத்திரத்துக்கான கட்டணம் வெறும், 500 ரூபாய் தான். சமீபத்தில் தான் அந்தக் கட்டணம் 10 ஆயிரம் ரூபாயாக உயர்த்தப்பட்டுள்ளது. இப்போதும் கூட, முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணமாக, 90 ஆயிரம் ரூபாய் கொடுத்து கிரையம் முடிப்பதை விட, வெறும் 10 ஆயிரம் ரூபாய் கட்டி, 'பவர்' போட்டுக் கொள்ளலாம் என்று தான் பலரும் நினைப்பர்.

தடுக்காத வரை நில அபகரிப்புகள் தொடரும்

எதிர்கால முதலீட்டுக்காக இடம் வாங்குபவர்களை விட, குறுகிய கால லாபத்துக்காக இடம் வாங்குபவர்கள், சமீபகாலமாக அதிகரித்து விட்டனர்.

அவர்கள், 'எதற்குத் தேவையில்லாமல் அரசுக்கு வரி கட்ட வேண்டும்' என்ற எண்ணத்தில், 'பவர்' மட்டும் வாங்கி வைத்துக் கொள்கின்றனர்.

தனி நபர்களிடம் கடன் வாங்குபவர்கள், அடமானமாக இடத்தைக் கொடுக்கின்றனர். அதை அவர்கள், 'பவர்' போட்டு வைத்துக் கொள்கின்றனர். இவை போக, பிற சந்தர்ப்பங்களில் தான் உண்மையான, 'பவர்'களே போடப்படுகின்றன.

எல்லாவற்றையும் விட பெரிய கொடுமை, 'பவர்' கொடுத்தவர் இறந்துவிட்டால், அவர் கொடுத்த பத்திரமே செல்லாது. பணம் கட்டி, 'பவர்' வாங்கியவர்களுக்கும் சொத்து, 'அம்போ!' இடம் வாங்குவோரும், 'பவர்' கொடுத்தவர் உயிரோடிருக்கிறாரா, கயிலாயம் போய் விட்டாரா என்பதை கண்டுபிடித்துக் கொண்டிருக்க முடியாது.

சுருக்கமாகச் சொல்வதானால், வட்டிக்கு பணம் கொடுத்தவர்களுக்கும், அடுத்தவர் சொத்தை அபகரிக்க நினைப்பவர்களுக்கும், அடிமாட்டு விலைக்கு வாங்கி, தடிமாட்டு விலைக்கு விற்பவர்களுக்கும் தான், 'பவர்' பத்திரங்கள் பயன்படுகின்றன.

எந்த ஊரில் இருக்கும் இடத்துக்கும், எந்த ஊரில் வேண்டுமானாலும், 'பவர்' போடலாம் என்பது இன்னொரு சிக்கல்.

இதனால், சம்பந்தப்பட்ட இடம் யாருக்குச் சொந்தம் என்பதே தெரிவதில்லை. மதுரை மீனாட்சியம்மன் கோவிலை யாரேனும், 'பவர்' போட்டிருந்தாலும் வியப்பதற்கில்லை.

'இதையெல்லாம், மேஜைக்கு மேலும், கீழும் பணம் வாங்கும் சார்பதிவாளர்கள் சரிபார்க்க வேண்டாமா' எனக் கேட்பீர்கள்.

ஆனால், 'பதிவுக்கு வரும் பத்திரத்தின் உண்மைத் தன்மையை ஆராய வேண்டியது பதிவாளரின் கடமை அல்ல' என பதிவுச் சட்டம் சொல்கிறது. ஆறுதல் செய்தியாக,

2009ல் வந்த ஒரு சுற்றறிக்கை, பத்திரப் பதிவுக்கு முன், பட்டா, மூலப் பத்திரம் உள்ளிட்டவற்றின் உண்மைத் தன்மையை ஆய்வு செய்து, அதன் பிறகே பதிவு செய்ய வேண்டும்' என அறிவுறுத்தியிருக்கிறது. அதிலும் கூட, 'பவர்' பற்றி சொல்லப்படாதது துரதிர்ஷ்டமே.

'பவர்' பத்திர நடைமுறையை முறைப்படுத்தி, கட்டணத்தை மேலும் அதிகரிப்பதன் மூலம் தான், எதிர்காலத்தில் நில அபகரிப்பு மோசடிகள் நடைபெறுவதை பெருமளவு குறைக்க முடியும். லட்சம் கோடி ரூபாய் கடனில் மூழ்கித் தவிக்கும் தமிழக அரசை, கடனில்லாத அரசு என்ற லட்சியத்தை நோக்கி முன்னேற்ற முடியும்.

இதற்கான நடவடிக்கைகள் எடுக்கப்படுவதாக, கடந்த அரசு, சட்டசபையிலேயே குறிப்பிட்டது. புதிய தலைமைச் செயலகம் கட்டும் அவசரத்தில் மறந்துவிட்டது.

புதிய அரசாவது முனைந்து செயல்பட்டு, இப்பிரச்சனைக்குத் தீர்வு காண வேண்டும்.

என்ன செய்யலாம்?

இப்பிரச்சனைக்கான தீர்வு குறித்து, சென்னையைச் சேர்ந்த வழக்கறிஞர் ஷ்யாம் கூறியதாவது:

'பவர்' எண்ணிக்கையைக் குறைத்து, கிரைய அளவை அதிகரிக்க வேண்டுமானால், முத்திரைத் தீர்வையைக் குறைக்க வேண்டும். 'பவர்' கட்டணமும், முத்திரைத் தீர்வையும் நேர்கோட்டில் வரும் நிலையில், மக்களும் பெருமளவு, கிரையத்தை நோக்கியே நகர்ந்துவிடுவர்.

வருவாய் இழப்பு ஏற்படுமே என்ற அச்சம் தேவையில்லை. அதில் ஏற்படும் இழப்பை, அதிகரிக்கும் கிரைய எண்ணிக்கையின் மூலம் ஈடுகட்டிக் கொள்ளலாம். மேலும், நில மோசடிப் புகார்களும் குறைந்து, தமிழக அரசின் பெரிய தலைவலி தீரும்.

ரத்தம் சம்பந்தமான உறவு தவிர வேறு யாருக்கும், 'பவரே' கொடுக்க முடியாது என்று சட்டம் கொண்டு வரலாம். தலைநகர டில்லியில் இப்படித் தான் சட்டம் உள்ளது.

இன்னொரு முக்கியமான விஷயம், வில்லங்கச் சான்றிதழில், 'பவர்' பத்திரங்கள் வருமாறு செய்வது. விற்பனை பத்திரம், தீர்வு பத்திரம், விடுதலைப் பத்திரம், அடமானப் பத்திரம், குத்தகைப் பத்திரம், பரிசுப் பத்திரம் எல்லாமே, ஒன்றாம் எண் கொண்ட புத்தகத்தில் பதியப்படுகின்றன.

'பவர்' மட்டும் நான்காம் எண் கொண்ட புத்தகத்தில் பதியப்படுகிறது. அதனால், வில்லங்கச் சான்றிதழில், 'பவர்' விவரம் வருவதில்லை.

அவ்வாறு வரச் செய்துவிட்டால், வேறு யாருக்காவது கொடுத்திருக்கின்றனரா என்பதை அறியலாம்; ஆள் மாறாட்டத்தைத் தடுக்கலாம்; 'பவர்' வாங்கியவருக்குத் தெரியாமலே விற்பதைத் தவிர்க்கலாம்.

இவ்வாறு ஷ்யாம் கூறினார்.