மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும் நீதித்துறை நடுவர் நீதிமன்றம், திருப்போரூர்

முன்னிலை. **திரு.கா.நிலவரசன்,** B.A., B.L.,

மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும் நீதித்துறை நடுவர்

2026 ஆம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 01–ம் நாள் புதன்கிழமை

அசல் வழக்கு எண்.81/2025

திரு. கதிரவன் –வாதி

–எதிராக–

1. அன்வர் ஆர்.பி.எம். ஆதாம்,
2. சார் பதிவாளர், திருப்போரூர். –பிரதிவாதி

இவ்வழக்கு கடந்த 05.08.2025 அன்று இந்நீதிமன்றத்தில் கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்டு, 23.06.2026 அன்று என் முன்பு இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது, வாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் **திரு.E.சிவானந்தன்** அவர்கள் ஆஜராகியும், 1ம் பிரதிவாதிக்கு அழைப்பாணை சார்வு செய்யப்பட்டும் இந்நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜராகாததால் ஒருதலைபட்சம் ஆக்கப்பட்டும், 2ம் பிரதிவாதி தரப்பில் கற்றறிந்த **அரசு வழக்கறிஞர்** அவர்கள் ஆஜராகியும் பதிலுரை தாக்கல் செய்யாததால் ஒருதலைபட்சம் ஆக்கப்பட்டு, வாதி தரப்பில் முன்னிறுத்தப்பட்ட சாட்சியங்கள் மற்றும் சான்றாவணங்கள் ஆகியவற்றை

பரிசீலித்து, வாதி தரப்பு கற்றறிந்த வழக்கறிஞரின் வாதத்தைக் கேட்டு இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

தீர்ப்புரை

தாவா சொத்து சம்மந்தமாக பிரதிவாதி எவ்வித பாராதீனமும் செய்யக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரியும் மற்றும் செலவு தொகைக்காகவும் இத்தாவா தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. தாவா சொத்துக்கள் 1ம் பிரதிவாதிக்கு சொத்தமானதாகும். அது சம்மந்தமாக வாதியும், 1ம் பிரதிவாதியும் கடந்த 21.01.2023 அன்று 1 செண்ட் ரூ.3,45,000/- என விலை நிர்ணயித்து கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்தி கொண்டதாகவும், அதனை தொடர்ந்து 06.01.2023 அன்று 1ம் பிரதிவாதி வாதியிடம் இருந்து ரூ.25,00,000/-மும், ரூ.14,51,000/-மும் ரூ.49,000/-மும் G-Pay மூலமாக பெற்று கொண்டதாகவும், மேலும் ரூ.10,00,000/-ஐ பணமாகவும் பெற்று கொண்டதாகவும், ஆனால் உடன்படிக்கையின் படி 1ம் பிரதிவாதி கிரைய ஆணவம் ஏற்படுத்தி தர முன்வரவில்லை என்றும், மேலும் தாவா சொத்தின் பட்டா பெயர் மாற்றம் செய்த

பிறகு, கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்தி கொடுப்பதாக 1ம் பிரதிவாதி ஒப்புகொண்டதால் அதற்காகவும் வாதி பெரிய தொகையை செலவு செய்ததாகவும், கிரைய உடன்படிக்கையின் படி 3 மாதத்திற்குள் 1ம் பிரதிவாதி கிரைய ஆவணம் எழுதி தர வேண்டும் என்றும், ஆனால் 1ம் பிரதிவாதி கிரைய ஆவணம் எழுதி தர முன்வராததால், வாதி 25.03.2025 அன்று 1ம் பிரதிவாதிக்கு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பி, கிரைய அவணம் எழுதி தர கோரியதாகவும், மேற்கண்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அவ்வாறு ஒரு நபர் இல்லை என்று திருப்பட்டதாகவும், தாவா சொத்து சம்மந்தமாக 1ம் பிரதிவாதி பாராதீனம் செய்ய வாய்ப்பிருப்பதால், மேற்கண்ட பரிகாரம் கோரி இத்தாவாவை தாக்கல் செய்துள்ளதாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

3. இந்நிலையில், 1ம் பிரதிவாதிக்கு அழைப்பாணை சார்வு செய்யப்பட்டும் இந்நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜராகாததால் ஒருதலைபட்சம் ஆக்கப்பட்டுள்ளார். 2ம் பிரதிவாதி தரப்பில் கற்றறிந்த அரசு வழக்கறிஞர் அவர்கள் ஆஜராகியும் பதிலுரை தாக்கல் செய்யாததால் ஒருதலைபட்சம் ஆக்கப்பட்டுள்ளார்.

4. வாதியின் தரப்பில் வாதி வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு, வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ 3 ஆகிய ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

5. வாதியின் தரப்பில் எழுத்துபூர்வமான வாதம் தாக்கல் செய்யப்பட்டது. வழக்காவணங்கள் கவனத்துடன் பரிசீலக்கப்பட்டது.

இத்தாவாவில் தீர்மானிக்கபட வேண்டியது யாதெனில், வாதி கோரிய பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதா? என்பதே ஆகும்.

6. வாதி தன்னை வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு, 21.01.2023 தேதியிட்ட கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் அசல், 27.07.2007 தேதியிட்ட கிரைய ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகல், 25.03.2025 தேதியிட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அலுவலக நகல் மற்றும் திருப்பப்பட்ட பதிவு அஞ்சல் ஆகியவை முறையே வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.3 ஆக குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

7. மேற்கண்ட வா.சா.ஆ.1 ஐ கண்ணுற்றதில், தாவா சொத்துக்கள்

சம்மந்தமாக வாதி மற்றும் அவரது தந்தை சீனிவாசன் ஆகியோர் இணைந்து 1ம் பிரதிவாதியிடம் தாவா சொத்துக்கள் சம்மந்தமாக 1 செண்ட் ரூ.3,45,000/– என விலை பேசப்பட்டு, அதற்காக 06.01.2023 அன்று ரூ.15 லட்சமும், ரூ.10 லட்சத்தை வங்கி கணக்கு மூலமாகவும் 1ம் பிரதிவாதி பெற்றுகொண்டதாகவும், மீத கிரைய தொகையை வழி அமைத்து பட்டா மாறுதல் செய்த பிறகு 3 மாதங்களுக்குள் செலுத்த வேண்டும் என்றும், 1ம் பிரதிவாதி வாதி மற்றும் அவரது தந்தை பெயருக்கோ, அல்லது அவர்கள் குறிப்பிடும் நபரின் பெயருக்கோ கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பதாக வாசகங்கள் காணப்படுகிறது.

8. இந்நிலையில், பிரிவு 17 பதிவு சட்டம் பின்வருமாறு குறிப்பிடுகிறது.

17. Documents of which registration is compulsory.

The following documents shall be registered, if the property to which they relate is situate in a district in which, and if they have been executed on or after the date on which, Act XVI of 1864, or the Indian Registration Act, 1866, or the Indian Registration Act, 1871, or the Indian Registration Act, 1877, or this Act came or comes into force, namely,

(a)--------------------------------;

(b) other non-testamentary instruments which purport or operate to create, declare, assign, limit or extinguish, whether in present or in future, any right, title or interest, whether vested or contingent, of the value of one hundred rupees and upwards, to or in immovable property;

எனவே, மேற்கண்ட பிரிவின் படி, 100 ரூபாய்க்கு மேற்பட்டு மதிப்புள்ள அசையா சொத்துக்கள் சம்மந்தமாக ஏற்படுத்தப்படும் ஆவணங்கள் பதிவு செய்வது கட்டாயம் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. ஆனால் இவ்வழக்கை பொறுத்தளவில் வா.சா.ஆ.1 மூலமாக 1செண்டின் விலை ரூ.3,45,000/- என நிர்ணயிக்கப்பட்டு, 1ம் பிரதிவாதி முன் பணமாக ரூ.25,00,000/- பெற்றுகொண்டுள்ளதாகவும், மீத தொகையை பட்டா பெயர் மாற்றம் செய்யப்பட்ட பிறகு 3 மாதங்களில் கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்தி பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும் என குறிப்பிபடப்பட்டுள்ள நிலையில், மேற்கண்ட ஆவணம் தரப்பினர்களால் பதிவு செய்யப்படாமல் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது தெரிய வருகிறது.

9. இந்நிலையில், பிரிவு 49 பதிவு சட்டமானது பின்வருமாறு குறிப்பிடுகிறது.

49. Effect of non-registration of documents required to be registered.

No document required by section 17 [or by any provision of the Transfer of Property Act, 1882 to be registered shall

(a) affect any immovable property comprised therein, or

(b) confer any power to adopt, or

(c) be received as evidence of any transaction affecting such property or conferring such power, unless it has been registered:

[Provided that an unregistered document affecting immovable property and required by this Act, or the Transfer of Property Act, 1882 to be registered may be received as evidence of a contract in a suit for specific performance under Chapter II of the [Specific Relief Act, 1877] or as evidence of any collateral transaction not required to be effected by registered instrument.]

எனவே மேற்கண்ட பிரிவின் படி, பிரிவு 17ன் கீழ் கட்டாயம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்படவில்லை என்றால் மேற்கண்ட ஆவணத்தின் மூலமாக ஒரு அசையா சொத்தின் மீது எவ்வித பாதிப்பையும் ஏற்படுத்தாது என்றும், அந்த ஆவணத்தை சாட்சியமாகவும் ஏற்றுக்கொள்ள கூடாது என்று குறிப்பிடுகிறது.

10. வரம்புரையாக பதிவு செய்யப்படாத மேற்கண்ட ஆவணத்தை உடன்படிக்கை ஏற்படுத்தப்பட்டதற்கான ஒரு சான்றாக பயன்படுத்தலாம் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. எனவே பிரிவு 17 மற்றும் பிரிவு 49 பதிவு சட்டத்தின் படி, வா.சா.ஆ.1 பதிவு செய்யப்படாத நிலையில், அதன் அடிப்படையில் தாவா சொத்தின் மீது உரிமை கோரி பிரதிவாதிக்கு எதிராக வாதி கோரும் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரமானது நிலைக்கத்தக்கது அல்ல.

11. இந்நிலையில் கட்டளை 2 விதி 2 உ.ந.மு.ச பின்வருமாறு குறிப்பிடுகிறது.

2. Suit to include the whole claim.

Every suit shall include the whole of the claim which the plaintiff is entitled to make in respect of the cause of action; but a plaintiff may relinquish any portion of his claim in order to bring the suit within the jurisdiction of any Court.

எனவே, மேற்கண்ட விதியின் படி, ஒரு வழக்குமூலத்தின் அடிப்படையில் கோரப்பட வேண்டிய பரிகாரங்கள் அனைத்தையும் வழக்கை தாக்கல் செய்யும் தரப்பினர் நீதிமன்றத்தில் கோர வேண்டும் என்று குறிப்பிடுகிறது.

12. இவ்வழக்கை பொறுத்தளவில், வாதி ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோரி உரிய நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு பதிலாக தாவா சொத்து சம்மந்தமாக பிரதிவாதி எவ்வித பாராதீனமும் செய்ய கூடாது என்று மட்டுமே பரிகாரம் கோரி இந்நீதிமன்றத்தை நாடியுள்ளார். எனவே மேற்கண்ட விதியின் படியும் இத்தாவாவானது நிலைக்கத்தக்கது அல்ல. இருப்பினும் வழக்கின் தன்மை மற்றும் நீதியின் நலன் கருதி வாதி உரிய நிதிநிலை அதிகார வரம்பு கொண்ட நீதிமன்றத்தில் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்தோடு பிரதிவாதிக்கு எதிராக நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி புதியதாக வழக்கு தாக்கல் செய்து கொள்ள அனுமதிக்கலாம் என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது.

இறுதியாக, வாதி உரிய நிதிநிலை அதிகார வரம்பு கொண்ட நீதிமன்றத்தில் பிரதிவாதிக்கு எதிராக ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்தோடு, நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி புதியதாக வழக்கு தாக்கல் செய்து கொள்ள அனுமதித்து, இத்தாவாவை தள்ளுபடி செய்து இந்நீதிமன்றம் தீர்ப்பளிக்கிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

DM CUM JMC, THIRUPORUR, DATED 01.07.2026.

இத்தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்தருக்கு சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணினியில் நேரடியாக தட்டச்சு செய்த பின்னர் என்னால் பிழை நீக்கம் செய்யப்பட்ட பின் இன்று 2026 ஆம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 01 ஆம் நாள் இத்திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

NILAVARASAN KASI

Digitally signed by NILAVARASAN KASI

மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும் நீதித்துறை நடுவர்,
திருப்போரூர்.

வாதி தரப்பு சாட்சிகள்:-

வா.சா.1	திருமதி.கதிரவன் (வாதி)

வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்:-

வா.சா.ஆ.1	21.01.2023	கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் அசல்
வா.சா.ஆ.2	27.07.2007	கிரைய ஆவணம் சான்றிட்ட நகல்
வா.சா.ஆ.3	25.03.2025	வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அலுவலக நகல் மற்றும் திருப்பப்பட்ட பதிவு அஞ்சல்

NILAVARASAN KASI

Digitally signed by NILAVARASAN KASI

மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும் நீதித்துறை நடுவர்,
திருப்போரூர்.