

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், சத்தியமங்கலம்
முன்னிலை: திருமதி.S.சுசீலா, பி.ஏ., பி.எல்.,
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, சத்தியமங்கலம்
2026-ம் வருடம் மார்ச் மாதம்-03-ம் நாள் செவ்வாய்கிழமை
(2057 திருவள்ளூர்வராண்டு விசுவாவசு வருடம் மாசி மாதம் 19-ம் நாள்)

இ.ம.எண்.1/2025 in அசல் வழக்கு எண்.89/2025

G.சசிக்குமார்

-----மனுதாரர் / வாதி

//எதிர்//

1.S.வடிவேல்

2. S.விமலா

--- எதிர்மனுதாரர்கள் / பிரதிவாதிகள்

இம்மனுவானது கடந்த 24.02.2026-ம் தேதியன்று என் முன்னிலையில் இறுதியாக விசாரணைக்கு வந்து மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திருமதி.K.சாந்தி அவர்கள் ஆஜராகியும், 1-ம் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.S.K.சிவக்குமார் அவர்கள் ஆஜராகியும், 2-ம் எதிர்மனுதாரர் கடந்த 02.09.2025-ம் தேதியன்று ஒருதலைபட்சமாக்கப்பட்டும், மனுதாரர் மற்றும் 1-ம் எதிர்மனுதாரர் தரப்பு வாதங்கள் கேட்கப்பட்டும், சாட்சிய சான்றாவணங்களை பரிசீலனை செய்தும் இதுநாள்வரை இந்நீதிமன்ற பரிசீலனையில் இருந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்.,

உத்தரவு

இம்மனு உரிமையியல் விசாரணை முறைச் சட்டம் கட்டளை 39 விதி 1, 2 மற்றும் பிரிவு 151ன் படி, வழக்கு முடியும் வரை தாவா சொத்தினை எதிர்மனுதாரர்கள், 3-ம் நபர்களுக்கு விற்கிரைய வில்லங்கங்கள் செய்யாமல் இருக்கும் பொருட்டு ஒரு தற்காலிக உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்கி உத்தரவு பிறப்பிக்க வேண்டி மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1. மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனுவின் சுருக்கம்.

தாவா சொத்தானது மனுதாரருக்கு கடந்த 19.02.2010-ம் தேதிய கிரைய ஆவணப்படி பாத்தியப்பட்டதாகும். 1, 2 எதிர்மனுதாரர்கள் கணவன், மனைவி ஆவார்கள். மனுதாரர் பன்றிகறி வியாபாரம் செய்து வந்தார். மனுதாரர் அடிக்கடி தொழில் விசயமாக வெளியூக்கு

சென்று வருவதால், தாவா சொத்தினை பராமரிக்கவும், பாதுகாக்கவும் நபர் வேண்டுமென 1-ம் எதிர்மனுதாரரிடம் கூறினார். 1-ம் எதிர்மனுதாரர் தானே தாவா சொத்தை பார்த்துக்கொள்வதாகவும், 1-ம் பிரதிவாதி பெயரில் தாவா சொத்தினைப் பொறுத்து பொது அதிகாரப் பத்திரம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டது. மனுதாரருக்கு படிப்பறிவு இல்லாததை, எதிர்மனுதாரர் சாதகமாக பயன்படுத்திக் கொண்டு, 1-ம் எதிர்மனுதாரர் தயார் செய்த பத்திரத்தில் மனுதாரரிடம் கையொப்பம் பெற்றுக்கொண்டார். பின்னிட்டு, கடந்த 11.08.2014-ல் மேற்படி பொது அதிகாரப் பத்திரத்தை கெடுநீட்டிப்பு செய்து கொடுக்கப்பட்டது. பின்னர் கடந்த 2018-ல் மனுதாரருக்கு விபத்து ஏற்பட்டு, சென்னை இராமசந்திரா மருத்துவமனையில் அனுமதிக்கப்பட்டு, சிகிச்சை பெற்று வந்தார். இந்நிலையில், 1, 2-ம் எதிர்மனுதாரர்கள், மனுதாரரின் வீட்டின் பூட்டை உடைத்து, வேறு நபருக்கு வாடகைக்கு விட்டுள்ளார்கள் என தெரியவந்தது. தனியாக மனுதாரரால் வர முடியாத காரணத்தினாலும், கொரோனா ஊரடங்கின் காரணமாகவும் தாவா சொத்தினை பார்க்க வரமுடியவில்லை. பின்னர், 2021-ல் தாவா வீட்டை வந்து பார்த்தபோது, தாவா வீட்டில் வேறு நபர் வாடகைக்கு இருப்பது தெரியவந்தது. எதிர்மனுதாரர்களிடம் கேட்டதற்கு, வீடு 2-ம் எதிர்மனுதாரர் விமலாவிற்கு பாத்தியப்பட்டது என கூறினார். மனுதாரர் உடனே சந்தேகப்பட்டு, வில்லங்கச் சான்று எடுத்துப் பார்த்தபோது, 1-ம் எதிர்மனுதாரருக்கு எழுதிக் கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணத்தின் மூலம், 1-ம் எதிர்மனுதாரர் அவரது மனைவி 2-ம் எதிர்மனுதாரருக்கு ரூ.4,00,000/-ம் பெற்றுக்கொண்டு, கிரையம் செய்து கொடுத்துள்ள விவரம் தெரியவந்தது. பின்னர், தாவா சொத்தினை அடமானம் வைத்து சத்தியமங்கலம் கோபரேடிவ் வங்கியில் ரூ.5,00,000/-ம் கடன் பெற்றுள்ளனர். இவ்வாறு செய்ய எதிர்மனுதாரர்களுக்கு எவ்வித உரிமையும் இல்லை. மேற்படி கிரையப் பத்திரம் செல்லத்தக்கதல்ல என விளம்புகை செய்யக்கோரியும், எதிர்மனுதாரர்களை தாவா சொத்தில் இருந்து அகற்ற வேண்டி செயலுறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் பிறப்பிக்கக் கோரியும் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில், மனு சொத்தினை எதிர்மனுதாரர்கள் 3-ம் நபர்களுக்கு விற்க முயற்சி செய்து வருகிறார்கள். எனவே, வழக்கு முடியும் வரை தாவா சொத்தினை எதிர்மனுதாரர்கள், 3-ம் நபர்களுக்கு விற்கிரைய வில்லங்கங்கள் செய்யாமல் இருக்கும் பொருட்டு ஒரு தற்காலிக உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்கி உத்தரவு பிறப்பிக்க வேண்டி மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. 1-ம் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள எதிருரையின் சுருக்கம்:-

மனு மோசடியானது, சட்டப்படிக்கும், நியாயப்படிக்கும் நிலைக்கத்தக்கதல்ல. தாவா சொத்தானது கடந்த 19.02.2010-ம் தேதிய கிரையப்படி மனுதாரருக்கு சுயார்ஜிதமாக பாத்தியப்பட்டதாகும். மனுதாரர் சென்னையை சேர்ந்தவர். தாவா சொத்தினை மனுதாரரால்

பராமரிக்க இயலாத காரணத்தினால், விற்பனை செய்திட முயற்சித்துவந்தார். 1-ம் எதிர்மனுதாரர் தாவாச் சொத்தினை கிரையம் பெற்றுக்கொள்ள சம்மதித்துள்ளார். உடனடியாக கிரையம் செய்துகொள்ள இயலாத காரணத்தினால், 1-ம் பிரதிவாதி பெயருக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட பொது அதிகார பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்திட வேண்டியது எனவும், அன்றே 2-ம் பிரதிவாதி பெயருக்கு பதிவு செய்த விற்கிரைய ஒப்பந்தம் செய்து கொடுத்திட வேண்டியது எனவும் பேசி ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டது. கடந்த 30.08.2012-ல் பொது அதிகாரப் பத்திரம் ஏற்படுத்தப்பட்டது. அன்றே 1-ம் எதிர்மனுதாரர், 2-ம் எதிர்மனுதாரருக்கு தாவா சொத்தினைப் பொறுத்து ரூ.1,00,000/-ம் முன்தொகை பெற்றுக்கொண்டு, விற்கிரைய ஒப்பந்தம் செய்து கொடுத்துள்ளார். மனுதாரர் சாட்சி கையொப்பம் செய்துள்ளார். மீதித் தொகையை இரண்டு வருட கெடுவிற்குள் செலுத்தி கிரையம் செய்து கொள்வதென ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டது. 2-ம் எதிர்மனுதாரர் கிரையம் செய்துகொள்ள தயாராய் இருந்துவந்தார். மனுதாரர் காலதாமதப்படுத்தி வந்தார். இந்நிலையில், கிரைய பாக்கித் தொகையில் மீண்டும் ரூ.2,75,000/-ம் முன்தொகையினை நேரடியாக பெற்றுக்கொண்ட மனுதாரர், மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்தினை 11 மாத காலத்திற்கு கெடு நீட்டிப்பு செய்துகொடுத்து பதிவு செய்த கெடு நீட்டிப்பு உடன்படிக்கை செய்து கொடுத்துள்ளார். மேற்படி காலக்கெடுவினால் கிரையம் செய்துகொள்ள 2-ம் எதிர்மனுதாரர் தயாராக இருந்துவந்தார். மனுதாரரை பலமுறை தொடர்புகொண்டும் கேட்டுவந்தார். மனுதாரர் பாக்கி கிரையத் தொகையை பெற்றுக்கொண்டு, கிரையம் மற்றும் சுவாதீனம் கொடுத்திட வலியுறுத்தவே, 1-ம் எதிர்மனுதாரர் கடந்த 20.08.2015-ல், 2-ம் எதிர்மனுதாரர் பெயருக்கு கிரையம் செய்து கொடுத்துள்ளார். எனவே, மேற்படி கிரையப் படி தாவா சொத்து 2-ம் எதிர்மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்ட சுவாதீனத்தில் இருந்து வருகிறது. அனைத்து அரசு ஆவணங்களில் பெயர் மாற்றம் செய்து, 2-ம் எதிர்மனுதாரரின் அனுபவத்தில் இருந்து வருகிறது. மேலும், தாவா சொத்தினை 2-ம் எதிர்மனுதாரர் சத்தியமங்கலம் கோபரேடிவ் வங்கியில் அடமானம் வைத்து கடன் பெற்றுள்ளார். தற்போது தாவா சொத்தினை வாடகைக் விட்டு அனுபவித்து வருகிறார். தாவா சொத்தின் மதிப்பு அதிகம் என்பதால், எதிர்மனுதாரர்களிடம் மேலும் அதிக தொகை கேட்டு கொடுத்திட மறுத்திடவே, பொய்யான சங்கதிகளுடன் வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளார். எனவே, மனுதாரரின் மனுவை தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும் என எதிருரை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3. மனுதாரர் தரப்பில் ம.த.சா.ஆ.1 ஆவணம் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில் சாட்சி, சான்றாவணங்கள் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை.

4. இம்மனுவில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டிய பிரச்சினை யாதெனில், இம்மனு அனுமதிக்கத்தக்கதா? இல்லையா? என்பதேயாகும்.

5. தீர்வு

5.1 ஆவணங்கள் மற்றும் மனு கோப்புகள் பரிசீலிக்கப்பட்டது. இரு தரப்பு வாதமும் கேட்கப்பட்டது. இரு தரப்பு வாதங்களை பொறுத்து வழக்காவணங்களை பரிசீலித்துப் பார்க்கும்போது மனுதாரர் சென்னையில் குடியிருந்து வியாபாரம் செய்து வருவதாகவும், மனுதாரர் பொன்னுசாமி என்பவரிடமிருந்து மனு சொத்தினை கடந்த 19.02.2010-ல் கிரையம் பெற்றதாகவும், மனுதாரர் தொழில் சம்மந்தமாக வெளியூர் சென்று வருவதால், 1-ம் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் பொது அதிகார ஆவணம் ஏற்படுத்தி கடந்த 30.08.2012-ல் சத்தியமங்கலம் சார்பதிவகத்தில் ஆவண எண்.382/2012/BKiv-ல் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதாகவும், மேலும் மேற்படி பத்திர பதிவை நீட்டிக்க 1-ம் எதிர்மனுதாரர் கோரியதால் கடந்த 11.08.2014-ல் கெடு நீட்டிப்பு கையொப்பம் செய்துள்ளதாகவும், இந்நிலையில் மனுதாரருக்கு 2018-ல் வாகன விபத்து ஏற்பட்டு சென்னையில் சிகிச்சை பெற்றுவந்ததாகவும், இந்நிலையில் 1-ம் மனுதாரரின் மனு சொத்தில் 1, 2 எதிர்மனுதாரர்கள் வீட்டின் பூட்டை உடைத்து வேறு நபருக்கு வாடகைக்கு விட்டுள்ளதாக செய்தி கேட்டு, மனுதாரர் அதிர்ச்சியடைந்ததாகவும், அப்போது கொரணா நோய்தொற்று காலம் என்பதால் வரமுடியாமல் போய்விட்டதாகவும், மார்ச் 2021-ல் சத்தியமங்கலம் வந்தபோது, மனு சொத்தில் 3-ம் நபர் குடியிருந்ததாகவும், உடனே சந்தேகப்பட்டு தாவா சொத்திற்கு வில்லங்கச் சான்றிதழ் எடுத்துப் பார்த்தபோது, கடந்த 30.08.2012-ல் 1-ம் எதிர்மனுதாரருக்கு மனுதாரர் பதிவு செய்யப்பட்ட பொது அதிகார ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொடுத்ததாகவும், அன்றைய தேதியிலேயே 1-ம் எதிர்மனுதாரரின் மனைவியான 2-ம் எதிர்மனுதாரருக்கு தாவா சொத்தை விற்க, ரூ.4,00,000/-க்கு கிரையத் தொகை நிர்ணயித்து சுவாதீனம் இல்லாத கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தை பதிவு செய்துள்ளதாகவும், அதன் பிறகு பொது அதிகார முகவர் என்ற அடிப்படையில், தாவா சொத்தை கடந்த 20.08.2015-ல் 2-ம் எதிர்மனுதாரருக்கு கிரையம் கொடுத்து, மேற்படி கிரையத்தின் அடிப்படையில் சத்தியமங்கலம் Co-operative Urpan வங்கியில் ரூ.5,00,000/-ம் கடன் பெறப்பட்டுள்ளதாகவும், எனவே மனுதாரர் படிப்பறிவு இல்லாதவர் என்பதை பயன்படுத்திக் கொண்டு, கடந்த 20.08.2015-ல் 1-ம் எதிர்மனுதாரர், 2-ம் எதிர்மனுதாரருக்கு கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்தி கொடுத்துள்ளார் எனவும், மேற்படி கிரைய ஆவணத்தின் அடிப்படையில் மனு சொத்தை 2-ம் எதிர்மனுதாரர் 3-ம் நபருக்கு விற்பனை செய்யக்கூடாது என அசல் வழக்கு முடியும் வரை இடைக்கால உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கேட்டு இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளதாக வாதம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

5.2 எதிர்மனுதாரர் தரப்பில், மனுதாரர் கோரியுள்ள விவரங்கள் உண்மையல்ல எனவும், மனு சொத்து மனுதாரருக்கு 19.02.2010-ம் தேதிய கிரையப் படி பாத்தியப்பட்டது. அதனை விற்பனை செய்ய மனுதாரர் முயற்சி செய்வதை அறிந்துகொண்டு 1-ம் எதிர்மனுதாரர்

ரூ.4,00,000/-க்கு கிரையம் செய்ய சம்மதித்துள்ளதாகவும், உடனடியாக கிரையம் செய்ய இருதரப்பினராலும் இயலாத நிலையில், 1-ம் எதிர்மனுதாரர் பெயருக்கு பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து, அதன் அடிப்படையில் 1-ம் எதிர்மனுதாரர், 2-ம் எதிர்மனுதாரருக்கு கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்த ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டதாகவும், அன்றைய தேதியிலேயே 30.08.2012-ல் ரூ.1,00,000/-ம் முன் தொகையாக பொது அதிகார முகவர் என்ற முறையில், 1-ம் எதிர்மனுதாரர் பெற்றுக்கொண்டதாகவும், அதை மனுதாரர் பெற்றுக்கொண்டு கிரைய ஆவணத்தில் சாட்சி கையொப்பம் செய்துள்ளதாகவும், மீதி கிரையத் தொகை ரூ.3,00,000/ம் 2 வருட காலத்திற்குள் 2-ம் எதிர்மனுதாரர் செலுத்த ஒப்புக்கொண்டதாகவும், கடந்த 11.08.2014-ல் மீதி கிரைய தொகை ரூ.2,75,0.00/- மனுதாரர் நேரடியாக பெற்றுக்கொண்டு கிரையம் செய்து கொடுக்க 11 மாத காலத்திற்கு கெடு நீட்டிப்பு செய்து கொடுத்ததாகவும், மீதி கிரைய தொகையை 2-ம் எதிர்மனுதாரர் செலுத்த தயாராக இருந்தும் மனுதாரர் கிரையம் செய்து கொடுக்க தவிர்த்ததால், வேறு வழியின்றி 1-ம் எதிர்மனுதாரரிடம் மீதி கிரையத் தொகை ரூ.25,000/-ஐ கடந்த 20.08.2015-ல் 2-ம் எதிர்மனுதாரர் செலுத்திவிட்டு கிரையம் செய்து கொடுத்ததாகவும், மேற்படி தொகையை மனுதாரர் பெற்றுக்கொண்டு ரசீது வழங்கியுள்ளதாகவும், மேற்படி விவரங்களை தெரிந்துகொண்டு தற்போது மனு சொத்தின் மதிப்பு அதிகரித்துள்ளதால் கிரைய பத்திரத்தை பற்றி தெரியாது என பொய்யாக குறிப்பிட்டுள்ளார் என்றும், எனவே மனுதாரர் மனுவை தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும் என எதிர்வாதம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

5.3 இருதரப்பிலும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்ட சங்கதி என்னவென்றால், மனுதாரருக்கு மனு சொத்து ஆதியில் பாத்தியப்பட்டது என்பதும், மனுதாரர் 1-ம் எதிர்மனுதாரருக்கு பொது அதிகார ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொடுத்துள்ளார் என்பதும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில், மனு சொத்தை 1-ம் எதிர்மனுதாரர், 2-ம் எதிர்மனுதாரருக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணம் 2015-ல் ஏற்படுத்திக் கொடுத்துள்ள விவரங்கள் 2018 வரை தெரியாது என கூறியுள்ளதும், அதன் பிறகு 2021 வரை மனு சொத்தை பார்வையிடவில்லை எனவும், மனுதாரர் தரப்பில் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

5.4 1, 2 எதிர்மனுதாரர்கள் பெயரில் ஏற்பட்ட ஆவணங்கள் அனைத்தும் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்களாகும். மேற்படி ஆவணங்கள் 2012, 2015 ஆண்டிலேயே பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில், மேற்படி ஆவணத்தில் உள்ள கையொப்பம் மனுதாரரால் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. ஆனால், நம்பிக்கையின் பெயரிலும், படிப்பறிவு இல்லாத காரணத்தினாலும் ஆவணங்களை படித்துப் பார்க்காமல் கையொப்பம் செய்துள்ளதாக கூறுவது நம்பும்படியாக இல்லை. பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் பொதுவாக நம்பத்தகுந்ததும், சட்டப்படி ஏற்கத்தக்கதுமான ஆவணமாகும். அதை மறுத்து மோசடியாக ஏற்படுத்தியுள்ள

ஆவணம் என்று மனுதாரர் தரப்பில் கூறும் நிலையில், அதை உரிய சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள் மூலமாக முழுவிசாரணையின் மூலமாகவே தீர்மானிக்க இயலும். அசல் வழக்கில் தற்போதைய நிலையில் தீர்மானிக்க இயலாது. எனவே, மனுதாரரின் மனு, மனுவில் உள்ள சங்கதிகளை நிரூபிக்க முழு விசாரணை அவசியம் என்பதனை கருத்திற்கொண்டு, தற்போது இம்மனுவினை தீர்மானிக்க இயலாது என்று கருதியும், நீதியின் நலனை கருத்திற்கொண்டும் அசல் வழக்கிற்கு குந்தகம் இல்லாத வகையில், இம்மனுவினை தள்ளுபடி செய்து இந்நீதிமன்றம் தீர்வு காண்கிறது.

6. இறுதியாக,

இம்மனு செலவு தொகையின்றி தள்ளுபடி செய்யப்பட்டு உத்தரவிடப்படுகிறது.

இந்த உத்தரவானது என்னால் சுருக்கெழுத்தருக்குச் சொல்லப்பட்டு, அவரால் நேரடியாக கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு பின் என்னால் பிழை திருத்தம் செய்யப்பட்டு 2026 ஆம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 03-ம் நாள் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
சத்தியமங்கலம்.

மனுதாரர்கள் தரப்பு சான்றாவணங்கள்:-

Ex.P1	19.02.2010	கிரையப் பத்திரம் (ஆவண எண்.920/2010)	- சான்று நகல்
-------	------------	-------------------------------------	---------------

எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில் சாட்சி சான்றாவணங்கள்:-

-இல்லை-

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
சத்தியமங்கலம்.

FAIR ORDER

I.A.1 / 2025

O.S.89 / 2025

03 / 03 / 2026