மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், சீர்காழி

முன்னிலை : **திரு T.சோழவேந்தன் B.A.,B.L.,**

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, சீர்காழி

2023-ம் ஆண்டு ஜீன் மாதம் 19 ம் நாள் திங்கட்கிழமை

திருவள்ளுவராண்டு 2054, சுபகிருது வருடம் ஆனி மாதம் 04 ஆம்நாள்

இடைமனு எண்.3/2022 -ல் அசல் வழக்கு எண்.146/2012

1. சபீதா (இறந்தார்) ..1-ம் மனுதாரர்/1-ம் வாதி
2. ஜாலினி
3. சுரேந்தர் ...2,3 மனுதாரர்கள்/2, 3 வாதிகள்

இறந்த 1ம் வாதியின் வாரிசுதாரர்கள்

...எதிர்....

1. அஞ்சலை(எ) அஞ்சம்மாள்
2. மணிகண்டன்
3. மார்கோணி
4. ஸ்ரீசட்நாடநாத சுவாமி

தேவஸ்தானம் அதன் சார்பாக
கண்காணிப்பாளர் ...எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள்

இம்மனு இந்நீதிமன்றத்தில் என்முன்பாக 27.04.2023 அன்று இறுதியாக விசாரணைக்கு எடுக்கப்பட்டு மனுதாரர்கள் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு. ஆர். ஆத்மநாதன் அவர்களும், எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு ஆர்.கார்த்திக்ராஜன் அவர்களும் ஆஜராகியும், இருதரப்பு வாதுரைகளைக் கேட்டும், வழக்கு ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்து இதுநாள்வரையில் என் பரிசீலனையில் வைக்கப்பட்டிருந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் கீழ்க்கண்டவாறு வழங்கும்.

உத்தரவு

மனுதாரர்கள் அசல் வழக்குடன் தாக்கல் செய்துள்ள 1-ம் வாதிக்கு 1,2 பிரதிவாதிகள் எழுதிக்கொடுத்த 02.12.1994 தேதிய குத்தகை உரிமை மாற்றுப் பத்திரதிற்கான உரிய குறைவு முத்திரை கட்டணத்தை (Stamp Duty) நிர்ணயம் செய்ய உத்தரவிடக்கோரி மனுதாரர்களால் இம்மனு உ.வி.மு.ச. பிரிவு 151-ன் படி தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. <u>மனுவின் சுருக்கம்</u>

மனுதாரர்கள் அசல் வழக்கில் வாதிகள். அசல் வழக்கு எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும்போது 1-ம் வாதி இறந்துவிட்டார். அதன் பிறகு 1-ம் வாதியின் வாரிசுதாரர்களாக 2, 3 வாதிகளை இந்த வழக்கில் சேர்த்துள்ளார். வழக்கு சொத்து சீர்காழி தாலுக்கா, சீர்காழி நகரத்தில் அமைந்துள்ளது.இவ்வழக்கு சொத்து சீர்காழி ஸ்ரீசட்டநாத சுவாமி தேவஸ்தானத்திற்கு (4-ம் பிரதிவாதி) சொத்தானது. வழக்கு சொத்தினை 1-ம் வாதியின் தகப்பனார் தங்கவேல் அவர்கள் மேற்படி கோவிலாரிடமிருந்து நேரடியாக குத்தகைக்கு ஒப்புக் கொண்டு சாகுபடி செய்து வந்தார். வழக்கு சொத்தை பொறுத்து மேற்படி தங்கவேல் பெயரில் R.T.R பதவு செய்துள்ளது. வாதியின் தகப்பனார் தங்கவேல் இறந்து விட்டார். இறந்த தங்கவேலுக்கு 2 மனைவி உண்டு முதல் மனைவி இறந்து விட்டார். இவ்வழக்கு 1-ம் வாதி மேற்படி தங்கவேலுவின் முதல் மனைவியின் குமாரத்தி ஆவார். முதல் பிரதிவாதி தங்கவேலுவின் இரண்டாவது மனைவி ஆவார். 2-வது பிரதிவாதி முதல் பிரதிவாதியின் குமாரர்ஆவர். வழக்கு சொத்தில் குமாரத்தி என்ற முறையில் வாதிக்கு பாகம் உண்டு. மனைவி மற்றும் மகன் என்ற முறையில் 1, 2 பிரதிவாதிகளுக்கு பாகம் உண்டு. 1 மற்றும் 2 பிரதிவாதிகள் இருவரும் சேர்ந்து, அவர்களுக்கு வழக்கு சொத்தில் உள்ள சாகுபடி பாத்தியத்தை வாதிக்கு Transfer செய்து கொடுத்து விட்டார்கள். அதற்கான குத்தகை உரிமை மற்றும் பத்திரமுமம் வாதி பெயருக்கு 02.12.1994 தேதியில் 1 மற்றும் 2 பிரதிவாதிகள் சேர்ந்த எழுதிக் கொடுத்துள்ளார்கள். அதற்கு பிரதி பிரயோஜனமாக ரூ.24,000/- ரொக்கமாக வாதியிடமிருந்து 1, 2 பிரதிவாதிகள் பெற்றுக் கொண்டுள்ளார்கள். 1,2 பிரதிவாதிகளிடமிருந்து குத்தகை உரிமையை பெற்றுக்கொண்ட 1-ம் வாதி ஏகதேச குத்தகைதாரர் என்ற முறையில் வழக்கு சொத்தை தனது இதர சொத்துக்களுடன் சேர்த்து கடந்த 18 வருடங்களாக அனுபவித்து வருகிறார். திருக்கோவில் கணக்கிலும் அதாவது D.C.B (Demand collection Balance) Register-லும் 1-ம் வாதி பெயர் மாற்றப்பட்டு விட்டது. எனவே 1-ம் வாதி தனிப்பட்ட குத்தகைதாரர் என்ற முறையில் குத்தகை செலுத்தி கொண்டு வழக்கு சொத்தை அனுபவித்து வருகிறார். வழக்கு சொத்தில் 1, 2 பிரதிவாதிகளுக்கு எவ்வித உரிமையும் கிடையாது. வாதி வேண்டும்போது வழக்கு சொத்திற்கான R.T.R பதிவை மாற்றி கொடுக்க 1, 2 பிரதிவாதிகள் ஒப்புக் கொண்டுள்ளார்கள். இந்நிலையில் இருக்கும் போது 1-ம் வாதி இறந்து விட்டார். இந்த வழக்கில் 1-ம் வாதியின் வாரிசுதாரர்களாக 2, 3 வாதிகள் சேர்க்கப்பட்டுள்ளார்கள். தாவா சொத்தினை 1-ம் வாதி அனுபவித்து

வந்து 1-ம் வாதி இறந்த பிறகு தாவா சொத்தினை 2, 3 வாதிகள் அனுபவித்து வருகிறார்கள். 3-ம் பிரதிவாதி ரியல் எஸ்டேட் பிசினஸ் செய்து வருகிறார். அந்த அடிப்படையில் கோயிலுக்கு சொந்தமான நஞ்சை விளை நிலங்களை வீட்டு மனையாக்கும் நோக்கத்துடன் உரிமையே இல்லா 1, 2 பிரதிவாதிகளுடன் ஏதோ ஒரு ஏற்பாடு செய்துள்ளதாக வாதிக்கு தெரிய வந்தது. பிரதிவாதிகளின் கூட்டு சதித் திட்டத்தை அறிந்த வாதி உண்மை நிலையை விளக்கி வழக்கறிஞர் மூலம் பிரதிவாதிகளுக்கு 26.05.2012 தேதியில் அறிவிப்பு அனுப்பி இருந்தார். அதனை பெற்றுக்கொண்ட பிரதிவாதிகள் 04.06.2012 தேதியில் தவறான சங்கதிகளை கொண்டு பதில் அறிவிப்பு கொடுத்து இருந்தார். அந்த பதில் அறிவிப்பில் கண்டுள்ள சங்கதிகள் யாவும் உண்மை அல்ல. வழக்கு சொத்தில் சேராத இரண்டு ஏக்கர் நிலத்தை வாதி அவரது சொந்த பணத்தைக் கொண்டு 07.06.1991 தேதியிட்ட பத்திரப்படி சீயாளம் முருகன் குமார் வீரமுத்து என்பவரிடம் தனிப்பட முறையில் கிரயம் பெற்று அனுபவித்து வருகிறார். வழக்கில் சேராத அந்த இரண்டு ஏக்கர் நிலத்தை பொறுத்து 11.06.1991 தேதியிட்ட உத்தரவுப்படி ஆர்.டி.ஆர் வாதி பெயருக்கு மாற்றப்பட்டுள்ளது என்பது குறிப்பிடத் தக்கதாகும். எனவே வழக்கில் சேராத ஒரு ஏக்கர் நிலம் வாதிக்கு பாகமாக கொடுக்கப்பட்டதாக கூறவது உண்மையல்ல.மேலும் வழக்கு சொத்தை வாதியிடம் 10 வருடங்களுக்கு முன்பாக அடமானமாகச வைத்து முதல் பிரதிவாதி வாதியிடம் தொகை பெற்றுக் கொண்டதாகவும், பின்னர் தொகையை கொடுத்து விட்டு சொத்தை மீட்டு கொண்டு விட்டதாக கூறுவதும் சுத்த பொய்யாகும். 09.12.1994 தேதியில் வாதியிடம் ரூ.24,000/- ரொக்கம் பெற்றுக் கொண்டு 1,2 பிரதிவாதிகள் வழக்கு சொத்தின் குத்தகை உரிமையை வாதியிடம் விட்டு கொடுத்து விட்டார்கள். அதன் பிறகு 1, 2 பிரதிவாதிகளுக்கு எவ்வித உரிமையோ, அனுபவமோ கிடையாது. இவ்வாறான நிலையில் 3-ம் பிரதிவாதிக்கு 1, 2 பிரதிவாதிகள் குத்தகை உரிமை மாற்றம் செய்துக் கொடுத்து விட்டதாகவும், பதிவு மாற்றம் செய்துக் கொடுத்து விட்டாதாகவும், பதில் அறிவிப்பில் கூறப்பட்டுள்ள சங்கதிகள் யாவும் ஏற்கக்க கூடியதல்ல. உரிமை இல்லா 1, 2 பிரதிவரிகள் ஏற்படுத்திக் கொடுத்து எந்த ஒரு ஆவணமும் செல்லாது. வாதியையும் கட்டுப்படுத்தாது. பிரதிவாதிகளுக்கு எவ்வித உரிமையும் கிடையாது. 3-ம் பிரதிவாதியிடம் வழக்கு சொத்து இருப்பதாக கூறுவது உண்மையல்ல. ஆனால் பிரதிவாதிகள் ஆட்கள் துணையுடன் வழக்கு சொத்தில் சட்டத்திற்கு புறம்பாக அத்து மீறி ஆக்ரமனம் செய்ய போவதாக கடந்த 10.07.2012 முதல் பகிரங்கமாக கூறி வந்தார்கள். 1,2 பிரதிவாதிகள் இருவரும் சேர்ந்து அவர்களுக்கு வழக்கு சொத்தில் உள்ள சாகுபடி பாத்தியத்தை 1-ம் வாதிக்கு Transfer செய்து கொடுத்து விட்டார்கள். அதற்கான குத்தகை உரிமை மாற்றுப் பத்திரமும் 1-ம் வாதி பெயருக்கு 02.12.1994-ல் 1, 2 பிரதிவாதிகள் சேர்ந்து

எழுதிக் கொடுத்துள்ளார்கள். மேற்படி 02.12.1994-ம் தேதிய 1-ம் வாதிக்கு 1,2 பிரதிவாதிகள் எழுதிக்கொடுத்த குத்தகை உரிமை மாற்றுப் பத்திரம் செல்லத்தக்க ஆவணம் வாதிகள் தரப்பில் Collateral Purpose-க்காக குறியீடு செய்ய வேண்டியதுள்ளது. மேற்படி 02.12.1994-ம் தேதிய குத்தகை உரிமை மாற்றுப் பத்திரத்திற்கான குறைவு முத்திரை தீர்வை (Stamp Duty) வாதிகள் செலுத்த தாயாரக உள்ளார்கள். 1-ம் வாதிக்கு 1,2 பிரதிவாதிகள் எழுதிக் கொடுத்த 02.12.1994-ம் தேதிய குத்தகை உரிமை மாற்றுப் பத்திரத்திற்கான உரிய குறைவு முத்திரை கட்டணத்தை (Stamp Duty) நிர்ணயம் செய்து கொடுக்க வேண்டும் இல்லாவிடில் வாதிகளுக்கு கஷ்டமும், நஷ்டமும் ஏற்படும். எனவே மனுதாரர்கள் இம்மனுவுடன் தாக்கல் செய்துள்ள 1-ம் வாதிக்கு 1,2 பிரதிவாதிகள் எழுதிக்கொடுத்த 02.12.1994 தேதிய குத்தகை உரிமை மாற்றுப் பத்திரதிற்கான உரிய குறைவு முத்திரை கட்டணத்தை (Stamp Duty) நிர்ணயம் செய்ய உத்தரவிடக்கோரி மனுதாரரால் தாக்கல் செய்ப்பட்டுள்ளது.

3. <u>3-ம் எதிர்மனுதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்டு இதர 1, 2 எதிர்மனுதாரர்களால் தங்களுடையதாகவும் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட எதிருரையின் சுருக்கம் .</u>

மனுதாரர்/பிரதிவாதி தாக்கல் செய்துள்ள மனு சட்டப்படியும், நியாயப்படியும் சரியல்ல. மனுவை எடுத்த எடுப்பிலேயே தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும். மனுவின் சட்ட பிரிவு சரியல்ல. சரியான சட்ட பிரிவு உள்ளபோது அந்த சட் ட பிரிவில் மனுதாக்கல் செய்து பரிகாரம் கோராமல் தவறான சட்ட பிரிவில் மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. சட்ட பிரிவு தவறு என்ற அடிப்படையில் இம்மனு தள்ளுபடிக்குரியது. தாவா சொத்துக்களில் 1-ம் வாதிக்கு பாகம் உள்ளது என்று மனுதாரர்கள் கூறியுள்ளபோது மற்ற பாகஸ்தர்களான 1, 2 பிரதிவாதிகளிடம் தனது பாகத்தையும் சேர்த்து 1-ம் வாதி சாகுபடி பாத்திய உரிமை பெற வேண்டிய அவசியம் இல்லை. அப்படி பெற்றதாக கூறும் 02.12.1994-ம் தேதியிட்ட குத்தகை உரிமை மாற்ற பத்திரம் செல்லதக்கதல்ல. தாவா சொத்து 1-ம் வாதியின் பெயரில் குத்தகை உரிமையில் இல்லை. 1-ம் வாதி குத்தகை தாரராக எந்த காலத்திலும் வழக்கு சொத்தை வசத்தில் வைத்து அனுபவித்து வரவில்லை. 4-ம் பிரதிவாதி அலுவலகத்தில் எந்த கணக்கிலும் 1-ம் வாதி பெயரில் வழக்கு சொத்து இல்லை. 1-ம் வேண்டும்போது முதல் வாதி வேண்டும்போது முதல் வாதி சொத்தை பொறுத்து குத்தகை பதிவை மாற்றி கொடுக்க 1, 2 பிரதிவாதிகள் ஒப்புக்கொண்டதாகவே கூறுவது தவறு. வழக்கு சொத்தில் 1, 2 பிரதிவாதிகளுக்கு எவ்வித உரிமை இல்லை என்று கூறுவது தவறு தாவா சொத்தை பொறுத்து குத்தகை உரிமையை 1,2 பிரதிவாதிகள் 3-

ம் பிரதிவாதிக்கு மாற்றம் செய்து கொடுத்து 3-ம் பிரதிவாதி பெயரில் வழக்கு சொத்திற்கான குத்தகை உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளது. அதனை மறைத்து குத்தகை உரிமையை மாற்ற 3-ம் பிரதிவாதி முயற்ச்சித்ததாக மனுவில் கூறியுள்ளது சரியல்ல. மனுதாரார்களுக்கு 04.06.2012-ம் தேதியிட்ட 3-ம் பிரதிவாதி கொடுத்த பதில் அறிவிப்பிலேயே தாவா சொத்திற்கான குத்தகை உரிமை பதிவு மாற்றம் 3-ம் பிரதிவாதி பெயரில் ஏற்பட்டுள்ளதாக தெரிவித்துள்ளபோது அதுகுறித்து வாதி எவ்வித சட்ட நடவடிக்கையும் எடுக்காமல் 3-ம் பிரதிவாதி பெயரில் ஏற்பட்ட குத்தகை உரிமை பதிவு பெயர் மாற்றம் செல்லாது என கூறுவது ஏற்கதக்கதல்ல. மனுதாரர் தரப்பில் மனுவில் குறிப்பிட்டுள்ள 02.12.1994-ம் தேதியிட்ட ஆவணம் சட்டப்படி பதிவு செய்யப்படாத ஆவணம் மற்றும் முழுமையான முத்திரை தாளில் எழுதப்படாத குறைவான முத்திரை தாள்களில் கொண்ட ஆவணம். அதனால் மேற்படி ஆவணம் சட்டப்படி ஏற்கதக்கதல்ல. மேற்படி ஆவணத்தை சான்றாவணமாக ஏற்றுக்கொள்ள இயலாது. மனுதாரர்கள் 02.12.1994-ம் தேதியிட்ட ஆவணத்தின்படி வசம் முதல் பிரதிவாதிக்கு மாறியதாக கூறி நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரத்திற்காக வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளார். இந்த வழக்கின் முதன்மை நோக்கம் Transfer of possession என்பதுதான். எனவே வசம் முதல் பிரதிவாதியிடம் உள்ளது என்ற முதன்மை நோக்கத்தை நிரூபிக்காமல் துணை நலன் நோக்கத்திற்காக முறையீடு செய்ய கோருவது ஏற்கதக்கதல்ல. எந்த துணை நல நோக்கதிற்காக குறியீடு செய்யப்படுகிறது என்பதை மனுதாராக்ள மனுவில் தெளிவாக குறிப்பிடவில்லை. இந்தி பதிவு சட்டம் பிரிவு 17-ன் படி ரூ.100/- மேல் மதிப்புடைய ஆவணங்கள் கண்டிப்பாக பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும். அதனால் மனுதாரர்கள் கூறும் 02.12.1994-ம் தேதியிட்ட ஆவணமானது கண்டிப்பாக பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும். பல உச்ச நீதிமன்ற உயர் நீதிமன்ற கோட்பாடுகளின்படி மனுதாரர்கள் குறிப்பிடும் தேதியிட்ட மனுதாரர்கள் கூறும் 02.12.1994-ம் தேதியிட்ட ஆவணத்தை துணை ஆதரவான நோக்கத்திற்கு Collateral Purpose பயன்படுத்த முடியாது. சொத்துரிமை மாற்று சட்டத்தின் படி குத்தகை அல்லது குத்தகை உரிமை மாற்றம் பதிவு சட்டப்பிரிவி 17-ன் படி கட்டாயம் பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும் என்பதால்' 02.12.1994-ம் தேதியிட்ட ஆவணத்திற்கு குறைவு முத்திரை கட்டணம் நிர்ணம் செய்ய கோருவது ஏற்க்க தக்கதல்ல. எனவே இம்மனுவினை செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்யவேண்டும்.

4. இம்மனுவில் தீர்வுக்குரிய பிரச்சனை

மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தாக்கல் செய்துள்ள இம்மனு அனுமதிக்கத்தக்கதா?

5. இம்மனுவில் மனுதாரர்கள் மற்றும் எதிர்மனுதாரர்கள் இருதரப்பிலும் சாட்சிகள் விசாரிக்கப்படவில்லை, சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

6. **தீர்வு**

மனுதாரர்கள் அசல் வழக்கில் வாதிகள். அசல் வழக்கு எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றும், வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும்போது 1-ம் வாதி இறந்துவிட்டார் என்றும், அதன் பிறகு 1-ம் வாதியின் வாரிசுதாரர்களாக 2, 3 வாதிகளை இந்த வழக்கில் சேர்த்துள்ளார் என்றும், வழக்கு சொத்து சீர்காழி தாலுக்கா, சீர்காழி நகரத்தில் அமைந்துள்ளது என்றும், இவ்வழக்கு சொத்து சீர்காழி ஸ்ரீசட்டநாத சுவாமி தேவஸ்தானத்திற்கு (4-ம் பிரதிவாதி) சொத்தானது என்றும், வழக்கு சொத்தினை 1-ம் வாதியின் தகப்பனார் தங்கவேல் அவர்கள் மேற்படி கோவிலாரிடமிருந்து நேரடியாக குத்தகைக்கு ஒப்புக் கொண்டு சாகுபடி செய்து வந்தாா என்றும், வழக்கு சொத்தை பொறுத்து மேற்படி தங்கவேல் பெயரில் R.T.R பதிவு செய்துள்ளது என்றும், வாதியின் தகப்பனார் தங்கவேல் இறந்து விட்டார் என்றும், இறந்த தங்கவேலுக்கு 2 மனைவி உண்டு முதல் மனைவி இறந்து விட்டார் என்றும், இவ்வழக்கு 1-ம் வாதி மேற்படி தங்கவேலுவின் முதல் மனைவியின் குமாரத்தி என்றும், முதல் பிரதிவாதி தங்கவேலுவின் இரண்டாவது மனைவி என்றும், 2-வது பிரதிவாதி முதல் பிரதிவாதியின் மகன் என்றும், வழக்கு சொத்தில் மகள் என்ற முறையில் வாதிக்கு பாகம் உண்டு என்றும், மனைவி மற்றும் மகன் என்ற முறையில் 1, 2 பிரதிவாதிகளுக்கு பாகம் உண்டு என்றும், 1, 2 பிரதிவாதிகள் இருவரும் சேர்ந்து, அவர்களுக்கு வழக்கு சொத்தில் உள்ள சாகுபடி பாத்தியத்தை வாதிக்கு Transfer செய்து கொடுத்து விட்டார்கள் என்றும், அதற்கான குத்தகை உரிமை மற்றும் பத்திரமுமம் வாதி பெயருக்கு 02.12.1994 தேதியில் 1, 2 பிரதிவாதிகள் சேர்ந்து எழுதிக் கொடுத்துள்ளார்கள் என்றும், அதற்கு பிரதி பிரயோனமாக ரூ.24,000/- ரொக்கமாக வாதியிடமிருந்து 1, 2 பிரதிவாதிகள் பெற்றுக் கொண்டுள்ளார்கள் என்றும், 1, 2 பிரதிவாதிகளிடமிருந்து குத்தகை உரிமையை பெற்றுக்கொண்ட 1-ம் வாதி ஏகதேச குத்தகைதாரர் என்ற முறையில் வழக்கு சொத்தை தனது இதர சொத்துக்களுடன் சேர்த்து கடந்த 18 வருடங்களாக அனுபவித்து வருகிறார் என்றும், திருக்கோவில் கணக்கிலும் அதாவது D.C.B (Demand collection Balance) Register-லும் 1-ம் வாதி பெயர் மாற்றப்பட்டு விட்டது என்றும், எனவே 1-ம் வாதி தனிப்பட்ட குத்தகைதாரர் என்ற முறையில் குத்தகை செலுத்தி கொண்டு வழக்கு

சொத்தை அனுபவித்து வருகிறாா என்றும், வழக்கு சொத்தில் 1, 2 பிரதிவாதிகளுக்கு எவ்வித உரிமையும் கிடையாது என்றும், வாதி வேண்டும்போது வழக்கு சொத்திற்கான R.T.R பதிவை மாற்றி கொடுக்க 1, 2 பிரதிவாதிகள் ஒப்புக் கொண்டுள்ளார்கள் என்றும், இந்நிலையில் இருக்கும் போது 1-ம் வாதி இறந்து விட்டார் என்றும், இந்த வழக்கில் 1-ம் வாதியின் வாரிசுதாரர்களாக 2, 3 வாதிகள் சேர்க்கப்பட்டுள்ளார்கள் என்றும், தாவா சொத்தினை 1-ம் வாதி அனுபவித்து வந்து 1-ம் வாதி இறந்த பிறகு தாவா சொத்தினை 2, 3 வாதிகள் அனுபவித்து வருகிறார்கள் என்றும், 3-ம் பிரதிவாதி ரியல் எஸ்டேட் பிசினஸ் செய்து வருகிறார் என்றும், அந்த அடிப்படையில் கோயிலுக்கு சொந்தமான நஞ்சை விளை நிலங்களை வீட்டு மனையாக்கும் நோக்கத்துடன் உரிமையே இல்லா 1, 2 பிரதிவாதிகளுடன் ஏதோ ஒரு ஏற்பாடு செய்துள்ளதாக வாதிக்கு தெரிய வந்தது என்றும், பிரதிவாதிகளின் கூட்டு சதித் திட்டத்தை அறிந்த வாதி உண்மை நிலையை விளக்கி வழக்கறிஞர் மூலம் பிரதிவாதிகளுக்கு 26.05.2012 தேதியில் அறிவிப்பு அனுப்பி இருந்தார் என்றும், அதனை பெற்றுக்கொண்ட பிரதிவாதிகள் 04.06.2012 தேதியில் தவறான சங்கதிகளை கொண்டு பதில் அறிவிப்பு கொடுத்து இருந்தார் என்றும், அந்த பதில் அறிவிப்பில் கண்டுள்ள சங்கதிகள் யாவும் உண்மை அல்ல என்றும், வழக்கு சொத்தில் சேராத இரண்டு ஏக்கர் நிலத்தை வாதி அவரது சொந்த பணத்தைக் கொண்டு 07.06.1991 தேதியிட்ட பத்திரப்படி சீயாளம் முரகன் குமார் வீரமுத்து என்பவரிடம் தனிப்பட முறையில் கிரயம் பெற்று அனுபவித்து வருகிறார் என்றும், வழக்கில் சேராத அந்த இரண்டு ஏக்கர் நிலத்தை பொறுத்து 11.06.1991 தேதியிட்ட உத்தரவுப்படி ஆர்.டி.ஆர் வாதி பெயருக்கு மாற்றப்பட்டுள்ளது என்பது குறிப்பிடத் தக்கதாகும் என்றும், எனவே வழக்கில் சேராத ஒரு ஏக்கர் நிலம் வாதிக்கு பாகமாக கொடுக்கப்பட்டதாக கூறுவது உண்மையல்ல என்றும், மேலும் வழக்கு சொத்தை வாதியிடம் 10 வருடங்களுக்கு முன்பாக அடமானமாகச வைத்து முதல் பிரதிவாதி வாதியிடம் தொகை பெற்றுக் கொண்டதாகவும், பின்னர் தொகையை கொடுத்து விட்டு சொத்தை மீட்டு கொண்டு விட்டதாக கூறுவதும் சுத்த பொய்யாகும் என்றும், 09.12.1994 தேதியில் வாதியிடம் ரூ.24,000/- ரொக்கம் பெற்றுக் கொண்டு 1,2 பிரதிவாதிகள் வழக்கு சொத்தின் குத்தகை உரிமையை வாதியிடம் விட்டு கொடுத்து விட்டார்கள் என்றும், அதன் பிறகு 1, 2 பிரதிவாதிகளுக்கு எவ்வித உரிமையோ, அனுபவமோ கிடையாது என்றும், இவ்வாறான நிலையில் 3-ம் பிரதிவாதிக்கு 1, 2 பிரதிவாதிகள் குத்தகை உரிமை மாற்றம் செய்துக் கொடுத்து விட்டதாகவும், பதிவு மாற்றம் செய்துக் கொடுத்து விட்டாதாகவும், பதில் அறிவிப்பில் கூறப்பட்டுள்ள சங்கதிகள் யாவும் ஏற்கக்க கூடியதல்ல என்றும், உரிமை இல்லா 1, 2 பிரதிவரிகள் ஏற்படுத்திக் கொடுத்து எந்த ஒரு ஆவணமும் செல்லாது என்றும்,

வாதியையும் கட்டுப்படுத்தாது என்றும், பிரதிவாதிகளுக்கு எவ்வித உரிமையும் கிடையாது என்றும், 3-ம் பிரதிவாதியிடம் வழக்கு சொத்து இருப்பதாக கூறுவது உண்மையல்ல என்றும், ஆனால் பிரதிவாதிகள் ஆட்கள் துணையுடன் வழக்கு சொத்தில் சட்டத்திற்கு புறம்பாக அத்து மீறி ஆக்ரமனம் செய்ய போவதாக கடந்த 10.07.2012 முதல் பகிரங்கமாக கூறி வந்தார்கள் என்றும், 1, 2 பிரதிவாதிகள் இருவரும் சேர்ந்து அவர்களுக்கு வழக்கு சொத்தில் உள்ள சாகுபடி பாத்தியத்தை 1-ம் வாதிக்கு Transfer செய்து கொடுத்து விட்டார்கள் என்றும், அதற்கான குத்தகை உரிமை மாற்றுப் பத்திரமும் 1-ம் வாதி பெயருக்கு 02.12.1994-ல் 1, 2 பிரதிவாதிகள் சேர்ந்து எழுதிக் கொடுத்துள்ளார்கள் என்றும், மேற்படி 02.12.1994-ம் தேதிய 1-ம் வாதிக்கு 1, 2 பிரதிவாதிகள் எழுதிக்கொடுத்த குத்தகை உரிமை மாற்றுப் பத்திரம் செல்லத்தக்க ஆவணம் வாதிகள் தரப்பில் Collateral Purpose-க்காக குறியீடு செய்ய வேண்டியதுள்ளது என்றும், மேற்படி 02.12.1994-ம் தேதிய குத்தகை உரிமை மாற்றுப் பத்திரத்திற்கான குறைவு முத்திரை தீர்வை (Stamp Duty) வாதிகள் செலுத்த தாயாரக உள்ளார்கள் என்றும், 1-ம் வாதிக்கு 1,2 பிரதிவாதிகள் எழுதிக் கொடுத்த 02.12.1994-ம் தேதிய குத்தகை உரிமை மாற்றுப் பத்திரத்திற்கான உரிய குறைவு முத்திரை கட்டணத்தை (Stamp Duty) நிர்ணயம் செய்து கொடுக்க வேண்டும் இல்லாவிடில் வாதிகளுக்கு கஷ்டமும், நஷ்டமும் ஏற்படும் என்றும், எனவே மனுதாரர்கள் இம்மனுவுடன் தாக்கல் செய்துள்ள 1-ம் வாதிக்கு 1,2 பிரதிவாதிகள் எழுதிக்கொடுத்த 02.12.1994 தேதிய குத்தகை உரிமை மாற்றுப் பத்திரதிற்கான உரிய குறைவு முத்திரை கட்டணத்தை (Stamp Duty) நிர்ணயம் செய்ய உத்தரவிடக்கோரி மனுதாரரால் தாக்கல் செய்துள்ள இம்மனுவை அனுமதிக்க வேண்டும் என்றும் வாதம் செய்யப்பட்டது.

எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் சரியான சட்ட பிரிவு உள்ளபோது அந்த சட் ட பிரிவில் மனுதாக்கல் செய்து பரிகாரம் கோராமல் தவறான சட்ட பிரிவில் மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றும், சட்ட பிரிவு தவறு என்ற அடிப்படையில் இம்மனு தள்ளுபடிக்குரியது என்றும், தாவா சொத்துக்களில் 1-ம் வாதிக்கு பாகம் உள்ளது என்று மனுதாரர்கள் கூறியுள்ளபோது மற்ற பாகஸ்தர்களான 1, 2 பிரதிவாதிகளிடம் தனது பாகத்தையும் சேர்த்து 1-ம் வாதி சாகுபடி பாத்திய உரிமை பெற வேண்டிய அவசியம் இல்லை என்றும், அப்படி பெற்றதாக கூறும் 02.12.1994-ம் தேதியிட்ட குத்தகை உரிமை மாற்ற பத்திரம் செல்லதக்கதல்ல என்றும், தாவா சொத்து 1-ம் வாதியின் பெயரில் குத்தகை உரிமையில் இல்லை என்றும், 1-ம் வாதி குத்தகை தாரராக எந்த காலத்திலும் வழக்கு சொத்தை வசத்தில் வைத்து அனுபவித்து வரவில்லை என்றும், 4-ம் பிரதிவாதி அலுவலகத்தில் எந்த கணக்கிலும்

1-ம் வாதி பெயரில் வழக்கு சொத்து இல்லை என்றும், 1-ம் முதல் வாதி வேண்டும்போது முதல் வாதி சொத்தை பொறுத்து குத்தகை பதிவை மாற்றி கொடுக்க 1, 2 பிரதிவாதிகள் ஒப்புக்கொண்டதாகவே கூறுவது தவறு என்றும், வழக்கு சொத்தில் 1, 2 பிரதிவாதிகளுக்கு எவ்வித உரிமை இல்லை என்று கூறுவது தவறு தாவா சொத்தை பொறுத்து குத்தகை உரிமையை 1,2 பிரதிவாதிகள் 3-ம் பிரதிவாதிக்கு மாற்றம் செய்து கொடுத்து 3-ம் பிரதிவாதி பெயரில் வழக்கு சொத்திற்கான குத்தகை உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றும், அதனை மறைத்து குத்தகை உரிமையை மாற்ற 3-ம் பிரதிவாதி முயற்ச்சித்ததாக மனுவில் கூறியுள்ளது சரியல்ல என்றும், மனுதாரா்களுக்கு 04.06.2012-ம் தேதியிட்ட 3-ம் பிரதிவாதி கொடுத்த பதில் அறிவிப்பிலேயே தாவா சொத்திற்கான குத்தகை உரிமை பதிவு மாற்றம் 3-ம் பிரதிவாதி பெயரில் ஏற்பட்டுள்ளதாக தெரிவித்துள்ளபோது அதுகுறித்து வாதி எவ்வித சட்ட நடவடிக்கையும் எடுக்காமல் 3-ம் பிரதிவாதி பெயரில் ஏற்பட்ட குத்தகை உரிமை பதிவு பெயா் மாற்றம் செல்லாது என கூறுவது ஏற்கதக்கதல்ல என்றும், மனுதாராகள் தரப்பில் மனுவில் குறிப்பிட்டுள்ள 02.12.1994-ம் தேதியிட்ட ஆவணம் சட்டப்படி பதிவு செய்யப்படாத ஆவணம் மற்றும் முழுமையான முத்திரை தாளில் எழுதப்படாத குறைவான முத்திரை தாள்களில் கொண்ட ஆவணம் என்றும், அதனால் மேற்படி ஆவணம் சட்டப்படி ஏற்கதக்கதல்ல என்றும், மேற்படி ஆவணத்தை சான்றாவணமாக ஏற்றுக்கொள்ள இயலாது என்றும், மனுதாரா்கள் 02.12.1994-ம் தேதியிட்ட ஆவணத்தின்படி வசம் முதல் பிரதிவாதிக்கு மாறியதாக கூறி நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரத்திற்காக வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளாா் என்றும், இந்த வழக்கின் முதன்மை நோக்கம் Transfer of possession என்பதுதான் என்றும், எனவே வசம் முதல் பிரதிவாதியிடம் உள்ளது என்ற முதன்மை நோக்கத்தை நிரூபிக்காமல் துணை நலன் நோக்கத்திற்காக முறையீடு செய்ய கோருவது ஏற்கதக்கதல்ல என்றும், எந்த துணை நல நோக்கதிற்காக குறியீடு செய்யப்படுகிறது என்பதை மனுதாராக்ள மனுவில் தெளிவாக குறிப்பிடவில்லை என்றும், இந்திய பதிவு சட்டம் பிரிவு 17-ன் படி ரூ.100/- மேல் மதிப்புடைய ஆவணங்கள் கண்டிப்பாக பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும் என்றும், அதனால் மனுதாரா்கள் கூறும் 02.12.1994-ம் தேதியிட்ட ஆவணமானது கண்டிப்பாக பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும் என்றும், பல உச்ச நீதிமன்ற உயா் நீதிமன்ற கோட்பாடுகளின்படி மனுதாரா்கள் குறிப்பிடும் தேதியிட்ட மனுதாரா்கள் கூறும் 02.12.1994-ம் தேதியிட்ட ஆவணத்தை துணை ஆதரவான நோக்கத்திற்கு Collateral Purpose பயன்படுத்த முடியாது என்றும், சொத்துரிமை மாற்று சட்டத்தின் படி குத்தகை அல்லது குத்தகை உரிமை மாற்றம் பதிவு சட்டப்பிரிவி 17-ன் படி கட்டாயம்

பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும் என்பதால் 02.12.1994-ம் தேதியிட்ட ஆவணத்திற்கு குறைவு முத்திரை கட்டணம் நிர்ணம் செய்ய கோருவது ஏற்க்க தக்கதல்ல என்றும், எனவே இம்மனுவினை செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்யவேண்டும் என்று வாதம் செய்யப்பட்டது.

8. இருதரப்பு வாதங்களும் கேட்கப்பட்டன. வழக்குக் கோப்புகள் பரிசீலிக்கப்பட்டன. 1-ம் வாதி அசல் வழக்கை பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி தாவா தொடரப்பட்டுள்ளது. வாதிகள் 02.12.1994-ம் தேதிய குத்தகை உரிமை மாற்று பத்திரத்தின் அடிப்படையில் தாவா சொத்தில் உரிமை ஏற்பட்டதாகவும், அதன் அடிப்படையில் பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்ட அசல் வழக்கு முழு விசாரணைக்கு பின்பு கடந்த 13.08.2018-ல் விசாரணை நீதிமன்றத்தில் அசல் வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டுள்ளது.

9. மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் அசல் வழக்கில் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையை எதிர்த்து மயிலாடுதுறை சார்பு நீதிமன்றத்தில் மேல் முறையீட்டு வழக்கு 117/2018 தாக்கல் செய்யப்பட்டு, அம்மேல்முறையீட்டில் 02.12.1994-ம் தேதிய ஆவணம் மற்றும் இதர ஆவணங்கள் குறியீடு செய்ய வேண்டி இடைமனு எண்.1/2019-ல் தாக்கல் செய்யப்பட்டதில் மேல் முறையீடு நீதிமன்றம், அசல் வழக்கில் பிறப்பிக்கப்பட்ட 13.08.2018-ம் தேதிய தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பானையை நீக்கரவு செய்தும், விசாரணை நீதிமன்றம் அசல் வழக்கில் வாதி தரப்பில் கூடுதல் ஆவணங்களை சாட்சிகளின் மூலம் குறியீடு செய்யவும், அவற்றை பொறுத்து எதிர்வாதிகள் தரப்பில் குறுக்கு விசாரணை செய்யவும், அதேபோல் எதிர்வாதிகள் தரப்பில் கூடுதல் சாட்சிகள் முன்னிலைப்படுத்த எதிர்வாதிகளுக்கு வாய்ப்பளித்து கடந்த 11.03.2021-ல் அசல் வழக்கை மீண்டும் இந்நீதிமன்றத்திற்கு மீட்டனுப்புகை செய்யப்பட்டுள்ளது.

10. மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பானைப்படி 02.12.1994-ம் ஆவணத்தை துணை ஆவணமாக வாதிகள் தரப்பில் குறியீடு செய்ய உரிய குறைவு முத்திரை கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும்மென்று இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. 02.12.1994-ம் தேதிய குத்தகை உரிமை மாற்று பத்திரம் குறைவான முத்திரை தாள் எழுதப்பட்டுள்ளதால் அதை உரிய குறைவு முத்திரை கட்டணத்தை நிர்ணயம் செய்யபட வேண்டும் எனில் ஆவணத்தை முடக்கம் (Impound) செய்யப்பட வேண்டியுள்ளது மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண்.117/2018-ல் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையை எதிர்த்து எதிர்மனுதாரர்கள்/ பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எவ்விதமான மேல்முறையீடு செய்யாத நிலையில் 02.12.1994-ம் தேதிய

குத்தகை உரிமை மாற்று ஆவணத்தை முடக்கம் செய்ய எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் ஆட்சேபணை செய்ய முகாந்திரம் இல்லை என்று இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது. மேல்முறையீட்டு நீதிமன்ற உத்தரவு படியும் 02.12.1994-ம் தேதிய குத்தகை உரிமை மாற்று பத்திரம் உரிய முத்திரை தாளில் எழுதப்படவில்லை என்பதாலும் ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவில்லை என்பதாலும் குறைவு முத்திரை கட்டணம் நிர்ணயம் செய்ய வேண்டி 02.12.1994-ம் தேதிய குத்தகை உரிமை மாற்று பத்திரத்தை முடக்கம் (Impound) செய்யப்பட வேண்டும் என்பதால் மனுதாரர்கள்/வாதிகள் மனு அனுமதிக்கப்பட்டு குறைவு முத்திரை கட்டணம் நிர்ணம் செய்ய 02.12.1994-ம் தேதிய ஆவணத்தை வருவாய் கோட்டாட்சியருக்கு (Stamp Duty Collecter) அனுப்ப ஏதுவாய் இம்மனு அனுமதிக்க தக்கது என்று முடிவு காணப்படுகிறது.

9. முடிவில், இம்மனு அனுமதிக்கப்பட்டு 02.12.1994-ம் தேதியிட்ட குத்தகை உரிமை மாற்று பத்திரத்திற்கான உரிய குறைவு முத்திரை கட்டணத்தை நிர்ணயம் செய்ய சீர்காழி வருவாய் கோட்டாட்சியருக்கு அனுப்ப உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

இந்த உத்தரவு என்னால் தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு அவரால் கணிப்பொறியில் நேரடியாகத் தட்டச்சு செய்யப்பட்டதை என்னால் சரிபார்க்கப்பட்டு பிழைதிருத்தம் செய்யப்பட்டு 2023-ம் ஆண்டு ஜுன் மாதம் 19-ம் நாள் என் கையொப்பம் இடப்பட்டு திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

(ஓம்/- T.சோழவேந்தன்)
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
சீர்காழி.

<u>பின் இணைப்பு</u>

<u>மனுதாரர்கள் தரப்பு சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள்</u> - இல்லை-

<u>எதிர்மனுதாராகள் தரப்பு சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள்</u> - இல்லை-

(ஓம்/- T.சோழவேந்தன்)
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
சீர்காழி.

இடைமனு எண். 03/2022-ல்
அசல் வழக்கு எண். 146/2012
நாள் - 19.06.2023.