

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், சீர்காழி

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

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, சீர்காழி

2024-ம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் 12-ம் நாள் வெள்ளிக்கிழமை

இடைமனு எண். 3/2024-ல் அசல் வழக்கு எண். 327/2018

T. தமிழ்செல்வி

.....மனுதாரர்/வாதி

...எதிராக...

1. பெருமாள்

2. ராதா

3. சார்பதிவாளர், சீர்காழி

..... எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள்

இம்மனு இந்நீதிமன்றத்தில் என்முன்பாக 03.04.2024 அன்று இறுதியாக விசாரணைக்கு எடுக்கப்பட்டு மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு T.வைரவநாதன் அவர்களும், 1,2 எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு R.முத்துக்குமார் அவர்களும், 3-ம் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் அரசு வழக்கறிஞர் திரு S.முத்துக்குமார் அவர்கள் ஆஜராகியும், இருதரப்பு வாதுரையைக் கேட்டும், வழக்கு ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்தும் இதுநாள் வரையில் என்னுடைய பரிசீலனையில் வைக்கப்பட்டிருந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் கீழ்க்கண்டவாறு வழங்கும்

உத்தரவு

அசல் வழக்குரையில் தாக்கல் செய்துள்ள 30.08.1998 தேதியிட்ட ஒத்தி போக்கிய உடன்படிக்கையை குறியீடு செய்ய அனுமதியளித்து உத்தரவிடக்கோரி மனுதாரர்/வாதியால் இம்மனு உ.வி.மு.ச.பிரிவு 151-ன் கீழ் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1. மனுவின் சுருக்கம்.

(i) மனுதாரர் அசல் வழக்கில் வாதி ஆவார். தாவா சொத்து மனுதாரர்/வாதியின் அனுபவத்திலும், சுவாதீனத்திலும் உள்ளது. 1,2 எதிர்மனுதாரர்கள்/1,2 பிரதிவாதிகள், மனுதாரர்/வாதியை சட்டத்திற்கு புறம்பாக, தாவா சொத்திலிருந்து அப்புறப்படுத்தவோ, அத்துமீறி பிரவேசிக்கவோ எந்தவகையிலும் இடையூறு செய்யக்கூடாது என நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை மற்றும் தடை உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரங்கள் கோரி தாவா தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

(ii) மேற்படி வழக்கில் மனுதாரர்/வாதி தரப்பில் வா.சா.1 ஆக விசாரணை முடிக்கப்பட்டு, பிரதிவாதி தரப்பில் குறுக்கு விசாரணைக்காக 13.02.2024 அன்று வாய்தா போடப்பட்டுள்ளது. அசல் வழக்குரையில் ஆவணப்பட்டியலில் 1-வது ஆவணமாக தாக்கல் செய்துள்ள 30.08.1998 தேதியிட்ட ஒத்தி போக்கிய உடன்படிக்கையை மனுதாரர்/வாதி தரப்பில் குறியீடு செய்யாமல் விடுபட்டு போய்விட்டது. மேற்படி ஆவணம் தாவா சொத்தில் மனுதாரர்/வாதி அனுபவத்தை நிரூபிக்கக்கூடிய மிக முக்கிய ஆவணமாகும். மேற்படி ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாத ஆவணமாக இருந்தாலும், அதனை Collateral purpose-க்காக குறியீடு செய்து CRP (NPD) (MD) No.698/2015 நாள்:23.10.2018 பாலமுருகன் Vs லெட்சுமியம்மாள் வழக்கிலும், சென்னை உயர்நீதிமன்றம் CRP (PD) No. 3166/2011 நாள்: 08.10.2014 R.முனுசாமி Vs G.கிறிஸ்தப்பிள்ளை தீர்ப்புகளிலும் ஏற்றுக்கொள்ளலாம் என்று உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

(iii) மேற்படி ஆவணத்திற்கு அபராதம் கட்டணம் செலுத்த வேண்டும் என்று நீதிமன்றம் உத்தரவிடும் பட்சத்தில், அதனை செலுத்தி வைக்க தயாராக உள்ளார். ஆகவே அசல் வழக்குரையில் தாக்கல் செய்துள்ள 30.08.1998 தேதியிட்ட ஒத்தி போக்கிய உடன்படிக்கையை குறியீடு செய்ய அனுமதியளித்து உத்தரவாக வேண்டியது மிக அவசியமாகவும், நியாயமாகவும் இருக்கிறது.

எனவே இம்மனு அனுமதிக்கத்தக்கது.

2. 2-ம் எதிர்மனுதாரர்/2-ம் பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட எதிருரையை 1, 3-ம் எதிர்மனுதாரர்கள்/1, 3-ம் பிரதிவாதிகள் தங்களுடையதாக ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டதின் சுருக்கம்.

மனுதாரர் தாக்கல் செய்துள்ள 30.08.1998 தேதிய ஒத்தி போக்கிய உடன்படிக்கை சட்டப்படி செல்லதக்கதல்ல. இம்மனுவில் 1-ம் எதிர்மனுதாரருக்கு தமிழக அரசின் நில சீர்திருத்த அதிகாரி அலுவலரிடமிருந்து 02.07.2018-ல் தான் தாவா சொத்துக்கான தீர்வு சான்றிதழ் வழங்கப்பட்டுள்ளது. தாவா சொத்தின் முழு உரிமை 02.07.2018 தான் 1-ம் பிரதிவாதிக்கு கிடைத்துள்ளது. அதற்கு முன்பே 1-ம் பிரதிவாதியிடமிருந்து 30.08.1998 ஆம் தேதியில் ஒத்தி போக்கிய உடன்படிக்கை ஆவணம் மனுதாரர்/வாதி பெற்றது சட்டப்படி செல்லதக்கதல்ல. எனவே மனுதாரர்/வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள இம்மனுவினை செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும்.

3. இம்மனுவில் மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர்கள் இருதரப்பிலும் சாட்சிகள் விசாரிக்கப்படவில்லை, சான்றாவணங்களும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

4. இம்மனுவில் தீர்வுக்குரிய பிரச்சனை மனுதாரர்/வாதியால் தாக்கல் செய்துள்ள இம்மனு அனுமதிக்கதக்கதா ?

5. தீர்வு:

(i) முத்தரப்பும் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டது. வாதியால் பிரதிவாதிக்கு எதிராக சட்டத்திற்கு புறம்பாக தாவா சொத்திலிருந்து அப்புறப்படுத்த கூடாது எனவும், தாவா சொத்தில் வாதியின் நிம்மதியான சுவாதீனத்திற்கு 1,2 பிரதிவாதிகள் எவ்வித இடையூறும் ஏற்படுத்த கூடாது எனவும் தாவா சொத்துக்களைப் பொறுத்து 1,2 பிரதிவாதிகள் 3-ம் நபருக்கு ஒத்தி, பெந்தகம், கிரயம் போன்ற வில்லங்கங்களுக்கு உட்படுத்தாமலிருக்க, 3-ம் பிரதிவாதிக்கு எதிராக ஆவணங்கள் பதிவு செய்யாமலிருக்க வேண்டி ஒரு

தடை உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரியும் தாக்கல் செய்யப்பட்ட அசல் வழக்கில் வா.சா.1 விசாரணை செய்யப்பட்டு, வாதி தரப்பில் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.11 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டு, வா.சா.1-ஐ குறுக்கு விசாரணைக்காக வழக்கு நிலுவையில் இருந்து வருகிறது.

(ii) இவ்வாறான நிலையில் 30.08.1998 ஆம் தேதிய ஒத்தி போக்கிய உடன்படிக்கை வாதி தரப்பில் குறியீடு செய்யாமல் விடுப்பட்டுபோய்விட்டது எனவும் தாவா சொத்தில் வாதியின் அனுபவத்தை நிரூபிக்க கூடிய மிக முக்கியமான ஆவணம் எனவும், 30.08.1998 தேதிய ஒத்தி உடன்படிக்கையை மனுதாரர்/வாதி தரப்பில் குறியீடு செய்துகொள்ள அனுமதி கோரி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டு, அதற்கு ஆதரவாக Balamurugan vs Lakshmiammal மற்றும் R.Munusamy vs G.Krishttappillai என்ற வழக்குகளில் பிறப்பிக்கப்பட்ட இரண்டு முன்தீர்ப்புகளையும் முன்னிலைப்படுத்தி அனுமதிக்குமாறு இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

(iii) வாதி தரப்பில் அசல் வழக்கானது 30.08.1998 ஆம் தேதிய ஒத்தி போக்கிய உடன்படிக்கையின் மூலம் தாவா சொத்தில் சுவாதீனம் அடைந்ததாகவும், அதன் அடிப்படையிலேயே 1,2 பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக இவ்வழக்கானது தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. 30.08.1998 ஆம் தேதிய ஆவணமானது போதிய முத்திரைத் தாளில் எழுதப்படவில்லை என்பதாலும், பதிவு செய்யப்படவில்லை என்பதாலும், மேற்படி ஆவணமானது வா.சா.1-ன் சாட்சிய விசாரணையின் போது குறியீடு செய்ய மறுக்கப்பட்டுள்ளது. மனுதாரர்/வாதி குறியீடு செய்ய கோரும் 30.08.1998 ஆம் தேதிய ஒத்தி போக்கிய உடன்படிக்கையை பரிசீலிக்கையில் தாவா சொத்தை பொறுத்து வாதிக்கும், 1-ம் பிரதிவாதிக்கும் 1998-1999 ஆம் வருடம் முதல் 2001-2002 ஆம் வருடம் வரையில் தாவா சொத்தை ரூ. 85,000/-க்கு சுவாதீன அடமானம் வைத்து 1-ம் பிரதிவாதி தொகையை பெற்றுள்ளதாக எழுதப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிகிறது.

(iv) இவ்வாறான நிலையில் சொத்துரிமை மாற்று சட்டம் பிரிவு 59-ல்

"Mortgage when to be by assurance

Where the principal money secured is one hundred rupees or upwards, a mortgage [other than a mortgage by deposit of title-deeds] can be effected only by a registered instrument signed by the mortgagor and attested by at least two witnesses, Where the principal money secured is less than one hundred rupees, a mortgage may be effected either by [a registered instrument] signed and attested as aforesaid, or (except in the case of a simple mortgage) by delivery of the property "

என சொல்லப்பட்டுள்ளது. சொத்துரிமை மாற்று சட்டம் பிரிவு 59-ன் படி சுவாதீன அடமானம் ஏற்படுத்துவதற்கு குறைந்தபட்சம் இரண்டு நபர்களால் சான்றொப்ப சான்றுரைஞர்களாக கையொப்பம் இடப்பட்டு, பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் என தெளிவாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. அவ்வாறு சட்டப்படி பதிவு செய்யப்படாத சுவாதீன அடமான ஆவணமானது தொடக்க நிலையிலேயே இல்லா நிலையது (Void Ab initio) ஆவணமாகும்.

(v) மனுதாரர்/வாதியால் குறியீடு செய்ய கோரும் ஆவணமானது போதிய முத்திரைத் தாளில் எழுதப்படாததால் அந்த ஆவணமானது சட்டப்படி பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஒன்றாக உள்ள நிலையில் அதை பதிவு செய்யப்படாத காரணத்தினால் தொடக்க நிலையிலேயே இல்லாநிலையது என்பதால், மேற்படி ஆவணமானது துணை நோக்கங்களுக்காக கூட கருத்தில் கொள்ள இயலாது. மேலும் மேற்படி ஆவணத்தில் ஏற்பட்டுள்ள குறைவு முத்திரை தாள் குறையானது சரி செய்ய கூடியதாக இருப்பினும், அது பதிவு செய்யப்படவில்லை என்பது நிவர்த்தி செய்ய முடியாத குறை என்பதாலும் மேற்படி ஆவணத்தை துணை நோக்கத்திற்காக கூட குறியீடு செய்ய இயலாது.

(vi) மேலும் நமது மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றம் *Veeranan Vs. Ayammal & others* Reported in [2023 (3) TLNJ 577 (Civil)] என்ற வழக்கில்

" Para 11 : The contention of the learned counsel for the petitioner is that the petitioner/3rd defendant is relying on the disputed partition deed only for collateral purpose to establish his adverse possession in the suit property. The Division Bench of this Court in the judgment reported in [2001(1) MLJ 1] = [2000 TLNJ 315] in the case of A.C.Lakshmipathi and another-Vs- A.M.Chakrapani Reddiar and others which is followed by the learned Judge of this Court in order dated 14.03.2011 in C.R.P No.4172 of 2010, wherein it has been held that unstamped and unregistered documents which are to be stamped and registered cannot be admitted in evidence even for collateral purpose. The said judgment and order are squarely applicable to the facts of the present case.

12. Though whenever on objection is raised during the trial with regard to the admissibility of any document, the trial Court can make a note of such objections and mark the same subject to objection and decide the reliability of the said document at the stage of final judgment. But if the objection relates to deficiency of registration of a document, the Court has to decide the objections before proceeding further. Further, for the reason that unstamped and unregistered documents cannot be admitted in evidence even for collateral purpose" என சொல்லப்பட்டுள்ளது.

(vii) மனுதாரர் குறியீடு செய்ய கோரும் 30.08.1998 ஆம் தேதிய ஒத்தி போக்கிய உடன்படிக்கை ஆவணமானது மனுதாரர்/வாதி தரப்பில் அபராதம் கட்டணம் செலுத்த தயாராக இருப்பினும், 30.08.1998 ஆம் தேதிய ஒத்தி போக்கிய உடன்படிக்கையானது (Usufructuary Mortgage) சட்டப்படி பதிவு செய்யப்படவேண்டிய ஆவணம் என்பதால் மேற்படி குறையானது நிவர்த்தி செய்ய இயலாத ஒன்று என்ற காரணத்தினால் அதை துணை நோக்கத்திற்காகக் கூட குறியீடு செய்ய இயலாது. மேற்கண்ட காரணங்களின் அடிப்படையில் மனுதாரர்/வாதி தரப்பில் தாக்கல்

செய்துள்ள மனு ஏற்றுக்கொள்ளத்தக்கதல்ல என முடிவு காணப்பட்டு அவ்வாறே இம்மனுவின் பிரச்சனைக்கு காணப்படுகிறது.

முடிவில். இம்மனுவானது செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்து உத்தரவிடப்படுகிறது.

இந்த உத்தரவு என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சுருக்கு சொல்லப்பட்டு, அவரால் குறிப்பெடுத்து, பின்னர் விரிவாக்கம் செய்யப்பட்டு, தட்டச்சு செய்யப்பட்டதை என்னால் சரிபார்க்கப்பட்டு பிழைத்திருத்தம் செய்யப்பட்டு 2024-ம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் 12-ம் நாள் என் கையொப்பம் இடப்பட்டு திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

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

பின் இணைப்பு

மனுதாரர் தரப்பு சாட்சிகள்

- இல்லை -

மனுதாரர் தரப்பு சான்றாவணங்கள்

- இல்லை -

எதிர்மனுதார்கள் தரப்பு சாட்சிகள்

- இல்லை -

எதிர்மனுதார்கள் தரப்பு சான்றாவணம்

- இல்லை -

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

இடைமனு எண்.3/2024-ல்
அசல் வழக்கு எண்.327/ 2018
நாள்.12.04.2024.