மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், சீர்காழி

முன்னிலை : **திரு T. சோழவேந்தன், B.A.,B.L.,**
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, சீர்காழி
2024–ம் ஆண்டு பிப்ரவரி மாதம் 3–ம் நாள் வெள்ளிக்கிழமை
******

இடைமனு எண். 1/2023–ல் அசல் வழக்கு எண். 305/2017

1. சங்கர்
2. ராசாத்தி .....மனுதாரர்கள்/வாதிகள்

...எதிராக...

ராஜேந்திரன் .... எதிர்மனுதாரர்/பிரதிவாதி

இம்மனு இந்நீதிமன்றத்தில் என்முன்பாக 29.01.2024 அன்று இறுதியாக விசாரணைக்கு எடுக்கப்பட்டு மனுதாரர்கள் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு R.கார்த்திக்ராஜன் அவர்களும், எதிர்மனுதார் தரப்பில் வழக்கறிஞர் S.முத்துக்குமார் அவர்கள் ஆஜராகியும், அனைத்து தரப்பு வாதுரையைக் கேட்டும், வழக்கு ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்தும் இதுநாள் வரையில் என்னுடைய பரிசீலனையில் வைக்கப்பட்டிருந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் கீழ்கண்டவாறு வழங்கும்.

உத்தரவு

மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் 13.05.1998–ம் தேதியிட்ட ஆவணத்திற்கு உரிய முத்திரை கட்டணம் மற்றும் அபராதம் தொகையினை நிர்ணயம் செய்ய சீர்காழி கோட்டாட்சியருக்கு அனுப்பி குறைந்த முத்திரை கட்டணம் மற்றும் அபராத தொகையினை நிர்ணயம் செய்ய அனுமதி கோரி மனுதாரர்கள்/வாதிகளால் இம்மனு இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு–35 மற்றும் உ.வி.மு.ச பிரிவு 151– ன் படி மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1. மனுவின் சுருக்கம்.

(i) மனுதாரர் அசல் வழக்கில் 1–ம் வாதி. அசல் வழக்கானது மனுதாரர்கள்/வாதிகள், எதிர்மனுதாரர்/பிரதிவாதி மீது நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை

பரிகாரம் கோரி வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. வழக்கு சொத்தானது ஸ்ரீரங்க அத்தியான பாடசாலைக்கு சொந்தமான சொத்து. சொக்கலிங்கம் என்பவருக்கு சாகுபடி உரிமையில் இருந்து வந்த சொத்தாகும். சொத்தை பொறுத்து சொக்கலிங்கம் என்பவருக்கு இருந்த சாகுபடி உரிமையை கடந்த 13.05.1998–ல் 1–ம் மனுதாரர்/1–ம் வாதிக்கு அனுபவ உரிமை மாற்று பத்திரம் மூலம் விடுதலைக் கொடுத்துள்ளார். ஆவணம் மூலம் சொத்தைப் பெற்ற 1–ம் மனுதாரர்/1–ம் வாதியின் வசத்திலும், அனுபவத்திலும் வைத்து நில உரிமையாளருக்கு குத்தகை செலுத்தி குத்தகை சாகுபடி செய்து வருகிறார்.

(ii) வழக்கு சொத்தை பொறுத்து 13.05.1998–ம் தேதியிட்ட அனுபவ மாற்று உரிமை பத்திரம் மூலம் குத்தகை உரிமையை 1–ம் மனுதாரர்/1–ம் வாதி பெற்றுள்ளதால் மேற்படி ஆவணத்தினை பதிவு செய்யாததினால் ஆவணத்திற்கு உரிய குறைந்த முத்திரை கட்டணத்தை அபராதத்துடன் செலுத்திட உரிய முத்திரை கட்டண தீர்வை மதிப்பீடு செய்ய சீர்காழி கோட்டாட்சியருக்கு ஆவணத்தை அனுப்பி உரிய முத்திரை கட்டணம் மற்றும் அபராத தொகையை நிர்ணயம் செய்திட உத்தரவு பிறப்பிக்க வேண்டியது அவசியமும், நியாயமாகவும் உள்ளது. இல்லாவிடில் மனுதாரர்கள்/வாதிகளுக்கு ஏராள நஷ்டமும், கஷ்டமும் ஏற்படக்கூடும். எனவே மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் 13.05.1998–ம் தேதியிட்ட ஆவணத்திற்கு உரிய முத்திரை கட்டணம் மற்றும் அபராதம் தொகையினை நிர்ணயம் செய்ய சீர்காழி கோட்டாட்சியருக்கு அனுப்பி, குறைந்த முத்திரை கட்டணம் மற்றும் அபராத தொகையினை நிர்ணயம் செய்ய அனுமதி கோரி மனுதாரர்கள்/வாதிகளால் தாக்கல் செய்துள்ள இம்மனு அனுமதிக்க வேண்டும்.

2. <u>எதிர்மனுதாரர்/பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட எதிருரையின் சுருக்கம்.</u>

(i) வாதியின் மனு சட்டப்படியும், நியாயப்படியும் நிலை நிற்க தக்கதல்ல. வழக்கு சொத்தினை குத்தகை உரிமை அடிப்படையில் வாதி கோரும்

பரிகாரத்தினை விசாரிக்கவே இந்நீதிமன்றத்திற்கு அதிகார வரம்பு இல்லாத நிலையில் இம்மனு அனுமதிப்பது சட்டத்திற்கு உகந்தது அல்ல. வழக்கு சொத்து குறித்து அசல் வழக்கு எண்.35/2017 என்ற வழக்கு எதிர்வாதி தாக்கல் செய்து இம்முதல் மனுதாரரின் மாமனாருக்கு எதிராக வசக்கட்டளை நிறைவேற்றம் செய்யப்பட்டுள்ள நிலையில் இம்மனு செல்லதக்கதல்ல.

(ii) குறைவு முத்திரை தீர்வை செலுத்த வேண்டும் என்று மனுதாரர் கோரியுள்ள இம்மனு இல்லாமல் நேரடியாக மனுதாரரே நீதிமன்றத்தில் ஆவணத்தினைப் பெற்று கொண்டு அந்த ஆவணத்திற்கு முத்திரை தீர்வையும் அபராத கட்டணமும் செலுத்த நேரடியாக கோட்டாட்சியரிடம் மனு கொடுக்க வாய்ப்புள்ள நிலையில் இம்மனு சட்டப்படி செல்லத்தக்கதல்ல. எதிர்மனுதாரரின் தகப்பனார் பெயரில் குத்தகை உரிமை பதிவேடு உள்ள நிலையில் எதிர்மனுதாரரின் தகப்பனார் சகோதரரிடம் இருந்து குத்தகை உரிமை பெற்றதாகவும் அந்த ஆவணத்திற்கு பிரிவு 35 Stamp Act–ன் கீழ் பரிகாரம் கோருவது ஏற்புடையதல்ல.

(iii) எதிர்மனுதாரரின் தகப்பனாருக்கும் மனுதாரருக்கும் இப்பத்திரம் எழாத காரணத்தினால் இம்மனு ஏற்புடையதல்ல. எனவே இவ்வழக்கில் தாக்கல் செய்துள்ள இம்மனுவில் கண்டுள்ள சங்கதிகளின் அடிப்படையில் இம்மனு தள்ளுபடிக்கு அருகதையாக உள்ளது. எனவே மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தாக்கல் செய்துள்ள இம்மனுவினை செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும்.

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

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

4. <u>தீர்வு:</u>

(i) இருதரப்பும் கேட்கப்பட்டது. வழக்கு கோப்புகள் பரிசீலிக்கப்பட்டன. அசல் வழக்கானது தாவா சொத்தில் வாதிகளின் நிம்மதியான சுவாதீனத்திற்கு பிரதிவாதியோ, அவரது ஆட்களோ, அவரது ஏஜெண்டுகளோ ஆக்கிரமிப்பு செய்வதின் மூலம் எவ்வித தடையும், இடையூறும் செய்யமாலிருக்க பிரதிவாதி மீது ஒரு நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. அசல் வழக்கானது வாதி தரப்பில் முதல் விசாரணை வாக்குமூலம் தாக்கல் செய்யப்பட்டு, முதல் விசாரணை தொடர்ச்சிக்காக வழக்கு நிலுவையில் இருந்து வருகிறது. இவ்வாறான நிலையில் வாதிகள் தரப்பில் 1889–ம் ஆண்டு இந்திய முத்திரைச் சட்டம் படி 13.05.1998 தேதிய அனுபவ உரிமை மாற்றுப் பத்திரம் குறைவு முத்திரை தாளிலும், பதிவு செய்யப்படாமலும் இருப்பதால் அதை முடக்கம் (Impound) செய்து குறைவு முத்திரை தாள் நிர்ணயம் கோரி மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் இம்மனுவானது தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

(ii) அசல் வழக்கில் தாவா சொத்தானது ஸ்ரீரங்க அத்தியான பாடசாலைக்கு சொந்தமானதும், சொக்கலிங்கம் என்பவரின் குத்தகை சாகுபடி உரிமையில் இருந்து வந்த தாவா சொத்தை சொக்கலிங்கம் என்பவர் கடந்த 13.05.1998–ம் தேதியில் 1–ம் வாதிக்கு அனுபவ உரிமை மாற்று பத்திரம் மூலம் தனது குத்தகையை மாற்றி கொடுத்துள்ளார் என்றும், அதன் அடிப்படையில் வாதி தாவா சொத்தில் குத்தகைதாரர் என்ற முறையில் சாகுபடி செய்து வருவதாகவும் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

(iii) அசல் வழக்கானது வாதிகள் தரப்பில் 1–ம் வாதிக்கு 13.05.1998–ம் தேதியிட்ட ஆவணத்தின் மூலம் குத்தகை உரிமை அடைந்து அதன் அடிப்படையில் குத்தகைதாரர் என்ற ஸ்தானத்தில் அனுபவித்து வருவதாக வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. 13.05.1998 தேதிய நஞ்சை நில சாகுபடி உரிமை விடுதலை ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்கையில் 1–ம் வாதிக்கு சொக்கலிங்கம் என்பவர் தனக்கு இருந்த சாகுபடி உரிமையை 1–ம் வாதிக்கு

தகுந்த பிரதி பிரயோஜனத்திற்கு மாற்றி கொடுத்துள்ளதாக எழுதப்பட்டுள்ளது.

1882–ம் ஆண்டு சொத்துரிமை மாற்று சட்டம், பிரிவு 107 ஆனது

107. A lease of immoveable property from year to year, or for any term exceeding one year, or reserving a yearly rent, can be made only by a registered instrument.

All other leases of immoveable property may be made either by a registered instrument or by oral agreement accompanied by delivery of possession.

Where a lease of immoveable property is made by a registered instrument, such instrument or, where there are more instruments than one, each such instrument shall be executed by both the lessor and the lessee:

Provided that the State Government may, from time to time, by notification in the Official Gazette, direct that leases of immoveable property, other than leases from year to year, or for any term exceeding one year, or reserving a yearly rent, or any class of such leases, may be made by unregistered instrument or by oral agreement without delivery of possession.

என சொல்லப்பட்டுள்ளது.

(iv) சொத்துரிமை மாற்று சட்டம் பிரிவு 107–ன்படி ஒரு குத்தகை ஆவணமானது பதிவு செய்யப்பட்டும், அந்த ஆவணமானது இருதரப்பிலும் நிறைவேற்றி கொடுக்கப்பட வேண்டும் என தெளிவாக சொல்லப்பட்டுள்ளது. இவ்வாறான நிலையில் மனுதாரர்/வாதியால் முடக்கம் (Impound) செய்ய கோரும் 13.05.1998 ஆவணமானது ஒரு தரப்பினால் மட்டுமே நிறைவேற்றி கொடுக்கப்பட்டுள்ளதாக தெரியவருகிறது.

(v) 1891 இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 2(12)

"Executed" and "execution", used with reference to instruments, mean "signed" and "signature";

என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மேற்கண்ட வகையில் ஆவணமானது முறை ஆவணமாக (Instrument) இருக்கும் பட்சத்தில்தான் அதை முடக்கம் (Impound) செய்து அதில் ஏற்பட்டுள்ள குறையை நிவர்த்தி செய்ய இயலும். மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் கோரும் ஆவணமானது சட்டப்படி நிறைவேற்றப்படவில்லை என்பதாலும், இந்திய பதிவு சட்டப்படி பதிவு செய்யப்படவில்லை என்பதாலும் ஆவணத்தில் ஏற்பட்டுள்ள குறையானது சரி

செய்ய இயலாத ஒன்றாகும். மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் குறைவு முத்திரை கட்டணம் நிர்ணயம் செய்ய கோரும் 03.05.1998–ம் தேதிய ஆவணமானது, இயல்பிலேயே குறைவுற்று இருப்பதாலும், சட்டப்படி அது ஒரு முறை ஆவணமாக இல்லை என்பதாலும், முடக்கம் (Impound) செய்ய இயலாது என கருதி மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள இம்மனு அனுமதிக்கத்தக்கதல்ல என முடிவு காணப்பட்டு அவ்வாறே இம்மனுவின் பிரச்சனைக்கு தீர்வு காணப்படுகிறது.

முடிவில் இம்மனுவானது செலவுத்தொகையுடன், தள்ளுபடி செய்து உத்தரவிடப்படுகிறது.

இந்த உத்தரவு என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு, அவரால் குறிப்பெடுக்கப்பட்டு, பின்னர் விரிவாக்கம் செய்யப்பட்டு, கணிப்பொறியில் நேரடியாகத் தட்டச்சு செய்யப்பட்டதை என்னால் சரிபார்க்கப்பட்டு பிழைத்திருத்தம் செய்யப்பட்டு 2024–ம் ஆண்டு பிப்ரவரி மாதம் 3–ம் நாள் என் கையொப்பம் இடப்பட்டு திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

(ஒம்/– T.சோழவேந்தன்)
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
சீர்காழி.

பின் இணைப்பு

மனுதாரர்கள் தரப்பு சாட்சிகள்	– இல்லை –
மனுதாரர்கள் தரப்பு சான்றாவணங்கள்	– இல்லை –
எதிர்மனுதாரர் தரப்பு சாட்சிகள்	– இல்லை –
எதிர்மனுதாரர் தரப்பு சான்றாவணம்	– இல்லை –

(ஒம்/– T.சோழவேந்தன்)
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
சீர்காழி.

இடைமனு எண்.1/2023–ல்
அசல் வழக்கு எண்.305/2017
நாள்.03.02.2024.