சார்பு நீதிமன்றம், தேவகோட்டை

முன்னிலை: **திரு. எம்.பி.முருகன், எம்.ஏ. எல்எல்.பி.,**

சார்பு நீதிபதி, தேவகோட்டை.

2022-ஆம் ஆண்டு ஜனவரி திங்கள் 07-ஆம் நாள் வெள்ளிக்கிழமை

**முதலேற்பு வழக்கு எண்.75/2016** இல் உள்ள

**இடைமனு எண். 5/2021**

* * * * * *

1. S. நாராயணன் என்ற அழகப்பன்

2. N. மெய்யம்மை ....மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள்

..எதிர்..

M. தேவி ...எதிர்மனுதாரர்/வாதி

இம்மனுவானது 18.11.2021 அன்று என் முன்னிலையில் விசாரணைக்காக வந்த போது மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் தரப்பில் வழக்குரைஞர் திரு.ஏ.சேகர், அவர்கள் ஆஜராகியும், எதிர்மனுதாரர்/வாதி தரப்பில் வழக்குரைஞர் திரு.என்.சேகர் அவர்கள் ஆஜராகியும், இரு தரப்பு வாதுரைகளைக் கேட்டும், இம்மனு சம்பந்தப்பட்ட ஆவணங்களை ஆய்வு செய்தும் இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கலாகும்..............

**உத்தரவு**

மனுதாரர்கள் தரப்பில் இவ்வழக்கில் வாதி குறைவான நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தியிருப்பதால் இவ்வழக்கை திருப்பி (Return) சரியான முறையில் மதிப்பீடு செய்து உரிய நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தி உரிய நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்ய உத்தரவிடக்கோரி கட்டளை 7 விதி 10 A மற்றும் பிரிவு 151 சி.பி.சி கீழ் மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

**2) மனுதாரர்கள் தாக்கல் செய்துள்ள மனுவின் சுருக்கம்:**

அசல் வழக்கில் வாதி தாவா சொத்துக்களைப் பொறுத்து விளம்புகை பரிகாரமும், அதற்கு அனுசரணையாக உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரமும் மேலும் தமிழ்நாடு நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணச் சட்டம் பிரிவு 25(d) -ன் படி விளம்புகை பரிகாரமும் கோரி திருத்தப்பட்ட பிராது தாக்கல் செய்துள்ளார். இவ்வழக்கில் சொத்தின் விஸ்தீரணம் 1575- சதுரடிக்கு சுமார் 4 சென்ட் உடையதாகும். அதில் தார்சு கட்டிடமும் உள்ளது. வாதி இவ்வழக்கில் தாவா சொத்தாக காட்டப்

பட்டுள்ள சொத்தின் மதிப்பை " ஆ" பரிகாரத்திற்காக ஒரு செண்ட் ரூ.50,000/- ஆக மதித்து 4 சென்டிற்கு ரூ.2,00,000/- ஆக மதித்து தார்சு கட்டிடத்திற்கு ரூ.7,00,000/- ஆக மதித்து மொத்தம் ரூ.9,00,000/- ஆக மதித்து அதற்கு தமிழ்நாடு நீதிமன்ற முத்திரைக்கட்டணச்சட்டம் பிரிவு 25(b)-ன்படி பாதியாக ரூ.4,50,000/- ஆக மதித்து அதற்கு ரூ.13,500/- மட்டும் நீதிமன்ற கட்டணமாக செலுத்தியுள்ளார். ஆனால் தாவா சொத்தின் சந்தை மதிப்பு 1- சதுரடிக்கு ரூ.871/- ஆகும். தாவா சொத்தின் மதிப்பு 1575 X 871= 13,71,825/- ஆகும். மேலும் தாவா சொத்தில் கட்டப்பட்டுள்ள தார்சு கட்டிடத்தின் மதிப்பு ரூ.7,00,000/- ஆகும். ஆக தாவா சொத்தின் மொத்த மதிப்பு ரூ.20,71,825/- அதில் பாதி ரூ.10,35,912.50/- பைசா ஆகும். அதற்க நீதிமன்ற கட்டணம் 25(b)-ன்படி ரூ.31,077/- செலுத்தப்பட்டிருக்கவேண்டும். ஆனால் வாதி தரப்பில் ரூ.13,500/- மட்டுமே செலுத்தப்பட்டுள்ளது. வேண்டுமென்றே தாவா சொத்தின் மதிப்பும் வாதியால் மிகவும் குறைத்து காட்டப்பட்டுள்ளது.

மேலும் பிராதில் "இ" பரிகாரத்திற்காக நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணம் சட்டப்பிரிவு 25(d)-ன்படி ரூ.5,000/- ஆக மதித்து அதற்கு நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணமாக ரூ.151/- மட்டுமே செலுத்தப்பட்டுள்ளது. இதுவும் தவறானதாகும். பிராதில் "இ" பரிகாரத்தில் வாதி இந்த 1ம் பிரதிவாதிக்கு தாவா சொத்தை 15.04.2013-ம் தேதியன்று ரூ.23,00,000/-த்திற்கு பதிவு பெற்ற கிரையம் செய்து கொடுத்துள்ளார். தற்போது வாதிதரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள திருத்தப் பட்டுள்ள பிராதில் இந்த கிரைய ஆவணம் செல்லாது (**Null and void**) என்று விளம்புகை பரிகாரம் கோரியுள்ளார். ஒரு ஆவணத்தை செல்லாது என்று கோரும் நபர் அந்த ஆவணத்தில் அவர் தரப்பினராக இருக்கும்பொழுது அவரே அந்த ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்திருக்கும்பொழுது செல்லாது என்று விளம்புகை பரிகாரம் கோரினால் ஆவணத்தின் முழு மதிப்பிற்கும் நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தவேண்டும் அதன்படி பார்த்தால் கிரைய ஆவணத்தின் மதிப்பு ரூ.23,00,000/- அதற்கு நீதிமன்ற கட்டணமாக ரூ.69,000/- செலுத்தியிருக்கவேண்டும். ஆனால் வாதி தரப்பில் வெறும் ரூ.151/- மட்டுமே செலுத்தப்பட்டுள்ளது. இதுவும் ஏற்புடையதல்ல. இவ்வழக்கில் வாதி தனது 27.02.2019-ம் தேதிய குறுக்கு விசாரணையில் பிரதிவாதி தரப்பு சான்றாவணம் 3-ல் வாதி, பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய பதில் அறிவிப்பில் தாவா சொத்தை இந்த 1ம் பிரதிவாதிக்கு கிரையம்

கொடுத்ததை ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். அதுகுறித்து குறுக்கு விசாரணையில் கேட்கும்பொழுது பிரதிவாதி தரப்பு சான்றாவணம் 3-ல் அதற்கான விபரங்கள் தான்தான் சொன்னேன் என ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். பி.சா.ஆ.3 ஆவணத்தை பார்த்தாலே இவ்வாதி 1ம் பிரதிவாதிக்கு தாவா சொத்தை கிரையம் கொடுத்ததை ஒப்புக்கொண்டுள்ளது நன்கு தெரியவரும். எனவே வாதி கிரையம் கொடுத்ததை செல்லாது என கோரும்பொழுது அந்த ஆவணத்தில் உள்ள கிரையத் தொகை முழுவதிற்கும் 3% -க்கு நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணம் செலுத்த கடமைப்பட்டவராகிறார். எனவே திருத்தப்பட்ட பிராதின்படி இவ்வாதி தரப்பில் தாவா சொத்தைப் பொறுத்து மதிப்பீடும் குறைவாக உள்ளது. செலுத்தப்பட்ட நீதிமன்ற கட்டணம் மிகவும் குறைவாக உள்ளது. உண்மையில் ”அ” பரிகாரத்திற்கு மதிப்பு ரூ.10,35,912.50/- பைசா அதற்கு நீதிமன்ற கட்டணம் ரூ.31,077/- ”ஆ” பரிகாரத்திற்கு மதிப்பு ரூ.1,01,000/- அதற்கு நீதிமன்ற கட்டணம் ரூ.3,030/-ம் ”இ” பரிகாரத்திற்கு மதிப்பு ரூ.23,00,000/- அதற்கு நீதிமன்ற கட்டணம் ரூ.69,000/- ஆக மொத்தம் மதிப்பு ரூ.34,36,912.50/- ஆகும். அதற்கு நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணமாக ரூ.1,03.108/- செலுத்தப்படவேண்டும்.

இவ்வழக்கு நீதிமன்ற முத்திரை கட்டண சட்டத்தின்படி குறைவாக மதிப்பிட்டு இருப்பதாலும், நீதிமன்ற அதிகார வரம்பின்படியும் தள்ளுபடி செய்யக்கூடிய தன்மையை பெற்றிருக்கிறது. இவ்வழக்கில் எதிர்மனுதாரர்/வாதியும் சொத்தின் மதிப்பை குறைத்தும், உண்மையான மதிப்பை மறைத்தும் நீதிமன்ற கட்டணத்தை குறைத்தும் இவ்வழக்கில் திருத்தப் பட்ட பிராது தாக்கல் செய்திருப்பதில் இவ்வழக்கும் இந்நீதிமன்ற அதிகார எல்லைக்குள் உட்படாது. இதை முதல் வினாவாக இம்மனுவை விசாரித்து உத்தரவு வழங்கவேண்டியது அவசியமாகவும், நியாயமாகவும் உள்ளது. அவ்வாறு இல்லாமல் வாதி தாக்கல் செய்துள்ள திருத்தப்பட்ட பிராதை அனுமதித்து விசாரணைக்கு ஏற்றால் பிரதிவாதிகளாகிய தங்களுக்கு மிகுந்த கஷ்ட, நஷ்டங்கள் எற்பட்டுவிடக்கூடும். இம்மனுவை முதலில் **Preliminarily issue** -ஆக விசாரிக்க வேண்டியது அவசியம். இதில் எதிர்மனுதாரருக்கு எவ்வித நியாயமான ஆட்சேபணையும் இருக்கக் கூடியதில்லை. எனவே வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள திருத்தப்பட்டுள்ள பிராதும் எடுத்த எடுப்பிலேயே தள்ளுபடி செய்யக்கூடிய ஒன்றாகும். எனவே மனுதாரர்கள் தரப்பில் இவ்வழக்கில்

வாதி குறைவான நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தியிருப்பதால் இவ்வழக்கை திருப்பி (Return) சரியான முறையில் மதிப்பீடு செய்து உரிய நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தி உரிய நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்ய உத்தரவிடக்கோரி கட்டளை 7 விதி 10 A மற்றும் பிரிவு 151 சி.பி.சி கீழ் மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

**3) எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள எதிருரையின் சுருக்கம்:**

மனுதாரர்கள் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள மனு எதிர்மனுதாரரால் மறுக்கப்படுகிறது. இந்த வழக்கின் தாவா சொத்து வாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்து என உரிமை விளம்புகை பரிகாரம் கோரியும் இந்த வழக்கின் பிரதிவாதிகள் தரப்பு 1வது இலக்க ஆவணமாக கடந்த 15.04.2013-ம் தேதியன்று எழுதப்பட்டுள்ளதாக தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள கிரையப் பத்திரம் (ஆவண எண் 2649/2013) **Null and void** செல்லாது என்று விளம்புகை செய்தும் நீதிமன்ற முத்திரை கட்டண சட்டப்பிரிவு 25(பி)-ன் கீழும் நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணச்சட்டப்பிரிவு 25(d)-ன் கீழும் எதிர்மனுதாரரால் இந்நீதிமன்றத்தில் கடந்த 10.04.2019ம் தேதியன்று சிபிசி ஆர்டர் 6 ரூல்ஸ் 16 மற்றும் 17 மற்றும் சிபிசி செக்ஷன் 151-ன் கீழ் மனு தாக்கல் செய்யும்போது மனுவுடன் 3வது நபர் அபிடவிட்டும் தாக்கல் செய்யப்பட்டு 3வது நபரின் அபிடவிட்டின்படி இந்த வழக்கின் தாவா சொத்தாகிய **G** பிளாக்கில் சதுரடி டி.எஸ்.நிர். 499 பார்ட்-ல் 58-ம் நிர் மனையிடம் சதுரடி 12600-ஐ மனைகளாக பிரித்துள்ளதை 58 **D**-ம் நிர் பிளாட் கிழமேல் ஜாதியடி 45, தென்வடல் ஜாதியடி 70-க்கு சதுரடி 3150 உள்ளதில் தென்புறமாக கிழமேல் ஜாதியடி 45 தென்வடல் ஜாதியடி 35-க்கு சதுரடி 1575-க்கு சதுர மீட்டர் 146.32 விஸ்தீர்ணமுள்ள காலி மனையிடம் 1 சென்ட் ரூ.50,000/- பெறக்கூடியது ஆகும். மேற்படி டி.எஸ்.எண்.499-ல் உள்ள இந்த வழக்கின் தாவா சொத்தாகிய 4 சென்ட் விஸ்தீரணம் கொண்ட இடத்தின் மொத்த மதிப்பு ரூ.2,00,000/- பெறக்கூடியது ஆகும். மேற்படி இந்த வழக்கின் தாவா சொத்தினுள் கட்டப்பட்டுள்ள தார்சு கட்டிடம் ரூ.7,00,000/- பெறக் கூடியது ஆகும் என்று 3வது நபரின் அபிடவிட்டின்படி மதிப்பீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி தாவா வழக்கினை எதிர்மனுதாரரால் இந்நீதிமன்ற முத்திரைக் கட்டணத்திற்காக (அ) பரிகாரத்திற்காக நீதிமன்ற முத்திரைக் கட்டணச் சட்டப்பிரிவு 25(b)-ன் கீழ் தாவாச் சொத்தின் மொத்த மதிப்பு ரூ.9,00,000/- என வருவதால் நீதிமன்ற முத்திரைக் கட்டணச் சட்டப்பிரிவு

25(b)ன்படி பாதியாக ரூ.4,50,000/- என மதித்து அதற்கு நீதிமன்ற கட்டணமாக ரூ.13,500/-ம் பிராது (ஆ) பரிகாரத்திற்காக நீதிமன்ற முத்திரைக் கட்டணச் சட்டப்பிரிவு 27(c) ன்படி தாவாச் சொத்தினை ரூ.1,01,000/- என மதித்து அதற்கு நீதிமன்ற கட்டணமாக ரூ.7,550/-ம் (இ) பரிகாரத்திற்காக நீதிமன்ற முத்திரைக் கட்டணச்சட்டப்பிரிவு 25(d)ன்படி ரூ.5,000/- என மதித்து அதற்கு நீதிமன்ற முத்திரைக் கட்டணமாக ரூ.151/-ம் ஆக மொத்த மதிப்பு ரூ.5,56,000/- என மதித்து அதற்கான மொத்த நீதிமன்ற முத்திரைக் கட்டணமாக ரூ.21,231/-ம் செலுத்தப்படுவதாக எதிர்மனுதாரரால் மனு இந்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்டு, அதுவும் இந்நீதிமன்றத்தால் I.A.No.2/2019 என்ற எண்ணில் நம்பராகி உள்ளது. எதிர்மனுதாரர் இந்நீதிமன்றத்தில் கடந்த 10.04.2019-ம் தேதியன்று மனுவை தாக்கல் செய்யும்போது 3-வது நபர் தரப்பு அபிடவிட்டுடன் தாக்கல் செய்தால் போதும் என்பதால்தான் இந்நீதிமன்றத்தில் மனுவும் I.A.No.2/2019 என்ற எண்ணில் நம்பராகி விசாரணைக்கு வந்தது. எதிர்மனுதாரர் மனுவை இந்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யும்போது 3-வது நபர் தரப்பு அபிடவிட்டே போதுமானது என்பதால் தாவா சொத்து சம்பந்தமான சந்தை மதிப்பின்படி தாவாச் சொத்தினை மதிப்பீடு செய்யவில்லை. எதிர்மனுதாரர் மனுவினை இந்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யும்போது 3-வது நபர் தரப்பு அபிடவிட்டே போதுமானது என்பதால்தான் இந்நீதிமன்றத்தால் எதிர்மனுதாரர் தாக்கல் செய்த மனுவும் I.A.No.2/2019 என்ற எண்ணில் நம்பராகி இந்நீதிமன்றத்தில் விசாரணைக்கு வந்தது என்பதும் எதிர்மனுதாரர் தாவா சொத்தின் மதிப்பை 3-வது நபர் அபிடவிட்டின்படி மிகவும் சரியாக மதிப்பீடு செய்து இந்நீதிமன்றத்தில் நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தியுளளார். எதிர்மனுதாரர் தாவாச் சொத்தின் மதிப்பை குறைத்து கட்டவில்லை. எதிர்மனுதாரர் தனக்கு பாத்தியப்பட்ட இந்த வழக்கின் தாவாச் சொத்தினை இந்த வழக்கின் மனுதார்/1-ம் பிரதிவாதிக்கு கடந்த 15.04.2013-ம் தேதியன்று ரூ.23,00,000/-த்திற்கு கிரையம் கொடுக்கவில்லை. எதிர்மனுதாரர் தனக்கு பாத்தியப்பட்ட தாவாச் சொத்து சம்பந்தமாக கடந்த 15-04-2013-ம் தேதியன்று மனுதார்/1-ம் பிரதிவாதிக்கு கிரையப் பத்திரம் எதுவும் எழுதிக் கொடுக்கவில்லை. மேற்படி மனுதார்கள் /பிரதிவாதிகள் தரப்பு 1-வது இலக்க ஆவணமாகிய கடந்த 15.04.2013-ம் தேதியன்று எழுதப்பட்டுள்ளதாக தாக்கல் செய்துள்ள கிரையப் பத்திரம் போர்ஜரியான கிரையப் பத்திரம்

என்பதால்தான் மேற்படி கிரையப் பத்திரம் **Null and void** செல்லாது என்று எதிர்மனுதாரர் பரிகாரம் கேட்பதால் ரூ.5,000/- என மதித்து அதற்கு நீதிமன்ற முத்திரைக் கட்டணமாக ரூ.151/-ம் செலுத்தியுளளார். மேற்படி மனுதார்கள்/பிரதிவாதிகள் தரப்பு 1-வது இலக்க ஆவணமாகிய கிரையப்பத்திரத்தை எதிர்மனுதாரர், மனுதார்/1-ம் பிரதிவாதிக்கு எழுதிக் கொடுக்கவில்லை என்பதாலும் மேற்படி கிரையப்பத்திரத்தில் எதிர்மனுதாரர் தரப்பினராக இல்லை என்பதாலும் மனுதார்கள் / பிரதிவாதிகள் தரப்பு 1-வது இலக்க ஆவணம் போர்ஜரியான ஆவணம் என்பதாலும் எதிர்மனுதாரர் மேற்படி ஆவணம் **Null and void** செல்லாது என்று பரிகாரம் கேட்கும்போது மேற்படி ஆவணத்தின் முழு மதிப்பிற்கும் நீதிமன்றக் கட்டணம் செலுத்த வேண்டியதில்லை. எதிர்மனுதாரர், மனுதார்கள்/ பிரதிவாதிகள் தரப்பு 1-வது இலக்க ஆவணத்தை **Null and void** செல்லாது என்று பரிகாரம் கேட்டு மனு தாக்கல் செய்தபோது (இ) பரிகாரத்திற்கு ரூ.5,000/- என மதித்து நீதிமன்ற கட்டணமாக ரூ.151/- செலுத்துவதாக சொல்லியிருந்தது சரியானது என்பதன் அடிப்படையில்தான் இந்நீதிமன்றத்தால் எதிர்மனுதாரர் தாக்கல் செய்த மனுவும் **I.A.No.**2/2019 என்ற எண்ணில் நம்பராகி விசாரணைக்கு வந்தது. மேற்படி இந்த வழக்கின் தாவாச் சொத்தினை பொறுத்து எதிர்மனுதாரர் மனுதார்/1-ம் பிரதிவாதிக்கு கிரையப் பத்திரம் எதுவும் எழுதி கொடுக்கவில்லை. எதிர்மனுதாரர் தனக்கு சொந்தமான இந்த வழக்கின் தாவாச் சொத்தினை பொறுத்து கடந்த 08.02.2010-ம் தேதியில் காரைக்குடி 2-ம் நிர் இணை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் 1 புத்தகம் 883/2010 எதிர்மனுதாரரால் பதிவான அடமானக்கடன் பத்திரம் மூலம் அடமானம் வைத்து இந்த வழக்கின் மனுதார்/1-ம் பிரதிவாதியிடம் பெற்ற ரூ.7,00,000/-ஐயும் அதற்கான வட்டியையும் கடந்த 15-04-2013-ம் தேதியன்று மனுதார்/1-ம் பிரதிவாதியிடம் திருப்பி செலுத்தி விட்டதால் மனுதாரர்/1ம் பிரதிவாதி கடந்த 15-04-2013-ம் தேதியன்று எதிர்மனுதாரர் ரூ.7,00,000/-த்தையும் அதற்கான வட்டியையும் திருப்பி செலுத்தி விட்டதாக பதிவு செய்யப்பட்ட பணப்பற்று ரசீது தகுந்த சாட்சிகளின் முன்னிலையில் எதிர்மனுதாரருக்கு எழுதிக் கொடுத்துள்ளதை தனது தரப்பு ஆவணமாக இந்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்துள்ளார். இந்நிலையில் எதிர்மனுதாரருக்கு சொந்தமான தாவாச்சொத்தினை எதிர்மனுதாரர் கடந்த 15.04.2013-ம் தேதியன்று இந்த வழக்கின் மனுதார்/1-ம் பிரதிவாதிக்கு கிரையம் எழுதிக்

கொடுத்துள்ளதாக மனுதார்கள்/ பிரதிவாதிகள் தரப்பில் போர்ஜரியாக தயார் செய்யப்பட்டு தாக்கல் செய்துள்ள 1-வது இலக்க ஆவணம் **Null and void** என்று பரிகாரம் கேட்கும்போது மேற்படி போர்ஜரியான 1-வது இலக்க ஆவணத்தில் எழுதப்பட்டுள்ள தொகைக்கு நீதிமன்றக் கட்டணம் செலுத்த வேண்டியதில்லை. மேற்படி மனுதார்கள்/ பிரதிவாதிகள் தரப்பு 3-வது இலக்க ஆவணமாகிய பதில் வழக்குரைஞர் அறிவிப்பை எதிர்மனுதாரர் இந்த வழக்கின் மனுதார்கள்/ பிரதிவாதிகளுக்கு வழக்குரைஞர் மூலமாக பதில் அறிவிப்பாக அனுப்பவில்லை என்பதாலும் மனுதார்கள் /பிரதிவாதிகள் தரப்பு 3-வது இலக்க ஆவணமாகிய பதில் வழக்குரைஞர் அறிவிப்பில் கையொப்பம் செய்துள்ள சம்பந்தப்பட்ட வழக்குரைஞரை இந்நீதிமன்றத்தில் விசாரணை செய்வதற்கு இந்நீதிமன்றத்தில் தன்னால் மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டு மனுவும் இந்நீதிமன்றத்தால் அனுமதிக்கப்பட்டுள்ளது. எதிர்மனுதாரர் இந்நீதிமன்றத்தில் 3-வது நபர் தரப்பு அபிடவிட்டுடன் மனு தாக்கல் செய்து அதுவும் **I.A.No.**2/2019 என்ற எண்ணில் விசாரணைக்கு வந்து இந்நீதிமன்றம் பிறப்பித்த உத்தரவின் அடிப்படையில் எதிர்மனுதாரர் சென்னை உயர்நீதிமன்றம் மதுரை கிளையில் மேல்முறையீட்டு மனு தாக்கல் செய்து அதுவும் **CRP(MD) No.**1905/2019 என்ற எண்ணில் நம்பராகி விசாரணைக்கு வந்தபோது இந்த வழக்கின் மனுதார்கள்/பிரதிவாதிகள் தரப்பில் தாக்கல் செய்த கவுண்டர் அபிடவிட்டில் எதிர்மனுதாரரால் இந்நீதிமன்றத்தில் நீதிமன்ற கட்டணம் குறைத்து மனுவில் சொல்லியுள்ளதாக சொல்லியிருந்தும் தனது தரப்பில் இந் நீதிமன்றத்தில் 3-வது நபர் தரப்பு அபிடவிட்டின்படியே தாவாச் சொத்திற்கு இந்நீதிமன்றத்தில் நீதிமன்றக்கட்டணம் செலுத்துவதாக மனுவில் சொல்லியதாக சொல்லியதால் மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றம் மதுரை கிளையின் நீதிபதி அவர்கள் தனது தரப்பு மனுவினை பரிசீலனை செய்து எதிர்மனுதாரர் இந்நீதிமன்றத்தில் தாவா சொத்திற்கு செலுத்துவதாக மனுவில் சொல்லியுள்ள நீதிமன்ற கட்டணம் சரியானதே என்பதால் சென்னை உயர்நீதிமன்றம் மதுரை கிளையில் தான் தாக்கல் செய்த மேல்முறையீட்டு மனுவும் கடந்த 26.02.2020-ம் தேதியன்று அனுமதிக்கப்பட்டதன் அடிப்படையில் தான் திருத்தப்பட்ட பிராதையும் கூடுதல் நீதிமன்றக் கட்டணத்தையும் இந்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்த பின்னீடு இந்த வழக்கின் மனுதார்கள்/ பிரதிவாதிகள் வேண்டுமென்றே இந்த வழக்கை விரைவில் நடத்தி முடிக்கவிடாமல் செய்ய

வேண்டுமென்ற கெட்ட எண்ணத்துடன் இந்த மனுவை இந்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்துள்ளார்கள். எதிர்மனுதாரர் சென்னை உயப்நீதிமன்றம் மதுரை கிளையில் தாக்கல் செய்த மேல்முறையீட்டு மனு அனுமதிக்கப்பட்டதன் அடிப்படையில் தான் தாவாச் சொத்துக்கு கூடுதல் நீதிமன்றக்கட்டணம் செலுத்தியுள்ளார். இந்நிலையில் மனுதார்கள்/பிரதிவாதிகள் இந்த மனுவை இந்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்திருப்பது நீதிமன்ற அவமதிப்பு ஆகும். எதிர்மனுதாரர் இநீதிமன்றத்தில் கடந்த 10.04.2019-ம் தேதியன்று சிபிசி ஆர்டர் 6 ரூல் **16 and 17** மற்றும் சிபிசி செக்ஷன் 151ன் கீழ் மனு தாக்கல் செய்யும்போது 3-வது நபர் அபிடவிட்டுடன் தாக்கல் செய்து 3-வது நபர் தனது அபிடவிட்டில் தாவாச் சொத்துக்கு சொல்லியுள்ள மதிப்பின்படியே இந்நீதிமன்றத்தில் நீதிமன்றக் கட்டணம் செலுத்துவதாக மனுவில் சொல்லி இந்நீதிமன்றம் பிறப்பித்த உத்தரவின் மீது சென்னை உயர்நீதிமன்றம் மதுரை கிளையில் மேல்முறையீடு மனு தாக்கல் செய்து மேல்முறையீட்டு மனு அனுமதிக்கப்பட்டதன் அடிப்படையில் தாவாச் சொத்துக்கு **1.A.No.**2/2019-ல் சொல்லியுள்ள கூடுதல் நீதிமன்றக் கட்டணத்தை இந்நீதிமன்றத்தில் செலுத்தியும் திருத்தப்பட்ட பிராதையும் இந்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்துள்ளார். எதிர்மனுதாரர் **1.A.No.**2/2019-ல் சொல்லியுள்ள கூடுதல் நீதிமன்றக் கட்டணம் மிகவும் சரியானது என்பதால் தாவாச் சொத்து சம்பந்தமாக எதிர்மனுதாரர் இந்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்துள்ள இந்த வழக்கை இந்நீதிமன்றமே நடத்த வேண்டும். மேற்படி மனுதார்கள்/ பிரதிவாதிகள் தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள இந்த மனுவும் நீதிமன்ற அவமதிப்பாக இருப்பதால் மனுதார்கள் /பிரதிவாதிகள் தரப்பு இந்த மனுவும் எடுத்த எடுப்பிலேயே தள்ளுபடி செய்யத்தக்க மனுவாகும். மேற்படி மனுதார்கள்/பிரதிவாதிகள் தரப்பு இந்த மனுவை எடுத்த எடுப்பிலேயே தள்ளுபடி செய்யப்படவில்லை என்றால் நீதிமன்ற அவமதிப்பு ஏற்படுவதுடன் எதிர்மனுதாரருக்கு ஈடு செய்ய முடியாத கஷ்டங்களும் நஷ்டங்களும் ஏற்பட்டுவிடும். எனவே மனுதாரர்களின் மனுவை எதிர்மனுதாரரின் செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்யவேண்டும்.

4. இம்மனுவில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டியது யாதெனில் மனு அனுமதிக்கத்தக்கதா என்பதேயாகும்.

**5. பிரச்சனை:**

இரு தரப்பு வாதுரைகளும் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டது. இம்மனுதாரர்கள் அசல் வழக்கில் பிரதிவாதிகள் ஆவார்கள். அசல் வழக்கானது எதிர்மனுதாரரால் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. பின்னிட்டு அசல் வழக்கானது விளம்புகை பரிகாரமும் சீர்திருத்தம் வாயிலாக சேர்க்கப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் விளம்புகை பரிகாரத்திற்காக தாவா சொத்தினை குறைத்து மதிப்பீடு செய்து குறைவான நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணம் செலுத்த எதிர்மனுதாரர்/வாதி தரப்பில் முயற்சி செய்து வருவதாகவும், உரிய கட்டணத்தை செலுத்த உத்தரவிடக்கோரியும் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. மாறாக நீதிமன்ற அதிகார வரம்பின்படியும் எடுத்த எடுப்பில் தள்ளுபடி செய்யக்கூடியது என தவறாக மனுவில் சொல்லப்பட்டுள்ளது. எனவே சரியான முறையில் மதிப்பீடு செய்து நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணம் செலுத்த எதிர்மனுதாரர் தயாராக இருப்பதாகவும் குறிப்பிட்டு எதிர்உரை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் தாவா சொத்தின் தற்கால மதிப்பு குறித்து மனுதாரர்கள் தரப்பில் முன்வைக்கப்பட்டுள்ள பொருண்மைகள் ஏற்றுக்கொள்ளக்கூடியதாக அமைந்திருக்கிறதா என்பதை பார்க்கவேண்டும்.

6) அசல் வழக்கானது கடந்த 06.07.2016 அன்று தாக்கல் செய்யப்பட்டு கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்டுள்ளது. தாவா அசல் வழக்குடன் சேர்த்து முதலில் அசல் வழக்கான 91/18 வழக்கையும் கூட்டாக சாட்சிகள் விசாரணை செய்வதற்காக நிலுவையில் இருந்து வருகிறது. இந்நிலையில் வாதியால் வழக்குரை சீர்திருத்தம் செய்யப்பட்டுள்ளது. சீர்திருத்தத்தின்படி தாவா சொத்தைப் பொறுத்து விளம்புகை பரிகாரம் புதிதாக சேர்ப்பதற்கு அனுமதி அளிக்கப்பட்டுள்ளது. தாவா சொத்தின் விஸ்தீர்ணம் 1575 சதுரடி என பிராது சொத்து விபரத்தில் தெரிவிக்கப் பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் மேற்படி பரிகாரத்திற்காக தாவா சொத்தின் மதிப்பினை ரூ.9,00,000/- ஆக குறிப்பிட்டு அதற்கு தமிழ்நாடு நீதிமன்ற முத்திரைக்கட்டணச்சட்டம் பிரிவு 25(b)-ன்கீழ் பாதியாக ரூ.4,50,000/- ஆக மதிப்பீடு செய்து ரூ.13,500/- நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்த வாதி தரப்பில் விண்ணப்பிக்கப்பட்டு நிலுவையில் இருந்து வருகிறது. ஆனால் தாவா சொத்தில் சந்தை

மதிப்பு ஒரு சதுரடிக்கு ரூ.871/- என இம்மனுதாரரால் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. அதன்படி தாவா சொத்தின் மதிப்பு ரூ.13,71,825/- எனவும் அபிடவிட்டில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. தாவா சொத்தில் உள்ள தார்சு கட்டிடத்தின் மதிப்பு ரூ.7,00,000/- சேரும்போது தாவா சொத்தின் மதிப்பு ரூ.20,71,825/- ஆக அமைகிறது. இதற்கு ஆதரவாக மனுதாரர்கள் தரப்பில் மசாஆ.1 வழிகாட்டி மதிப்பு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதற்கு பதிவுத்துறை வழங்கியுள்ள மேற்படி வழிகாட்டி மதிப்பு அடிப்படையில் ஒரு சதுரடி ரூ.871/- என தெரியவருகிறது. மனுதாரர் கூற்றுக்கு ஆதரவாக வழிகாட்டி மதிப்பு அமைந்துள்ளது.

7) மாறாக எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் தாவா சொத்தின் மதிப்பு எவ்வளவு என்பதற்கு எந்த ஒரு ஆவணமும் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. எதிர்மனுதாரர் தாக்கல் செய்துள்ள எதிர்உரையில் தாவா சொத்தின் மதிப்பை குறிப்பிடுவதற்கு எந்த ஒரு முகாந்திரமும் தெரிவிக்கப்படவில்லை. சட்டப்பிரிவு 7-ன்படி நீதிமன்ற முத்திரை கட்டண சட்டத்திற்கு ஒரு சொத்தின் மதிப்பை அரசு நிர்ணயம் செய்துள்ள வழிகாட்டி மதிப்பின்படி எடுத்துக்கொள்ள வேண்டியது அவசியமாகும். மாறாக எதிர்மனுதாரர் மதிப்பீடு செய்வதற்கு அடிப்படை முகாந்திரம் உதிர்உரையில் தெரிவிக்கப்பட வில்லை. மனுதாரர் குறிப்பிடுவதுபோல தாவா சொத்தின் மதிப்பு ரூ.20,00,000/-த்திற்கும் அதிகமாக இருக்கக்கூடிய நிலையில் தாவா வழக்கில் விளம்புகை பரிகாரத்திற்காக சட்டப்பிரிவு 25(b)-ன்கீழ் அதில் பாதி ரூ.10,35,912.50/- என எடுத்துக்கொள்ள இயலும். அவ்வாறு மதிப்பீடு அமையும்போது தாவா வழக்கினை விசாரணை செய்யக்கூடிய அதிகார வரம்பு இந்த நீதிமன்றத்திற்கு கிடையாது. மாண்புமிகு மாவட்ட நீதிமன்றம் மட்டுமே தாவா வழக்கினை விசாரிக்கக்கூடிய அதிகாரம் கொண்டுள்ளது.

8) மனுதாரர்கள் தரப்பில் தாவா சொத்தின் மதிப்பு குறித்து தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள வழிகாட்டி மதிப்பு சட்டப்படி ஏற்றுக்கொள்ளக்கூடியதாகவும் இந்த வழக்கு வழிகாட்டி மதிப்பின் அடிப்படையில் பிராதினை சீர்திருத்தம் செய்வதற்கு வாதிகளாகிய எதிர்மனுதாரர்கள் கடமைப்பட்டிருப்பதாக இந்த நீதிமன்றம் கருதுகிறது. அந்த வகையில் இம்மனுவை அனுமதிப்பதற்கு போதிய முகாந்திரம் இருந்து வருவதாக இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

முடிவாக, இம்மனு அனுமதிக்கப்படுகிறது. வழிகாட்டி மதிப்பின்படி முத்திரை கட்டணத்தை செலுத்துவதற்கு எதிர்மனுதாரர்/வாதிக்கு உத்தரவிடப்படுகிறது.

இவ்வுத்தரவு சுருக்கெழுத்தருக்கு சொல்லப்பட்டு அவரால் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால் சரிபார்த்து பிழை நீக்கம் செய்யப்பட்டு இன்று 2022ம் ஆண்டு ஜனவரி திங்கள் 07-ம் நாள் பகரப்பட்டது.

சார்பு நீதிபதி,
தேவகோட்டை.

**மனுதாரர்கள் தரப்பு சாட்சி,**

--இல்லை--

**மனுதாரர்கள் தரப்பு சான்றாவணம்:**

ம.சா.ஆ.1 - தாவா சொத்தின் மதிப்பீடு - கணினி நகல்

**எதிர்மனுதாரர் தரப்பு சாட்சி, சான்றாவணங்கள்:**

--இல்லை--

சார்பு நீதிபதி,
தேவகோட்டை.

சார்பு நீதிமன்றம்,
தேவகோட்டை
**மு.வ.எண்.75/2016 இன்**
**இ.ம.எண்.5/2021**
சீரான/வரைவு உத்தரவு
**07.01.2022.**