

கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், திருப்பூர்
முன்னிலை:- திருமதி. ஆ. சுபஸ்ரீ, L.L.M.,
கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, திருப்பூர் .

2026-ம் ஆண்டு ஜூலை மாதம் 28 ஆம் நாள் செவ்வாய்கிழமை
திருவள்ளூர்வராண்டு 2057, பராபவ வருடம், ஆடி திங்கள் 12 ம் நாள்

இ.ம.எண். 144/2026

இன்

அ.வ.எண். 106/2025

M/s.SMFG இந்தியா கிரடிட்
கம்பெனி லிமிடெட்,
பிரதிநிதியாக அதன்
அங்கீகரிக்கப்பட்ட அலுவலர்
A. ரவி சங்கர்

..மனுதாரர்/4 ம் பிரதிவாதி

..எதிர்..

ஆறுமுகம்

..எதிர்மனுதாரர்/வாதி

இம்மனு கடந்த 21.07.2026 ம் தேதியன்று என் முன்பு இறுதியாக
விசாரணைக்கு வந்த போது மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர்
திரு.V.பாலசுப்பிரமணியம் அவர்கள் முன்னிலையாகியும், எதிர்மனுதாரர் தரப்பில்
வழக்கறிஞர் திரு.S.சுரேஷ் அவர்கள் முன்னிலையாகியும், இருதரப்பு வாதங்கள்
கேட்கப்பட்டும், மனு ஆவணங்களை நன்கு பரிசீலனை செய்தும், இதுநாள் வரை
இந்நீதிமன்றத்தின் ஆய்வில் இருந்து வந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கிடும்,

உத்தரவு

அசல் வழக்கில் தாக்கல் செய்துள்ள தாவாவை நிராகரிக்க கோரி
உரிமையியல் நடைமுறை சட்டம், கட்டளை 7 விதி 11 ன் கீழ் மனுதாரரால் இம்மனு
தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. மனுதாரர் தாக்கல் செய்துள்ள மனுவின் சுருக்கம் :-

2.1 அசல் வழக்கு சட்டப்படியும், பொருண்மைப்படியும் நிலைக்கத்தக்கதல்ல. உண்மை சங்கதிகளை மறைத்து அசல் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. SARFAESI சட்டத்தின் கீழ் எதிர்மனுதாரர் நிவாரணம் கோராமல் இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளது நிலைக்கத்தக்கதல்ல. மேற்படி சட்டம், பிரிவு 34 ன் கீழ் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் அதிகார வரம்பு தடை செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி சட்டத்தின் கீழ் எடுக்கப்படும் நடவடிக்கைகளுக்கு எதிராக நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்க இயலாது.

2.2 மனுதாரர்/4 ம் பிரதிவாதி நிறுவனத்தை 4 ம் எதிர்மனுதாரர்/3 ம் பிரதிவாதி கடன் வேண்டி அணுகியதன் அடிப்படையில் ரூ.75,00,451/- கடன் தொகையானது 31.03.2024 ம் தேதியன்று தாவா சொத்து பொறுத்து அவர் ஏற்படுத்திக்கொடுத்த அடமான கடன் பத்திரத்தின் அடிப்படையில் வழங்கப்பட்டது. மேற்படி கடனை செலுத்தாததால் 04.04.2025 ம் தேதியன்று Non – performing asset ஆக்கப்பட்டு, மேற்படி சட்டம், பிரிவு 13 (2)ன் கீழ் கேட்பு அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டு, பிரிவு 13(4)ன் கீழ் 25.06.2025 ம் தேதியன்று சுவாதீனம் எடுக்கப்பட்டது.

2.3 4 ம் எதிர்மனுதாரர்/3 ம் பிரதிவாதி செலுத்த வேண்டிய நிலுவைத்தொகையை செலுத்தாத காரணத்தால் சொத்தின் சுவாதீனம் SARFAESI சட்டத்தின் கீழ் மனுதாரர்/4 ம் பிரதிவாதியால் எடுக்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி சட்ட நடவடிக்கைகளுக்கு எதிராக பதிவு செய்யப்படாத பொய்யான குத்தகை ஒப்பந்தத்தை ஏற்படுத்தி, SARFAESI சட்டத்தின் கீழ் எடுக்கப்படும் மேற்படி நடவடிக்கைகளை காலதாமதப்படுத்தும் நோக்கத்தோடு மோசடியாக அசல் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. அசல் வழக்கில் வழக்கு மூலம் இல்லை. எனவே, அசல் வழக்கில் தாக்கல் செய்துள்ள தாவாவை நிராகரிக்க வேண்டி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3. எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள எதிருரையின் சுருக்கம் :-

3.1 மனுதாரர் தாக்கல் செய்துள்ள மனு பொய் மற்றும் மோசடியான ஒன்று. அது சட்டப்படியும், பொருண்மைப்படியும் நிலைக்கத்தக்கதல்ல. உரிமையியல் நடைமுறை சட்டம் கட்டளை 7, விதி 11 ன் கீழ் வழக்குரையில் குறிப்பிட்டுள்ள சங்கதிகளை மட்டும் தான் நீதிமன்றம் கருத்தில்கொள்ள வேண்டுமே தவிர பிரதிவாதிகளின் எதிர்வாதத்தை அல்ல என்று மாண்புமிகு இந்திய உச்ச நீதிமன்றம் Dahiben Vs Arvinbhai Kalyanji Bhanusali and Saleem Bai Vs State of Maharashtra ஆகிய வழக்குகளில் முன் தீர்ப்பு வழங்கியுள்ளது.

3.2 அசல் வழக்கில் வழக்கு மூலம் உள்ளதால் தாவாவை நிராகரிக்க இயலாது என்று மாண்புமிகு இந்திய உச்ச நீதிமன்றம் Popat and Kotecha property Vs State Bank of India staff Association என்ற வழக்கில் முன்தீர்ப்பு வழங்கியுள்ளது.

3.3 தாவா சொத்தின் சுவாதீனம், வாடகைதாரர் உறவு மற்றும் ஆவணங்களின் உண்மை தன்மை குறித்து முழு வழக்கு விசாரணையில் தான் தீர்வு காண இயலும். அவ்வாறு வழக்கு விசாரணையில் தீர்வு காணவேண்டிய பிரச்சனைகள் குறித்து இம்மனுவில் தீர்வு காண இயலாது என்று, மாண்புமிகு இந்திய உச்ச நீதிமன்றம் Mayar (H.K.) Ltd Vs Owners & Parties and Kamala Vs K.T. Eshwara Sa என்ற வழக்கில் முன்தீர்ப்பு வழங்கியுள்ளது.

3.4 SARFAESI சட்டம், பிரிவு 34 ன் படி தாவா நிலைக்கத்தக்கதல்ல என்று மனுதாரர் கூறுவது தவறு. மேற்படி சட்ட நடவடிக்கையை அசல் வழக்கில் கேள்வி கேட்கவில்லை. மனுதாரரின் உரிமையியல் உரிமையை அசல் வழக்கில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டியுள்ளது. மாண்புமிகு இந்திய உச்ச நீதிமன்றம் Mardia Chemicals Ltd Vs Union of India என்ற வழக்கில் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின்

அதிகார வரம்பு முழுமையாக தடை செய்யப்படவில்லை என்று முன்தீர்ப்பு வழங்கியுள்ளது.

3.5 தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் மற்றும் வாடகைதாரர் உரிமை பற்றி தகுந்த நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளதால் அசல் வழக்கின் தாவாவை நிராகரிக்க இயலாது. மாண்புமிகு இந்திய உச்சநீதிமன்றம் Indian Bank Vs Ashok Saw Mill என்ற வழக்கில் அவ்வாறு முன்தீர்ப்பு வழங்கியுள்ளது .

3.6 SARFAESI சட்டம், 34 ன் கீழ் அதற்குள் அடங்கும் நடவடிக்கைகள் மட்டும் தான் தடை செய்யப்பட்டுள்ளதாக Jagdish singh Vs Heeralal வழக்கில் முன்தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டுள்ளது.

3.7 மாண்புமிகு இந்திய உச்சநீதிமன்றம் Harshad Govardhan Sondagar Vs International Assets Reconstruction co., வழக்கில் தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் மற்றும் வாடகைதாரர் உரிமையை உரிமையியல் நீதிமன்றம் தீர்மானிக்க வேண்டுமென்று முன்தீர்ப்பு வழங்கியுள்ளது.

3.8 மேலும் மாண்புமிகு இந்திய உச்சநீதிமன்றம் A.V.Papayya Sastry Vs Govt. of A.P என்ற வழக்கில் மோசடி குறித்து உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் தான் தீர்மானிக்க வேண்டும் என்று முன்தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டுள்ளது. அசல் வழக்கின் தீர்வை காலதாமதப்படுத்தும் நோக்கத்துடன் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளதாலும், அசல் வழக்கில் வழக்கு மூலம் உள்ளதாலும் மனுவை தள்ளுபடி செய்ய வேண்டி எதிருரை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

4. மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள் எதுவும் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை.

5. இம்மனுவில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டிய சங்கதிகள் யாதெனில்," மனுதாரர் கோரிய படி மனுவை அனுமதிக்க வேண்டுமா? என்பதேயாகும்".

6. தீர்வு :-

6.1 மனுதாரர் தர்ப்பு கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் அவரது வாதத்தில், SARFAESI சட்டம், பிரிவு 34 ன் கீழ் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் அதிகார வரம்பு தடை செய்யப்பட்டுள்ளதால், அசல் வழக்கில் நிரந்தர உறுத்துகட்டளை பரிகாரம் கோரி தாக்கல் செய்துள்ள தாவாவை நிரகாரித்து, இம்மனுவை அனுமதிக்குமாறு வாதிட்டார்.

6.2 எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள எழுத்துப்பூர்வமான வாதுரை பரிசீலிக்கப்பட்டது.

6.3 அசல் வழக்கில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள தாவாவை பரிசீலிக்கும்போது, கடந்த 28.07.1999 ம் தேதியிட்ட உயில் சாசனங்கள் அடிப்படையில் தாவா சொத்து 1ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது என்றும், கடந்த 01.11.2020 ம் தேதியன்று தாவா சொத்து பொறுத்து பதிவு செய்யப்படாத ஒரு போக்கிய ஒப்பந்தத்தை வாதியும், 1ம் பிரதிவாதியும் ஏற்படுத்திக்கொண்டார்கள் என்றும், 1ம் பிரதிவாதியும் அவரது சகோதரரான 2ம் பிரதிவாதியும் அவர்களுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை அ.வ.எண்.147/2020 ல் பாகம் பிரித்து கொண்டதில், தாவா சொத்து 2ம் பிரதிவாதி பாகத்திற்கு ஒதுக்கப்பட்டது என்றும், கடந்த 01.11.2022 ம் தேயின்று வாதியும், 1 மற்றும் 2 பிரதிவாதிகளும் மேற்படி போக்கிய ஒப்பந்த காலத்தை நீட்டித்துக்கொண்டார்கள் என்றும், கடந்த 20.06.2025 ம் தேதியன்று வாதி குடியிருக்கும் வீட்டின் காம்பவுண்ட் சுவரில் மனுதாரர் / 4ம் பிரதிவாதி சுவாதீன கேட்பு அறிவிப்பினை ஒட்டிவிட்டு சென்றார் என்றும், அப்போது தான் தாவா

சொத்தை 2 ம் பிரதிவாதி 3 ம் பிரதிவாதிக்கு கிரையம் செய்து கொடுத்த விபரமும், தாவா சொத்தை அடைமானம் வைத்து 3 ம் பிரதிவாதி 4 ம் பிரதிவாதியிடம் கடன் பெற்ற விபரமும் வாதிக்கு தெரிய வந்தது என்றும், தாவா சொத்தில் உள்ள வாதியின் சுவாதீனத்தை சட்ட நடைமுறையை தவிர வேறு வகையில் இடையூறு செய்யக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

6.4 மனுதாரர் கோரியுள்ள பரிகாரம் குறித்து SARFAESI சட்டம், பிரவு 17(4A) பரிசீலிக்கும்போது,

17. Application against measures to recover secured debts:-

[(4A) Where-

(i) any person, in an application under sub-section (1), claims any tenancy or leasehold rights upon the secured asset, the Debt Recovery Tribunal, after examining the facts of the case and evidence produced by the parties in relation to such claims shall, for the purposes of enforcement of security interest, have the jurisdiction to examine whether lease or tenancy,-

- (a) has expired or stood determined; or
- (b) is contrary to section 65A of the Transfer of Property Act, 1882 (4 of 1882); or
- (c) is contrary to terms of mortgage; or
- (d) is created after the issuance of notice of default and demand by the Bank under sub-section (2) of section 13 of the Act; and

(ii) the Debt Recovery Tribunal is satisfied that tenancy right or leasehold rights claimed in secured asset falls under the sub-clause (a) or sub-clause (b) or sub-clause (c) or sub-clause (d) of clause (i). then notwithstanding anything to the contrary contained in any other law for the time being in force, the Debt Recovery Tribunal may pass such order as it deems fit in accordance with the provisions of this Act.

என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

6.5 SARFAESI சட்டம், பிரவு 17(4A) ன் கீழ் வாடகைத்தாரர் உரிமை குறித்து தீர்மானிப்பதற்கு கடன் வசூல் தீர்ப்பாயத்திற்கே அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளதாலும், SARFAESI சட்ட நடவடிக்கைகளுக்கு எதிராக உரிமையியல் நீதிமன்றமான இந்நீதிமன்றத்தில் அதிகார வரம்பு மேற்படி சட்டம், பிரிவு 34 ன் கீழ் தடை செய்யப்பட்டுள்ளதாலும் அசல் வழக்கை தீர்மானிப்பதற்கு இந்நீதிமன்றத்திற்கு அதிகார வரம்பு இல்லை என்று முடிவு செய்து, அசல் வழக்கில் தாக்கல் செய்துள்ள தாவாவை நிராகரித்து, இம்மனுவை அனுமதித்து உத்தரவிடப்படுகிறது.

முடிவில், மனுதாரர் தாக்கல் செய்துள்ள இம்மனுவை அனுமதித்து உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

இந்த உத்தரவானது என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சுருக்கு சொல்லப்பட்டு அவரால் தட்டச்சு செய்யப்பட்டதை என்னால் சரிபார்க்கப்பட்டு பிழை திருத்தம் செய்யப்பட்டு இன்று 2026 ஆம் ஆண்டு ஜூலை மாதம் 28 ஆம் நாள் அவையறிய பகரப்பட்டது.

கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
திருப்பூர்.

மனுதாரர் தாப்பு சாட்சியம்

மற்றும் சான்றாவணங்கள் : இல்லை

எதிர்மனுதாரர் தாப்பு சாட்சியம்

மற்றும் சான்றாவணங்கள் :- இல்லை

கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
திருப்பூர்.

சீரான / வரைவு
உத்தரவு
IA 144/2026
in
OS 106/2025
28.07.2026
ADMC. Tpr