

சார்பு நீதிமன்றம், சங்கரன்கோவில்

முன்னிலை: திரு. P. மகேந்திர வர்மா, B.A., B.L.,

சார்பு நீதிபதி, சங்கரன்கோவில்

2026-ஆம் ஆண்டு ஜீலை திங்கள் 03-ஆம் நாள் வெள்ளிக் கிழமை
(திருவள்ளூர்வராண்டு 2057 ஸ்ரீ பராபவ வருடம் ஆனி திங்கள் 19-ஆம் நாள்)

அசல் வழக்கு எண்.235/2018

(CNR.No.TNTS07-000604-2018)

காளியம்மாள்

... வாதி

/எதிர்/

பொன்னம்மாள்

...பிரதிவாதி

இவ்வழக்கானது கடந்த 04.06.2026 அன்று இந்நீதிமன்றம் முன்பு இறுதியான விசாரணைக்கு வந்தபொழுது, வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திருவாளர்.எஸ்.மாரியப்பன் அவர்கள் ஆஜராகியும், பிரதிவாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர்கள் திருவாளர்கள்.ஜே.ராஜாசிங் மற்றும் வீ.மருதராஜ் அவர்கள் ஆஜராகியும், இரு தரப்பிலும் முன்னிடப்பட்டிருக்கும் வாய்மொழி சாட்சியங்கள் மற்றும் சான்றாவணங்களை பரிசீலனை செய்தும், வாதி தரப்பு வாதுரைகளை கேட்டும், இது நாள் வரையில் இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனையில் இருந்து வந்த இந்த வழக்கில், இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

தீர்ப்புரை

இந்த வழக்கானது, தபசில் சொத்தானது வாதிக்கு மட்டும் தனித்து பாத்தியப்பட்டதென விளம்புகை செய்யக்கோரியும், அதனை அனுசரித்து வாதி தபசில் சொத்தை அமைதியான முறையில் அனுபவம் செய்து வருவதை பிரதிவாதியோ அவரது ஆட்களோ எவ்வித இடையூறும் செய்யக்கூடாது என நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரியும் வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. வழக்குரையின் சுருக்கம்:-

தபசில் சொத்து பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டதாகும். வாதி பிரதிவாதியிடம் தபசில் சொத்தை 16.04.2009 ஆம் தேதியன்று பதிவு கிரைய ஆவணம் மூலம் காலிமனையாய் கிரையம் பெற்று அனுபவம் செய்து வருகிறார். மேற்படி காலிமனையில் வாதி தகரஷெட் வீடு அமைத்து மேற்படி வீட்டிற்கு காரிச்சாத்தான் ஊராட்சியில் வாதி பெயரில் கதவு எண்.1/386 என ஏற்பட்டு சொத்துவரி செலுத்தி கடந்த 9 வருட காலத்திற்கும் மேலாக அனுபவித்து வருகிறார். மேற்படி கிரைய காலத்திற்கு பின்பு தபசில் சொத்தில் பிரதிவாதிக்கோ வேறு எவருக்கும் தனித்த பாத்தியதையோ உரிமையோ கிடையாது. இந்நிலையில் பிரதிவாதி மூன்றாம் நபர்களின் துர்போதனையின் பேரில் தபசில் சொத்தை பிரதிவாதி வாதிக்கு குறைந்த விலைக்கு கிரையம் கொடுத்து விட்டதாக கூறி மீண்டும் தபசில் சொத்தை பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்படுத்திக் கொடுக்கும்படி கேட்டதில் வாதி மறுத்துவிட்டார். அதன் காரணமாக பிரதிவாதி கடந்த 20.07.2018 முதல் வாதியின் அனுபவத்திற்கு இடையூறு செய்து வருகிறார். எனவே இந்த வழக்கு.

3. எதிர்வழக்குரையின் சுருக்கம்:-

வாதி வழக்குரையில் சொல்லியுள்ள சங்கதிகள் தவறானது. பிராது தபசில் சொத்தில் கண்ட நிலம் பிரதிவாதிக்கு ஆதிதிராவிடர் நலத்துறையால் 12.06.1997 ல் ஒப்படைவு செய்யப்பட்ட நிலம் ஆகும். மேற்படி நிலத்தை பிரதிவாதி 30 வருடங்களுக்கு விற்கவோ வேறு பாராதீனம் செய்யவோ கூடாது என்கிற நிபந்தனையுடன் ஒப்படைவு செய்யப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதி தனது வறுமை மற்றும் அறியாமை காரணமாக கடந்த 16.04.2009 ஆம் தேதியில் வாதிக்கு கிரையம் செய்து கொடுத்துவிட்டார். மேற்படி கிரையம் தவறு என வாதி, பிரதிவாதி இருவரும் உணர்ந்த காரணத்தால் மேற்படி கிரையம் தொடர்ந்து அமுலில் இருந்து வர தங்களுக்கு விருப்பம் இல்லை என கருதி மேற்படி 16.04.2009 ஆம் தேதிய கிரைய ஆவணத்தை 22.03.2012 ஆம் தேதியிட்ட கிரைய ரத்து ஆவண எண்.1178/2012 மூலம் வாதி, பிரதிவாதி இருவரும் மனமொத்து ரத்து செய்து கொண்டனர். மேலும் மேற்படி 16.04.2009 ஆம் தேதிய கிரைய ஆவணத்தில் கண்ட தொகையையும்

வாதி, பிரதிவாதியிடம் திரும்ப பெற்றுக்கொண்டார். மேற்படி கிரைய ரத்து தேதி முதல் பிராது தபசில் சொத்து பிரதிவாதியின் சுவாதீனத்திற்கு கிடைத்து மேற்படி பிரதிவாதியால் ஆண்டனுபவம் செய்யப்பட்டு வருகிறது. மேற்படி வாதி தன் பெயரில் மோசடியாக பெற்ற தீர்வை வரி முதலியனவற்றை பிரதிவாதி உரிய அதிகாரிகளுக்கு புகார் செய்து ரத்து செய்துள்ளார். வாதி மேற்படி 22.03.2012 ஆம் தேதியில் பிறப்பித்த கிரைய ரத்து ஆவணம் பற்றிய பொருண்மையை வேண்டுமென்றே நீதிமன்றத்திற்கு மறைத்து இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார். எனவே வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்படவேண்டும்.

4. இவ்வழக்கில், வாதியின் வழக்குரை மற்றும் பிரதிவாதியின் எதிர்வழக்குரை ஆகியவைகளை பரிசீலனை செய்த இந்நீதிமன்றம், வழக்கின் தீர்வுக்காக கடந்த 07.06.2019 அன்று கீழ்க்கண்ட எழுவினாக்களை வணைந்துள்ளது.

எழுவினாக்கள்:

1. Whether the sale deed dated 16.04.2009 was bilaterally executed by both parties?
2. Whether the plaintiff is in possession and enjoyment of suit properties?
3. Whether the plaintiff is the rightful owner of suit property?
4. Whether the plaintiff is entitled to the relief of declaration as prayed for?
5. Whether the plaintiff is entitled to the relief of permanent injunction as prayed for?
6. To what other reliefs?

5. இன்று இவ்வழக்கானது தீர்ப்புக்காக ஒத்தி வைக்கப்பட்ட நிலையில் இவ்வழக்கில், வாதிகளின் வழக்குரை மற்றும் பிரதிவாதிகளின் எதிர்வழக்குரை ஆகியவைகளை

பரிசீலனை செய்து இந்நீதிமன்றத்தால் மேற்கண்ட எழுவினாக்கள் கீழ்க்கண்டவாறு திருத்தியமைக்கப்படுகிறது.

திருத்தியமைக்கப்பட்ட எழுவினாக்கள்:

1. தபசில் சொத்து வாதிக்கு பாத்தியப்பட்டதா?
2. தபசில் சொத்தை பொருத்து வாதிக்கு விளம்புகை பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதா?
3. வாதி கோரும் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதா?
4. வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்க வேறு பரிகாரம் என்ன?

6. இவ்வழக்கில் வாதி தரப்பில், வழக்கு வாதி காளியம்மாள் என்பவர் வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு, ஷையார் மூலம் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.3 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. மேலும் வாதி தரப்பில் தனிநபர் சாட்சியாக மாரிமுத்து என்பவர் வா.சா.2 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார், மேற்படியார் மூலம் சான்றாவணங்கள் எதுவும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை. பிரதிவாதி தரப்பில் பிரதிவாதி பொன்னம்மாள் என்பவர் பி.வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு, ஷையார் மூலம் பி.வா.சா.ஆ.1 முதல் பி.வா.சா.ஆ.8 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன மேலும் பிரதிவாதி தரப்பில் தனிநபர் சாட்சியாக ரூபன் என்பவர் பி.வா.சா.2 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார், மேற்படியார் மூலம் சான்றாவணங்கள் எதுவும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை. இருதரப்பு வாதுரை கேட்கப்பட்டன. ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

7. திருத்தியமைக்கப்பட்ட எழுவினாக்கள் 1 முதல் 3 க்கான தீர்வு:

இந்த வழக்கானது, இந்த வழக்கானது, தபசில் சொத்தானது வாதிக்கு மட்டும் தனித்து பாத்தியப்பட்டதென விளம்புகை செய்யக்கோரியும், அதனை அனுசரித்து வாதி தபசில் சொத்தை அமைதியான முறையில் அனுபவம் செய்து வருவதை பிரதிவாதியோ அவரது

ஆட்களோ எவ்வித இடையூறும் செய்யக்கூடாது என நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரியும் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

7.2. வாதி தரப்பு வழக்கு யாதெனில், பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட தபசில் சொத்தினை வாதி கடந்த 16.04.2009 ஆம் தேதியன்று பதிவு கிரைய ஆவணம் மூலம் காலிமனையாய் கிரையம் பெற்று மேற்படி காலிமனையில் தகரஷெட் வீடு அமைத்து மேற்படி வீட்டிற்கு சொத்துவரி செலுத்தி கடந்த 9 வருட காலத்திற்கும் மேலாக அனுபவித்து வருகிறார் என்பதாகும்.

7.3. பிரதிவாதி தரப்பு வழக்கு யாதெனில் பிராது தபசில் சொத்து பிரதிவாதிக்கு ஆதிதிராவிடர் நலத்துறையால் 12.06.1997 ல் ஒப்படைவு செய்யப்பட்ட நிலம் ஆகும் என்பதும், மேற்படி ஒப்படைவு நிபந்தனையின்படி நிலத்தினை பிரதிவாதி 30 வருடங்களுக்கு விற்கவோ வேறு பாராதீனம் செய்யவோ கூடாது என்பதும், எனவே ஒப்படைவு நிபந்தனையை மீறி 16.04.2009 ஆம் தேதியில் வாதிக்கு கிரையம் செய்து கொடுத்துவிட்டதை உணர்ந்து மேற்படி கிரைய ஆவணத்தை 22.03.2012 ஆம் தேதியிட்ட கிரைய ரத்து ஆவண எண்.1178/2012 மூலம் வாதி, பிரதிவாதி இருவரும் மனமொத்து ரத்து செய்துவிட்டனர் என்பதும், அதன் பின்னர் பிரதிவாதியே தபசில் சொத்தை அனுபவம் செய்து வருகிறார் என்பதும் ஆகும்.

7.4. மேற்படி வாதி மற்றும் பிரதிவாதி தரப்பு வழக்குகளின் பரிசீலனையிலிருந்து தபசில் சொத்து ஆதியில் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பது இருதரப்பிலும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ள சங்கதியாகும்.

7.5. மேலும் பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட பி.வா.சா.ஆ.1 ஒப்படைவு ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்கையில் தபசில் சொத்தானது பிரதிவாதிக்கு கடந்த 12.06.1997 ஆம் தேதியன்று அரசினால் ஒப்படைவு உத்தரவு நமூனா மூலம் வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பது தெரியவருகிறது.மேலும் வீட்டுமனை பட்டாவில் நிலத்தை ஒப்படைவு செய்வது சம்மந்தமாக பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவில் பாரா.4 மற்றும் 9 ல் பின்வருமாறு கண்டுள்ளது

“4. ஒப்படை பெறுபவர் கவர்மெண்டாருடைய எழுத்து மூலமாக அனுமதி இல்லாமல் அல்லது இது விஷயமாய் அனுமதி கொடுக்கவும் அதிகாரம் எந்த அதிகாரிக்கும் கொடுக்கப்படக் கூடுமோ அந்த அதிகாரியுடைய எழுத்து மூலமான அனுமதியில்லாமல் மேற்படி நிலத்தை எந்த நபருக்காவது எந்த விதமாயினும் விற்பது, தானம் செய்வது கொதுவை வைப்பது, குத்தகை விடுவது மூலமாக பாராதீனம் செய்யக்கூடாது. ஆனால்

(அ) ஒப்படைபெறுபவர் மேற்சொன்னபடி அனுமதி பெற்றுக்கொண்டு மேற்படி நிலத்தை விற்கிற பட்சத்திலே அப்படி விற்றுவரும் பணத்தில் ஒரு பங்கை பெற கவர்மெண்டார் பாத்தியதை உள்ளவர்களாவார்கள். மேலும் அந்த பங்கின் தொகைக்கு மேற்படி விற்பனையில் கிடைத்த மொத்த தொகைக்கும் உள்ள சங்கியா பரிமானமானது, விற்கப்பட்ட நிலத்தை அடைவதற்காகப் பிடித்த செல்லை கவர்மெண்டார் விகிதாச்சாரப்படி ஏற்றுக்கொண்ட பாகத்துக்கும் அந்த மொத்த செலவுக்கும் உள்ள சங்கியா பரிமானமாகவே இருக்கவேண்டும். அன்றியும் ஒப்படை பெறுபவர் (3) (4) திட்டங்களின் பிரகாரம் தவணைத் தொகையோடு கடனை மேற்படி திட்டங்களின் பிரகாரம் கவர்மெண்டாருக்கு சேர வேண்டிய தொகையையும் செலுத்த வேண்டும்.

(ஆ) ஒப்படை பெறுபவர்கள் கவர்மெண்டாரால் கொடுக்கப்பட்ட சகாயத் தொகைகளையும் (3) (4) திட்டங்களின்படி சேரவேண்டிய தவணைத் தொகைகளில் செலுத்தப்படாமல் பாக்கியிருக்கும் தொகை எதுவாகிலும் இருந்தால் அவர்களுக்கு செலுத்தினாலொழிய மேற்படி நிலத்தை தானம் செய்ய அவர் அனுமதிக்கப்படமாட்டார்.

9. ஒப்படை பெறுபவர் 30 வருஷ காலத்திற்கு பிரஸ்தாப நிலத்தை விற்கவோ அல்லது வேறு எந்த வகையில் பாராதீனம் செய்யவோ கூடாது”.

7.6. எனவே மேற்படி பி.வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் கண்டுள்ள வீட்டுமனை பட்டா உத்தரவு நமூனாவில் கண்டுள்ள நிபந்தனைகளின் படி மேற்படி சொத்தினை 30 ஆண்டுகளுக்கு பாராதீனம் செய்யக்கூடாது என்பது தெரியவருகிறது.

7.7. இந்நிலையில் வாதி தரப்பில் வாதி தபசில் சொத்தினை பிரதிவாதியிடமிருந்து வா.சா.ஆ.1 16.04.2009 ஆம் தேதிய கிரைய ஆவணத்தின் மூலம் கிரையம் பெற்றதாகவும், மேற்படி கிரைய ஆவணத்தின் அடிப்படையில் தபசில் சொத்து வாதிக்கு பாத்தியப்பட்டுள்ளது என்று சொல்லப்பட்டுள்ளது.

7.8. ஆனால் பிரதிவாதியால் வாதிக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஆவணமானது பி.வா.சா.ஆ.1 ஒப்படைவு உத்தரவு நமூனாவில் கண்டுள்ள நிபந்தனைகளை மீறி கிரையம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ளதால் மேற்படி கிரைய ஆவணம் செல்லத்தக்கதல்ல என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது. எனவே மேற்படி கிரைய ஆவணத்தின் அடிப்படையில் வாதிக்கு தபசில் சொத்தில் எவ்வித உரிமையும் கிடைக்கத்தக்கதல்ல.

7.9. மேலும் பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட பி.வா.சா.ஆ.3, 22.03.2012 ஆம் தேதிய கிரைய ரத்து ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்கையில், வாதி மற்றும் பிரதிவாதி இருவரும் சேர்ந்து அவர்களால் ஏற்கனவே ஏற்படுத்திக்கொண்ட 16.04.2009 ஆம் தேதிய கிரைய ஆவணத்தினை ரத்து செய்து கொண்டுள்ளார் என்பது தெரியவருகிறது.

7.10. எனவே மேற்கண்ட பரிசீலனையிலிருந்து வா.சா.ஆ.1, 16.04.2009 ஆம் தேதிய கிரைய ஆவணம் சட்டப்படி செல்லத்தக்க கிரைய ஆவணம் கிடையாது என்பதாலும், மேலும் மேற்படி வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஆவணம் பி.வா.சா.ஆ.3 22.03.2012 ஆம் தேதிய கிரைய ரத்து ஆவணத்தின் மூலம் ரத்து செய்யப்பட்டுவிட்டது என்பதாலும், வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஆவணத்தின்

அடிப்படையில் வாதிக்கு எவ்வித உரிமையும் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது.

7.11. எனவே வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஆவணத்தின் அடிப்படையில் தபசில் சொத்தில் வாதிக்கு எவ்வித உரிமையும் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்பதால் தபசில் வாதிக்கு பாத்தியப்பட்டதல்ல என்றும், தபசில் சொத்தை பொறுத்து வாதி கோரும் விளம்புகை பரிகாரம் மற்றும்நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என திருத்தியமைக்கப்பட்ட எழுவினாக்கள் 1 முதல் 3 க்கு விடையளிக்கப்படுகிறது.

8. திருத்தியமைக்கப்பட்ட எழுவினா.4 க்கான தீர்வு

வாதி கோரியுள்ள பரிகாரம் அனைத்தும் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதல்ல என மேற்கண்ட திருத்தியமைக்கப்பட்ட எழுவினாக்களில் தெளிவாக இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்துள்ள நிலையில், வேறு பரிகாரங்கள் எதுவும் வாதிக்கு வழங்கத் தேவையில்லை என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்து, அவ்வாறே இவ்வெழுவினாவுக்கு தீர்வு காணப்படுகிறது.

9. இறுதியாக, இவ்வழக்கினை தள்ளுபடி செய்து தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது. செலவுத் தொகை இல்லை.

இந்த தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்து-தட்டச்சுருக்கு சொல்லப்பட்டு, அவரால் நேரடியாக கணினியில் தட்டச்சுச் செய்யப்பட்டு, என்னால் பிழை நீக்கம் செய்யப்பட்டு, 2026 ஆம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 03-ஆம் நாள் என்னால் இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

சார்பு நீதிபதி,
சங்கரன்கோவில்.

1. வாதி தரப்பு சாட்சிகள்:

1. திருமதி.காளியம்மாள் (வாதி)
2. திரு.மாரிமுத்து

2. பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சிகள்:

1. திருமதி.பொன்னம்மாள் (பிரதிவாதி)
2. திரு.ரூபன்

3. வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்:

வா.சா.ஆ.1	16.04.2009	வாதி காளியம்மாளுக்கு பொன்னம்மாள் எழுதிக் கொடுத்த பதிவு கிரைய ஆவணம் அசல்
வா.சா.ஆ.2	----	பிராது தபசில் சொத்திற்குரிய வீட்டு வரி ரசீதுகள் -3
வா.சா.ஆ.3	----	பிராது தபசில் சொத்திற்குரிய மின் கட்டண ரசீதுகள் அசல்-2

4. பிரதிவாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்:

பி.வா.சா.ஆ.1	12.06.1997	பிரதிவாதி பெயருக்கு ஒப்படைவு செய்யப்பட்ட பட்டா அசல்
பி.வா.சா.ஆ.2	16.04.2009	பிரதிவாதி, வாதிக்கு ஆதரவாக பிறப்பித்த பதிவு கிரைய ஆவண எண்.1045/2009 சார்பதிவாளர் நகல்
பி.வா.சா.ஆ.3	22.03.2012	வாதியும் பிரதிவாதியும் இணைந்து பிறப்பித்துக்கொண்ட கிரைய ரத்து ஆவணம் எண்.1178/2012 சார்பதிவாளர் நகல்
பி.வா.சா.ஆ.4	30.08.2018	பிரதிவாதி வாதிக்கு எதிராக காவல்நிலையத்தில் அளித்த புகார் மனு நகல்
பி.வா.சா.ஆ.5	06.09.2018	பிரதிவாதி வாதிக்கு எதிராக அளித்த புகார்மனு ரசீது நகல்
பி.வா.சா.ஆ.6	02.05.2022	வாதி பெயரில் பஞ்சாயத்தில் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்வை ரத்து செய்யப்பட்டதற்கான தீர்மானம்

பி.வா.சா.ஆ.7 ---

பிரதிவாதி பெயரில் உள்ள 30.08.2022 மற்றும் 10.03.2025 ஆம்
தேதிய தீர்வை ரசீதுகள் எண்ணம்.2 அசல்

பி.வா.சா.ஆ.8

பிரதிவாதி பெயரிலான மின் கட்டண ரசீது அசல்

சார்பு நிதிபதி,
சங்கரன்கோவில்.

சார்பு நிதிமன்றம், சங்கரன்கோவில்

அசல் வழக்கு எண்.235/2018

தீர்ப்புரை (அசல்/வரைவு)

நாள் 03.07.2026
