

மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும் நீதித்துறை நடுவர் நீதிமன்றம், செங்கோட்டை.
முன்னிலை:திரு.S.இளையராஜா, M.L.,

மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும் நீதித்துறை நடுவர்,
2025 ம் ஆண்டு அக்டோபர் திங்கள் 22 ம் நாள் புதன்கிழமை

I.A.எண்.7/2023

IN

அசல் வழக்கு எண்.2/2017

1. முருகையா

2. சண்முகராஜ்

... மனுதாரர்கள்/1, 2 பிரதிவாதிகள்
/எதிர்/

சங்கரவடிவு வகையறா

...1 முதல் 14 எதிர்மனுதாரர்கள்/வாதிகள்

மகேந்திரன்

மணிகண்டன்

... 15, 16/எதிர்மனுதாரர்கள்/
3, 4 பிரதிவாதிகள்

(16 ம் எதிர்மனுதாரர் ஷையாரின் பவர் ஏஜெண்டும்
ஷையாரின் மனைவியுமான ரம்யா மூலம்)

இவ்வழக்கானது 25.09.2025 ம் தேதியில் இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது,
மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர்
திரு.எஸ்.முத்துக்குமாரசாமி அவர்களும், எதிர்மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் கற்றறிந்த
வழக்கறிஞர் திரு.கே.ராஜ்மகேந்திரன் அவர்களும் ஆஜராகியும், இருதரப்பு
வாதங்களைக் கேட்கப்பட்டு, ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்யப்பட்டு, இதுநாள்
வரையிலும் இந்நீதிமன்றத்தில் விசாரணை இருந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

உத்தரவு

மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் தரப்பில் இம்மனுவானது கட்டளை 14 விதி 2 சிபிசின்
கீழ் 1 முதல் 14 எதிர்மனுதாரர்கள் தாக்கல் செய்துள்ள அசல் வழக்கில் 1ம் தபசில்
சொத்தின் மீது ரூ.1,00,000/-க்கு மேல் இருப்பதாலும், அதனால் இந்த நீதிமன்ற அதிகார
வரம்பிற்கு அப்பாற்பட்டிருப்பதால், அதுகுறித்து முதன்மை எழுவினா வணைந்து
விசாரிக்க வேண்டி தாக்கல் செய்துள்ளார்.

2) மனுவின் சுருக்கம் :-

மனுதாரர் அசல் வழக்கில் 1ம் பிரதிவாதி ஆவார். 1முதல் 14 மற்றும் 16 எதிர்மனுதாரர்கள் 1வது தபசில் சொத்து அவர்களுக்கு பாத்தியப்பட்டது என விளம்புகை மற்றும் உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரங்கள் கோரி அசல் வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளதாகவும், பிராது 2ம் தபசிலாக விவரிக்கப்பட்டுள்ள 35 செண்டும், அதன் அருகில் சொத்துக்களும் சேர்த்து அச்சன்புதூர் கிராமம் சர்வே எண்.506/27 ல் உள்ள 47 செண்டு உள்ளதாகவும், அதில் 2வது தபசில் சொத்தான 35 செண்ட் மட்டும் தளவாய் முத்துக்கருப்பத்தேவரின் 5 குமாரர்களுக்கு பாத்தியம் என பொய்யான விவரங்களைக் கூறி எதிர்மனுதாரர்கள்/வாதிகள் வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளதாகவும், மேலும் வழக்கில் தபசில் சொத்து புஞ்சை நிலம் என பொய்யுரைத்து பிராது தபசில் சொத்திற்கு வருடத்தீர்வை ரூ.0.79- என நிர்ணயித்து 30 வருடத்திற்கு தீர்வை மதிப்பு ரூ.23.70- அதற்கு மினிமம் ரூ.1,000/- என நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தியுள்ளதாகவும், பிராது தபசில் சொத்தும், அதன் அருகில் உள்ள சொத்தும் வெகுகாலத்திற்கு முன்பு வீட்டு மனைகளாக மாறிவிட்டதாகவும், தாவா சொத்து தென்காசி வடகரை பிராதான சாலையில் அடுத்த மேல்புறமாக உள்ளதாகவும், பிராது தபசில் சொத்திற்கு தென்கிழக்கு பகுதியில் மனுதாரரும் அவரது மகனும் டீக்கடையில் பெட்டிக்கடையும் நடத்தி வருவதாகவும், மேலும் எதிர்மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தாக்கல் செய்துள்ள 02.06.1997 பாகவிடுதலை ஆவணத்தை தாவா சொத்தின் ஒரு பகுதியான 13 செண்ட் இடத்தின் மதிப்பு ரூ.1,04,762/- என மதிப்பீடு செய்யப்பட்டிருந்ததாகவும், தாவா இடத்தில் ஒரு சதுர மீட்டர் இடத்தின் மதிப்பு ரூ.1,400/- ஆக அரசு வழிகாட்டி மதிப்பு உள்ளதாகவும், அதனால் பிராது 1ம் தபசில் சொத்தின் மதிப்பு அரசு வழிகாட்டி மதிப்பு படி ரூ.2,90,000/-க்கு மேல் உள்ளதாலும், அதேபோல் தபசில் சொத்திற்கு வழக்கு தாக்கல் செய்யும் காலத்திலேயே மார்க்கெட் மதிப்பு ரூ.2,00,000/-க்கு மேல் இருந்ததாலும், அதனால் 1வது தபசில் சொத்தின் மதிப்பு ரூ.10,00,000/-க்கு மேல் இருக்கும். அதனால் இந்த வழக்கானது இந்நீதிமன்ற அதிகார வரம்பிற்கு வரவில்லை. அதனை முதன்மை எழுவினாவாக வணைந்து விசாரிக்க வேண்டி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3. எதிருரையின் சுருக்கம் :-

மனுதாரர்களின் மனு சட்டப்படடியும், நியாயப்படடியும் செல்லக்கூடியதில்லை. மனுவில் கோரும் பரிகாரம் மனுதாரர்களுக்கு கிடைக்கக்கூடியதில்லை. இந்த எதிர்மனுதாரர்கள்/வாதிகள் பிராது 2ம் தபசில் சொத்தின் ஒரு பகுதியான பிராது 1ம் தபசில் சொத்தைப் பொறுத்து விளம்புகை மற்றும் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரங்கள் கோரி 22.12.2016ம் தேதி தாக்கல் செய்துள்ளதாகவும், அதனால் அசல் வழக்கை தாக்கல் செய்யும் காலத்தில் இந்த எதிர்மனுதாரர்கள் பிராத்தில் கோரியுள்ள பரிகாரத்திற்கு பழைய நீதிமன்ற கட்டணத்தின்படி தபசில் சொத்தில் 30 வருட தீர்வை மதிப்பை கணக்கீடு செய்து அதனடிப்படையில் நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தியுள்ளதாகவும், புதிய நீதிமன்ற கட்டணம் 01.3.2017ல் நடைமுறைக்கு வந்துள்ளது. அதன்படி 01.03.2017ம் தேதிக்கு பின்னர் புதிதாக வழக்கு தாக்கல் செய்யும்போது தான் அரசு வழிகாட்டுதலின்படி நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்த வேண்டும் என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இந்த எதிர்மனுதாரர்கள் பழைய நீதிமன்ற முத்திரை கட்டண சட்டத்தின்படி கட்டணம் செலுத்தியுள்ளதால் புதிய முத்திரை கட்டண சட்டம் இவ்வழக்கிற்கு பொருந்தாது. அதனால் மனுதாரர்கள் கோரியுள்ளபடி இதுசம்பந்தமாக Preliminary issue வணைந்து விசாரிக்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை எனவும், எனவே மனுவை தள்ளுபடி செய்ய வேண்டுமென எதிருரை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

4) பிரச்சினை :-

இம்மனுவானது அனுமதிக்கப்படத்தக்கதா? இல்லையா? என்பதுதான் இம்மனுவின் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டிய பிரச்சினையாகும்.

பிரச்சினைக்கு தீர்வு :-

5(i) இருதரப்படும் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் பரிசீலனை செய்யப்பட்டன. மனுதாரர்கள் தரப்பில் எதிர்மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தாக்கல் செய்துள்ள அசல் வழக்கில் 1ம் தபசில் சொத்து புஞ்சை நிலம் என குறிப்பிட்டு அதற்கு 30 வருட தீர்வைக்காக நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தியுள்ளதாகவும், அதனால் பிராது தபசில் சொத்தும், அதன் அருகில் உள்ள சொத்துக்களும் வெகு காலத்திற்கு முன்பே வீட்டு மனைகளாக மாறிவிட்டதாலும், 1ம் தபசில் சொத்தின் அரசு வழிகாட்டு மதிப்பு படி ரூ.2,90,000/-க்கு

மேல் உள்ளதாலும், மார்க்கெட் மதிப்பு ரூ.2,00,000/-க்கு மேல் உள்ளதால் 1 வது தபசில் சொத்தான 5 செண்ட் இடத்தின் மதிப்பு ரூ.10,00,000/-க்கு மேல் இருக்கும். அதனால் இந்நீதிமன்ற அதிகார வரம்பிற்கு அப்பாற்பட்டிருப்பதால், அதுகுறித்து முதல்நிலை எழுவினா விசாரிக்கக் கோரி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

(ii) அதேவேளையில், எதிர்மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் அசல் வழக்கானது 22.12.2016 ம் தேதி தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளதாலும், தற்போது தபசில் சொத்தின் 30 வருட தீர்வை மதிப்பினை கணக்கீடு செய்து நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தப்பட்டதாகவும், 1.3.2017 ம் தேதிக்கு பின்னர் புதிய நீதிமன்ற கட்டண சட்டம் அமலுக்கு வந்த பின்பு தான் அரசு வழிகாட்டு மதிப்பின்படி செலுத்த வேண்டும். அதனால் அது சம்பந்தமாக முதல்நிலை எழுவினா வணைந்து விசாரிக்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை. இம்மனுவை தள்ளுபடி செய்யப்படவேண்டும் என ஆட்சேபிக்கப்பட்டுள்ளது.

(iii) மேற்படி இருதரப்பிலும் சொல்லப்பட்ட எதிரெதிர் சங்கதிகளை இந்நீதிமன்றம் பரிசீலனை செய்கையில், மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் தரப்பில் மனுவில் முதன்மை எழுவினா வணைந்து இந்த மனுவில் தீர்மானிக்கப்படவேண்டிய பிரச்சனையாக இருப்பது தபசில் சொத்து புஞ்சை நிலம் என பொய்யாக கூறி 30 வருடத்திற்கு தீர்வை மதிப்பு ரூ.23.70/- என மதித்து நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தியுள்ளது தவறு எனவும், தாவா சொத்தின் ஒரு பகுதியான 13 செண்ட் இடத்தின் மதிப்பு ரூ.1,04,762/- என எதிர்மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தாக்கல் செய்துள்ள பாக ஆவணத்தில் காட்டப்பட்டுள்ளதாகவும், மேலும் வழக்கு தாக்கல் செய்யும் காலத்தில் 1 ம் தபசில் சொத்திற்கு மார்க்கெட் மதிப்பு ரூ.10,00,000/-க்கு மேல் இருக்கும். அதனால் இந்த நீதிமன்ற அதிகார வரம்பிற்கு அப்பாற்பட்டுள்ளதாக சொல்லப்பட்டுள்ளது.

(iv) எதிர்மனுதாரர்கள்/வாதிகள் அசல் வழக்கினை 1 வது தபசில் சொத்து தங்களுக்கு பாத்தியப்பட்டது என விளம்புகை செய்யக் கோரி தாக்கல் செய்துள்ளார்கள். ஷை சொத்திற்கு நீதிமன்ற கட்டணத்திற்கு தீர்வை அடிப்படையில் செலுத்தியுள்ளார்கள். பழைய நீதிமன்ற கட்டணம் பிரிவு 25(பி) ல் கீழ்க்கண்டவாறு சொல்லப்பட்டுள்ளது.

(b) where the prayer is for a declaration and for consequential injunction and the relief sought is with reference to any immovable property, fee shall be computed on one-half of the market value of the property or on [rupees one thousand], whichever is higher;

எனவே அசையா சொத்தானது காலியிடமாக இருந்தால் அதன் மார்க்கெட் மதிப்பு பாதிக்கு நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்த வேண்டும். அதேவேளையில் அசையா சொத்தானது புஞ்சை நிலமாக இருந்தால் அதன் மதிப்பு ரூ.1,000/- ஆக மதித்து 30 வருட தீர்வைக்கு நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்த வேண்டும். இந்த வழக்கில் 1ம் தபசில் சொத்தானது புஞ்சை நிலம் இல்லை என்பதற்கு மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எந்தவொரு ஆவணமும் தாக்கல் செய்யவில்லை. அதனால் எதிர்மனுதாரர்கள்/வாதிகள் அசல் வழக்கினை தாக்கல் செய்யும்போது புஞ்சை நிலம் என்பதால் கிஸ்தி அடிப்படையில் பழைய நீதிமன்ற கட்டணப்படி செலுத்தியுள்ளார்கள். மேலும் தபசில் சொத்திற்கு எதிர்மனுதாரர்கள்/வாதிகள் கிஸ்தி அடிப்படையில் நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தியிருப்பது இந்த நீதிமன்ற அதிகார வரம்பிற்குள் வருகிறதா? இல்லையா? என்பது சட்டமும், பொருண்மையும் சார்ந்த வினாவாகும் (Mixed question of law and fact) ஆகும். அதனை இந்த மனுவில் தீர்மானிக்க முடியாது. சாட்சியங்கள் மற்றும் ஆவணங்கள் அடிப்படையில் தான் தீர்மானிக்க முடியும். எனவே மனு நிலைக்கத்தக்கதல்ல என இந்நீதிமன்றம் முடிவுக்கு வருகிறது.

முடிவாக,

இந்த மனுவானது தள்ளுபடி செய்து உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

இந்த உத்தரவானது என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சுக்கு சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, பின்பு என்னால் பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு, இன்று 2025 ஆம் ஆண்டு அக்டோபர் திங்கள் 22 ம் நாள் இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும்
நீதித்துறை நடுவர், செங்கோட்டை.

மனுதாரர்கள் தாப்பு சாட்சி, சான்றாவணம் :- இல்லை

எதிர்மனுதாரர்கள் தாப்பு சாட்சி, சான்றாவணம் :- இல்லை.

மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும்
நீதித்துறை நடுவர், செங்கோட்டை.

மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும்
நீதித்துறை நடுவர் நீதிமன்றம்,
செங்கோட்டை.

ஐ.ஏ.எண். 7/2023

IN

அ.வ.எண்.2/2017

நேரிய/வரைவு உத்தரவு

நாள்:22.10.2025