மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், சாத்தூர்

முன்னிலை – செல்வி. அ. இலக்கியா, பி.பி.ஏ., எல்எல்.பி.,
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, சாத்தூர்
2026 ம் ஆண்டு ஜூன் திங்கள் 06 ம் நாள் சனிக்கிழமை
இடைநிலை மனு எண்.10/2025
இன்
அசல் வழக்கு எண்.26/2020

R.S. ராகுல்
(வாதியின் பவர் ஏஜெண்ட் ரேணுகா மூலம்) .. மனுதாரர்/வாதி

/எதிர்/

1. தனலட்சுமி
2. வட்டாட்சியர் அவர்கள்,
   சாத்தூர்.
3. சார்பதிவாளர் அவர்கள்,
   சாத்தூர். எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள்

4. பிரதாப் சந்திரகுமார் .. உத்தேச 4 ம் எதிர்மனுதாரர்/ உத்தேச 4 ம் பிரதிவாதி.

இந்த மனுவானது இறுதியாக என் முன்பாக 27.04.2026 அன்று விசாரணைக்காக வந்த போது மனுதாரர்/வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு. G.R. முருகன், அவர்கள் ஆஜராகியும், 1ம் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு. வெ. விநாயகமூர்த்தி, அவர்கள் ஆஜராகியும், 2, 3 எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில் அரசு வழக்கறிஞர் அவர்கள் ஆஜராகியும், 4 ம் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு. R. வினோத்குமார், அவர்கள் ஆஜராகியும், 1 முதல் 3 எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில் எதிருரை இல்லை என மேற்குறிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளதாலும், இருதரப்பிலும் நிகழ்த்திய வாதுரை, மனு, அபிடவிட்டு, எதிருரை ஆகியவற்றைப் பரிசீலித்தும் இதுநாள் வரையில் என் சீரிய பரிசீலனையில் இருந்து வந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் கீழ்க்கண்டவாறு வழங்கும்,

உத்தரவு

இந்த மனுவானது அபிடவிட்டில் கண்டுள்ள காரணங்களினால் பிராதை சீர்திருத்தம் செய்ய உத்தரவிட வேண்டி கட்டளை 6 விதி 17 , 18 மற்றும் பிரிவு 151 உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் கீழ் மனுதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2) **மனுதாரர்/வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள அபிடவிட்டு சுருக்கம்:–**

2.1. மனுவில் மனுதாரர். அசல் வழக்கில் வாதியின் பவர் ஏஜெண்ட் ஆவார்.

அசல் வழக்கானது தபசில் சொத்து வாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது என்று விளம்புகை செய்தும், அதன் தொடர்ச்சியாக வாதி தபசில் சொத்தை அமைதியான முறையில் அனுபவம் செய்து வருவதை 1, 2 பிரதிவாதிகளோ அவர்களது வகையாட்களோ எந்த வகையிலும் இடைஞ்சல் செய்யக் கூடாது என்று நிரந்தர தடையுறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் கோரியும், அதேபோல் 1ம் பிரதிவாதிக்கு வாதியின் தாத்தா ராஜகோபால் 03.02.1996ம் தேதிய சீர்திருத்தம் செய்து கொடுத்ததாக சொல்லப்படும் சீர்திருத்த பத்திரம் செல்லாது என்று விளம்புகை செய்தும், மேற்படி 03.02.1996 தேதிய சீர்திருத்த பத்திரம் குறித்து 3ம் பிரதிவாதி அலுவலகத்தில் ஏற்படுத்திய பத்திர பதிவை நீக்கம் செய்தி 3ம் பிரதிவாதிக்கு எதிராக செயலுறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் கோரியும் தாவா வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2.2. ஷை வழக்கானது நீதிமன்றத்தில் நிலுவையில் இருந்து வரும் சூழ்நிலையில் 1ம் எதிர்மனுதாரர்/1ம் பிரதிவாதி மற்றும் உத்தேச எதிர்மனுதாரர்/உத்தேச பிரதிவாதிக்கு தபசில் சொத்தில் ஒரு பகுதியை விற்பனை செய்துள்ள விவரம் தபசில் சொத்து சம்பந்தமாக வில்லங்கம் எடுத்து பார்த்த போது தான் மனுதாரர்/வாதிக்கு தெரிய வந்துள்ளது. மேற்படி 1ம் எதிர்மனுதாரர்/1ம் பிரதிவாதியின் செயல் சட்டத்திற்கு விரோதமானதாகும். மேற்படி வழக்கில் மனுதாரர் தரப்பிற்கு நல்ல வாதம் உள்ளது. எனவே இத்துடன் தாக்கல் செய்துள்ள மனுவில் குறிப்பிடப்பட்ட நபரை தாவா வழக்கில் கட்சிக்காரராக சேர்க்க அனுமதி வழங்கக் கோரி இ.ம.எண்.08/2024 மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டிருந்தது. மேற்படி மனு கடந்த 13.08.2024ம் தேதி அனுமதிப்பட்டதன் பேரில் தாவா வழக்கில் உத்தேச எதிர்மனுதாரரை 4ம் பிரதிவாதியாக சேர்த்தும், மேற்படி 1ம் பிரதிவாதியும், அவரது வாரிசும் சேர்ந்து உத்தேச 4ம் பிரதிவாதிக்கு கிரையம் செய்து, சாத்தூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் 9247/2023ன் மூலம் பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணமானது செல்லாது என விளம்புகை செய்ய பரிகாரம் கோரியும் தாவா பிராதை சீர்திருத்தம் செய்ய வேண்டிய சூழ்நிலை இருந்து வருகிறது. இல்லாது போனால் மனுதாரருக்கு அநேக கஷ்ட நஷ்டங்கள் ஏற்படக்கூடும். எனவே மனு தாக்கல்.

3) **<u>4ம் எதிர்மனுதாரர்/4ம் பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள எதிருரையின் சுருக்கம்—</u>**

3.1. இ.ம.எண்.10/2025 மனுவில் தான் 4ம் பிரதிவாதியாக இருப்பதாகவும்,

இவ்வழக்கின் உண்மைகள் மற்றும் சூழ்நிலைகளை நன்கு அறிந்திருப்பதாலும், இந்த எதிருரையை தாக்கல் செய்ய தனக்குத் தகுதி உள்ளதென 4-வது பிரதிவாதி சமர்ப்பித்துள்ளார் என்றும், கடந்த 25.08.2023 தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனைப் பத்திரத்தை எதிர்த்து வழக்குரையில் திருத்தம் கோரி மனுதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனுவானது, முற்றிலும் நிலைநிறுத்தத்தக்கதல்ல. இம்மனுவில் உள்ள அனைத்து சங்கதிகளும் உண்மைக்குப் புறம்பானவையாகும். 2020-ஆம் ஆண்டிலிருந்து நிலுவையில் உள்ள வழக்கின் நடவடிக்கைகளைத் தாமதப்படுத்தும் தீய நோக்கத்துடன், தற்போதைய மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. மேலும், இத்தகைய காலதாமதமான நிலையில் திருத்தம் கோருவதற்கு எவ்விதமான முறையான காரணமும் குறிப்பிடப்படவில்லை.

3.2. கட்டளை 6 விதி 17 உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத்தின் கீழ் தேவைப்படும் உரிய காரணங்களை மனுதாரர் எடுத்துக் கூறவில்லை.

3.3. 4-வது எதிர்மனுதாரர் மூல ஆவணங்கள் மற்றும் வருவாய் ஆவணங்களைச் சரிபார்த்த பின்னரும், சாத்தூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் ஆவண எண் 9247/2023-இன் கீழ் 25.08.2023 தேதியில் முறையாகப் பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனைப் பத்திரம் வாயிலாக, தகுந்த விலை கொடுத்து மேலே குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சொத்தை நம்பிக்கைக்குரிய வாங்குபவர் (Bonafide Purchaser) என்ற நிலையில் பெற்றுள்ளார்.

3.4. 08.02.1994 தேதியிட்ட மற்றும் ஆவண எண் 222/1994 கொண்ட பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனைப் பத்திரம் மூலமாகவும், 23.02.1994 தேதியிட்ட மற்றும் ஆவண எண் 512/1994 கொண்ட திருத்தப் பத்திரம் மூலமாகவும் விற்பனையாளர்கள் வழக்கு சொத்தின் உரிமையை தெள்ளத்தெளிவாக பெற்றுள்ளனர். அதன் பின்னர், சொத்து சட்டப்பூர்வ வாரிசுதாரர்களுக்குச் சென்றடைந்தது. மேலும், 29.04.2022 தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட பொது அதிகாரப் பத்திரம் வாயிலாக இந்த எதிர்மனுதாரருக்கு சாதகமாக விற்பனைப் பத்திரத்தை நிறைவேற்ற வழிவகுத்தது.

3.5. வழக்குச் சொத்தை வாங்கிய நாள் முதல், தான் அச்சொத்தின் மீது தொடர்ச்சியான, சட்டபூர்வமான உடைமையையும் அனுபவத்தையும் கொண்டுள்ளதாக 4-ம் எதிர்மனுதாரர் சமர்ப்பிக்கின்றார். மேலும், விற்பனைப் பத்திரம் நிறைவேற்றப்பட்ட

நேரத்திலேயே அச்சொத்தின் உடைமை தன்னிடம் ஒப்படைக்கப்பட்டதாகவும் அவர் குறிப்பிடுகிறார். வழக்குச் சொத்து தொடர்பாகச் செலுத்த வேண்டிய அனைத்துச் சட்டபூர்வ வரிகளையும், அச்சொத்தை வாங்கிய நாள் முதல் இன்று வரை தான் தவறாமல் செலுத்தி வருவதாகவும், இச்செயலே தனது உடைமையையும் அனுபவத்தையும் தெளிவாக நிலைநாட்டுகிறது.

3.6. மனுதாரர் வழக்குச் சொத்தை ஒருபோதும் தன் உடைமையில் கொண்டிருக்கவில்லை. அச்சொத்தின் மீது அவருக்கு எவ்வித உரிமையோ இல்லை. வழக்கு சொத்துக்குரிய உரிமை எதையும் நிலைநாட்டாமல், மனுதாரர் ஒரு ஆவணத்தைச் செல்லாததாக்கக் கோர முடியாது. மனுதாரர் கோரும் திருத்தமானது, ஒரு புதிய வழக்குக் காரணத்தை அறிமுகப்படுத்துவதாகவும், வழக்கின் தன்மையையும் இயல்பையும் கணிசமாக மாற்றியமைப்பதாகவும் உள்ளதால், அத்திருத்தம் சட்டப்படி அனுமதிக்கத்தக்கதல்ல. விற்பனைப் பத்திரம் தொடர்பாகக் கோரப்பட்ட நிவாரணம் காலாவதியாகிவிட்டது . எனவே மனுதாரரின் மனுவை 4ம் எதிர்மனுதாரரின் செலவுத் தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்யுமாறு வேண்டப்படுகிறது.

4) இந்த மனுவில் தீர்மானிக்கப்படவேண்டிய பிரச்சனை யாதெனில் இம்மனு அனுமதிக்கக்கூடியதா? இல்லையா? என்பதைக் காண்பதேயாகும்.

5) மனுதாரர்கள் தரப்பில் வாய்மொழி சாட்சியமும், ஆவண சாட்சியமும் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை.

6) **<u>தீர்வு</u>**:-

6.1. மனு பரிசீலிக்கப்பட்டது. இருதரப்பு வாதங்கள் ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டன. மனுதாரர் தரப்பில் ஏற்கனவே இ.ம.எண்.08/2024 மனு அனுமதித்தன் பேரில் தாவா வழக்கில் உத்தேச எதிர்மனுதாரரை 4ம் பிரதிவாதியாக சேர்த்தும் மேலும் 4ம் பிரதிவாதிக்கு கிரையம் செய்துள்ள ஆவணமானது செல்லாது என்ற விளம்புகை பரிகாரம் கோரி பிராதை சீர்திருத்தம் செய்ய வேண்டி மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

6.2. எதிர்மனுதாரர்கள் இம்முறையீட்டை மறுத்து, இது முற்றிலும் புதிய வியாஜ்ஜிய மூலத்தை உருவாக்குகிறது என்றும், ஏற்கனவே இ.ம.எண்.08/2024-ல் தரப்பினரைச் சேர்க்க மட்டுமே நீதிமன்றம் அனுமதித்த நிலையில், தற்போது

பரிகாரத்தையே திருத்தக் கோருவது சட்டப்படி ஏற்புடையதல்ல என்றும், எனவே இம்மனு தள்ளுபடி செய்யத்தக்கது என்றும் வாதிட்டுள்ளனர்.

6.3. ஏற்கனவே இ.ம.எண்.08/2024 அனுமதிக்கப்பட்டு 4–ம் பிரதிவாதி சேர்க்கப்பட்டுள்ள நிலையில், அதன் பின்னிலை விளைவாகக் கோரப்படும் இத்திருத்த மனுவை அனுமதிக்கலாமா மற்றும் இது புதிய வியாஜ்ஜிய மூலத்தால் பாதிக்கப்படுகிறதா என்பதை குறித்து பரிசீலித்துப் பார்க்கையில் ,

6.4. எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில் இது புதிய வியாஜ்ஜிய மூலம் என்று வாதிடப்பட்டாலும், இந்தச் சொத்து பரிமாற்றம் வழக்கு நிலுவையில் இருந்த காலத்தில் (Lis Pendens – சொத்துரிமை மாற்றல் சட்டம் பிரிவு 52) நிகழ்ந்த ஒன்றாகும். வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும்போது பிரதிவாதியால் ஏற்படுத்தப்படும் புதிய வில்லங்கங்கள் மற்றும் ஆவணங்கள் முதன்மை வழக்கின் முடிவிற்கு உட்பட்டவை ஆகும். இது முற்றிலும் புதிய வியாஜ்ஜிய மூலம் அல்ல, மாறாக நிலுவையில் உள்ள வழக்கின் தொடர்ச்சியாக உருவானது இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

6.5. உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் கட்டளை I விதி 10–ன் கீழ் ஒரு புதிய நபர் வழக்கில் பிரதிவாதியாக இணைக்கப்படும்போது, அவருக்கு எதிராக என்ன பரிகாரம் கோரப்படுகிறது என்பதைப் பிராதில் திருத்தம் செய்து சேர்க்க வேண்டியது கட்டாயமான சட்ட நடைமுறையாகும். 4–ம் பிரதிவாதிக்குச் சாதகமாக ஏற்படுத்தப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தை (Doc. No. 9247/2023) ரத்து செய்யவோ அல்லது செல்லாது என அறிவிக்கவோ கோராமல், வெறும் பிரதிவாதியாக மட்டும் அவரை வைத்திருப்பது வழக்கின் நோக்கத்தையே சிதைத்துவிடும் என்ற காரணத்தினாலும், பல்வேறு வழக்குகள் இதன்மூலம் தொடர்வதை தவிர்க்கும் பொருட்டு இம்மனுவானது அனுமதிப்பதே நீதியின் பால் உகந்தது என இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

6.6. இதற்கு சான்றாக மாண்புமிகு உச்ச நீதிமன்றம் பல்வேறு தீர்ப்புகள் வாயிலாக வழக்கின் தன்மை மாறாத பட்சத்தில், இருதரப்பு விவகாரங்களையும் ஒரே வழக்கில் முழுமையாகத் தீர்ப்பதற்குக் கட்டளை VI விதி 17–ன் கீழான திருத்தங்கள் தாராளமாக அனுமதிக்கப்பட வேண்டும் என்று எடுத்துரைத்துள்ளது.

6.7. எனவே, வாதிகளின் இந்தத் திருத்த மனுவானது காலாவதி தோஷத்தாலோ அல்லது புதிய வியாஜ்ஜிய மூலத்தாலோ பாதிக்கப்படவில்லை என்பதும், நீதியின் நலன்

கருதி இதனை அனுமதிப்பதே முறையானது.

இறுதியாக, இந்த மனு அனுமதித்து உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத் தொகை இல்லை.

இந்த உத்தரவு என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, என்னால் பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு 2026ம் ஆண்டு ஜுன் திங்கள் 06ம் நாள் இத்திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

ILAKKIYA Digitally signed by ILAKKIYA
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
சாத்தூர்.

மனுதாரர்/வாதி தரப்பு சாட்சி, சான்றாவணங்கள் : இல்லை
எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் தரப்பு சாட்சி, சான்றாவணங்கள் : இல்லை

ILAKKIYA Digitally signed by ILAKKIYA
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
சாத்தூர்.

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம்,
சாத்தூர்.
இ.ம.எண்.10/2025
உள்
அ.வ.எண்.26/2020
<u>உத்தரவு</u>
நாள்– 06.06.2026.