முதலாவது கூடுதல் சார்பு நீதிமன்றம், விழுப்புரம்

முன்னிலை :- திரு. A. தமிழ்செல்வன், எம்.எல்.,

முதலாவது கூடுதல் சார்பு நீதிபதி, விழுப்புரம்

2024ம் ஆண்டு செப்டம்பர் திங்கள் 30ம் நாள் திங்கள்கிழமை

அசல் வழக்கு எண்.520/2022

(CNR.No.TNVP02-001629-2022)

அலமேலு ... வாதி

/எதிர்/

ஆறுமுகம் ... பிரதிவாதி

இவ்வழக்கு 10.10.2022 தேதியில் தாக்கல் செய்யப்பட்டு 19.10.2022 அன்று கோப்புக்கு எடுக்கப்பட்டு 23.09.2024 தேதியில் இறுதியான விசாரணைக்காக என் முன்னர் வந்தபோது வாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.கல்பட்டு V.இராஜா அவர்கள் ஆஜராகியும், பிரதிவாதிக்கு அழைப்பானை சார்வாகியும் அவரை நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜராகாததால் அவர் ஒருதலைபட்ச படுத்தப்பட்டும், வாதி தரப்பு வாதத்தை கேட்டும் வழக்கு ஆவணங்களை பரிசீலினை செய்தும், இது நாள் வரையில் இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனையில் இருந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்......

தீர்ப்புரை

வாதி எப்போதும் தயாராகவும் விருப்பத்துடனும் வைத்துள்ள கிரைய மீதி தொகை ரூ.4,50,000/-த்தை பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு 06.10.2021

தேதியிட்ட கிரைய உடன்படிக்கை பத்திரப்படி வாதி பெயருக்கு தாவா சொத்தை கிரைய பத்திரப்பதிவு செய்து கொடுக்க பிரதிவாதி மீது உத்தரவு அளித்தும் மாற்று பரிகாரமாக வாதி பிரதிவாதியிடம் கடந்த 06.10.2021 தேதியில் கொடுத்த கிரைய முன்தொகை ரூ.5,50,000/-த்தையும் மற்றும் மேற்படி முன்தொகைக்கு தாவா தாக்கல் செய்த தேதி முதல் தொகை வசூல் காலம் வரை உரிய நீதிமன்ற வட்டியுடன் வாதிக்கு பிரதிவாதி வழங்க உத்தரவு அளித்தும் இந்த வழக்கு செலவுத் தொகையை வாதிக்கு பிரதிவாதி கொடுக்க உத்திரவிட வேண்டியும் இவ்வழக்கு தாக்கல்.

2) <u>வழக்குரையின் சுருக்கம் பின்வருமாறு</u> :-

தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு பாத்தியமானதும் 25.06.1997 தேதியில் பவர் ஏஜெண்ட் பி.வெள்ளையக்கவுண்டர் அவர்களிடம் ஆவண எண்.1717/1997 ஆக சுயமாக கிரையம் பெற்ற சர்வ சுதந்திரமாக ஆண்டனுபவித்து வந்த சொத்து ஆகும் என்றும் அதனை வாதி கிரையம் கேட்க அதற்கு பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டு கிரைய விலையாக தொகை ரூ.10,00,000/- நிர்ணயம் செய்து அதற்கு பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டு மேற்படி தொகையில் வாதியிடம் இருந்து பிரதிவாதி அட்வான்சாக தொகை ரூ.5,50,000/- பெற்றுக்கொண்டு மீதி கிரைய தொகை ரூ.4,50,000/-த்தை ஒரு வருட காலத்திற்குள் பிரதிவாதியிடம் கொடுத்து கிரையத்தை பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும் என்றும், மேற்படி காலக்கெடுவிற்குள் கிரையம் செய்து கொடுக்க தயாராக இருந்து அது சமயம் வாதி பாக்கி தொகையை கொடுத்து கிரையத்தை ரிஜிஸ்டர் எழுதி வாங்கிக்கொள்ள தவறினால் மேற்படி அட்வான்ஸ் தொகையை இழக்க வேண்டியது என்றும், காலக்கெடுவிற்குள் கிரையம் செய்து கொடுக்க மறுத்தாலோ காலம் தாழ்த்திக்கொண்டு வந்தாலோ வாதி அட்வான்ஸ் தொகை போக பாக்கி உள்ள தொகையை கோர்ட்டில்

டெபாசிட் செய்து கோர்ட் மூலம் கிரைய சுவாதீனம் அடைந்து கொள்ள வாதிக்கு முழு உரிமை உண்டு என்றும், வில்லங்கள் இருந்தாலும் பிரதிவாதியின் சொந்த செலவில் தீர்த்துக்கொடுக்க வேண்டியது என்றும் சொத்து பிரதிவாதி வசமே உள்ளது என்றும் பேசி சம்மதித்து இருவரும் கடந்த 06.10.2021 தேதியில் கிரைய உடன்படிக்கை பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்துக்கொண்டார்கள் என்றும் கிரைய உடன்படிக்கை பத்திரத்தின் படி பிரதிவாதியிடம் வாதி கடந்த சில மாதங்களாக கிரைய உடன்படிக்கையில் கண்ட மீதி தொகை ரூ.4,50,000/-த்தை கொடுக்க தயாராகவும் விருப்பத்துடனும் வைத்துக்கொண்டு பிரதிவாதியை நேரில் சந்தித்து கிரையத்தை பதிவு செய்து கொடுக்க வாதி நேரடியாகவும் அவரது ஆட்கள் மூலமும் பிரதிவாதியை அணுகியதற்கு, பிரதிவாதி வேண்டுமென்றே காலதாமதம் செய்து வந்தார் என்றும் அதனால் வாதி கிரைய உடன்படிக்கை பத்திரத்தின் படி கிரைய மீதிதொகையை பெற்றுக்கொண்டு கிரையத்தை பதிவு செய்து கொடுக்க கோரி தனது வழக்கறிஞர் மூலம் கடந்த 02.09.2022 தேதியில் ஒரு வழக்கறிவிப்பு செய்தார் என்றும் அந்த வழக்கறிவிப்பை பெற்றுக்கொண்ட பிரதிவாதி எந்த வித பதிலறிவிப்போ அல்லது கிரையத்தை பதிவு செய்வதற்கோ எந்தவித நடவடிக்கையும் எடுக்கவில்லை என்றும் அதனால் இந்த தாவாவை தாக்கல் செய்வதை தவிர வாதிக்கு வேறு வழியில்லை என்றும் வாதி மீதி கிரைய தொகை ரூ.4,50,000/-த்தை சமூகம் நீதிமன்றம் அவர்கள் உத்தரவிடும் சமயத்தில் சமூகம் நீதிமன்ற பெயரில் வங்கியில் வைப்பீடு செய்ய வாதி தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் இருக்கிறார் என்றும் மேலும் தாவா கிரைய உடன்படிக்கை பத்திரம் 06.10.2021 தேதியில் ஏற்பட்டு கிரையத்தை நிறைவேற்ற ஒரு வருட காலம் குறிப்பிட்டுள்ளதால் 05.10.2022 தேதியுடன் கால அவகாசம் முடிவடைந்துவிட்டது என்றும் மேலும் சமூகம் நீதிமன்றத்திற்கு 01.10.2022

முதல் 09.10.2022 வரை தசரா விடுமுறை என்பதால் மேற்படி 05.10.2022 தேதியில் தாவா தாக்கல் செய்ய இயலவில்லை என்றும் அதனால் தசரா விடுமுறை முடிந்து சமூகம் நீதிமன்ற முதல் வேலை நாளான 10.10.2022 தேதியில் இந்த தாவா சமூகம் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்படுகிறது என்றும் கூறி இத்தாவா செய்யப்பட்டுள்ளது.

3. இவ்வழக்கில் பிரதிவாதிக்கு அழைப்பாணை சார்வாகி அவரை நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜராகாததால் கடந்த 29.11.2022 அன்று அவர் ஒருதலைப்பட்சமாக தீர்மானிக்கப்பட்டார்கள்.

4. வாதி தரப்பில் வாதி தன்னை வா.சா.1 ஆக விசாரித்து வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.4 சான்றாவணங்களை குறியீடு செய்துள்ளார். வாதி தரப்பில் வா.சா.2 ஆக திரு.புஷ்பராஜ் என்பவர் விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். பின் வாதி தரப்பு சாட்சியம் முடிக்கப்பட்டு வாதி தரப்பு வாதம் கேட்கப்பட்டது. வழக்கு ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டது.

5. தீர்வுக்கான பிரச்சனை :-

(1) 06.10.2021 தேதியிட்ட பதிவு கிரைய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற வாதி விருப்பமாகவும் தயாராகவும் இருந்ததாக நிரூபித்துள்ளாரா ?

(2) வழக்கில் கோரியவாறு 06.10.2021 தேதியிட்ட பதிவு கிரைய ஒப்பந்தப்படி பிரதிவாதிக்கு எதிராக வாதி ஏற்றதை ஆற்றுகின்ற பரிகாரத்தை பெறத்தக்கவரா அல்லது இல்லையா?

(3) வாதிக்கு மாற்றுபரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதா ?

என்பதே இவ்வழக்கில் தீர்வு காணவேண்டிய பிரச்சனையாகும்

<u>தீர்வு :-</u>

<u>6. பிரச்சனை 1 மற்றும் 2 :-</u>

வாதி தரப்பில் முன்னிலையான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் அவர்கள் தனது வாதத்தில், தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு பாத்தியமானது என்றும் 25.06.1997 தேதியில் பவர் ஏஜென்ட் பி.வெள்ளையக்கவுண்டர் அவர்களிடம் ஆவண எண்.1717/1997 ஆக சுயமாக கிரையம் பெற்ற சர்வ சுதந்திரமாக ஆண்டனுபவித்து வந்த சொத்து என்றும் பிரதிவாதி வழக்கு சொத்தினை வாதி பேருக்கு ரூ.10,00,000/-க்கு கிரையம் கொடுப்பதாகப் பேசி முடிவு செய்து பிரதிவாதி வாதியிடம் 06.10.2021 தேதியில் கிரைய முன் தொகையாக ரூ.5,50,000/- பெற்றுக்கொண்டு மேற்படி தேதியில் வாதியும், பிரதிவாதியும் ஒரு பதிவு கிரைய ஒப்பந்தப் பத்திரம் ஏற்படுத்திக்கொண்டுள்ளார்கள் என்றும் பாக்கி தொகை ரூ.4,50,000/-ஐ கிரைய ஒப்பந்தப்பத்திர தேதியிலிருந்து ஒரு வருட காலக் கெடுவிற்குள் பிரதிவாதியிடம் வாதி ரொக்கமாய் கொடுப்பதாக ஒப்புக்கொண்டார் என்றும், மேற்படி விற்கிரைய அக்ரிமெண்ட் படி வாதி ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற எண்ணி பிரதிவாதியை அணுகியபோது பிரதிவாதி ஒத்துழைப்பு வழங்காமல் வாதியை ஏமாற்றும் பொருட்டு பிரதிவாதி பலவித சாக்குபோக்கு சொல்லி தாவா சொத்தினை வாதிக்கு கிரையம் கொடுக்காமல் காலம் தாழ்த்தி வந்துள்ளார் என்றும் மேலும் பிரதிவாதியை கிரையத்திற்கு நேரிலும் அறிவிப்பு மூலமும் அழைத்தும் கிரையம் எழுதிக் கொடுக்கவில்லை என்றும் வாதி தன் வழக்கை வா.சா.1, வா.சா.2 மற்றும் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.4 மூலம் மெய்ப்பித்துள்ளார் என்றும் கூறி வழக்கை தீர்ப்பு செய்யுமாறு வேண்டி வாதிட்டார்.

7. வாதி தரப்பு வாதமும் வழக்கு ஆவணமும் கவனத்துடன் பரிசீலித்து கருத்தில் கொள்ளப்பட்டது.

8. வா.சா.1/வாதி தனது முதல் விசாரணை சாட்சிய பிரமாண வாக்கு மூலத்தில் பிராது சங்கதிகளை அனுசரித்து சாட்சியம் அளித்துள்ளார். வா.சா.2/தாவா உடன்படிக்கை பத்திரத்தின் முதல் சாட்சி வா.சா.1 சாட்சியத்திற்கு ஒத்திசைந்து சாட்சியம் அளித்துள்ளார்.

9. வா.சா.ஆ.1 பதிவு கிரைய ஒப்பந்தம் மூலம் வாதிக்கும் பிரதிவாதிக்கும் இடையில் வழக்கு சொத்து பொறுத்து பதிவு கிரைய ஒப்பந்தம் சாட்சிகளின் முன்னிலையில் 06.10.2021 அன்று ஏற்பட்டு இருப்பதும் தாவாவில் வாதி கூறியபடி கிரைய தொகை ரூ.10,00,000/- பேசப்பட்டு முன்தொகை ரூ.5,50,000/- பெறப்பட்டு பாக்கித் தொகை ரூ.4,50,000/-ம் ஒரு வருட கால கெடுவுக்குள் பெற்று பதிவு கிரையம் செய்ய பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டு இருப்பதும் வாதி சார்பில் முதல் நிலை நோக்கில் மெய்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

10. வா.சா.ஆ.2 அறிவிப்பு மூலம் வாதி பிரதிவாதிக்கு தனது வழக்கறிஞர் மூலம் 02.09.2022 அன்று தாவா கிரைய ஒப்பந்தப்படி தாவா சொத்தை பொருத்து கிரையம் பதிவு செய்து கொடுக்க கேட்டு அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார் என்பது முதல் நிலை நோக்கில் வாதி தரப்பில் மெய்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

11. வா.சா.ஆ.3 ஒப்புகை அட்டை மூலம் மேற்படி வாதி அனுப்பிய அறிவிப்பை பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டிருப்பது முதல் நிலை நோக்கில்

வாதி தரப்பில் மெய்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

12. வா.சா.ஆ.4 கிரைய பத்திரம் மூலம் தாவா சொத்தை 25.06.1997 தேதியில் பவர் ஏஜென்ட் பி.வெள்ளையக்கவுண்டர் என்பவரிடம் இருந்து பிரதிவாதி கிரையம் பெற்றுக்கொண்டிருப்பது முதல் நிலை நோக்கில் வாதி தரப்பில் மெய்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

13. பிரதிவாதி தரப்பில் தாவா பிராதை மறுத்து எதிர் வழக்குரை தாக்கல் செய்யவில்லை. அவர் வா.சா.1, வா.சா.2 சாட்சியத்தையும் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.4 வரையிலான சான்றாவணங்களையும் குறுக்கு விசாரணை செய்து மறுக்கவில்லை. மேற்படி அறிவிப்புக்கு பிரதிவாதிகள் பதில் அறிவிப்பும் கொடுக்கவில்லை. வாதி பாக்கிக் கிரையத் தொகையான ரூ.4,50,000/-ஐ நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்யவில்லை.

14. மேற்கூறிய அனைத்து காரணங்களால் வாதி தரப்பு வாதம் ஏற்கப்பட்டு, வழக்கானது பிரதிவாதிக்கு எதிராக ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரத்திற்காக செலவுத்தொகையுடன் தீர்ப்பு செய்யத்தக்கது என்றும் 06.10.2021 தேதியிட்ட தாவா பதிவு கிரைய ஒப்பந்தப்படி பாக்கித் தொகை ரூ.4,50,000/-யை வாதி இந்நீதிமன்றத்தில் ஒரு மாத காலத்திற்குள் வைப்பீடு செய்ய வேண்டும் என்றும் பிரதிவாதி அதை பெற்றுக்கொண்டு வழக்கு சொத்து பொறுத்து மூன்று மாதத்திற்குள் வாதி பெயருக்கு பதிவுக்கிரையம் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும் என்றும் அவ்வாறு எழுதிக்கொடுக்க தவறினால் வழக்கு சொத்து பொறுத்து வாதி பேருக்கு பிரதிவாதிக்காக இந்த நீதிமன்றம் பதிவு கிரையம் எழுதிக் கொடுக்க வேண்டும் என்றும் இந்நீதிமன்றம் தீர்வு காண்கிறது. அவ்வாறே பிரச்சனை 1 மற்றும் 2க்கு விடை காண்கிறது.

15. பிரச்சனை 3 :-

பிரச்சனை 2ல் வாதிக்கு ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கது என்று தீர்வு கண்டுள்ளதால் வாதிக்கு மாற்று பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்வு காண்கிறது. பிரச்சனை 3க்கு அவ்வாறே விடை காண்கிறது.

உத்தரவு

முடிவாக,

(i) வழக்கானது பிரதிவாதிக்கு எதிராக ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரத்திற்காக செலவுத்தொகையுடன் தீர்ப்பு செய்யப்படுகிறது.

(ii) 06.10.2021 தேதியிட்ட தாவா பதிவு கிரைய ஒப்பந்தப்படி பாக்கித் தொகை ரூ.4,50,000/-யை வாதி இந்நீதிமன்றத்தில் ஒரு மாத காலத்திற்குள் வைப்பீடு செய்ய வேண்டும் என்றும் பிரதிவாதி அதை பெற்றுக்கொண்டு வழக்கு சொத்து பொறுத்து மூன்று மாதத்திற்குள் வாதி பெயருக்கு பதிவுக்கிரையம் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும் என்றும் அவ்வாறு எழுதிக்கொடுக்க தவறினால் வழக்கு சொத்து பொறுத்து வாதி பேருக்கு பிரதிவாதிக்காக இந்த நீதிமன்றம் பதிவு கிரையம் எழுதிக் கொடுத்து கிரைய சொத்தை வாதி வசம் ஒப்புவிக்க உரிய நடவடிக்கை வாதி மேற்கொள்ளலாம் என்றும் உத்தரவிடப்படுகிறது.

(iii) மாற்று பரிகாரம் பொறுத்து உத்தரவு இல்லை.

இந்த உத்தரவு என்னால் சுருக்கெழுத்தருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணினியில் நேரடியாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, பின்னர் என்னால் பிழை நீக்கம் செய்யப்பட்டு இத்திறந்த நீதிமன்றத்தில் 30.09.2024 திங்கள்கிழமை ஆகிய இன்று அவையறிய பகரப்பட்டது.

/ஒப்பம்/A.தமிழ்செல்வன்,
முதலாவது கூடுதல் சார்பு நீதிபதி,
விழுப்புரம்.

இணைப்பு :-

வாதி தரப்பு சாட்சி :-

வா.சா. 1 திரு.அலமேலு (வாதி)

வா.சா. 2 திரு.புஷ்பராஜ்

வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள் :-

வா.சா.ஆ.1	06.10.2021	வாதி பெயருக்கு பிரதிவாதி எழுதிக் கொடுத்த தாவா சொத்து கிரய ஒப்பந்த பத்திரம் (அசல்) (ஆவண எண்.5126/2021 விழுப்புரம் 2நீ சார்பதிவாளர் அலுவலகம்)
வா.சா.ஆ.2	02.09.2022	வாதி தனது வழக்கறிஞர் மூலம் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய அறிவிப்பு (அலுவலக நகல்)
வா.சா.ஆ.3	19.09.2022	மேற்படி அறிவிப்பை பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டதற்கான அஞ்சல் ஒப்புகை அட்டை (அசல்)
வா.சா.ஆ.4	25.06.1997	தாவா சொத்துக்கான பிரதிவாதி பொயில் உள்ள கிரையப்பத்திரம் (சான்றிட்ட நகல்) (ஆவண எண்.1717/1997 விழுப்புரம் 2நீ சார்பதிவாளர் அலுவலகம்)

பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சி மற்றும் சான்றாவணம்

(இல்லை)

/ஒப்பம்/A.தமிழ்செல்வன்,
முதலாவது கூடுதல் சார்பு நீதிபதி,
விழுப்புரம்.