

சார்பு நீதிமன்றம், ஒட்டன்சத்திரம், திண்டுக்கல் மாவட்டம்.

முன்னிலை : திரு.C.ஜெயப்பிரகாஷ், M.Com., M.L.,

சார்பு நீதிபதி, ஒட்டன்சத்திரம்

2026-ஆம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் மார்ச் 27ஆம் நாள் வெள்ளிக்கிழமை
2056 திருவள்ளூர் ஆண்டு விசுவாச வரடம் பங்குனி மாதம் 13ம் நாள்
அசல் வழக்கு எண்.189/2024

[CNR.No.TNDG190003992024]

B.பானுமதி

... வாதி

// எதிராக //

T.பழனியம்மாள்

... பிரதிவாதி

இவ்வழக்கு கடந்த 24.06.2024ஆம் தேதி தாக்கல் செய்யப்பட்டு, கடந்த 19.07.2024ம் தேதி கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்டு, கடந்த 26.03.2026ம் தேதி இறுதியாக விசாரணைக்கு வந்தபோது, வாதி தரப்பில் வழக்குரைஞர் திரு.M.சையது இப்ராஹிம் அவர்கள் முன்னிலையாகியும், பிரதிவாதிக்கு அழைப்பாணை சார்வு செய்ய இயலாத நிலையில், மாற்றுமுக சார்பாக தினசரி நாளிதழில் பொது அறிப்பு கொடுக்கப்பட்டும், பிரதிவாதி அழைத்தும் முன்னிலையாகாத காரணத்தினால் கடந்த 11.11.2025 ஆம் தேதி ஒருதலைபட்ச நிலைக்கு உட்படுத்தப்பட்டும், வாதி தரப்பு வழக்குரைஞரின் வாதுரை கேட்கப்பட்டும், வழக்குரை, சான்றாவணங்கள், வழக்கு கோப்பு ஆகியவைகள் கவனமாக பரிசீலிக்கப்பட்டும், இந்நீதிமன்ற பரிசீலனையில் இருந்து வந்து, இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

தீர் ப்பு ரை

1. இவ்வழக்கானது ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் மற்றும் மாற்று பரிகாரமும் வழக்கின் செலவு தொகை வேண்டி வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. வாதி தாக்கல் செய்த வழக்குரை சுருக்கம் :

தாவா சொத்தானது பிரதிவாதிக்கு பட்டா எண்.326ன் படி பாத்தியப்பட்டு, அனுபவித்து வந்த வீட்டு மனையிடத்தை வாதி, பிரதிவாதியிடம் கிரையத்திற்கு கொடுக்கப்பதற்கு முன்வந்ததையடுத்து, தாவா சொத்தை வாதியும், பிரதிவாதியும்

ரூ.1,20,000/- தொகைக்கு கிரையம் பேசி, கிரைய முன்பணமாக ரூ.45,000/- தொகையை வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு, பாக்கி கிரைய தொகையை 2 வருட காலக்கெடுவிற்குள் வாதி பெயருக்கு தாவா சொத்தை கிரையம் செய்து கொடுக்க பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டு கடந்த 12.07.2022ம் தேதி பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. ஒப்பந்த சரத்துக்களின்படி பாக்கி கிரையத்தொகையை செலுத்தி தாவா சொத்தை கிரையம்பெற தயாராகவும், விருப்பமாகவும் வாதி இருந்து, பிரதிவாதி நிறைவேற்றிக்கொடுக்க முன்வரவில்லை. பலமுறை நேரிலும், ஆட்கள் வழியாக கேட்டும், பிரதிவாதி காலம் கடத்தி வந்தால் வாதி வழக்குரைஞர் வழியாக கடந்த 11.07.2024ம் ஆம் தேதி அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார். மேற்படி அறிவிப்பை பிரதிவாதி பெற்றுக்கொள்ளாமல் தவிர்த்துள்ளார். கிரைய உடன்படிக்கை பத்திரத்தின் காலக்கெடு முடிவடைவதால், 12.07.2022ஆம் தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்தின்படி வாதி செலுத்திய கிரைய முன்பண தொகையை வட்டியுடன் செலுத்தக்கோரி வாதியால் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3. வாதி தரப்பில், வாதி தன்னை வா.சா.1 ஆக விசாரித்து, வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.5 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்தும், வழக்கு விசாரணை முடிக்கப்பட்டுள்ளது.

4. இவ்வழக்கில் தீர்மானிக்க வேண்டிய பிரச்சனை யாதெனில், வாதி வழக்குரையில் கோரியுள்ள ஏற்றதை ஆற்றுக மற்றும் பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியதா? என்பதே தீர்மானிக்க வேண்டிய பிரச்சனையாகும்.

5. பிரச்சனைக்கான தீர்வுகள்:

5.1. தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு வா.சா.ஆ.2 ஆவணமான பட்டா எண்.326ன்படி தனித்து பாத்தியப்பட்டு, பிரதிவாதி அனுபவித்து வந்து, தாவா சொத்தை வாதிக்கு ரூ.1,20,000/- விற்பனை செய்ய முன்வந்து, கிரைய முன்பணமாக ரூ.45,000/-ஐ பெற்றுக்கொண்டு, பாக்கி கிரையத்தொகையை ஒப்பந்த தேதியிலிருந்து இரண்டு வருட காலத்திற்குள் செலுத்தி கிரையத்தை பூர்த்தி செய்துகொள்ள வேண்டும் என சரத்து கண்டு கடந்த 12.07.2022ஆம் தேதி ஒட்டன்சத்திரம் சார்பதிவக ஆவண எண்.2354/2022 என்ற ஆவணத்தின் தன்மைப்படி வாதிக்கும், பிரதிவாதிக்கும்

இடையே பதிவு செய்த கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் ஏற்பட்டிருப்பது வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தின் வழியாக அறிய முடிகிறது.

5.2. வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் ஏற்பட்ட பிறகு, பிரதிவாதி சொத்தினை கிரையம் செய்து கொடுக்காத காரணத்தினால், வாதி பாக்கி கிரைய தொகை ரூ.75,000/- தொகையை பிரதிவாதியிடம் செலுத்தி வழக்கு சொத்துக்களை கிரையம் முடித்துக்கொள்ள தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்தும் கிரையம் செய்து கொடுக்க பிரதிவாதி முன்வராததால், கடந்த 23.03.2024 ஆம் தேதி வழக்குரைஞர் வழியாக அறிவிப்பு அனுப்பியிருப்பது வா.சா.ஆ.3 ஆவணத்தின் வழியாகவும், மேற்படி அறிவிப்பை பிரதிவாதி பெற்றுக்கொள்ளாமல் தவிர்த்துள்ளது வா.சா.ஆ.4 ஆவணத்தின் வழியாகவும் அறிய முடிகிறது.

5.3. தாவா சொத்தை வாதிக்கு விற்பனை செய்வதாக வாதிக்கும், பிரதிவாதிக்கும் இடையே பதிவு செய்த கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் ஏற்பட்டுள்ள நிலையில், கிரைய ஒப்பந்த சரத்துக்களின்படி பாக்கி கிரையத்தொகையை பெற்றுக்கொண்டு தாவா சொத்தை வாதிக்கு கிரையம் செய்து கொடுக்க பிரதிவாதி கடமைபட்டவர் ஆவார். ஆனால் இவ்வழக்கைப் பொறுத்து கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திய 12.07.2022ம் தேதியில் சுவாதீன மாற்றம் இல்லாத கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது. அதேசமயம், தாவா சொத்திற்கான மூலஆவணம் வாதி வசம் உள்ளதா? அல்லது பிரதிவாதி வசம் உள்ளதா? என்பதை பற்றி எந்தவித சரத்துக்களும் வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்தில் குறிப்பிடவில்லை. தொகை ரூ.45,000/-த்தை முன்பணமாக ஒப்பந்த தேதியான கடந்த 12.07.2022ம் தேதி பிரதிவாதி பெற்றுள்ள நிலையில், வாதி மீதிபாக்கி கிரையத்தொகை ரூ.75,000/- தொகையை பிரதிவாதிக்கு செலுத்த வேண்டும் என்பது வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்திலிருந்து அறிய முடிகிறது. கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்தில் காலக்கெடுவானது 11.07.2024ம் தேதிக்குள் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. தொகை ரூ.1,20,000/-ஐ ஒரே தவணையாக முன்பணமாக செலுத்த தகுதியுள்ள வாதி மீதமுள்ள பாக்கி கிரையத் தொகை ரூ.75,000/-தொகைக்கு கிரைய ஒப்பந்த தேதியிலிருந்து இரண்டு வருடக் காலக்கெடு நிர்ணயம் செய்துள்ள நிலையில்,

நிர்ணயிக்கப்பட்ட அதிகப்படியான காலக்கெடுவிற்கான காரணத்தை வாதி தரப்பில் முன்வைக்கவில்லை. மேலும், கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்தில் சாட்சியாக கையெழுத்து செய்துள்ள நபர்களான T.கருப்புச்சாமி, K.கந்தசாமி ஆகியோர்களை இவ்வழக்கில் சாட்சிகளாக வாதி தரப்பில் முன்னிலைப்படுத்தவில்லை. சொத்தினை கிரையம் பெறும்நோக்கத்தில் ஒப்பந்த பத்திரம் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது என்பதை நிரூபிக்க வேண்டிய பொறுப்பு வாதிக்கு இருந்தும், வாதி தரப்பில் நிரூபிக்கவில்லை. எனவே, வாதி கோரியுள்ள வா.சா.ஆ.1 ஒப்பந்த பத்திரத்தின் அடிப்படையில் ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வாதிக்கு வழங்குவது நீதியின் நலனுக்கு உகந்ததாக இருக்காது என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கின்றது.

5.4. பிரதிவாதி வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தின் அடிப்படையில் வாதியிடம் முன்பணம் ரூ.45,000/- பெற்றுள்ளதை அறிய முடிகிறது. எனவே, பிரதிவாதி, வாதிக்கு தொகை செலுத்தக்கடமைபட்டுள்ளார். இவ்வழக்கு குறித்தவகை பரிகார சட்டம், 1963ன் கீழாக ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் கோரி வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டு மாற்றுப்பரிகாரமாக வாதியிடமிருந்து பிரதிவாதி பெற்றுள்ள தாவா கிரைய முன்பணம் ரூ.45,000/- தொகைக்கு கிரைய உடன்படிக்கை தேதியிலிருந்து தொகை வசூலாகும் தேதி வரை வட்டியுடன் சேர்த்து செலுத்தகோரி பரிகாரம் அசல் வழக்கில் கேட்கப்பட்டுள்ளது. வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை பத்திரத்தின் தன்மைப்படி, கடந்த 12.07.2022ம் தேதி இவ்வழக்கு பிரதிவாதிக்கு வாதி முன்பணம் ரூ.45,000/- கொடுத்துள்ளதை வா.சா.1 சாட்சியத்தின் வழியாகவும், வா.சா.ஆ.1 ஒப்பந்த பத்திரத்தின் வழியாகவும், வாதி தரப்பில் நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தின் தன்மைப்படி இவ்வழக்கு வாதி, பிரதிவாதிக்கு முன்பணம் ரூ.45,000/- கொடுத்துள்ளார் என்பதை மட்டுமே கருத்தில் கொள்ள வேண்டியுள்ளது. இவ்வழக்கை பொறுத்து வாதியிடம், பிரதிவாதி தொகை ரூ.45,000/- பெற்றுள்ள நிலையில், மேற்படி தொகையினை வாதிக்கு பிரதிவாதி செலுத்த கடமைப்பட்டவர் ஆகிறார். எனவே, வாதி கோரியுள்ள ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வழங்குவது நீதியின் நலனுக்கு உகந்ததாக இருக்காது என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கின்றது. மாற்று பரிகாரமாக முன் பணம் ரூ.45,000

தொகையினை வாதிக்கு பிரதிவாதி திருப்பி செலுத்த உத்தரவிடுவதே சரியானதாக இருக்கும் என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கின்றது.

5.5. வாதியிடமிருந்து, பிரதிவாதி வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தின் வழியாக ரூ.45,000/- தொகை பெற்றுக் கொள்ளப்பட்டுள்ளது. வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்தின் வழியாக வாதி செலுத்திய ரூ.45,000/- தொகைக்கு, 12.07.2022ஆம் தேதி முதல் வழக்கு தாக்கல் செய்த நாள் முதல் தொகை வசூலாகும் நாள் வரை வட்டியுடன் வழங்குமாறு வாதியால் கோரப்பட்டுள்ளது. வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்தில் வாதியிடமிருந்து, பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்ட தொகைக்கு வட்டி விகிதம் பொறுத்து எவ்வித சரத்துக்களும் குறிப்பிடவில்லை. எனவே, வாதியிடமிருந்து, பிரதிவாதி கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் வழியாக பெற்றுக்கொண்ட ரூ.45,000/- தொகைக்கு வட்டியை நிர்ணயம் செய்ய வேண்டியது அவசியமாகிறது. அசல் வழக்கானது ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரத்திற்காக தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. இந்நீதிமன்றம் ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வழங்காமல் கிரைய முன்பணத்தை பிரதிவாதி, வாதிக்கு வழங்க வேண்டும் என்று தீர்மானித்துள்ள நிலையில், நியாயமான வட்டியை நிர்ணயம் செய்ய வேண்டியது அவசியமாகிறது. உரிமையியல் விசாரணை நடைமுறைச் சட்டம் பிரிவு 34-ன் கீழாக, வட்டியை நிர்ணயம் செய்வதே சரியானதாக இருக்கும் என்பதால், ஒப்பந்த பத்திரத்தில் பணப்பரிவர்த்தனை ஏற்பட்ட 12.07.2022ஆம் தேதி முதல் கிரைய முன்பணம் ரூ.45,000/-தொகைக்கு தீர்ப்பாணை நாள்வரை ஆண்டொன்றுக்கு 9% சதவீதம் வட்டி வாதிக்கு, பிரதிவாதி வழங்க வேண்டும் என்றும், தீர்ப்பாணை நாள் முதல் தொகை வசூலாகும் நாள் வரை கிரைய முன்பணம் ரூ.45,000/- தொகைக்கு ஆண்டொன்றுக்கு 6% சதவீதம் வட்டியும், வாதிக்கு, பிரதிவாதி செலுத்த வேண்டும் என தீர்மானிப்பதே நீதியின் நலனுக்கு உகந்ததாக இருக்கும் என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கின்றது.

5.6. வழக்கு சொத்துக்கள் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டுள்ள நிலையில், பிரதிவாதி வாதிக்கு வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்திரங்களில் கண்டுள்ள தொகை ரூ.45,000/- தொகையும், பின்வட்டியும் செலுத்த கடமைப்பட்டுள்ள நிலையில், வழக்கு

சொத்தினை பிரதிவாதி பராதீனம் செய்துவிட்டால், தொகையினை வசூல் செய்ய இயலாமல் போகக்கூடும். எனவே, வழக்கு சொத்தை பொறுத்து பொறுப்புறுதி பாத்தியம் ஏற்படுத்துவதே சரியானதாக இருக்கும் என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கின்றது. மேலும் பொறுப்புறுதி பாத்தியத்தை பொறுத்து உரிய ஒட்டன்சத்திரம், சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு இந்நீதிமன்றத்தின் வழியாக சொத்தின் மீது பொறுப்புறுதி பாத்தியம் ஏற்படுத்தி வைக்க தீர்ப்பாணையை ஒட்டன்சத்திரம் சார்பதிவாளருக்கு அனுப்ப உத்தரவிடுவதே சரியானதாக இருக்கும் என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கின்றது. வாதியிடம், பிரதிவாதி ரொக்கம் தொகை ரூ.45,000/- தொகையை பெற்றுள்ள நிலையில், உரிய காலத்தில் வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தின் சரத்துக்களை நிறைவேற்றாத காரணத்தினால், வாதி நீதிமன்றத்தை நாடவேண்டிய நிலை ஏற்பட்டுள்ளது. வாதிக்கு காலவிரையமும், பணவிரையமும் ஏற்பட்டுள்ள நிலையில், வழக்கின் செலவுதொகையை வாதிக்கு, பிரதிவாதிகள் வழங்க உத்தரவிடுவதே நீதியின் நலனுக்கு உகந்ததாக இருக்கும் என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கின்றது.

6. முடிவில்,

1. இவ்வழக்கு செலவு தொகையுடன் பகுதியாக அனுமதித்து தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.
2. தாவா சொத்தை பொறுத்து வாதி கோரிய ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வாதிக்கு வழங்க இயலாது என்று வழக்கு தள்ளுபடி செய்து தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.
3. வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்தில் கண்டுள்ள முன்பணம் ரூ.45,000/- தொகைக்கு 24.06.2024ம் தேதியிலிருந்து தீர்ப்பாணை நாளான 27.03.2026ஆம் நாள்வரை ஆண்டொன்றுக்கு 9% சதவீதம் வட்டியும், தீர்ப்பாணை நாள் முதல் தொகை வசூலாகும் நாள் வரை அசல் தொகை ரூ.45,000/- தொகைக்கு ஆண்டொன்றுக்கு 6% சதவீதம் வட்டியும், வாதிக்கு, பிரதிவாதி செலுத்த வேண்டும் என்று தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.
4. வாதிக்கு, பிரதிவாதியால் தொகை செலுத்தப்படும் நாள் வரை வழக்கு சொத்தின் மீது பொறுப்புறுதி பாத்தியம் (சார்ஜ் பாத்தியம்) ஏற்படுத்தி தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

- 5 வழக்கு சொத்தில் பொறுப்புறுதி பாத்தியம் பதிவு மேற்கொள்ள தீர்ப்பாணையின் நகல் ஒட்டன்சத்திரம் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு அனுப்ப உத்தரவிடப்படுகிறது.
- 6 வழக்கின் செலவுதொகையினை வாதிக்கு, பிரதிவாதி செலுத்த வேண்டும் என்று தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இந்த தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சுருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணினியில் நேரடியாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, என்னால் பிழை திருத்தம் செய்யப்பட்டு, 2026ஆம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 27ஆம் நாள் அவையறிய திறந்த நீதிமன்றத்தில் தீர்ப்புரை பகரப்பட்டது.

சார்பு நீதிபதி,
ஒட்டன்சத்திரம்

வாதி தர்ப்பு சாட்சிகள் :

வா.சா.1 - பானுமதி - வாதி

வாதி தர்ப்பு சான்றாவணங்கள்:

| | | | |
|---|------------|---|-----------|
| 1 | 12.07.2022 | பிரதிவாதியும், வாதியும் ஏற்படுத்திக்கொண்ட பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கை பத்திரம் - அசல் | வா.சா.ஆ.1 |
| 2 | 04.06.2024 | பிரதிவாதி பெயரில் உள்ள பட்டா எண்.326 நத்தம் பட்டா - கணினி பதிவிறக்க நகல் | வா.சா.ஆ.2 |
| 3 | 23.03.2024 | வாதி தனது வழக்குரைஞர் வழியாக பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு - அலுவலக நகல் | வா.சா.ஆ.3 |
| 4 | - | பிரதிவாதி அறிவிப்பை பெற்றுக்கொள்ளாமல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சலக கவர் | வா.சா.ஆ.4 |
| 5 | 16.06.2024 | தாவா சொத்திற்கான வில்லங்க சான்று - கணினி பதிவிறக்க நகல் | வா.சா.ஆ.5 |

பிரதிவாதி தர்ப்பு சாட்சி : இல்லை
பிரதிவாதி தர்ப்பு சான்றாவணங்கள் : இல்லை.

சார்பு நீதிபதி,
ஒட்டன்சத்திரம்.