நான்காவது கூடுதல் மாவட்ட நீதிமன்றம், மதுரை.
முன்னிலை:- திருமதி.என்.நாகலெட்சுமி, எம்.ஏ., பி.எல்.,
நான்காவது கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி, மதுரை.
2021ம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் மூன்றாம் நாள் புதன்கிழமை.

அசல் வழக்கு எண்.214/2018

வி.சுரேஷ்குமார். ... வாதி

.. எதிர் ..

ஆர்.ஆறுமுகம். ... பிரதிவாதி

இந்த வழக்கு என் முன் இறுதி விசாரணைக்காக இன்று வந்த போது வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.வி.சக்திவேல் அவர்கள் முன்னிலையாகி வாதிட்டும், பிரதிவாதி தரப்பில் ஆஜரின்றி ஒருதலைபட்சமாக தீர்மானிக்கப்பட்ட நிலையில், வாதி தரப்பு வாதுரையைக் கேட்டும், சாட்சியங்களையும் சான்று ஆவணங்களையும் தொடர்புடைய ஆவணங்களையும் பரிசீலித்தும், இன்றுவரை இந்நீதிமன்றப் பரிசீலனையில் இருந்தும், இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்

தீர்ப்பு

(அ) வாதிக்கு ரூ.24,79,500/-ஐ ஆண்டுக்கு 12 சதவீதம் வட்டியுடன் சேர்த்து பிரதிவாதி செலுத்துமாறு உத்தரவிடக் கோரியும், (ஆ) அசல் வழக்கில் தீர்ப்பாணை பிறப்பித்து நிறைவேற்றப்படும் வரை தாவா சொத்தைப் பொறுத்து பொறுப்பு (create charge) ஏற்படுத்தி உத்தரவிடக் கோரியும், வழக்கு செலவு தொகை கோரியும், வாதி தாக்கல் செய்த வழக்கு.

2. வாதி தாக்கல் செய்துள்ள வழக்குரையின் சுருக்கம் பின்வருமாறு:-

(1) தாவா சொத்து இந்நீதிமன்ற எல்லைக்கு உட்பட்டு அமைந்து உள்ளது. தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு 05.05.2008 மற்றும் 09.01.2013 தேதிய கிரைய ஆவணங்கள் மூலம் பாத்தியப்பட்டது.

(2) தாவா சொத்தை பிரதிவாதி வாதிக்கு கிரையம் செய்ய ஒப்புக்கொண்டு, கிரைய தொகை ரூ.27,16,500/- என பேசி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு, மேற்படி

தொகையில் ஒரு பகுதி தொகையாக ரூ.13,00,000/-ஐ வாதி பிரதிவாதியிடம் கொடுத்துள்ளார். அதனைத் தொடர்ந்து கடந்த 07.03.2013 அன்று ஆவணம் எண்.977/2013ல் கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவு செய்யப்பட்டு உள்ளது. மேற்படி ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்ட நாளன்று பதிவாளர் முன்னிலையில் மேலும் ரூ.2,00,000/-ஐ வாதியிடம் இருந்து பிரதிவாதி பெற்றுள்ளார். ஆக மொத்தம் ரூ.15,00,000/-ஐ பெற்றுக்கொண்ட பிரதிவாதி, பாக்கி தொகை ரூ.12,16,500/-ஐ பெற்றுக் கொண்டு கிரைய ஒப்பந்த நாளில் இருந்து 6 மாத காலத்திற்குள் கிரைய ஆவணத்தை ஏற்படுத்திக் கொடுக்க வேண்டும் என்று ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டது.

(3) கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்ட நாள் முதல் கிரைய ஆவணத்தை ஏற்படுத்திக் கொள்ள வாதி தயாராக இருந்தாலும், பிரதிவாதி அதற்கு முன்வரவில்லை. கிரைய ஒப்பந்த சரத்துக்களை பிரதிவாதி மீறிவிட்ட காரணத்தால் வாதி செலுத்திய முன்பணத்தை திருப்பித் தருமாறு வாதி கேட்டுக்கொண்டார். ஆனால் பிரதிவாதியும், அவரது உறவினர்களும், பிரதிவாதிக்கு ஆதரவானவர்களும் வாதியை மிரட்டியதால் அவர்களுக்கு எதிராக 06.04.2016ல் மதுரை, குற்றப் பிரிவில் வாதி புகார் அளித்து குற்ற எண்.7/2016 பதிவு செய்யப்பட்டு உள்ளது. முதல் தகவல் அறிக்கை பதிவு செய்யப்பட்ட பின்னரும் பிரதிவாதியை வாதி தொடர்பு கொண்டு தான் செலுத்திய முன்பணத்தை வட்டி உடன் செலுத்துமாறு பல முறை கேட்டும் எந்த பலனும் இல்லை. கிரையம் முடித்துக் கொள்ள வாதி தயாராக இருந்தும் பிரதிவாதி முன்வராத காரணத்தால், செலுத்தப்பட்ட முன்பணம் ரூ.15,00,000/-க்கு வழக்கு தாக்கலான நாள் வரை செலுத்த வேண்டிய வட்டி சேர்த்து ரூ.24,79,500/-ஐயும், முன்பணம் ரூ.15,00,000/-க்கு பின்வட்டியும் பிரதிவாதியிடம் இருந்து வரப்பற்றுவதற்காக வாதி இந்த வழக்கைத் தாக்கல் செய்துள்ளார். வழக்கைத் தாக்கல் செய்ய தகுந்த வழக்கெழு மூலம் உள்ளது, உரிய நீதிமன்றக் கட்டணம் செலுத்தப்பட்டு உள்ளது. வழக்குரையில் கோரியபடி தீர்ப்பளிக்குமாறு வாதி வேண்டியுள்ளார்.

3. பிரதிவாதிக்கு போதிய அவகாசம் அளித்தும் பிரதிவாதி தரப்பில் எந்தவித பிரதிநிதித்துவமும் இல்லை என்பதால் பிரதிவாதியை இந்நீதிமன்றம் கடந்த 07.03.2019 அன்று ஒருதலைபட்சமாக தீர்மானித்துள்ளது.

4. இந்த வழக்கில் தீர்வுக்குரிய பிரச்சினை என்னவெனில்,

வாதி வழக்குரையில் கோரிய பரிகாரம் வாதிக்கு வழங்கத் தக்கதா?

என்பதே ஆகும்.

5. வாதி தரப்பில் வா.சா.1 விசாரிக்கப்பட்டு, வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.12 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. பிரதிவாதி தரப்பில் சாட்சி யாரும் விசாரிக்கப்படவில்லை, சான்றாவணம் எதுவும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

6. பிரச்சினையும் தீர்வும்:-

இந்த வழக்கானது தாவா சொத்தைப் பொறுத்து வாதி பிரதிவாதிக்கு இடையில் ஏற்பட்ட 07.03.2013 தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்தப்படி வாதி பிரதிவாதிக்கு செலுத்தி உள்ள முன்பணம் ரூ.15,00,000/-ஐ வட்டியுடன் வரப்பற்றுவதற்காக பிரதிவாதிக்கு எதிராக வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டு உள்ளது. வாதியின் வழக்கை மெய்ப்பிக்க வாதி தரப்பில் வாதி வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு, அவர் மூலம் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.12 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன.

7. வா.சா.1 தாக்கல் செய்துள்ள நிரூபண வாக்குமூலம் ஆனது பிராது சங்கதிகளை வலியுறுத்தும் வகையில் அமைந்துள்ளது. தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு கிரைய வகையில் பாத்தியப்பட்டது என்பதை நிரூபிக்க மூல ஆவணங்களாக வாதி

தரப்பில் வா.சா.ஆ.1, வா.சா.ஆ.4 முதல் வா.சா.ஆ.8 தாக்கல் செய்யப்பட்டு உள்ளது. வாதி பிரதிவாதிக்கு இடையில் ஏற்பட்ட இந்த வழக்கு சம்பந்தப்பட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் ஆனது வா.சா.ஆ.9 ஆகவும், தாவா சொத்து குறித்த வில்லங்க சான்று வா.சா.ஆ.10 மற்றும் வா.சா.ஆ.12 ஆகவும் தாக்கல் செய்யப்பட்டு உள்ளன. கிரைய ஆவணத்தை பிரதிவாதி வாதி பெயருக்கு ஏற்படுத்திக் கொடுக்காமல் காலம் தாழ்த்தி வந்த காரணத்தால் இருவருக்கும் இடையில் பிரச்சினை ஏற்பட்டு வாதியால் காவல் நிலையத்தில் புகார் அளிக்கப்பட்டு உள்ளது என்பதை வா.சா.ஆ.11ன் மூலம் அறிய முடிகிறது.

8. வாதி தரப்பு கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் தன் வாதுரையில் வா.சா.ஆ.9 கிரைய ஒப்பந்தப்படி தாவா சொத்தை பிரதிவாதி வாதிக்கு கிரையம் செய்ய ஒப்புக்கொண்டு, கிரைய தொகை ரூ.27,16,500/- என பேசி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது என்றும், முன்பணமாக ரூ.13,00,000/-ஐ வாதி பிரதிவாதியிடம் கொடுத்ததாகவும், அதனைத் தொடர்ந்து கடந்த 07.03.2013 அன்று ஆவணம் எண்.977/2013ல் கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவு செய்யப்பட்டதாகவும், பதிவு செய்யப்பட்ட நாளன்று பதிவாளர் முன்னிலையில் மேலும் ரூ.2,00,000/-ஐ வாதியிடம் இருந்து பிரதிவாதி பெற்றுள்ளார் என்றும், ஆக மொத்தம் ரூ.15,00,000/-ஐ பெற்றுக்கொண்ட பிரதிவாதி, பாக்கி தொகை ரூ.12,16,500/-ஐ பெற்றுக் கொண்டு கிரைய ஒப்பந்த நாளில் இருந்து 6 மாத காலத்திற்குள் கிரைய ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுக்க மறுத்து வந்ததாகவும், ஆனால் வாதி பாக்கி தொகையை செலுத்தி கிரைய ஆவணத்தை பதிவு செய்து கொள்ள விருப்பமுடனும் தயாராகவும் இருந்தார் என்றும், இந்நிலையில் வாதி செலுத்திய முன்பணத்தை திருப்பித் தருமாறு வாதி கேட்டுக்கொண்டதாகவும், ஆனால் பிரதிவாதியும் அவருக்கு உரிமையானவர்களும் வாதியை மிரட்டியதால் அவர்களுக்கு எதிராக 06.04.2016ல் மதுரை, குற்றப் பிரிவில் வாதி புகார் அளித்து குற்ற எண்.7/2016 பதிவு செய்யப்பட்டு உள்ளது என்றும், இருப்பினும் பிரதிவாதியை வாதி தொடர்பு

கொண்டு தான் செலுத்திய முன்பணத்தை வட்டி உடன் செலுத்துமாறு பல முறை கேட்டும் எந்த பலனும் இல்லை என்பதால் வாதி இந்த வழக்கைத் தாக்கல் செய்து தான் செலுத்திய முன்பணத்தை பிரதிவாதி வட்டியுடன் திருப்பிச் செலுத்துமாறு உத்தரவிடுமாறு வாதுரை முன்வைத்தார்.

9. வா.சா.ஆ.9 ஆன கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்கையில், தாவா சொத்துக்கான கிரைய தொகை ரூ.27,16,500/- என்பதும், அதில் ரூ.15,00,000/- வாதியால் செலுத்தப்பட்டு உள்ளது என்பதும் தெரியவருகிறது. தற்போது இந்த வழக்கில் வாதி தாவா சொத்தைப் பொறுத்து ஏற்றதை ஆற்றுதல் பரிகாரம் கோரவில்லை. பிரதிவாதியிடம் செலுத்தி உள்ள முன்பணத்தை வட்டி உடன் திருப்பிச் செலுத்துமாறு மட்டுமே கோரிக்கை முன்வைக்கிறார். வாதியின் மேற்படி கோரிக்கையானது வாதி தரப்பு சாட்சியம் மற்றும் சான்றாவணங்கள் குறிப்பாக வா.சா.ஆ.9ன் மூலம் நிரூபணம் செய்யப்பட்டு உள்ளது.

10. தாவா சொத்தைப் பொறுத்து ஏற்றதை ஆற்றுதல் பரிகாரம் கோரவில்லை என்றும், முன்பணத்தை மட்டும் திருப்பிச் செலுத்துமாறு கோரி வழக்கு தாக்கல் செய்து உள்ளதாகவும், அசல் வழக்கில் தீர்ப்பாணை பிறப்பித்து நிறைவேற்றப்படும் வரை தாவா சொத்தின் மீது பொறுப்பு (create charge) ஏற்படுத்தி உத்தரவிடுமாறு வாதி தரப்பில் வாதுரை முன்வைக்கப்பட்டு மேற்படி வாதத்திற்கு ஆதரவாக 2000 SAR (civil) 196 - Supreme Court - Delhi Development Authority /vs/ Skipper Construction Co. (P) Ltd. and others என்ற முன்தீர்ப்புரையை சுட்டிக்காட்டி வாதிட்டார். மேற்படி முன்தீர்ப்புரையில் கண்ட வழக்கானது ஏற்றதை ஆற்றுதல் பரிகாரம் கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்கு ஆகும். தற்போதைய வழக்கானது கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படி செலுத்தப்பட்ட கிரைய முன்பணத்தை மட்டும் திருப்பி செலுத்துமாறு உத்தரவிடக் கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்டு தமிழ்நாடு நீதிமன்ற முத்திரைக் கட்டண சட்டப் பிரிவு

22ன் கீழ் நீதிமன்றக் கட்டணம் செலுத்தப்பட்டு உள்ளது. கிரைய முன்பணம் ரூ.15,00,000/- பிரதிவாதியால் பெறப்பட்டது என்பதை வா.சா.ஆ.9 ஆன கிரைய ஒப்பந்தம் தெளிவாக எடுத்துரைக்கிறது. எனவே மேற்கண்ட தீர்ப்புரையைக் கருத்தில் கொள்ளும் போது, ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் கோராமல், முன்பணத்தை மட்டும் திருப்பிச் செலுத்துமாறு உத்தரவிடக் கோரி வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டு பிரிவு 22ன் கீழ் நீதிமன்றக் கட்டணம் செலுத்தப்பட்டு உள்ள நிலையில், வழக்குரையில் கண்ட சொத்தை பற்றுகை செய்வது ஏற்கத்தக்கதல்ல என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

11. வாதியின் மேற்படி வழக்கை மறுத்து பிரதிவாதி தரப்பில் பிரதிவாதியோ அவரது வழக்கறிஞரோ முன்னிலையாகி வாதியின் வழக்கை ஆட்சேபணை செய்யவில்லை. இந்நீதிமன்றம் போதிய அவகாசம் அளித்தும் அதனை பிரதிவாதி தரப்பில் பயன்படுத்திக் கொள்ளவில்லை, வழக்கு விசாரணையை நடத்துவதற்கு நீதிமன்றத்திற்கு பிரதிவாதி ஒத்துழைப்பு நல்கவில்லை. 07.03.2013 தேதிய கிரைய ஒப்பந்தப்படி கிரைய ஆவணத்தை ஏற்படுத்திக் கொள்ள வாதி தயாராகவும் விருப்பமுடனும் இருந்தாரா? இல்லையா? என்பதை பிரதிவாதி தான் நிரூபணம் செய்ய வேண்டும், ஆனால் பிரதிவாதி நீதிமன்றத்தில் ஆஜராகாமல் ஒருதலைபட்சமாக தீர்மானிக்கப்பட்டு உள்ளார். இந்நிலையில், வாதியின் வழக்கு மெய்ப்பிக்கப்பட்டதாகவும், வா.சா.ஆ.9ன் அடிப்படையில் பிரதிவாதி பெற்ற முன்பணத்தை வாதிக்கு திருப்பிச் செலுத்த பிரதிவாதி கடமைப்பட்டு உள்ளார் என்றும் இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்க வேண்டி உள்ளது. வாதியின் வழக்கு வா.சா.1ன் சாட்சியம், வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.11 வரையிலான ஆவணங்கள் மூலமாக நிரூபணம் செய்யப்பட்டு உள்ளது என்று பிரச்சினைக்குத் தீர்வு கண்டு, வாதிக்கு வழக்குரையில் கோரிய பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கது என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்தாலும், அதே வேளையில்,

”கடமை தவறிய பார்ட்டி மீது கடமை தவறாத பார்ட்டியார் மேற்கொள்ளும் சகல நடவடிக்கைகளுக்கும் சகல நஷ்டங்களுக்கும் அவசியம் ஏற்பட்டால் நீதிமன்ற நடவடிக்கைகளுக்கும் கடமை தவறியவர் கட்டுப்பட்டவர் ஆவார்.”

என்று வா.சா.ஆ.9ல் சரத்துக்கள் காணப்பட்டாலும் வாதி கோரி உள்ள வட்டி விகிதம் அதாவது 24 சதவீதம் என்பது சட்டப்படி அதிகப்படியானது என்பதால் முன்பணத் தொகைக்கு ஆண்டுக்கு 6 சதவீதம் வட்டியை மட்டும் பிரதிவாதி வாதிக்கு செலுத்த வேண்டும் என்றும் தீர்மானிக்கப்படுகிறது.

இறுதியாக, வாதியின் வழக்கு செலவு தொகை உடன் பகுதியாக அனுமதிக்கப்பட்டு, வாதிக்கு ரூ.15,00,000/-மும், மேற்படி தொகைக்கு வா.சா.ஆ.9 ஆன கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்ட 07.03.2013 முதல் தொகை செலுத்தப்படும் நாள் வரை ஆண்டுக்கு 6 சதவீதம் வட்டியும் பிரதிவாதி செலுத்த வேண்டும் என்று தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இதர பரிகாரங்களைப் பொறுத்து வாதியின் வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது.

என்னால் சுருக்கெழுத்தாளருக்குச் சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணிணியில் விரிவாக்கம் செய்யப்பட்டு, பின்னர் என்னால் சரி பார்க்கப்பட்டு, இன்று 2021ம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் மூன்றாம் நாள் அவையறிய பகரப்பட்டது.

நான்காவது கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி,
மதுரை.

வாதி தரப்பு சாட்சீ:-

வா.சா.1 சுரேஷ்குமார்.

வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்:-

வா.சா.ஆ.1	24.02.1964	தாவா சொத்தின் கிரைய பத்திரத்தின் சான்றிட்ட நகல்.
வா.சா.ஆ.2	16.10.2003	முனியாண்டி என்பவரின் இறப்பு சான்று நகல்.
வா.சா.ஆ.3	06.11.2003	முனியாண்டி என்பவரின் வாரிசு சான்று நகல்.
வா.சா.ஆ.4	04.03.2006	முனியாண்டி என்பவரின் பெயரில் ஏற்பட்ட பட்டா பாஸ் புத்தகத்தின் நகல்.
வா.சா.ஆ.5	05.09.2005	முனியாண்டி என்பவரின் வாரிசுகள் புஷ்பராணி என்பவருக்கு எழுதிக் கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகல்.
வா.சா.ஆ.6	05.05.2008	புஷ்பராணி என்பவர் பிரதிவாதிக்கு எழுதிக் கொடுத்த கிரையப் பத்திரத்தின் பதிவிறக்க நகல்.
வா.சா.ஆ.7	17.12.2012	தவமணி என்பவர் உமாதேவி என்பவருக்கு எழுதிக் கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணத்தின் நகல்.
வா.சா.ஆ.8	09.01.2013	உமாதேவி என்பவர் பிரதிவாதிக்கு எழுதிக் கொடுத்த கிரையப் பத்திரத்தின் பதிவிறக்க நகல்.
வா.சா.ஆ.9	07.03.2013	வாதி பிரதிவாதி இருவரும் தாவா சொத்தைப் பொறுத்து ஏற்படுத்திக் கொண்ட கிரைய ஒப்பந்தப் பத்திரம் - அசல்.
வா.சா.ஆ.10	06.08.2012	தாவா சொத்து சம்பந்தமாக பெறப்பட்ட வில்லங்க சான்றின் நகல்.
வா.சா.ஆ.11	06.04.2016	வாதி பிரதிவாதிக்கு எதிராக காவல் நிலையத்தில் கொடுத்த முதல் தகவல் அறிக்கையின் நகல்.
வா.சா.ஆ.12	07.04.2016	தாவா சொத்து சம்பந்தமாக பெறப்பட்ட வில்லங்க சான்றின் நகல்.

பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சி, சான்றாவணம்:- இல்லை.

4வது கூ.மா.நீ.,
மதுரை.

Signed by Tmt.N.Nagalakshmi, M.A., B.L.,
IV Additional District Judge, Madurai.