4-வது கூடுதல் மாவட்ட நீதிமன்றம், உடுமலைப்பேட்டை

முன்னிலை : திரு.M.நம்பிராஜன்.,பி.ஏ,பி.எல்.,
4-வது கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி,
உடுமலைப்பேட்டை

2026–ம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் 6– ம் நாள் செவ்வாய்கிழமை
திருவள்ளுவர் ஆண்டு 2056, விசுவாவசு வருடம் மார்கழி திங்கள் 22–ம் நாள்

IA.No.125/2022
in
O.S.No.411/2020

K.M. கந்தசாமி மாவடிதுரை, ... மனுதாரர்/ பிரதிவாதி

//எதிர்//

M. ராமராஜ், ...எதிர்மனுதாரர்/வாதி

இம்மனு என் முன்னர் 10.11.2025 அன்று இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது, மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.R.மோகன்ராஜ், அவர்கள் ஆஜராகியும், எதிர்மனுதாரர்/வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.A.R.ஹரிபிரசாத், அவர்கள் ஆஜராகியும், இருதரப்பு வாதுரைகள் கேட்கப்பட்டும், ஆவணங்களை பரீசிலித்தும், இதுநாள்வரை இந்நீதிமன்றப் பரிசீலனையில் இருந்து வந்த இம்மனுவில் இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

உத்தரவு

மனுதாரர்/பிரதிவாதி, அசல் வழக்கை நீக்கறவு செய்ய கேட்டு, உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் கட்டளை 7 விதி 11 மற்றும் பிரிவு 151–ன் கீழ் மனுதாரரால் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள மனுவின் சுருக்கம்:–

2.1) மனுதாரர் அசல் வழக்கில் பிரதிவாதி ஆவார். எதிர்மனுதாரர்/வாதி பிரதிவாதியிடம் இருந்து தாவா மொத்தம் தொகை ரூ.1,28,23,288/– கிடைக்க வேண்டும் என்று நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்துள்ள தாவா பொய்யும், மோசடியுமாகும். சட்டப்படியும், நியாயப்படியும் செல்லத்தக்கதல்ல. தாவாச் சொத்துக்கள் பிரதிவாதியின் தகப்பனாரால் பிரதிவாதியின் பெயருக்கு கடந்த

31.12.1990–ம் தேதியில் எழுதிக் கொடுத்துள்ள உயில் சாசனப்படி பாத்தியப்பட்ட விவசாய பூமி வகையறா சொத்துக்கள் ஆகும். மேற்படி சொத்துக்களை எதிர்மனுதாரர்/வாதியின் மனைவியான மகேஸ்வரி என்பவர் பிதிவாதியிடம் இருந்து ரூ.2,40,52,875/–க்கு கிரையம் பெற்றுக் கொள்வதாக ஒப்புக் கொண்டு பிரதிவாதியுடன் கடந்த 28.07.2016–ம் தேதியில் ஒரு பதிவு செய்யப்படாத கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொண்டார். அவ்வாறு கிரைய உடன்படிக்கை ஏற்படுத்தப்பட்ட தேதியில் எதிர்மனுதாரர்/வாதியின் மனைவியான மகேஸ்வரி என்பவர் பிரதிவாதிக்கு கிரைய முன்பணமாக ரூ.40,00,000/– செலுத்தி இருந்தார். மேலும் கிரையத்திற்கான காலக்கெடு உடன்படிக்கை தேதியில் இருந்து 3 மாத காலம் அதாவது 28.10.2016–ம் தேதி வரை என்று குறிப்பிடப்பட்டிருந்தது.

2.2) கிரைய உடன்படிக்கைப்படி சொத்துக்களை கிரையம் பெற்றுக் கொள்ள மேற்படி மகேஸ்வரி முன்வராத காரணத்தால் பிரதிவாதி உடன்படிக்கைப்படி சொத்துக்களை கிரையம் பெற்றுக் கொள்ள அறிவுறுத்தி மேற்படி மகேஸ்வரிக்கு கடந்த 27.10.2016–ம் தேதியில் பிரதிவாதியினுடைய வழக்கறிஞர் மூலம் ஒரு அறிவிப்பு அனுப்பினார். மேற்படி வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை பெற்றுக் கொண்ட பின்னரும் பாக்கி கிரையத் தொகையை செலுத்தி கிரையம் பெற முன்வரவில்லை. பின்னிட்டு எதிர்மனுதாரர்/வாதி கேட்டுக் கொண்டதன் பேரில் பிரதிவாதிக்கும் எதிர்மனுதாரர்/வாதியின் மனைவியான மகேஸ்வரிக்கும் இடையே கடந்த 28.07.2016–ம் தேதியில் ஏற்படுத்தப்பட்ட பதிவு செய்யப்படாத கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் கடந்த 12.06.2017–ம் தேதியில் ரத்து செய்யப்பட்டது. பின்னர் அதே தேதியில் எதிர்மனுதாரர்/வாதி பிரதிவாதியுடன் ஒரு பதிவு செய்யப்படாத கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொண்டார். மேற்படி கிரைய உடன்படிக்கையின்படி எதிர்மனுதாரர்/வாதி பிரதிவாதிக்கு மீண்டும் கிரைய முன்பணமாக ரூ.30,00,000/– செலுத்தி உள்ளார். 12.06.2017–ம் தேதியில் ஏற்படுத்தப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கைப்படி கிரையத்திற்கான காலக்கெடு மீண்டும் 5 மாத காலம் என்று நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு 12.11.2017–ம் தேதிக்குள் எதிர்மனுதாரர்/வாதி பிரதிவாதிக்கு பாக்கி

கிரையத் தொகை ரூ.1,70,52,875/– செலுத்தி கிரையம் செய்து கொள்ள வேண்டும் என்று இரு தரப்பிலும் ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டது.

2.3) மேற்படி கிரைய உடன்படிக்கைப்படி கிரையம் பெற்றுக் கொள்ள எதிர்மனுதாரர்/வாதி முன்வரவில்லை. எனவே சொத்துக்களை கிரையம் பெற்றுக் கொள்ள அறிவுறுத்தி பிரதிவாதி மீண்டும் கடந்த 06.11.2017–ம் தேதியில் ஒரு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பினார். மேற்படி வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை பெற்றுக் கொண்ட எதிர்மனுதாரர்/வாதி பாக்கி கிரையத் தொகையை செலுத்தி சொத்துக்களை கிரையம் பெற முன்வரவில்லை. இந்த நிலையில் எதிர்மனுதாரர்/வாதி கடந்த 2017–ம் வருடம் டிசம்பர் மாத ஆரம்பத்தில் பிரதிவாதியை சந்தித்து கிரைய உடன்படிக்கைப்படி பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை கிரையம் பெற இயலவில்லை என்றும், எனவே எதிர்மனுதாரர்/வாதியும் அவரது மனைவியும் பிரதிவாதிக்கு செலுத்தி உள்ள ரூ.70,00,000/–ஐ திருப்பிக் கொடுக்க கேட்டுக் கொண்டதன் பேரில் பிரதிவாதியும் மேற்படி தொகையை பல்வேறு கால கட்டங்களில் திருப்பிக் கொடுத்துவிட்டார். பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை பிரதிவாதி கிரையம் செய்து கொடுக்காமல் இருப்பதாக பொய்யான விபரங்களை குறிப்பிட்டு எதிர்மனுதாரர்/வாதி பிரதிவாதிக்கு கடந்த 02.01.2019–ம் தேதியில் பிரதிவாதிக்கு ஒரு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பினார். மேற்படி எதிர்மனுதாரர்/வாதி அனுப்பிய அறிவிப்பை பெற்றுக் கொண்ட பிரதிவாதி ஏற்கனவே எதிர்மனுதாரர்/வாதியும், அவரது மனைவியும் செலுத்தி உள்ள கிரைய முன்தொகை ரூ.70,00,000/–ஐ எதிர்மனுதாரர்/வாதி பல கால கட்டங்களில் பிரதிவாதியிடம் இருந்து திரும்ப பெற்றுக் கொண்டதாக தெரிவித்து கடந்த 06.02.2019–ம் தேதியில் ஒரு பதில் அறிவிப்பு அனுப்பினார். அதன் பின்னிட்டும் சொத்துக்களை வாதியின் பெயருக்கு கிரையம் பெற எதிர்மனுதாரர்/வாதி எவ்வித நடவடிக்கையும் எடுக்கவில்லை. எதிர்மனுதாரர்/வாதியும், அவரது மனைவியும் பிரதிவாதிக்கு கிரைய முன்பணமாக ரூ.75,00,000/– செலுத்தி உள்ளதாகவும் அதனை உரிய வட்டியுடன் திருப்பிச் செலுத்தக் கோரி எதிர்மனுதாரர்/வாதி பொய்யான விபரங்களை குறிப்பிட்டு நீதிமன்றத்தில் இந்த தாவாவை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

2.4) மனுதாரர் /பிரதிவாதிக்கும், எதிர்மனுதாரர்/வாதிக்கும் இடையே கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்ட தேதி 12.06.2017 ஆகும். மேற்படி தேதியில் இருந்து 3 வருடங்களுக்கு உள்ளாக எதிர்மனுதாரர்/வாதி நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தாக்கல் செய்திருக்க வேண்டும். ஆனால் எதிர்மனுதாரர்/வாதி கடந்த 31.07.2020–ம் தேதியில் தான் நீதிமன்றத்தில் இந்த தாவாவை தாக்கல் செய்துள்ளார். எனவே மேற்படி தாவா காலவரையறை சட்டத்தால் பாதிக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் எதிர்மனுதாரர்/வாதி தாவாவில் மேற்படி பதிவு செய்யப்படாத கிரைய உடன்படிக்கைப்படி தாவாச் சொத்துக்கள் அவருக்கு சுவாதீனம் கொடுக்கப்பட்டது என்று குறிப்பிட்டு தாவாச் சொத்துக்களைப் பொறுத்து ஏற்றதை ஆற்றுக (Specific Performance) பரிகாரம் கோராமல் முன்பணத் தொகையை திருப்பிச் செலுத்த வேண்டும் என்று குறிப்பிட்டு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள இந்த தாவா சட்டப்படி செல்லத்தக்கதல்ல. மேலும் பிரதிவாதிக்கும், எதிர்மனுதார்/வாதிக்கும் இடையே கடந்த 12.06.2017–ம் தேதியில் ஏற்பட்ட பதிவு செய்யப்படாத கிரைய உடன்படிக்கையில் தாவாச் சொத்துக்களின் சுவாதீனம் எதிர்மனுதார்/வாதிக்கு வழங்கப்பட்டதாக எந்த இடத்திலும் குறிப்பிடப்படவில்லை. மேலும் சொத்தின் சுவாதீனம் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால் கிரைய உடன்படிக்கை கண்டிப்பாக பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும். எதிர்மனுதாரர்/வாதி பொய்யான விபரங்களை குறிப்பிட்டு நீதிமன்றத்தில் இந்த தாவாவை தாக்கல் செய்துள்ளார். எனவே எதிர்மனுதார்/வாதி தாக்கல் செய்துள்ள தாவா சட்டப்படி செல்லத்தக்கதல்ல. எனவே, அசல் வழக்கை நிராகரித்து உத்தரவிடக்கேட்டு, மனுதாரரால் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3) எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள எதிர் உரையின் சுருக்கம்:

3.1) மனுதாரரின் மனு பொய்யும், மோசடியும் ஆகும். நியாயப்படியும் சட்டப்படியும் செல்லத் தக்கதல்ல. எதிர்மனுதாரரால் வெளிப்படையாக ஒப்புக்கொள்ளப்படும் சங்கதிகளைத் தவிர இதர சங்கதிகளை மனுதாரரே தகுந்த ஆதாரத்துடன் நிருபிக்க வேண்டும். மேற்படி கிரைய உடன்படிக்கையின் படி சொத்துக்களை கிரையம் பெற்றுக்கொள்ள மேற்படி மகேஷ்வரி முன்வராத

காரணத்தினால் மனுதாரர்/பிரதிவாதி கிரைய உடன்படிக்கை படி சொத்துக்களை கிரையம் பெற்றுக்கொள்ளுமாறு அறிவுறுத்தி மகேஷ்வரி அவர்களுக்கு கடந்த 27/10/2016-ம் தேதியில் வழக்கறிஞர் மூலம் அறிவிப்பு அனுப்பியிருந்தார் என சொல்லும் சங்கதிகளை மனுதாரர் நிரூபணம் செய்ய வேண்டும். மேற்படி மகேஷ்வரி தாவா சொத்துக்களை கிரையம் செய்ய தயாராக இருந்து வந்தார். ஆனால் மனுதாரர்/பிரதிவாதி தான் தாவா சொத்தினை அளந்து கொடுக்க காலம் தாழ்த்தி வந்தார். எதிர்மனுதாரர்/வாதி கேட்டு கொண்டதன் பேரில் பதிவு செய்யப்படாத கிரைய ஒப்பந்தத்தினை கடந்த 12/06/2017ம் தேதி ரத்து செய்யப்பட்டது என சொல்லியுள்ள சங்கதிகள் தவறானதாகும். மேற்படி இந்த மனுதாரர்/பிரதிவாதி கிரையம் கொடுக்க முன்வராததால் பஞ்சாயத்து மூலம் பைசல் பேசப்பட்டு அதன் பின்னிட்டு அதே தேதியில் மற்றொரு கிரைய உடன்படிக்கை ஏற்படுத்தப்பட்டது என்பதே உண்மை.

3.2) மனுதாரர்/பிரதிவாதி கடந்த 2017ம் வருடம் டிசம்பர் மாதத்தில் மனுதாரர்/வாதியை சந்தித்து கிரைய உடன்படிக்கை படி சொத்துக்களை தன்னால் கிரையம் பெற இயலவில்லையென்றும் கிரையம் முன் பணம் 70,00,000/-த்தை திருப்பி கொடுக்க வேண்டும் என கேட்டபோது மனுதாரர்/பிரதிவாதியும் பல்வேறு முறைகளில் செலுத்திவிட்டார் என்றும் சொல்லியுள்ள சங்கதிகள் அடிப்படை ஆதாரமற்றவை ஆகும். மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தமானது பதிவு செய்யாத நிலையிலும் அதன் அடிப்படையில் ஏற்றுதலை ஆற்றுக பரிகாரம் கோரியும் மற்றும் அட்வான்ஸ் தொகையை திருப்பி செலுத்த கோரி வழக்கு தாக்கல் செய்ய இயலும் என பல்வேறு உயர் நீதிமன்றம் மற்றும் உச்ச நீதிமன்ற தீர்ப்பு உள்ளது. மேற்படி அட்வான்ஸ் தொகையை திருப்பி தர கோரி தாவா தாக்கல் செய்வதற்கு கிரைய ஒப்பந்த கெடு முடிவு தேதியிலிருந்து 12 ஆண்டு காலம் வரையறை உள்ளது. மேற்படி கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்ட 3 வருடங்களுக்குள் எதிர்மனுதாரர்/ வாதி தாவா சொத்துக்களைப் பொறுத்து ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோரி அல்லது கிரைய முன் தொகையை திருப்பிச் செலுத்தக் கோரி நீதிமன்றத்தில் தாவா தாக்கல் செய்யப்பட்டது. எனவே மேற்படி தாவா காலவரையறைச் சட்டத்தால் பாதிக்கப்படவில்லை.

மனுதாரருக்கும் எதிர்மனுதாரர்/வாதிக்கும் இடையே கடந்த 12/06/2017–ம் தேதியில் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்ட சுவாதீனம் தேதியிலேயே தாவா சொத்துக்களின் எதிர்மனுதாரர்/வாதி வசம் ஒப்படைக்கப்பட்டு எதிர்மனுதாரர்/வாதி தாவா சொத்துக்களில் ரூ.20,00,000/– மதிப்புள்ள 500 லோடு வண்டல் மண் கொட்டியுள்ளதாகவும் மேலும் ரூ.25,00,000/– செலவு செய்து தாவா சொத்துக்களை மேம்படுத்தி உள்ளதாகவும் சொல்லியுள்ள சங்கதிகள் யாவும் மறுக்கப்படவில்லை. கடந்த 12/06/2017–ம் தேதிய கிரைய உடன்படிக்கைப்படி தாவா சொத்துக்களின் சுவாதீனம் எதிர்மனுதாரர்/வாதி வசம் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டிருந்தால் மேற்படி ஆவணம் பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 17–ன் படி உரிய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் கண்டிப்பாக பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும். ஆனால் எதிர்மனுதாரர்/வாதி நீதிமன்றத்தல் தாக்கல் செய்துள்ள 12/06/2017–ம் தேதிய கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஒரு பதிவு செய்யப்படாத ஆவணம், எதிர்மனுதாரர்/வாதி நீதிமன்றத்தில் எவ்வித பரிகாரமும் கோர இயலாது என்று சொல்லியுள்ள சங்கதிகளை எதிர்மனுதாரர்/வாதி வன்மையாக மறுக்கிறார்.

3.3) மனுதாரர்/பிரதிவாதிக்கும் எதிர்மனுதாரர்/வாதிக்கும் இடையே கடந்த 12/06/2017 ம் தேதியில் ஏற்படுத்தப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்திலேயே காலக்கெடுவிற்குள் எதிர்மனுதாரர்/வாதி தாவா சொத்துக்களை கிரையம் செய்து கொள்ள தவறினால் அட்வான்ஸ் தொகை ரூ.70,00,000/–த்தை எதிர்மனுதாரர்/வாதி இழந்து விடுவதுடன் மேற்படி கெடுவிற்கு பின்னிட்டு கிரைய பாத்தியம் கொண்டாட எதிர்மனுதாரர்/வாதிக்கு எவ்வித உரிமையோ, அதிகாரமோ கிடையாது என்று தெளிவாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. எனவே மேற்படி கிரையம் பெற்றுக் கொள்ள எதிர்மனுதாரர்/வாதி தவறிய காரணத்தாலும், கிரைய முன் அட்வான்ஸ் தொகை ரூ.70,00,000/–த்தை எதிர்மனுதாரர்/வாதி, மனுவாதியிடம் பல்வேறு கால கட்டங்களில் திரும்ப பெற்றுக் கொண்டதாலும் மீண்டும் கிரைய முன் பணத்தை அதற்குரிய வட்டித் தொகையுடன் மனுதாரர்/ பிரதிவாதியிட –மிருந்து கோருவதற்கு எதிர்மனுதாரர்/வாதிக்கு எவ்வித உரிமையும் இல்லை என்று சொல்லியுள்ள சங்கதிகள் யாவும் மறுக்கப்படுகிறது. தாவாவில் தாவாசொத்துக்களின் சுவாதீனம் எதிர்மனுதாரர்/வாதிக்கு கிரைய உடன்படிக்கை

ஏற்படுத்தப்பட்ட 12/06/2017–ம் தேதியிலேயே கொடுக்கப்பட்டுவிட்டதாக குறிப்பிட்டுள்ள நிலையில் பாக்கி கிரையத் தொகையை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்து தாவா சொத்துக்களை மனுவாதி/பிரதிவாதி தனக்கு கிரையம் செய்து தர வேண்டும் என்று கோரி எதிர்மனுவாதி சமூகம் நீதிமன்றத்தில் தாவா தாக்கல் செய்திருக்க வேண்டும். ஆனால் தாவா சொத்துக்களை ஏற்கனவே சுவாதீனம் பெற்றுக்கொண்டதாக எதிர்மனுவாதி தன்னுடைய வழக்கில் குறிப்பிட்டுள்ள நிலையில் கிரைய முன் அட்வான்ஸ் தொகையை உரிய வட்டியுடன் திருப்பிச் செலுத்த கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள இந்த தாவா அடிப்படையிலேயே செல்லத்தக்கதல்ல என்று சொல்லியுள்ள சங்கதிகள் யாவும் இந்த எதிர்மனுதாரர்/வாதியால் மறுக்கப்படுகிறது. இந்த தாவாவானது காலவரையறைச் சட்டத்தால் பாதிக்கப்படுவதில்லை. எனவே, மனுவை செலவு தொகைகளுடன் தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும்.

4. இம்மனுவில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டிய பிரச்சனை யாதெனில் இம்மனு அனுமதிக்கத்தக்கதா ? இல்லையா ? என்பதைக் காண்பதேயாகும்.

5. மனுதாரர் தரப்பு வாதம்

5.1) மனுதாரர் தரப்பு கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் வாதிடுகையில், மனுதாரர் அசல் வழக்கில் பிரதிவாதி என்றும், தாவா சொத்துக்கள் பிரதிவாதிக்கு அவருடைய தந்தை கடந்த 31.12.1990 அன்று எழுதிக்கொடுத்த உயில் சாசனப் படி பாத்தியப்பட்டது என்றும், மேற்படி சொத்துக்களை வாதி/எதிர்மனுதாரரின் மனைவி மகேஸ்வரி என்பவர் கிரையம் வாங்குவதாக ஒப்புக்கொண்டு கடந்த 28.07.2016 ல் ஒரு கிரைய உடன்படிக்கையை ஏற்படுத்திக்கொண்டார் என்றும், மேற்படி கிரைய உடன்படிக்கை படி 3 மாத காலத்திற்குள் எதிர்மனுதாரர்/ வாதியின் மனைவி மகேஸ்வரி கிரையம் முடிக்காததால் மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்தை கடந்த 12.06.2017 ல் ரத்துசெய்துவிட்டு வாதி/எதிர்மனுதாரரும் மனுதாரர்/பிரதிவாதியும் ஒரு பதிவுசெய்யப்படாத கிரைய ஒப்பந்தத்தை மேற்படி தேதியன்றே ஏற்படுத்திக்கொண்டார்கள் என்றும், மேற்படி கிரைய ஒப்பந்த படி எதிர்மனுதாரர்/வாதி ரூ.30,00,000/– முன்தொகையாக செலுத்தியுள்ளார் என்றும், மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்திற்கான காலக்கெடு 5 மாதங்கள் என்றும் வாதிட்டார்.

5.2) பின்னிட்டு வாதி/எதிர்மனுதாரர் மேற்படி கிரைய ஒப்பந்த காலக் கெடுவுக்குள் கிரையம் முடிக்க முன்வராததால் மனுதாரர் கடந்த 06.11.2017 அன்று வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை மனுதாரர் எதிர்மனுதாரருக்கு அனுப்பினார் என்றும், மேற்படி அறிவிப்பை பெற்றுக்கொண்ட எதிர்மனுதாரர்/வாதி பாக்கி கிரைய தொகையை மனுதாரர்/பிரதிவாதியிடம் செலுத்தி கிரையத்தை முடிக்க முன்வரவில்லை என்றும், பின்னிட்டு கடந்த 2017–ம் வருடம் டிசம்பர் மாதம் வாதி/எதிர்மனுதாரர், மனுதாரர்/பிரதிவாதியை அணுகி தன்னால் தாவா சொத்துக்களை கிரையம் முடிக்க இயலவில்லை என்றும், எதிர்மனுதாரர்/வாதி மற்றும் அவருடைய மனைவி மகேஸ்வரி கொடுத்த கிரைய முன்தொகை ரூ.70,00,000/–த்தை திருப்பிக் கொடுக்கக் கேட்டுக்கொண்டதன் பேரில் பல்வேறு காலகட்டங்களில் மனுதாரர்/பிரதிவாதி மேற்படி தொகையை திருப்பிக் கொடுத்துவிட்டார் என்றும், மேற்கண்ட சூழ்நிலையில் கடந்த 02.01.2019 அன்று எதிர்மனுதாரர்/வாதி மனுதாரருக்கு பொய்யான காரணங்களைக் கூறி வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பினார் என்றும், எனவே மனுதாரர் கடந்த 06.02.2019 அன்று எதிர்மனுதாரர்/வாதியும் அவருடைய மனைவியும் கொடுத்த முன்தொகையை திருப்பிச் செலுத்திவிட்டதாக தெரிவித்து பதிலறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார் என்றும், பின்னிட்டு எதிர்மனுதாரர்/வாதி கிரைய முன்தொகையும் வட்டியும் சேர்த்து மொத்தம் ரூ.75,00,000/– மனுதாரர்/பிரதிவாதி வாதி/எதிர்மனுதாரருக்கு செலுத்த வேண்டும் என்று இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

5.3) மனுதாரர்/பிரதிவாதி, வாதி/எதிர்மனுதாரருடன் தாவா சொத்துக்களை கிரையம் கொடுப்பது சம்பந்தமாக கடந்த 12.06.2017–ல் கிரைய ஒப்பந்தத்தை ஏற்படுத்தியுள்ளார், மேற்படி தொகையை மனுதாரர்/பிரதிவாதி திருப்பிச் செலுத்திய பிறகு மீண்டும் முன்தொகை கோரி வாதி/எதிர்மனுதாரர் இந்த வழக்கை தாக்கல்செய்துள்ளார். எதிர்மனூரர்/வாதி கிரைய ஒப்பந்த தேதியிலிருந்து 3 வருட காலத்திற்குள் இந்த அசல் வழக்கை தாக்கல்செய்திருக்க வேண்டும். ஆனால் 3 ஆண்டுகள் கழித்து 31.07.2020–ல் வாதி/எதிர்மனுதாரர் இந்த வழக்கை தாக்கல்செய்துள்ளதால் இந்த வழக்கு காலவரையறை சட்டத்தால்

பாதிக்கப்பட்டுள்ளது என்றும், வாதி/எதிர்மனுதாரர் வழக்குரையில் கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தப்பட்ட அன்றே தாவா சொத்துக்களின் சுவாதீனம் வாதி/எதிர்மனுதாரரிடம் ஒப்படைக்கப்பட்டதாகவும் தெரிவித்துள்ளார். தாவா சொத்துக்களைப் பொறுத்து ஏற்றுதலை ஆற்றுகை பரிகாரம் கோராமல் முன்தொகையை வட்டியுடன் திரும்ப செலுத்த கேட்டு வழக்கு தாக்கல் செய்திருப்பது சட்டப்படி செல்லத்தக்கதல்ல என்றும், தாவா சொத்துக்களின் சுவாதீனம் வாதி/எதிர்மனுதாரரிடம் ஒப்படைக்கப்பட்டு இருந்தால் கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவு சட்டம் பிரிவு 17–ன்கீழ் கண்டிப்பாக பதிவு செய்திருக்க வேண்டும். எனவே வழக்குரையை தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும் என்று வாதிட்டார்.

6. எதிர்மனுதாரர் தரப்பு வாதம்

எதிர்மனுதாரர்/வாதி தரப்பு கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் வாதிடுகையில், தாவாசொத்துக்கள் சம்பந்தமாக வாதி/எதிர்மனுதாரரின் மனைவியான மகேஸ்வரி என்பவரும் மனுதாரர்/பிரதிவாதியும் கடந்த 28.07.2016–ல் ஒரு கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக்கொடுத்தது உண்மை. எதிர்மனுதாரர்/வாதியின் மனைவியான மகேஸ்வரி கிரையம் முடிக்க தயாராக இருந்தபோதும் மனுதாரர்/பிரதிவாதி தான் தாவாசொத்தை அளந்து கொடுக்க காலம் கடத்தி வந்தார் என்றும், மனுதாரர் தாவாசொத்துக்களை எதிர்மனுதாரர்/வாதியின் மனைவிக்கு கிரையம் கொடுக்க முன்வரததால் பஞ்சாயத்து மூலம் பைசல் பேசப்பட்டு மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தம் 12.06.2017 ல் ரத்து செய்யப்பட்டு மீண்டும் அதே தேதியான 12.06.2017 அன்று தாவா சொத்துக்கள் சம்பந்தமாக மனுதாரர்/பிரதிவாதியும், எதிர்மனுதாரர்/வாதியும் ஒரு கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக்கொண்டார்கள் என்றும், மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்திற்கான காலக்கெடு 5 மாதங்கள் என்று நிர்ணயிக்கப்பட்டது என்றும், பின்னிட்டு மனுதாரர்/பிரதிவாதி தாவாசொத்துக்கள் சம்பந்தமாக கிரையம் முடிக்க முன் வராததால் எதிர்மனுதாரர்/வாதி வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பினார் என்றும், மனுதாரர் தெரிவித்துள்ளதுபோல் கிரைய முன்தொகையை மனுதாரர்/பிரதிவாதி ஒருபோதும் எதிர்மனுதாரர்/வாதியிடம் திரும்பச் செலுத்தவில்லை என்றும், கிரைய ஒப்பந்த தேதியன்றே மனுதாரர்/பிரதிவாதி தாவாசொத்துக்களின் சுவாதீனத்தை எதிர்மனுதாரர்/வாதியிடம் ஒப்படைத்து

விட்டார் என்றும், கிரைய ஒப்பந்த காலக்கெடு முடிந்த தேதியிலிருந்து 12 ஆண்டுகளுக்குள் அசல் வழக்கை வாதி/எதிர்மனுதாரரால் தாக்கல்செய்ய முடியும் என்றும், இந்த வழக்கு காலவரையறை சட்டத்தால் பாதிக்கப்படவில்லை என்றும், எதிர்மனுதாரர்/வாதியின் முன்தொகையை கொடுக்காமல் இருப்பதற்கு பிரதிவாதி/மனுதாரர் பொய்யான காரணங்கள் கூறி இந்த மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளார். மேலும் எதிர்மனுதாரர்/வாதி கிரைய ஒப்பந்த காலக்கெடு முடிவடைந்ததிலிருந்து 3 வருட காலத்திற்குள் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளதால் காலவரையறை சட்டத்தால் இந்த வழக்கு பாதிக்கப்படவில்லை என்றும், வழக்கு விசாரணையை காலதாமதப்படுத்துவதற்கு மனுதாரர் இந்த மனுவை தாக்கல்செய்துள்ளார் என்றும் எனவே மனுவை தள்ளுபடி செய்யவேண்டும் என்று வாதிட்டார்.

<u>7. தீர்வு:–</u>

நீதிமன்றம் இருதரப்பு வாதங்களையும், ஆவணங்களையும் நன்கு பரிசீலனை செய்கையில், தாவாசொத்துக்கள் சம்பந்தமாக மனுதாரர்/பிரதிவாதியும் மற்றும் எதிர்மனுதாரர்/வாதியும் ஒரு கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக்கொண்டுள்ள விவரம் தெரியவந்துள்ளது. மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவுசெய்யப்படாத ஆவணம் என்பதும் தெரியவந்துள்ளது. மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்தை பரிசீலனை செய்கையில், மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்திற்கான காலக்கெடு 5 மாதங்கள் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்திற்கான காலக்கெடு 12.11.2017 அன்று முடிவடைவதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தப்படி மனுதாரர்/பிரதிவாதி கிரையம் செய்து கொடுக்க முன்வராததால் வாதி/ எதிர்மனுதாரர் கிரைய முன்தொகையை வட்டியுடன் திரும்ப கேட்டு அசல் வழக்கு தாக்கல்செய்துள்ள விவரம் தெரியவந்துள்ளது. மேற்படி வழக்கை 17.08.2020–ல் வாதி/எதிர்மனுதாரர் தாக்கல்செய்துள்ள விவரம் தெரிய வந்துள்ளது. கிரைய ஒப்பந்தத்திற்கான காலக்கெடு 12.11.2017 ல் முடிவடையும் நிலையில் அதிலிருந்து 3 வருடத்திற்குள் வாதி/எதிர்மனுதாரர் கிரைய முன்தொகையை திரும்பக் கேட்டு இந்த அசல் வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளதால் இந்த வழக்கு காலவரையறை சட்டத்தால் பாதிக்கப்படவில்லை என்று

இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது. மேலும், எதிர்மனுதாரர்/வாதி வழக்குரையில் தாவாசொத்துக்களின் சுவாதீனத்தை கிரைய ஒப்பந்த தேதியன்று மனுதாரர்/பிரதிவாதி எதிர்மனுதாரர்/வாதியிடம் ஒப்படைத்துவிட்டதாக தெரிவித்துள்ளார். அவ்வாறு ஒப்படைத்திருந்தால் மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தந்தம் பதிவு சட்டப்படி கண்டிப்பாக பதிவுசெய்திருக்க வேண்டும் என்று மனுதாரர்/ பிரதிவாதி இந்த மனுவில் தெரிவித்துள்ளார். மேற்படி தாவாசொத்துக்களின் சுவாதீனம் வாதி/எதிர்மனுதாரரிடம் ஒப்படைக்கப்பட்டதா? இல்லையா? என்பது பொருண்மை மற்றும் சட்டம் கலந்த ஒரு சங்கதி. அதை பொறுத்து வழக்கு முழு விசாரணைக்குப் பின்பு தான் தீர்மானிக்க முடியும். எனவே மேற்கண்ட காரணங்களால் இந்த மனு அனுமதிக்கத்தக்கதல்ல என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்து இந்த மனுவை தள்ளுபடி செய்கிறது.

இறுதியாக,

மனு தள்ளுபடி செய்து உத்தரவிடப்படுகிறது. வழக்கு செலவு தொகையை அவரவர்களே ஏற்றுக்கொள்ள வேண்டும் என்றும் உத்தரவிடப் –படுகிறது.

இந்த உத்தரவு என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, பின்னர் என்னால் பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு 2026–ம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் 6–ம் நாள் திறந்த இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

M NAMBIRAJAN Digitally signed by M NAMBIRAJAN Date: 2026.01.06 17:49:14 +0530

4–வது கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி,
உடுமலைப்பேட்டை

<u>மனுதாரர்தரப்பிலும் சாட்சிகள் மற்றும் ஆவணங்கள்:– இல்லை</u>

<u>எதிர்மனுதாரர்தரப்பிலும் சாட்சிகள் மற்றும் ஆவணங்கள்:– இல்லை</u>

M NAMBIRAJAN Digitally signed by M NAMBIRAJAN Date: 2026.01.06 17:49:21 +0530

4–வது கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி,
உடுமலைப்பேட்டை

FAIR/DRAFT ORDER
In
IA.No.125/2022
in
OS.No.411/2020
Date: 06.01.2026
IVth ADJ Udt