4-வது கூடுதல் மாவட்ட நீதிமன்றம், உடுமலைப்பேட்டை

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

2026−ம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 18− ம் நாள் புதன்கிழமை
திருவள்ளுவர் ஆண்டு 2056, விசுவாவசு வருடம் பங்குனி திங்கள் 4−ம் நாள்

அசல் வழக்கு எண்.569/2022

(C.N.R.No.TNTI25001199-2022)

K. கணேசன் .. வாதி

/ எதிர் /

A. சாந்துபீபி .... பிரதிவாதி

இவ்வழக்கானது என் முன்னர் 16.03.2026 அன்று இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது, வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.K.K.துரைசாமி, அவர்கள் ஆஜராகியும், பிரதிவாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.S.விஷ்ணு ஈஸ்வரகுமார், அவர்கள் ஆஜராகியும், இரு தரப்பு வாதுரைகள் கேட்டும், சாட்சிய, சான்றாவணங்களைப் பரிசீலனை செய்தும், இன்றுவரை இந்நீதிமன்ற பரிசீலனையில் இருந்து, இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்.

தீர்ப்புரை

வாதியிடமிருந்து பாக்கி கிரைய தொகை ரூ.1,00,000/−த்தை பெற்றுக்கொண்டு 23.12.2019−ம் தேதிய தாவா கிரைய உடன்படிக்கையின்படி பிரதிவாதி, வாதியின் பெயருக்கு வாதியின் செலவில் தாவாசொத்துக்களைக் குறித்து ஒரு கிரையப் பத்திரம் எழுதி பதிவுசெய்து கொடுக்கும்படி கேட்டும், தவறும்பட்சம் நீதிமன்றமே பிரதிவாதிக்காக, வாதிக்கு தாவா கிரைய உடன்படிக்கைப்படி கிரையம் செய்து கொடுக்க வேண்டி ஏற்றுதலை ஆற்றுகை பரிகாரம் பிறப்பித்து வாதிக்கு சுவாதீனம் ஒப்படைப்பு செய்து கொடுக்கும்படி கேட்டும்

மாற்று பரிகாரமாக

வாதியிடமிருந்து பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்ட கிரைய முன் தொகை ரூ.9,50,000/−மும் (ரூபாய் ஒன்பது லட்சத்து ஐம்பதாயிரம் மட்டும்), தொகை

பெற்றுக்கொண்ட தேதியிலிருந்து ரூ.100/-க்கு ஒரு வருடத்திற்கு 12% கிரைய முன்தொகை பெற்றுக்கொண்ட தேதிமுதல் தொகை செல்லாகும் வரை வட்டியும் சேர்த்து வாதிக்கு பிரதிவாதி கொடுக்கும்படி கேட்டும் மற்றும் வழக்கு செலவுதொகை கேட்டும், வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள வழக்குரையின் சுருக்கம் :

2.1. தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு கடந்த 18.03.1976ம் தேதியில் ஏற்பட்ட கிரைய ஆவணத்தின்படி சுயார்ஜிதமாய் பாத்தியப்பட்ட மற்றும் பிரதிவாதியின் அனுபவத்திலும், சுவாதீனத்திலும் இருந்து வரும் ஓட்டுவில்லை வீடு வகையராச் சொத்துக்களாகும். மேற்படி தாவா சொத்துக்களை வாதிக்கு ரூ.10,50,000/-(ரூபாய் பத்து லட்சத்து ஐம்பதாயிரம் மட்டும்)த்திற்கு கிரையத்திற்கு கொடுப்பதாக பேசி ஒப்புக் கொண்டு, மேற்படி கிரையத்தொகையில் கிரைய முன் தொகையாக ரூ.9,50,000/-த்தை வாதியிடம் பிரதிவாதி ரொக்கமாக பெற்றுக்கொண்டு அது முதல் பேசி ஒப்புக்கொண்ட 11 மாத காலக்கெடுவுக்குள் கிரைய முன் தொகை போக மீதித்தொகை ரூ.1,00,000/-(ஒரு இலட்சம் மட்டும்)த்தை பிரதிவாதி ரொக்கமாக பெற்றுக்கொண்டு, வாதிக்கு தாவா சொத்தை சகல ஆவணங்களுடன் எந்தவிதமான வில்லங்க, விவகாரங்களும் இல்லாமல் கிரையம் எழுதி தகுந்த பதிவு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொடுக்க வேண்டியது மற்றும் இதர ஷரத்துக்கள் கொண்டும் கடந்த 23.12.2019-ம் தேதியன்று வாதியும், பிரதிவாதியும் ஓர் கிரைய ஆவண உடன்படிக்கை ஏற்படுத்தி அதை உடுமலைப்பேட்டை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் 11326/2019 என்ற எண்ணாக பதிவு செய்து கொண்டார்கள்.

2.2) மேற்படி கிரைய உடன்படிக்கையின்படி கிரைய உடன்படிக்கை தேதியிலிருந்து வாதி தாவா சொத்தை கிரையம் பெற தயாராகவும் விருப்பமாகவும் இருந்து வந்தார். பிரதிவாதி கொரோனா ஊடரங்கு காரணமாக பட்டா இன்னும் கிடைக்கவில்லை என்றும், பட்டா கிடைத்தவுடன் கிரையம் செய்து தருவதாக கூறி இன்று நாளை என்று காலம் கடத்தி தற்போதுவரை கிரையம் செய்து கொடுக்காமல் இருந்து வருகிறார். வாதி பிரதிவாதியை பலமுறை நேரில் சந்தித்துக் கேட்டும் பிரதிவாதி, பத்திர பதிவுக்கு தேவையான உரிய ஆவணங்களை கொடுத்து கிரையம் முடிக்க

முன்வராமல் காலம் கடத்தி வந்தார். வாதி மேற்படி 23.12.2019 தேதியிட்ட உடன்படிக்கை முதல் பாக்கி கிரையத் தொகையை பிரதிவாதிக்கு செலுத்தி தாவா சொத்தை கிரையம் பெற்றுக்கொள்ள எப்போதும், தயாராகவும், விருப்பமுள்ளவராகவும் இருந்தார். மேலும் வாதி பலமுறை பிரதிவாதியை நேரில் அணுகி கேட்டும் பிரதிவாதி கிரையம் செய்து கொடுக்க காலதாமதம் செய்து வந்ததால், வாதி தனது வழக்கறிஞர் மூலம் கடந்த 10.05.2022 ம் தேதியில், வாதி கிரையத்தொகை ரூ.1,00,000/–த்துடன் 18.05.2022–ம் தேதி உடுமலைப்பேட்டை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் தயாராக இருப்பார் என்றும், பிரதிவாதி மேற்படி தேதியில் சொத்துக்களை கிரையம் செய்து கொடுக்க வேண்டியது என்றும், தவறும்பட்சம் தகுந்த நீதிமன்றம் மூலம் பரிகாரம் பெறப்படும் என்றும் கூறி அறிவிப்பு அனுப்பினார். மேற்படி அறிவிப்பை பிரதிவாதி கடந்த 14.05.2022 ம் தேதி பெற்றுக்கொண்டு, மேற்படி சொத்துக்களை கிரையம் செய்து கொடுக்க முன்வரவில்லை. மேற்படி பிரதிவாதியின் நடவடிக்கை வாதியை ஏமாற்றும் விதத்தில் உள்ளது. மேலும் பிரதிவாதி தாவா சொத்தை வேறு நபர்களுக்கு விற்பதற்கு முயற்சி செய்து வருவது வாதிக்கு தெரியவந்தது. மேற்படி கிரைய உடன்படிக்கைப்படி கிரையம் செய்து கொடுக்க பிரதிவாதி கடமைப்பட்டவர் ஆவார். ஆகவே ஏற்றுதலை ஆற்றுகை(Under Specific Performance Act) பரிகாரம் கோரியும், தவறும் பட்சம் நீதிமன்றமே கிரையம் முடித்துக்கொடுக்க கேட்டும், மாற்றுப்பரிகாரமாக கிரைய முன்தொகை ரூ.9,50,000/–த்தை வட்டியுடன் பிரதிவாதி திரும்பச்செலுத்த கேட்டும் வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

<u>3. பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள எதிர்வழக்குரையின் சுருக்கம் :–</u>

3.1. வாதி தாவாவில் சொல்லியுள்ள சங்கதிகள் முற்றிலும் தவறானது. சட்டப்படியும் நியாயப்படியும் நிலைக்கத்தக்கதல்ல. பிரதிவாதி வெளிப்படையாக ஒப்புக்கொள்ளும் சங்கதிகள் தவிர மற்றவற்றை கண்டிப்பாக வாதியே நிரூபிக்க வேண்டும். வாதி வழக்குரையில் சொல்லியுள்ள சங்கதிகளை பிரதிவாதி வரிக்குவரி மறுக்கிறார். தாவா சொத்தானது பிரதிவாதிக்கு கடந்த 18.03.1976 ம் தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தின்படி சுயார்ஜிதமாய் பாத்தியப்பட்டதும், பிரதிவாதியின் அனுபவத்திலும் சுவாதீனத்திலும் இருந்து வரும் ஓட்டுவில்லை வீடு வகையராச்

சொத்துக்களாகும். மேற்படி தாவா சொத்துக்களை வாதிக்கு ரூ.10,50,000/- (ரூபாய் பத்து லட்சத்து ஐம்பதாயிரம் மட்டும்) த்திற்கு கிரையம் கொடுப்பதாக பேசி ஒப்புக்கொண்டு, கிரைய முன் தொகையாக ரூ.9,50,000/- த்தை வாதியிடம் பிரதிவாதி ரொக்கமாக பெற்றுக்கொண்டும் அது முதல் பேசி ஒப்புக்கொண்ட 11 மாத காலக்கெடுவுக்குள் கிரைய முன் அட்வான்ஸ் தொகை போக மீதித்தொகை ரூ.1,00,000/- (ரூபாய் ஒரு இலட்சம் மட்டும்) த்தை பிரதிவாதி ரொக்கமாக பெற்றுக்கொண்டு, வாதிக்கு தாவா சொத்தை சகல ஆவணங்களுடன் எந்தவிதமான வில்லங்க, விவகாரங்களும் இல்லாமல் கிரையம் எழுதி கொடுக்க வேண்டியது மற்றும் இதர ஷரத்துக்கள் கொண்டும் கடந்த 23.12.2019-ம் தேதியன்று வாதியும், பிரதிவாதியும் ஓர் கிரைய ஆவண உடன்படிக்கை ஏற்படுத்தி அதை 11326/2019 ஆக உடுமலைப்பேட்டை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொண்டார்கள் என்று சொல்லியுள்ளது உண்மையல்ல. ஆனால் மேற்படி ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்டது இந்த பிரதிவாதியின் மகளான ரஃபுனிசா என்பவருக்கு வியாபார தேவைக்காக மேற்படி வாதியிடம் கடன் பெற்று கடனுக்கு ஆதரவாக மேற்படி ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டது, கிரையம் செய்து கொடுப்பதற்காக மேற்படி ஆவணம் ஏற்படுத்தப்படவில்லை. மேற்படி சங்கதிகளை வாதியே நிரூபிக்க வேண்டும்.

3.2) வாதி மேற்படி உடன்படிக்கை தேதியான 23.12.2019-ம் தேதி முதற்கொண்டு பாக்கி கிரையத் தொகையை பிரதிவாதிக்கு செலுத்தி தாவா சொத்தை கிரையம் பெற்றுக்கொள்ள எப்போதும், தயாராகவும், விருப்பமுள்ளவராகவும் இருந்தார் என்றும், பிரதிவாதி கிரையம் செய்து கொடுக்க முன்வராமல் பல காரணங்களை சொல்லி வீண் காலம் கடத்தி வந்தார் என்றும், மேலும் வாதி பலமுறை கேட்டும் பிரதிவாதி கிரையம் செய்து கொடுக்க காலதாமதம் செய்து வந்ததால், வாதி தனது வழக்கறிஞர் மூலம் கடந்த 10.05.2022-ம் தேதியில், வாதி கிரையத்தொகை ரூ.1,00,000/-த்துடன் 18.05.2022-ம் தேதி உடுமலைப்பேட்டை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் தயாராக இருப்பார் என்றும், பிரதிவாதி மேற்படி தேதியில் சொத்துக்களை கிரையம் செய்து கொடுக்க வேண்டியது என்றும், தவறும்பட்சம் தகுந்த நீதிமன்றம் மூலம் பரிகாரம் பெறப்படும் என்றும் கூறி அறிவிப்பு அனுப்பினார் என்றும்,

மேற்படி அறிவிப்பை பிரதிவாதி கடந்த 14.05.2022 ம் தேதி பெற்றுக்கொண்டு, மேற்படி சொத்துக்களை கிரையம் செய்து கொடுக்க முன்வரவில்லை என்றும், மேற்படி பிரதிவாதியின் நடவடிக்கை வாதியை ஏமாற்றும் விதத்தில் உள்ளது என்றும், மேலும் பிரதிவாதி தாவா சொத்தை வேறு நபர்களுக்கு விற்பதற்கு முயற்சி செய்து வருவது வாதிக்கு தெரியவந்தது என்றும் சொல்லியுள்ள சங்கதிகள் முற்றிலும் உண்மைக்கு புறம்பானது அவற்றை வாதியே நிரூபிக்க வேண்டும். உண்மையில் இந்த பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட தாவா சொத்துக்களில் சுமார் 8 குடும்பங்கள் குடியிருக்கும் குடியிருப்புகள் கட்டி மேற்படி குடியிருப்பில் ஒரு பகுதியில் இந்த பிரதிவாதி குடியிருந்து கொண்டு மீதமுள்ள குடியிருப்புகளில் வரும் வாடகை தொகைகளை வைத்தே அவரது வயோதிக நிலையில் ஜீவனம் செய்து வருகிறார் என்பதால், தாவா சொத்துக்களை விற்கும் நிலையில் இந்த பிரதிவாதி இல்லை. கடனுக்கு ஆதரவாக ஏற்படுத்தப்பட்ட கிரைய ஒப்பந்தத்தை தவறான வழியில் பணம் பறிக்கும் நோக்கில் இந்த வாதி அவசியமற்ற தாவாவை நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்துள்ளார் என்பதே உண்மையாகும். உண்மையில் இந்த பிரதிவாதி வாதியுடன் தனது மகளான ரஃபுனிசா என்பவருக்கு வியாபார தேவைக்காக இந்த வாதியிடம் பெற்ற கடன் தொகைக்கு ஆதரவுக்காக மேற்படி தாவாவில் சொல்லியுள்ள ஆவணத்தை பதிவு செய்து கொடுத்தார். பதிவு செய்து கொடுத்த நாள் முதல் தாவா ஏற்படுத்தும் வரை மேற்படி தொகைக்கு வட்டியும், வெவ்வேறு தேதிகளில் அசல் தொகையாக சுமார் ரூ.6,00,000/- மும் (ரூபாய் ஆறு லட்சம் மட்டும்) திரும்ப செலுத்தியுள்ளார். மேற்படி தொகைகளை பெற்றுக்கொண்டு இந்த வாதி அதிக வட்டிக்கு ஆசைப்பட்டு வட்டி வசூல் செய்யும் நோக்கில் நீதிமன்றத்தில் பொய்யான தாவாவை தாக்கல் செய்துள்ளார். ஆகவே இப்பொய் வழக்கினை பிரதிவாதியின் செலவு தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும்.

4. வழக்குரை மற்றும் எதிர்வழக்குரை ஆகியவற்றை பரிசீலனை செய்து கீழ்க்கண்ட எழுவினாக்கள் வனையப்பட்டன.

1) வாதிக்கு பிராதில் கோரியபடி ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதா?

2) வாதிக்கு பிராதில் கோரியபடி மாற்று பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதா?

3) வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்க இதர பரிகாரங்கள் என்ன?

5. இவ்வழக்கில் வாதி தரப்பில், வாதி வா.சா.1 ஆகவும், மகேஷ்வரன் என்பவர் வா.சா.2 ஆக விசாரணை செய்ய சத்தியப்பிரமாண வாக்குமூலம் தாக்கல்செய்யப் பட்டுள்ளது, ஆனால், அவர் குறுக்குவிசாரணை செய்யப்படவில்லை. வா.சா.1 மூலம் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.4 வரையிலான ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்யப்பட்டு குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதி தரப்பில், பிரதிவாதி பி.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். பிரதிவாதி தரப்பில் ஆவணங்கள் எதுவும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

6.எழுவினா 1 மற்றும் 2:-

வாதி தரப்பில் வாதுரையின் சுருக்கம்:-

6.1. வாதி தரப்பு கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் வாதிடுகையில், தாவாசொத்து பிரதிவாதிக்கு 18.03.1976 தேதியிட்ட கிரைய ஆவணப்படி பாத்தியப்பட்டது என்றும், மேற்படி சொத்தை வாதி கிரையம் வாங்க சம்மதித்து வாதியும் பிரதிவாதியும் கடந்த 23.12.2019 அன்று ஒரு கிரைய ஒப்பந்தத்தை ஏற்படுத்திக்கொண்டார்கள் என்றும், மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்தில் தாவாசொத்துக்கு கிரைய தொகை ரூ.10,50,000/- என்று சம்மதித்து மேற்படி கிரைய ஒப்பந்த தேதியன்றே வாதி, பிரதிவாதிக்கு கிரைய முன்தொகையாக ரூ.9,50,000/-த்தை செலுத்தியுள்ளார் என்றும், மீத தொகை ரூ.1,00,000/-த்திற்கு 11 மாத கால காலக்கெடுவை இருவரும் மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்தில் நிர்ணயித்துக்கொண்டார்கள் என்றும், மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தம் உடுமலைப்பேட்டை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவுசெய்யப்பட்டுள்ளது என்றும், கிரைய ஒப்பந்த தேதியிலிருந்தே வாதி தாவாசொத்தை கிரையம் முடிக்க விருப்பத்துடனும் தயாராவும் இருந்தார் என்றும், ஆனால், பிரதிவாதி தாவாசொத்து சம்பந்தப்பட்ட பட்டாவை கொரோனா காலம் என்பதால் பெறமுடியவில்லை என்று பட்டா கிடைத்தவுடன் கிரையம் செய்துதருவதாக பிரதிவாதி வாதியிடம் தெரிவித்து கிரையம் முடிக்க காலம் கடத்தி வந்தார் என்றும், பிரதிவாதி காலம் கடத்தி வந்த காரணத்தினால் வாதி, தாவாசொத்தை கிரையம் முடிக்க தயாராகவும் விருப்பத்துடனும் இருப்பதாகவும், 18.05.2022 அன்று கிரையம் முடிக்க சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் தயாராக இருப்பதாகவும் மீத கிரைய தொகை ரூ.1,00,000/-த்தை அன்றை தினம் பிரதிவாதிக்கு செலுத்த தயாராக இருப்பதாகவும் தெரிவித்து கடந்த 10.05.2022 அன்று

வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை வாதி அனுப்பியுள்ளார் என்றும், மேற்படி அறிவிப்பைப் பெற்றுக்கொண்ட பிரதிவாதி பதில் அறிவிப்பு எதுவும் அனுப்பவில்லை என்றும், வாதி சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் காத்திருந்தும் கிரையம் செய்துகொடுக்க பிரதிவாதி வரவில்லை என்றும், இதுசம்பந்தமாக வாதி பிரதிவாதியை நேரில் அணுகி பலமுறை கேட்டபோதும் பிரதிவாதி தாவாசொத்தை கிரையம் செய்துகொடுக்க முன்வராததால் வாதி ஏற்றுதலை ஆற்றுகை பரிகாரம் கோரியும், மாற்றுப்பரிகாரம் கோரியும் இந்த வழக்கை தாக்கல்செய்துள்ளார் என்றும், எனவே இந்த நீதிமன்றம் வாதி கோரியவாறு ஏற்றுதலை ஆற்றுகை பரிகாரம் வழங்கி தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்க வேண்டும் என்று வாதிட்டார்.

7. பிரதிவாதி தரப்பில் வாதுரையின் சுருக்கம்:-

7.1. பிரதிவாதி தரப்பு கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் வாதிடுகையில், வாதி தெரிவிப்பதுபோல் வாதியும் பிரதிவாதியும் தாவாசொத்தை கிரையம் முடிப்பதற்காக கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக்கொள்ளவில்லை என்றும், பிரதிவாதியின் மகள் ர.ஃபுனிசா வியாபாரத் தேவைக்காக வாதியிடம் வாங்கிய கடனுக்கு ஆதரவாக ஏற்படுத்தப்பட்ட ஆவணம் தான் இந்த வழக்கில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள கிரைய ஒப்பந்தம், கிரையம் முடிப்பதற்காக ஏற்படுத்தப்பட்ட ஆவணம் இல்லை என்றும், வாதி தாவா சொத்தை கிரையம் முடிக்கும் விருப்பத்துடனும் தயாராகவும் இருந்தார் என்று சொல்வது பொய், வாதி, தாவாசொத்தை 3-ம் நபர்களுக்கு கிரையம் முடிக்க ஒதுபோதும் முயற்சி செய்ததில்லை என்றும், தாவாசொத்தில் உள்ள கட்டிடத்தில் 8 குடும்பங்கள் குடியிருந்து வருகிறது என்றும், அதில் ஒரு குடியிருப்பில் பிரதிவாதி வசித்து அதில் வரும் வாடகை வைத்து ஜீவனம் செய்துவருகிறார் என்றும், கிரைய ஒப்பந்தத்தை தவறாகப் பயன்படுத்தி பணம் பறிக்கும் நோக்கில் வாதி இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார் என்றும், தாவாசொத்தை ரூ.10,50,000/-க்கு கிரையம் பேசப்பட்ட பிறகு கிரைய ஒப்பந்த தேதியன்றே ரூ.9,50,000/- முன்பணமாக கொடுக்கப்பட்ட பிறகு மீத தொகை ரூ.1,00,000/-த்திற்காக 11 மாதங்கள் காலக்கெடு என்று கிரைய ஒப்பந்தத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது என்றும் மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தம் தாவாசொத்தை கிரையம் முடிப்பதற்காக ஏற்படுத்தப்பட்டவை அல்ல என்றும், பிரதிவாதியின் மகள் வாங்கிய

கடனில் ரூ.6,00,000/— வரை வட்டியும் அசலுமாக பிரதிவாதி திரும்பச் செலுத்தியுள்ளார் என்றும், வாதி குறுக்குவிசாரணையில், தாவாசொத்தினுடைய அளவு பற்றி சரியாகத் தெரியாது என்றும், காலநீட்டிப்பு சம்பந்தமாக காலநீட்டிப்பு ஆவணம் வழக்கறிஞர் அலுவலகத்தில் வைத்து எழுதப்பட்டது என்றும், அது பதிவுசெய்யப்படவில்லை என்றும் தெரிவித்துள்ளார். மேற்படி காலநீட்டிப்பு ஆவணத்தையும் இந்த வழக்கில் வாதி தாக்கல்செய்யவில்லை. மீத கிரைய தொகையை வாதி பிரதிவாதிக்கு செலுத்த தயாராகவும் விருப்பத்துடனும் இருந்தார் என்பதைக் காட்டுவதற்கு ஆவணங்கள் எதுவும் முன்னிலைப்படுத்தவில்லை. எனவே இவ்வழக்கை தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும் என்றும் வாதிட்டார்.

8.1) நீதிமன்றம் இருதரப்பு வாதங்களையும், சாட்சிகளையும், ஆவணங்களையும் நன்கு பரிசீலனை செய்கையில், தாவாசொத்து பிரதிவாதிக்கு 18.03.1976 தேதியிட்ட கிரைய ஆவணத்தின்படி பாத்தியப்பட்டது என்று வாதி தரப்பில் தெரிவித்துள்ளார்கள். மேற்படி தாவாசொத்து சம்பந்தப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தை இருதரப்பிலும் முன்னிலைப்படுத்தவில்லை. தாவாசொத்து பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பதை பிரதிவாதி தரப்பில் மறுக்கவில்லை, வா.சா.ஆ.1 ஆன கிரைய ஒப்பந்தத்தைப் பரிசீலனை செய்கையில் தாவாசொத்து சம்பந்தமாக வாதியும் பிரதிவாதியும் கடந்த 23.12.2019 அன்று ஒரு கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக்கொண்டுள்ள விவரம் தெரியவந்துள்ளது. மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தம் உடுமலைப்பேட்டை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் 11326/2019 ஆக பதிவுசெய்யப்பட்டுள்ள விவரம் தெரியவந்துள்ளது. மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்தில் தாவாசொத்தை வாதி பிரதிவாதியிடமிருந்து ரூ.10,50,000/—க்கு கிரையம் வாங்க சம்மதிப்பதாக கிரைய தொகையை நிர்ணயித்து அதில் ரூ.9,50,000/—த்தை முன்தொகையாக பிரதிவாதி வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டதாகவும் தெரிவிக்கப் பட்டுள்ளது. மீத தொகை ரூ.1,00,000/—த்திற்கு 11 மாத காலக்கெடு என்று காலநிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள விவரம் தெரியவந்துள்ளது. மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்தில் மேற்படி காலக்கெடுவுக்குள் பிரதிவாதி தாவாசொத்துக்கு உரிய பட்டாவை பெற்று வாதியிடம் தரவேண்டும் என்று எந்த நிபந்தனையும் எழுதப்படவில்லை, வாதி, பிரதிவாதி இந்த வழக்கில் கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக்கொண்டதை மறுக்கவில்லை, ஆனால்

பிரதிவாதி தரப்பில் தாவாசொத்தை கிரையம் கொடுப்பதற்காக கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக்கொள்வில்லை, பிரதிவாதியின் மகள் ரஃபுனிசா வாங்கிய கடனுக்கு ஆதரவாகத்தான் கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தப்பட்டதாக தெரிவித்துள்ளார். வாதி தரப்பில் மேற்படி கிரைய காலக்கெடுவுக்குள் மீத தொகையை பிரதிவாதிக்கு செலுத்த தயாராகவும் விருப்பத்துடனும் இருந்தார் என்பதைக் காட்டுவதற்கு எவ்வித ஆவணங்களும் முன்னிலைப்படுத்தவில்லை, வாதி கைவசம் மேற்படி மீத தொகை இருந்தது என்பதைக் காட்டுவதற்கும் எவ்வித ஆவணமும் முன்னிலைப்படுத்த வில்லை, கிரைய ஒப்பந்தத்தில் கிரைய தொகை ரூ.10,50,000/– என்று நிர்ணயிக்கப் பட்டதில் ரூ.9,50,000/– முன்தொகையாக வாதி பிரதிவாதிக்கு செலுத்திய பிறகு மீத தொகை ரூ.1,00,000/–த்திற்கு 11 மாத காலக்கெடு நிர்ணயித்தது இயற்கைக்கு மாறாக உள்ளது. வாதி இந்த வழக்கில் வா.சா.1 ஆக விசாரணை செய்யப்பட்டுள்ளார். அவர் குறுக்கு விசாரணையில்,

"தாவாசொத்துக்களை கிரைய ஒப்பந்த ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்ட பிறகு அந்த ஆவணத்தில் குறிப்பிட்ட காலக்கெடு முடிந்த பிறகு மீண்டும் புதுப்பிக்கப்பட்டதா என்றால் ஆமாம், ஆனால் அது பதிவுசெய்யப்படவில்லை, வழக்கறிஞர் அலுவலகத்தில் வைத்து எழுதப்பட்டது, நானும் பிரதிவாதியும் பேசி அதன் பிறகுதான் கால நீட்டிப்பு செய்யப்பட்டது என்றால் சரிதான், தாவாசொத்தின் அளவுகள் சரியாக தெரியாது என்றால் சரிதான், ஆனால் 4 சென்ட் இருக்கும், கிரைய ஒப்பந்த காலக்கெடு முடிந்த பிறகு கிரையம் எழுதிப் பெற்றுக்கொள்ள தயாராக இருப்பதாக அறிவிப்பு அனுப்பவில்லை என்றால் சரிதான்" என்று சாட்சியம் அளித்துள்ளார்.

மேற்படி சாட்சியத்தை பார்க்கின்றபோது தாவாசொத்தின் அளவுகளே வாதிக்கு சரியாக தெரியவில்லை என்பது தெரியவந்துள்ளது. ஒப்பந்த காலக்கெடுவிற்கு பின்னிட்டும் காலநீட்டிப்பு ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்டதாக வாதி மேற்படி குறுக்கு விசாரணையில் ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். ஆனால் மேறபடி ஆவணத்தை இந்த வழக்கில் முன்னிலைப்படுத்தவில்லை என்றும் தெரியவந்துள்ளது. எனவே வாதி இந்த வழக்கை சுத்தமான கரங்களுடன் நீதிமன்றத்தை அணுகவில்லை என்பது தெரிய வந்துள்ளது.

ஏற்றுதலை ஆற்றுகை பரிகாரம் வழங்குவது நீதிமன்றத்தின் விருப்ப உரிமையை பொறுத்தது ஆகும். வாதி சுத்தமான கரங்களுடன் நீதிமன்றத்தை அணுகாததால் வாதிக்கு ஏற்றுதலை ஆற்றுகை பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது. பிரதிவாதி தரப்பில் ரூ.9,50,000/–த்தை பிரதிவாதியின் மகள் கடனாக பெற்றதற்கு வாதிக்கு கிரைய ஒப்பந்தத்தை ஏற்படுத்திக்கொடுத்ததாக பிரதிவாதி தெரிவித்துள்ளதால் மாற்றுப்பரிகாரமாக மேற்படி ரூ.9,50,000/–த்திற்கு வட்டியுடன் பிரதிவாதி வாதிக்கு செலுத்த வேண்டும் என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்து 1 மற்றும் 2 எழுவினாக்களுக்கு விடை காணப்படுகிறது.

<u>9. எழுவினா 3:–</u>

வழக்கு செலவு தொகையை அவரவர்களே ஏற்றுக்கொள்ள வேண்டும் என்று எழுவினா 3–க்கு விடை காணப்படுகிறது.

<u>10.முடிவாக</u>

வழக்கு செலவுத்தொகையின்றி அனுமதிக்கப்படுகிறது. வாதி கோரியுள்ள பிரதான பரிகாரமான ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்தை பொறுத்து வழக்கை தள்ளுபடி செய்தும், வாதிக்கு மாற்றுப்பரிகாரமான கிரைய முன்பணம் ரூ.9,50,000/–மும்(ரூபாய் ஒன்பது லட்சத்து ஐம்பதாயிரம் மட்டும்), மேற்படி தொகைக்கு, வழக்கு தாக்கல் செய்த தேதி முதல் தீர்ப்பாணை தேதி வரை 9% வட்டியுடனும் பின்னர் தொகை வசூலாகும் வரை 6% வட்டியுடனும் சேர்த்து பிரதிவாதி செலுத்த வேண்டும் என்றும், வழக்கு செலவு தொகையை அவரவர்களே ஏற்றுக்கொள்ள வேண்டும் என்றும் தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இத்தீர்ப்புரை என்னால் தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, பின்னர் என்னால் பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு 2026 ம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 18–ம் நாள் திறந்த இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

M NAMBIRAJAN Digitally signed by M NAMBIRAJAN
Date: 2026.03.18 18:12:09 +0530

4 வது கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி,
உடுமலைப்பேட்டை

<u>வாதி தரப்பு சாட்சிகள்:–</u>

வா.சா.1 – கணேசன் (வாதி)

வா.சா.2 – மகேஷ்வரன்

வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள் :-

ஆவணங்களின் வரிசை எண்	தேதி	ஆவணங்கள்
வா.சா.ஆ.1	23.12.2019	தாவா கிரைய உடன்படிக்கை – அசல்
வா.சா.ஆ.2	01.05.2022	வாதி வழக்கறிஞர் மூலம் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய அறிவிப்பு –அலுவலக நகல்
வா.சா.ஆ.3	14.05.2022	வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டதற்கான அஞ்சல் ஒப்புகை அட்டை - அசல்
வா.சா.ஆ.4	–	வில்லங்க சான்று - கணினி நகல்

பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சிகள்:-

பி.சா.1 – சாந்துபீவி (பிரதிவாதி)

பிரதிவாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள் :- இல்லை

M NAMBIRAJAN Digitally signed by M NAMBIRAJAN Date: 2026.03.18 18:12:17 +0530

4 வது கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி,
உடுமலைப்பேட்டை

Fair/ Draft Judgment

O.S.No.569/2022
Date :18.03.2026

IV ADJ,Udumalpet.

IVth ADJ,Udumalpet