**2 வது கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், திருநெல்வேலி**

**முன்னிலை : திருமதி. ஆர்.எல். பிரியதர்ஷினி, பி.ஏ., பி.எல்.,**

**2 வது கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி**

**திருநெல்வேலி**

2025 ம் ஆண்டு அக்டோபர் மாதம் 6 ம் நாள் திங்கள்கிழமை

**அ.வ.எண்.426/2024**

CNR No.TNTL06-000540-2024

திருமதி.முத்து
வாதி அவரது மகனும் பவர்
ஏஜெண்ட் ஆகிய திரு.M.மாயாண்டி மூலம் ... வாதி

/எதிர்/

1. திருமதி.சாந்தி
2. திரு.E.ராஜகுரு ... பிரதிவாதிகள்

இவ்வழக்கானது 09.09.2025 அன்று என் முன்பாக இறுதி விசாரணைக்கு வந்த போது வாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு. நௌசாத் அவர்கள் முன்னிலையாகியும், பிரதிவாதிகள் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திருமதி.S.B.கமலநாதன் அவர்கள் முன்னிலையாகி எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்த நிலையில் வாதி தரப்பு சாட்சியை குறுக்கு விசாரணை செய்ய வாய்தா போடப்பட்டிருந்த நிலையில் பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எந்த அறிவுறுத்தலும் இல்லை என்று பிரதிவாதி தரப்பு வழக்கறிஞர் கூறியதன் அடிப்படையில் பிரதிவாதிகளை நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் முன்னிலையாகாததால் அவர்களை பொறுத்து ஒருதலைபட்சமாக்கியும், வாதி தரப்பு வாதத்தை கேட்டும், ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்தும் இதுநாள் வரை இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனையில் இருந்தும் இன்று இந்நீதிமன்றம் ஆராய்ந்து வழங்கும்.,

**தீர்ப்புரை**

அ) பிராது தபசில் சொத்திலிருந்து பிரதிவாதிகளை அப்புறப்படுத்தி காலி செய்து பிராது தபசில் சொத்தின் சுவாதீனத்தை வாதி வசம் ஒப்படைக்க தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கக் கோரியும்,

ஆ) பிரதிவாதிகள் 01.10.2023 முதல் 30.09.2024 வரை மொத்தம் 12 மாதங்களுக்கு மாதம் ஒன்றிற்கு ரூ.2,000/- வீதம் மொத்தம் ரூ.24,000/- (ரூபாய் இருபத்தி நான்காயிரம் மட்டும்) -த்தை வாடகை பாக்கி வாதிக்கு செலுத்தும்படியும்,

இ) பிராது தாக்கல் செய்த காலம் முதல் பிரதிவாதிகள் பிராது தபசில் சொத்திலிருந்து காலி செய்து வாதி வசம் ஒப்படைக்கும் காலம் வரை மத்திய கால வருமானம் செலுத்தும்படியும்,

ஈ) வழக்கின் செலவுத்தொகையை வாதிக்கு பிரதிவாதிகளிடமிருந்து கிடைக்கும் படியும் கோரி வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யபட்டுள்ளது.

**2) வாதி தரப்பு வழக்குரை சுருக்கம்** :-

2.1) பிரது தபசில் சொத்தானது குடியிருப்பு வீடாகும். இந்த வழக்கின் 1ம் பிரதிவாதி 2ம் பிரதிவாதியின் தாயார் ஆவார். பிராது தபசில் சொத்தானது 1ம் பிரதிவாதிக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணம் எண் 2318/1994-ன் படி பாத்தியப்பட்டது. 1ம் பிரதிவாதி பிராது தபசில் சொத்தை விற்பனை செய்ய வேண்டும் என்ற எண்ணத்தில் திரு.மா.நேரு என்பவருக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட ஜெனரல் பவர் பத்திர ஆவண எண் 185/11ஐ 07.03.2011 அன்று ஏற்படுத்தி கொடுத்தார்.

2.2) 1ம் பிரதிவாதியின் பவர் ஏஜெண்ட் திரு.நேரு என்பவர் மூலம் பிராது தபசில் சொத்தை வாதி பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவண எண் 3247/2017-ன் படி 11.12.2017 அன்று கிரையம் பெற்று பிராது தபசில் சொத்தை அனுபவத்திற்கு எடுத்து, அவர் பெயரில் சொத்துவரி, குடிநீர் வரி செலுத்தி அனுபவித்து வருகிறார். வாதி பிராது தபசில் சொத்தின் கதவு

எண்.15A/1 வீட்டில் திருநெல்வேலி மாநகராட்சியில் வாதி பெயரில் செலுத்திய சொத்து வரி இரசீதுகள், குடிநீர் வரி செலுத்தியற்கான ரசீதுகள், பிராது தபசில் சொத்தின் வீட்டின் முகவரிக்கு வாதி பெயரில் உள்ள குடும்ப அடையாள அட்டை, சமையல் எரிவாயு வாங்கியதற்கான ரசீது மற்றும் மின் கட்டண அட்டை மற்றும் ஆதார் அடையாள அட்டை ஆகியவை வாதி பெயரில் உள்ளது.

2.3)வாதி பிராது தபசில் சொத்தை 11.12.2017 முதல் கிரையம் பெற்று அனுபவித்து வந்த நிலையில், பிரதிவாதிகள் பிராது தபசில் வீடு இரண்டு மாதங்களுக்கு தேவைப்படுவதாக கூறி வாதியின் அனுமதியின் பெயரில் குடியிருந்து வந்தார்கள். பிரதிவாதிகள் பிராது தபசில் வீட்டை இரண்டு மாதம் கழித்து காலி செய்து கொடுக்காமல் அதற்கு மாறாக, 1ம் பிரதிவாதி அவரது பவர் ஏஜெண்டாகிய திரு.நேரு அவரது மனைவியாகிய திருமதி.பார்வதி மற்றும் வாதிக்கு எதிராக திருநெல்வேலி கூடுதல் சார்பு நீதிமன்றத்தில் அ.வ.எண்.52/2018 ல் ஒரு பொய்யான வழக்கை தாக்கல் செய்து, வாதியும், ஷை நபர்களும் மேற்படி வழக்கில் வழக்கறிஞர் மூலம் ஆஜராகி பின்பு, அந்த வழக்கில் தொடர்ந்து ஆஜராகாமல் இருந்து வந்ததால் 04.03.2022 அன்று நீதிமன்றத்தால் ஒருதலைபட்ச தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டது. மேற்படி தீர்ப்பில் 1ம் பிரதிவாதி கேட்ட பரிகாரமாகிய 07.03.2011ம் தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட பவர் ஆவண எண் 185/2011 பொறுத்தும் மற்றும் வாதியின் பெயரில் 11.12.2017 தேதியிட்ட ரிஜிஸ்டர் கிரைய ஆவண எண்.3247/2017 ஆகியவை பொறுத்தும் எதிராக பிறப்பித்த விளம்புகை பரிகாரங்களை வழங்காமல் 1ம் பிரதிவாதிக்கு எதிராக தள்ளுபடி செய்தும், மற்ற பரிகாரமாகிய நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் மட்டும் கிடைக்கப்பெற்றது.

2.4) வாதி, பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக அ.வ.எண்.52/2018 ஒருதலைபட்ச தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையை ரத்து செய்ய 24.06.2022 அன்று ஒரு மனுவையும் அதோடு சேர்த்து எதிர்வழக்குரையும் திருநெல்வேலி கூடுதல் சார்பு நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்வதை அறிந்த பிரதிவாதிகள் வாதியை 2022ம் வருடம் அக்டோபர் மாதத்தில் நேரடியாக சந்தித்து பிராது தபசில் சொத்திலிருந்து பிரதிவாதிகளை காலி செய்ய

வேண்டாம் தபசில் சொத்தின் வீட்டிற்கு மாத வாடகை வாதியிடம் செலுத்துவதாக கூறி வாதியின் உறவினராகிய திரு.சி.செந்தில்வேல் முருகன் மற்றும் திரு.இசக்கி ஆகியோர்களின் முன்னிலையில் பேசி வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளும் கலந்து வாய்மொழியாக 01.11.2022 அன்று ஒரு வாய்மொழி வாடகை ஒப்பந்தத்தை ஏற்படுத்தி மாத வாடகையாக ரூ.2000/- எனவும், வாடகை முன் பணமாக மூன்று மாத வாடகை ரூ.6000/- த்தை வாதியிடம் செலுத்தி அதில் வாடகைதாரராக பிரதிவாதிகள் குடியிருந்து வருகிறார்கள்.

2.5) பிரதிவாதிகள் பிராது தபசில் சொத்தை வாடகைக்கு எடுத்த 01.11.2022 முதல் 30.09.2023 வரை வாடகை செலுத்தியும், அதன்பின் 01.10.2023 முதல் இன்று வரை வாடகை செலுத்தாமல் வேண்டுமென்றே வாடகை பாக்கி மாதம் ஒன்றிற்கு ரூ.2,000/- வீதம் மொத்தம் 11 மாதங்களுக்கு ரூ.22,000/- பாக்கி வைத்துள்ளார்கள். வாதிக்கும், பிரதிவாதிகளுக்கும் இடையே உள்ள வாய்மொழி வாடகை ஒப்பந்தத்தை சட்டப்படி வாடகை அதிகாரியிடம் பதிவு செய்ய வேண்டும் என 01.11.2022 முதல் பிரதிவாதிகளை வாதி கேட்டும் அதற்கு ஒப்புக்கொள்ளாமல் சட்டவிரோதமாக குடியிருந்து வருகிறார்கள்.

2.6) எனவே வாதியின் வழக்கறிஞர் மூலம் 18.09.2024 அன்று ஒரு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பினை அனுப்பியதை 1ம் பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டு சட்டத்திற்கு புறம்பான ஒரு பொய்யான பதில் அறிவிப்பினை அனுப்பியுள்ளார். 2ம் பிரதிவாதி வாதியின் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பினை பெற்றுக்கொள்ளாமல் அதனை திருப்பி அனுப்பிவிட்டார். பிரதிவாதிகள் பிராது தபசில் சொத்தில் குடியிருந்து வரும் நிலையில் அவர்களை தபசில் சொத்திலிருந்து காலி செய்து தபசில் சொத்தின் சுவாதீனத்தை கேட்டும் வாதியால் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

**3) பிரதிவாதிகள் தரப்பில் தாக்கல் செய்த எதிர்வழக்குரையின் சுருக்கம்.**

3.1) பிராது தபசில் சொத்தை 1ம் பிரதிவாதி 04.11.1994ல் கிரையம் பெற்று 1ம் பிரதிவாதியின் மகனான 2ம் பிரதிவாதிக்கு காலில் ஏற்பட்ட வியாதி காரணமாக 2011ம் வருடம் 1ம் பிரதிவாதிக்கு குடும்ப தேவைக்காக

செலவுக்காக பணம் தேவைப்பட்டது. வாதியும் நேரு என்பவரும் வட்டிக்கு பணம் கொடுக்கும் தொழில் செய்து வருவதால் 1ம் பிரதிவாதி வாதியை அணுகி ரூ.2,00,000/- கடன் கேட்டபோது அதற்கு வாதியும் சம்மதம் தெரிவித்து மேற்படி கடனுக்கு ஆதரவாக வாதி பிராது தபசில் சொத்தை பொறுத்து பொது அதிகார ஆவணம் மற்றும் அடமான பத்திரம் எழுதி தர வேண்டும் என்று 1ம் பிரதிவாதியிடம் கேட்டபோது அதற்கு சம்மதம் தெரிவித்ததால் வாதி 07.03.2011 அன்று ரூ.2,00,000/-ஐ 1ம் பிரதிவாதியிடம் கடனாக கொடுத்து அதற்கு செக்யூரிட்டியாக 1ம் பிரதிவாதி பிராது தபசில் சொத்தை பொறுத்து வாதி பெயருக்கு 07.03.2011 அன்று ஒரு பொது அதிகார ஆவணத்தை எழுதி பதிவு செய்து கொடுத்துள்ளார்.

3.2) பிராது தபசில் சொத்தை 3வது நபருக்கு கிரையம் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும் என்ற எண்ணத்தில் 1ம் பிரதிவாதி பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கவில்லை. கடன் தொகை ரூ.2,00,000/-க்கு ஈடாக 07.03.2011 அன்று 1ம் பிரதிவாதி நேரு பெயருக்கு பொது அதிகார பத்திரம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். அதேபோல் நேருவின் மனைவியான பார்வதி பெயருக்கு பிராது தபசில் சொத்தை பொறுத்து 12.03.2011 அன்று ஒரு அடமான ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுத்தார். நேருவிடமும், வாதியிடமும் பெற்ற கடனுக்கு மாதம் 1க்கு ரூ.100-க்கு ரூ.3 வட்டியாகும். 1ம் பிரதிவாதி வட்டி தொகையை நேருவிடம் 30.06.2017 வரை செலுத்தியுள்ளார். அதன்பிறகு வியாபாரத்தில் நஷ்டம் ஏற்பட்டதன் காரணமாக 1ம் பிரதிவாதியால் 01.07.2017 முதல் வட்டி செலுத்த முடியவில்லை.

3.3) வாதி பிராது தபசில் சொத்திற்கு 31.12.2017 அன்று பிராது தபசில் சொத்தை தான் கிரையம் பெற்றதாகவும் அதனால் பிராது தபசில் சொத்தில் இருந்து காலி செய்ய வேண்டுமென்று கூறினார். அதனால் 1ம் பிரதிவாதி பிராது தபசில் சொத்திற்குரிய வில்லங்க சான்றிதழை எடுத்து பார்த்தார் அப்போது 1ம் பிரதிவாதி நேருவிடம் எழுதிக்கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணத்தை வைத்து நேரு 1ம் பிரதிவாதிக்காக பிராது தபசில் சொத்தை வாதிக்கு 11.12.2017 அன்று கிரையம் கொடுத்த விவரம் தெரியவந்தது. 1ம் பிரதிவாதி கடனுக்கு செக்யூரிட்டி வகைக்காகத்தான் பிராது தபசில்

சொத்தை பொறுத்து பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தார். நேரு பொது அதிகார ஆவணத்தை தவறாக பயன்படுத்தியுள்ளார். 11.12.2017 ம் தேதியிட்ட கிரைய ஆவணம் வாதியை கட்டுப்படுத்தாது. கிரைய ஆவணத்தின் அடிப்படையில் பிராது தபசில் சொத்தின் அனுபவத்தை வாதி வசம் 1ம் பிரதிவாதி ஒப்படைக்கவில்லை. 1ம் பிரதிவாதி கிரைய பணம் எதுவும் பெறவில்லை. 1ம் பிரதிவாதி வாதியாக இருந்து வாதி நேரு மற்றும் பார்வதி ஆகியோர் மீது கூடுதல் சார்பு நீதிமன்றத்தில் அசல் வழக்கு எண்.52/2018 ஐ தாக்கல் செய்து தீர்ப்பு பெற்றுள்ளார்கள். வாதிக்கும், 1ம் பிரதிவாதிக்கும் இடையே வாடகைதாரர் நிலச்சுவான்தாரர் உறவு முறை இருந்தது இல்லை. வாதி செலுத்தியுள்ள நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணம் தவறானது. வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்படவேண்டும்.

**4) இவ்வழக்கில் 16.04.2025 அன்று பின்வரும் எழுவினாக்கள் வனையப்பட்டுள்ளது**

1. பிரதிவாதியால் எழுதப்பட்ட 07.03.2011 தேதியிட்ட பொது அதிகார பத்திரம் கடனுக்கு செக்யூரிட்டி வகைக்காக எழுதப்பட்டதா?
2. வாதி செலுத்தியுள்ள நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணம் சரியானதா?
3. பிரதிவாதிகளை அப்புறப்படுத்தி காலி செய்து வழக்கு சொத்தின் சுவாதீனத்தை வாதி வசம் ஒப்படைக்க கோரிய பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதா?
4. வாதிக்கு வாடகை பாக்கித்தொகை ரூ.24,000/- கிடைக்கத்தக்கதா?
5. வாதி கோரிய மத்தியகால வருமானம் கிடைக்கத்தக்கதா?
6. வாதிக்கு கிடைத்தக்க இதர பரிகாரம் என்ன?

5) இவ்வழக்கில் வாதி தரப்பில், வாதி திரு.மாயாண்டி என்பவர் வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு, அவர்மூலம் வா.சா.ஆ 1 முதல் வா.சா.ஆ 18 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதிகள் தரப்பில் சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

**6) இருதரப்பு வாதங்கள் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டது.**

6.1) பிராது தபசில் சொத்தானது 1ம் பிரதிவாதிக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணம் மூலம் பாத்தியப்பட்டது என்பதும், 1ம் பிரதிவாதி பிராது தபசில் சொத்தை விற்பனை செய்ய நேரு என்பவருக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட ஜெனரல் பவர் பத்திரம் எழுதிக்கொடுத்தார் என்பதும் அதன்படி அதிகார முகவரான திரு.நேரு என்பவர் மூலம் வாதி கிரையம் பெற்று பிராது தபசில் சொத்தை அனுபவத்திற்கு எடுத்து அவர் பெயரில் சொத்துவரி, குடிநீர் வரி செலுத்தி அனுபவித்து வருகிறார் என்பதும் பிராது தபசில் சொத்தில் வீட்டின் கதவு எண்.15 ஏ/1–க்கு திருநெல்வேலி மாநகராட்சியின் சொத்துவரி செலுத்தி வருகிறார் என்பதும் பிராது தபசில் வீட்டின் முகவரிக்கு குடும்ப அடையாள அட்டை சமையல் எரிவாயு வாங்கியதற்கான ரசீது மின் கட்டணம் செலுத்தியதற்கான ரசீது உள்ளது என்பதும் 11.12.2017 அன்று வாதி கிரையம் பெற்று அனுபவத்திற்கு எடுத்து அனைத்து வரிகளையம் அவர் பெயரில் செலுத்தி அனுபவித்து வந்த நிலையில் பிரதிவாதிகள் பிராது தபசில் வீட்டை 2 மாதங்களுக்கு தேவைப்படுவதாகவும், 2 மாதங்களுக்கு பின்பு காலி செய்து கொடுப்பதாகவும் ஒப்புக்கொண்டு வாதியின் அனுமதியின் பெயரில் குடியிருந்து வந்தார் என்பதும் வாதி வழக்கு சொத்தை காலி செய்ய கேட்டும் காலி செய்து கொடுக்காமல் அதற்கு மாறாக 1ம் பிரதிவாதியின் அதிகார முகவராகிய நேரு மற்றும் அவரது மனைவி பார்வதி மற்றும் வாதி ஆகியோருக்கு எதிராக ஒரு பொய்யான விளம்புகை பரிகாரம் மற்றும் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி அசல் வழக்கு எண்.52/2018 என்ற வழக்கை தாக்கல் செய்தார் என்பதும் இந்த வழக்கின் வாதி, நேரு மற்றும் அவரது மனைவி பார்வதி ஆகியோர் வழக்கறிஞர் மூலம் முன்னிலையாகி பின்பு வழக்கை தொடர்ந்து நடத்ததால் ஒருதலைபட்சமாக 04.03.2022 அன்று தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டது என்பதும் அசல் வழக்கு எண்.52/2018ல் விளம்புகை பரிகாரத்தை தள்ளுபடி செய்தும், நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் மட்டுமே வழங்கியும் மாண்புமிகு திருநெல்வேலி கூடுதல் சார்பு நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது என்பதும் இந்த வழக்கின் வாதி மேற்படி ஒருதலைபட்ச தீர்ப்பாணையை

ரத்து செய்ய மனு தாக்கல் செய்ததை அறிந்த பிரதிவாதிகள் வாதியை 2026ம் ஆண்டு அக்டோபர் மாதம் நேரடியாக சந்தித்து பிரதிவாதிகளை காலி செய்ய முயற்சி மேற்கொள்ள வேண்டாம் என்றும் பிரதிவாதிகள் தபசில் சொத்தின் வீட்டிற்கு மாத வாடகை ரூ.2,000/– செலுத்துவதாகவும் சாட்சிகள் முன்னிலையில் ஒப்புக்கொண்டார்கள் என்பதாகவும் வாதியிடம் பிராது தபசில் சொத்தின் சுவாதீனத்தை ஒப்படைக்க பலமுறை கேட்டும் சுவாதீனத்தை ஒப்படைக்காததால் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டது என்பதும் வாதிகள் தரப்பு கற்றறிந்த வழக்கறிஞரின் வாதமாகும்.

6.2) 1ம் பிரதிவாதியின் மகனான 2ம் பிரதிவாதிக்கு காலில் ஏற்பட்ட வியாதி காரணமாக 2011ம் வருடம் 1ம் பிரதிவாதிக்கு பணம் தேவைப்பட்டது என்பதும் அதேபோல் 1ம் பிரதிவாதிக்கு குடும்ப தேவைக்காக பணம் தேவைப்பட்டது என்பதும் வாதியும், நேரு என்பவரும் வட்டிக்கு பணம் கொடுக்கும் தொழில் செய்து வருகிறார் என்பதும் 1ம் பிரதிவாதி, வாதியை அணுகி ரூ.2,00,000/- கடன் கேட்டார் என்பதும் அதை கொடுக்க வாதி சம்மதித்தார் என்பதும் கடனுக்கு ஆதரவாக வாதி பிராது தபசில் சொத்தை பொறுத்து பொது அதிகார ஆவணம் மற்றும் அடமான பத்திரம் எழுதித்தர வேண்டுமென்று 1ம் பிரதிவாதியிடம் கேட்டார் என்பதும் அதற்கு சம்மதித்து கடனுக்கு செக்யூரிட்டியாகத்தான் 1ம் பிரதிவாதி பிராது தபசில் சொத்தை பொறுத்து பொதுஅதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தார் என்பதும் வாதி பிராது தபசில் சொத்திற்கு 31.12.2017 அன்று வந்து பிராது தபசில் சொத்தை கிரையம் பெற்றதாக கூறி காலி செய்ய வேண்டுமென்று கூறினார் என்பதும் அப்போதுதான் 1ம் பிரதிவாதி பிராது தபசில் சொத்திற்குரிய வில்லங்க சான்றிதழை எடுத்து பார்த்தபோது வாதிக்கு பிராது தபசில் சொத்தை கிரையம் எழுதிக்கொடுத்தது தெரிய வந்தது என்பதும் கிரைய ஆவணமூலம் வாதிக்கு யாதொரு உரிமையும் ஏற்படவில்லை என்பதும் கிரைய ஆவணம் 1ம் பிரதிவாதியை கட்டுப்படுத்தாது என்பதும் 1ம் பிரதிவாதி தபசில் சொத்தின் வீட்டில் குடியிருந்து வருகிறார் என்பதும் 1ம் பிரதிவாதியை தபசில் சொத்தில் இருந்து காலி செய்ய வாதி முயற்சி செய்து வருகிறார் என்பதும் நேரு, வாதிக்கு எழுதிக்கொடுத்திருக்கும் கிரைய ஆவணத்தில் சொல்லப்பட்டுள்ள கிரைய பணம் எதையும் 1ம் பிரதிவாதி பெறவில்லை என்பதும் எனவே பிரதிவாதி அ.வ.எண்.52/2018 தாக்கல்

செய்து தீர்ப்பு பெற்றுள்ளார் என்பதும் விளம்புகை பரிகாரம் கோராமல் தாக்கல் செய்துள்ள இந்த வழக்கு நிலைக்கத்தக்கதல்ல என்பதும் நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணம் செலுத்திருப்பது தவறு என்பதும் பிரதிவாதி தரப்பு வழக்காகும்.

**7) எழுவினா1 க்கான தீர்வு :-**

1.பிரதிவாதியால் எழுதப்பட்ட 07.03.2011 தேதியிட்ட பொது அதிகார பத்திரம் கடனுக்கு செக்யூரிட்டி வகைக்காக எழுதப்பட்டதா?

7.1) பிரதிவாதி தரப்பில் வா.சா.ஆ 2 பொது அதிகார பத்திரம் தாவா சொத்தை கிரையம் செய்வதற்காக எழுதப்படவில்லை என்றும் அது கடனுக்கான செக்யூரிட்டியாக எழுதப்பட்டது என்றும் கூறப்பட்டது. வா.சா.ஆ 2 ஆக குறியீடு செய்யப்பட்ட பொது அதிகார பத்திரத்தை பரிசீலிக்கையில், 1ம் பிரதிவாதியால் நேரு என்பவருக்கு எழுதி கொடுக்கப்பட்டுள்ளது என்பதும் அதில் தபசில் கண்ட சொத்துக்கு புள்ளிகள் பார்த்து கிரையம் பேசி முடிக்கவும் கிரைய அட்வான்ஸ் தொகைகள் கிரைய தொகைகளை பெற்றுக்கொள்ளவும் கிரைய அக்ரீமென்டுகள் எழுதிக்கொடுக்கவும், கிரைய பத்திரங்கள் எழுதிக்கொடுக்கவும், அடமானம், ஒத்தி, பரிவர்த்தனை, குத்தகை, ரத்து, சீர்திருத்துதல் போன்ற சகலவிதமான ஆவணங்களையும் 1ம் பிரதிவாதிக்காக அவரது அதிகார முகவர் செய்யவேண்டுமென்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

7.2) வா.சா.ஆ 2 ஆவணத்திலிருந்து பொது அதிகார ஆவணமானது பிராது தபசில் சொத்தை கிரையம் கொடுப்பதற்காக எழுதிக்கொடுத்த பொது அதிகார பத்திரம் என்பதும் பிரதிவாதி கூறுவதுபோல் கடனுக்கு செக்யூரிட்டி வகைக்காக எழுதிக்கொடுத்த பத்திரம் அல்ல என்பதும் தெரியவருகிறது. வா.சா.ஆ 2 பொது அதிகார ஆவணத்தை பிரதிவாதிகள் ஒப்புக்கொண்டுள்ள நிலையில் அது கடனுக்கு செக்யூரிட்டியாக நிரூபிக்கும் பொறுப்பு பிரதிவாதிகளுக்கு தான் உள்ளது. ஆனால் பிரதிவாதி பொது அதிகார ஆவணம் கடனுக்கு செக்யூரிட்டியாக எழுதப்பட்டது

என்பதை நிரூபிக்கும் வகையில் எந்தவித வாய்மொழி சாட்சியத்தையும் ஆவண சாட்சியத்தையும் இந்நீதிமன்றத்தில் முன்னிலைபடுத்தாமல் ஒருதலைபட்சமாக்கப்பட்டுள்ளதிலிருந்து பிரதிவாதிக்கு அவர் கூறும் கட்சியை நிரூபிக்க போதிய முகாந்திரம் இல்லாத நிலையிலேயே அவர் நீதிமன்றத்திற்கு வர தவறியுள்ளளார் என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்து வா.சா.ஆ 2 பொது அதிகார பத்திரமானது கடன் செக்யூரிட்டி வகைக்காக எழுதப்படவில்லை என்றும் பிராது தபசில் சொத்தை விற்பனை செய்வதற்காகவே எழுதப்பட்டுள்ளது என்றும் இந்த எழுவினா 1க்கு தீர்வு காண்கிறது.

**<u>8) எழுவினா 2 க்கான தீர்வு</u>**

2.வாதி செலுத்தியுள்ள நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணம் சரியானதா?

8.1) பிரதிவாதிகள் தரப்பில் சரியான முத்திரை கட்டணம் செலுத்தவில்லை என்று கூறப்பட்டுள்ள நிலையில் வாதி தரப்பில் அ–பரிகாரத்தை பொறுத்து ரூ.24,000/– என மதித்து அதற்கு தமிழ்நாடு நீதிமன்ற கட்டணம் மற்றும் வழக்குகள் மதிப்பீட்டு சட்டம் 14/1955ன் சீர்திருத்த சட்டம் 6/2017 பிரிவு 43(2)ன் படி ரூ.720/– முத்திரை கட்டணம் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. ஆ–பரிகாரத்திற்கு ரூ.24,000/– ஆக மதித்து அதற்கு தமிழ்நாடு நீதிமன்ற கட்டணம் மற்றும் வழக்குகள் மதிப்பீட்டு சட்டம் 14/1955ன் சீர்திருத்த சட்டம் 6/2017 பிரிவு 22ன் படி ரூ.720/– முத்திரை கட்டணம் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. தமிழ்நாடு நீதிமன்ற கட்டணம் மற்றும் வழக்கு மதிப்பீட்டு சட்டம் பிரிவு 44(1)ன் படி நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணம் ரூ.150/– செலுத்தப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதிகள் தரப்பில் வாதி செலுத்தியுள்ள முத்திரை கட்டணம் தவறு என்று கூறியுள்ள நிலையில் பிரதிவாதி தான் முத்திரை கட்டணம் தவறு என்பதை நிரூபிக்க வேண்டும்.

8.2) பிரதிவாதி தாக்கல் செய்துள்ள எதிர்வழக்குரையில் நீதிமன்ற கட்டணம் பிரிவு 25(a)ன் கீழ் செலுத்தியிருக்க வேண்டும் என்று கூறப்பட்டது. ஆனால் பிரதிவாதிகள் விளம்புகை கோரி தாக்கல் செய்த அசல் வழக்கு எண் 52/2018 ஏற்கனவே மாண்புமிகு திருநெல்வேலி

கூடுதல் சார்பு நீதிமன்றத்தால் விளம்புகை பரிகாரத்தை பொறுத்தவரை தள்ளுபடி செய்யப்பட்டதால் வாதி விளம்புகை பரிகாரம் கோர வேண்டிய அவசியம் ஏற்படவில்லை என்றும் இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது. எனவே வாதி பிரிவு 25(a)ன் கீழ் பரிகாரம் கோரியிருக்க வேண்டும் என்று கூறுவது ஏற்புடையதல்ல. எனவே வாதி முத்திரை கட்டணம் சரியாக தான் செலுத்தியுள்ளார் என்று இந்நீதிமன்றம் எழுவினா 2 க்கு தீர்வு காண்கிறது.

**<u>9) எழுவினா 3 க்கான தீர்வு</u>**

3. பிரதிவாதிகளை அப்புறப்படுத்தி காலி செய்து வழக்கு சொத்தின் சுவாதீனத்தை வாதி வசம் ஒப்படைக்க கோரிய பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதா?

9.1) வா.சா.ஆ 2 பொது அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் பொது அதிகார முகவரான நேரு என்பவர் 1ம் பிரதிவாதிக்கு வா.சா.ஆ 1 ஆவணம் மூலம் பாத்தியப்பட்ட பிராது தபசில் சொத்தை வாதிக்கு வா.சா.ஆ 3 கிரைய ஆவணம் மூலம் கிரையம் செய்து கொடுத்துள்ளார் என்பது வா.சா.ஆ 3 கிரைய ஆவணத்தை பார்வையிடுகையில் இந்நீதிமன்றத்திற்கு தெரிய வருகிறது. வா.சா.ஆ 2 ஆவணமானது கடனுக்கு செக்யூரிட்டி வகைக்காக எழுதப்பட்டதாக பிரதிவாதி தரப்பில் நிரூபிக்காத நிலையில் வா.சா.ஆ 3 ஆவணமானது செல்லத்தகுந்த கிரைய ஆவணம் ஆகும்.

9.2) மேலும் வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வா.சா.ஆ 5 வழக்குரையை பார்வையிடுகையில், 1ம் பிரதிவாதியால் வாதி, 1ம் பிரதிவாதியின் அதிகார முகவர் நேரு மற்றும் அவரது மனைவி பார்வதி ஆகியோருக்கு எதிராக மாண்புமிகு திருநெல்வேலி சார்பு நீதிமன்றத்தில் தாவா சொத்தை பொறுத்து எழுதப்பட்ட 07.03.2011 தேதியிட்ட பொது அதிகார ஆவண எண்.185/2011 ஆவணம் மேற்படி வழக்கின் 1ம் பிரதிவாதிக்கு பிராது தபசில் சொத்தை விற்கவேண்டும் என்ற நோக்கத்தில் எழுதப்படவில்லை என்றும் கடனுக்கு செக்யூரிட்டியாக எழுதப்பட்டது என்றும் விளம்புகை செய்யவும் பொது அதிகார ஆவணத்தை தொடர்ந்து எழுதப்பட்ட 11.02.2017ம் தேதியிட்ட கிரைய ஆவண எண்.3247/2017 செல்லாதது மற்றும் இல்லா நிலையது என விளம்புகை கோரியும் மற்றும்

நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரியும் இந்த வழக்கின் பிரதிவாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்பது தெரியவருகிறது.

9.3) மேற்படி வழக்கின் தீர்ப்பாணையான வா.சா.ஆ 18 ஆவணத்தை பார்வையிடுகையில், திருநெல்வேலி கூடுதல் சார்பு நீதிமன்ற அ.வ.எண்.52/2018 பகுதியாக அனுமதிக்கப்பட்டு விளம்புகை பரிகாரம் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டும் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பது தெரியவருகிறது. மேற்படி தீர்ப்பிலிருந்து வாதிக்கு தான் வழக்கு சொத்தில் உரிமை இருக்கிறது என்பதும் பிரதிவாதிகளுக்கு வழக்கு சொத்தில் உரிமை இல்லை என்பதும் தெரியவருகிறது.

9.4) வாதி தாக்கல் செய்துள்ள வா.சா.ஆ 1 முதல் வா.சா.ஆ 3 ஆவணத்திலிருந்து வாதிக்கு வழக்கு சொத்து உரிமைப்பட்டதாக தெரியவரும் நிலையில் வா.சா.ஆ 4 தாவா சொத்தை பொறுத்து வில்லங்க சான்றிதழ் என்பதும் அதில் 1 ம் பிரதிவாதி வா.சா.ஆ 1 கிரைய ஆவணத்தின் மூலம் சுடலைதேவர் என்பவரிடமிருந்து கிரையம் பெற்றுள்ளார் என்பதும் 1 ம் பிரதிவாதியின் முகவர் என்ற நிலையில் நேரு, வாதிக்கு தாவா சொத்தை எழுதிக்கொடுத்துள்ளார் என்பது தெரியவருகிறது.

9.5) பிரதிவாதிகள் தாக்கல் செய்த அசல் வழக்கு எண் 52/2018 விளம்புகை பரிகாரத்தை பொறுத்து தள்ளுபடி செய்யப்பட்டதால் பிரதிவாதிகளுக்கு வழக்கு சொத்தில் உரிமை இல்லை என்பது தெரியவருகிறது. வாதி வா.சா.3 கிரைய ஆவணம் மூலம் கிரையம் பெற்றுள்ள நிலையில் பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு வழக்கு சொத்தின் காலி சுவாதீனத்தை ஒப்படைக்க வேண்டும் என்ற பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கது என்று இந்த எழுவினா–3 க்கு தீர்வு காண்கிறது.

**<u>10) எழுவினா 4 க்கான தீர்வு</u>**

4.வாதிக்கு வாடகை பாக்கி ரூ.24,000/- கிடைக்கத்தக்கதா?

10.1) வாதி தரப்பில் 01.11.2022 அன்று ஒரு வாய்மொழி ஒப்பந்தம் வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளுக்கு இடையே செந்தில் வேல்முருகன் மற்றும்

இசக்கி ஆகியோர் முன்னிலையில் செய்ததாகவும் பிராது தபசில் வீட்டிற்கு மாத வாடகையாக ரூ.2,000/- நிர்ணயிக்கப்பட்டு, வாதியிடம் பிரதிவாதிகள் 3 மாத வாடகை முன்பணமாக ரூ.6,000/– கொடுத்ததாகவும் கூறப்பட்டது. 01.11.2022 முதல் 30.09.2023 வரை வாடகை செலுத்தி வந்ததாகவும் கூறப்பட்டது. ஆனால் பிரதிவாதிகள் வாடகை தொகை செலுத்தி வந்தார்கள் என்பதை நிரூபிக்கும் வகையில் ஆவணம் எதுவும் தாக்கல் செய்யவில்லை.

10.2) வாய்மொழி வாடகை ஒப்பந்தமானது 01.11.2022 ல் செந்தில் வேல்முருகன் மற்றும் இசக்கி ஆகியோர் முன்னிலையில் ஏற்பட்டதாக கூறப்பட்ட நிலையில் வாய்மொழி ஒப்பந்தத்தை நிரூபிக்கும் வகையில் மேற்படி செந்தில் வேல்முருகன் அல்லது இசக்கி ஆகியோரில் எவரையேனும் ஒருவரை சாட்சியாக வாதி தரப்பில் விசாரிக்கவில்லை. எனவே வாதி தரப்பில் கூறியுள்ளவாறு வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளுக்கிடையே வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டதாக வாதி தரப்பில் நிரூபிக்கவில்லை பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு வாடகை பாக்கியாக ரூ.24,000/- செலுத்த வேண்டியுள்ளது என்பதையும் வாதி தரப்பில் நிரூபிக்கவில்லை. எனவே வாதி கோரிய வாடகை பாக்கி ரூ.24,000/– கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்று இந்த எழுவினா–4 க்கு இந்நீதிமன்றம் தீர்வு காண்கிறது.

**<u>11) எழுவினா 5 க்கான தீர்வு</u>**

வாதி கோரிய மத்தியகால வருமானம் கிடைக்கத்தக்கதா?

வாதி தரப்பில் பிராது தபசில் சொத்தை வாடகைக்கு பிரதிவாதிகளுக்கு கொடுத்துள்ளதாக நிரூபிக்காத நிலையில் பிராது தபசில் சொத்திலிருந்து வருமானம் வாதிக்கு வரவேண்டியுள்ளது என்பது ஏற்றுக்கொள்ளத்ததக்கதல்ல. எனவே வாதி கோரிய மத்திய கால வருமானம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதல்ல என எழுவினா 5 க்கு முடிவு காண்கிறது.

**<u>12) எழுவினா 5 க்கான தீர்வு</u>**

வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடிய இதர பரிகாரம் என்ன?

பிரதிவாதிகளை வழக்கு சொத்தில் இருந்து காலி செய்து அப்புறப்படுத்தி பிராது தபசில் சொத்தின் சுவாதீனத்தை வாதி வசம் ஒப்படைக்க வேண்டும் என்று தீர்வு கண்டுள்ள நிலையில் வாதிக்கு வேறு எந்த பரிகாரமும் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்வு காண்கிறது.

**முடிவாக,**

இவ்வழக்கு பகுதியாக அனுமதிக்கப்பட்டு,

அ) பிராது தபசில் சொத்திலிருந்து பிரதிவாதிகளை அப்புறப்படுத்தி காலி செய்து பிராது தபசில் சொத்தின் சுவாதீனத்தை வாதி வசம் ஒப்படைக்க வேண்டுமென்று வழக்கின் செலவுத்தொகையுடன் தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது.

ஆ) பிரதிவாதிகள் ரூ.24,000/- வாடகை பாக்கி செலுத்தக்கோரிய பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதல்ல என தள்ளுபடி செய்து தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இ) வாதி கோரிய மத்திய கால வருமானம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதல்ல என தள்ளுபடி செய்து தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இந்த தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்தருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் கணிணியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால் சரிபார்த்து பிழை நீக்கம் செய்யப்பட்டு இன்று 2025 ஆண்டு அக்டோபர் மாதம் 06 ம் நாள் திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

PRIYADHARSINI RAMAKRISHNAN LISAMMAL
Uploaded on
Digitally signed by PRIYADHARSINI RAMAKRISHNAN LISAMMAL
Date: 2025.10.08 16:31:58 +0530

2 வது கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல்
நீதிபதி, திருநெல்வேலி

**<u>1) வாதிகள் தரப்பு சாட்சிகள்</u>:-**

வா.சா.1 - திரு.மாயாண்டி (வாதியின் அதிகாரம் பெற்ற முகவர்)

**2) வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்**

| வ. எண். | | ஆவணங்கள் |
|---|---|---|
| 1 | வா.சா.ஆ 1 | 04.11.1994 ம் தேதியிட்ட கிரைய ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகல். |
| 2 | வா.சா.ஆ 2 | 07.03.2011 ம் தேதியிட்ட பொது அதிகார பத்திரம் சான்றிட்ட நகல். |
| 3 | வா.சா.ஆ 3 | 11.12.2017 ம் தேதியிட்ட கிரைய பத்திரத்தின் சான்றிட்ட நகல் |
| 4 | வா.சா.ஆ 4 | 24.09.2024 ம் தேதியிட்ட வில்லங்க சான்றிட்ட கணிணி பதிவிறக்க நகல். |
| 5 | வா.சா.ஆ 5 | அ.வ.எண்.52/2018 பிராது சார்பு செய்யப்பட்ட நகல் |
| 6 | வா.சா.ஆ 6 | 18.09.2024 ம் தேதியிட்ட வாதி பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பின் அலுவலக நகல் மற்றும் பதிவு தபால் ரசீது |
| 7 | வா.சா.ஆ 7 | அஞ்சல் ஒப்புகை அட்டை |
| 8. | வா.சா.ஆ 8 | 24.09.2024 ம் தேதியிட்ட 1 ம் பிரதிவாதி வழக்கறிஞர் மூலம் வாதியின் வழக்கறிஞருக்கு அனுப்யி சட்ட பதில் அறிவிப்பு |
| 9. | வா.சா.ஆ 9 | 22.10.2024 ம் தேதியிட்ட திருப்பப்பட்ட சட்ட அறிவிப்பு |
| 10. | வா.சா.ஆ 10 | 16.10.2024 ம் தேதியிட்ட வாதியால் அவரது மகன் மாயாண்டிக்கு எழுதிக்கொடுத்த ஜெனரல் பவர் பத்திரம் |
| 11. | வா.சா.ஆ 11 | 18.01.2018 ம் தேதியிட்ட சொத்து வரி பெயர் மாற்ற ரசீது நகல் அசலுடன் ஒப்பிட்டு பார்க்கப்பட்டு குறியீடு செய்யப்பட்டது. |
| 12. | வா.சா.ஆ 12 | 18.01.2018 ம் தேதியிட்ட திருநெல்வேலி மாநகராட்சிக்கு செலுத்திய பாதாள சாக்கடை |

| | | |
|---|---|---|
| | | வைப்பீடு செலுத்திய கட்டணம் ரசீது நகல் (அசலுடன் ஒப்பிட்டு பார்க்கப்பட்டு குறியீடு செய்யப்பட்டது.) |
| 13. | வா.சா.ஆ 13 | வாதி அவரது பெயரில் தாவா வீட்டிற்கு திருநெல்வேலி மாநகராட்சியில் செலுத்திய சொத்து வரி ரசீதுகள் நகல் (6 எண்ணம்) (அசலுடன் ஒப்பிட்டு பார்க்கப்பட்டு குறியீடு செய்யப்படுகிறது.) |
| 14. | வா.சா.ஆ 14 | வாதி பெயரில் உள்ள குடும்ப அடையாள அட்டை நகல் (அசலுடன் ஒப்பிட்டு பார்க்கப்பட்டு குறியீடு செய்யப்படுகிறது.) |
| 15. | வா.சா.ஆ 15 | வாதியின் பெயரில் கேஸ் கட்டணம் செலுத்தியதற்கான ரசீது நகல் (அசலுடன் ஒப்பிட்டு பார்க்கப்பட்டு குறியீடு செய்யப்பட்டது.) |
| 16. | வா.சா.ஆ 16 | வாதியின் பெயரில் பெயரில் உள்ள மின் கட்டண அட்டை நகல் (அசலுடன் ஒப்பிட்டு பார்க்கப்பட்டு குறியீடு செய்யப்பட்டது ) |
| 17. | வா.சா.ஆ 17 | வாதியின் ஆதார் அடையாள அட்டை நகல் (அசலுடன் ஒப்பிட்டு பார்க்கப்பட்டு குறியீடு செய்யப்படுகிறது.) |
| 18. | வா.சா.ஆ 18 | அசல் வழக்கு எண் 52/2018 தீர்ப்பு நகல் (அசலுடன் ஒப்பிட்டு பார்க்கப்பட்டு குறியீடு செய்யப்படுகிறது.) |

**3. பிரதிவாதிகள் தரப்பு சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள்** :– இல்லை

PRIYADHARSINI RAMAKRISHNAN LISAMMAL
Uploaded on
Digitally signed by PRIYADHARSINI RAMAKRISHNAN LISAMMAL
Date: 2025.10.08 16:32:07 +0530

2 வது கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
திருநெல்வேலி

2 வது கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல்
நீதிமன்றம், திருநெல்வேலி

அ.வ.எண்.426/2024

சீரான/ நேரிய தீர்ப்புரை

06.10.2025