TNTP150000572024

Presented on : 06-02-2024
Registered on : 02-04-2024
Decided on : 05-12-2024
Duration : 0 years, 9 months, 28 days

சார்பு நீதிமன்றம், துறையூர்.
முன்னிலை .. திரு. எம்.ஜெய்சங்கர், M.A,B.L.,
சார்பு நீதிபதி,
துறையூர்.

2024-ம் ஆண்டு டிசம்பர் திங்கள் 05-ம் நாள் வியாழக்கிழமை

அசல் வழக்கு எண்.40/2024

CNRNo.TNTP150000572024

1. S. தங்கம்
2. K. சேகர்

... வாதிகள்

// எதிராக //

M. கதிர்வேல்

... பிரதிவாதி

இந்த வழக்கானது கடந்த 03.12.2024 -ம் தேதியில் என் முன்பாக இறுதி விசாரணைக்காக வந்தபோது வாதிக்காக வழக்கறிஞர் திரு. V. ராமமூர்த்தி அவர்கள் ஆஜராகியும், பிரதிவாதியை அழைத்தும் ஆஜராகாததால் தோன்றா தரப்பினராக்கப்பட்டும், வாதிகள் தரப்பு சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்களை பரிசீலனை செய்தும், வாதிகள் தரப்பில் நிகழ்த்திய வாதங்களை கேட்டும், இதுநாள்வரை இம்மன்ற பரிசீலனையில் இருந்து வந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் பிறப்பிக்கும். . . . .

தீர்ப்புரை

வாதிகளுக்கு ஏற்பட்ட மன உளைச்சலுக்கும், வாடகை பாக்கி, குடிநீர் கட்டணம், மின் கட்டணத்திற்கும் சேர்த்து தாவா தொகையான ரூ.1,79,643/-மும் அதற்கு தாவா தேதியிலிருந்து தீர்ப்பாணை தேதி வரை 9% வட்டியும், 6% பின்வட்டி கோரியும், செலவுத்தொகை கோரியும், வாதியால் உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம் கட்டளை 7 விதி 1 -ன் கீழ் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

<u>வாதி தரப்பு வழக்குரையின் சுருக்கம்.</u>

2.1-ம் வாதி 2-ம் வாதியின் மனைவி. 1 வது வாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட கதவிலக்கம் மாதவராவ் சந்தில் உள்ள வீட்டினை 1 வது வாதியின் கணவரான 2 வது வாதி நிர்வகித்து வந்ததில் பிரதிவாதி மேற்படி சொத்தில் வாடகைதாரராக குடியிருக்க சம்மதித்து 2002-ம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் முதல் வாடகைக்கு வந்தார். வாடகைக்கு வரும்போது மேற்படி வீட்டில் குடியிருக்கப்போவதாகவும், வீட்டில் சிலருக்கு Tution சிறப்பு பயிற்சி அளிக்கப்போவதாகவும், கூறி பிரதிவாதி குடி வந்தார். வாடகைக்கு அட்வான்ஸாக ரூ.10,000/- கொடுத்துள்ளார். மாத வாடகை ரூ.1,7000 என்றும் அந்தந்த மாத வாடகையை அடுத்த மாதம் 5-ம் தேதிக்குள் தந்துவிடுவதாக ஒப்புக்கொண்டு வாடகைக்கு வந்தார். 2010-ம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் முதல் மாத வாடகை ரூ.2,200 என உயர்த்தப்பட்டது. 2010 ஜுன் மாதம முடிய உள்ள வாடகையை பிரதிவாதி கொடுத்தார். அதன்பிறகு வாடகை செலுத்தாமல் பாக்கி வைத்துள்ளார். வாதிகளின் எதிர்ப்பை மீறி சிறார் பள்ளி ஆரம்பித்தார். பின்னர் பிரதிவாதி வாடகை பாக்கி கொடுக்காததாலும், கட்டிடத்தை சீரமைக்க வேண்டுமென்றும் கூறி பிரதிவாதியை வெளியேறும்படி கூறியும், வாதிகள் கேட்டு வந்ததில் பிரதிவாதி ரூ.2,00,000/- அட்வான்ஸாக கொடுத்துள்ளதாக பொய்யான சங்கதிகள் கூறி துறையூர் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் அ.வ.எண்.148/2011 வழக்கு தாக்கல் செய்தனர்.

3.பிரதிவாதி தாக்கல் செய்த வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டுவிட்டது. வாதிகள் எதிர்வாதியை சட்டப்பூர்வமாக வாடகை சொத்திலிருந்து வெளியேற்ற துறையூர் வாடகை கட்டுப்பாட்டு அதிகாரி நீதிமன்றத்தில் RCOP 1/2011 தாக்கல் செய்யப்பட்டு அம்மனு 28.04.2018 -ல் அனுமதிக்கப்பட்டது. அதனை எதிர்த்து பிரதிவாதி சார்பு நீதிமன்றம் துறையூரில் RCA 1/2020 தாக்கல் செய்தார். அதுவும் 18.02.2021 -ம் தேதி தகுதியின் அடிப்படையில் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது. மேல்முறையீட்டு தீர்ப்பை எதிர்த்து சென்னை உயர்நீதிமன்றம் மதுரை கிளையில் சீராய்வு மனு தாக்கல் செய்ததில் அந்த சீராய்வு மனு உயர்நீதிமன்ற கோப்பில் எடுக்கப்படாமல் 29.04.2022 -ம் தேதி தள்ளுபடியாகிவிட்டதாக வாதிகளுக்கு தெரியவந்தது. சீராய்வு மனு நடவடிக்கைகளில் உயர்நீதிமன்றத்திலிருந்து வாதிகளுக்கு அழைப்பாணை எதுவும் அனுப்பப்படவில்லை. RCOP 1/2011 -ல் உத்தரவு வழங்கிய பின்னர் வாதிகள் டி.மு.கோர்ட்டில் நி.ம.எண்.48/2018 தாக்கல் செய்தபோது பிரதிவாதி சார்பு நீதிமன்றத்தில் மேல்முறையீடு நிலுவையிலிருப்பதை காரணம் காட்டி காலம் தாழ்த்தி வந்தார். பின்னர் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம்

சொத்தினை வாதிகளுக்கு சுவாதீனம் ஒப்படைக்க உத்தரவிட்டு சுவாதீனம் கொடுக்க நீதிமன்ற அமீனா வந்ததில் பிரதிவாதி கட்டிடத்தின் பூட்டை பூட்டிவிட்டு சென்றுவிட்டார்.

4.வாதிகள் பூட்டை உடைக்கவும், காவல் துறை பாதுகாப்பு கோரியும் மனுக்கள் நி.ம.எண்.3/2022, 4/2022 தாக்கல் செய்யப்பட்டு அவை அனுமதிக்கப்பட்டு 20.12.2022 அன்று நீதிமன்ற அமீனா பிரதிவாதியை வாடகை சொத்திலிருந்து வெளியேற்றி தளவாட சாமான்களை அப்புறப்படுத்தி சொத்தின் சுவாதீனத்தை 2-ம் வாதி வசம் கொடுத்ததில் 2 வது வாதி கட்டிடத்தை பூட்டிவிட்டு சென்றுவிட்டார். பின்னர் நீதிமன்ற அமீனா சென்றவுடன் வாதி பூட்டிய பூட்டை உடைத்து வெளியேற்றிய சாமான்களை எடுத்து வாடகை வீட்டின் உள்ளே வைத்து சட்டத்திற்கு புறம்பாக மீண்டும் வாடகை சொத்தை கைக்கொண்டார். இதுசம்மந்தமாக 2-ம் வாதி துறையூர் காவல் நிலையத்தில் புகார் கொடுத்து குற்ற எண்.398/2022 என முதல் தகவல் அறிக்கை பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. வாதிகள் மீண்டும் நீதிமன்றத்தை அணுகி பூட்டை உடைக்கவும், காவல் துறை பாதுகாப்பு கோரியும் மனுக்கள் நி.ம.எண்.5/2022, 6/2022 தாக்கல் செய்யப்பட்டு அவை அனுமதிக்கப்பட்டு 09.01.2023 அன்று நீதிமன்ற அமீனா பிரதிவாதியை வாடகை சொத்திலிருந்து வெளியேற்றி சுவாதீனம் ஒப்படைக்க வந்தபோது பிரதிவாதியும் அவரது மனைவியும் அமீனாவை பணி செய்ய விடாமலும் காவல் துறையினரை எதற்காக வந்தீர்கள் என்று பிரச்சினை செய்ததால் நீதிமன்ற அமீனா பிரதிவாதி, அவரது மனைவி மீது புகார் கொடுத்ததில் பிரதிவாதி தலைமறைவாகிவிட்டார். பிரதிவாதியின் மனைவி கைது செய்யப்பட்டார்.

5.பிரதிவாதி முன்ஜாமீன் பெற்று துறையூர் குற்றவியல் நடுவர் நீதிமன்றத்தில் ஆஜரான வந்தபோது மனு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது பின்னர் எதிர்வாதியின் வழக்கறிஞர் வாடகை சொத்தின் சுவாதீனத்தை ஒப்படைப்பதாக கூறி சிறிது காலம் இழுத்தடித்து 17.03.2023 ம் தேதி சமரச நீதிமன்றம் மூலமாக 17.03.2023 அன்று சாவி கொடுத்தார். பிரதிவாதி வாடகைதாரராக இருந்த காலத்திற்கு 152 மாதங்களாக வாடகை பாக்கி ரூ.3,34,400 உள்ளது. இதில் வாடகை கட்டுப்பாட்டு அதிகாரி நீதிமன்றத்தில் பல தவணைகளில் செலுத்திய தொகை ரூ.169,400/- வங்கி மூலமாக செலுத்திய தொகை ரூ.85,800/- மீதி வாடகை பாக்கி ரூ.79,200 ஆகும். நகராட்சி குடிநீர் வரி ரூ.8,800/- பிரதிவாதி செலுத்தாததால் வாதி செலுத்தியுள்ளார். மின் கட்டணம் ரூ.1,643 வாதி செலுத்தியுள்ளார். பிரதிவாதி

கொடுத்த அட்வான்ஸ் ரூ.10,000/- போக வாடகை, குடிநீர் கட்டணம், மின்கட்டணம் பாக்கி தொகை ரூ.79,643/- ஆகும்.

6.வழக்கறிஞராக பணியாற்றும் பிரதிவாதியை வாடகை கட்டிடத்தில் இருந்து வெளியேற்ற வாதிகள் எடுத்த சட்டப்பூர்வமான நடவடிக்கைகளில் பிரதிவாதி செய்த குற்ற நிகழ்வுகள் காரணமாக பிரதிவாதிக்கெதிராக சென்னை பார் கவுன்சிலில் சட்டப்படி பின்னிட்டு நடவடிக்கை எடுக்கும் உரிமையை வாதி தக்க வைத்துக்கொண்டுள்ளார். வாடகை பாக்கி மற்றும் நஷ்ட ஈடு கேட்டு வாதிகள் 16.08.2023 -ம் தேதி பிரதிவாதிக்கு வழக்கு முன்னறிவிப்பு அனுப்பினார். எனவே, வாடகை பாக்கி, குடிநீர் வரி பாக்கி, மின் கட்டண பாக்கி ஆகியவைகளில் அட்வான்ஸ் தொகை போக செலுத்த வேண்டிய பாக்கி தொகை ரூ.79,643/-ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்திலிருந்து வெளியேறிய தேதியான 17.03.2023-ம் தேதி முதல் மேற்கண்ட தொகைக்கு 12% வட்டி சேர்த்து தொகை செலுத்த கடமைப்பட்டுள்ளார். பிரதிவாதியின் அடாவடி நடவடிக்கைகளினால் வாதிகளுக்கு மிகுந்த அளிவில் மன உளைச்சல் ஏற்பட்டுள்ளது. வாதிகளுக்கு ஏற்பட்ட மன உளைச்சலுக்கு நஷ்ட ஈடு அளவிட முடியாது என்றபோதிலும் ரூ.1,00,000/- த்தை பிரதிவாதி குறைந்த பட்ச நஷ்ட ஈடாக கொடுக்க வேண்டுமென வாதி பரிகாரம் கோருகிறார்.

பிரதிவாதி தோன்றாதரப்பினராக்கப்பட்டுள்ளார்.

7.தாவாவிற்கான விசாரணையின்போது சேகர் வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு வா.சா.ஆ.1 முதல் 9 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. இவ்வழக்கில் பிரதிவாதி எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்யவில்லை பிரதிவாதி ஆஜராகாததால் வருகையில்லா எதிரவராக கருதப்பட்டு வாதி தரப்பில் முன்னிறுத்தப்பட்ட சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்களின் அடிப்படையில் தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

8.இவ்வழக்கில் தீர்மானிக்கப்படவேண்டிய பிரச்சினை யாதெனில் எதிரவரில்லா நிலையில் வாதியின் வழக்கு அனுமதிக்கத்தக்கதா? இல்லையா? என்பதேயாகும்.

<u>எழுவினா 1</u>

9.வாதிகளுக்கு சொந்தமான வீட்டில் பிரதிவாதி வாடகைதாரராக குடியேறி வாடகை தராமலும், வாடகை சொத்தை காலி செய்யாமலும் இருந்து வந்ததால்

வாதிகள் RCOP மனு தாக்கல் செய்து பிரதிவாதியை சட்டப்படியாக வாடகை சொத்திலிருந்து வெளியேற்றியதாகவும், வாடகை தொகை பிரதிவாதி செலுத்தியதுபோக வாடகை, குடிநீர் கட்டணம், மின்கட்டணம் பாக்கி தொகை ரூ.79,643/- கொடுக்கவேண்டியது என்றும், எனவே மேற்படி தொகையையும், அதற்குரிய வட்டியையும், நஷ்ட ஈட்டு தொகை ரூ.1,00,000/-ம் வாதிகளுக்கு பிரதிவாதி கொடுக்க வேண்டுமென்று வா.சா.1 சாட்சியம் அளித்திருக்கின்றார். அதற்கு ஆதரவாக இந்த பிரதிவாதி துறையூர் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்த இ.நி.ம.எண்.259/2011 இன் அ.வ.எண்.148/2011 மனு மற்றும் பிரமாண வாக்குமூலம் வா.சா.ஆ.1 ஆகவும், RCOP 1/2011 -ன் உத்தரவு சான்றிட்ட நகல் வா.சா.ஆ.2 ஆகவும், RCA 1/2020 உத்தரவு நகல் வா.சா.ஆ.3 ஆகவும், RCA 1/2020 -ன் உத்தரவாணை நகல் வா.சா.ஆ.4 ஆகவும், நி.ம.எண்.48/2018 இன் RCOP 1/2011 மனுவின் மனு மற்றும் அபிடவிட் வா.சா.ஆ.5 ஆகவும், துறையூர் காவல் நிலைய குற்ற எண்.398/2022-ன் முதல் தகவல் அறிக்கை நகல் வா.சா.ஆ.6 ஆகவும், துறையூர் காவல் நிலைய குற்ற எண்.12/2023-ன் முதல் தகவல் அறிக்கை நகல் வா.சா.ஆ.7 ஆகவும், மின் கட்டண ரசீதுகள் 2 வா.சா.ஆ.8 ஆகவும், வாதியின் வழக்கறிஞர் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய முன்னறிவிப்பு மற்றும் அஞ்சலக ஒப்புகை அட்டை வா.சா.ஆ.9 ஆகவும் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி ஆவணங்களின் மூலம் வாதிகளுக்கு சொந்தமான வீட்டில் பிரதிவாதி வாடகைதாரராக குடியேறி வாடகை தராமலும், வாடகை சொத்தை காலி செய்யாமலும் இருந்து வந்ததால் வாதிகள் RCOP மனு தாக்கல் செய்து பிரதிவாதியை சட்டப்படியாக வாடகை சொத்திலிருந்து வெளியேற்றியுள்ளதும், குடிநீர் கட்டணம், மின்கட்டணம் ஆகியவற்றை வாதிகள் செலுத்தியுள்ளார்கள் என்பதும், பாக்கி தொகையையும் நஷ்ட ஈட்டு தொகையையும் கேட்டு வாதிகள் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார்கள் எனப்தும் நிரூபணமாகிறது.

10.வாதிகள் அனுப்பிய அறிவிப்பினை பெற்றுக்கொண்டும் பிரதிவாதி தொகையை கொடுக்காமலும் காலம் கடத்தி வந்துள்ளார் என்பதும், எனவே, வாதி இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார் என்பதும் நன்கு அறியமுடிகிறது. வழக்குரையின் அம்சங்களை மறுத்து பிரதிவாதி தரப்பில் எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. எதிர்மனுதாரர் நீதிமன்றத்தில் தோன்றி அவர் தரப்பு சாட்சியத்தை முன்வைக்கவுமில்லை. மேலும் பிரதிவாதி வாதிகள் தரப்பு கூற்றை மறுத்து அவர் தரப்பு நியாயத்தை நீதிமன்றத்திற்கு எதிர்வழக்குரை மூலம்

தெரிவித்திருக்கலாம் அல்லது ஆவணங்கள் மூலம் நிரூபித்திருக்கலாம். அதைவிடுத்து பிரதிவாதி நீதிமன்றத்தில் ஆஜராகாமல் தோன்றா தரப்பினராகியுள்ளார். வாதியின் கூற்று படி பார்த்தால் வாடகை சொத்து சம்மந்தப்பட்ட பிரச்சினையானது 2011 முதல் நடந்து வருகிறது. இவ்வாறான சூழ்நிலையில் வாதிகள் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள ஆவணங்களை வைத்து பார்க்கும்போது வாதிகள் தங்களுக்கு சொந்தமான வாடகை சொத்தை பிரதிவாதிக்கு வாடகைக்கு விட்டு அதனை பிரதிவாதியிடமிருந்து சட்டப்படியாக மீட்க பல்வேறு சட்ட நடவடிக்கைகளை மேற்கொண்டும் பிரதிவாதி வாடகை சொத்தின் சுவாதீனத்தை ஒப்படைக்காததால் வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளதும் அவ்வழக்குகளில் வாதிகளுக்கு சாதகமாக தீர்ப்பு பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளதும், அதனை எதிர்த்து பிரதிவாதி மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்தும் அது வாதிகளுக்கு சாதகமாகவே தீர்ப்பாகியுள்ளதும் நன்கு அறியமுடிகிறது. இதிலிருந்து பிரதிவாதி வேண்டுமென்றே வாதிகளுக்கு மன உளைச்சலை ஏற்படுத்தியுள்ளார் என்பதை நன்கு அறியமுடிகிறது. எனவே, வாதிகள் கோரிய நஷ்ட ஈட்டு தொகையில் ரூ.50,000/-த்தை பிரதிவாதி வாதிகளுக்கு செலுத்த கடமைப்பட்டவர். எனவே, வாடகை பாக்கி, குடிநீர் கட்டணம், மின் கட்டணம் ரூ.79,643+50,000=1,29,643/-ஐ வாதிகளுக்கு பிரதிவாதிகள் செலுத்த வேண்டுமென இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

இறுதியாக, இந்த வழக்கு செலவுத்தொகையுடன் அனுமதிக்கப்படுகிறது. நீதிமன்றம் நிர்ணயித்த வழக்குரை தொகை ரூ.1,29,643.00/-ம், அதற்கு வழக்கு தாக்கல் செய்த தேதியிலிருந்து தீர்ப்பு தேதி வரை 9% வட்டியும், தீர்ப்பு தேதியிலிருந்து தொகை வசூலாகும் தேதி வரை 6% பின்வட்டியும், வாதி நிறுவனத்திற்க்கு பிரதிவாதி செலுத்த கடமைப்பட்டவர் என்றும், தவறும் பட்சம் நீதிமன்றம் மூலமாக மேற்படி தொகையை வசூல் செய்துகொள்ள வாதி நடவடிக்கை எடுத்துக்கொள்ளலாம் என்றும் தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இன்று 2024-ம் ஆண்டு டிசம்பர் திங்கள் 05-ம் நாள் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு மொழியப்பட்டு அவரால் நேரடியாக கணிணியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு பிழைதிருத்தம் செய்யப்பட்டு திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறியபகரப்பட்டது.

M.JAISANKAR Digitally signed by M.JAISANKAR Date: 2024.12.05 18:21:45 +0530

சார்பு நீதிபதி,
துறையூர்.

<u>வாதி தரப்பு சாட்சிகள்</u>

வா.சா.1 .. சேகர்

<u>வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்</u>

வா.சா.ஆ.1	..	பிரதிவாதி துறையூர் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்த இ.நி.ம.எண்.259/2011 இன் அ.வ.எண்.148/2011 மனு மற்றும் பிரமாண வாக்குமூலம்
வா.சா.ஆ.2	..	துறையூர் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்ற RCOP 1/2011 -ன் உத்தரவு சான்றிட்ட நகல்
வா.சா.ஆ.3	..	துறையூர் சார்பு நீதிமன்ற RCA 1/2020 -ன் உத்தரவு நகல்
வா.சா.ஆ.4	..	துறையூர் சார்பு நீதிமன்ற RCA 1/2020 -ன் உத்தரவாணை நகல்
வா.சா.ஆ.5	..	துறையூர் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்ற நி.ம.எண்.48/2018 இன் RCOP 1/2011 மனுவின் மனு மற்றும் அபிடவிட்
வா.சா.ஆ.6	..	துறையூர் காவல் நிலைய குற்ற எண்.398/2022-ன் முதல் தகவல் அறிக்கை நகல்
வா.சா.ஆ.7	..	துறையூர் காவல் நிலைய குற்ற எண்.12/2023-ன் முதல் தகவல் அறிக்கை நகல்
வா.சா.ஆ.8	..	மின் கட்டண ரசீதுகள் 2
வா.சா.ஆ.9	..	வாதியின் வழக்கறிஞர் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய முன்னறிவிப்பு மற்றும் அஞ்சலக ஒப்புகை அட்டை

<u>பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சிகள், சான்றாவணங்கள் .. இல்லை.</u>

M.JAISANKAR Digitally signed by M.JAISANKAR Date: 2024.12.05 18:21:35 +0530

சார்பு நீதிபதி,
துறையூர்.