அம்பத்துார் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம்

O.S.No. 267/2023 RCOP: /

இந்த நீதிமன்றத்து உதவியாளர் திருமதி.V.நாகேஸ்வரி என்பவரால் பிரமாணம் செய்விக்கப்பட்டு வாதி/ பிரதிவாதி தரப்பின் சாட்சியின் வாக்குமூலம் 1873 ம் ஆண்டின் 10 வது சட்டத்தில் வகை முறைகளுக்கு உட்பட்டு 2025 ம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 05–ம் நாளில் பதிவு செய்யப்பட்டது.

வா.சா.1 05.04.2025

பெயர் பிரகாஸ் தந்தை/ கணவர் பெயர்

தொழில் வயது

இனம் சமயம்

கிராமம் வட்டம்

<u>பிரதிவாதி தரப்பு குறுக்கு விசாரணை</u>:–

6. நான் இவ்வழக்கின் வாதியின் பென்சன்கேட்டரிங் காலேஜில் மேலாளராக கடந்த 20 வருடங்களாக பணிபுரிந்துவருகிறேன். வாதி அமெரிக்காவிற்கு சென்று 10 வருடங்கள் ஆகிறது. 25.09.2021 அன்று கொடுத்த அதிகாரபத்திரத்தின் அடிப்படையில் தான் இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளேன் என்றால் சரிதான். அந்த ஆவணம் பதிவுசெய்யப்படாத ஆவணம் என்றால் தெரியவில்லை. வாதிக்க அம்பத்துாரில் எத்தனை சொத்துக்கள் உள்ளது என்று எனக்குதெரியாது.

7. தாவா சொத்து சர்வே எண் 594/1 A 634 / 4 ல் 14 கடைகள் உள்ளது. அதற்கு நடுவில் ஒரு வீடு அமைந்துள்ளது. வா.சா.ஆ 1

அதிகாரபத்திரத்தின் படி தாவா சொத்தை விற்பதற்கு எனக்கு அதிகாரம கொடுக்கப்பட்டுள்ளது என்றால் சாட்சியிடம் மேற்படி ஆவணம் காண்பிக்கப்பட்டு அவர் ஆவணத்தை தான் detail பார்க்கவில்லை என்று பதில் தெரிவித்தார். அந்த ஆவணத்தில் 11 கடைகள் உள்ளது அதில் உள்ள நபர்கள் தனது வாடகை தாரர் என்று எங்காவது குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதா என்றால் தெரியவில்லை. அந்த ஆவணத்தில் இந்த வழக்கின் பிரதிவாதிக்கு எதிராக வழக்கு தொடர்ந்து எதாவது குறிப்பாக அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளதா என்றால் உள்ளது . சாட்சி தானாகவே முன்வந்து அந்த ஆவணத்தின் படி 11 பேரை தாவா சொத்தில் இருந்து வெளியேற்ற அவர்களுக்கு அறிவிப்பு வழங்கவும் அவர்களை வெளியேற்றவும் அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது என்று தெரிவித்தார்.

8. மேற்படி சரத்து எங்கு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் ஆவணத்தின் 2 ம் பக்கத்தில் 4 வது பத்தியில் அதுசம்மந்தமான விவரங்கள் உள்ளது . சாட்சியிடம் மேலும் அந்த ஆவணத்தில் உள்ள அடியில் கண்ட 12 சரத்துகளில் எந்த சரத்தின் கீழ் அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது என்றால் (சாட்சி முழுஆவணத்தையும் மீண்டும் ஒருமுறை படித்தார், அதற்கு சுமார் 5 நிமிடங்களுக்கு மேல் எடுத்துக்கொண்டார்.) அது எந்த சரத்து என்று எனக்கு தெரியவில்லை.

9. அந்த ஆவணத்தின் படி இந்த பிரதிவாதிமீதோ அல்லது வேறு வாடகை தரர் மீதோ வழக்கு தொடர எனக்கு எந்த அதிகாரமும் வழங்கப்படவில்லை என்றால் எனக்கு தெரியவில்லை. அந்த விவரம் தெரியாமல் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்தால் அது தவறு என்று சொன்னால் சரத்தின் விவரம் எனக்கு சரியாக தெரியவில்லை.

10. வா.சா.ஆ 4 ஆவணத்தை என்க காரணத்திற்காக தாக்கல் செய்தோம்

என்றால் பிரதிவாதி வாடகை தாரர் என்பதை காட்டுவதற்காக தாக்கல் செய்தோம். அந்த ஆவணத்தில் வாதியின் சார்பாக பிரதிவாதியுடன் திருசந்தான கிருஷ்ணன் என்பவர் வாடகை ஒப்பந்தம் 01.01.2023 அன்று ஏற்படுத்திக்கொண்டார். மேற்படி சந்தாணகிருஷ்ணன் எப்போது இறந்தார் என்ற விவரம் எனக்கு தெரியாது.

11. வா.சா.ஆ 5 ன் அடிப்படையில் தான் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்தோம் என்றால் சரிதான். மேற்படி அறிவிப்பை வாதி தானாக பிரதிவாதிக்கு வழக்கறிஞர் மூலம் அனுப்பினார். அதனை நானோ சந்தானகிருஷ்ணனோ அனுப்பவில்லை என்றால் சரிதான். மேற்படி அறிவிப்பு அனுப்பியபோது வாடகை ஒப்பந்தம நிலுவையில் இருந்தது என்றால் சரிதான். அந்த அறிவிப்பில் குறிப்பிட்டுள்ள பிரிவு 106 (4) T.P act , என்ன என்ற விவரம எனக்க தெரியாது. எத்தனை நாட்களுக்குள் காலிசெய்யவேண்டும என்ற விவரம் சொல்லப்பட்டுள்ளது என்றால் சாட்சியிடம் மேற்படி ஆவணம் காண்பிக்கப்பட்டு இல்லை எ்ன்று அவர் கூறினார்.

12. வழக்கின் பிரதிவாதியிடம் நான் நேரடியாக வாடகை வாங்கி ரசீது எதுவும் கொடுத்துள்ளேனா என்றால் இல்லை. திரு.சந்தானகிருஷ்ணன் இறந்ததற்கு பிறகுஅவரது மகன் ஜெயசங்கர் பிரதிவாதிகளிடம் இருந்து வாடகை வாங்கி வாதியிடம கொடுத்துவருகிறார் என்றால் சரிதான். வா.சா.ஆ 1 பொதுஅதிகாரபத்திரம் எழுதிகொடுத்த 25.09.2021 அன்று வாதி இந்தியாவில் கிடையாது இல்லாத ஒரு நபரின் பெயரில் அந்த ஆவணம பொய்யாக தயாரிக்கப்பட்டது என்று சொன்னால் சரியல்ல. அதனால் தான் ஆவணத்தின் முதல் பக்கத்தில் முத்திரைதாளில் ஒருவிதமான தட்டச்சும் மற்ற பக்கங்களில் வேறுதட்டச்சும் செய்யப்பட்டுள்ளது என்ற சொன்னால் சரியல்ல. நான் சொல்வதுமாதிரி எனக்கு பவர் கொடுத்திருந்தால் வா.சா.ஆ 4 ஒப்பந்ததில் நான் தான்

வாதியின் சார்பாக கையெழுத்துப்போட்டிருப்பேன் என்று சொன்னால் அந்த நேரத்தில் சூழ்நிலை அவ்வாறு இல்லை.

13. 25.09.2021 அன்று வாதி இந்தியாவில் இருந்தார் என்பதை காட்டுவதற்கு என்னிடம் ஆவணம் உள்ளதா என்றால் உள்ளது என்று தெரிவித்துவிட்டு பின்னர் சாட்சி ஆவணங்கள் உள்ளதா என்றால் சரிபாரக்கவேண்டும் என்று சொன்னார். மேற்படி வா.சா.ஆ 1 ஆவணம இருப்பது வாதிக்கு தெரியாது தெரிந்திருந்தால் வா.சா.ஆ 5 அறிவிப்பு நேரடியாக கொடுக்க வேண்டிய அவசியம் ஏற்பட்டிருக்காது என்று சொன்னல் தெரியவில்லை.

14. இன்றைய தேதிவரை வாடகை கொடுப்பததில் பிரதிவாதிகள் எந்த தாமதமும் செய்யவில்லை என்று சொன்னால் தாமதம் உள்ளது. வாடகை கொடுக்கவில்லை என்ற காரணத்திற்காக இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யவில்லை என்று சொன்னால் சரிதான் . வாடகை சரிவர கொடுக்கவில்லை என்று காட்டுவதற்கு எந்த ஒரு அவணமும் நான் தாக்கல் செய்யவில்லை என்று சொன்னால் கேட்டுதான் சொல்லவேண்டும்.

15. வாடகை தாரர் பற்றி விவரத்தை சந்தானகிருஷ்ணனின் அல்லது அவரது மகனிடம கேட்டுதான் சொல்லவேண்டும என்று சொன்னால் வாடகை தாரர் பற்றி விவரம் எனக்கு தெரியும், என்று வாடகை கொடுக்கப்பட்டது என்ற அவர்களிடம கேட்கவேண்டும்.

16. கட்டிடத்திற்கு இடமானஉரிமை வாங்கியுள்ளோம் என்று குறிப்பிட்டுள்ளோம் என்றால் அதனை இவ்வழக்கில் தாக்கல் செய்யவில்லை என்றால் தாக்கல் செய்துள்ளோம். அந்த உரிமம் என்னு வாங்கப்பட்டுள்ளது என்றால் ஆவணத்தை பார்த்தால் தான்

சொல்லஇயலும். அந்த உரிமம் வழக்கு போடுவதற்கு முன்பு வாங்கப்பட்டது.

17. இவ்வழக்கின் பிரதிவாதி வாதிதக்க எதிராக சட்டத்திற்கு புறம்பான முறையில் தங்களை தாவா சொத்தில் இருந்து காலிசெய்யக்கூடாது என்ற ஒரு வழக்கு தாக்கல் செய்து அது நிலுவையில் உள்ளது என்ற விவரம் எனக்கு தெரியாது. அந்த வழக்குகளில் வாதி இந்தியாவில் இல்லை என்று 2023ல் அழைப்பானைகள் திருப்பப்பட்ட விவரம் எனக்கு தெரியாது. கடைகளின் விஸ்தீரணம் என்னவென்று எனக்கு தெரியாது என்று சொன்னால் சுமார் 200 சதுரஅடி இருக்கும் அதை தாவாவில் எங்காவது குறிப்பிட்டு சொல்லியுள்ளேனா என்றால் இல்லை.

18 பிரதிவாதி வாதியின் தந்தையால் தாவா சொத்தில் வாடகை தாரராக வைக்கப்பட்டார் என்ற விவரம எனக்கு தெரியாது. தாவாவில் நாங்கள் புதியவாடகை சட்டம் 2017ல் கீழ் , மற்றும் தீர்ப்புகளின் அடிப்படையில் அதில் வழக்கு தாக்கல் செய்யஇயலாமல் தான் இந்தவழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளோம் என்றால் சரிதான். அறிவிப்பில் வாடகை ஒப்பந்தம புதிப்பிக்க வரவில்லை என்று சொல்லியுள்ளேன் அவ்வாறு என்றால் புதியவாடகை சட்டததின் கீழ் தான் மனு தாக்கல் செய்யதிருக்கவேண்டும் இந்த இவழக்கு தாக்கல் செய்யஇயலாது என்ற சொன்னால் அதுபற்றி எனக்கு தெரியாது. புதியசட்டத்தின் கீழ் வாடகை ஒப்பந்ததின் நகல்களை பிரதவாதியிடம் கொடுத்து கையெழுத்துபோட அழைத்தோமா என்றால் வாய்மொழியாக தான் கேட்டுக்கொண்டோம்.

19. வா.சா.ஆ 5 அறிவிப்பின் படி இந்த வழக்கு பிரிபு 106 (4) T.P act , கீழ் வரவில்லை ஆகவே இவ்வழக்கு நிலைக்க தக்கது அல்ல என்று சொன்னால் தெரியாது. வா.சா.ஆ 1ன் அடிப்படையில் எனக்கு இந்த வழக்க தாக்கல் செய்ய குறிப்பாக கொடுக்கப்படவில்லை ஆகவே இந்த

வழக்கு நிலைக்கதக்கது அல்ல என்று சொன்னால் சரியல்ல. வா.சா.ஆ 1 ஆவணம் வா.சா.ஆ 5 அறிவிப்பு கொடுத்ததற்கு பிறகு வழக்கிற்காக தயாரிக்கப்பட்டது அந்த காலகட்டதில் வாதி இந்தியாவில் இல்லை என்று சொன்னால் சரியல்ல.

இத்துடன் குறுக்கு விசாரணை முடித்துக்கொள்ளப்படுகிறது, மறு விசாரணை இல்லை.