சார்பு நீதிமன்றம்மன்னார்குடி

முன்னிலை:- S.முத்துராமன் B. L.,

சார்பு நீதிபதி, மன்னார்குடி

2057 திருவள்ளுவராண்டு, ஸ்ரீ விசுவாவசு வருடம் மாசி மாதம் 29 ம் தேதி

2026 ஆம் ஆண்டு, மார்ச் மாதம் 13 ஆம் தேதி

மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண்.13 /2023

CNRNo. TNTV05-0001111-2023

தவமணி ..... மேல் முறையீட்டாளர் /பிரதிவாதி

//எதிர்//

தமயந்தி .... எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்/ வாதி

விசாரணை நீதிமன்றத்தில்

தவமணி ..... வாதி

// எதிர்//

தமயந்தி .... பிரதிவாதி

பிரதான மேல்முறையீட்டு வழக்கானது கடந்த 17.02.2026 அன்று என் முன்பு இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது மேல்முறையீட்டாளருக்காக வழக்கறிஞர் திரு.T.P.S.மணிக்கணன் அவர்களும், எதிர்மேல்முறையீட்டாளருக்காக வழக்கறிஞர் திரு.R.சம்பத்குமார் அவர்களும், ஆஜராகி இருதரப்பு வாதுரை கேட்டு இதுநாள் வரை என்னுடைய பரிசீலினையில் இருந்து வந்து இன்று இந்த நீதிமன்றம் வழங்கும்......

தீர்ப்புரை

விசாரணை நீதிமன்றத்தில் தாவா சொத்தின் சுவாதீனத்தை வாதி வசம் இந்நீதிமன்றத்தாரவர்கள் குறிப்பிடும் காலக்கெடுவிற்குள் பிரதிவாதி ஒப்படைக்கவும் மற்றும் செலவுத் தொகை கோரியும் வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

இந்த மேல்முறையீடு விசாரணை நீதிமன்றமான நீடாமங்கலம் மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும் குற்றவியல் நீதித்துறை நடுவர் அசல் வழக்கு எண்.54/2018-ல் 27.09.2023 அன்று வழங்கிய தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணைக்கு எதிராக தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது .

1.) <u>விசாரணை நீதிமன்றத்தில் வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்குரை சுருக்கம்:-</u>

தாவா சொத்தானது வாதியால் கடந்த 17.03.2004 ம் தேதி அன்று ஏற்பட்ட கிரைய பத்திரமூலம் பாத்தியப்பட்டு வாதியால் அனுபவித்து வரப்பட்ட சொத்து என்றும் பிரதிவாதி வாதியை அணுகி மேற்படி சொத்தை கிரயம் கேட்டபோது 11.07.2009 ம் தேதியில் மேற்படி நிலங்களை பொருத்து கிரயம் ஒப்பந்தம் பேசி நிச்சயித்து கொண்டபடி குழி ஒன்றுக்கு ரூ. 175/- வீதம் மொத்த கிரயத்தொகை ரூ.55,125/- ஆகும். இதில் முன் தொகையாக ரூ.45,000/-ஐ வாதியிடம் மேற்படி ஒப்பந்த தேதியில் கொடுத்து மீதி கிரயத்தொகையான ரூ.10,125/-ஐ அந்த ஆண்டு தை மாத இறுதிக்குள் 12.02.2010-ம் தேதிக்குள் கொடுத்துவிட்டு கிரய சாசனம் பதிவு செய்து கொள்வதாகவும் கிரய சாசன ஒப்பந்தம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டது. அன்றைய தினமே வாதி பெயரில் உள்ள கிரய ஆவணமும் சொத்தின் சுவாதீனமும் பிரதிவாதியிடம் ஒப்படைக்கப்பட்டது. அதன்படி கிரயம் செய்து கொள்ள வேண்டிய குறிப்பிட்ட காலக்கெடுவிற்குள் கிரய சாசனம் செய்து கொள்ள தயாராக இல்லாமலும் விருப்பமின்றியும் இருந்து வந்த பிரதிவாதி நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலக்கெடு முடிந்த 8 ஆண்டுகளில் வாதி, பிரதிவாதியை பலமுறை நேரில் கேட்டு வந்தபோதும், பிரதிவாதி வாதியின் வேண்டுதலை கேட்டு கிரய சாசனம் செய்து கொள்ளாமலும், வாதிக்கு கொடுக்கவேண்டிய பாக்கி கிரயத்தொகையை கொடுக்காமலும் இழுத்தடித்து காலம் கடத்தி வந்துள்ளார். வாதிக்கும். பிரதிவாதிக்கும் இடையே ஏற்பட்டுள்ள கிரய ஒப்பந்தத்தின்

காலக்கெடு முடிந்தவிட்டபடியால் மேற்படி கிரய ஒப்பந்தம் சட்டப்படி அமலுக்கு வரக்கூடியதல்ல. ஒப்பந்தம் தானாகவே ரத்தாகிவிட்டது. பிரதிவாதியால் வாதிக்கு கொடுக்கப்பட்ட கிரய முன் பணத்தொகை ரூ.45,000/-மும் கடந்த 8 ஆண்டுகளாக மேற்கண்ட சொத்தை பிரதிவாதி சாகுபடி செய்து அனுபவித்தமைக்காக (Damages for Use and occupation) உளவடைந்துவிட்டதாகவும். தாவா சொத்தின் சுவாதீனத்தை ஒப்படைக்கும்படியும் கோரி கடந்த 15.05.2018-ம் தேதியன்று வழக்கறிஞர் மூலம் ஒரு அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டதை பெற்றுக்கொண்டு தாவா சொத்தில் பட்டா தவறுதலாக மாறி உள்ளது போலவும், பிரச்சனையை முடித்துகொண்டு கிரயம் செய்து தருவதாகவும் கண்டு பதில் அறிவிப்பு கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே வாதிக்கும். பிரதிவாதிக்கும் ஏற்பட்டுள்ள கிரய ஒப்பந்தத்தின் காலக்கெடு முடிந்துவிட்டபடியால் கிரயம் ஒப்பந்தம் சட்டப்படி அமலுக்கு வரக்கூடியதல்ல. மேற்படி ஒப்பந்தம் தானாகவே ரத்தாகிவிட்டது. எனவே. பிரதிவாதி சொத்தின் தாவா சுவாதீனத்தை ஒப்படைக்கவேண்டி வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. **விசாரணை நீதிமன்றத்தில் பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்த எதிர் வழக்குரையின் சுருக்கம்** :-

வாதி வழக்குரையில் சொல்லியுள்ள சங்கதிகளை அவரே நிரூபிக்க கடமைப்படிருக்கிறார். பிரதிவாதி, வாதிக்கு சொந்தமான புல எண்கள். 2463 எப்-ல் 20 செண்ட், 248/2 பி-ல் 40 செண்ட், 248/1 சி-ல் 20 செண்ட், 248/3 பி-ல் 25 செண்ட் ஆக கூடுதல் 1 ஏக்கர் 5 செண்ட் நஞ்சை நிலத்தினை வாதியிடமிருந்து கிரயம் பெறுவதாய் கிரயம் பேசி கிரய தொகையாக ரூ.55,125/- ஆக நிர்ணயம் செய்து கடந்த 11.07.2009 அன்று ஒரு கிரய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தி அன்றைய தினமே கிரய முன் தொகையாக ரூ.45,000/- பிரதிவாதியால் வாதி வசம்

கொடுக்கப்பட்டுவிட்டது. மேற்கண்ட சொத்துக்களில் 248/2 பி-ல் உள்ள 40 செண்ட் தவிர மற்ற சொத்துக்கள் பிரதிவாதியிடம் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்டது. புல எண்.248/2 பி-ல் உள்ள 40 செண்ட் நிலமானது மேற்படி கிராமத்தை சேர்ந்த அப்துல் ரசீது மகன் சுல்தான் ஆரிபு என்பவர் பெயரில் பட்டா தவறுதலாக மாறி உள்ளது என்றும், வாதியே சரி செய்து மேற்படி 248/2 பி-ல் உள்ள 40 செண்ட் நிலத்தை பிரதிவாதி வசம் ஒப்படைக்கிறேன் என்று கூறி வந்துள்ளார். பிரதிவாதி வாதியை பலமுறை நேரிலும், போனிலும் சொத்தின் கிரயம் பதிவு செய்வது குறித்து வாதியிடம் கேட்டபோதெல்லாம் வாதி பிரச்சனையை முடித்துக்கொண்டு கிரயம் செய்து தருகிறேன் என்றும் கூறி வந்துள்ளார். பிரதிவாதி எந்த காலத்திலும், வாதியின் மேற்படி நிலங்களை குத்தகை சாகுபடி செய்வதற்கு ரூ.45,000/- தொகை செலுத்தவில்லை. பிரதிவாதி மேற்படி சொத்துக்களை கிரயம் பெறுவதற்காகவே மேற்படி தொகையை வாதியிடம் செலுத்தியுள்ளார். பிரதிவாதி கிரய ஒப்பந்த மீதத்தொகை ரூ.10,125/-ஐ வாதியிடம் கொடுத்து கிரய ஒப்பந்தத்தை பூர்த்தி செய்து கொள்ள இப்பவும். எப்பவும். விருப்பமுடையவராகவும், தயாராகவும் இருந்து வந்துள்ளார். வாதியால் தாக்கல் வழக்கில் பிரதிவாதியால் செய்யப்பட்டுள்ள ரூ.45,000/- Damage for Use and Occupation அடிப்படையில் உளவடைந்துவிட்டதாக கூறியிருப்பது சட்ட ரீதியில் ஏற்புடையதல்ல. எனவே பாக்கி கிரயத்தொகை ரூ.10.125/- சமூகம் நீதிமன்றம் குறிப்பிடும் தேதியில் நீதிமன்றத்திலேயே வைப்பீடு செய்வதற்கு பிரதிவாதி தயாராக உள்ளது. ஒப்பந்தமானது நாளது வரையில் வாதியால் ரத்து செய்யப்படவில்லை. நாளது தேதி வரை ஒப்பந்தம் அமலில் உள்ளது. எனவே இவ்வழக்கை தள்ளுபடி செய்யவேண்டும் என்று எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளார்.

3.) <u>விசாரணை நீதிமன்றமானது வாதியின் வழக்குரை மற்றும் பிரதிவாதியின் எதிர்வழக்குரை மற்றும் ஆவணங்கள் ஆகியவற்றை பரிசீலனை செய்து கீழ்கண்ட எழுவினாக்களை வனைந்துள்ளது. அவை:-</u>

01. தாவா சொத்தின் சுவாதீனத்தை பிரதிவாதி நீதிமன்றம் குறிப்பிடும் காலத்திற்குள் ஒப்படைக்க வேண்டும் என வாதி கோர உரிமையும், அருகதையும் உடையவரா?

02. தாவா சொத்துக்களை பொறுத்து உரிய தரப்பினருக்குள் ஏற்படுத்தப்பட்ட 11.07.2009 ம் தேதிய கிரய ஒப்பந்தம் சட்டப்படி நிலைநிற்கத்தக்கதா?

03. ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோராமல் தாக்கல் செய்துள்ள வாதியின் வழக்கு சட்டப்படி நிலைநிற்கத்தக்கதா?

04. மேற்படி 11.07.2009 ம் தேதிய கிரய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் கிரய ஒப்பந்த மீதி தொகை ரூ.10,125/- பிரதிவாதி வாதியால் செலுத்தி வைக்க தயாராக உள்ளார் என்ற கூற்று சட்டப்படி நிலைநிற்கத்தக்கதா?

05. வேறு என்ன பரிகாரம்?

4.) விசாரணை நீதிமன்றமானது இருதரப்பு வழக்கு விசாரணைக்கு பிறகு இறுதியில் வழக்கை அனுமதித்து தாவா சொத்துக்களின் சுவாதீனத்தை பிரதிவாதி வாதியிடம் இரண்டு மாதத்திற்குள் ஒப்படைக்க வேண்டும் என்று தீர்ப்பளித்துள்ளது.அந்த தீர்ப்பில் குறைவுற்ற பிரதிவாதி இந்த மேல்முறையீட்டை தாக்கல் செய்து மேல்முறையீட்டுக்கான காரணங்களை பின்வருமாறு தெரிவித்துள்ளார்.

5.) <u>மேல் முறையிட்டிற்கான காரணங்கள்:-</u>

5.1) விசாரணை நீதிமன்றம் மேல்முறையீட்டாளர்/பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்த ஆவணங்களையும் வாய்மொழி சாட்சியத்தையும் சரிவர பரிசீலனை செய்யாமல் வழங்கியிருக்கும் தீர்ப்பும், தீர்ப்பாணையும் ஏற்புடையதல்லாததும், சட்டத்திற்கும் நியாயத்திற்கும் முரணானதும் ஆகும். விசாரணை நீதிமன்றம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்/வாதிக்கும் மேல்முறையீட்டாளர்/பிரதிவாதிக்கும் இடையில்

கடந்த 11.07.2009 தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டது உண்மை என்று ஒப்புக்கொண்டுள்ள நிலையில் மேல்முறையீட்டாளர்/பிரதிவாதிக்கு தாவா சொத்தை கிரய சாசனம் செய்து கொடுக்க சட்டரீதியிலும், நியாயத்தின் அடிப்படையிலும் கடமைப்பட்டவர் என்று கண்டு வாதி/எதிர்மேல்முறையீட்டாளரின் வழக்கை தள்ளுபடி செய்யத் தவறிவிட்டது. விசாரணை நீதிமன்றம் கிரய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில்தான் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்/வாதி தாவா சொத்தை மேல்முறையீட்டாளர்/பிரதிவாதி வசம் ஒப்படைத்துள்ளார் என்று ஒப்புக் கொண்ட நிலையில் ஒப்பந்தம் பதிவு செய்யப்படவில்லை என்பதற்காக மட்டுமே மேல்முறையீட்டாளர் அனுபவித்து வர இயலாது என தீர்மானித்திருப்பது நியாயப்படிக்கும் தார்மீக அடிப்படையிலும் ஏற்றுக்கொள்ளக்கூடியதல்ல.

5.2) விசாரணை நீதிமன்றம் கிரய ஒப்பந்தப்படி கிரையத் தொகையில் 90% விழுக்காட்டுக்குமேல் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்/வாதியானவர் மேல்முறையீட்டாளர்/ பிரதிவாதியிடமிருந்து பெற்றுக் கொண்டுள்ள நிலையில் தார்மீகப்படி பாக்கி கிரயத் தொகையை பெற்றுக் கொண்டு மேல்முறையீட்டாளர்/பிரதிவாதிக்கு தாவா சொத்தை கிரயம் செய்து கொடுத்திருக்க வேண்டும் என்றும் வசப்பரிகாரம் கோருவது ஏற்புடையதல்ல என கண்டு வழக்கை தள்ளுபடி செய்யத் தவறிவிட்டது.

5.3) விசாரணை நீதிமன்றம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்/வாதி தாவா சொத்தின் அனுபோகத்தை எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்/பிரதிவாதி வசம் ஒப்படைத்த நிலையில் பாக்கித் தொகையை கேட்டுத்தான் வழக்கு தாக்கல் செய்ய இயலுமே ஒழிய, வசப்பரிகாரம் கோரி வழக்கு தாக்கல் செய்ததை விசாரணை நீதிமன்றம் அனுமதித்தது சட்டரீதியில் நிலைநிற்கத்தக்கதல்ல. விசாரணை நீதிமன்றம் மேல்முறையீட்டாளர்/பிரதிவாதி பாக்கி கிரயத்தொகையை லாட்ஜ்மெண்ட் ஷெட்யூல் போட்டு நீதிமன்றத்தில் செலுத்தவில்லை என்ற காரணத்தை முன்னிறுத்தி வழக்கை அனுமதித்திருப்பது சட்டரீதியில்

ஏற்புடையதல்ல. விசாரணை நீதிமன்றம் எழுவினா-5 க்கு தீர்வு காண்கையில் பிரதிவாதி/ மேல்முறையீட்டாளர் கொடுத்த கிரயத் தொகை ரூ.45,000/-ஐ திரும்பப்பெற வாதி/ எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் மீது தனி வழக்கு தாக்கல் செய்யலாம் என தீர்வு கண்டிருப்பது சட்டரீதியிலும், தார்மீக அடிப்படையிலும் ஏற்புடையதல்ல. மேற்படி எழுவினா-5 க்கான தீர்வு சட்டரீதியில் நிலைநிற்கத்தக்கதல்ல. விசாரணை நீதிமன்றம் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்/ வாதியை, மேல்முறையீட்டாளர்/பிரதிவாதி பலமுறை அழைத்தும் அவர் கிரய சாசனம்பதிவு செய்து தரமுன்வரவில்லை என்பதையும், அவர் கிரய ஒப்பந்தத்தையே மறைத்து குத்தகை சாகுபடிக்கு கொடுத்து வருவதாக கட்சியாடிய நிலையில் ஒப்பந்தம் நிறைவேறாததற்கு வாதியே காரணம் என தீர்வு காண தவறிவிட்டது. எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்/வாதி சுத்தமான கரங்களுடன் நீதிமன்றத்தை அணுகவில்லை என கண்டும், விசாரணை நீதிமன்றம் மேல்முறையீட்டாளர்/பிரதிவாதிக்கும் எதிர்மேல்முறையீட்டாளர்/வாதிக்கும் இடையில் கடந்த 11.07.2009 ம் தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்தம் ரத்து செய்யக் கோரி பரிகாரம் கேட்காமல் வசப்பரிகாரம் மட்டும் கேட்டு வாதி/எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தாக்கல் செய்த வழக்கு சட்டரீதியில் ஏற்புடையதல்ல என கண்டு வழக்கை தள்ளுபடி செய்யத் தவறிவிட்டது என்றும், எனவே இந்த மேல்முறையீடு அனுமதித்து விசாரணை நீதிமன்றத்தினுடைய தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணை ரத்து செய்யப்பட வேண்டும் என்றும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

6.) இந்த மேல்முறையீட்டில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டிய முக்கிய சங்கதிகள் என்னவென்றால்....

1. இந்த மேல்முறையீடு அனுமதிக்கப்பட வேண்டுமா?

2. விசாரணை நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பு, தீர்ப்பாணைக்கு ரத்து செய்யப்பட வேண்டுமா?

3. வேறு பரிகாரம் என்ன?

6.1) இந்த மேல்முறையீட்டை பொருத்தமட்டில் விசாரணை நீதிமன்றத்தில் தரப்பினர்கள் எவ்வாறு அழைக்கப்பட்டார்களோ அவ்வாறே இந்த மேல்முறையீட்டிலும் அழைக்கப்படுவார்கள்.

7.) *The 1st Appellate Court holds a duty to independently re-appreciate, analyze, and evaluate all evidence and legal findings from the trial court, acting as the final court of factThey must deliver a detailed, reasoned judgment addressing all points of dispute, rather than merely affirming the lower court's decision. Re-appreciation of Evidence: The court must thoroughly review the entire evidence on record and evaluate the correctness of findings on both facts and law.Independent Judgment: While considering the trial court's views, the appellate court must arrive at its own independent conclusion based on the evidence.Recording Reasons: The court has a mandatory duty to provide cogent, clear reasons for its decisions, especially when reversing a lower court's finding.Handling All Issues: It is required to deal with all issues and evidence presented by the parties, ensuring a full review.Adherence to Procedures: The court must comply with the procedural requirements under Section 96 and Order XLI, Rule 31 of the Code of Civil Procedure (CPC).Admitting Additional Evidence: Under section 107 of the CPC, the court has the power to take additional evidence or require it to be taken, if necessary.*

7.) விசாரணை நீதிமன்றம் மொத்தம் எழுவினாக்களை வனைந்து அனைத்து எழுவினாக்களுக்கும் தீர்வு கண்டுள்ளது. எழுவினா -3 இந்த வழக்கின் தன்மைக்கு அவசியமற்ற எழுவினாவாகும். ஆனால் அதைப்பொறுத்து விசாரணை நீதிமன்றம் பதிலளிக்கும்பொழுது மிகச்சரியாக கூறியுள்ளது. எழுவினா 1 அடிப்படையில் குறிப்பிட்ட

காலத்திற்குள் வாதி சுவாதீன பரிகாரம் பெற தகுதி உடையவர் என்றும், எழுவினா 2 கிரைய ஒப்பந்தம் காலவதி ஆகிவிட்டதால் நிலைக்கத்தக்கது அல்ல என்றும், ஏற்றதை ஆற்றிய பரிகாரத்தை பொருத்தமட்டில் வாதி வழக்கு தாக்கல் செய்ய வேண்டிய அவசியம் இல்லை என்றும் கிரைய ஒப்பந்த மீதி தொகையை பிரதிவாதி செலுத்தி வைக்க தயாராக உள்ளார் என்ற கூற்று சட்டப்படி நிலைக்கத்தக்கதல்ல என்றும் தன்னுடைய முடிவினை வழங்கியுள்ளது.

8.) வழக்கு இருதரப்பு ஆவணங்களை பார்வையில் பார்வையிடும் போது 11.07.2009 தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் இரு தரப்பிலும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் பிரதிவாதி வசம் வழக்கு சொத்து கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதப்பட்ட அன்றே பிரதிவாதி வசம் அனுபவம் ஒப்படைக்கப்பட்டதாக காணப்படுகிறது என்ற ஒரு முடிவுக்கு விசாரணை நீதிமன்றம் வந்துள்ளது. இந்த பிரதிவாதி சொத்துரிமை மாற்று சட்டம் பிரிவு 53 ஏ-வின் கீழ் பகுதி குறித்தவகை நிறைவேற்றல் எதுவும் கேட்கவில்லை. மாறாக வாதி வழக்கே செல்லாது என்று தான் கூறுகிறார். கிரைய ஒப்பந்தத்தை அனுசரித்து தான் தயாராக இருந்ததாகவும் வாதி தான் கிரயம் எழுதிக் கொடுக்க வரவில்லை என்றும் தெரிவித்துள்ளார். இந்த வழக்கில் விசாரணை நீதிமன்றம் மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தம் பிரதிவாதி பி.வாச.ஆ.1 ஆக குறியீடு செய்துள்ளது. அந்த ஒப்பந்தத்தை பார்வையிடும் போது நாளது தேதியில் தங்களிடம் குழி ஒன்றுக்கு ரூ.175/- வீதம் கூடுதல் குழு 315-க்கு கிரையும்

பேசி கிரயம் தீர்த்துக் கொண்டது ரூ.55,125/- இந்த ரூபாயில் நாளது தேதியில் தங்களிடம் முன் அட்வான்ஸ் ஆக பெற்றுக்கொண்டது. ரூ.45,000/- பாக்கி தொகை ரூ.10,125/-இது முதல் வருகிற தை மாதம் இறுதிக்குள் தங்களிடமிருந்து பெற்று கொண்டு தங்களுக்கோ, தங்கள் குறிப்பிடும் நபருக்கோ தங்கள் சொந்த செலவில் எழுதிக் கொண்டு வரும் கிரைய சாசனத்தை கையெழுத்திட்டு பாக்கி தொகையைப் பெற்றுக் கொள்வதாக வாசகங்கள் கண்டு எழுதப்பட்டுள்ளது, கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டது 1107.2009 ஆகும். 11.07.2009 என்ற ஆங்கில மாதம் ஆனது தமிழ் மாத அடிப்படையில் பார்க்கின்றபோது ஆனி மாதம் வருகிறது. தை மாதம் இறுதிக்குள் பாக்கி கிரைய தொகையை பெற்றுக்கொண்டு கிரையப்பத்திரம் எழுதிதர வேண்டும் என பார்க்கின்றபோது பிப்ரவரி மாதம் 10 முதல் 12 தேதிக்குள் வருகிறது. அதன்படி பார்க்கின்றபோது கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதி தருவதற்கான காலக்கெடு 7 மாத கணக்கு வருகிறது. அதன்படி 11.02.2010 ம் தேதியன்று கிரைய பத்திரம் எழுதிதர இந்த பிரதிவாதி ஏதேனும் நடவடிக்கை எடுத்தாரா? என்றால் எடுக்கவில்லை. அதேபோல மேற்படி காலக்கெடு முடிந்த 11.02.2010-இல் இருந்து மூன்று ஆண்டுகளுக்குள் அதாவது 10.02.2013 க்குள் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கேட்டு ஏதேனும் வழக்கு தாக்கல் செய்து உள்ளாரா? என்றால் இல்லை. ஆக ஒரு காலக்கெடு தெளிவாக குறிப்பிடப்பட்ட கிரைய ஒப்பந்தத்திற்கு அதை நிறைவேற்றத்தக்க காலவரம்பு மூன்று ஆண்டுகள் ஆகும். ஆனால் கிரைய ஒப்பந்தத்தை அனுசரித்து இந்த வாதி மீது பிரதிவாதி இன்றுவரை எந்தவொரு

நடவடிக்கை எடுக்கவில்லை. இருதரப்பிலும் ஒப்புக்கொண்ட சங்கதிகள் படி 8 ஆண்டுகளுக்கு மேலாக வழக்கு சொத்தை பிரதிவாதி அனுபவித்து வருகிறார்.

9.) இந்த அசல் வழக்கானது 2018-ல் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது 2010-இல் இருந்து சொத்தின் சுவாதீனத்தை கேட்பதற்கான காலவரம்பு 12 ஆண்டுகள் என்ற சூழ்நிலையில் வாதிக்கு இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கான அத்தனை உரிமையும் அமைந்து விடுகிறது. ஆனால் அதற்கு மாறாக பிரதிவாதி விசாரணை நீதிமன்றம் தன் வழக்கினை சரிவர பரிசீலிக்கவில்லை என்று கூறும் கூற்று தவறாகும். விற்பனை ஒப்பந்த காலம் காலாவதியாகும்போது, ஒப்பந்ததாரர் (பிரதிவாதி) மூன்று ஆண்டுகளுக்குப் பிறகு குறிப்பிட்ட செயல்திறனுக்கான உரிமையை இழக்கிறார். உரிமையின் அடிப்படையில் உரிமையாளர் (வாதி) உடைமையை மீட்டெடுப்பதற்கான வழக்கு பொதுவாக ஏற்ககூடியது, பெரும்பாலும் 12 ஆண்டு வரம்பிற்குள், ஒப்பந்தம் நிரந்தர உரிமையை வழங்கவில்லை என்றால் ஒப்பந்தம் பதிவு செய்யப்படாமல், காலம் காலாவதியாகிவிட்டதால், பிரதிவாதி ஒப்பந்தத்தை அமல்படுத்த முடியாது. வாதி (உரிமையாளர்) உடைமைக்காக வழக்குத் தொடரலாம். Title அடிப்படையாகக் கொண்ட உடைமைக்கான வழக்கு 12 ஆண்டு வரம்பு காலத்தைக் கொண்டுள்ளது. குறிப்பிட்ட செயல்திறனுக்கான வரம்பு செயல்திறனுக்காக நிர்ணயிக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து 3 ஆண்டுகள் அல்லது வாதிக்கு மறுப்பு அறிவிப்பு இருக்கும்போது மறுப்பு தெரிவித்த மூன்று ஆண்டுகளுக்குள் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட

வேண்டும். பதிவு செய்யப்படாத ஒப்பந்தம்: "இணை நோக்கங்களுக்காக" பயன்படுத்தப்படலாம், ஆனால் விற்பனையை நிரூபிக்க அல்ல. பதிவு செய்யப்படாத விற்பனை ஒப்பந்த செல்லுபடியாகும் காலம், பதிவு செய்யப்படாத விற்பனை ஒப்பந்தம் கையொப்பமிடப்பட்ட நாளிலிருந்து மூன்று ஆண்டுகளுக்கு செல்லுபடியாகும், மற்றும் செயல்படுத்தக்கூடியதாக இருக்கும் என்பது நிலையான சட்ட நிலை. இதற்குப் பிறகு, நீதிமன்றத்தில் ஒப்பந்தத்தை அமல்படுத்த முடியாது. ஒப்பந்தத்திலேயே ஏதாவது ஒன்றை பதிவு செய்தல் அல்லது ஒரு குறிப்பிட்ட தேதிக்குள் செயல்படுத்துதல் தேவைப்படும் ஒரு பிரிவு இருந்தால், வரம்பு காலம் அந்த தேதியிலிருந்து தொடங்கி அதற்கேற்ப நீட்டிக்கப்படும். இந்த "மூன்று வருட காலம்" என்பது ஆவணம் மாயமாக காலாவதியாகிறது என்று அர்த்தமல்ல, மாறாக அதைச் செயல்படுத்துவதற்கான தரப்பினர்களின் உரிமையை பற்றி கூறுகிறது.

10.) .பதிவு செய்யப்படாத விற்பனை ஒப்பந்தம் மட்டுமே உரிமையை மாற்ற முடியாது; பதிவுசெய்யப்பட்ட விற்பனைப் பத்திரம் மட்டுமே அதைச் செய்கிறது. மூன்று ஆண்டுகளுக்குள் கூட, பதிவுச் சட்டத்தின் பிரிவு 49-இன் விதிமுறையின் கீழ் அனுமதிக்கப்படாவிட்டால், பதிவு செய்யப்படாத ஒப்பந்தங்கள் பெரும்பாலும் முதன்மைச் சான்றாக ஏற்றுக்கொள்ளப்படாது. பதிவு செய்யப்படாத விற்பனை ஒப்பந்தத்தை பிரதிவாதி பிரிவு 53A (பகுதி செயல்திறன் கோட்பாடு) இன் கீழ் பாதுகாப்பைக் கோருவதற்குப்

பயன்படுத்த முடியாது. பிரிவு 53A இன் கீழ் தேவை, சொத்து பரிமாற்றச் சட்டம், 1882 - பிரிவு 53A இன் கீழ், சில நிபந்தனைகள் பூர்த்தி செய்யப்பட்டால் மட்டுமே ஒரு பிரதிவாதி வெளியேற்றத்தையோ அல்லது உடைமையை மீட்டெடுப்பதையோ எதிர்க்க முடியும்: அவை :- (i)அசையாச் சொத்தை மாற்றுவதற்கான எழுத்துப்பூர்வ ஒப்பந்தம் இருக்க வேண்டும். (ii)ஒப்பந்தத்தில் பரிமாற்றம் செய்பவரால் கையொப்பமிடப்பட வேண்டும். (iii)விதிமுறைகள் நியாயமான உறுதியுடன் உறுதிப்படுத்தப்பட வேண்டும்.

11) ஒப்பந்தத்தின் ஒரு பகுதியை நிறைவேற்றுவதில் பரிமாற்றம் செய்பவர் உடைமையாக்கியிருக்க வேண்டும். மாற்றம் செய்பவர் ஒப்பந்தத்தின் ஒரு பகுதியை நிறைவேற்றியிருக்க வேண்டும் அல்லது செய்யத் தயாராக இருக்க வேண்டும். 2001 திருத்தத்திற்குப் பிறகு (**பதிவு மற்றும் பிற தொடர்புடைய சட்டங்கள் (திருத்தம்) சட்டம், 2001 மூலம்), சட்டம் கடுமையாக்கப்பட்டது. பிரிவு 53A தெளிவாக பின்வருமாறு வழங்குகிறது: ஒப்பந்தம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டியிருந்தால் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். விற்பனை ஒப்பந்தம் பதிவு செய்யப்படாவிட்டால்,பிரிவு 53A இன் கீழ் பாதுகாப்பைக் கோருவதற்கு அதை நம்பியிருக்க முடியாது. பதிவுச் சட்டம், 1908 – பிரிவு 17(1A) இன் கீழ்,பிரிவு 53A இன் நோக்கத்திற்காக பரிசீலனைக்கு மாற்றுவதற்கான ஒப்பந்தத்தைக் கொண்ட எந்த ஆவணமும் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும், இல்லையெனில் அது பிரிவு 53A இன் நோக்கத்திற்கு எந்த விளைவையும் ஏற்படுத்தாது. இந்த வழக்கில் வாதிக்கும், பிரதிவாதிக்கும் இடையிலான விற்பனை ஒப்பந்தம் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதி குறிப்பிட்ட செயல்திறனுக்காக வழக்குத் தாக்கல் செய்யவில்லை. மேலும், குறிப்பிட்ட செயல்திறன் வழக்கு காலக்கெடுவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. பதிவு செய்யப்படாத

ஒப்பந்தம் காலக்கெடு முடிந்த பின்னால் வாதி சட்டம் குறிப்பிடும் வரம்புக்குள் உடைமையை மீட்டெடுப்பதற்காக வழக்குத் தொடர்ந்துள்ளார். எனவே பதிவு செய்யப்படாத விற்பனை ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் பிரதிவாதி பிரிவு 53A ஐ வெற்றிகரமாகப் பயன்படுத்த முடியாது. பகுதி செயல்திறனுக்கான மனு சட்டப்பூர்வமாக பராமரிக்கப்படாது. <u>சூரஜ் லாம்ப் & இண்டஸ்ட்ரீஸ் பிரைவேட் லிமிடெட் எதிர் ஹரியானா மாநிலம் (2011)</u> – பதிவு செய்யப்படாத ஒப்பந்தங்கள் மூலம் சொத்து பரிமாற்ற உரிமைகளைக் கோர முடியாது என்று உச்ச நீதிமன்றம் வலியுறுத்தியது. பதிவு செய்யப்படாத விற்பனை ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் பிரதிவாதி பிரிவு 53A ஐ வாதம் செய்ய முடியாது. மேலும் உடைமையை மீட்டெடுப்பதற்கான வாதியின் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட நிலையில் தனக்கான அத்தனை வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கான உரிமையையும் பிரதிவாதி இழந்துவிட்டார்.

13.) விசாரணை நீதிமன்றம் தன்னுடைய தீர்ப்புரையில் ஒரு இடத்தில் மட்டும் தவறாக தீர்மானித்துள்ளது. அது என்னவென்றால் கிரைய அட்வான்ஸ் தொகையை பொறுத்து தனியாக வழக்கிட்டு தாக்கல் செய்து கொள்ளலாம் என்பதாகும்.ஒரு கிரைய ஒப்பந்தமே காலவரம்பு சட்டத்தின் கீழ் செல்லாது என ஆகிவிட்ட பிறகு அந்த கிரைய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் குறித்த வகை நிவாரண சட்டத்தின் கீழ் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கேட்டு வழக்கும் தாக்கல் செய்யாத நிலையில் பணத்தாவா சம்பந்தப்பட்ட வழக்குகளுக்கும் கால வரம்பு 3 ஆண்டுகள் என இருக்கும் நிலையில் இந்த பிரதிவாதி வாதிடம் கொடுத்த கிரைய அட்வான்ஸ் தொகையை பொறுத்து பணத்தை கேட்டு தனியாக வழக்கு தாக்கல் செய்து கொள்ளலாம் என தவறாக தீர்மானித்துள்ளது. ஆக இந்த மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் விசாரணை நீதிமன்றம் இந்த பிரதிவாதிக்கு வழங்கிய அந்த உரிமையை இந்த மேல்முறையீட்டில் ரத்து செய்கிறது. மேலும் வழக்கினுடைய இருதரப்பு சாட்சிகள் மற்றும்

ஆவணங்கள் ஆகியவற்றை பரிசீலித்து விசாரணை நீதிமன்றம் மிகச்சரியாகவே இந்த வழக்கின் தீர்ப்பை வழங்கியுள்ளது என்றும், விசாரணை நீதிமன்றத்தினுடைய தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையில் தலையீடு செய்ய வேண்டிய அவசியம் எழவில்லை என்றும், ஆகவே இந்த மேல்முறையீடு தள்ளுபடி செய்யப்படலாம் என்று முடிவு செய்யப்படுகிறது.

14.) இறுதியில்,

1) இந்த மேல்முறையீடு தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது.

2) விசாரணை நீதிமன்றமான நீடாமங்கலம் மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும் குற்றவியல் நீதித்துறை நடுவர் அசல் வழக்கு எண்.54/2018 ல் 27.09.2023 அன்று வழங்கிய தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணை உறுதி செய்யப்படுகிறது.

3) செலவுத் தொகை இல்லை.

என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, பின்என்னால் சரிபார்க்கப்பட்டு திறந்த இந்நீதிமன்றத்தில் 2026 ம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 13 ம் நாள் இந்நீதிமன்ற அவையறிய பகரப்பட்டது.

MUTHURAMAN Digitally signed by MUTHURAMAN Date: 2026.03.13 18:57:02 +0530

சார்பு நீதிபதி,

மன்னார்குடி.

பின் இணைப்பு ;-

இருதரப்பிலும் சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள் :- இல்லை.

MUTHURAMAN Digitally signed by MUTHURAMAN Date: 2026.03.13 18:57:12 +0530

சார்பு நீதிபதி,

மன்னார்குடி.

நகல்:-

மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும் குற்றவியல் நீதித்துறை நடுவர் நீதிமன்றம்,

நீடாமங்கலம்.