கூடுதல் மாவட்ட நீதிமன்றம்,(விரைவு நீதிமன்றம்) விழுப்புரம்.
முன்னிலை – திரு.செங்கமலச்செல்வன், பி.எல்.,
கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி,
விழுப்புரம்.

2021 ம் ஆண்டு ஜுலைத் திங்கள் 19 ம் நாள் திங்கட்கிழமை

அசல் வழக்கு எண். 79/2012

வேல்முருகன் ..... வாதி

/எதிர்/

1. சீத்தா ரெட்டியார் (இறந்தார்) (Amended as per order in I.A. 65 /17 dated 12.03.2017)
2. ஜெயசுந்தரம்
3. ஜெயகணபதி
4. மீனாட்சி
5. மீரா
6. திருமதி. ஜெயபதி

.... பிரதிவாதிகள்

இவ்வழக்கு இன்று என் முன்னர் விசாரணைக்காக 28.04.2021 வந்தபோது வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.எம். பாண்டுரங்கன் அவர்கள் ஆஜராகியும், 1ம் பிரதிவாதி இறந்துவிட்ட நிலையில், 2ம் பிரதிவாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.பி.பாஸ்கர் அவர்கள் ஆஜராகியும், 2 முதல் 6 பிரதிவாதிகளை நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜராகாததால் தோன்றாத்தரப்பினராக்கப்பட்டும், ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்தும், வாதி தரப்பு வாதுரைகளைக் கேட்டும் இதுநாள் வரையில் இந்நீதிமன்ற பரிசீலனையில் இருந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்...

தீர்ப்புரை

வழக்கு சொத்தை பொறுத்து பிரதிவாதிகள், வாதி பெயருக்கு கிரையப்பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுக்கும்படிக்கும் தவறினால், கோர்ட்டார்களே வாதி பெயருக்கு

கிரையப்பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்துக்கொடுத்து, சொத்தை ஒப்படைக்க ஏற்றுதலை ஆற்றும் பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கும்படிக்கும், பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்தை 3வது நபர்களுக்கு கிரையம் கொடுக்கக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்க கோரியும், மாற்றுப்பரிகாரமாக, பிரதிவாதிகளிடம் வாதி கொடுத்த கிரைய தொகை ரூ.5,00,000/= அதற்கு 12% வட்டி சேர்த்து பின்வட்டியுடன் பிரதிவாதிகள், வாதிக்கு செலுத்தும்படிக்கும் மற்றும் செலவுத்தொகைக்கும் வழக்கு தாக்கல்.

2. வழக்குரையின் சுருக்கம்

வழக்கு சொத்தினை 1ம் பிரதிவாதி, வாதியிடம் விற்பனை செய்ய ஒப்புக்கொண்டு, ரூ.18,40,000/-க்கு கிரைய தொகை பேசி அதற்காக 18.05.2009ம் தேதியில், வாதியிடமிருந்து 1ம் பிரதிவாதி கிரைய முன் தொகையாக ரூ.5,00,000/=த்தை பெற்றுக்கொண்டு, தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை பத்திரம் ஏற்படுத்தப்பட்டது. கிரைய முன் தொகை போக பாக்கி கிரையத்தொகையை உடன்படிக்கை ஏற்பட்ட தேதியிலிருந்து 3 மாத காலக்கெடுவுக்குள் வாதி செலுத்திவிட்டு, கிரைப்பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்துக்கொள்ள வேண்டும் என்று ஏற்பாடு செய்யப்பட்டு, கிரைய உடன்படிக்கை ஏற்படுத்தப்பட்டதாகவும், கிரைய உடன்படிக்கைக்கு பின்னிட்டு, 1ம் பிரதிவாதி பாக்கி கிரையத்தொகையை பெற்றுக்கொண்டு, கிரைப்பத்திரம் பதிந்து கொடுக்க முன்வராததால், வாதி, 1ம் பிரதிவாதிக்கு 19.07.2009 அன்று தாவா கிரைய பாக்கி தொகையை பெற்றுக்கொண்டு திரையம் பதிவு செய்துக்கொடுக்கக் கோரி ஒரு அறிவிப்பு அனுப்பியதாகவும், இருப்பினும் 1ம் பிரதிவாதி கிரையம் பதிவு செய்துகொடுக்க முன்வரவில்லை என்றும், பின்னர் 19.10.2010 அன்று 1ம் பிரதிவாதி, வாதியிடம் தாவா சொத்தின் குத்தகைதாரரரை 6 மாத காலத்திற்குள் காலி செய்து, கிரையம் பதிந்து தருவதாக கூறினார் என்றும், ஆனால் அதன்படி கிரையம் பதிந்துதரவில்லை என்றும், பின்னர் 15.05.2012 அன்று வளவனூர் சார்பதிவாளர் முன்னிலையில், கிரையம் எழுதிக்கொடுப்பதாக ஒப்புக்கொண்டார் என்றும், இருப்பிலும் கிரையம் பதிந்து தர முன்வரவில்லை என்றும், பின்னர் 1ம் பிரதிவாதி, 2ம் பிரதிவாதியின் தூண்டுதலின் பேரில், தாவா கிரைய ஒப்பந்த சொத்துக்களை 3வது நபர்களுக்கு கிரையம் கொடுக்க முயற்சித்து

வருகின்றார் என்றும், வழக்கு நிலுவையில் உள்ளபோது, 1 பிரதிவாதி 2 முதல் 6 பிரதிவாதிகளை வாரிசுகளாக விட்டுவிட்டு இறந்துவிட்டார். எனவே, வழக்கு சொத்தை பொறுத்து பிரதிவாதிகள், வாதி பெயருக்கு கிரையப்பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுக்கும்படிக்கும் தவறினால் கோர்ட்டார்களே வாதி பெயருக்கு கிரையப்பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்துக்கொடுத்து, சொத்தை ஒப்படைக்க ஏற்றுதலை ஆற்றும் பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கும்படிக்கும், நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரியும், மாற்றுப்பரிகாரமாக பிரதிவாதிகளிடம், வாதி கொடுத்த கிரைய தொகை ரூ.5,00,000/= அதற்கு 12% வட்டி சேர்த்து பின்வட்டியுடன் பிரதிவாதிகள், வாதிக்கு செலுத்தும்படிக்கும் மற்றும் செலவுத்தொகைக்கும் வழக்கு தாக்கல்.

3. <u>1ம் பிரதிவாதி தாக்கல் செய்யப்பட்டு, 2வது பிரதிவாதியால் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட எதிர் வழக்குரையின் சுருக்கம் –</u>

வாதியின் தாவா சரியல்ல. தள்ளுபடிக்கு அருகமானது. 19.07.2009ம் தேதிய கடிதம் வாதியால் வழக்கிற்காக தயாரிக்கப்பட்டது. 1ம் பிரதிவாதி, வாதிக்கிடையேயான கிரைய உடன்படிக்கையை 1ம் பிரதிவாதி 14.09.2009 அன்று எழுத்து மூலமான கடிதத்தின் மூலம் ரத்து செய்துவிட்டார். 18.05.2009 அன்று ஏற்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கையின்படி, வாதி 3 மாத காலகெடுவிற்குள் தனது பகுதியை நிறைவேற்ற தயாராக இல்லை என்பதால், மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தம் ரத்து செய்யப்பட்டது. எனவே வாதி ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் பெற அருகதையற்றவர் ஆவார். இத்தாவாவை பிரதிவாதிகளின் செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்யவேண்டும் என்பதாகும்.

4. வழக்குரை மற்றும் எதிர் வழக்குரை ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் கீழ்கண்ட எழுவினாக்கள் வனையப்பட்டுள்ளன.

<u>எழுவினாக்கள் –</u>

1. Whether the time is essence f the contract?
2. Whether the Plaintiff has been ready and willing to perform his part of the contract ?

3. Whether there is no cause of action for the suit ?
4. Whether the plaintiff is entitled to the relief of Specific performance?
5. Whether the right for plaintiff in the suit agreement would become jeopardy in liew of the letter dt.14.09.2009 issued by the 1st defendant to the plaintiff?
6. To what relief the plaintiff is entitled to?

5. வாதி தரப்பில் வாய்மொழி சாட்சியாக வாதி வா.சா.1 ஆகவும் விசாரிக்கப்பட்டு, வா.சா.ஆ.1 மற்றும் வா.சா.ஆ.2 ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. பிரதிவாதிகள் தரப்பில் சாட்சிகள், சான்றாவணங்கள் தாக்கல் இல்லை.

6. வாதி தரப்பில், வாதி அவரது வழக்கை நிரூபிக்க 18.05.2009 தேதியில் வாதியும், 1ம் பிரதிவாதியும் சேர்ந்து எழுதிக்கொண்ட தாவா கிரைய உடன்படிக்கையை வா.சா.ஆ.1 ஆகவும், 19.7.2009 தேதியில் வாதி, 1ம் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய கடிதத்தை வா.சா.ஆ.2 ஆகவும் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன.

7. வாதி தரப்பில், தாக்கல் செய்யப்பட்ட வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கைப்பத்திரத்தை பரிசீலித்த வகையில், வாதி 1ம் நபராகவும், பிரதிவாதி 2ம் நபராகவும் இருந்து 18.05.2009ல் தாவா சொத்தை பொருத்து, எழுதிக்கொண்ட கிரைய உடன்படிக்கையாக உள்ளது. மேலும், அதில் பிரதிவாதிக்கு கிரைய பாத்தியப்பட்ட சொத்து என்றுதான் சொல்லப்பட்டுள்ளது. மேலும் அதில் கிரையதொகை ரூ.18,40,000/- என்றும், அதில் முன்பணமாக மேற்படி தேதியில் ரூ.5,00,000/- கொடுத்ததாகவும், மீதி கிரையதொகையை 3 மாத காலக்கெடுவிற்குள் கொடுத்து கிரையம் பதிந்துகொள்ள வேண்டும் என்று சொல்லப்பட்டுள்ளது. மேலும், மேற்படி கிரைய அக்ரிமென்ட் பதிவு செய்யப்படவில்லை. இருந்தபோதிலும், மேற்படி கிரைய அக்ரிமென்டை பொருத்து, பிரதிவாதி அவரது எதிர்வழக்குரையிலேயே ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். எனவே, தாவா கிரைய ஒப்பந்தம் உண்மையானது என்று தெரியவருகின்றது. வழக்கு நிலுவையில் இருந்தபோது 1ம் பிரதிவாதி இறந்துவிட்டதால், அவரது வாரிசுகளாக 3 முதல் 6 பிரதிவாதிகள் சேர்க்கப்பட்டுள்ளார்கள்.

8. ஆனால், மேற்படி கிரைய அக்ரிமென்டை பொருத்து, பிரதிவாதி அவரது எதிர்வழக்குரையிலேயே ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். எனவே, தாவா கிரைய ஒப்பந்தம் உண்மையானது என்று தெரியவருகின்றது. ஆனால் பிரதிவாதிகள், 14.09.2009-லேயே தாவா கிரைய ஒப்பந்தம் ரத்து செய்யப்பட்டுவிட்டது என்றும், மேற்படி கடிதத்தை பெற்றுக்கொண்ட வாதி, அதன் பிறகும் கிரையம் பதிந்துகொள்ள நடவடிக்கை எடுக்கவில்லை என்றும், தற்போது, தாவா கிரைய ஒப்பந்த காலக்கெடு முடிவடைந்துவிட்டது என்றும், கிரைய ஒப்பந்தத்திற்கு காலக்கெடு முக்கிய அம்சம் என்றும், மேலும், வாதி தாவா கிரைய ஒப்பந்தத்தை பொருத்து, அவரது பகுதியை நிறைவேற்ற தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இலலை என்றும், அந்த வகையில் வாதிக்கு ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கது அல்ல என்று தான் எதிர்வழக்குரையில் சொல்லப்பட்டுள்ளது.

9. இருந்தபோதிலும், பிரதிவாதி தரப்பில், தாவா கிரைய ஒப்பந்தம் ரத்து செய்யப்பட்டுவிட்டது என்று எதிர்வழக்குரையில் சொன்னாலும், அது சம்பந்தமாக ஆவணங்களோ, வாய்மொழி சாட்சியங்களோ அவரது தரப்பில் இல்லை. எனவே, தாவா கிரைய ஒப்பந்தம் ரத்து செய்யப்பட்டுவிட்டது என்பது ஏற்றுக்கொள்ளும்படியாக இல்லை. மேலும், தாவா கிரைய ஒப்பந்தம் 18.05.2009ல் ஏற்பட்ட நிலையில், அதிலிருந்து 3 மாத காலக்கெடு 17.8.2009-வுடன் முடிவடைகின்றது. ஆனால், 19.07.2009-லேயே வா.சா.ஆ.2ன்படி கிரையம் பதிந்துகொள்ள தயாராக இருப்பதாக சொல்லி கடிதம் அனுப்பியுள்ளார். மேற்படி கடிதத்தை பிரதிவாதி பெற்றுக்கொள்ளவில்லை என்று கட்சி செய்யப்படவில்லை. எனவே, வாதி தாவா கிரைய ஒப்பந்தத்தை பொருத்து, அவரது பகுதியை நிறைவேற்ற தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்துள்ளார் என்று தெரியவருகின்றது. இவ்வாறான நிலையில், 1ம் பிரதிவாதி இறந்திருந்தாலும், அவருடைய வாரிசுகளாக 2 முதல் 6 பிரதிவாதிகள் தாவா கிரைய ஒப்பந்தப்படி வாதிக்கு கிரையம் பதிந்துகொடுக்க கடமைப்பட்டவர்கள் என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

10. இவ்வாறான நிலையில், தாவா கிரைய ஒப்பந்த காலக்கெடு முடிவடைந்துவிட்டது என்றும், கிரைய ஒப்பந்தத்திற்கு காலக்கெடு முக்கிய அம்சம் என்றும் கட்சி செய்யப்பட்டாலும்,

பொதுவாக கிரைய ஒப்பந்தங்களை பொருத்து, காலக்கெடு முக்கியமான அம்சம் இல்லை என்றும், மேலும், இவ்வழக்கில், வாதி தாவா கிரைய ஒப்பந்தத்தை பொருத்து, அவரது பகுதியை நிறைவேற்ற தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்துள்ள நிலையிலும், பிரதிவாதியின் கட்சி ஏற்றுக்கொள்ளும்படியாக இல்லை என்று, வாதி தரப்பில் வாதிடுவது ஏற்றுக்கொள்ளும்படியாக உள்ளது.

11. மேலும், பிரதிவாதியால், தாவா கிரைய பாக்கிதொகையை வழக்கு தாக்கல் செய்யும்போது நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்யவில்லை என்று எதிர்வழக்குரையில் சொல்லப்பட்டாலும், அவ்வாறு பாக்கி கிரையத் தொகையை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்யவேண்டிய அவசியம் இல்லை என்றும், அதனால் வாதி தாவா கிரைய ஒப்பந்தத்தை பொருத்து, அவரது பகுதியை நிறைவேற்ற தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இல்லை என்று எடுத்துக்கொள்ள முடியாது என்று தான் தற்போது நமது மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றம் பல தீர்ப்புகளில் சொல்லியுள்ளது என்றும், அந்தவகையிலும், பிரதிவாதிகளின் கட்சி ஏற்றுக்கொள்ளும்படியாக இல்லை என்று, வாதி தரப்பில் வாதிடுவது ஏற்றுக்கொள்ளும்படியாக உள்ளது.

12. எனவே வாதி தரப்பில், வாதி அவரது தரப்பை வாய்மொழி சாட்சியம் மூலமாகவும், சான்றாவணங்களின் மூலமாகவும் நிரூபித்துள்ளதால், வாதிக்கு ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்க நிலையில், மாற்றுப்பரிகாரத்தை பரிசீலிக்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை என்றும், இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கின்றது. மேலும், பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்தை பிரத்தியில் கிரையம் செய்ய முயற்சித்து வருவதாகவும், அவ்வாறு செய்தால் தாவா கிரைய ஒப்பந்தம் பாதிக்கப்படும் என்பதும், தாவா கிரைய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற முடியாது என்பதும் ஏற்றுக்கொள்ளும்படியாக உள்ளது. எனவே வாதிக்கு பிராதில் கோரியபடி நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கது என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கின்றது.

முடிவாக, வாதியின் வழக்கை அனுமதித்து, வாதி பிராதில் கோரியபடி ஏற்றுதலை ஆற்றுதல் பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கது என்றும், வாதி தாவா கிரைய ஒப்பந்த பாக்கி தொகை ரூ.13,40,000/-த்தை இன்றிலிருந்து 2 மாத காலத்திற்குள் நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு

செய்யவேண்டுமென்றும், அதிலிருந்து மேற்படி தாவா பாக்கி கிரைய தொகை ரூ.13,40,000/-த்தை பெற்றுக்கொண்டு, 2 மாத காலத்திற்குள், வாதிக்கு, 2 முதல் 6 பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்தை பொருத்து, கிரைய பத்திரம் பதிவு செய்துக் கொடுக்க வேண்டுமென்றும், தவறும்பட்சத்தில் வாதி நீதிமன்றம் மூலம் கிரையம் பதிந்துகொள்ள நடவடிக்கை எடுத்துக்கொள்ள அனுமதித்தும், நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்கியும், செலவுத்தொகையுடன் தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இத்தீர்ப்பு என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணிணியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, பின்னர் என்னால் பிழை நீக்கம் செய்யப்பட்டு இத்திறந்த நீதிமன்றத்தில் 19.07.2021 இன்று அவையறிய பகரப்பட்டது.

/ஒம்/எம். செங்கமலச்செல்வன்,
கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி,
(விரைவு நீதிமன்றம்),
விழுப்புரம்.

<u>வாதி தரப்பு சாட்சிகள் –</u>

வா.சா.1. .. திரு. வேல்முருகன்

<u>வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்–</u>

வா.சா.ஆ.1	18.05.2009	வாதியும், 1ம் பிரதிவாதியும் சேர்ந்து எழுதிக்கொண்ட விற்கிரைய உடன்படிக்கை பத்திரம்.
வா.சா.ஆ.2	19.07.2009	வாதி, 1ம் பிரதிவாதிக்கு எழுதிய கடிதம்

<u>பிரதிவாதிகள் தரப்பு சாட்சிகள், சான்றாவணங்கள் –</u>

இல்லை.

/ஒம்/எம். செங்கமலச்செல்வன்,
கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி,
(விரைவு நீதிமன்றம்),
விழுப்புரம்.