நான்காவது கூடுதல் மாவட்ட நீதிமன்றம், திருநெல்வேலி

முன்னிலை:– திரு. A.ராபின்சன் ஜார்ஜ், பி.எஸ்.சி., எல்.எல்.எம்., எம்.எல்.,
4–வது கூடுதல் அமர்வு நீதிபதி, திருநெல்வேலி

2024 ம் வருடம் டிசம்பர் திங்கள் 19–ம் நாள் வியாழக்கிழமை

அசல் வழக்கு எண்.393/2022
(CNR.No.TNTL01-011993-2022)

மற்றும்

அசல் வழக்கு எண்.448/2023
(CNR.No.TNTL01-021201-2023)

(அசல் வழக்கு அசல் வழக்கு எண்.10/2023 வள்ளியூர், முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் 07.11.2023 ல் கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்டு பின்னர் திருநெல்வேலி முதன்மை மாவட்ட நீதிமன்ற Tr.O.P.No.185/2023, உத்தரவு நாள்.27.09.2023 உத்தரவின்படி இந்நீதிமன்றத்திற்கு மாற்றம் செய்யப்பட்டு அசல் வழக்கு எண்.448/2023 என இந்நீதிமன்றத்தில் கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்டுள்ளது.)

அசல் வழக்கு எண்.393/2022

மரிய வசந்தன் ... வாதி

/எதிர்/

1. அலிஸ் ராணி,
2. ஞான செல்வ ஜெகதீஸ் ... பிரதிவாதிகள்

மற்றும்

அசல் வழக்கு எண்.448/2023

அலிஸ்ராணி ... வாதி

/எதிர்/

மரியவசந்தன் ... பிரதிவாதி

இந்த இரு வழக்குகளும் திருநெல்வேலி முதன்மை மாவட்ட நீதிமன்ற

Tr.O.P.No.185/2023 உத்தரவின்படி ஒன்றாக விசாரிக்கப்பட்டு 09.12.2024 அன்று இறுதியாக விசாரணைக்காக வந்தபோது அசல் வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கின் வாதிக்காக வழக்கறிஞர் திரு.T.சுப்பிரமணியன் அவர்கள் ஆஜராகியும், பிரதிவாதிகள் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.M.சேவியர் அவர்கள் ஆஜராகியும், அசல் வழக்கு எண்.448/2023 வழக்கின் வாதிக்காக வழக்கறிஞர் திரு. சேவியர் அவர்கள் ஆஜராகியும், பிரதிவாதிக்காக வழக்கறிஞர் திரு.T.சுப்பிரமணியன் அவர்கள் ஆஜராகியும் இரு தரப்பு வாதுரைகள் கேட்கப்பட்டும் ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்தும் இன்று வரை இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனையிலிருந்து வந்து, இன்று இந்நீதிமன்றம் கீழ்கண்டவாறு வழங்கும்

<u>பொது தீர்ப்புரை</u>

1. <u>**அசல் வழக்கு எண்.393/2022**</u>

26.01.2022 தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் தபசில் சொத்தை பொறுத்து வாதிக்கு பிரதிவாதிகள் கிரையப்பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுக்க தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்க கோரியும், தவறும் பட்சத்தில் நீதிமன்றமே வாதி பெயருக்கு கிரையப்பத்திரம் எழுதிக்கொடுக்க உத்தரவு பிறப்பிக்கும் படிக்கும் மற்றும் வழக்குச் செலவுத்தொகை கோரியும் வாதி இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

2. <u>**வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்குரையின் சுருக்கம் பின்வருமாறு:–**</u>

1–வது பிரதிவாதியும் 2–வது பிரதிவாதியும் மூத்த சகோதரி மற்றும் சகோதரர் ஆவார்கள். வழக்கு சர்வே எண்.1422/3Cல் உள்ள 28.50 செண்டும், சர்வே எண்.1422/3Bல் 20 செண்டும், சர்வே எண்.1422/3D 44.50 செண்டும் 1ம் பிரதிவாதிக்கு 24.12.2020 தேதியிட்ட பதிவு பெற்ற செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தின்

படி பாத்தியப்பட்டது. பிராது தபசில் சொத்தில் சர்வே எண்.1425/4 ல் 7 0.50 செண்டும், சர்வே எண்.1452/2 ல் உள்ள 26 செண்ட்டும், சர்வே எண்.1425/6 ல் 11 செண்டும், சர்வே எண்.1425/3 ல் உள்ள 53 செண்டும், சர்வே எண்.1425/5 ல் உள்ள 16 செண்டும் 2 ம் பிரதிவாதிக்கு 27.05.2010 தேதியிட்ட பதிவு பெற்ற கிரைய ஆவணப்படி பாத்தியப்பட்டது. பிரதிவாதிகள் மேற்படி சொத்துக்களான 2 ஏக்கர் 71 செண்டு நிலத்தை வாதிக்கு ரூ.97,00,000/—க்கு கிரையம் கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு 26.01.2022 ல் வாதி பெயருக்கு கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதிக்கொடுத்தார்கள். 1 ம் பிரதிவாதி, 2 ம் பிரதிவாதிக்கு தெரிய 2 ம் பிரதிவாதியின் சமம்மதத்துடன் அந்த கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொடுத்து வாதியிடம் 27.01.2022, 02.02.2022, 22.02.2022 மற்றும் 27.02.2022 ஆகிய பல தேதிகளில் ரூ.20,00,000/—ம் பெற்றுக்கொண்டுள்ளார். மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தப்படி மீதமுள்ள கிரையை தொகையை 30.05.2022 க்குள் பிரதிவாதிகள் பெற்றுக்கொண்டு வாதிக்கு கிரையம் முடித்துக் கொள்ள வேண்டும். மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்தின் படி 26.01.2022 லிருந்து ஆறு மாத காலங்களுக்குள்ளாகவே தபசில் சொத்தை கிரையம் முடித்துக்கொள்ள வேண்டும் என்று காலம் நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. வாதி தபசில் சொத்தை கிரையம் முடித்துக் கொள்வதற்கு மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்ட தேதியிலிருந்து எப்போதும் தயாராகவும் விருப்பமாகவும் இருந்து வருகிறார். ஆனால் கிரைய ஒப்பந்தப்படி தபசில் சொத்தை கிரையம் முடித்து கொடுப்பதற்கு 1 ம் பிரதிவாதி விருப்பமாக இல்லை. வாதி கடந்த 15.05.2022 ல் வாதி, 1 ம் பிரதிவாதியை நேரில் சந்தித்து 26.01.2022 தேதிய கிரைய ஒப்பந்தப்படி பாக்கி கிரையதொகை

ரூ.77,00,000/−ஐ செலுத்தி தபசில் சொத்தை கிரையம் முடிப்பதற்கு தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருப்பதை தெரிவித்து கிரைய ஆவணம் எழுதி தரகேட்டபோது 1ம் பிரதிவாதி கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பதற்கு மேலும் ஒரு மாத கால அவகாசம் கேட்டதோடு 2ம் பிரதிவாதியும் அதற்குள் கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்தி தயாராக இருப்பார் என்று உறுதியளித்தார். வாதி 1ம் பிரதிவாதியின் வார்த்தைகளை நம்பி ஒரு மாத காலம் பொருத்திருந்த நிலையிலும் 1ம் பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டவாறு கிரைய ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுக்க முன்வரவில்லை. மேற்படி ஒரு மாதம் காலத்திற்கு பின்பும் வாதி 1ம் பிரதிவாதியிடம் மீண்டும் கிரைய ஆவணம் எழுதி தர கேட்டபோது 1ம் பிரதவாதி மேலும் ஒரு மாத கால அவகாசம் கேட்டதால் 1ம் பிரதிவாதியின் வார்த்தையில் சந்தேகப்பட்டு வாதி 01.072022 ல் கிரைய ஒப்பந்தப்படி மீதமுள்ள கிரைய தொகையை ரூ.77,00,000/−த்தை பெற்றுக்கொண்டு வாதிக்கு கிரையம் எழுதி தர வேண்டும் என்று அறிவிப்பு அனுப்பினார். 2ம் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பப்பட்ட அறிவிப்பானது அவர் அந்த விலாசத்தில் இருந்து வெளியேறி விட்டதாக திருப்பப்பட்டது. 1ம் பிரதிவாதி வாதி அனுப்பிய அறிவிப்பை பெற்றுக்கொண்டு 07.072022 அன்று அவரது பொறுப்பில் இருந்து தப்பிக்கு விதமாக வாதியின் கோரிக்கையை மறுத்து பதில் அறிவிப்பு அனுப்பி விட்டு வாதி மீது வள்ளியூர் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் கேவியட் தாக்கல் செய்தார். மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தப்படி மீதமுள்ள கிரைய தொகை ரூ.77,00,000/−த்தை பிரதிவாதிக்கு செலுத்த வாதி தயாராக உள்ளார். மேற்படி தொகை ரூ.77,00,000/−த்தை இந்நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்யும் விதமாக லாட்ஜ்மெண்ட் செடியூலும் தாக்கல்

செய்துள்ளார். இந்த பிரதிவாதிகள் மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தப்படி அவரது பாக ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற தவறிவிட்டனர். எனவே 26.01.2022 தேதிய கிரைய ஒப்பந்தப்படி கிரைய உடன்படிக்கைப்படி பிரதிவாதிகள் பாக்கி கிரைய தொகையை வாதியிடம் பெற்றுக்கொண்டு வாதிக்கு பதிவு கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்து கொடுக்க தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்க வேண்டும்.

3. **1 மற்றும் 2 பிரதிவாதிகள் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட எதிர்வழக்குரையின் சுருக்கம் பின்வருமாறு:-**

வாதியின் பிராது சட்டப்படியும் நியாயப்படியும் செல்லத்தக்கதல்ல. வாதிக்கு யாதொரு பரிகாரமும் கிடைக்கத்தக்கதல்ல. வாதி 2ம் பிரதிவாதியின் சம்மதத்தை 2ம் பிரதிவாதி வெளிநாட்டில் இருந்து வந்தபிறகு 2ம் பிரதிவாதியிடம் வாங்கிக் கொள்வதாக உறுதிகூறி 1ம் பிரதிவாதியிடம் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கையொப்பம் வாங்கினார். கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்டபோது 2ம் பிரதிவாதி வேலை நிமித்தமாக ஜெர்மனில் இருந்தார். அந்த விவரம் வாதிக்கு நன்கு தெரிந்தும், அதன் பின் விளைவுகள் தெரிந்தும் 1ம் பிரதிவாதியிடம் தவறான உறுதி மொழியை கொடுத்து கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் வாதி கையொப்பம் பெற்றுக்கொண்டார். 1ம் பிரதிவாதியிடம் கையொப்பம் பெற்ற பின் வாதி வழக்கு சொத்தில் அத்துமீறி நுழைய முயற்சித்தார். அதனை 1ம் பிரதிவாதி அவருடைய உறவினர் மூலம் தடுத்து விட்டார். கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கிரையத்தை முடிப்பதற்கு ஆறு மாத காலம் நிர்ணயிக்கப்பட்டதாக கூறுவது தவறானது. 30.05.2022 வரை தான் கால அவகாசம்

நிர்ணயிக்கப் பட்டிருந்தது. நிர்ணயிக்கப்பட்ட தேதி முடிந்த பிறகு ஒரு மாதம் அமைதியாக இருந்து விட்டு ஒரு மாதம் கழித்து உண்மை விவரங்களை மறைத்து இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார். பிரதிவாதிகள் ரூ. 20,00,000/– வாதிக்கு திரும்ப கொடுப்பதாக கூறிய பிறகு வாதி 01.07.2022 தேதியில் வழக்கறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார். எனவே வாதியிடம் கிரைய முன்பணமாக 1ம் பிரதிவாதி பெற்ற ரூ.20,00,000/–த்தை வாதிக்கு 1ம் பிரதிவாதி திரும்ப செலுத்த தயாராக இருப்பதாக வள்ளியூர் வட்ட சட்டபணிகள் ஆணைகுழுவில் வாதி மீது 1ம் பிரதிவாதி புகார் கொடுத்திருந்தார். அங்கு நடந்த பேச்சு வார்த்தையில் வாதி கிரைய முன் பண தொகை ரூ.20,00,000/–த்தை 1ம் பிரதிவாதி வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொள்ள மறுத்ததால் அந்த தொகையை 1ம் பிரதிவாதி 23.09.2022 தேதியில் நிரந்தர வைப்பீடு செய்து வைத்திருந்தார். அந்த தொகையை வாதிக்கு 1ம் பிரதிவாதி செலுத்த தயாராக இருக்கிறார். வாதி வழக்கறிவிப்பு அனுப்பிய 01.07.2022 தேதிக்கு முன்பு ஒருபோதும் பிரதிவாதியை சந்தித்து பாக்கி கிரைய தொகையை கொடுக்கவில்லை. 2ம் பிரதிவாதி இந்தியாவில் இல்லை என்பது வாதிக்கு நன்கு தெரிந்த நிலையில் வாதியின் கோரிக்கையும் கிரைய உடன்படிக்கையும் செல்லத்தக்கது இல்லை. வாதி வழக்கில் கோரியுள்ள ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது இல்லை. எனவே வாதியின் வழக்கை பிரதிவாதிகளின் செலவுத் தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும்.

4. **<u>அசல் வழக்கு எண்.448/2023</u>**

வாதி தபசில் கண்ட 1 முதல் 3 சொத்துக்களை அமைதியாக அனுபவம்

செய்து வருவதை பிரதிவாதி சட்டப்படி அல்லாமல் திருநெல்வேலி 4–வது கூடுதல் மாவட்ட நீதிமன்றத்தில் நிலுவையில் உள்ள அசல் வழக்கு எண்.393/2022 முடியும் வரை இடைஞ்சல் செய்யக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துகட்டகளை பிறப்பிக்க கோரியும், செலவுத்தொகை கோரியும் வாதியால் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

5. <u>வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்குரையின் சுருக்கம் பின்வருமாறு:–</u>

வழக்கு சொத்தாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சொத்துக்கள் வாதியின் சகோதரரான அமலமோகன் என்பவருக்கு 07.07.2003 தேதியிட்ட பணகுடி சார்பதிவாளர் அலுவலக கிரைய ஆவணப்படியும், 22.03.2004 தேதியிட்ட கிரைய ஆவணப்படியும், பாத்தியப்பட்டது. மேற்படி அமலமோகன் வாதிக்கு வழக்கு 1 முதல் 3 இலக்கச் சொத்துக்களை 24.12.2020 தேதிய பணகுடி சார்பதிவாளர் அலுவலக செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் மூலம் பாத்தியப்படுத்தி கொடுத்து அனுபவத்தையும் ஒப்படைத்து விட்டார். வாதி வழக்கு 1 முதல் 3 இலக்க சொத்துக்களை தொடர்ச்சியாக எவ்வித இடையூறுமின்றி அனுபவித்து வருகிறார். அவ்வாறே வழக்கு 3 முதல் 8 இலக்கச் சொத்துக்களை வாதியின் மற்றொரு சகோதரரான ஜெர்மனியில் இருக்கும் ஞானசெல்வஜெகதீஷ்க்கு 27.05.2010 தேதிய பணகுடி சார்பதிவாளர் அலுவலக கிரைய ஆவணம் மூலம் மேற்படி அமலமோகன் கிரையம் கொடுத்துவிட்டார். இந்த நிலையில் பிரதிவாதி, வழக்குச் சொத்துக்களை அபகரிக்க வேண்டுமென்ற நோக்கத்தில் வாதியை அணுகி வழக்கு 1 முதல் 3 இலக்க சொத்துக்களையும், வாதியின் சகோதரர் சொத்துக்களையும் கிரையத்திற்கு கேட்டார்.

வாதி அவரது சகோதரர் சம்மதம் இல்லாமல் விற்பனை செய்ய முடியாது என்று கூறிவிட்டார். ஆனால் பிரதிவாதி, வாதியின் சகோதரர் ஞானசெல்வஜெகதீஷ் தனக்கு பள்ளி தோழர் என்றும், அவர் ஜெர்மனியிலிருந்து வந்த பிறகு அவரிடம் சம்மதம் வாங்கிக் கொள்வதாகவும் கூறி 26.01.2022 தேதியில் ஒரு பதிவு செய்யப்படாத கிரைய உடன் படிக்கை ஆவணத்தில் வாதியின் கையொப்பத்தை பெற்றுக்கொண்டார். அந்த தேதியில், பிரதிவாதி, வாதியிடம் ரூ.10,00,000/– கொடுத்து அந்த ஆவணத்தில் கையொப்பம் பெற்றார். அதன் பிறகும் பிரதிவாதி, வாதிக்கு பல தேதிகளில் ரூ.10,00,000/– செலுத்தினார். அந்த ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட 30.05.2022 தேதிக்குள் பிரதிவாதி கிரையம் முடிக்க முன்வரவில்லை. கிரைய உடன்படிக்கை காலமும் நீட்டிக்கப்படவில்லை. கிரைய உடன்படிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள பாக்கி கிரைய தொகையை 30.05.2022 தேதிக்குள் பிரதிவாதி, வாதிக்கு செலுத்தாமல் இருந்துவிட்டு ஒரு மாதம் கழித்து வாதிக்கு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பினார். வாதி வள்ளியூர் வட்டசட்ட பணிகள் குழுவில் பிரதிவாதியிடமிருந்து பெற்ற தொகையை கொடுக்க தயாராக இருப்பதாக மனு கொடுத்தார். ஆனால் பிரதிவாதி அதை பெற்றுக் கொள்ளவில்லை. இந்த நிலையில் பிரதிவாதி, வாதி மீதும் அவரது சகோதரரான ஞானசெல்வஜெகதீஷ் மீதும் திருநெல்வேலி 4 வது கூடுதல் மாவட்ட நீதிமன்றத்தில் அசல் வழக்கு எண்.392/2022 வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளார். இந்த நிலையில் பிரதிவாதியும், அவரது ஆட்களும், 16.01.2023 அன்று வாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்கு 1 முதல் 3 இலக்க சொத்துக்களின் கிழக்கு பக்கமுள்ள கல் வேலியை அப்புறப்படுத்த

முயற்சித்தார். வாதி இது சம்மந்தமாக பிரதிவாதி மீது பணகுடி, காவல்நிலையத்தில் புகார் கொடுத்தார். அந்த புகார் விசாரணையில் பிரதிவாதி, வழக்கு சொத்தில் வாதியின் அனுபவத்திற்கு இடைஞ்சல் செய்ய மாட்டேன் என்று எழுதி கொடுத்துள்ளதால் அந்த வழக்கு முடிவுக்கு வந்தது. அதற்கு பின்பும், பிரதிவாதி வழக்குச் சொத்தை ஆக்கிரமிப்பு செய்யப்போவதாக கூறி வருகிறார். எனவே, திருநெல்வேலி 4 வது கூடுதல் மாவட்ட நீதிமன்றத்தில் நிலுவையில் இருந்து வரும் அசல் வழக்கு எண்.322/2022 முடிவும் வரை இந்த வழக்கின் பிரதவாதி சட்டப்படி அல்லாமல் வேறு வகையில் வாதியின் அனுபவத்திற்கு எவ்வித இடைஞ்சலும் செய்யக் கூடாது என்று உறுத்துக்கட்டளை பிறப்பிக்க வேண்டும்.

6. **<u>பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட எதிர்வழக்குரையின் சுருக்கம்:–</u>**

வாதி வழக்கில் கூறியுள்ள விவரங்கள் உண்மையல்ல எனவே, மறுக்கப்படுகிறது. உண்மையில் வாதியும், அவரது சகோதரர் ஞானசெல்வஜெகதீஷ்ம் வழக்குச் சொத்துக்களை வாதிக்கு ரூ.97,00,000/–ற்று கிரையத்திற்கு கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு 26.01.2022 தேதியில் வழக்குச் சொத்துக்களை பொறுத்து ஒரு கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொடுத்தார். கிரைய உடன்படிக்கை தேதியில் வாதி, பிரதிவாதியிடம் ரூ.10,00,000/– கிரைய முன் பணமாக பெற்றிருந்தார். அதற்கு பிறகு 02.02.2022 ரூ.5,00,000/–ம் அதற்கு பிறகு ரூ.3,00,000/–மும் அதற்கு பிறகு ரூ.2,00,000/–மும் ஆக மொத்தம் ரூ.20,00,000/– கிரைய முன் பணமாக பெற்றுள்ளார். கிரைய உடன் படிக்கை படி பாக்கி கிரையத் தொகையை பெற்றுக் கொண்டு 30.05.2022 தேதிக்குள்

பிரதிவாதிக்கு கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்க வேண்டும். பிரதிவாதி பாக்கி கிரையத் தொகை கொடுத்து கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்க தயாராக இருந்தும் வாதி, பாக்கிக் கிரைய தொகையை பெற்றுக்கொண்டு கிரையம் முடிக்க முன்வரவில்லை. எனவே, வாதி ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் கோரி திருநெல்வேலி 4 வது கூடுதல் மாவட்ட நீதிமன்றத்தில் வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளார். கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்ட பின்பு பிரதிவாதி வழக்கு சொத்திற்குள் அத்துமீறி நுழைய முயற்சித்ததாக கூறுவது தவறு. வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளுக்கு இடையே வாய்மொழியாக ஏற்பட்ட ஏற்பாட்டின்படி பிரதிவாதி வழக்கு சொத்தினை புல்டவுசர் மூலம் சரி செய்து வேலி அமைக்க முயற்சித்ததாகவும், வாதி எந்தவித காரணமும் இல்லாமல் பிரதிவாதியை மிரட்டியதாகவும், காவல் நிலையத்திலும் புகார் கொடுத்ததாகவும், அந்த புகாரை விசாரித்த போலீசார் வாதி, பிரதிவாதி இருவரிடமும் வழக்கு சொத்தில் பிரவேசிக்கக்கூடாது என்று கூறியிருப்பதாகவும், இந்த பிரதிவாதி சட்டப்படி பரிகாரம் தேடி வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளதால் இந்த வழக்கு நிலைக்கத்தக்கதல்ல, தள்ளுபடி செய்யத்தக்கது.

7. இரண்டு வழக்குகளின் பிராது மற்றும் எதிர்வழக்குரை ஆகியவற்றினை பரிசீலனை செய்து வழக்கின் தீர்வுக்காக கீழ்க்கண்ட வினாக்கள் வனையப்பட்டுள்ளன.

8. <u>அசல் வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கின் எழுவினாக்கள்:–</u>

1) Whether the plaintiff is entitled to the relief of Specific performance to direct the defendants to execute and register sale deed in favour of the plaintiff in

respect of suit property as per the terms of the sale agreement dated 26.01.2022.

2) Whether the plaintiff is entitled for the relief according to the provisions of Order 21 Rule 34 (5) and 6(a) C.P.C.?

3) To what other relief is the plaintiff entitled to?

<u>**அசல் வழக்கு எண்.448/2023 வழக்கின் எழுவினாக்கள்**</u>:-

1. வாதி வழக்கில் கோரியுள்ள உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியதா?

2. வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடிய வேறு பரிகாரம் ஏதேனும் உள்ளதா?

9. அசல் வழக்கு எண்.10/2023 வள்ளியூர் முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் 07.11.2023 ல் கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்டு பின்னர் திருநெல்வேலி முதன்மை மாவட்ட நீதிமன்ற Tr.O.P.No.185/2023, நாள்.27.09.2023 உத்தரவின்படி இந்நீதிமன்றத்திற்கு மாற்றம் செய்யப்பட்டு அசல் வழக்கு எண்.448/2023 என இந்நீதிமன்றத்தில் கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே அசல் வழக்கு எண்.393/2022 மற்றும் 448/2023 ஆகிய இரண்டு வழக்குகளும் ஒன்றாக சேர்த்து நடத்தப்பட்டு இரு தரப்பு சாட்சியங்கள் மற்றும் சான்றாவணங்கள் அசல் வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது.

10. அசல் வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கின் வாதி தரப்பில் வாதி வாசா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.6 ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டது. வாதி தரப்பில் ஜாண்சன் என்பவர் வா.சா.2 ஆக விசாரிக்கப் பட்டுள்ளார். பிரதிவாதி தரப்பில் 1ம் பிரதிவாதி ஆலிஸ்ராணி என்பவர் பி.வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு பி.வா.சா.ஆ.1 மற்றும் பி.வா.சா.ஆ.2 ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டது.

11. இரு தரப்பும் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் பரிசீலனை செய்யப்பட்டது.

12. **<u>அசல் வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கெழு வினா எண்கள்.1 மற்றும் 2:-க்கான தீர்வு:-</u>**

வழக்கு 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்துக்கள் 24.12.2020 தேதிய செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் மூலம் 1ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பதும், வழக்கு 4 முதல் 8 அயிட்ட சொத்துக்கள் 2ம் பிரதிவாதிக்கு 27.05.2010 தேதியிட்ட பணகுடி சார்பதிவாளர் அலுவலக கிரைய ஆவணம் மூலம் பாத்தியப்பட்டது என்பதும் என்றும், வழக்கு சொத்துக்களை வாதிக்கு ரூ.97,00,000/-த்திற்கு விற்பனை செய்வதற்கு 1ம் பிரதிவாதி வாதியுடன் 26.01.2022 தேதியில் ஒரு பதிவு செய்யப்படாத கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்திக்கொண்டுள்ளார் என்ற விவரமும், அந்த கிரைய உடன்படிக்கை தேதியில் கிரைய முன்பணமாக ரூ.10,00,000/-த்தை 1ம் பிரதிவாதி, வாதியிடம் இருந்து பெற்றுக்கொண்டதும், அதற்கு பிறகு 27.01.2022, 02.02.2022, 22.02.2022 மற்றும் 27.02.2022 ஆகிய தேதிகளில் பலதவணைகளாக மேலும் ரூ.10,00,000/- லட்சம் வாதியிடமிருந்து 1ம் பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டுள்ள விவரமும் ஆக மொத்தம் ரூ.20,00,000/-ம் வாதியிடமிருந்து 1ம் பிரதிவாதி கிரைய முன்பணமாக பெற்றுக்கொண்டுள்ள விவரமும் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின்படி பாக்கி கிரைய தொகை ரூ.77,00,000/-த்தை 30.05.2022-க்குள் வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு வாதிக்கு கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொடுக்க வேண்டும் என்று கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ள விபரமும் இரு தரப்பிலும்

ஒப்புக்கொள்ளப்படுகிறது.

13. வாதி தரப்பில் 26.01.2022 தேதியிட்ட கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின் படி பாக்கி கிரைய தொகை ரூ.77,00,000/-த்தை 1ம் பிரதிவாதியிடம் செலுத்தி கிரையம் முடிக்க வாதி தயாராக இருந்து 15.05.2022 தேதியன்று 1ம் பிரதிவாதியை அணுகி கிரையம் முடித்து தருமாறு கேட்டபோது 1ம் பிரதிவாதி கூடுதலாக ஒரு மாதகாலம் அவகாசம் கேட்டார் என்றும், 1ம் பிரதிவாதியின் வார்த்தையை நம்பி வாதி ஒரு மாதம் கால அவகாசம் கொடுத்ததாகவும், ஆனால் 1ம் பிரதிவாதி ஒரு மாதம் முடிந்த பிறகும் ஒப்புக்கொண்டபடி கிரையம் முடித்து கொடுக்கவில்லை என்றும், ஒரு மாதம் கடந்த பிறகு வாதி 1ம் பிரதிவாதியிடம் கிரைய ஆவணம் முடித்து கொடுக்குமாறு கேட்டபோது 1ம் பிரதிவாதி மேலும் ஒரு மாத கால அவகாசம் கேட்டதாகவும், 1ம் பிரதிவாதியின் வார்த்தையில் நம்பிக்கை இல்லாததால் வாதி அவரது தயார் நிலையை தெரியப்படுத்தும் விதமாக பாக்கி கிரைய தொகை ரூ.77,00,000/-த்தை பெற்றுக்கொண்டு 15 தினங்களுக்குள் கிரையம் முடித்து கொடுக்க வேண்டும் என்று கேட்டு 01.07.2022 தேதியில் அறிவிப்பு அனுப்பியதாகவும், அந்த அறிவிப்பை பெற்றுக்கொண்ட 1ம் பிரதிவாதி அவருடைய பொறுப்பில் இருந்து தப்பிக்கும் விதமாக தவறான தகவலுடன் 07.07.2022 தேதியில் பதில் அறிவிப்பு அனுப்பியதாகவும், மேலும் வள்ளியூர் முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் கேவியட் மனு தாக்கல் செய்ததாகவும், 2ம் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பப்பட்ட அறிவிப்பு அவர் முகவரியில் இல்லை என்று திருப்பப்பட்டுள்ளதாகவும், கிரைய உடன்படிக்கையில்

ஒப்புக்கொண்டப்படி பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கவில்லை என்றும், எனவே வாதியிடமிருந்து பிரதிவாதிகள் பாக்கி கிரைய தொகையை பெற்றுக்கொண்டு 26.01.2022 தேதிய கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின் படி வாதிக்கு கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொடுக்க தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்க வேண்டும் என்றும் கேட்டு வாதியால் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. வா.சா.1 ஆக சாட்சியம் அளித்துள்ள வாதியும் அவ்வாறே சாட்சியம் அளித்துள்ளார்.

14. ஆனால் பிரதிவாதிகள் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள எதிர்வழக்குரையில் 2ம் பிரதிவாதி தொழில் நிமித்தமாக ஜெர்மன் நாட்டில் இருப்பது தெரிந்து 2ம் பிரதிவாதி வெளிநாட்டில் இருந்து வந்தபிறகு 2ம் பிரதிவாதியிடம் சம்மதம் வாங்கிக்கொள்வதாக வாதி 1ம் பிரதிவாதியிடம் தவறான உறுதிமொழியை கூறி கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் 1ம் பிரதிவாதியின் கையொப்பத்தை வாங்கினார் என்றும், கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கிரையத்தை முடிப்பதற்கு 30.05.2022 வரை கால அவகாசம் நிர்ணயிக்கப்பட்டிருந்தது என்றும், நிர்ணயிக்கப்பட்ட 30.05.2022–க்குள் வாதி கிரையம் முடிக்க தயாராக இல்லாமல் இருந்துவிட்டு மேற்படி தேதி முடிந்த பிறகும் ஒரு மாதம் வரை அமைதியாக இருந்து விட்டு ஒரு மாதம் கடந்து உண்மை விவரங்களை மறைத்து இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார் என்றும், வாதியிடம் கிரைய முன்பணமாக 1ம் பிரதிவாதி பெற்ற ரூ.20,00,000/–த்தை வாதிக்கு 1ம் பிரதிவாதி தயாராக இருக்கிறார் என்றும், வாதியிடம் மேற்படி தொகையை திரும்ப கொடுக்க 1ம் பிரதிவாதி வள்ளியூர் வட்ட

சட்டப் பணிகள் குழுமூலம் நடவடிக்கை எடுத்தார் என்றும், ஆனால் வாதி மேற்படி தொகைரூ.20,00,000/—ஐ திரும்ப பெற மறுத்துவிட்டார் என்றும், வாதியிடம் அதை கொடுக்க தயாராக இருப்பதாகவும், கிரைய உடன்படிக்கை தேதியில் 2ம் பிரதிவாதி இந்தியாவில் இல்லை என்பதால் கிரைய உடன்படிக்கை செல்லக்கூடியது இல்லை என்றும், வாதி பதிவு செய்யப்படாத கிரைய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் வழக்கில் கோரியுள்ள ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது இல்லை என்றும் எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்து கட்சி செய்யப்படுகிறது.

15. இந்நிலையில் இந்த வழக்கில் வாதி கோரும் எற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியதா என்பதை சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள் வாயிலாக பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது வழக்குரை கூற்றினை நிரூபிக்கும் விதமாக இந்த வழக்கின் வாதி வா.சா.1 ஆக முதல் விசாரணை பிரமாணவாக்குமூலம் தாக்கல் செய்து சாட்சியம் அளித்துள்ளார். வாதி அவருடைய சாட்சியத்தில் வழக்கு சொத்துக்களை வாதிக்கு ரூ.97,00,000/த்திற்கு கிரையத்திற்கு கொடுக்க 1ம் பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டு அவரது சகோதரரான 2ம் பிரதிவாதியின் சம்மதத்துடன் 26.01.2022 தேதியில் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்டது என்றும், கிரைய உடன்படிக்கை தேதியில் 1ம் பிரதிவாதி ரூ10,00,000/—த்தை கிரைய முன்பணமாக பெற்றுக்கொண்டதாகவும், பின்பு 02.02.2022 தேதியில் ரூ.5,00,000/—மும், 22.02.2022 தேதியில் ரூ.3,00,000/—மும், 27.02.2022 தேதியில் ரூ.2,00,000/—மும் ஆக மொத்தம் ரூ.20,00,000/—மும் வாதியிடம் பெற்றுக்கொண்டுள்ளதாகவும், கிரைய

உடன்படிக்கைப் படி பாக்கி கிரைய தொகையை பெற்றுக்கொண்டு கிரையம் முடித்துதரக் கேட்டு வாதி 1ம் பிரதிவாதியிடம் 15.05.2022 தேதியில் அணுகியபோதும் 1ம் பிரதிவாதி ஒரு மாதம் காலஅவகாசம் கேட்டார் என்றும், ஒரு மாத காலஅவகாசம் முடிந்த பிறகும் வாதி 1ம் பிரதிவாதியை அணுகி கிரையம் முடிக்க கேட்டபோதும் மேலும் ஒருமாத காலஅவகாசம் கேட்டார் என்றும், அதனை நம்பாத வாதி பாக்கி கிரைய தொகை ரூ.77,00,000/த்தை பெற்றுக்கொண்டு கிரையம் முடித்து கொடுக்குமாறு கேட்டு 01.07.2022ம் தேதி வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பியதாகவும், அந்த அறிவிப்பை 1ம் பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்ட பின்பும், வாதிக்கு கிரையம் ஆவணம் ஏற்படுத்தி கொடுக்காமல் தவறான தகவல்களுடன் பதில் அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார் என்றும், வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை படி கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்தி கொடுக்கவில்லை என்றும் சாட்சியம் அளித்துள்ளார்.

16. வா.சா.1 சாட்சியின் சாட்சியத்தின் மூலமாக 26.01.2022 தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் வா.சா.ஆ.1 ஆகவும், 01.07.2022 தேதியிட்ட வாதி அனுப்பிய அறிவிப்பின் அலுவலக நகல் அசல் வா.சா.ஆ.2 ஆகவும், 05.07.2022 தேதி 1ம் பிரதிவாதி வாதிக்கு அனுப்பிய கேவியட் மனு அசல் வாசா.ஆ.3 ஆகவும், 07.07.2022ம் தேதி 1ம் பிரதிவாதி வாதிக்கு அனுப்பிய பதில் அறிவிப்பு அசல் வா.சா.ஆ.4 ஆகவும், 2ம் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பி பெற்றுக்கொள்ளப்படாமல் திரும்ப பெறப்பட்ட அறிவிப்பு திரும்பி வந்ததற்கான அஞ்சல் உரை அசல் வா.சா.ஆ.5 ஆகவும், 1ம் பிரதிவாதி வள்ளியூர் முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்த அசல்

வழக்கு எண்.10/2023 வழக்கின் பிராது நகல் வா.சா.ஆ.6 ஆகவும் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

17. வா.சா.ஆ.1 ஆக குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ள கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது வழக்கு சொத்துக்களை வாதிக்கு ரூ.97,00,000/–த்திற்கு கிரையத்திற்கு கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு 1ம் பிரதிவாதி 2ம் பிரதிவாதிக்கும் சேர்த்து அந்த கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்துள்ளார் என்பதும் கிரைய உடன்படிக்கை தேதியில் வாதியிடம் இருந்து 1ம் பிரதிவாதி கிரைய முன்பணமாக ரூ.10,00,000/–ம் பெற்றுள்ளார் என்பதும் இந்த நீதிமன்றத்திற்கு தெரியவருகிறது.

18. பிரதிவாதிகள் தரப்பிலும் 1ம் பிரதிவாதி 26.01.2022 தேதியில் வாதியுடன் வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஏற்படுத்திக் கொண்ட விவரமும் வாதியிடம் 1ம் பிரதிவாதி கிரைய முன்பணமாக பல்வேறு தேதிகளில் ரூ.20,00,000/–ம் பெற்றுகொண்டுள்ள விபரமும் மறுக்கப்படவில்லை. பி.வா.சா.1 ஆக சாட்சியம் அளித்துள்ள 1ம் பிரதிவாதியும் அவருடைய குறுக்கு விசாரணை சாட்சியத்தில்

"என்னிடம் காண்பிக்கப்படும் வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் 1–வது பார்ட்டி என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதில் உள்ள கையொப்பம் என்னுடையது தான் என்றால் சரிதான். வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் 1,2 சாட்சிகளாக கையொப்பம் செய்துள்ளது என்னுடைய மகனும், மருமகளும் என்றால் சரிதான். வா.சா.ஆ.1 கிரைய

உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கான முத்திரைத்தாள் என்னுடைய பெயரில் 24.01.2022 தேதியில் வாங்கப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான்.. . . . . தபசில் சொத்தை தனக்கு கிரையத்திற்கு தருமாறு கேட்டு ஜனவரி மாதம் எதிர்மனுதாரர் என்னை அணுகினார் என்று குறிப்பிட்டுள்ளேன் என்றால் சரிதான். பி.வா.சா.ஆ.1 மனு 22.07.2022 அன்று கொடுக்கப்பட்டது என்றால் சரிதான். வாதி கிரையத்திற்கு கேட்டு நான் சம்மதித்தன் பேரில் தான் வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்டது என்றால் சரிதான் .. . . நான் கிரைய முன்பணமாக ரூ.10,00,000/-ம் பெற்றுக்கொண்ட பின்பு 02.02.2022ல் வாதியிடம் ரூ.5,00,000/-மும் 22.02.2022ல் ரூ.3,00,000/-மும், 27.02.2022ல் ரூ.2,00,000/-மும் ஆக ரூ.10,00,000/-மும் பெற்றுக்கொண்டு அந்த தொகையை வா.,சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் வரவு வைத்து கையொப்பம் செய்து கொடுத்துள்ளேன் என்றால் சரிதான். .. . . வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் 1-வது பார்ட்டியில் 1-வது நபராக எனது பெயரும், 2-வது நபராக எனது சகோதரர் பெயரும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். 2-வது நபரின் சம்மதத்தின் பேரில் ஆலிஸ்ராணியாகிய நான் என குறிப்பிட்டு நான் கையொப்பம் செய்துள்ளேன் என்றால் சரிதான்."

என்று ஒப்புக்கொண்டு சாட்சியம் அளித்துள்ளார்.

19. 1ம் பிரதிவாதியின் மேற்படி சாட்சியத்தையும் வா.சா.ஆ.1 கிரைய

உடன்படிக்கை ஆவணத்தையும் பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது வழக்கு சொத்தை வாதிக்கு கிரையம் முடித்து கொடுக்க 1ம் பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டு வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது என்பது இந்த நீதிமன்றத்திற்கு தெளிவாக தெரிகிறது.

20. இந்நிலையில் வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின் படி வாதி கோரும் ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியதா, என்பதை சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள் வாயிலாக மேலும் பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது பிரதிவாதிகள் தரப்பில் வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் 1,2 பிரதிவாதிகளுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களைப் பொறுத்து ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது என்றும், வழக்கு 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்துக்கள் மட்டுமே 1ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது என்றும், 4 முதல் 8 அயிட்ட சொத்துக்கள் 2ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது என்றும், ஆனால் 2ம் பிரதிவாதி வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கையொப்பம் செய்யவில்லை என்றும், 4 முதல் 8 அயிட்ட சொத்துக்களின் உரிமையாளராக 2ம் பிரதிவாதி அவருக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை கிரையம் செய்து கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்தி கொடுக்கவில்லை என்றும், கிரைய உடன்படிக்கை தேதியில் 2ம் பிரதிவாதி இந்தியாவில் இல்லை என்றும், எனவே வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன் படிக்கை ஆவணத்தின்படி வாதி கோரும் ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியதில்லை என்றும் வாதிடப்பட்டது.

21. வாதி தரப்பிலும் வழக்கு 4 முதல் 8 அயிட்ட சொத்துக்கள் 2ம்

பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பது ஒப்புக்கொள்ளப்படுகிறது. ஆனால் அந்த சொத்துக்களை 1ம் பிரதிவாதி அவரது சகோதரரான 2ம் பிரதிவாதிக்காக பராமரித்து வருகீறார் என்றும், 2ம் பிரதிவாதி சம்மதத்தின் பேரில் தான் வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் 1ம் பிரதிவாதியால் ஏற்படுத்தி கொடுக்கப்பட்டது என்று வாதிடப்பட்டது. ஆனால் ஒரு சொத்தை பொறுத்து கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொடுக்க உரிமை உள்ள நபர் மட்டுமே கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க முடியும். 4 முதல் 8 இலக்க சொத்துக்களின் உரிமையாளரான 2ம் பிரதிவாதி வழக்கு 4 முதல் 8 இலக்க சொத்துக்களை வாதிக்கு கிரையத்திற்கு கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கையொப்பம் செய்து கொடுக்கவில்லை. இதனை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்போது 4 முதல் 8 இலக்க சொத்துக்களை பொறுத்து கோரூம் ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது இல்லை என்று இந்த நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

22. இந்நிலையில் வழக்கு 4 முதல் 8 அயிட்ட சொத்துக்களைப் பொறுத்து வாதி கோரூம் ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரத்தை வாதி கைவிடுவதாகவும் (**Relinquishment)** 1ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்கு 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்துக்களைப் பொறுத்து மட்டும் வாதிக்கு ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் கிடைத்தால் போதுமானது என்றும், வாதி வழக்கு 4 முதல் 8 அயிட்ட சொதததுக்களை பொறுத்து கோரூம் ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரத்தை கை விடுவதால் 1ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்துக்களை பொறுத்து வாதிக்கு ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் கிடைக்கக்கூடியது என்றும் வாதிடப்பட்டது. மேலும் மேற்படி வாதத்திற்கு ஆதரவாக

மாண்புமிகு மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றம் வழங்கியுள்ள ***CDJ 2001 MHC 673*** என்ற தீர்ப்பும், ***2008(1) L.W. Paged 696*** என்ற தீர்ப்பும், ***2023(3) MLJ Page 393*** தீர்ப்பும் சுட்டிக்காட்டி வாதிடப்பட்டது.

23. மாண்புமிகு மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றம் வழங்கியுள்ள ***CDJ 2001 MHC 673 M/s. P. Jagadeesan & Co. Rep. by P. Jagadeesand (died) & others Vs. A. Krishnan & Another*** என்ற முன் தீர்ப்பில் பாரா–21ல் பின்வருமாறு கூறப்பட்டுள்ளது.

"***The lower appellate court has completely ignored Sec.12 of the Specific Relief Act, 1963. According to the said provision, if either party to the contract is unable to perform the whole of it or the part which cannot be performed bears a small proportion to the entire contract, the court can direct specific performance of so much of the contract that can be performed and award compensation in money for the deficiency. In the decision in Parthasarathy Mudaliar v. Kondia Chettiar, 196 6 (1) M.LJ. 90, the Division Bench of this court, construing Section 15 of the old Act, held that specific performance in respect of a portion of the property capable of being sold can be ordered on the purchaser paying the entire consideration and relinquishing his claim in respect of the balance of the amount and the damages arising therefrom. Applying the said principle, the learned Judge of this court in the decision in Krishnaswami, S.V. v. Munian, 1988 (1) L.W.602, has held thus:-***

என்று கூறப்பட்டுள்ளது. அதே போல் மாண்புமிகு மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றம் வழங்கிய *2008(1) L.W.* பக்கம் *696, K.V. Narasimhan (died) and 4 others Vs. 1.S.Salammal and K.H. Munavar Basha* என்ற தீர்ப்பில் பின்வருமாறு கோரப்பட்டுள்ளது.

"***Sections 12(2) and 12(3) of the Specific Relief Act were enacted with a view to meet such eventualities when the whole of the contract cannot be performed the vendor - Provisions have been enacted for the benefit of the purchaser and thus cannot operate to his detriment.***

In this case, plaintiff has specifically stated that she is ready and willing to have specific performance of the property even excluding the vacant site,"

அவ்வாறே மாண்புமிகு மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றம் வழங்கிய *2023(3) MLJ* பக்கம் *393, Haja Mydeen and Another .Vs. K.S. Sanjayan and others*– என்ற முன் தீர்ப்பில் பாரா–12 ல் பின்வருமாறு கூறப்பட்டுள்ளது.

"Though the plaintiffs sought the relief of specific performance for entire properties, now the plaintiffs is filed an undertaking affidavit before this court stating that they relinquished all the claim in respect of remaining part of the contract. It is well settled that the relinquishment of right in respect of remaining part can also be made even during the appeal. Such view of the matter, as the plaintiffs has fulfilled the conditions set out in Section 12, they are certainly entitled to get specific performance."

மாண்புமிகு மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றம் வழங்கியுள்ள மேற்படி முன் தீர்ப்புகளில் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின் ஒரு பகுதி சொத்தைப் பொறுத்து பரிகாரத்தை வாதி கைவிட்டு விடுவதாக உறுதி மொழி தாக்கல் செய்து மீதம் உள்ள சொத்துக்களைப் பொறுத்து ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் கோரப்படும் பட்சத்தில் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின் படி நிறைவேற்றப்படக்கூடிய சொத்தைப் பொறுத்து வாதி கோரும் ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது என்று கூறப்பட்டுள்ளது.

24. மாண்புமிகு மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றம் வழங்கியுள்ள மேற்படி முன் தீர்ப்புகளின் அடிப்படையில் இந்த வழக்கினை பரிசீலனை செய்து பாக்கும்பொழுது இந்த வழக்கின் வாதியும், வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள 2ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட 4 முதல் 8 அயிட்ட சொத்துக்களைப் பொறுத்து தனக்கு பரிகாரம் வேண்டாம் என்றும், 1ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்துக்களை பொறுத்து மட்டும் தனக்கு ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வழங்கினால் போதும் என்றும் வாத உரையுடன் பிரமாண வாக்குமூலம் தாக்கல் செய்து கோரியுள்ளார். இதனையும் 1ம் பிரதிவாதியும் அவருக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்கு 1 முதல் 3 இலக்க சொத்துக்களை வாதிக்கு விற்பனை செய்ய ஒப்புக்கொண்டு வாதியுடன் வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொண்டு கிரைய முன்பணமாக ரூ.20,00,000/-ஐ பெற்றுக் கொண்டுள்ளதையும் பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்போது 1ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்கு 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்துக்களைப் பொறுத்து வாதி கோரும்

ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

25. ஆனால் பிரதிவாதிகள் தரப்பில் வாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட 1 முதல் 3 இலக்க சொத்துக்களை பொறுத்து வாதிக்கு ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வழங்கப்படும் பட்சத்தில் அந்த சொத்துக்களுக்கு அருகில் உள்ள 2ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட 4 முதல் 8 இலக்க சொத்துக்களின் உரிமையாளரான 2ம் பிரதிவாதிக்கு பாதிப்பு ஏற்படும் என்றும், 1, 2 பிரதிவாதிகளின் சுமூக உறவிலும் பாதிப்பு ஏற்படும் என்றும், எனவே 1 முதல் 3 இலக்க சொத்துக்களை பொறுத்து வாதி கோரும் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது இல்லை என்றும் வாதிடப்பட்டது.

26. மேற்படி வாதத்தின் அடிப்படையில் வழக்கு ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்போது 1ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்கு 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்துக்களும் 2ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்கு 4 முதல் 8 அயிட்ட சொத்துக்களும் வெவ்வேறு ஆவணங்கள் மூலம் தனித்தனியாக 1,2 பிரதிவாதிகளுக்கு பாத்தியப்பட்டவை என்பது பிரதிவாதிகள் தரப்பில் ஒப்புக்கொள்ளப்படுகிறது. அந்த சொத்துக்கள் அனைத்தும் தனித்தனியான சொத்துக்கள் என்பதும் வழக்கு தபசிலில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சொத்து விவரத்தை பார்க்கும்போது இந்த நீதிமன்றத்திற்கு தெளிவாக தெரிகிறது. 1ம் பிரதிவாதியும் அவருக்கு பாத்தியப்பட்ட 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்துக்களை வாதிக்கு கிரையம் கொடுக்க வாதியுடன் வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்தி

கொடுத்து கிரைய முன்பணமாக ரூ.20,00,000/-ம் வரை வாதியிடமிருந்து பெற்றுள்ளார் என்பது 1ம் பிரதிவாதியால் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ள நிலையில் இந்த வழக்கின் வாதி 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்துக்களைப் பொறுத்து தற்போது கோரும் ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

27. பிரதிவாதிகள் தரப்பில் மற்றொரு வாதமாக இந்த வழக்கின் வாதி வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் ஒப்புக்கொண்டுள்ளபடி 25.05.2022 தேதிக்குள் கிரையம் முடிக்க நடவடிக்கை எடுக்கவில்லை என்றும், மேற்படி தேதிக்கு ஒரு மாதம் கடந்து 01.07.2022 அன்று தான் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார் என்றும், வாதியின் மேற்படி செயல் கிரைய ஒப்பந்தப்படி கிரையம் முடிக்க அவர் தயாராக இல்லை என்பதை நிரூபிக்கிறது என்றும், எனவே வாதி கோரும் ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது இல்லை என்றும் வாதிடப்பட்டது.

28. ஆனால் வாதி தரப்பில் வா.சா.ஆ. 1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் குறிப்பிட்ட தேதி முடிவதற்கு முன்பாகவே 15.05.2022ம் தேதியில் 1ம் பிரதிவாதியிடம் பாக்கி கிரையத் தொகையை பெற்றுக்கொண்டு கிரையம் முடித்துக் கொடுக்க வருமாறு கேட்டதாகவும், 1ம் பிரதிவாதி ஒரு மாத கால அவகாசம் கேட்டார் என்றும், அதன்படி வாதி ஒரு மாத காலம் அவகாசம் கொடுத்தார் என்றும், அதனால் தான் காலதாமதம் ஏற்பட்டது என்றும், இந்த வழக்கின் வாதி வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை படி உரிய காலத்திற்குள் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பி வழக்கு

தாக்கல் செய்துள்ள நிலையில் இந்த வாதி கிரையத்தை முடிக்க தயாராகவும், ஆயத்தமாகவும் இருந்தார் என்று எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும் என்றும் வாதிடப்பட்டது. மேற்படி வாதத்திற்கு ஆதரவாக மாண்புமிகு மெட்ராஸ் உயர் நீதிமன்றம் வழங்கியுள்ள *2023 (3) MLJ 393* வழங்கியுள்ள தீர்ப்பு சுட்டிக்காட்டி வாதிடப்பட்டது. மாண்புமிகு மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றம் வழங்கியுள்ள **2023 (3) MLJ 393** ***Haja Mydeen and Another Vs. K.S. Sanjayan and Others*** முன் தீர்ப்பு பாரா 12 ல் பின்வருமாறு கூறப்பட்டுள்ளது.

" ***It is relevant to note that one of the attesting witness in the document is none other than the son of the first defendant, which is also admitted by the first defendant. DW1 further admitted in the cross-examination t hat the case itself contested by this younger son and his evidence also indicated that at the time examination of PW.1, he was present in the Court. When the endorsement and agreement are clearly established by the plaintiffs, the defendant cannot take a plea of total denial. Even the plea of ready and willingness made by the plaintiffs is not denied in the written st statement. The plaintiffs sent legal notice dated 21.07.1994. Even in the cross examination, he has not denied the receipt of the legal notices and he has only answered as he did not remember. The same make it clear that receipt of legal notice is not denied. The plaintiffs 1 and 2 also deposited the remaining sale consideration of Rs.99,000/- before the court. The specific evidence of PW1 is that after execution of sale agreement, the first***

defendant received Rs.1000/- and promised to execute sale deed at the end of the August 1994. The suit has been instituted on 31.08.1994 within the time agreed in the agreement and remaining sale consideration also deposited in the Court. The conduct of the plaintiffs in sending legal notice, instituted suit within time and deposited remaining amount, clearly shows that they were always ready and willing to perform their part of the contract. Therefore, ready and willingness on the part of the plaintiffs clearly established. Further as already discussed entire written statement plea of readiness and willingness on the part of the plaintiffs is not denied. Only defence was denial of agreement alone. Therefore, this court is of the view that all the evidence adduced before the trial court shows that the plaintiffs are ready and willing to perform their part of the contract. Therefore, this court is of the view that mere non framing of specific issue in this regard by trial court will not got to the root of the matter as the pleading in the plaint not denied in the written statement. Now in the appeal stage, the defendant cannot take a plea that the plaintiffs are never ready and willing to perform their part of the contract. More over, legal notices were sent, publication was issued a thereafter, suit also filed within the time agreed as per the terms, which is also clearly established the mental attitude of the plaintiffs to perform their part of the contract. Therefore, ready and willingness on the part of the plaintiffs have been established and accordingly, point No.1 is

answered."

மாண்புமிகு மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றம் வழங்கியுள்ள மேற்படி முன் தீர்ப்பின் அடிப்படையிலும் வாதி தரப்பு வாதத்தின் அடிப்படையிலும், இந்த வழக்கை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும் பொழுது பி.வா.சா.1 ஆக சாட்சியம் அளித்துள்ள 1 ம் பிரதிவாதி வருடைய குறுக்கு விசாரணையில்

வாதி வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்புவதற்கு முன்னால் என்னிடம் தாவா சொத்தை கிரையம் முடித்து தருமாறு மூன்றுமுறை கேட்டார். எனது சகோதரர் ஜெர்மனியில் இருந்து வந்தபிறகு தான் கிரையம் முடிக்க முடியும் என்று கூறி கிரையம் முடிப்பதற்கு என்னால் காலதாமதம் செய்யப்பட்டது என்றால் சரியல்ல."

"நான் கிரைய முன்பணமாக ரூ.10,00,000/-ம் பெற்றுக்கொண்ட பின்பு 02.02.2022 ல் வாதியிடம் ரூ.5,00,000/-மும், 22.02.2022 ல் ரூ.3,00,000/-மும், 27.02.2022 ல் ரூ.2,00,000/-மும் ஆக ரூ.10,00,000/- பெற்றுக்கொண்டு அந்த தொகையை வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் வரவு வைத்து கையொப்பம் செய்து கொடுத்துள்ளேன் என்றால் சரிதான்.

"வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின்படி வாதி தாவா சொத்தை கிரையம் முடிப்பதற்கு ஆரம்ப காலம் முதல் தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்து வருகிறார் என்றால் சரியல்ல. என் சகோதரரிடம் கேட்காமல் கிரையம் முடிக்க முடியாது." என்று சாட்சியம் அளித்துள்ளார்.

29. 1ம் பிரதிவாதியின் மேற்படி சாட்சியத்தை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது கிரைய ஒப்பந்தத்தில் கிரையம் முடிக்க நிர்ணயிக்கப்பட்ட தேதிக்கு முன்பாகவே வாதி 1ம் பிரதிவாதியை அணுகி கிரையம் முடிக்க கோரியுள்ளார் என்பதும், 1ம் பிரதிவாதி தனது சகோதரரிடம் கேட்காமல் கிரையம் முடிக்க முடியாது என்று தாமதம் செய்துள்ளார் என்பதும் நீதிமன்றத்திற்கு தெளிவாகிறது. இதனை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கையில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட தேதிக்குள் கிரையம் முடிக்க வாதி தயாராகவும், ஆயத்தமாகவும் இல்லை என்றும், அதனால் வாதி கோரும் ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது இல்லை என்றும் பிரதிவாதி தரப்பில் செய்யப்படும் வாதம் ஏற்றுக்கொள்ளக் கூடியதாக இல்லை என்றே இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

30. இந்நிலையில் வழக்கு சொத்துக்கள் முழுவதற்கும் கிரைய தொகையாக வழக்கு 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்துக்களுக்கு மட்டும் கிரைய தொகை எவ்வளவு வரும் என்பதையும் 1ம் பிரதிவாதிக்கு வாதி வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை பாக்கி தொகை எவ்வளவு செலுத்த வேண்டியுள்ளது என்பதையும் பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் ரூ.97,00,000/-ஆக நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ள நிலையில் கிரைய உடன்படிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள 8 அயிட்ட சொத்துக்களும் தனியாக கிரைய மதிப்பு எதுவும் குறிப்பிட்டு வாசா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் எழுதப்படவில்லை. இந்த வழக்கின் வாதி 1ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்கு 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்துக்களை பொறுத்து

மட்டும் தனக்கு ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் வழங்கினால் போதுமானது என்று கோரியுள்ள நிலையில் 1 முதல் 3 இலக்க சொத்துக்களின் மதிப்பு எவ்வளவு வரும் என்பது சம்பந்தமாக 1ம் பிரதிவாதி தரப்பில் எவ்வித விவரங்களும் தெரிவிக்கப்படவில்லை. வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்போது வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஆவணத்திலுள்ள 8 அயிட்ட சொத்துக்களும் மொத்தமாக சேர்த்தே ரூ.97,00,000/- என்று கிரைய தொகை நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் மாண்புமிகு மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றம் வழங்கியுள்ள ***CDJ 2001 MHC 673-வழக்கில்***

"As per S.1 5 of the old Act the specific performance will have to be ordered as per the terms of the contract and on condition the person asking for the specific performance relinquishes all claim to further performance and all right to compensation, either for the deficiency or for the loss or damages sustained by him. But the provision had been changed under the new Act under S.12(3)(b)(i) to the effect that in such a case the party asking for specific performance need to pay only the consideration for the whole of the contract reduced by the consideration for the part which is left unperformed. Hence under the new provisions the respondent can ask for specific performance of the contract by paying money equal to the value of the lands comprised in respect of 'A' Schedule lands on payment of proportionate consideration equal to the value of A schedule lands."

தீர்ப்பில் மொத்த சொத்தில் விகிதாச்சார தொகையை கிரைய தொகையாக

பரிசீலனைக்கு எடுத்துக்கொள்ளலாம் என்று கூறப்பட்டுள்ளது. அதன்படி 1ம் பிரதிவாதியின் 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்துக்களின் மதிப்பு எவ்வளவு எடுத்துக் கொள்ளலாம் என்பதை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது வழக்கு 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்துக்களின் பரப்பளவு 93 செண்ட் வருகிறது என்பது 1 முதல் 3 அயிட்ட சொத்து விவரங்களில் குறிப்பிட்டுள்ள பரப்பளவை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது வருகிறது. இந்நிலையில் மொத்த சொத்தாக குறிப்பிட்டுள்ள 8 அயிட்ட சொத்துக்களின் விஸ்தீரணம் 2 ஏக்கர் 71 செண்ட் என்பது வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின் படி இந்த நீதிமன்றத்திற்கு தெரிய வருகிறது. அதில் 1ம் பிரதிவாதியின் வழக்கு 1 முதல் 3 இலக்கச் சொத்துக்களின் பரப்பளவு 93 செண்ட் வருகிறது என்பது வழக்குச் சொத்தில் வழக்கு 1 முதல் 3 இலக்கச் சொத்துக்களின் பரப்பளவை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும் போது தெரிய வருகிறது. அதன் அடிப்படையில் விகிதாச்சாரப்படி செண்ட் 1ற்கு ரூ.35,793/– வீதம் 93 செண்ட்ற்கும் கிரைய தொகையாக ரூ.33,28,750/– வருகிறது. மேற்படி தொகையை 1ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்கு 1 முதல் 3 இலக்க சொத்துக்களுக்கு கிரைய தொகையாக இந்த நீதிமன்றம் நிர்ணயிக்கிறது. இந்த வழக்கின் 1ம் பிரதிவாதி ஏற்கனவே வாதியிடம் வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின் அடிப்படையில் கிரைய உடன்படிக்கை தேதியில் ரூ.10,00,000/–மும் கிரைய உடன்படிக்கைக்கு பின்பு பல்வேறு தேதிகளில் ரூ.10,00,000/–மும் ஆக மொத்தம் ரூ.20,00,000/–ம் கிரைய முன் பணமாக பெற்றுள்ளது ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ள நிலையில் 1ம் பிரதிவாதியின் 1 முதல் 3 இலக்க

சொத்துக்களுக்குரிய மொத்த மதிப்பான ரூ.33,28,750/−ல் ரூ.20,00,000/−ம் கழித்துப் போக பாக்கி கிரைய தொகை ரூ.13,28,750/− வருகிறது. மேற்படி தொகை ரூ.13,28,750/− 1ம் பிரதிவாதியின் வழக்கு 1 முதல் 3 இலக்கு சொத்துக்களின் பாக்கி கிரையத் தொகையாக வாதியிடமிருந்து 1ம் பிரதிவாதிக்கு கிடைக்கக் கூடியது என்றும், அந்த தொகை ரூ.13,28,750/−ஐ வாதியிடம், 1ம் பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு 1ம் பிரதிவாதி அவருக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்கு 1 முதல் 3 இலக்க சொத்துக்களைப் பொறுத்து வாதிக்கு பதிவு கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொடுக்க வேண்டும் என்றும் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது என்றும் இந்த நீதிமன்றம் இந்த எழுவினாக்களுக்கு தீர்வுக் காணப்படுகிறது.

31.<u>**அசல் வழக்கு 448/2023 வழக்கெழு வினா எண்.1க்கான தீர்வு**</u>

வாதி தரப்பில் வழக்கு 1 முதல் 3 இலக்க சொத்துக்களைப் பொறுத்து பிரதிவாதியுடன் 26.01.2022ம் தேதியிட்ட கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொண்ட விவரமும், அந்த கிரைய உடன்படிக்கை தேதியில் பிரதிவாதியிடமிருந்து வாதி ரூ.10,00,000/−ம் கிரைய முன்பணமாக பெற்றுக்கொண்ட விவரமும், 26.01.2022 தேதியில் கிரைய உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றகேட்டு பிரதிவாதி, வாதி மீது அசல் வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கு இந்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்து நிலுவையில் இருக்கும் விவரமும் மறுக்கப்படவில்லை. ஆனால் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின் 2ம் தரப்பினரான இந்த வாதியின் சகோதரரிடம் வெளிநாட்டிலிருந்து வந்த பிறகு

பிரதிவாதி சம்மதம் வாங்கி கொள்வதாக கூறி வாதியிடம் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கையொப்பம் பெற்றுக் கொண்டதாகவும், அசல் வழக்கு எண். 393/2022 வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும்போது பிரதிவாதி கடந்த 16.01.2023 அன்று அவருடைய ஆட்களுடன் வந்து வாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட 1 முதல 3 இலக்க சொத்துக்களை சுற்றிலும் அமைத்திருந்த கல்வேலியை அப்புறப்படுத்த முயற்சித்ததாகவும், அது சம்பந்தமாக வாதி பணகுடி காவல் நிலையத்தில் புகார் கொடுத்ததாகவும், போலீசார் பிரதிவாதியை அழைத்து விசாரித்தபோது பிரதிவாதி அதை மறுத்ததுடன் வழக்கு சொத்துக்குள் அத்துமீறி நுழைய மாமட்டேன் என்றும், வாதிக்கு இடைஞ்சல் செய்ய மாட்டேன் என்று உறுதி கூறியதாகவும், அதன் அடிப்படையில் காவல் நிலையத்தில் புகார் கொடுக்கப்பட்டது என்றும், அதற்கு பிறகும் பிரதிவாதி வழக்கு சொத்துக்களை ஆக்கிரமிக்க போவதாக கூறிவருவதாகவும், எனவே அசல் வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கு முடியும்வரை பிரதிவாதி அவரது ஆட்களும் சட்டப்படி அல்லாமல் வழக்கு சொத்தில் வாதியின் அனுபவத்திற்கு எவ்வித இடைஞ்சலும் செய்யக்கூடாது என்று உறுத்துக்கட்டளை பிறப்பிக்க வேண்டும் என்றும் இந்த வழக்கில் கோரப்பட்டுள்ளது.

32. பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள எதிர்வழக்குரையில் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்ட பின்பு பிரதிவாதி வழக்கு சொத்திற்குள் அத்துமீறி நுழைய முயற்சித்ததாக கூறுவது தவறு என்றும், வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளுக்கு இடைய வாய்மொழியாக ஏற்பட்ட ஏற்பாட்டின்படி பிரதிவாதி வழக்கு சொத்தினை புல்டவுசர் மூலம் சரி செய்து வேலி அமைக்க

முயற்சித்ததாகவும், வாதி எந்தவித காரணமும் இல்லாமல் பிரதிவாதியை மிரட்டியதாகவும் காவல் நிலையத்திலும் புகார் கொடுத்ததாகவும், அந்த புகாரை விசாரித்த போலீசார் வாதி, பிரதிவாதி இருவரிடமும் வழக்கு சொத்தில் பிரவேசிக்கக்கூடாது என்று கூறியிருப்பதாகவும், இந்த பிரதிவாதி சட்டப்படி பரிகாரம் தேடி அசல் வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளதால் இந்த வழக்கு நிலைக்கத்தக்கதல்ல என்றும் எதிருரை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

33. இந்நிலையில் வாதிகோரும் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியதா என்பதை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது வாதியும் 1ம் பிரதிவாதியும் ஏற்படுத்திக்கொண்டுள்ள 26.01.2022 தேதிய கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் வழக்கு சொத்தின் அனுபவத்தை வாதி வசம் ஒப்படைத்ததாக எவ்வித விவரங்களும் கூறப்படவில்லை. வாதியும், 1ம் பிரதிவாதியும் ஏற்படுத்திக்கொண்டுள்ள 26.01.2022 தேதிய கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஒரு பதிவு செய்யப்பட்டாத ஆவணமாக உள்ளது. மேற்படி கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாத ஆவணமாக உள்ள நிலையில் சொத்து உரிமை மாற்று சட்டம் பிரிவு 53 (A)ன் படி இந்த பிரதிவாதி வழக்கு சொத்துக்களில் அனுபவ உரிமை கோர முடியாது. தற்போது பிரதிவாதி தரப்பிலும் வாதி பிரதிவாதி மீது கொடுத்த புகாரில் விசாரணை செய்த காவல்துறையினர் இரு தரப்பினரும் வழக்கு சொத்தில் பிரவேசிக்கக்கூடாது என்று எச்சரித்துள்ளதாகவும் பிரதிவாதி கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின் அடிப்படையில் பரிகாரம் கோரி அசல் வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கு தாக்கல் செய்து நிலுவையில் உள்ளதாலும்

வாதி கோரும் உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியதில்லை என்றும் கட்சி செய்யப்படுகிறது.

34. வாதியும் பிரதிவாதியும் சேர்ந்து 26.01.2022 தேதியில் ஏற்படுத்திக்கொண்ட கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின் அடிப்படையில் இந்த வழக்கின் வாதியின் சொத்துக்களைப் பொறுத்து பிரதிவாதி கோரியுள்ள ஏற்றதை ஆற்றுகை பரிகாரம் பிரதிவாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது என்று இந்நீதிமன்றம் அசல் வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கில் முடிவு செய்துள்ளது. இதனை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது இந்த வழக்கின் வாதி, பிரதிவாதிக்கு எதிராக கோரூம் உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது இல்லை என்றே இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது. மேலும் வழக்கு 4 முதல் 8 அயிட்ட சொத்துக்களைப் பொறுத்து வாதி கோரும் பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியதா என்பதை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது வழக்கு 4 முதல் 8 இலக்க சொத்துக்கள் இந்த வாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது இல்லை என்பதும், அந்த சொத்துக்கள் வாதியின் சகோதரருக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பதும் சாட்சியம் மற்றும் ஆவணங்கள் மூலம் தெளிவாக தெரியவருகிறது. வாதியின் சகோதரருக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்கு 4 முதல் 8 இலக்க சொத்துக்களையும் சேர்த்து வாதியின் சகோதரர் இந்த வாதி வழக்கு தாக்கல் செய்ய அதிகாரம் கொடுத்திருப்பதாகவும் எவ்வித சாட்சியங்களும் ஆவணங்களும் வாதி தரப்பில் முன் வைக்கப்படவில்லை. இதனை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது 4 முதல் 8 இலக்க சொத்துக்களை பொறுத்து இந்த வாதி கோரும் உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரமும் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது இல்லை

என்றே இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

35. மேலும் வாதி வழக்கில் கோரியுள்ள உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரத்தை பொறுத்து பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது வாதி இந்த வழக்கில் பிரதிவாதி திருநெல்வேலி 4வது கூடுதல் மாவட்ட நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்துள்ள அசல் வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கு முடியும் வரைதான் உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்க வேண்டும் என்று பரிகாரம் கேட்டு வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார். அசல் வழக்கு எண்.393/2022 வழக்கு நாளது தேதியில் முடிவுக்கு வந்துள்ளது. இதனை பரிசீலனை செய்து பார்க்கும்பொழுது வாதி இந்த வழக்கில் கோரியுள்ள உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் காலாவதி ஆகிவிட்டது (infructuous) என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது. எனவே இந்த வழக்கில் வாதி கோரும் உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் இந்த வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது இல்லை என்ற இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது.

36. **<u>அசல் வழக்கு 448/2023 வழக்கெழு எண். 2 மற்றும் அசல் வழக்கு.393/2023 வழக்கெழு எண். 3 ற்கான தீர்வு</u>**

மேற்கண்ட தீர்மானங்களின் அடிப்படையிலிருந்து தரப்பினர்களுக்கு வேறு எந்த பரிகாரமும் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்றே இப்பிரச்சினைக்கு இந்நீதிமன்றம் முடிவு காண்கிறது.

37. முடிவில்,

அசல் வழக்கு எண்.393/2022

முடிவாக,

1ம் பிரதிவாதி, வாதியுடன் 26.01.2022 தேதியில் ஏற்படுத்திக் கொண்ட கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின்படி 1ம் பிரதிவாதி அவருக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்கு 1 முதல் 3 இலக்க சொத்துக்களுக்குரிய பாக்கிக் கிரையத் தொகையாக நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள ரூ.13,28,750/–ஐ வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு இன்றிலிருந்து இரண்டு மாத காலத்திற்குள் வாதியின் பெயருக்கு வழக்கு 1 முதல் 3 இலக்கச் சொத்துக்களைப் பொறுத்து பதிவு கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்திக்கொடுக்க வேண்டுமென்றும் இந்த வழக்கின் செலவுத் தொகையையும் வாதிக்கு 1ம் பிரதிவாதி செலுத்த வேண்டுமென்றும் தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

அசல் வழக்கு எண்.448/2023

முடிவாக வாதியின் வழக்கு தள்ளுபடி செய்து தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

செலவுத் தொகை இல்லை.

இத்தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு, பின் கணிணியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, என்னால் பிழை திருத்தம் மேற்கொள்ளப்பட்டு 2024ம் ஆண்டு டிசம்பர் திங்கள் 19–ஆம் நாள் ஆகிய இன்று என்னால் இத்திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

A ROBINSON GEORGE

Digitally signed by A ROBINSON GEORGE
Date: 2024.12.19 20:43:19 +0530

நான்காவது கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி,
திருநெல்வேலி.

வாதிகள் தரப்பு சாட்சி

வா.சா.1 – மரியவசந்தன் (வாதி)
வா.சா.2 – ஜாண்சன்

<u>வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்:–</u>

வா.சா.ஆ.1 26.01.2022 கிரைய ஒப்பந்தம்
வா.சா.ஆ.2 01.07.2022 வாதி அனுப்பிய அறிவிப்பின் அலுவலக நகல்
வா.சா.ஆ.3 05.07.2022 1ம் பிரதிவாதி வாதிக்கு அனுப்பிய கேவியட் மனு அசல்
வா.சா.ஆ.4 07.11.2022 1ம் பிரதிவாதி வாதிக்கு அனுப்பிய பதில் அறிவிப்பு அசல்
வா.சா.ஆ.5 * * * * * * * 2ம் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பி பெற்றுக்கொள்ளப்படாமல் திரும்ப பெறப்பட்ட அறிவிப்பு திரும்பி வந்ததற்கான அஞ்சல் உறை அசல்
வா.சா.ஆ.6 * * * * * * * 1ம் பிரதிவாதி வள்ளியூர் முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்த அசல் வழக்கு எண் .10/2023 பிராது நகல்

<u>பிரதிவாதிகள் தரப்பு சாட்சி</u> –

பி.வா.சா.1 – ஆலிஸ்ராணி

<u>பிரதிவாதிகள் தரப்பு சான்றாவணங்கள்</u>–

பி.வா.சா.ஆ.1 30.09.2022 வள்ளியூர் தாலுகா சட்டப்பணிகள் குழுவின் முன் கொடுத்த மனுவும் தீர்ப்பும் சான்றிட்ட நகல்

பி.வா.சா.ஆ.2 23.09.2022 காவல்கிணறு கிளை ஐ.சி.ஐ.சி.ஐ வங்கியின் ரூ.20,00,000/–க்கான நிரந்தர வைப்பு ரசீது நகல்

A ROBINSON GEORGE
Digitally signed by A ROBINSON GEORGE
Date: 2024.12.19 20:43:26 +0530

நான்காவது கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி,
திருநெல்வேலி.