சார்பு நீதிமன்றம், மேட்டுப்பாளையம்

முன்னிலை : திரு.K. பழனிவேல், பி.எல்.,

சார்பு நீதிபதி, மேட்டுப்பாளையம்

2026 ம் ஆண்டு மார்ச்சு திங்கள் 16 ஆம் நாள் திங்கட்கிழமை

(திருவள்ளுவராண்டு 2057 விசுவாவசு வருடம் பங்குனித் திங்கள் 02 ஆம் நாள்)

அசல் வழக்குஎண். 66/2025

CNR.No. TNCB190002722025

திருமதி. ராஜேஷ்வரி ....வாதி

-இடையே-

திரு. தார்மேந்திரன் ....பிரதிவாதி

இவ்வழக்கு இந்நீதிமன்றத்தின் முன்பாக 04.03.2026 ம் தேதி இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது வாதி தரப்பில் வழக்குரைஞர் திரு. எஸ். ஜீவராஜ், அவர்கள் முன்னிலையாகியும், பிரதிவாதி தரப்பில் வழக்குரைஞர் திரு . க. சதீஸ், அவர்கள் முன்னிலையாகி எதிருரை தாக்கல் செய்யாததால் ஒருதலைபட்ச உத்தரவு பிறப்பிக்கப்பட்டும் சாட்சியங்களை பரிசீலனை செய்தும் வாதி தரப்பு வாதத்தைக் கேட்டும் இறுதியாக இன்று இந்நீதி மன்றம் வழங்கும்.

தீர்ப்புரை

01. இவ்வழக்கானது பிரதிவாதி, மீதமுள்ள கிரைய தொகை ரூ. 4,00,000/- த்தை பெற்றுக் கொண்டு ரூ.9,00,,000/- ம் மதிப்புள்ள தாவா சொத்தினை வாதிக்கு கிரையம் செய்து தர உத்தரவிடுமாறும் தவறும்பட்சத்தில் நீதிமன்றம் மூலம் தாவா சொத்தினை வாதியின் பெயருக்கு கிரையபத்திரம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுக்க உத்தரவிடுமாறும் அல்லது பிரதிவாதிக்கு வாதி செலுத்திய முன்பணத்தொகை ரூ.5,00,000/- த்தை பிரதிவாதி பெற்ற தேதியிலிருந்து திரும்ப செலுத்தும் நாள்வரையில் 12 சதவீதம் வட்டியுடன் சேர்த்து திரும்ப செலுத்தமாறும் வாதிக்கு

பிரதிவாதி செலவுத் தொகையுடன் கொடுக்க உத்தரவிடவேண்டுமாய் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

02. வழக்குரையின் சுருக்கம் :-

தாவா சொத்தானது மேட்டுப்பாளையம் துணை பதிவாளர் அலுவலகத்தில் 03.09.2021 அன்று பதிவு செய்யப்பட்ட பாகப்பிரிவினை ஆவணம் எண் . 8517/2021 மூலம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது . தாவா சொத்தை பிரதிவாதி ஆண்டு அனுபவித்து வந்துள்ளார். தாவாவில் குறிப்பிடப்பட்ட சொத்தினை அனுபவித்து வரும் பிரதிவாதி அவற்றை விற்பனை செய்ய முன் வந்துள்ளார். இதை அறிந்த வாதி தாவா சொத்தை வாங்க பிரதிவாதியை அணுகியுள்ளார் . வாதியும் பிரதிவாதியும் 15.03.2022 அன்று மேட்டுப்பாளையம் துணை பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை ஒப்பந்தம் எண் .3662/2022 ஒன்றினை ஏற்படுத்தி கொண்டுள்ளார்கள். அதன்படி பிரதிவாதி , தாவாவில் குறிப்பிடப்பட்ட அவரது சொத்தை வாதிக்கு ரூ.9,00,000/- க்கு விற்பதற்காக ஒப்புக்கொண்டுள்ளார்.

அதே நாளில் வாதி ரூ .5,00,000/- த்தை முன்பணமாக வாதிக்கு வழங்கி உள்ளார். விற்பனை ஒப்பந்தத்தின் காலவரை 11 மாதங்கள். மேலும் பிரதிவாதி தேவையான பூர்வீக ஆவணங்களை வழங்காததால், அவரது கோரிக்கையின் பேரில் 20.04.2023 அன்று மேட்டுப்பாளையம் துணை பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை ஒப்பந்தம் எண் .5470/2023 மூலம் விற்பனை ஒப்பந்தத்தின் காலம் மேலும் 11 மாதங்கள் நீட்டிக்கப்பட்டது. மேலும் பிரதிவாதி தேவையான மூல ஆவணங்களை வழங்காததால் அவரது கோரிக்கையின் பேரில் 13.03.2024 அன்று மீண்டும் பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை ஒப்பந்தம் எண் .3402/2024 மூலம் காலம் மேலும் 11 மாதங்கள் நீட்டிக்கப்பட்டது.

மேலும் 2025 ஜனவரி முதல் வாரத்தில் பிரதிவாதியை கிரைய பத்திரம் பதிவு செய்து கொடுக்க வாதி அணுகியுள்ளார் . ஆனால் பிரதிவாதியின் கோரிக்கையின்பேரில் வாதி கிரைய பத்திரப்பதிவை கால நீட்டிப்பு செய்துள்ளார் .மேலும் வாதி எப்போதும் விற்பனை ஒப்பந்தப் பத்திரத்தை பதிவு செய்ய தயாராக

இருந்தும் பிரதிவாதி தேவையில்லாத காரணங்களால் பதிவு செய்வதை ஒத்திவைத்து வந்துள்ளார். பிரதிவாதி கடந்த 27.01.2025 அன்று மேட்டுப்பாளையம் பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு வருமாறு தெரிவித்திருந்ததால் அதை நம்பி வாதி மேட்டுப்பாளையம் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் காத்திருந்தார் . ஆனால் பிரதிவாதி வராமல் காலம் தாழ்த்தி வந்துள்ளார் . இதனால் வாதி 05.03.2025 ம் தேதியன்று வழக்கறிஞர் மூலம் நோட்டிஸ் அனுப்பி உள்ளார் அந்த நோட்டிசை பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டு பதில் ஏதும் அனுப்பவில்லை . ஆகவே வாதியால் தாவா தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

பிரதிவாதியை 22.10.2025 ஆம் தேதியில் அழைத்தும் இந்நீதிமன்றத்தில் ஆஜராகாததால் தோன்றாத்தரப்பினராக கருதப்பட்டுள்ளார்.

வாதி தரப்பில் வாதி வா .சா. 1 மற்றும் வா .சா. 2 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு சான்றாவணங்கள் வா.சா. ஆ 1 முதல் வா.சா. ஆ 6 வரை குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

03. தீர்மானிக்கப்படவேண்டிய பிரச்சினை என்னவென்றால் இந்த வழக்கு அனுமதிக்கத்தக்கதா? என்பதே ஆகும்.

<u>04. தீர்வு:</u>

வாதி தரப்பு கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் வாதி தரப்பு சாட்சிய சான்றாவணங்களை அனுசரித்து வாதியின் வழக்கை அனுமதிக்கும்படி வாதுரை செய்தார்.

வாதி தரப்பு வழக்கை நிரூபிக்கும் மூலமாக வாதி வா.சா,1 ஆக இந்நீதிமன்றத்தில் சாட்சியம் அளித்திருக்கிறார். வா.சா.1 சாட்சிய சங்கதி என்பது வாதியும் பிரதிவாதியும் 15.03.2022 அன்று மேட்டுப்பாளையம் துணை பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை ஒப்பந்தம் எண் .3662/2022 ஒன்றினை ஏற்படுத்தி கொண்டுள்ளதாகவும் அதன்படி பிரதிவாதி , தாவாவில் குறிப்பிடப்பட்ட அவரது சொத்தை வாதிக்கு ரூ .9,00,000/- க்கு விற்பதற்காக ஒப்புக்கொண்டுள்ளதாகவும் அதே நாளில் வாதி ரூ .5,00,000/- த்தை முன்பணமாக வாதிக்கு வழங்கி உள்ளதாகவும் விற்பனை ஒப்பந்தத்தின் காலவரை 11 மாதங்கள்.

மேலும் பிரதிவாதி தேவையான பூர்வீக ஆவணங்களை வழங்காததால் , அவரது கோரிக்கையின் பேரில் 20.04.2023 அன்று மேட்டுப்பாளையம் துணை பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை ஒப்பந்தம் எண் .5470/2023 மூலம் விற்பனை ஒப்பந்தத்தின் காலம் மேலும் 11 மாதங்கள் நீட்டிக்கப்பட்டதாகவும் சாட்சியம் அளித்துள்ளார்.

மேலும் பிரதிவாதி தேவையான மூல ஆவணங்களை வழங்காததால் அவரது கோரிக்கையின் பேரில் 13.03.2024 அன்று மீண்டும் பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை ஒப்பந்தம் எண்.3402/2024 மூலம் காலம் மேலும் 11 மாதங்கள் நீட்டிக்கப்பட்டதாகவும் மேலும் 2025 ஜனவரி முதல் வாரத்தில் பிரதிவாதியை கிரைய பத்திரம் பதிவு செய்து கொடுக்க வாதி அணுகியுள்ளதாகவும் வாதி எப்போதும் விற்பனை ஒப்பந்தப் பத்திரத்தை பதிவு செய்ய தயாராக இருந்தும் பிரதிவாதி தேவையில்லாத காரணங்களால் பதிவு செய்வதை ஒத்திவைத்து வந்துள்ளதாகவும் பிரதிவாதி கடந்த 27.01.2025 அன்று மேட்டுப்பாளையம் பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு வருமாறு தெரிவித்திருந்ததால் அதை நம்பி வாதி மேட்டுப்பாளையம் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் காத்திருந்ததாகவும் பிரதிவாதி வராமல் காலம் தாழ்த்தி வந்துள்ளதாகவும் இதனால் வாதி 05.03.2025 ம் தேதியன்று வழக்கறிஞர் மூலம் நோட்டிஸ் அனுப்பி உள்ளதாகவும் அந்த நோட்டிசை பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டு பதில் ஏதும் அனுப்பவில்லை என்று சாட்சியம் அளித்துள்ளார்.

மேற்படி வா.சா.1ன் சாட்சியமும் அதனை உறுதிப்படுத்தும் விதமாக வா.சா.ஆ 1 முதல் ம.சா.ஆ.6 ஆவணங்களும் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ள நிலையில் பிரதிவாதி இந்நீதிமன்றத்தில் ஆஜராகி தன் தரப்பு ஆட்சேபனையை தெரிவிக்கவில்லை என்பதால் வழக்குரை சங்கதிகளிலிருந்து பிரதிவாதி உட்கிடையாக ஒப்புக்கொண்டுள்ளார் என்பது மட்டுமில்லாமல் வாதிகள் தன் தரப்பு வழக்கை சாட்சிய சான்றாவணங்கள் மூலம் நிரூபித்துள்ளார் என்றும் இந்நீதிமன்றம் முடிவிற்கு வந்து வாதிகளின் வழக்கை அனுமதிக்கலாம் என்றே இந்நீதிமன்றம் தீர்வு காண்கிறது.

இறுதியாக,

1. வாதி கோரிய பிரதான பரிகாரமான குறித்த வகை நிறைவேற்று பரிகாரம் அனுமதிக்கப்பட்டு மாற்று பரிகாரம் தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது.

2. தாவா சொத்தின் மீதி கிரைய தொகையான ரூ.4,00,000 / ஐ பிரதிவாதி வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு 1 மாத காலகெடுவிற்குள் வாதி பெயரில், வாதி செலவில் கிரையம் செய்து சுவாதீனம் ஒப்படைக்கும்படி தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

3. வாதிக்கு பிரதிவாதி வழக்கின் செலவுத் தொகையுடன் கொடுக்க வேண்டும் என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்ப்புரை பகரப்படுகிறது.

இந்த தீர்ப்புரை என்னால் தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு அவரால் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால் சரிபார்க்கப்பட்டு 2026 ஆம் ஆண்டு மார்ச்சு திங்கள் 16 ஆம் நாள் என்னால் இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

Sd/-K.Palanivel,
சார்பு நீதிபதி,
மேட்டுப்பாளையம்,

<u>வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்</u>

வா.சா.ஆ.1	03.09.2021	பிரதிவாதி பெயரில் பதிவு செய்யப்பட்ட பாகப்பிரிவினை பத்திரம்	சான்றிடட நக ல்
வா.சா.ஆ.2	15.03.2022	வாதி மற்றும் பிரதிவாதி ஆகியோர்கள் இடையே ஏற்படுத்திக் கொண்ட கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம்	அசல்
வா.சா.ஆ.3	20.04.2023	வாதி மற்றும் பிரதிவாதி ஆகியோர்	அசல்

		இடையே ஏற்படுத்திக் கொண்ட கிரைய ஒப்பந்த கால நீட்டிப்பு பத்திரம் (5470/2023)	
வா.சா.ஆ.4	13.03.2024	வாதி மற்றும் பிரதிவாதி ஆகியோர் இடையே ஏற்படுத்திக் கொண்ட கிரைய ஒப்பந்த கால நீட்டிப்பு பத்திரம் (3402/2024)	அசல்
வா.சா.ஆ.5	05.03.2025	வாதி பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய சட்ட அறிவிப்பு	அலுவலக நகல்
வா.சா.ஆ.6	17.03.2025	அஞ்சலக ஒப்புகை அட்டை	அசல்

<u>சாட்சிகள் பட்டியல்</u>

<u>வாதிகள் தரப்பில்</u> <u>பிரதிவாதி தரப்பில்</u>

வா.சா.1. திருமதி. ராஜேஷ்வரி --இல்லை--

வா.சா.2, திரு. வேலுச்சாமி

Sd/-K.Palanivel,
சார்பு நீதிபதி,
மேட்டுப்பாளையம்,