கூடுதல் மாவட்ட நீதிமன்றம், திண்டுக்கல்

முன்னிலை: **திரு. கே.ஆர். மதுரசேகரன், பி.ஏ., பி.எல்.,**

கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி.

2018-ஆம் ஆண்டு டிசம்பர் திங்கள் 12-ஆம் நாள் புதன் கிழமை

அசல் வழக்கு எண். 106/2017

என். வசந்தா, தனது அதிகார முகவரான
எம். ஷாஜஹான் மூலமாக .. வாதி

/எதிர்/

எம். பஷீர் ... பிரதிவாதி

இவ்வழக்கு இறுதியாக 04.12.2018-ஆம் தேதி இந்நீதிமன்றத்தின் முன் விசாரணைக்கு வந்து, வாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு. ஜே. பிரபாகரன் அவர்கள் ஆஜராகியும், பிரதிவாதி தரப்பில் நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜராகாததால் ஒருதலைபட்சப்படுத்தப்பட்டும், வாதி தரப்பு வாதுரை கேட்கப்பட்டும், ஆவணங்களும், சாட்சியங்களும் பரிசீலிக்கப்பட்டும், இன்று வரை இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனையில் இருந்து வந்து, இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

தீர்ப்புரை

பிரதிவாதி 09.01.2013-ஆம் தேதிய கிரைய ஒப்பந்தப்படி பாக்கிக் கிரையத் தொகை ரூ.20,00,000/-ஐ வாதியிடம் பெற்றுக்கொண்டு, தாவா சொத்துக்களைப் பொறுத்து நீதிமன்றம் நிர்ணயிக்கும் காலத்திற்குள் வாதிக்கு கிரையம் பதிந்து, தாவா சொத்தின் சுவாதீனத்தை தங்குதடையின்றி கொடுக்கும்படி உத்தரவிட்டு ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் வழங்கியும், தவறும்பட்சத்தில், நீதிமன்றம் மூலம் வாதி கிரையம் எழுதி பதிந்து சுவாதீனம் பெற்றுக் கொள்ள உரிமையளித்தும், மாற்றுப் பரிகாரமாக பிரதிவாதி கிரைய ஒப்பந்தப்படி, முன்பணமாக பெற்றுக் கொண்ட ரூ.10,00,000/-மும், அதற்கு மாதத்திற்கு 1.5% வட்டி வீதம் 09.01.2016 தேதி முதல் வாதிக்கு, பிரதிவாதியை செலுத்தி வைக்க உத்தரவிடக் கோரியும் மற்றும் இவ்வழக்கின் செலவுத் தொகை கோரியும், வாதியால் தாவா வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. <u>வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்குரையின் சாராம்சம் :</u>

திண்டுக்கல் மாவட்டம், நத்தம் வட்டம், லிங்கவாடி கிராமத்தில் அமைந்துள்ள 7.77 ஏக்கர் பரப்பளவுள்ள விவசாய நிலங்களான தாவா சொத்துக்கள், 29.09.2004 தேதிய பதிவு செய்யப்பட்ட இரண்டு கிரைபப்பத்திரங்கள் மூலம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப் பட்டவையாகும். மேற்படி தாவா சொத்துக்களை பிரதிவாதி வாதிக்கோ, வாதி குறிப்பிடும் நபருக்கோ ரூ.30,00,000/-க்கு கிரையம் செய்து கொடுப்பதாக ஒப்புக்கொண்டு 09.01.2013-ஆம் தேதி ஒரு கிரைய ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டு, அதன்படி ரூ.10,00,000/-ஐ முன்பணமாக பெற்றுக் கொண்டார். கிரைய காலக்கெடு மூன்று வருடம் எனவும் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. 09.01.2013-ஆம் தேதியே ஒரு கிரைய ஒப்பந்தப் பத்திரம் எழுதப்பட்டது. பிரதிவாதி அவரது கிரையப் பத்திரங்களின் அசலை வாதி வசம் கொடுத்தார். நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலக்கெடு 3 ஆண்டு காலம் முடிவடைந்ததும், மீதிக் கிரையத் தொகை ரூ.20,00,000/-ஐ பெற்றுக் கொண்டு, தாவா சொத்துக்களை கிரையப் பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுக்கும்படி கேட்டதற்கு பிரதிவாதி மே 2017 வரை காத்திருக்கும்படியும், மீதி தொகையை பெற்றுக் கொண்டு கிரையப் பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்த கொடுப்பதாக கூறியதை நம்பி மே 2017 வரை காத்திருந்தார். பிரதிவாதி பல நபர்களிடம் கடன் வாங்கியிருப்பதாகவும், தாவா கிரைய ஒப்பந்தத்தை மறைத்து தாவா சொத்துக்களை 3-ஆம் நபர்களுக்கு விற்பனை செய்யப்போவதாக 2017, மே, 3வது வாரத்தில் வாதிக்கு தெரிய வந்ததால், 24.05.2017-ல் தனது வழக்கறிஞர் மூலம், மீதிக் கிரையத் தொகையை பெற்றுக் கொண்டு தாவா சொத்துக்களை வாதிக்கு கிரையம் செய்து கொடுக்கும்படி அறிவிப்பு அனுப்பியதை பிரதிவாதி 26.05.2017-ல் பெற்றுக் கொண்டு, 10.06.2017-ஆம் தேதி பொய்யான தகவல்களுடன் பதில் அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார். மேற்படி பதில் அறிவிப்பில், "பிரதிவாதி கிரைய ஒப்பந்தத்தை ஒப்புக்கொண்டும், 09.01.2013-ஆம் தேதி ரூ.5,00,000/- கடனாக மட்டுமே பெற்றதாகவும், அதற்கு மாதம் ஒன்றுக்கு ரூ.3/- வட்டி வீதம் செலுத்தி கடன் தொகையை திருப்பி செலுத்தி, பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட கிரைய ஆவணங்களை திரும்ப பெற்றுக் கொள்வதாகவும், கிரைய உடன்படிக்கையை ரத்து செய்து கொள்வதாகவும் கூறி கடன் பெற்று, 10.05.2017 வரை மேற்படி கடனிற்கு மாதம் ரூ.15,000/- வீதம் வட்டியை செலுத்தி வந்துள்ளதாகவும்" குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மேற்படி விவரங்கள் உண்மைக்குப் புறம்பானவை. வாதியை ஏமாற்ற வேண்டுமென்ற கெட்ட எண்ணத்தில், உள்நோக்கத்துடன் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. வாதிக்கும், பிரதிவாதிக்கும் கடன் கொடுக்கல் வாங்கல் எப்போதும் கிடையாது. எனவே, இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3. பிரதிவாதி நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜராகாத நிலையில் பிரதிவாதி தோன்றாத் தரப்பினராக்கப்பட்டுள்ளார்.

4. வாதி தரப்பில் வாதி தன்னை வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கத்துக் கொண்டுள்ளார். வாதி தரப்பில், வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.5 வரையான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன.

5. **<u>தீர்விற்குரிய பிரச்சனை :</u>**

இவ்வழக்கில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டிய பிரச்சனை யாதெனில், வாதி இவ்வழக்கில் கோரியுள்ளவாறு பிரதிவாதி பாக்கிக் கிரையத் தொகை ரூ.20,00,000/-ஐ வாதியிடம் பெற்றுக்கொண்டு, கிரைய ஒப்பந்தப்படி தாவாச் சொத்துக்களை வாதிக்கு கிரைய ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்து, சுவாதீனம் கொடுக்க வேண்டுமென்ற ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரமும் மற்றும் இவ்வழக்கின் செலவுத் தொகையும் வாதிக்கு கிடைக்கக் கூடியதா? இல்லையா? என்பதேயாகும்.

6. வாதி தரப்பில் வாதி, வா.சா.1 ஆக தன்னை விசாரித்துக்கொண்டு அவர் தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள நிரூபண வாக்குமூலத்தில், நத்தம் வட்டம், லிங்கவாடி கிராமத்தில் அமைந்துள்ள 7.77 ஏக்கர் பரப்பளவுள்ள விவசாய நிலங்களான தாவா சொத்துக்கள், 29.09.2004 தேதிய பதிவு செய்யப்பட்ட இரண்டு கிரையப்பத்திரங்கள் மூலம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டவை என்றும், மேற்படி தாவா சொத்துக்களை பிரதிவாதி வாதிக்கோ, வாதி குறிப்பிடும் நபருக்கோ ரூ.30,00,000/-க்கு கிரையம் செய்து கொடுப்பதாக ஒப்புக்கொண்டு 09.01.2013-ஆம் தேதி ஒரு கிரைய ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டு, அதன்படி ரூ.10,00,000/-ஐ முன்பணமாக பெற்றுக் கொண்டு, கிரைய காலக்கெடு மூன்று வருடம் எனவும் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு, 09.01.2013-ஆம் தேதியே ஒரு கிரைய ஒப்பந்தப்பத்திரம் எழுதப்பட்டதாகவும், மேற்படி கிரையப் பத்திரத்தை பிரதிவாதியே தயாரித்து, அவரது சகோதரரும், வாதியின் அதிகார முகவருமான ஷாஜஹானும், ஷாஜஹானின் சித்தப்பா பாஷாவும் வாதியின் வீட்டிற்கு வந்து வாதியிடம் கொடுத்து படித்து பார்த்து வாதி கையொப்பமிட்டு கொடுத்ததாகவும், பிரதிவாதி ரூ.10,00,000/-ஐ முன்பணமாக பெற்றுக் கொண்டு மேற்படி நபர்கள் மற்றும் வாதியின் கணவர் முன்னிலையில் ஒப்பந்தப் பத்திரத்தில் கையொப்பமிட்டதாகவும், மேற்படி நபர்கள் இருவரும் அதில் சாட்சி கையொப்பமிட்டதாகவும், பிரதிவாதி அவரது கிரையப் பத்திரங்களின் அசலை வாதி வசம் கொடுத்துள்ளதாகவும், நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலக்கெடு 3

ஆண்டு காலம் முடிவடைந்ததும், மீதிக் கிரையத் தொகை ரூ.20,00,000/-ஐ பெற்றுக் கொண்டு, தாவா சொத்துக்களை கிரையப் பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுக்கும்படி கேட்டதற்கு பிரதிவாதி மே 2017 வரை காத்திருக்கும்படியும், மீதி தொகையை பெற்றுக் கொண்டு கிரையப் பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுப்பதாக கூறியதை நம்பி மே 2017 வரை காத்திருந்ததாகவும், பிரதிவாதி பல நபர்களிடம் கடன் வாங்கியிருப்பதாகவும், தாவா கிரைய ஒப்பந்தத்தை மறைத்து தாவா சொத்துககளை 3-ஆம் நபர்களுக்கு விற்பனை செய்யப்போவதாக 2017, மே, 3வது வாரத்தில் வாதிக்கு தெரிய வந்ததால், 24.05.2017-ல் தனது வழக்கறிஞர் மூலம், மீதிக் கிரையத் தொகையை பெற்றுக் கொண்டு தாவா சொத்துக்களை வாதிக்கு கிரையம் செய்து கொடுக்கும்படி அறிவிப்பு அனுப்பியதை பிரதிவாதி 26.05.2017-ல் பெற்றுக் கொண்டு, 10.06.2017-ஆம் தேதி பொய்யான தகவல்களுடன் பதில் அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளதாகவும், மேற்படி பதில் அறிவிப்பில், "பிரதிவாதி 09.01.2013-ஆம் தேதி ரூ.5,00,000/- கடன் பெற்று, அதற்கு மாதம் ஒன்றுக்கு ரூ.3/- வட்டி வீதம் செலுத்தி கடன் தொகையை திருப்பி செலுத்தி, பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட கிரைய ஆவணங்களை திரும்ப பெற்றுக் கொள்வதாகவும், கிரைய உடன்படிக்கையை ரத்து செய்து கொள்வதாகவும் கூறி கடன் பெற்று, 10.05.2017 வரை மேற்படி கடனிற்கு மாதம் ரூ.15,000/- வீதம் வட்டியை செலுத்தி வந்துள்ளதாகவும், மேற்படி கடனை 6 மாதத்திற்குள் செலுத்தி விடுவதாகவும், வழக்கம்போல் வட்டி செலுத்திவிடுவதாகவும், கடனை திருப்பிச் செலுத்திய பின் மேற்படி கிரைய உடன்படிக்கையை ரத்து செய்து, கடன் தொகையை திரும்ப செலுத்தியதற்கான ரசீது செலுத்தி, பிரதிவாதியின் கிரைய ஆவணங்கள் இரண்டையும் திரும்ப செலுத்த வேண்டுமென" அதில் குறிப்பிட்டிருந்த விவரங்கள் உண்மைக்குப் புறம்பானவை என்றும், வாதிக்கும், பிரதிவாதிக்கும் கடன் கொடுக்கல் வாங்கல் எப்போதும் கிடையாது என்றும் கூறியுள்ளார்.

7. பிரதிவாதி நீதிமன்றத்தில் அழைத்து ஆஜராகாததால் தோன்றாத் தரப்பினராக உள்ள நிலையில், வாதி தரப்பில் அளித்துள்ள சாட்சியம் மற்றும் குறியீடு செய்துள்ள ஆவணங்களை பரிசீலிக்கின்றபோது, வா.சா.ஆ.1 ஆனது, 09.01.2013 தேதியிட்டு வாதியும், பிரதிவாதியும் தாவா சொத்துக்களைப் பொறுத்து ஒரு கிரைய ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டு, வாதியிடம் ரூ.10,00,000/-ஐ கிரைய முன்பணமாக பெற்றுக்கொண்டு பாக்கி கிரையத் தொகை ரூ.20,00,000/-ஐ ஒரு வருட காலத்தில் வாதி, பிரதிவாதியிடம் செலுத்தி தாவா சொத்துக்களைப் பொறுத்து கிரையம் முடித்துக்கொள்ள வேண்டுமென ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டுள்ளது தெரிய வருகிறது. வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்தத்தில் கண்டுள்ளபடி

வாதியிடம், பிரதிவாதி பாக்கி கிரையத் தொகையை பெற்றுக்கொண்டு கிரையம் முடித்துக் கொடுக்க முன்வராததால், பிரதிவாதி கிரையப்பத்திரம் எழுதிக் கொடுக்க காலம் கடத்தி வந்ததால், வாதி பாக்கி கிரையத் தொகையை பிரதிவாதியிடம் செலுத்தி கிரையம் முடித்துக் கொள்ள தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்து வருவதாக, வாதியானவர் தனது வழக்கறிஞர் மூலம் பிரதிவாதிக்கு 24.05.2017-ஆம் தேதி வா.சா.ஆ.2 அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளதும், அதனை பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டுள்ளது, அஞ்சல் ஒப்புதல் அட்டை வா.சாஆ.3 மூலமும் தெரியவருகிறது. வாதியின் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டு 10.06.2017-ஆம் தேதி வாதியின் வழக்கறிஞருக்கு அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு வா.சா.ஆ.4 ஆக தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. வாதி, தனது அதிகார முகவருக்கு எழுதிக் கொடுத்த பவர் பத்திரம் வா.சா.ஆ.5 ஆக தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. வாதி தனது வழக்கறிஞர் மூலம் அனுப்பிய அறிவிப்பை பெற்றுக் கொண்ட பின்னரும், பிரதிவாதி கிரையப்பத்திரம் எழுதிக் கொடுக்க முன்வரவில்லை என்பது வாதி தரப்பு ஆவணங்களை பரிசீலிக்குமிடத்தில் தெரிய வருகிறது.

8. எனவே, வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படி மூன்று வருட காலக்கெடுவிற்குள் தாவா சொத்துக்களை வாதிக்கு, பிரதிவாதி கிரையப் பத்திரம் எழுதி கொடுக்க முன்வராததாலும், வா.சா.ஆ.2 வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பியும், அதனை பெற்றுக் கொண்ட பின்னரும் வாதிக்கு, பிரதிவாதி கிரையம் எழுதிக் கொடுக்க முன்வரவில்லை என்பதாலும், வாதி ஒப்புக் கொண்டபடி பாக்கி கிரையத் தொகையை செலுத்தி கிரையம் முடித்துக் கொள்ள விருப்பமாகவும், தயாராகவும் இருந்து வருகிறார் என்பது தெரியவருவதாலும், இவ்வழக்கின்கண் வாதி கோரியுள்ளவாறு ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் பெறுவதற்கு உரிமையுள்ளவர் என்றே தீர்மானிக்கத்தக்கதாக உள்ளது.

முடிவாக, இந்த வழக்கில் தாவா சொத்துக்களைப் பொறுத்து வாதி கோரும் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கது என்று முடிவு செய்யப்பட்டு, வாதி பாக்கிக் கிரையத் தொகை ரூ.20,00,000/-ஐ ஒரு மாத காலத்திற்குள் நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்ய வேண்டும் என்றும், அவ்வாறு வாதியால் வைப்பீடு செய்யப்பட்டபின், பிரதிவாதி மேற்படி தொகையை பெற்றுக் கொண்டு இரண்டு மாத காலத்திற்குள் தாவா சொத்துக்களைப் பொறுத்து வாதிக்கு கிரையப்பத்திரம் எழுதி பதிந்து தாவா சொத்துக்களை சுவாதீனம் கொடுக்க வேண்டும் என்றும் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் வழங்கியும், தவறும்பட்சத்தில் நீதிமன்றம் மூலம் கிரையம் பதிந்து கொள்ளவும் செலவுத் தொகையுடன் தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இத்தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு சொல்லி, அவரால் நேரடியாக கணிணியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, என்னால் சரிபார்த்து பிழைத்திருத்தி இன்று 2018-ம் ஆண்டு டிசம்பர் திங்கள் 12-ஆம் நாள் திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

ஒப்பம்/- கே.ஆர். மதுரசேகரன்,

கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி,
திண்டுக்கல்.

1. <u>வாதி தரப்பு சாட்சி:</u>

வா.சா.1 - வசந்தா (வாதி)

2. <u>வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்:</u>

வா.சா.ஆ.1	09.01.2013	வாதிக்கு பிரதிவாதி எழுதிக் கொடுத்த கிரைய ஒப்பந்தம். அசல்.
வா.சா.ஆ.2	24.05.2017	வாதி, பிரதிவாதிக்கு தனது வழக்கறிஞர் மூலம் அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு. அலுவலக நகல்.
வா.சா.ஆ.3	26.05.2017	வாதியின் அறிவிப்பை பிரதிவாதி பெற்றுக் கொணடதற்கான அஞ்சல் ஒப்புதல் அட்டை. அசல்.
வா.சா.ஆ.4	10.06.2017	வாதியின் வழக்கறிஞருக்கு பிரதிவாதி அனுப்பிய பதில் அறிவிப்பு. அசல்.
வா.சா.ஆ.5	16.06.2017	வாதி, தனது அதிகார முகவரான ஷாஜஹானுக்கு எழுதிக் கொடுத்த பவர் பத்திரம். அசல்.

ஒப்பம்/- கே.ஆர். மதுரசேகரன்,

கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி,
திண்டுக்கல்.

-