சார்பு நீதிமன்றம், அரூர்

நாள் – 17.06.2025

OS.176/2017

வா.சா.2 திரு. பரிமேலழகன்

வா.சா. 2 ஆஜர் சத்தியப்பிரமாணம் செய்யப்பட்டார்.

பிரதிவாதி தரப்பில் குறுக்கு விசாரணை

1. நான் என்ன தொழில் செய்கிறேன் என்றால் ரியல் எஸ்டேட் தொழில் செய்து வருகிறேன். வாதி ராஜிவ்காந்தி எனக்கு என்ன உறவுமுறை என்றால் அக்கா மகன். வாதி இன்று வந்துள்ளாரா என்றால் இல்லை. தாவா சொத்து விற்பனை செய்வதற்காக ஒப்புக்கொண்டு அக்ரிமெண்ட் போட்டதாக சொல்லியுள்ளேன் அது எவ்வளவு பரப்பு கொண்டது என்றால் 3 ஏக்கர். சொத்தை வாங்குவது என்றால் அதனை பார்வையிட்டு, அதில் ஏதாவது வில்லங்கம் உள்ளதா என்றும், அந்த சொத்துக்கு யார் யாருக்கு பாத்தியம் உள்ளது என்று பார்ப்பது வழக்கம் என்றால் சரிதான்.

2. தாவா ஒப்பந்த சொத்து விவரத்தில் 3 ஏக்கர் நிலத்திற்கு நான்கு பக்க செக்குபந்தி என்ன என்று தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதா என்றால் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. நான்கு பக்க எல்லை தெரிவிக்காமல் மூன்று புல எண்களில் மொத்தம் 4.62 ஏக்கரில் இதில் 3 ஏக்கர் என்று தான்போடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். உண்மையில் தாவா சொத்து விற்பதாகவும், அதை வாங்குவதாகவும் இருந்தால் ஒவ்வொரு சர்வே எண்ணிலும் எவ்வளவு நிலம், அதற்கு நான்கு புற எல்லை என்ன என்பதை குறிப்பாக சொல்லிதான் ஒப்பந்தம் போடப்படும் என்று சொன்னால் போட்டிருக்க வேண்டும், ஆனால் நிலம் கொடுத்தவருக்கே சரியான விவரங்கள் தெரியாது. சரியான விவரம் தெரியாத இடத்திற்கு ஒப்பந்தம் போடவேண்டிய அவசியம் என்ன என்றால் விற்பனை செய்பவர்

பிள்ளைகளின் படிப்பு செலவிற்கு அவசரமாக பணம் தேவை என்று கேட்டுக்கொண்டே இருந்ததாலும், ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக்கொண்டு அதன் பின் நிலத்தை அளந்து 4 எல்லைகளை அத்துகாட்டி வில்லங்க சுத்தியாக கிரையம் செய்வது என்று முழு சம்மதத்துடன் ஒப்பந்தம் போடப்பட்டது.

3. மேற்படி நான் சொன்ன சங்கதியான விற்பனை செய்பவர் பிள்ளைகளின் படிப்பு செலவிற்கு அவசரமாக பணம் தேவை என்று கேட்டுக்கொண்டே இருந்ததாலும், ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக்கொண்டு அதன் பின் நிலத்தை அளந்து 4 எல்லைகளை அத்துகாட்டி வில்லங்க சுத்தியாக கிரையம் செய்வது என்று சொன்ன சங்கதி ஏற்படுத்தப்பட்ட ஒப்பந்த பத்திரத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதா என்றால் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. நான் சொல்வதுபோல தாவா ஒப்பந்த பத்திரத்தில் அவ்வாறு குறிப்பிடப்படவில்லை, நான் இந்த வழக்கிற்காக புதிய சங்கதிகளை பொய்யாக சொல்கிறேன் என்றால் சரியல்ல.

4. தாவா ஒப்பந்த சொத்து சம்மந்தமாக உள்ள வில்லங்க விவரம் குறித்து பார்க்கப்பட்டதா என்றால் பார்க்கப்பட்டது. எப்பொழுது அந்த வில்லங்கம் பார்க்கப்பட்டது என்றால் ஒப்பந்தம் போடுவதற்கு முன்பாகவே பார்க்கப்பட்டது. அவ்வாறு பார்க்கப்பட்ட வில்லங்க சான்றிதழ் வழக்கில் ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளதா என்றால் இல்லை, ஆனால் வில்லங்கம் இல்லை என்று வில்லங்க சான்றிதழை பார்த்து தெரிந்து கொண்டோம். தாவா ஒப்பந்த சொத்து பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பதை அறிய அசல் ஆவணங்களை பார்த்தேனா என்றால் பார்த்தேன்.

5. நான் எனது பிரமாண வாக்குமூலத்தில் 3வது பக்கம் 4ம் பத்தியின் கடைசியில் தாவா சொத்திற்கான அசல் ஆவணங்களை திருப்பூரில் ஒரு தனியார் வங்கியில் ஆவணங்களை செலுத்தி கடன் பெற்று இருந்தார் என்பதால் அசல் ஆவணம் சார்பதிவகத்தில் பிரதிவாதி தாக்கல்

செய்யாததால் பத்திரப்பதிவு நடைபெறவில்லை என்று சொல்லியுள்ளேன் என்று சொன்னால் சரிதான். திருப்பூரில் எந்த வங்கியில், எவ்வளவு தொகை, எந்த தேதியில் பிரதிவாதி கடன் வாங்கியிருந்தார் என்று தெரிந்து கொண்டேனா என்றால் தெரிந்துகொண்டோம், அது பத்திரப்பதிவு செய்ய சென்றபோது தான் தெரிந்தது. அது எவ்வளவு தொகை பிரதிவாதி கடன் பெற்றார் எந்த வங்கி, எந்த தேதி என்றால் தேதி, தொகை, எந்த வங்கி என்பது குறித்தும் தெரியாது, தனியார் வங்கி என்பது மட்டும் தான் தெரியும், இந்த விவரமும் ஊரில் பேசிக்கொண்டார்கள் அதை வைத்துதான் எனக்கும் தெரியும். எப்பொழுது அவ்வாறு பேசிக்கொண்டார்கள் என்றால் 2016 ம் ஆண்டு டிசம்பர் மாதம்.

6. அந்த சமயத்தில் தாவா ஒப்பந்த சொத்திற்கு வில்லங்கம் ஏதாவது உள்ளதா என்று பார்க்கப்பட்டதா என்றால் பார்த்தோம் ஆனால் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் எந்த வில்லங்கங்களும் இல்லை. சொத்து பேரில் கடன் இருந்ததாக சொல்லும்போது அந்த கடனை யார் அடைப்பது என்று பேசப்பட்டதா என்றால் கடன் அடைப்பது குறித்து பேசப்படவில்லை. தாவா ஒப்பந்த சொத்தானது பிரதிவாதிக்கும், அவருடைய இரண்டு மகள்களுக்கும் பாத்தியப்பட்ட சொத்து என்று சொன்னால் சரிதான், ஆனால் உடன்படிக்கை காலத்தில் வேலுவின் மகள்கள் மைனர், தற்போது அவர்கள் மேஜர் ஆகியிருக்கலாம். தாவா கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்தில் வேலு தனக்காகவும், தனது மைனர் மக்களுக்காவும் என்று குறிப்பாக எழுதப்பட்டுள்ளதா என்றால் அவ்வாறு எழுதப்படவில்லை.

7. தாவா ஒப்பந்த சொத்து அரூரில் இருந்து தருமபுரி செல்லும் சாலையில் 3வது கிலோமீட்டரில் உள்ளது என்றால் 5வது கிலோமீட்டரில் உள்ளது. அரூரில் இருந்து தருமபுரி செல்லும் சாலையில் அக்ராஹெரம் பஸ் நிறுத்தம் அருகில் தான் கிரைய ஒப்பந்த சொத்து உள்ளது என்றால்

சரிதான். அந்த சொத்திற்கு எதிரில் பள்ளிக்கூடம் உள்ளது, அருகில் பெட்ரோல் பங்க் உள்ளது என்றால் தனியார் பள்ளிக்கூடம் இருந்தது ஆனால் 15 ஆண்டுகாலமாக மூடப்பட்டுள்ளது, அருகில் பெட்ரோல் பங்க் இல்லை, 1 பர்லாங்கு தொலைவில் பெட்ரோல் பங்க் உள்ளது.

8. தாவா ஒப்பந்த சொத்தானது 2016 ம் ஆண்டிலேயே 1 ஏக்கர் ரூபாய் ஒரு கோடி விலை போகக்கூடியது என்று சொன்னால் சரியல்ல. அந்த சமயத்தில் தாவா ஒப்பந்த சொத்து 1 ஏக்கர் எவ்வளவு விலை போகக்கூடியதாக இருந்தது என்றால் 1 ஏக்கர் 5 ல் இருந்து 6 லட்சம் வரை விலை போகக்கூடியதாக இருந்தது. தாவா ஒப்பந்த பத்திரத்தில் 1 ஏக்கர் நிலம் எவ்வளவு விலை என்று குறிப்பிடப்பட்டது என்றால் 3 லட்சம் என்று குறிப்பிடப்பட்டது. தாவா ஒப்பந்த பத்திரத்தில் மொத்தம் 3 ஏக்கர் ரூபாய் ஒன்பது லட்சத்திற்கு விலை பேசப்பட்டதாக சொல்லப்பட்டள்ளது என்றால் சரிதான். தாவா ஒப்பந்தத்திற்காக எவ்வளவு முன்பணம் கொடுக்கப்பட்டது என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் ரூ.2,00,000/–.

9. பிரதிவாதிக்கு ரூ.2,00,000/– கடன் தேவைப்பட்டதால் எங்களை அணுகி கடன் கேட்டார் என்றால் இல்லை, நிலம் விற்பதாக சொல்லிதான் கேட்டார். எங்கு வந்து அவ்வாறு சொன்னார் என்றால் எங்கள் வீட்டிலும், பார்க்கக்கூடியது வழியில் பல இடங்களிலும் சொன்னார். பிரதிவாதி என்னை அணுகி ரூ.2,00,000/– கடன் வேண்டும் என்று கேட்டார் அந்த கடன் பொறுப்புக்காக நிலம் விற்பனை செய்வதாக ஒரு ஒப்பந்த பத்திரம் எழுதி கொடுத்தால் கடன் கொடுப்பதாக சொன்னதால் பிரதிவாதி ஒரு ஒப்பந்த பத்திரம் கடன் பொறுப்புக்காக எழுதி கொடுத்து ரூ.2,00,000/– ஐ பெற்றார் என்று சொன்னால் சரியல்ல.

10. கடன் பொறுப்புக்காக ஒப்பந்த பத்திரம் எழுதப்பட்டதால் தான் சொத்தின் உடைய 4 பக்க எல்லைகள், ஒவ்வொரு புல எண்ணிலும்,

எவ்வளவு பரப்பு நிலம், கூட்டு உரிமையாளரான வேலுவின் பிள்ளைகள் பெயர் குறிப்பிடாமல் ஒப்பந்த பத்திரம் ஏற்படுத்தப்பட்டது என்று சொன்னால் சரியல்ல. ஒப்பந்த காலத்திலேயே தாவா ஒப்பந்த பத்திரத்தில் கண்டுள்ள சொத்துக்கள் ரூ.3 கோடி மதிப்பில் விற்கக்கூடியது, அதனை ரூ.9 லட்சத்திற்கு விற்பதாக ஒப்பி கிரைய ஒப்பந்தம் செய்யவேண்டிய அவசியம் இல்லை என்று சொன்னால் சரியல்ல. பிரதிவாதியால் சொத்தை விற்பனை செய்யவேண்டும் என்ற எண்ணத்தில் தாவா ஒப்பந்த பத்திரம் ஏற்படுத்தப்படவில்லை என்று சொன்னால் சரியல்ல. பின்னிட்டு பிரதிவாதி அவர் பெற்ற ரூ.2,00,000/- கடனை வட்டியுடன் திருப்பி செலுத்துவதற்காக என்னை பலமுறை அணுகியும் அதை பெற்றுக்கொள்ளாமல் மறுத்து இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றால் சரியல்ல.

11. தாவா ஒப்பந்த சொத்து பலகோடி மதிப்புடையது என்பதால்தான் அதனை அனுபவிக்கவேண்டி பொய்யான சங்கதிளை சொல்லி இந்த வழக்கு பிரதிவாதி மீது தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றால் சரியல்ல. எனது பிரமாண வாக்குமூலத்தில் 2ம் பக்கம் 4 ம் பத்தியில் 23.01.2020 தேதியில் அரூர் காவல்துணை கண்காணிப்பாளரிடம் புகார் கொடுத்ததகாக சொல்லியுள்ளேன் என்றால் வாதி புகார் கொடுத்ததாக சொல்லியுள்ளார். நான் சொல்லுவதுபோல வாதி புகார் கொடுத்ததாக பிரமாண வாக்குமூலத்தில் சொல்லப்படவில்லை என்றால் சரியல்ல. அரூர் காவல்துணை கண்காணிப்பாளரிடம் புகார் கொடுத்ததற்கான நகல் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளதா என்றால் கோர்ட்டில் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை, ஆனால் CSR கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

12. நீதிமன்றத்தில் வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும்போது காவல் நிலையத்தில் புகார் கொடுக்கவேண்டிய அவசியம் என்ன ஏற்பட்டது

என்றால் கொரோனா தொற்று காலத்தில் வழக்கு வேகமாக நடைபெறவில்லை அதனால் ஏதாவது தீர்வு காணப்படவேண்டும் என்பதற்காக தான் புகார் கொடுக்கப்பட்டது. நான் சொல்லுவது போல கொரோனா காலம் என்பது 2020 ஏப்ரல், மே மாதத்தில் இருந்துதான் ஆரம்பித்தது, நான் சொல்லுவது போல 2020 ஜனவரியில் கொரோனா காலம் ஆரம்பிக்கவில்லை என்று சொன்னால் சரியல்ல. காவல் துறை மூலம் பிரதிவாதியை கட்டாயப்படுத்தி தாவா ஒப்பந்த சொத்தை கிரையம் பெறவேண்டும் என்பதற்காக தான் காவல் துறையில் புகார் கொடுக்கப்பட்டது என்று சொன்னால் சரியல்ல. கடன் பொறுப்புக்காக தாவா ஒப்பந்த பத்திரம் எழுதப்பட்டதால் தான் வாதியானவர் தாவா ஒப்பந்த சொத்துக்கள் கிரையம் பெற்றுக்கொள்ள எப்பொழுதும் விருப்பமாகவும், தயாராகவும் இல்லை என்று சொன்னால் சரியல்ல. பிரதிவாதி தரப்பில் 30.11.2016 ம் தேதியிலேயே வாதி தரப்பில் கொடுத்த சட்ட அறிவிப்புக்கு பதில் சட்ட அறிவிப்பு கொடுத்தும் அதன்பிறகு 1 வருடம் கழித்துதான் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றால் சரியல்ல, அவ்வளவு நாள் இருக்காது. இந்த வழக்கானது வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட தேதி 28.11.2017 என்று சொன்னால் சரிதான். வாதிக்கு தாவா ஒப்பந்த பத்திரம் குறித்து எந்த விவரங்களும் தெரியாது, அவர் எனது அக்கா மகன் என்பதால் அவரை எனது கைப்பாவையாக வைத்து இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளேன் என்று சொன்னால் சரியல்ல. நான் செய்துவரும் ரியல் எஸ்டேட் தொழிலுக்காக வேண்டி தான் இந்த வழக்கையே நடத்தி வருகிறேன் என்று சொன்னல் ச யில்ல. அதனால் இந்த வழக்கு பிரதிவாதி செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்யக்கூடியது என்று சொன்னால் சரியல்ல

R VIJAYAN

Digitally signed by R VIJAYAN
Date: 2025.06.17 14:05:15 +0530