<u>சார்பு நீதிமன்றம், உசிலம்பட்டி</u>

முன்னிலை: திரு. பி.எஸ். ரஸ்கின் ராஜ், பி.ஏ., எல்.எல்.பி.,

சார்பு நீதிபதி, உசிலம்பட்டி

2026–ம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் 06–ம் நாள் திங்கட்கிழமை

<u>அசல் வழக்கு எண்.217/2023 [CNR No.TNMD240002792023]</u>

செல்வம் ……..வாதி

/ எதிர் /

மாயக்காள் …….பிரதிவாதி

இந்த வழக்கு இந்நீதிமன்றம் முன்பு 12.03.2026 அன்று இறுதியாக விசாரணைக்கு வந்த போது வாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.S.கணபதி அவர்கள் முன்னிலையாகியும், பிரதிவாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.P.G.அழகர்சாமி அவர்கள் முன்னிலையாகி வா.சா.1–ஐ குறுக்கு விசாரணை செய்ய முன்னிலையாகாததால் தோன்றாத்தரப்பினராக கருதப்பட்டு வழக்கு ஆவணங்கள் மற்றும் சாட்சியங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டு இதுநாள் வரை இந்நீதிமன்ற பரிசீலனையில் இருந்து வந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும் ஒருதலைப்பட்ச……

<u>தீர்ப்புரை</u>

பிரதிவாதி வாதியிடம் மீதக் கிரையத் தொகை ரூ.4,00,000/–ஐ பெற்றுக்கொண்டு, தாவா சொத்தை வாதி பெயருக்கு கிரைய பத்திரம் பதிந்து கொடுக்க உத்தரவிட கோரியும், தவறும் பட்சத்தில் இந்நீதிமன்றமே வாதி பெயருக்கு தாவா சொத்தை கிரையம் பதிந்து கொடுக்க உத்தரவிடக் கோரியும், வழக்கின் செலவுத் தொகைகளை பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு செலுத்த உத்தரவிடக் கோரியும்,

அல்லது மாற்று பரிகாரமாக

வாதி பிரதிவாதியிடம் செலுத்திய கிரைய முன் பணம் ரூ.3,00,000/–த்திற்கு ஒப்பந்த தேதியிலிருந்து வருட 12% வட்டியுடன் திரும்ப செலுத்த உத்தரவிடக்கோரி வாதியால் தாவா வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

<u>2) வழக்குரையின் சுருக்கம்:–</u>

i) தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு கடந்த 19.10.2012–ம் தேதியிட்ட தானசெட்டில்மெண்ட் பத்திரம் மூலம் பாத்தியப்பட்டதாகும். பிரதிவாதி தாவா சொத்தை கிரையம் செய்வதற்காக வாதியை அணுகி கேட்ட போது, தாவா சொத்தினைப் பொறுத்து ரூ.7,00,000/– என கிரையம் பேசி முடிக்கப்பட்டு, முன் தொகையாக கடந்த 09.06.2017 அன்று ரூ.3,00,000/– பிரதிவாதியிடம் வாதி கொடுத்துள்ளார். கிரைப்பத்திரம் பதிவு செய்ய 5 ஆண்டு காலம் அவகாசம் நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி காலத்திற்குள் வாதி பிரதிவாதியிடம் மீத கிரைய தொகை ரூ.4,00,000/– கொடுத்து தாவா சொத்தை கிரையம் பதிந்து கொடுக்க கூறிய போது பிரதிவாதி இப்போ, பிறகு என காலம் தாழ்த்தி

வந்துள்ளார். இந்நிலையில், பிரதிவாதி தாவா சொத்துக்களை லோகநாதன் என்பவருக்கு வாய்மொழியாக அடமானம் வைத்து, தாவா சொத்தின் அனுபவத்தை அவர் வசம் ஒப்படைத்து பிரதிவாதி அவரது வாக்குறுதியை மீறியுள்ளார். மேலும், பிரதிவாதி வாதியிடம் 09.06.2017-ம் தேதிய கிரைய ஒப்பந்தத்தை ரத்து செய்து மற்றொரு கிரைய ஒப்பந்த ஆவணம் ஏற்படுத்திக்கொள்ளலாம் என கூறியதால் கடந்த 26.05.2022-ம் தேதி மேற்படி கிரைய ஒப்பந்ததை ரத்து செய்து அன்றைய தினமே மற்றொரு கிரைய ஒப்பந்தத்தை எழுதியுள்ளார்கள். மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தப்படி மீத கிரைய தொகை ரூ.4,00,000/-ஐ வாதியிடமிருந்து பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு 08.06.2022-ம் தேதிக்குள் வாதிக்கோ அல்லது அவர் நியமிக்கும் நபருக்கோ கிரையம் பதிந்து கொடுக்க வேண்டும். ஆனால், பிரதிவாதி 26.05.2022-ம் தேதிய கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் 1/3 பாக கிணறு உரிமை என்று காட்டப்பட்டுள்ளது. 09.06.2017-ம் தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்தில் முழு கிணறு உரிமை என்று எழுதப்பட்டுள்ளது.

அடுத்ததாக, வாதிக்கு பிரதிவாதி கடந்த 26.05.2022-ம் தேதி ரூ.3,00,000/- பெற்றுக்கொண்டு மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்தை ரத்து செய்ய வருமாறு வழக்கறிஞர் அனுப்பியுள்ளார். வாதி 03.08.2022-ம் தேதி மீதி கிரைய பாக்கி தொகையை பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு தாவா சொத்தை கிரையம் பதிந்து கொடுக்க வருமாறு பதில் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார். பிரதிவாதி பதில் அறிவிப்பை பெற்றுக்கொண்ட பிறகும் உசிலம்பட்டி, மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் பொய்யான விவரங்களை கூறி வழக்கு தாக்கல்

செய்துள்ளார். பிரதிவாதி வாதியை ஏமாற்றும் நோக்கத்துடன் செயல்பட்டு வருகிறார். எனவே, பிரதிவாதி மீத கிரைய பாக்கித் தொகையை வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு தாவா சொத்தை வாதி பெயருக்கு கிரையம் பதிந்து கொடுக்க உத்தரவிடக் கோரியும், வழக்கின் செலவுத் தொகை கோரியும் வாதியால் தாவா வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2) எதிர்வழக்குரையின் சுருக்கம்:–

தாவா சொத்துக்களை வாதிக்கு பிரதிவாதி கிரைய ஒப்பந்தம் செய்து கொடுத்ததாக கூறுவது தவறாகும். பிரதிவாதி வாதியை அணுகி ரூ.3,00,000/– கடனாக கொடுக்கும்படி கேட்டுள்ளார். மேற்படி கடனுக்கு ஆதரவாக கடந்த 09.06.2017–ல் கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தப்பட்டது. மேற்படி கடனுக்கு ஆதரவாக எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஒப்பந்தத்தில் ரூ.7,00,000/– என ஒரு பாதுகாப்பிற்காக எழுதப்பட்டுள்ளது. தாவா சொத்துக்களை வாதிக்கு ரூ.7,00,000/–த்திற்க கிரையம் செய்யும் நோக்கத்தில் எழுதப்படவில்லை. பிரதிவாதி தாவா சொத்துக்களை செக்காணூரணி கானரா வங்கியில் கடன் பெற்று அடமானம் வைத்திருப்பதாகவும், லோகநாதன் என்பவருக்கு ஒத்தி வைத்ததாகவும் குறிப்பிட்டுள்ளார். பாக்கி கிரைய தொகை ரூ.4,00,000/–த்தை வாதியிடம் இருந்து பெற்றுக்கொள்ள 5 வருடங்கள் என கால நிர்ணயம் செய்யப்பட்டதாக சொல்வது தவறாகும். 09.06.2022 வரை வாதி பாக்கி கிரையத் தொகையான ரூ.4,00,000/–த்தை பிரதிவாதியிடம் கொடுத்து கிரையத்தை முடிக்க ஏன் நடவடிக்கை எடுக்கவில்லை என்பதற்கு வாதி எந்த காரணமும்

சொல்லவில்லை. தாவா சொத்தை தற்போது வரை வாதி தான் அனுபவித்து வருகிறார்.

அடுத்ததாக, கடந்த 09.06.2017-ம் தேதியிட்ட ஆவணத்தில் குறிப்பிட்ட காலக்கெடு முடிவடையும் சந்தர்ப்பத்தில் பிரதிவாதியை அணுகி வாதி 09.06.2017-ம் தேதியிட்ட ஆவணம் காலாவதியாகும் நிலையில் இருப்பதால் அதனை ரத்து செய்து விட்டு புதிய ஆவணத்தை பதிந்து கொள்ளலாம் என கூறியுள்ளார். அதன்படி, கடந்த 26.05.2022-ல் மற்றொரு ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி ஆவணத்தை நடைமுறைப்படுத்த வேண்டும் என்ற எண்ணத்தில் எழுதப்படவில்லை. எனவே, மேற்படி ஆவணத்தின் அடிப்படையில் வாதி பிரதிவாதி மீது ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோர முடியாது. எனவே, தாவா வழக்கு தள்ளுபடி செய்ய வேண்டிய ஒன்று ஆகும். இந்நிலையில், பிரதிவாதிக்கு ஓரளவு பொருளாதார நெருக்கடி தீர்ந்ததும் வாதியை அழைத்து மேற்படி கடன் தொகையை பெற்றுக்கொள்ளும்படி கூறியுள்ளார். ஆனால் வாதி மறுத்துவிட்டார். தற்போது பிரதிவாதி நீதிமன்றம் குறிப்பிடும் காலத்திற்குள் ரூ.3,00,000/-ஐ நீதிமன்றத்தில் வைப்பிடு செய்ய தயராக உள்ளார். எனவே, வாதியின் வழக்கை தள்ளுபடி செய்யக் கோரி பிரதிவாதியால் எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

4) இவ்வழக்கின் வழக்குரை, எதிர் வழக்குரை ஆகியவைகள் பரிசீலிக்கப்பட்டு வழக்கு பிரச்சனைக்கு தீர்வுகாண கீழ்கண்ட எழுவினாக்கள் வனையப்பட்டுள்ளன.

1. Whether the plaintiff is ready on willingly to purchase the suit property?
2. Whether the sale agreement dated 26.05.2022 is executed by the defendant in lieu of money loan?
3. whether the plaintiff is entitled for decree for specific performnace?
4. What other relief of the plaintiff is entitled?

5) வாதி தரப்பில் வாதி வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.7 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதிகள் தரப்பில் சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

<u>6) எழுவினாக்கள் 1 முதல் 3-க்கான தீர்வு:-</u>

1. வழக்கிடைச் சொத்தை வாதி கிரையம் வாங்குவதற்கு விருப்பத்துடனும், தயாராகவும் இருந்தாரா?
2. 26.05.2022-ம் தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் பிரதிவாதியால் பணம் கடன் பெற்றதற்காக எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டதா?
3. வாதி கோரும் ஏற்பதை ஆற்றுக பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதா?

i) முதலாவதாக, தாவா வழக்கில் வாதி வா.சா.1 ஆக சாட்சியம் அளித்தார். அவர் தன்னுடைய முதல் விசாரணை சாட்சியத்தில், கடந்த 26.05.2022-ம் தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்தத்தை வா.சா.ஆ.3 ஆக குறியீடு செய்தார். பிரதிவாதி தரப்பில் மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தம் பணம் கடன் வாங்கியதற்காக எழுதிக் கொடுத்தது என எதிர்வாதம்

செய்தாலும், வா.சா.ஆ.3 கிரைய ஒப்பந்தமானது பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணமாகும். மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுவதற்கு முன்பாகவே 09.06.2017 அன்று பிரதிவாதி தாவா சொத்தைப் பொறுத்து வாதிக்கு கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவு செய்ததாக வா.சா.ஆ.1 தெளிவுபடுத்துகிறது. அதன் பிறகு உரிய காலத்தில் பிரதிவாதி கிரையம் பதிந்து கொடுக்காததால் வாதியும், பிரதிவாதியும் சமரசமாக கடந்த 26.05.2022 அன்று மேற்படி வா.சா.ஆ.1 கிரையம் ஒப்பந்தத்தை ரத்து செய்துவிட்டு புதியதாக வா.சா.ஆ.3 கிரைய ஒப்பந்தம் 26.05.2022–ல் ஏற்படுத்தியிருக்கிறார்கள். ஆக, மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தம் கடனுக்காக எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டது என கூறுவது நம்பும்படியாக இல்லை. மேலும், மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தமானது, பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் என்பதால் மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்தை மறுத்து நிரூபிக்க வேண்டியது பிரதிவாதியின் சுமையாகும்.

ii) அடுத்ததாக, தாவா கிரைய ஒப்பந்தப்படி, தாவா சொத்தை கிரையம் பதிந்து கொடுக்குமாறு பிரதிவாதிக்கு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பியதாக வா.சா.ஆ.4 தெளிவுபடுத்துகிறது. மேற்படி அறிவிப்பிற்கு பிரதிவாதி பதில் அறிவிப்பு அனுப்பியதாக வா.சா.ஆ.5 ஆவணம் தெளிவுபடுத்துகிறது. மேற்படி வா.சா.ஆ.5–ஐ பரிசீலனை செய்யும் போது, பிரதிவாதி ரூ.3,00,000/– திரும்ப செலுத்த தயாராக உள்ளார். ஆகையால், வா.சா.ஆ.3 கிரைய ஒப்பந்தத்தை ரத்து செய்ய வேண்டும் என்பதாகும். பிரதிவாதி வாதிக்கு கொடுக்க வேண்டியதாக சொல்லப்படும் ரூ.3,00,000/–ஐ நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்வதற்கு

பிரதிவாதி முன்னிலையாகவில்லை. வாதியை குறுக்கு விசாரணை செய்வதற்கு பிரதிவாதி முன்னிலையாகவில்லை. ஆக, வா.சா.ஆ.3 கிரைய ஒப்பந்தப்படி தாவா சொத்தை வாதி கிரையம் வாங்குவதற்கு விருப்பத்துடனும், தயாராகவும் இருந்துள்ளார் என்பது வாதியின் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பிலிருந்து தெரிய வருகிறது. ஆகவே, தாவா கிரைய ஒப்பந்தமானது, கடனுக்காக எழுதப்பட்டது அல்ல என்பதும், வாதி கேட்கும் ஏற்பதை ஆற்றுக பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கது எனவும் எழுவினாக்கள் 1 முதல் 3 வாதிக்கு ஆதரவாக தீர்மானிக்கப்படுகிறது.

7) எழுவினா 4—க்கான தீர்வு:—

3. வாதிக்கு கிடைக்கக் கூடிய இதர பரிகாரங்கள் என்ன?

வாதியின் வழக்கு செலவுத் தொகையுடன் அனுமதிக்கப்படுகிறது.

இறுதியாக, வாதியின் வழக்கு செலவுத் தொகையுடன் அனுமதிக்கப்பட்டு, பிரதிவாதி மீத கிரையத் தொகை ரூ.4,00,000/—ஐ வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு தாவா சொத்தை ஒரு மாத காலத்திற்குள் வாதிக்கு கிரையம் பதிந்து கொடுக்க வேண்டும் என்றும், தவறும் பட்சத்தில் வாதி மீத கிரைய தொகையை இந்நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்து நீதிமன்றம் மூலம் கிரையம் பெற்றுக்கொள்ளலாம் என்றும் தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இத்தீர்ப்புரை என்னால் சுருகெழுத்து – தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் நேரடியாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால் பிழைநீக்கம் மேற்கொண்டு இன்று 2026–ம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 06–ம் நாள் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

P S RUSKIN RAJ
Digitally signed by P S RUSKIN RAJ
Date: 2026.04.06 15:27:01 +0530

சார்பு நீதிபதி,

உசிலம்பட்டி.

<u>**வாதி தரப்பு சாட்சி:–**</u>

வா.சா.1 செல்வம் **(வாதி)**

<u>**வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்:–**</u>

வா.சா.ஆ.1	09.06.2017	பிரதிவாதி வாதிக்கு எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்தின் அசல்
வா.சா.ஆ.2	26.05.2022	மேற்படி கிரைய ஒப்பந்த ரத்து பத்திரத்தின் அசல்
வா.சா.ஆ.3	26.05.2022	பிரதிவாதி வாதிக்கு எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்தின் அசல்
வா.சா.ஆ.4	29.07.2022	பிரதிவாதி அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பின் சார்வு நகல்
வா.சா.ஆ.5	03.08.2022	பிரதிவாதி அனுப்பிய அறிவிப்பிற்கு வாதி அனுப்பிய பதிலறிவிப்பு அலுவலக நகல்
வா.சா.ஆ.6	---	அசல் வழக்கு எண். 163/2022 வழக்கின் பிராது நகல்
வா.சா.ஆ.7	---	அசல் வழக்கு எண். 163 / 2022 வழக்கில் வாதி தாக்கல் செய்த எதிர்வழக்குரை நகல்

<u>பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள்:—</u>

––– இல்லை –––

P S RUSKIN RAJ

Digitally signed by P S RUSKIN RAJ
Date: 2026.04.06 15:27:07 +0530

சார்பு நீதிபதி,

உசிலம்பட்டி.

சார்பு நீதிமன்றம், உசிலம்பட்டி.

அசல் வழக்கு எண். 217 / 2023

வரைவு / சீரான / தீர்ப்புரை

நாள்:– 06.04.2026.