<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.159/2022 [CNR No.TNMD240002962022]</u>

1) விஜய் பிரபாகர் ……..வாதி

/ எதிர் /

1) கலைச்செல்வன்
2) தங்கமலர்
3) சார்பதிவாளர், செக்காணூரணி
4) மாவட்ட பதிவாளர் ....பிரதிவாதிகள்

இந்த வழக்கு இந்நீதிமன்றம் முன்பு 26.03.2026 அன்று இறுதியாக விசாரணைக்கு வந்த போது வாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.A.C.பாலச்சந்திரன் அவர்கள் முன்னிலையாகியும், 1–ம் பிரதிவாதி குறித்து நாளிதழ் விளம்பரம் செய்தும் அவர் நீதிமன்றத்தில் ஆஜராகாததால் அவர் தோன்றாத்தரப்பினராக கருதப்பட்டும், 2–ம் பிரதிவாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.S. சுமேஷ் அவர்கள் முன்னிலையாகி எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்யாததால் அவர் தோன்றாத்தரப்பினராக கருதப்பட்டும், 3 மற்றும் 4 பிரதிவாதிகளுக்கு நீதிமன்ற அழைப்பாணை அனுப்பியும், அவர்கள்

நீதிமன்றத்தில் ஆஜராகாததால் அவர்களும் தோன்றாத்தரப்பினராக கருதப்பட்டு வழக்கு ஆவணங்கள் மற்றும் சாட்சியங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டு இதுநாள் வரை இந்நீதிமன்ற பரிசீலனையில் இருந்து வந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும் ஒருதலைப்பட்ச......

தீர்ப்புரை

1–ம் பிரதிவாதி வாதியிடம் மீதக் கிரையத் தொகை ரூ.1,27,000/–ஐ பெற்றுக்கொண்டு, தாவா சொத்தை வாதி பெயருக்கு கிரைய பத்திரம் பதிந்து கொடுக்க உத்தரவிட கோரியும், தவறும் பட்சத்தில் இந்நீதிமன்றமே வாதி பெயருக்கு தாவா சொத்தை கிரையம் பதிந்து கொடுக்க உத்தரவிடக் கோரியும், மேற்படி கிரையத்தைப் பொறுத்து 2, 3 பிரதிவாதிகள் எந்த வில்லங்கமும் செய்யக் கூடாது என ஒரு செயலுறுத்து கட்டளை பரிகாரம் கோரியும், வழக்கின் செலவுத் தொகைகளை பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு செலுத்த உத்தரவிடக் கோரியும் வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்காகும்.

2) வழக்குரையின் சுருக்கம்:–

i) 1–ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்தின் உரிமையாளராக இருந்து, தாவா சொத்தை அவர் கைவசம் வைத்து அனுபவம் செய்து வந்துள்ளார். மேற்படி தாவா சொத்தினை வாதிக்கு விற்பனை செய்திட வாதியிடம் கேட்டுள்ளார். வாதியும் கிரையம் வாங்க ஒப்புக்கொண்டு, வாதியும், 1–ம் பிரதிவாதியும் கடந்த 23.06.2022–ந் தேதி பதிவில்லா கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் ஒன்றை எழுதியுள்ளார்கள். மேற்படி, கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் எழுதும்போது வாதி கேட்டுக் கொண்டதற்கிணங்க, மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தபடி 1–ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்தினை

வாதிக்கு ரூ.6,27,000/–த்திற்கு (ஆறு லட்சத்து இருபத்தி ஏழாயிரம் மட்டும்) விற்பனை செய்வதாக ஒப்புக் கொண்டு முன் பணமாக ரூ.5,00,000/–த்தை கடந்த 23.06.2022–ந் தேதி 1–ம் பிரதிவாதிக்கு வாதி கொடுத்துள்ளார்.

ii) அடுத்ததாக, மேற்படி ஒப்பந்த பத்திரத்தில் ஒப்புக்கொண்டபடி வாதி 1–ம் பிரதிவாதிக்கு மீதி கிரைய தொகை ரூ.1,27,000/–த்தை மூன்று மாதங்களுக்குள், அதாவது 22.09.2022–ந் தேதிக்குள் கொடுக்க வேண்டும். வாதியிடமிருந்து மீதி கிரைய தொகையை பெற்றவுடன் 1–ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்தினை பொருத்து வாதிக்கோ வாதி கூறும் நபருக்கோ கிரைய பத்திரம் பதிந்து கொடுக்கவேண்டும். மேலும் 1–ம் பிரதிவாதி அறிவுரையின் பேரில், வாதி மறுநாளே பாதைக்கான நிலத்தை ஏற்பாடு செய்து, வழக்கு சொத்தை ஒட்டிய கிழக்கு பகுதி நிலத்தை அனுபவித்து வந்த நபருக்கு பாதைக்காக பணத்தினை வழங்கியுள்ளார். பாதைக்கான நிலத்தினை பெற்ற பிறகு வழக்கு சொத்துக்கும், பிரதான சாலைக்கும் இடையில் கிழக்கு மேற்கே சிவப்பு மற்றும் சுக்கான் மண்ணைப் பயன்படுத்தி அதிக பணம் செலவு செய்து ஒரு பாதையை வாதி அமைத்துள்ளார். இந்நிலையில் மேற்படி ஒப்பந்தத்தினை செயல்படுத்திட வாதி 1–ம் பிரதிவாதியை பலமுறை அணுகியுள்ளார். ஆனால் 1–ம் பிரதிவாதி பல பொய்யான காரணங்களைக் கூறி ஒப்பந்தத்தினை நிறைவேற்றாமல் கால தாமதம் செய்து வந்துள்ளார்.

iii) அடுத்ததாக, 2–ம் பிரதிவாதி வழக்கு சொத்திற்கு அருகில் குடியிருந்து வருகிறார். 1–ம் பிரதிவாதிக்கும் வாதிக்கும் இடையே ஏற்பட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் பற்றியும், வாதி அமைத்த பாதை பற்றியும் 2–ம் பிரதிவாதிக்கு தெரியும். இந்நிலையில் 2–ம் பிரதிவாதி கடந்த 27.07.2022–ந் தேதியன்று வழக்கு சொத்து அமைந்துள்ள கிராமத்தில் 1–ம் பிரதிவாதியிடமிருந்து தாவா சொத்தினை அவர் கிரையம் பெற்றதாக கூறியுள்ளார். இதனை அறிந்த வாதி கடந்த 27.07.2022–ந் தேதியன்று கணினியின் மூலம் தாவா சொத்திற்கான வில்லங்க சான்றிதழை பார்த்த போது தான் 1–ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்தினை 2–ம் பிரதிவாதிக்கு கடந்த 30.06.2022–ந் தேதி கிரையம் செய்து கொடுத்த விபரம் வாதிக்கு தெரிய வந்துள்ளது. மேற்படி கிரையம் பற்றி தெரிந்த வாதி 1 மற்றும் 2–ம் பிரதிவாதிகளிடம் கடந்த 30.06.2022–ந் தேதியிட்ட கிரையம் குறித்து கேட்ட போது, 1–ம் பிரதிவாதி வாதியிடம் 23.06.2022–ந் தேதி ஏற்படுத்திய கிரைய ஒப்பந்த தொகையை விட அதிக விலைக்கு வழக்கு சொத்தினை 2–ம் பிரதிவாதிக்கு கொடுத்ததாக கூறியுள்ளார்.

iv) அடுத்ததாக, வாதி 1–ம் பிரதிவாதிக்கு முன் பணமாக ரூ.5,00,000/–ம் செலுத்தியும், அவரது ஆலோசனையின் பேரில், வாதி பாதை அமைப்பதற்காக பெரும் தொகையை செலவும் செய்துள்ளார். வாதிக்கும், 2–ம் பிரதிவாதிக்கும் இடையே நீண்ட காலமாக உள்ளாட்சித் தேர்தல் தொடர்பாக முன் பகை இருந்துள்ளது. தற்போதைய சூழ்நிலையை பயன்படுத்தி 2–ம் பிரதிவாதி 1–ம் பிரதிவாதியுடன் கூட்டு சேர்ந்து வழக்கு சொத்தின் மீது மோசடியாக

கடந்த 30.06.2022–ந் தேதியன்று பதிவு செய்யப்பட்ட விற்பனை பத்திரத்தினை உருவாக்கியுள்ளார். கடந்த 23.06.2022–ந் தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் நிறைவேற்றப்படும் வரை 2–ம் பிரதிவாதி உட்பட யாரும் வழக்கு சொத்தினை வாங்க முன்வரவில்லை. கிரைய ஒப்பந்தம் மற்றும் பாதை அமைக்கப்பட்ட பிறகு தான் தாவா சொத்தானது அனைவரின் பார்வைக்கும் தெரிய வந்துள்ளது. மேலும் கடந்த 30.06.2022–ந் தேதி ஏற்படுத்தப்பட்ட கிரைய பத்திரம் சட்டப்படி செல்லாத ஒன்று மற்றும் நடைமுறைக்கு வராத ஒன்றாகும், மேலும் அது வாதியை எந்தவிதத்திலும் கட்டுப்படுத்தாது. மேலும் 2–ம் பிரதிவாதி மோசடியாக ஏற்படுத்திய கிரைய பத்திரத்தினை வலுப்படுத்துவதற்காக அடுத்தடுத்த பத்திரங்களை பதிவு செய்ய நடவடிக்கை எடுத்த வருகிறார். இதனால் வாதி 3–ம் பிரதிவாதியிடம் தாவா சொத்து தொடர்பாக எவ்வித ஆவணத்தையும் பதிவு செய்ய வேண்டாமென்று ஆட்சேபனை மனுக் கொடுத்துள்ளார். ஆனால் 3–ம் பிரதிவாதி, வாதியிடம் வாய்மொழியாக நீதிமன்ற உத்தரவின் பேரில் மட்டுமே அத்தகையை பதிவை தடுக்க முடியும் என்று கூறி வாதி கொடுத்த ஆட்சேபனை மனுவினை பெற மறுத்துள்ளார். 4–ம் பிரதிவாதி, 3–ம் பிரதிவாதியின் உயர் அதிகாரி என்பதால் இவ்வழக்கில் ஒரு தரப்பினராக சேர்க்கப்பட்டுள்ளார். வாதி தற்போதும் மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தப்படி செயல்பட தயாராகவும், விருப்பமாகவும் உள்ளதால் வாதி தாவா வழக்கினை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

3) வாதி தரப்பில் வாதி வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு வா.சா.ஆ.1 மற்றும் வா.சா.ஆ.2 சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதிகள் நீதிமன்றத்தில் ஆஜராகாததால் அவர்கள் தோன்றாத்தரப்பினராக கருதப்பட்டுள்ளார்கள்.

4) தீர்மானிக்கப்படவேண்டிய பிரச்சனை:-

வாதி தாக்கல் செய்திருக்கும் இவ்வழக்கானது, அனுமதிக்கப்படவேண்டிய ஒன்றா? அல்லது இல்லையா? என்பதாகும்.

5) பிரச்சனைக்குரிய தீர்வு:-

i) வாதி தரப்பு வாதங்கள் கேட்கப்பட்டது. வாதிகள் தாக்கல் செய்திருக்கும் இவ்வழக்கானது அனுமதிக்கப்படவேண்டிய ஒன்றா? அல்லது இல்லையா? என்பது குறித்து பார்க்கும்பொழுது, முதலாவதாக, தாவா வழக்கில் வாதி வா.சா.1 ஆக சாட்சியம் அளித்தார். அவர் தன்னுடைய முதல் விசாரணை சாட்சியத்தில், தாவா சொத்து கிரையம் சம்பந்தமாக 1-ம் பிரதிவாதி வாதியிடம் கடந்த 23.06.2022-ம் தேதி ஒரு கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதிக் கொடுத்தார். மேற்படி, கிரைய ஒப்பந்தத்தை வா.சா.ஆ.1 ஆக குறியீடு செய்தார். அதன் அடிப்படையில், தாவா சொத்தை 1-ம் பிரதிவாதி ரூ.6,27,000/-த்திற்கு (ஆறு லட்சத்து இருபத்தி ஏழாயிரம் மட்டும்) விற்பனை செய்வதாக ஒப்புக் கொண்டு, முன் பணமாக ரூ.5,00,000/-த்தை கடந்த 23.06.2022-ந் தேதி 1-ம் பிரதிவாதிக்கு வாதி கொடுத்தார். இந்நிலையில், 1-ம் பிரதிவாதி கடந்த 30.06.2022-ம் தேதி தாவா சொத்தை 2-ம் பிரதிவாதிக்கு கிரையம் கொடுத்தார். மேற்படி விபரம், வாதிக்கு 27.07.2022 அன்று, தாவா சொத்தை வில்லங்கம் பார்த்த

போது தெரிய வந்தது. மேற்படி, 1–ம் பிரதிவாதி வாதியிடம் செய்து கொண்ட கிரைய ஒப்பந்தம் நிலுவையில் இருக்கும் போது, 1–ம் பிரதிவாதி 2–ம் பிரதிவாதிக்கு செய்து கொடுத்த கிரையம், சட்டத்திற்கு புறம்பான கிரையமாகும். ஆகையால், 1–ம் பிரதிவாதி 2–ம் பிரதிவாதிக்கு எழுதிக் கொடுத்த கிரைய ஆவணம் சட்டப்படியான கிரைய ஆவணம் அல்ல என்பதால், 1–ம் பிரதிவாதி கடந்த 23.06.2022–ந் தேதிய கிரைய ஒப்பந்தப்படி, வாதியிடமிருந்து மீத கிரைய தொகை ரூ.1,27,000/–ஐ பெற்றுக் கொண்டு, தாவா சொத்தை வாதிக்கு கிரையம் செய்து கொடுக்க வேண்டும். மேலும், 2–ம் பிரதிவாதிகள் பெயரிலுள்ள கிரைய ஆவணத்தை 3–ம் பிரதிவாதி ரத்து செய்து கொடுக்க ஒரு செயலுறுத்துகட்டளை பரிகாரம் வழங்க வேண்டும் என்பதாகும். தாவா வழக்கில் பிரதிவாதிகள் ஒருதலைப்பட்சமாகியுள்ளார்கள். வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்தப்படி, 23.06.2022–ந் தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் நிலுவையில் இருக்கும் போது, 1–ம் பிரதிவாதி 2–ம் பிரதிவாதிக்கு தாவா சொத்தை கிரையம் பதிந்து கொடுத்தது சட்டப்படிான கிரையம் அல்ல என்பதால், 1–ம் பிரதிவாதி வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்தப்படி, தாவா சொத்தை வாதிக்கு கிரையம் பதிந்து கொடுக்க வேண்டும் என்றும், 2–ம் பிரதிவாதி பெயரிலுள்ள கிரைய ஆவணத்தை 3, 4 பிரதிவாதிகள் ரத்து செய்ய வேண்டும் என வாதி கோரும் செயலுறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் மற்றும் ஏற்பதை ஆற்றுக பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கது என தீர்மானிக்கப்படுகிறது.

இறுதியாக, வாதியின் வழக்கு செலவுத் தொகையுடன் அனுமதிக்கப்பட்டு, 1–ம் பிரதிவாதி மீத கிரையத் தொகை ரூ.1,27,000/–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, 2–ம் பிரதிவாதி பெயரிலுள்ள கிரைய ஆவணத்தை 3, 4 பிரதிவாதிகள் ரத்து செய்ய வேண்டும் என்றும், வாதி கோரும் செயலுறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் மற்றும் ஏற்பதை ஆற்றுக பரிகாரம் வாதிக்கு வழங்கி 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 18:16:16 +0530

சார்பு நீதிபதி,

உசிலம்பட்டி.

<u>**வாதி தரப்பு சாட்சி:–**</u>

வா.சா.1 விஜய் பிரபாகர் **(வாதி)**

<u>வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்:–</u>

வா.சா.ஆ.1	23.06.2022	கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்தின் அசல்
வா.சா.ஆ.2	---	தாவா சொத்தின் புகைப்படத்தின் அசல்

P S RUSKIN RAJ

Digitally signed by P S RUSKIN RAJ
Date: 2026.04.06 18:16:23 +0530

சார்பு நீதிபதி,

உசிலம்பட்டி.

சார்பு நீதிமன்றம், உசிலம்பட்டி.
அசல் வழக்கு எண். 159 / 2022
வரைவு / சீரான / தீர்ப்புரை
நாள்:- 06.04.2026.