முதலாவது கூடுதல் மாவட்ட மற்றும் அமர்வு நீதிமன்றம்,
இராணிப்பேட்டை.

முன்னிலை : திரு.M. செல்வம், M.L.,
முதலாவது கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி, (முழு பொறுப்பு)
இராணிப்பேட்டை.

2024 ம் வருடம் ஏப்ரல் திங்கள் 29 ஆம் நாள் திங்கள்கிழமை

அ.வ.எண்.89/2023

(CNR No.TNVL120008322023)

C. ஜெயபாலன் ... வாதி

/எதிர்/

பூசா ...பிரதிவாதி.

இந்த வழக்கு 15.04.2024 அன்று என் முன்பு இறுதி விசாரணைக்கு வந்து வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.S.S. தர்மராஜ் அவர்கள் ஆஜராகியும், பிரதிவாதி தரப்பில் எதிர் வழக்குரை தாக்கல் செய்யாததால் தோன்றா தரப்பினராக கருதப்பட்டு, வாதி தரப்பு வாதங்களை கேட்டும், சாட்சிய சான்றாவணங்களை பரிசீலனை செய்தும், இது நாள் வரை இந்நீதிமன்ற பரிசீலனையில் இருந்து வந்தும், இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்

தீர்ப்புரை

1. 30.09.2017 ஆம் தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்தத்தை அனுசரித்து ஏற்றதை ஆற்றுதல் பரிகாரம் கோரியும் (அல்லது) மாற்று பரிகாரமாக

பிரதிவாதி ரூ.7,00,000/– த்தை வட்டியுடன் வாதிக்கு திருப்பி செலுத்தவும், நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை கோரியும் மற்றும் இவ்வழக்கு செலவுத் தொகை கோரியும் வாதியால் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. வாதி தாவாவில் கூறியுள்ள சங்கதிகளின் சுருக்கம்.

பிரதிவாதி தாவா சொத்து மற்றும் இதர சில சொத்துக்களுக்கு உரிமையாளர். மேற்படி சொத்துக்களை பிரதிவாதி 21.11.2005 ஆம் தேதியிட்ட கிரைய பத்திரத்தின் மூலம் கிரையம் பெற்றுள்ளார். பிரதிவாதி வாதிக்கு தாவா சொத்தை ரூ.9,00,000/–ற்க்கு விற்பனை செய்வதாக ஒப்புக்கொண்டு 30.09.2017 ஆம் தேதி கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதி அன்றைய தினமே வாதி முன்பணமாக ரூ.7,00,000/– பிரதிவாதிக்கு கொடுத்ததை பெற்றுக் கொண்டு, பிரதிவாதி காலதாமதம் செய்து 12.01.2018 ஆம் தேதி ஆற்காடு சார் பதிவகத்தில் கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவு செய்து மீதி கிரைய தொகையான ரூ.2,00,000/–ஐ ஒப்பந்த தேதியிலிருந்து 3 வருட காலத்திற்குள் பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டு கிரையப் பத்திரம் பதிவு செய்து தருவதாக ஒப்புக் கொண்டுள்ளார். 05.09.2023 ஆம் தேதியிட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்புவதற்கு முன்பு தான் 30.09.2017 ஆம் தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்தத்தில் 1 ஏக்கர் 70 செண்ட் நிலத்திற்கு பதிலாக 1 ஏக்கர் 60 செண்ட் நிலம் என்று தவறுதலாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது வாதிக்கு

தெரியவந்தது. வாதி மீதி கிரைய தொகையை கொடுத்து கிரையம் செய்து கொள்ள எப்போதும் தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் இருந்த நிலையில், பிரதிவாதியிடம் மீதி கிரையத் தொகை ரூ.2,00,000/- பெற்றுக் கொண்டு கிரைய பத்திரம் எழுதி தருமாறு பலமுறை நேரில் கேட்டும் பிரதிவாதி எழுதி தராமல் காலதாமதம் செய்து வந்ததால் வாதி 05.09.2023 அன்று பிரதிவாதிக்கு வழக்கறிஞர் மூலம் சட்ட அறிவிப்பு கொடுத்தார், அதனை பிரதிவாதியின் பக்கத்து வீட்டுக்காரரான நீலகண்டன் பெற்றுக் கொண்டு எந்த பதில் அறிவிப்பும் கொடுக்கவில்லை. பிரதிவாதி மீதி கிரைய தொகையை பெற்றுக் கொண்டு கிரைய பத்திரம் எழுதி தர முன்வராததால் வாதி இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

3. பிரதிவாதி எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்யாததால் தோன்றா தரப்பினராக கருதப்பட்டுள்ளார்.

4. வாதி தரப்பில் வாதி வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.4 வரையான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

5. வாதி தாவாவில் கோரியபடி பரிகாரங்கள் பெற தகுதியானவர் தானா? என்பதே தீர்வு காணவேண்டிய பிரச்சனையாகும்.

தீர்வு :- வாதியான வா.சா.1 வழக்கிலும் தன் சாட்சியத்திலும் தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு வா.சா.ஆ.1 கிரைய பத்திரம் மூலம் பாத்தியமாகி பிரதிவாதி தாவா சொத்தான 1 ஏக்கர் 70 செண்ட் நிலத்தை

ரூ.9,00,000/–ற்க்கு தனக்கு விற்பனை செய்ய சம்மதம் தெரிவித்து 30.09.2017 ல் வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தம் நிறைவேற்றப்பட்டதாகவும், கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படி தான் பிரதிவாதியிடம் ரூ.7,00,000/– முன்பணமாக கொடுத்ததாகவும் கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படி பிரதிவாதி கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவு செய்யாமல் காலதாமதம் செய்து 12.01.2018 ஆம் தேதி ஆற்காடு சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவு செய்யப்பட்டதாகவும் 05.09.2023 ல் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு வா.சா.ஆ.3 தயார் செய்து அனுப்பும் போது தான் வா.சா.ஆ.2 ல் 1 ஏக்கர் 70 செண்ட் என்று குறிப்பிடுவதற்கு பதிலாக 1 ஏக்கர் 60 செண்ட் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது தெரியவந்தது என்றும் 1 ஏக்கர் 70 செண்ட் நிலம் தான் கிரையம் செய்து கொடுக்க கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவு செய்ததாகவும் கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படி பிரதிவாதியிடம் மீதி தொகையை கொடுத்து கிரைய பத்திரம் செய்துக்கொள்ள தான் தயாராக இருந்தும் பிரதிவாதி காலம் தாழ்த்தி வந்ததால் 05.09.2023 ஆம் தேதி வா.சா.ஆ.3 வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு கொடுத்த பிறகும் பிரதிவாதி வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை பெற்றுக் கொண்டும் வா.சா.ஆ.2 ன் படி கிரையப் பத்திரம் எழுதிக்கொடுக்க முன்வராமல் 3 ம் நபருக்கு அதிகத் தொகைக்கு விற்க முயற்சி செய்து வந்ததால் வழக்கினை தாக்கல் செய்ததாகவும் தாவாப்படி தீர்ப்பாக கோரியுள்ளார்.

6. இவ்வழக்கில் பிரதிவாதி நீதிமன்றத்தில் ஆஜரான போதிலும் பின்னிட்டு எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்யாததால்

தோன்றாதரப்பினராக கருதப்பட்டுள்ளார். வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தம் 30.09.2017 ஆம் தேதி ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள நிலையில் கிரைய ஒப்பந்தத்தில் 3 வருடத்திற்குள் கிரைய பத்திரம் எழுதிக்கொள்ள கூறப்பட்டுள்ள நிலையில் அதன்பிறகு 3 வருடங்களுக்குள் 22.09.2023 ல் வாதி வழக்கினை தாக்கல் செய்துள்ளார். வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தில் 1 ஏக்கர் 70 செண்ட் நிலத்தை வாதிக்கு, பிரதிவாதி கிரையம் கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு எண்ணால் 1 ஏக்கர் 70 செண்ட் நிலம் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ள போதிலும் கிரைய ஒப்பந்தப்படி பிரதிவாதி மீதி தொகையை பெற்றுக்கொண்டு கிரையம் அளிக்காத நிலையில் மீதி கிரைய தொகை ரூ.2,00,000/—யை வாதி நீதிமன்றத்தில் இ—சலான் மூலம் செலுத்தியுள்ளார். வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள நிலையில் அதனை அனுசரித்து வாதி வா.சா.1 சாட்சியம் அளித்துள்ள நிலையில் கிரைய ஒப்பந்தத்தை மறுத்து பிரதிவாதி எவ்வித சாட்சியமும் அளிக்காததால் வாதி தாவாவில் கோரியபடி ஏற்றதை ஆற்றுதல் பரிகாரம் வழக்கு செலவுத்தொகையுடன் பெற தகுதியானவர் என முடிவு செய்கிறேன்.

முடிவாக இவ்வழக்கு செலவுத்தொகையுடன் அனுமதிக்கப்பட்டு, வாதி நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்துள்ள பாக்கி தொகை ரூ.2,00,000/— 30.09.2017 ஆம் தேதியிட்ட வா.சா.ஆ.2 கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படி பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு இத்தீர்ப்புரைக்கு பின்பு 3 மாதகாலத்திற்குள் வழக்கு சொத்தினை பிரதிவாதி, வாதி பெயருக்கு

கிரைய பத்திரம் எழுதிக்கொடுத்து வழக்கு சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்படவேண்டும் என்று ஏற்றதை ஆற்றுதல் பரிகாரம் வழங்கியும், தவறும் பட்சத்தில் நீதிமன்றமே வாதியின் செலவில் வாதியின் பெயரில் கிரையப்பத்திரம் எழுதிக்கொடுத்து வழக்கு சொத்தின் சுவாதீனத்தை வாதி வசம் ஒப்படைக்கப்படவேண்டும் என்று தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது. மாற்று பரிகாரம் மற்றும் இதர பரிகாரங்கள் பொறுத்து வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது.

இந்தத் தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்து–தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு, அவரால் சுருக்கெழுத்தில் எழுதப்பட்டு பின்னர் கணினியில் விரிவாக்கம் செய்யப்பட்டு, அதன் பின்பு என்னால் சரி பார்க்கப்பட்டு, 2024ம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 29ம் நாளாகிய இன்று என்னால் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

முதலாவது கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி, (முழுபொறுப்பு)
இராணிப்பேட்டை.

<u>**வாதி தரப்பு சாட்சி**</u>

வா.சா.1. திரு.ஜெயபாலன்

<u>வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்</u>

வா.சா.ஆ.1	21.11.2005 ம் தேதியிட்ட அசல் விக்கிரைய பத்திரம்
வா.சா.ஆ.2	30.09.2017 ம் தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட்டு.
வா.சா.ஆ.3	05.09.2023 ம் தேதியிட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு
வா.சா.ஆ.4	ஒப்புதல் அட்டை.

முதலாவது கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதி, (முழுபொறுப்பு)
இராணிப்பேட்டை.