மூன்றாம் கூடுதல் மாவட்ட/அமர்வு நீதிமன்றம், சேலம்

முன்னிலை - திரு.வே.புகழேந்தி, இளநிலைச் சட்டம்,
மாவட்ட நீதிபதி

2026–ஆம் ஆண்டு மார்ச் திங்கள் 27–ஆம் நாள் வெள்ளிக்கிழமை

திருவள்ளுவர் ஆண்டு 2057 பங்குனித் திங்கள் 13–ஆம் நாள்

முதலேற்பு வழக்கு எண்.37/2019
CNR No. TNSA01-000614-2019

01. B. அழகேசன்
02. S. பிரபு
03. A. பசுபதி ...வாதிகள்

–எதிர்–

01. கமலம்
02. சித்ரா
03. சந்திரா
04. S. சிங்காரவேலன்
05. S. சிவகுமார்
06. S. சரவணன் ...பிரதிவாதிகள்

IIIrd ADJ Court, Salem

இந்த வழக்கில் வாதிகளுக்காக வழக்குரைஞர் **திரு.S.S.விஜயராகவன்** அவர்களும் பிரதிவாதிகளுக்காக வழக்குரைஞர் **திரு.M.ஜாகீர் அஹமது** அவர்களும் தோன்றினர். இந்த வழக்கு இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது இரு தரப்பினரும் முன்வைத்த வாதங்களை கேட்டும் வாதுரைகளை ஓர்வுசெய்தும் சான்றுகளை ஆய்ந்தும் இந் நாள்வரை நிலுவையில் இருந்துவந்த இந்த வழக்கில் இன்று இந் நீதிமன்றம் தீர்ப்புரை பகர்கிறது.

தீர்ப்புரை

முகவுரை

வாதிகளும் பிரதிவாதிகளின் தகப்பனார் சிவமும் வழக்குச் சொத்தைப் பொறுத்து 10.04.2013-ஆம் நாள் ஏற்படுத்திக்கொண்ட விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின்மீது கொடுக்கப்பட்ட முன்பணம் 98,40,000/-உரூபாய், அதற்கு இந்த வழக்குத் தொடுக்கப்பட்ட நாள்வரை 6% பின்வட்டி என மொத்தம் 1,13,16,000/-உரூபாயை பிரதிவாதிகளிடமிருந்து வசூலிக்கக் கோரி வாதிகள்

உரிமையியல் நடைமுறைத் தொகுப்புச் சட்டத்தின் 07-ஆம் வகுமுறையின் 01-ஆம் விதியின்கீழ் இந்த வழக்கைத் தொடுத்துள்ளனர்.

வழக்குரையின் சுருக்கம்

01. சேலம் மேற்கு பதிவு மாவட்டம், மகுடஞ்சாவடி துணை பதிவு மாவட்டம், சங்ககிரி வருவாய் வட்டம், இடங்கணசாலை ஊர் பிரிபடா புல எண் 126/3, பிரிபட்ட புல எண் 126/3B-இல் அடங்கிய நிலம் 01-ஆம் பிரதிவாதியின் கணவரும் 02 முதல் 06 வரையிலான பிரதிவாதிகளின் தகப்பனாருமான சிவம் என்பவருக்கு அவருடைய தாயார் 05.09.1961 ஆம் தேதியன்று நிறைவேற்றிக் கொடுத்த அறுதியாவணபடி தனிபட்டச் சொத்தாக உரிமையானதாக இருந்தது.

02. புல எண் 126/3B-இல் அடங்கியிருந்த மொத்த நிலத்தை சிவம் பல்வேறு நபர்களுக்கு விற்பதற்காக வீட்டு மனைகளாக பிரித்தார். அந்த மனைகளில் 01 முதல் 05 வரையிலான எண்கள்கொண்டதும் 49 முதல் 53 வரையிலான எண்கள்கொண்டதுமான மொத்தம் 10 மனைகளை ஒரு சதுர அடிக்கு 425.75 உரூபாய் என விலைபேசி வாங்கவும் விற்கவும் வாதிகளும் சிவமும் ஒப்புக்கொண்டனர். 10.04.2013-ஆம் தேதியன்று 30,00,000/- உரூபாயை வாதிகளிடம் இருந்து சிவம் முன்பணமாக பெற்றுக்கொண்டு விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் ஒன்றை நிறைவேற்றிக் கொடுத்தார். ஒப்பந்தம் ஏற்பட்ட நாளில் இருந்து 07 மாதங்களுக்குள் விற்பனை நிறைவடையும்முன் 10 வீட்டு மனைகளையும் தனிதனியாக அளந்து அதன் பரப்பளவுகளை கணக்கிட்டு அந்தப் பரப்பளவிற்கு சரியான தொகையை வாதிகள் கொடுக்க வேண்டும் என்று இரு தரப்பினரும் ஒப்புக்கொண்டனர்.

03. வாதிகளுக்கு சிவம் விற்பதற்கு ஒப்புக்கொண்ட வீட்டு மனைகள் அளவில் பெரிதாக இருந்ததால் அந்த மனைகள் இருந்த இடங்கணசாலை பகுதியில் முழு மனையை விற்க முடியவில்லை. அதனால் வாதிகள் மேற்சொன்ன 10 வீட்டு மனைகளை விற்பதற்கு ஏதுவாக பல சிறிய மனைகளாக பிரித்தனர்.

04. 12.06.2013 ஆம் நாள் 10,00,000/- உரூபாயையும் 29.06.2013 ஆம் நாள் 10,00,000/- உரூபாயையும் சிவம் மறுபயனின் ஒரு பகுதியாக பெற்றுக்கொண்டு விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தில் ஒப்புகை மேற்குறிப்பு எழுதிக் கொடுத்தார். அதுவல்லாமல் மேலும் 13,50,000/- உரூபாயை வாதிகளிடமிருந்து சிவம் மறுபயனின் ஒரு பகுதியாக பெற்றுக்கொண்டார். சிவம் வசம் வாதிகள் மொத்தம் 63,50,000/- உரூபாய் கொடுத்திருந்தனர்.

05. சிவத்துடன் வாதிகள் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் செய்துகொண்ட மனைகளை பல சிறிய மனைகளாக பிரித்து விற்க வாதிகள் விரும்பினார். ஆனால், சொத்துக்களின் உரிமைமூலம் சிவம் வசமிருந்தது.19.09.2013 ஆம் நாள் 15,00,000/- உரூபாய்க்கு ஒரு நபருக்கும் 07.10.2013-ஆம் தேதியன்று 11,50,000/- உரூபாய்க்கு மற்றொரு நபருக்கும் வாதிகள் சொன்னதன்பேரில் சிவம் இரு மனைகளை பொறுத்து விற்பனை பத்திரங்கள் நிறைவேற்றிக் கொடுத்தார். அந்த மறுபயனை சிவமே பெற்றுக்கொண்டார். அதற்காக ஒரு சிறிய தாளில் சிவம் ஒப்புகை எழுதிக் கொடுத்துள்ளார். மேற்சொன்ன தொகை இல்லாமல் மேலும் 8,40,000/- ரூபாயை சிவத்திற்கு வாதிகள் கொடுத்தனர்.

06. 10.04.2013-ஆம் தேதியிட்ட விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம்மீது சிவம் வசம் வாதிகள் மொத்தம் 98,40,000/- உரூபாய் கொடுத்துள்ளனர். விலைப் பணத்தின் பெரும்பகுதியை வாதிகளிடம் இருந்துப் பெற்றுக்கொண்ட சிவம் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தில் கண்டுள்ள நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றாமல் அதாவது அளந்து கொடுக்காமல் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் முடிந்து-விட்டதாக சாட்டுரைத்து 21.01.2014-ஆம் நாளன்று அறிவிப்பு அனுப்பினார். அதற்கு வாதிகள் உரிய பதிலறிவிப்பு அனுப்பினர்.

07. விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்திற்கு உட்பட்டச் சொத்துக்களை விற்பதற்கு சிவம் முயற்சி செய்ததால் வாதிகள் அவருக்கு எதிராக நிரந்தர தடையுறுத்துக் கட்டளை நிவாணரங் கோரி முதலேற்பு வழக்கு எண் 94/2014 என்ற வழக்கை தொடுத்தனர். அவ் வழக்கில் எதிர்வழக்குரை தாக்கல்செய்து வழக்கை எதிர்த்து நடத்திவந்த சிவம் 07.07.2014-ஆம் நாள் பிரதிவாதிகளை மட்டும் முதல்வகுப்பு வாரிசுகளாக விட்டுவிட்டு இறந்தார்.

08. இதற்கிடையில் வீட்டுமனை வணிகத் தொழில் நலிவடைந்ததால் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தில் கண்டுள்ள சொத்துக்களை மூன்றாம் நபர்களுக்கு விற்றுப் பணம் திரட்டி பிரதிவாதிகளிடம் கொடுத்து விற்பனை ஒப்பந்தத்தில் கண்டுள்ள சொத்துக்களைப் பொறுத்து விற்பனை பத்திரம் எழுதி வாங்க முடியாத நிலைக்கு வாதிகள் தள்ளப்பட்டனர்.

09. சிவம் வசம் வாதிகள் கொடுத்தப் பணத்தை பிரதிவாதிகளின் நலனுக்காகவும் மேற்சொன்ன சொத்துக்களை அபிவிருத்தி செய்யவும் சிவம் பயன்படுத்தினார். சிவத்தின் செயலால் வாதிகளுக்கு இழப்பு ஏற்பட்டு வறியவர்களாயினர். மேற்கொண்டு பணம் திரட்ட வாதிகளுக்கு வழிவகை

இல்லை. வாதிகள் உழைத்து ஈட்டிய பணம் முழுக்க வழக்குச் சொத்துக்களை வாங்க சிவம் வசம் கொடுக்கப்பட்டுவிட்டன. அதனால் பிரதிவாதிகளை அணுகி வாதிகள் தாங்கள் சிவத்திடம் கொடுத்த விற்பனை முன்பணத்தை திருப்பிக் கொடுக்குமாறு கேட்டனர். அது குறித்து பிரதிவாதிகள் எதுவுமே சொல்லவில்லை. வாதிகளுக்கு சிவம் விற்க ஒப்பந்தம் செய்துகொண்டு வாங்கிய முன்பணத்தை திருப்பிக் கொடுக்க பிரதிவாதிகள் கடமைப் பட்டுள்ளனர்.

10. இந்த வழக்குக் காலவரம்பீட்டால் தடைச் செய்யப்படவில்லை. பிரதிவாதிகளின் கோரிக்கை சொத்துரிமை மாற்றச் சட்டத்தின் 56-ஆம் பிரிவின்கீழ் அடைமானம் போன்றது. சிவத்திடம் கொடுத்த முன்பணத்தை திரும்பப் பெறுவதற்கு வாதிகள் உரிமையுடையவர்கள். வாதிகள் வறியவர்-களாகிவிட்டனர். வாதிகளுக்கு வேறு சொத்துக்களில்லை. கடந்த ஓராண்டில் வாதிகள் சொத்து எதையும் விற்றுப் பணப்பலன் எதையும் அடையவில்லை.

11. ஆகையால், முன்பணம் 98,40,000/- உரூபாய் அதற்கு இந்த வழக்குத் தொடுக்கப்பட்ட நாள்வரை ஆண்டுக்கு 6% வட்டி 16,76,000/- உரூபாய் என மொத்தம் 1,13,16,000/- உரூபாயை ஆண்டுக்கு 9% பின் வட்டியுடன் வாதிகளுக்கு கொடுக்குமாறு பிரதிவாதிகளுக்கு ஆணையிட வேண்டும். கடன் நிலுவையை பொறுத்து வழக்கு A அட்டவணை சொத்தில் பற்றுகை ஏற்படுத்தி ஆணையிட வேண்டும்.

எதிர்வழக்குரையின் சுருக்கம்

12. வழக்குச் சொத்துக்கள் 05.09.1961-ஆம் நாளிட்ட அறுதியாவணம் மூலம் சிவத்திற்கு சொந்தம் என்ற சங்கதியும் விற்பதற்காக அச் சொத்தை

III rd ADJ Court, Salem

மனைகளாக பிரித்தார் என்ற சங்கதியும் உண்மை. வழக்குச் சொத்துக்களை அதாவது 01 முதல் 05 வரை மற்றும் 49 முதல் 53 வரையிலான எண்கள் கொண்ட 10 வீட்டு மனைகளை 1 சதுர அடி 425.75 உரூபாய்கு வாதிகளிடம் விலைபேசி இருவரும் வாங்கவும் விற்கவும் ஒப்புக்கொண்டு 10.04.2013 ஆம் தேதியன்று சிவம் வாதிகளிடமிருந்து 30,00,000/- உரூபாய் முன்பணம் பெற்றுக்கொண்டு பதிவுசெய்யப்படா விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றிக்கொண்டனர் என்பது உண்மை. அதன் பிறகு 12.06.2013 ஆம் தேதியன்று 10,00,000/-உரூபாயும் 29.06.2013-ஆம் தேதியன்று 10,00,000/- உரூபாயும் வாதிகளிடமிருந்து சிவம் வாங்கினார் என்பது உண்மை. வாதிகளிடமிருந்து சிவம் மொத்தம் 50,00,000/- உரூபாய் முன்பணமாக வாங்கியுள்ளார்.

13. வாதிகளிடமிருந்து சிவம் 98,40,000/- உரூபாய் முன்பணமாக வாங்கவில்லை. 50,00,000/- உரூபாயை தவிர வேறு எந்தத் தொகையையும் வாதிகளிடமிருந்து சிவம் மறுபயனுக்காக ஒருபோதும் வாங்கவில்லை. அதற்கான எவ்விதமான ஒப்புகைச் சீட்டும் எழுதிக் கொடுக்கவில்லை.

14. விற்பனைக்கான ஒப்பந்தப்படி குறிப்பிட்டக் காலத்திற்குள் எஞ்சிய விலைப்பணத்தை சிவம் வசம் கொடுத்து விற்பனை பத்திரம் எழுதி வாங்க வாதிகள் முன்வரவில்லை. எஞ்சிய விலைப் பணத்தை கொடுக்கும் திறன் வாதிகளுக்கு இல்லை. வாதிகள் தங்களை வறியவர்கள் என்று விளம்புகைச் செய்யக் கோரி தொடுத்த **POP No.115/16** நடவடிக்கை 09.10.2018-ஆம் நாள் தள்ளுபடிச் செய்யப்பட்டது. வறியர் நிலை வழக்குத் தொடுக்க வாதிகளுக்கு

அனுமதி வழங்க வேண்டும் என்று இந்த வழக்கில் வாதிகள் முன்வைத்த கோரிக்கை இந் நீதிமன்றத்தால் நிராகரிக்கப்பட்டுவிட்டது.

15. விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் காலாவதியாகிவிட்டதாக 21.01.2014 ஆம் நாள் சிவம் வாதிகளுக்கு அறிவிப்பு அனுப்பினர். பல பொய்யான, நம்பமுடியாத சங்கதிகளை குறிப்பிட்டு 29.01.2014-ஆம் நாளன்று வாதிகள் பதில் அறிவிப்பு அனுப்பினார். சிவம் அவருடைய சொத்துக்களை விற்க எவ்வித நடவடிக்கையும் எடுக்காத நிலையில் வாதிகள் பொய்யாக சாட்டு-ரைத்து சங்ககிரி மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் முதலேற்பு வழக்கு எண் 94/14 என்ற வழக்கை சிவம்மீது தொடுத்தனர். அந்த வழக்குத் தவறுகைக்காக 13.08.2015-ஆம் நாள் தள்ளுபடிச் செய்யப்பட்டுவிட்டது.

16. வாதிகள் சொன்ன நபர்களுக்கு 30,00,000/- உரூபாய்க்கு சிவம் சில வீட்டு மனைகளை பொறுத்து விற்பனைப் பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்தார். அந்தப் பணத்தை வாதிகள் வாங்கிக்கொண்டனர். எஞ்சிய 20,00,000/- உரூபாயை வாதிகளுக்கு கொடுக்க வேண்டிய கடப்பாடு சிவனுக்கோ பிரதிவாதிகளுக்கோ இல்லை. விற்பனைக்கான ஒப்பந்தப்படி வாதிகள் நடந்துகொள்ளாததால் ஒப்பந்த வாசகப்படி அவர்களுக்குச் சேர வேண்டிய 20,00,000/- உரூபாய் பறிமுதலாகிவிட்டது.

17. இந்த வழக்குக் காலவரம்பீட்டால் தடைசெய்யப்பட்டுள்ளது. வாதிகளுக்கு வர வேண்டிய தொகை சம்மந்தமாக வழக்குரையில் சொல்லப் பட்டுள்ள சங்கதிகள் பொய்.வாதிகள் கணக்கிட்டுள்ள வட்டி விகிதம் மிகவும் அதிகம். வாதிகள் தூயக் கரங்களுடன் நீதிமன்றத்தை நாடவில்லை. இந்த

வழக்கிற்கு வழக்குமூலம் இல்லை. ஆகையால், பிரதிவாதிகளின் செலவுத் தொகையுடன் இந்த வழக்கைத் தள்ளுபடிச் செய்ய வேண்டும்.

வழக்கெழு வினாக்கள்

18. வாதுரைகள் அவற்றுடன் தாக்கல்செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் ஆகியன ஓர்வுசெய்யப்பட்டு இவ் வழக்கில் தீர்வுகாணப்பட வேண்டிய பின்வரும் எழுவினாக்கள் வனையப்பட்டன.

01) வழக்குச் சொத்தை வாதிகளுக்கு 01-ஆம் பிரதிவாதியின் கணவரும் 02 முதல் 06 பிரதிவாதிகளின் தகப்பனாருமான சிவம் கிரயம் கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு 10.04.2013 -ஆம் தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்த அடிப்படையில் பல்வேறு தேதிகளில் 98,40,000/- உரூபாய் முன்பணமாக நேரடியாகவும் உட்கிடையாகவும் பெற்றுக்கொண்டிருப்பதாக கூறுப்படுவது சரியா?

02) சிவம் வாதிகளிடம் 50,00,000/- உரூபாய் மட்டும் முன்பணம் பெற்றுக் கொண்டிருப்பதாக கூறப்படுவது சரியா?

03) வாதிகளால் கோரப்பட்டுள்ள தொகை விபரங்கள் வாதிகளுக்கு பிரதிவாதிகளிடமிருந்து கிடைக்கத்தக்கதா?

04) வாதிகளால் கோரப்பட்டுள்ள பற்றுரிமை வாதிகளுக்கு கிடைக்கத் தக்கதா?

05) வாதிகளுக்கு கிடைக்கக்கூடிய இதர பரிகாரங்கள் யாது?

சான்றுகள்

19. வாதிகள் தரப்பில் 01 சான்றாளர் சாட்சியமளித்துள்ளார்; 11 சான்றாவணங்கள் குறியீடுச் செய்யப்பட்டுள்ளன. பிரதிவாதிகள் தரப்பில் 01 சான்றாளர் சாட்சியமளித்துள்ளார்; 05 சான்றாவணங்கள் குறியீடுச் செய்யப் பட்டுள்ளன.

01–ஆம், 02–ஆம் வழக்கெழுவினாக்கள்மீதான விவாதமும் தீர்முடிவும்

20. 02-ஆம் வாதி பிரபு வாதிகள் தரப்பு 01-ஆம் சான்றாளராக ஆணையுறுதிப் பத்திரம் தாக்கல்செய்து வாதிகளின் வழக்கை வலியுறுத்தி சாட்சியம் அளித்துள்ளார். புல எண் 126/3B-இல் சிவத்திற்கு சொந்தமான நிலம் இருந்த சங்கதி, அந்த நிலத்தை விற்பதற்காக சிவம் வீட்டு மனைகளாக பிரித்தார் என்ற சங்கதி, பிரிக்கப்பட்ட வீட்டு மனைகளில் 01 முதல் 05, 49 முதல் 53 வரையிலான எண்கள்கொண்ட வீட்டு மனைகளுக்கு ஒரு சதுர அடிக்கு 425.75 உரூபாய் விலை நிருணயம் செய்யப்பட்டு விற்கவும் வாங்கவும் சிவமும் வாதிகளும் ஒப்புக்கொண்டனர் என்ற சங்கதி, அந்த வீட்டு மனைகளை விற்பது வாங்குவது சம்மந்தமாக சிவமும் வாதிகளும் 10.04.2013-ஆம் நாளன்று எழுத்துமூலமான விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தை எழுதிக்கொண்டனர் என்ற சங்கதி, அன்று சிவம் வாதிகளிடமிருந்து 30,00,000/- உரூபாய் பெற்றுக்கொண்டார் என்ற சங்கதி, பின்னிட்டு அந்த விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின் தொடர் நடவடிக்கையாக 12.06.2013-ஆம் நாள் 10,00,000/- உரூபாயும் 29.06.2013-ஆம் நாள் 10,00,000/- உரூபாயும் வாதிகளிடமிருந்து சிவம் பெற்றுக்கொண்டார் என்ற சங்கதி ஆகிய சங்கதிகளை இரு தரப்பினரும் வாதுரைகள் மூலம் வெளிப்படையாகவே ஒப்புக்கொண்டுள்ளனர். 10.04.2013-ஆம் தேதியன்று வாதிகளும் சிவமும் நிறைவேற்றிக்கொண்ட விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின் சான்றிட்ட நகல் **(வா.சா.ஆ-01)** மேற்சொன்ன சங்கதிகளை உறுதியூட்டுகிறது. ஆகையால், மேற்சொன்ன சங்கதிகள் சம்மந்தமாக விரிவாக விவாதிக்க வேண்டிய அவசியம் எழவில்லை.

21. வாதிகளும் சிவமும் 10.04.2013-ஆம் நாளன்று நிறைவேற்றிக்-கொண்ட விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின்பேரில் சிவத்திற்கு வாதிகள் 98,40,000/- உரூபாயை விலைப்பணமாக கொடுத்தனர் என்பது வாதிகள் தரப்பு வழக்காகும். ஒப்பந்த நாளன்று 30,00,000/- உரூபாயும் 12.06.2013 ஆம் நாள் 10,00,000/- உரூபாயும் 29.06.2013-ஆம் நாள் 10,00,000/- உரூபாயும் வாதிகளால் கொடுக்கப்பட்டு சிவத்தால் வாங்கப்பட்டது என்ற சங்கதியை பிரதிவாதிகள் ஒப்புக்கொள்கின்றனர். வாதிகளின் வழக்குப்படி எஞ்சிய 48,40,000/- உரூபாயை சிவத்திடம் வாதிகள் கொடுத்தனர் என்ற வாதத்தை வாதிகளே நிரூபிக்க வேண்டும். வாதிகள் உரிய சான்றுகள் மூலம் நிரூபித்துள்ளனரா என்று சான்றுகளை ஆய்ந்து முடிவுசெய்ய வேண்டும்.

22. 02-ஆம் வாதி பிரபுவின்**(வா.சா-01)** சாட்சியத்தில் 29.06.2013 ஆம் நாள் 10,00,000/- உரூபாய் கொடுத்தபின் 13,50,000/- உரூபாயை சிவத்திடம் கொடுத்ததாக கூறியுள்ளார். வழக்குரையிலும் அவ்வாறே சொல்லப்பட்டுள்ளது. ஆனால் அவ்வாறு பணம் கொடுக்கப்பட்டது என்று காட்டச் சான்றுகள் எதையும் வாதிகள் தாக்கல்செய்யவில்லை. எந்த நாளில் கொடுக்கப்பட்டது என்பதைகூட வாதிகள் சொல்லவில்லை. ஆகையால். 29.06.2013-ஆம் நாளுக்குபின் 13,50,000/- உரூபாயை விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின்பேரில் சிவத்திடம் வாதிகள் கொடுத்தனர் என்ற வாதிகள் தரப்பு வழக்கு நிரூபிக்கப்படவில்லை என்று இந் நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

23. வாதிகள் எந்த மனைகளை வாங்க சிவத்துடன் 10.04.2013-ஆம் தேதியன்று விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றிக்கொண்டனரோ

III rd ADJ Court, Salem

அந்த மனைகளின் ஒரு பகுதியை வாதிகள் வெளிநபர்களுக்கு விற்க முயன்றதாகவும் உரிமைமூலம் சிவம் வசம் இருந்ததால் வாதிகள் சொன்ன நபர்களுக்கு சிவம் 19.09.2013-ஆம் நாளும் 07.10.2013-ஆம் நாளும் விற்பனை பத்திரங்கள் எழுதிக் கொடுத்துவிட்டு முறையே 15,00,000/- உரூபாயையும் 11,50,000/- உரூபாயையும் சிவமே பெற்றுக்கொண்டார் என்றும் அந்த 26,50,000/- உரூபாயும் வாதிகளுக்குச் சேர வேண்டிய பணம் என்றும் வாதிகள் தரப்பில் வாதிட்டனர்.

24. மேற்கொண்டு விவாதிப்பதற்குமுன் சிவத்திற்கும் வாதிகளுக்கும் இடையே 10.04.2013-ஆம் தேதியன்று நிறைவேற்றப்பட்ட விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தைப் பற்றி இங்கு குறிப்பிடுவது உகந்தது. விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்திற்கு உட்பட்ட சொத்துக்கள் 01 முதல் 05, 49 முதல் 53 எண்கள் கொண்ட மனைகளாகும்.ஒரு சதுர அடியின் விலை மதிப்பு 425.75 உரூபாய் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. ஒப்பந்தத்திற்கு உட்பட்டமொத்த மனைகளின் மொத்த விலைமதிப்பு எவ்வளவு என்று ஒப்பந்தத்தின் வாசகக்கூறுகளில் குறிப்பிட்டுச் சொல்லப்படவில்லை. வழக்குரையில் வாதிகள் சொல்லியுள்ள சங்கதிகளில் இருந்து வாதிகள் சிவத்துடன் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் செய்துகொண்டபின் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தில் கண்டுள்ள இடங்களை மேலும் பல சிறிய மனைகளாக பிரித்து 03-ஆம் நபர்களுக்கு விற்க வாதிகள் நடவடிக்கை எடுத்ததாகவும் அந்தவகையில் வாதிகள் சொன்னதற்கு இணங்க 19.09.2013-ஆம் தேதியன்றும் 07.10.2013-ஆம் தேதியன்றும் சிவம் இரு நபர்களுக்கு இரு கிரய பத்திரங்களை நிறைவேற்றிக் கொடுத்ததாகவும் தெரிகிறது.

III rd ADJ Court, Salem

25. ஒப்பந்தத்தின் உள்ளடக்கங்கள் வாதுரையின் உள்ளடக்கங்கள் இவற்றை ஒருசேர கவனத்தில் கொள்ளும்போது சிவத்திற்கு சொந்தமான நிலத்தை வீட்டு மனைகளாக பிரித்து விற்க சிவத்திற்கும் வாதிகளுக்கும் இடையே ஒரு புரிந்துணர்வு ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டு 50,00,000/- உரூபாயை முன்பணமாக கொடுத்து வாதிகள் சிறுசிறு மனைகளாக சிவம் மூலம் விற்பது என்று முடிவுசெய்திருந்தனர் என்று ஊகிக்க வேண்டியுள்ளது.

26. வாதிகள் சொன்ன நபர்களுக்கு வாதிகள் சொன்னதன்பேரில் சிவம் கிரயப் பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்தார் என்று சொல்லப்படும் நிலையிலும் ஏற்கனவே வாதிகள் 50,00,000/- உரூபாயை சிவத்திற்கு முன்பணமாக கொடுத்துள்ள நிலையிலும் 03-ஆம் நபர்கள் கொடுத்த விலைபணத்தை வாதிகள் எடுத்துக்கொள்ளாமல் சிவம் எடுத்துக்கொண்டார் என்று கூறுவது ஏற்புடையதாக இல்லை.

27. மேலே சொன்னது ஒரு புறம் இருக்கட்டும். விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்திற்கு உட்பட்ட முழுச் சொத்திற்கான முழு விலைபணத்தையும் கொடுத்துவிட்டதாக வாதிகள் சொல்லாத நிலையில் சிவம் அவருடைய சொத்தை விற்று அவர் வாங்கிக்கொண்டதாக சொல்லப்படும் பணத்தை வாதிகளின் பணம் என்று எவ்வாறு சொல்ல முடியும் என்ற கேள்வியும் இங்கு எழுகிறது.

28. 19.09.2013-ஆம் மற்றும் 07.10.2013-ஆம் தேதியிட்ட விற்பனை பத்திரங்களின் மறுபயனை தானே வாங்கிக்கொண்டதாக சிவம் ஒப்புக்-கொண்டுள்ளார் என்று வாதிகள் தரப்பில் வாதிட்டனர். அதை அவர் வாங்கினாரா? இல்லையா? என்பது ஒரு புறம் இருக்கட்டும். 19.09.2013

ஆம் தேதியிட்ட விற்பனை பத்திரத்தில் மறுபயன் 4,80,000/- உரூபாய் என்றும் 07.10.2013-ஆம் தேதியிட்ட விற்பனை பத்திரத்தில் மறுபயன் 7,14,000/-உரூபாய் என்றும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. வாதிகள் சொல்வது-போல் ஆவண வாசகத்தை உண்மை என்று நம்பினால் சிவம் மறுபயனாக 15,00,000/- உரூபாயும் 11,50,000/- உரூபாயும் வாங்கிக்கொண்டார் என்று வாதிகள் கூறுவதை எப்படி ஏற்க முடியும் என்ற கேள்வி எழுகிறது.

29. சிவம் வாதிகளிடமிருந்து 19.09.2013-ஆம் நாள் 15,00,000/- உரூபாயும் 07.10.2013-ஆம் நாள் 11,50,000/- உரூபாயும் வாங்கினார் என்பதை அவரே கைப்பட எழுதிக் கொடுத்தச் இரசீது நிரூபிக்கும் என்று வாதிட்ட வாதிகள் தரப்பில் ஒரு சீட்டை வாதி தரப்பு 02-ஆம் சான்றா-வணமாக குறியீடுச் செய்துள்ளனர். பணம் பெற்றுக்கொண்டதற்கான இரசீது என்று சொல்லப்படும் அந்த ஆவணத்தில் உரிய முத்திரைவில்லை ஒட்டப் படவில்லை. முத்திரைவில்லைமீது வாங்குபவரின் கையொப்பம் பெறப் படவில்லை. அந்த இரசீது என்று சொல்லப்படும் ஆவணம் ஏற்கனவே வேறு ஏதோ நோக்கத்திற்காக அச்சடித்து பயன்படுத்தப்பட்ட ஒரு வீணாகிபோன தாளின் பின்புறம் எழுதப்பட்டுள்ளது. உண்மையில் இரசீது வழங்குபவரோ அல்லது பெறுபவரோ இதுபோன்றதோரு தாளில் வழங்கியிருக்கவோ பெற்றிருக்கவோ வாய்ப்பில்லை.

30. மேலும் மேற்சொன்ன இரசீது என்று சொல்லப்படும் ஆவணத்தில் உள்ள சிவத்தின் கையொப்பம் என்று சொல்லப்படும் கையொப்பங்கள் பார்த்தமாத்திரத்திலே ஒன்றுக்கொன்று வேறுபடுவது தெரிகிறது. அந்த ஆவணம் பார்த்தமாத்திரத்திலே நம்பகமானதாக இல்லை. எந்தவகையில்

III rd ADJ Court, Salem

பார்த்தாலும் மேற்சொன்ன வாதிகள் தரப்பு 02-ஆம் சான்றவாணத்தை ஒரு சான்றாவணமாக ஏற்றுக்கொள்ள முடியாது என்றும் அது நம்பகமற்றது என்றும் சிவம் 19.09.2013-ஆம் நாள் 15,00,000/- உரூபாயும் 07.10.2013 ஆம் நாள் 11,50,000/- உரூபாயும் வாதிகளிடம் இருந்து வாங்கினார் என்று அந்த ஆவணத்தின் அடிப்படையில் முடிவுசெய்ய முடியாது என்றும் இந் நீதிமன்றம் முடிவுசெய்கிறது.

31. வாதி தரப்பு 02-ஆம் சான்றாவணத்தை சாட்சியத்தில் ஏற்கக்கூடாது என்பது சம்மந்தமாக பிரதிவாதி தரப்பில் **Sait Tarajee Khimchand and ors Vs Yelamarti Satyam Alias Satteya AIR** 1971 **SC** 1865 என்ற வழக்கிலும் **H. Siddiqui(D) By Lr Vs A.Ramalingam AIR** 2011 **SC** 1492 என்ற வழக்கிலும் மாண்பமை உச்ச நீதிமன்றம் பிறப்பித்த முன்தீர்ப்பை மேற்கோள் காட்டினர். மேற்சொன்ன ஆவணம் ஏற்புடையதல்ல என்று இந் நீதிமன்றம் முடிவுசெய்துள்ளதால் மேற்சொன்ன முன்தீர்ப்புகளை இங்கு விரிவாக குறிப்பிடத் தேவையில்லை.

32. 07.10.2013-ஆம் நாளுக்குபின் சிவம் வசம் வாதிகள் மேலும் 8,40,000/- உரூபாய் கொடுத்தனர் என்பது வாதிகள் தரப்பு வழக்காகும். என்று கொடுத்தனர் என்று குறிப்பிட்டுச் சொல்லப்படவில்லை. அவ்வாறு பணம் கொடுக்கப்பட்டது என்று காட்டச் சான்றுகள் முன்னிடப்படவில்லை. ஆகையால், 07.10.2013-ஆம் தேதியன்றுக்குபின் சிவம் வசம் வாதிகள் 8,40,000/- உரூபாய் பணம் கொடுத்தனர் என்ற வாதிகள் தரப்பு வழக்கு நிரூபிக்கப்படவில்லை என்று இந் நீதிமன்றம் முடிவுசெய்கிறது.

33. இதற்குமுன் விவாதித்தவற்றின் அடிப்படையில் 10.04.2013 ஆம் தேதியன்று வாதிகளுக்கும் சிவத்திற்கும் இடையே ஏற்பட்ட விற்பனைக்கான

IIIrd ADJ Court, Salem

ஒப்பந்தத்தின் பேரில் 50,00,000/- உரூபாயை தவிர வேறுத் தொகை எதையும் சிவம் பெற்றதாக வாதிகள் சான்றுகள் மூலம் நிருபிக்கவில்லை என்றும் சிவம் வாதிகளிடமிருந்து 98,40,000/- உருபாயை முன்பணமாக வாங்கினார் என்ற வாதிகள் தரப்பு வழக்கு நிரூபிக்கப்படவில்லை என்றும் இந் நீதிமன்றம் முடிவுசெய்கிறது.

03–ஆம் வழக்கெழுவினாமீதான விவாதமும் தீர்முடிவும்

34. 10.04.2013-ஆம் நாளன்று விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின்பேரில் சிவம் வாதிகளிடமிருந்து 50,00,000/- உரூபாயை முன்பணமாக பெற்றுக்-கொண்டார் என்ற சங்கதியை பிரதிவாதிகள் ஒப்புக்கொண்டுள்ளனர். வாதிகள் சொன்னபடி வாதிகள் சொன்ன நபர்களுக்கு சிவம் 19.09.2013 ஆம் தேதியன்றும் 07.10.2013-ஆம் தேதியன்றும் விற்பனை பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்தார் என்ற சங்கதியையும் பிரதிவாதிகள் ஒப்புக்கொண்டுள்ளனர். அந்த விற்பனைக்கான மறுபயன் 15,00,000/- உரூபாய் மற்றும் 11,50,000/- உரூபாயை சிவமே பெற்றுக்கொண்டதாக வாதிகள் சொல்வது ஏற்புடையதன்று என்று முந்தைய எழுவினாவில் இந் நீதிமன்றம் முடிவுசெய்துள்ளது. ஆகையால், மேற்சொன்ன விற்பனைகள் மூலம் கிடைத்த மொத்தம் 26,50,000/- உரூபாயை வாதிகளே பெற்றுக்கொண்டுள்ளனர் என்று இந் நீதிமன்றம் முடிவுசெய்கிறது.

35. சிவம் வாதிகளிடம் வாங்கியதாக பிரதிவாதிகள் ஒப்புக்கொண்ட 50,00,000/- உரூபாயில் வாதிகள் இரு மனைகளை விற்று வாங்கிக்கொண்ட 26,50,000/- உரூபாயை கழித்தால் எஞ்சியிருப்பது 24,50,000/- உரூபாய் ஆகும். அந்தப் பணம் சிவம் வசம் இருந்திருக்கிறது என்றே கருத வேண்டி

யுள்ளது. அச் சங்கதியை பிதிவாதிகள் எதிர்வழக்குரையில் மறுக்கவில்லை. மாறாக இந்த வழக்குக் காலவரம்பீட்டால் தடைசெய்யப்பட்டுள்ளது என்றும் ஒப்பந்த வாசகப்படி முன்பணம் பறிமுதலாகிவிட்டதால் எஞ்சிய பணத்தை திருப்பிக் கேட்க வாதிகளுக்கு உரிமை இல்லை என்றும் என்றும் வாதிகள் தரப்பில் வாதிட்டனர். மேலும், இந்த வழக்கிலுள்ள விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் வழக்குச் சொத்துக்களை விற்கக்கூடாது என்று சிவத்திற்கு எதிராக நிரந்தரத் தடையுறுத்துக் கட்டளை பிறப்பிக்கக் கோரி சங்ககிரி மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் முதலேற்பு வழக்கு எண் 94/14 என்ற வழக்கை தொடுத்த வாதிகள் உரிமையில் நடைமுறைத் தொகுப்புச் சட்டத்தின் 02-ஆம் வகுமுறையில் 02-ஆம் விதியின்கீழ் இந்த வழக்கைத் தொடுக்க நீதிமன்றத்தின் அனுமதி பெறாமல் இந்த வழக்கைத் தொடுத்தது தவறு என்றும் வாதிட்டனர்.

36. விற்பனைக்கான ஒப்பந்தப்படி ஏற்றதை ஆற்றுக நிவாரணங் கோரி வழக்கிடுவதற்கு காலவரம்பு 03 ஆண்டுகள் என்பதில் மாற்றுக் கருத்து இல்லை. விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் கொடுக்கப்பட்ட முன்பணத்தைத் திருப்பிப் பெறுவதற்காக வழக்கிடுவதற்கான காலவரம்பு 12 ஆண்டுகள் என்பது நன்கு நிறுவப்பட்ட முன்தீர்ப்பு நெறியாகும். இதுச் சம்மந்தமாக உள்ள முன்தீர்ப்புகளை இங்குக் குறிப்பிடுவது உகந்தது.

36(1). மாண்பமை உச்ச நீதிமன்றம் **Delhi Development Authority vs Skipper Construction Co.(P) Ltd.** & 2000 (10) **SCC** 130 என்ற வழக்கில் பின்வருமாறு வகுத்துரைத்துள்ளது.

III rd ADJ Court, Salem

Article62of the Limitation Act, 1963(which corresponds to Article 132of the Limitation Act1908) provides a period of 12 years "to enforce payment of money secured by a mortgagee or otherwise charged upon immovable property". Time runs from the date "when money becomes due". From the above Article, it is clear that the period of limitation for enforcement of the statutory charge created under Section 55(6)(b)is 12 years from the date when becomes due and not 3 years. The period remains the same even for enforcement of the charge on the substituted security. Point 3 is decided accordingly.

36(2). மாண்பமை சென்னை உயர் நீதிமன்றம் **K.Shanmugam vs C.Samiappan** 2013 (6) **CTC** 28 என்ற வழக்கில் பின்வருமாறு வகுத்துரைத் துள்ளது.

23. The ratio laid down by the Supreme Court is that the the buyer shall have a statutory charge over the immovable property under Section 55 (6)(b)of the Transfer of Property Act, 1882. The said view has been followed by various High Courts including the Division benches of this Court. Citing all those decisions shall not be necessary. Suffice to state that now it is a settled position of law that limitation for refund of advance money with interest under an agreement for sale of immovable property is governed by Article 62of the Limitation Actas the buyer has got a statutory charge over the property to the extent of interest of the seller and that hence the period of limitation shall be 12 years from the date on which the right to sue for the refund of advance amount accrues. Therefore, the lower appellate Court is definitely wrong in holding that the limitation for filing a suit for refund of advance amount shall be governed by Article 54of the Limitation Actand hence, the period shall be three years from the date of accrual of the right to sue. Consequently, the lower appellate Court has committed an error in holding that the

suit filed by the appellants/plaintiffs for refund of the advance amount is barred by limitation. The said finding of the lower appellate Court is erroneous and the same deserves interference and reversal.

37. சங்ககிரி மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்ற முதலேற்பு வழக்கு எண் 94/14 வழக்குச் சம்மந்தமாக எதிர்வழக்குரையில் சொன்ன பிரதிவாதிகள் அந்த வழக்கில் உரிமையியல் நடைமுறைத் தொகுப்புச் சட்டத்தின் 02-ஆம் வகுமுறையின் 02-ஆம் விதிப்படி இந்த வழக்கைத் தொடுப்பதற்கான அனுமதி பெறவில்லை என்றோ அதனால் இந்த வழக்குத் தடைசெய்யப் படுகிறது என்றோ எதிர்வாதம் முன்வைக்கவில்லை. அவ்வாறு எதிர்வாதம் முன்வைத்திருந்தால் நீதிமன்றம் எழுவினா வனைந்திருக்கும். வாதிகள் தரப்பில் அதுச் சம்மந்தமான ஆவணங்களை தாக்கல்செய்திருக்க வாய்ப் புள்ளது. ஒரு வழக்கு உரிமையியல் நடைமுறைத் தொகுப்புச் சட்டத்தின் 02-ஆம் வகுமுறையில் 02-ஆம் விதிப்படி தடைசெய்யப்படுகிறதா? என்ற வினா சட்டப் பூசலும் பொருண்மை பூசலும் கலந்த வினா என்பது நன்கு நிறுவப்பட்ட முன்தீர்ப்பாகும். இதுபோன்ற பூசல் வாதுரையில் இல்லாவிடின் முதன்முதலில் விவாதத்தின்போது எழுப்ப முடியாது. மேலும் தடையுறுத்துக் கட்டளை நிவாரணம் மட்டுமே கோரப்பட்ட முன்வழக்கில் சிவம் இறந்து-விட்டதால் அந்த வழக்கு 13.08.2015-ஆம் நாள் தள்ளுபடிச் செய்யப்பட் டிருக்கிறது. பிறகே இந்த வழக்குத் தொடுக்கப்பட்டிருக்கிறது. ஆகையால், இந்த வழக்கு உரிமையில் நடைமுறைத் தொகுப்புச் சட்டத்தின் 02-ஆம் வகுமுறையின் 02-ஆம் விதிப்படி தடைசெய்யப்படுகிறது என்ற எதிர்வாதம் ஏற்புடையதல்ல என்று இந் நீதிமன்றம் முடிவுசெய்கிறது. ஆகையால் பிரதிவாதிகள் தரப்பில் மேற்கோள்காட்டிய மாண்பமை சென்னை உயர்

நீதிமன்றம் **Anandhababu Vs Chinnadurai and another AS No.**567/2018 என்ற வழக்கில் வகுத்துரைத்த முன்தீர்ப்பு நெறி இந்த வழக்கின் சங்கதிகளுக்குப் பொருந்தவில்லை என்று இந் நீதிமன்றம் முடிவுசெய்கிறது.

38. ஏற்கனவே விவாதித்தபடி விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தில் மொத்த விலை பணம் எவ்வளவு என்று குறிப்பாக சொல்லப்படவில்லை. ஒரு சதுர அடியின் விலை 425.75 உரூபாய் என்று நிருணயம் செய்யப்பட்டு ஒப்பந்த நாளிலிருந்து 07 மாதங்களுக்குள் சிவம் விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தில் கண்டுள்ள சொத்துக்களை அளந்து அதன் மொத்த பரப்பளவு எவ்வளவு என்று கூற வேண்டும் என்றும் அதற்கு ஏற்றபடி கணக்கிட்டு விலை பணத்தை வாதிகள் கொடுக்க வேண்டும் என்றும் தவறினால் வாதிகள் முன் பணத்தை இழக்க நேரிடும் என்றும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. ஒப்பந்த வாசகப்படி சிவம் ஒவ்வொரு மனையையும் அளந்து அதன் மொத்த பரப்பளவை கணக்கிட்டு வாதிகளிடம் சொன்னார் என்று காட்டச் சான்றுகள் இல்லை.

39. ஒப்பந்த வாசகங்களிலிருந்தும் வழக்குரையின் வாசகத்திலிருந்தும் ஒப்பந்தத்திற்கு உட்பட்ட சொத்துக்களுக்கான முழு பணத்தையும் சிவம் வசம் கொடுத்துவிட்டு சொத்தை வாங்க வேண்டும் என்ற எண்ணமோ விற்க வேண்டும் என்ற எண்ணமோ சிவத்திற்கும் வாதிகளுக்கும் இருக்கவில்லை என்பதும் சிவத்தின் சொத்தை 425.75 உரூபாய் வீதம் 1 சதுரடி இடத்தை விற்றுக் கொடுக்க வேண்டும் என்பதை வாதிகள் பார்த்துக்கொள்வார்கள் என்பதுபோன்ற நோக்கத்தில் மேற்சொன்ன ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டிருப்பதும் தெரியவருகிறது.

40. வாதிகளுக்கும் சிவத்திற்கும் இடையே ஏற்பட்ட விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் வழக்கமான ஒப்பந்தமாக இல்லாமல் சிவத்தின் சொத்தை விற்கவும் அதன் மூலம் வாதிகளும் நலனடையவும் ஏற்பட்ட ஒப்பந்தமாக உள்ளது. மேலும் ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டபோது கொடுக்கப்பட்ட முன்பணம் இல்லாமல் பின்னிட்டும் பணம் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. கொடுக்கப்பட்ட பணத்தின் அளவு தரப்பினரின் பின்நடவடிக்கைகள் ஆகியவற்றை கவனத்தில்வைத்து வழக்கமான விற்பனை ஒப்பந்தத்ததிற்கு பொருந்தும் முன்பண பறிமுதல் இந்த வழக்கின் சங்கதிகளுக்கும் சூழ்நிலைகளுக்கும் பொருந்தாது என்று இந் நீதிமன்றம் முடிவுசெய்கிறது. ஆகையால் ஒப்பந்த வாசகத்தின்படி வாதிகள் கொடுத்த முன்பணம் பறிமுதலாகிவிட்டது என்றும் எஞ்சியுள்ள முன்பணத்தை வாதிகளுக்கு திருப்பிக் கொடுக்க வேண்டிய தில்லை என்றும் பிரதிவாதிகள் தரப்பில் முன்வைத்த எதிர்வாதம் ஏற்புடைய தன்று என்று இந் நீதிமன்றம் முடிவுசெய்கிறது. இதுச் சம்மந்தமாக பிரதிவாதிகள் தரப்பில் மேற்கோள் காட்டிய **K.R. Suresh Vs R. Poornima** & **ORS. Civil Appeal No.**5822 **of** 2025 **@Special Leave Petitio (Civil) No.**5630 **of** 2023 என்ற வழக்கின் முன்தீர்ப்பு நெறி இந்த வழக்கின் சங்கதிகளுக்குப் பொருந்தவில்லை என்று இந் நீதிமன்றம் முடிவுசெய்கிறது.

41. ஒப்பந்த நடவடிக்கையும் முன்பணம் கொடுக்கல் வாங்கல் நடவடிக்கையும் வாதிகளுக்கும் சிவத்திற்கும் இடையே நடந்தது என்பதில் மாற்றுக் கருத்து இல்லை. சிவம் 07.07.2014 ஆம் தேதியன்று இறந்துவிட்டார் என்பதை இரு தரப்பினரும் ஒப்புக்கொண்டுள்ளனர். சிவம் வசம் கொடுக்கப் பட்ட முன்பணத்தை திருப்பிக் கொடுக்குமாறு பிரதிவாதிகளுக்கு ஆணை யிட முடியுமா என்ற கேள்வி எழுகிறது. விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம்மீது

III rd ADJ Court, Salem

கொடுக்கப்பட்ட முன்பணத்தை பிரதிவாதிகள் தனிப்பட்ட முறையில் கொடுக்க வேண்டும் என்று வாதிகள் கோரவில்லை. சிவம் இறந்தபின் ஒப்பந்தத்தில் கண்டுள்ள சொத்துக்களை பிரதிவாதிகள் அடைந்துள்ளனர் என்று வாதிகள் கூறியுள்ளனர். அந்தக் கூற்றை பிரதிவாதிகள் மறுக்க-வில்லை. ஆகையால், விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்திற்கு உட்பட்டச் சொத்தை அடைந்துள்ள பிரதிவாதிகள் அந்தச் சொத்துக்களிலிருந்து சிவம் வாங்கிய முன்பணத்தை திருப்பிக் கொடுக்கக் கடமைப்பட்டவர்கள் என்று இந்த நீதிமன்றம் முடிவுசெய்கிறது.

42. வாதிகள் வறியர் நிலை வழக்குத் தொடுத்து அனுமதி மறுக்கப் பட்டச் சங்கதி, வாதிகள் நொடிப்பு நிலையர் மனு தாக்கல்செய்து தள்ளுபடிச் செய்யப்பட்டச் சங்கதி ஆகியன இந்த வழக்கை முடிவுசெய்வதில் எந்தவித தாக்கத்தையும் ஏற்படுத்தவில்லை என்று இந் நீதிமன்றம் முடிவுசெய்கிறது.

43. ஏற்கனவே முடிவுசெய்ததுபோல் முன்பணத்தில் 24,50,000/- உருபாய் மட்டுமே வாதிகளுக்கு பிரதிவாதிகள் கொடுக்க வேண்டும். அந்த பணத்திற்கு வழக்குரையில் கோரியுள்ளபடி வட்டியும் பின்வட்டியும் பெற வாதிகள் உரிமை உடையவர்களா? என்று பார்க்க வேண்டும். வாதிகள் வழக்குரையிலேயே ஒப்பந்தப்படி எஞ்சிய பணத்தை கொடுத்து தங்களால் கிரயம்பெற முடியவில்லை என்று கூறியுள்ளனர். வாதிகளின் இயலாமையால் மேற்சொன்ன ஒப்பந்தம் முழுமை அடையவில்லை என்று தெரியவருகிறது. ஆகையால், எஞ்சிய முன்பணம் 24,50,000/- உருபாய்க்கு இந்த வழக்குத் தொடுக்கப்பட்டநாள்வரை வட்டி வழங்க முடியாது என்றும் இந்த வழக்குத் தொடுக்கப்பட்டதுமுதல் தீர்ப்பாணை முழுவதும் தீர்க்கப்-

III rd ADJ Court, Salem

படும்வரை 24,50,000/- உரூபாய்க்கு ஆண்டுக்கு 6% பின்வட்டியை பிரதிவாதிகள் வாதிகளுக்கு வழங்க வேண்டும் என்றும் ஆணையிடுவதே உகந்தது என்று இந் நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

இறுதிமுடிவு

44. இறுதியாக, இந்த வழக்குப் பகுதியாக அனுமதிக்கப்படுகிறது. விலை முன்பணத்தில் 24,50,000/-உரூபாயை இந்த வழக்குத் தொடுக்கப் பட்ட நாளிலிருந்து தீர்ப்பாணை முழுவதும் தீர்க்கப்படும்வரை ஆண்டுக்கு 6% பின்வட்டியுடன் வாதிகளுக்கு பிரதிவாதிகள் கொடுக்க வேண்டும் என்று இந் நீதிமன்றம் ஆணையிடுகிறது. தீர்ப்பாணை தொகைக்காக வழக்குச் சொத்தில் பற்றுரிமை ஏற்படுத்தி இந்த நீதிமன்றம் ஆணையிடுகிறது. தீர்ப்பாணைத் தொகை 24,50,000/- உரூபாய்க்கான செலவுத்தொகையை மட்டும் வாதிகளுக்கு பிரதிவாதிகள் கொடுக்க வேண்டும் என்று இந் நீதிமன்றம் ஆணையிடுகிறது.

இந்தத் தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்துத் தட்டச்சரிடம் சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால் பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு 2026–ஆம் ஆண்டு மார்ச் திங்கள் 27–ஆம் நாள் திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

PUGAZHENTHI V

Digitally signed by PUGAZHENTHI V
Date: 2026.03.27 19:45:21 +0530

மூன்றாம் கூடுதல் மாவட்ட/அமர்வு நீதிபதி,
சேலம்.

IIIrd ADJ Court Salem

வாதிகள் தரப்புச் சான்றாளர்கள்

வா.சா–01 - பிரபு (02–ஆம் வாதி)

வாதிகள் தரப்புச் சான்றாவணங்கள்

வா.சா.ஆ–01 - 10.04.2013–ஆம் தேதியிட்ட விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் – நீதிமன்ற சான்றிட்ட நகல்

வா.சா.ஆ–02 - 19.09.2013–ஆம் நாள் சிவம் தொகை பெற்றுக்கொண்டதற்காக கொடுக்கப்பட்ட இரசீது – அசல்

வா.சா.ஆ–03 - புல எண் 126/3B–க்கான புல வரைபடம்– நீதிமன்ற சான்றிட்ட நகல்

வா.சா.ஆ–04 - 21.01.2014–ஆம் தேதியிட்ட வழக்குரைஞர் அறிவிப்பு–நீதிமன்ற சான்றிட்ட நகல்

வா.சா.ஆ–05 - 29.01.2014–ஆம் தேதியிட்ட பதிலறிவிப்பு– நீதிமன்ற சான்றிட்ட நகல்

வா.சா.ஆ–06 - 11.02.2014–ஆம் தேதியிட்ட பிரதிவாதியின் மறுப்பு அறிவிப்பு – நீதிமன்ற சான்றிட்ட நகல்

வா.சா.ஆ–07 - முதலேற்பு வழக்கு எண் 94/2014–ன் வழக்குரை–அலுவலக நகல்

வா.சா.ஆ–08 - முதலேற்பு வழக்கு எண் 94/2014 ன் எதிர்வழக்குரை–அலுவலக நகல்

வா.சா.ஆ–09 - 10.04.2013–ஆம் தேதியிடப்பட்ட விற்பனைக்கான ஒப்பந்தம் – அசல்

வா.சா.ஆ–10 - 12.06.2013–ஆம் தேதியிட்ட வரவு இரசீது – அசல்

வா.சா.ஆ–11 - 29.06.2013–ஆம் தேதியிட்ட வரவு இரசீது – அசல்

பிரதிவாதிகள் தரப்புச் சான்றாளர்கள்

III rd ADJ Court, Salem

பி.வா.சா–01 - சிவகுமார் (05–ஆம் பிரதிவாதி)

பிரதிவாதிகள் தரப்புச் சான்றாவணங்கள்

பி.வா.சா.ஆ–01	-	*முதலேற்பு வழக்கு எண் 94/2014–இல் பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்பாணையின் ஒளி நகல்*
பி.வா.சா.ஆ–02	-	*23.06.2013–ஆம் தேதியிட்ட விற்பனைக்கான ஒப்பந்தத்தின் ஒளி நகல்*
பி.வா.சா.ஆ–03	-	*19.09.2013–ஆம் தேதியிட்ட விற்பனை ஆவணத்தின் பதிவு நகல்*
பி.வா.சா.ஆ–04	-	*19.09.2013–ஆம் தேதியிட்ட விற்பனை ஆவணத்தின் பதிவு நகல்*
பி.வா.சா.ஆ–05	-	*17.10.2013–ஆம் தேதியிட்ட மனை நிலவிற்பனை ஆவணத்தின் பதிவு நகல்*

PUGAZHENTHI V Digitally signed by PUGAZHENTHI V
Date: 2026.03.27 19:45:33 +0530

மூன்றாம் கூடுதல் மாவட்ட/அமர்வு நீதிபதி,

சேலம்.

III rd ADJ Court, Salem