சார்பு நீதிமன்றம், சங்ககிரி

முன்னிலை: திரு.ந.பன்னீர்செல்வம், B.A., B.L.,
சார்பு நீதிபதி, சங்ககிரி

திருவள்ளுவராண்டு 2057, விசுவாவசு வருடம், பங்குனித் திங்கள் 25 ம் நாள் புதன்கிழமை
2026 ம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 08 ம் நாள் புதன்கிழமை

அசல் வழக்கு எண்.65/2023
CNR No: TNSA 07-000217-2023

செந்தில் .. வாதி

/எதிராக/

1. சுமதி
2. சத்யா .. பிரதிவாதிகள்

இவ்வழக்கு கடந்த 25.03.2026 ம் தேதியன்று என் முன்பாக இறுதி விசாரணைக்கு வந்த போது வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு. K.ஸ்ரீதர் அவர்களும், 1,2 பிரதிவாதிகள் தரப்பில் வழக்கறிஞர்கள் திருவாளர்கள் K. மாதேஸ்வரன், N. சரவணமூர்த்தி ஆகியோர்கள் மூலமாக ஆஜராகியும், பின்னிட்டு வா.சா.1 ஐ குறுக்கு விசாரணை செய்யாத காரணத்தினால் 1,2 பிரதிவாதிகள் தோன்றாத் தரப்பினரர்களாக கருதப்பட்டும், வாதி தரப்பு வாதங்களைக் கேட்டும், சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்களை பரிசீலனை செய்தும், இதுநாள் வரையில் இந்நீதிமன்றத்தின் விசாரணையில் இருந்து வந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

தீர்ப்புரை

இத்தாவாவானது தாவா கிரைய ஒப்பந்தப்படி கிரைய பாக்கி தொகையான ரூ.50,000/-ஐ பிரதிவாதிகள் பெற்றுக்கொண்டு வாதி பெயரில் தாவா சொத்தை பொறுத்து ஒரு கிரைய ஆவணத்தை ஏற்படுத்திக் கொடுக்க வேண்டும் என்றும், தவறும் பட்சத்தில் நீதிமன்ற நடவடிக்கை மூலம் கிரையம் ஏற்படுத்திக் கொடுக்க வேண்டும் என்றும், மாற்றுப்பரிகாரமாக கிரைய முன்பணம் ரூ.1,50,000/-மும், அதற்கு பின்வட்டி ஆண்டொன்றுக்கு 18% வீதம் கிரய ஒப்பந்த தேதியில் இருந்து தொகை பைசலாகும் நாள் வரை கணக்கிட்டு வாதிக்கு, பிரதிவாதிகள் செலுத்த வேண்டுமென்றும், பிரதிவாதிகளோ, அவர்களது ஆட்களோ, முகவர்களோ, பொது அதிகாரம் பெற்றவர்களோ வழக்கு சொத்தை பொறுத்து மூன்றாம் நபர்களுக்கு எவ்வித வில்லங்க பாராதீனம் ஏற்படுத்தக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை வாயிலாக தடை செய்ய கோரியும், செலவுத் தொகை கோரியும் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1. <u>வாதி தாக்கல் செய்துள்ள வழக்குரையின் சுருக்கம்:</u>

தாவா சொத்து 1 ம் பிரதிவாதிக்கு 26.06.2014 ஆம் தேதியிட்ட கிரைய ஆவணத்தின்படி பாத்தியப்பட்டதாகும். 2 ம் பிரதிவாதியானவர் 1 ம் பிரதிவாதியின் மகள் ஆவார். தாவா சொத்தை பிரதிவாதிகள், ரூ.2,00,000/-க்கு கிரயம் பேசி வாதிக்கு விற்பனை

செய்வதாக கடந்த 14.06.2019 ல் ஒப்புக்கொண்டு அதே தேதியில் கிரய முன்பணமாக ரூ.1,50,000/-ஐ பெற்றுக்கொண்டு, அன்றைய தினமே வாதி பெயருக்கு ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய ஒப்பந்த பத்திரம் ஏற்படுத்திக்கொடுத்துள்ளார்கள். அந்த கிரய ஒப்பந்தப்பந்தப்படி 30 மாத காலத்திற்குள் பிரதிவாதிகள் வாதியிடம் இருந்து பாக்கி கிரய தொகையான ரூ.50,000/-ஐ பெற்றுக்கொண்டு தாவா சொத்தை கிரயம் செய்து கொடுக்க வேண்டும் என்று ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டது. தாவா சொத்துக்களை கிரயம் பெற வாதி எப்போதும் தயாராகவும், விருப்பமுடனும் இருந்து வந்தார். அதன்படி வாதி பலமுறை பிரதிவாதிகளை அணுகி தாவா சொத்தை கிரயம் செய்து கொடுக்குமாறு கேட்டபொழுது அதற்கு அவர்கள் முன்வராமல் காலம் கடத்தி வந்ததால், வாதி கடந்த 04.03.2023 ல் ஒரு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை பிரதிவாதிகளுக்கு அனுப்பினார். அதனை அவர்கள் பெற்றுக்கொண்டபோதும், எவ்வித பதில் அறிவிப்பும் அனுப்பவில்லை. வழக்கறிஞர் அறிவிப்பில் குறிப்பிட்டவாறு கடந்த 13.03.2023 ஆம் தேதியன்று எடப்பாடி சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் காத்திருந்தும், பிரதிவாதிகள் மீதி கிரையத் தொகையை பெற்றுக்கொண்டு, கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்த வரவில்லை. இந்நிலையில் பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்துக்கள் பொறுத்து ஏற்பட்ட ட கிரைய ஒப்பந்தத்தை மறைத்து, வாதிக்கு தெரியாமல் தாவா சொத்தை 3 ம் நபருக்கு விற்பனை செய்ய முயற்சி மேற்கொண்டு வருகிறார்கள். வாதி மீதி கிரையத் தொகையை செலுத்தி தாவா சொத்துக்களை கிரயம் பெற தயாராக உள்ளார். எனவே, ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரமும், மாற்றுப்பரிகாரமாக கிரய முன் பணத்தை வட்டியுடன் பிரதிவாதி செலுத்த கோரிய பரிகாரமும், நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரமும் கேட்டு இத்தாவா தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

<u>2. 1 ம் பிரதிவாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டு 2 ம் பிரதிவாதியால் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட எதிர்வழக்குரையின் சுருக்கம்:-</u>

இத்தாவா சட்டப்படிக்கும், பொருண்மை படிக்கும் நிலைக்கத்தக்கதல்ல. இப்பிரதிவாதிகள் குறிப்பாக ஒப்புக்கொண்டுள்ள சங்கதிகளை தவிர பிற சங்கதிகளை வாதியே மெய்பிக்க கடமைப்பட்டவர் ஆவார். கடந்த 26.06.2014 ஆம் தேதியிட்ட கிரையம் மூலம் தாவா சொத்து 1 ம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பதும், 2 ம் பிரதிவாதியானவர் 1 ம் பிரதிவாதியின் மகள் என்பதும் உண்மையானதாகும். ஆனால், ஏனைய அனைத்து வழக்குரை சங்கதிகளும் பொய்யானவைகளாகும். உண்மையில் பிரதிவாதிகள் வாதியை நன்கு அறிந்து வைத்திருந்ததால் வாதியானவர் 1 ம் பிரதிவாதியின் சொந்த ஊரைச் சார்ந்தவரும், 1 ம் பிரதிவாதியின் குடும்பத்திற்கு நன்கு அறிமுகமானவரும் ஆவார். 1 ம் பிரதிவாதியின் கணவர் திடீரென உடல்நலம் பாதிக்கப்பட்டதால், வாதி 1 ம் பிரதிவாதியை அணுகி மருத்துவ செலவிற்கு கடன் கேட்டார். அதனை தர வாதி ஒப்புக்கொண்டு அந்த கடனுக்கு ஆதரவாக வழக்கு சொத்துக்களை பிணையமாக ரூ.1,50,000/- ரொக்கமாக

பெற்றுக்கொண்டு அதற்கு ஆதரவாக கடந்த 14.06.2019 ம் தேதியன்று தாவா சொத்தினை ஒரு ஒப்பந்த பத்திரம் மூலம் வாதி கேட்டுக்கொண்டதற்கிணங்க முப்பது மாத வாய்தாவினை குறிப்பிட்டு 1 ம் பிரதிவாதி எழுதிக்கொடுத்தார். ஆனால், வாதி அதனை செய்யாமல் 30 மாத வாய்தா காலத்தை குறிப்பிட்டு அட்வான்ஸ் தொகைக்கான வட்டியாக ரூ.100 க்கு மாதம் ரூ.3 வீதம் ஒவ்வொரு மாதமும் 15 ம் தேதியன்று ரூ.4500/-ஐ 1 ம் பிரதிவாதி வாதியிடம் ரொக்கமாக செலுத்தி வந்தார். 1 ம் பிரதிவாதி கடந்த 15.01.2022 ம் தேதியன்று முழு அசல் தொகையான ரூ.1,50,000/-ஐ வாதியிடம் செலுத்தி மேற்கண்ட கடனுக்கு ஆதரவாக ஏற்படுத்திய கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்தை ரத்து செய்து கொடுக்குமாறு கேட்டுக்கொண்டதற்கு, அசல் தொகையை பெற்றுக்கொண்ட வாதி பொங்கல் பண்டிகை இருப்பதால் பண்டிகை காலம் முடிந்ததும் கிரய ஒப்பந்த பத்திரத்தை ரத்து செய்து கொடுப்பதாக கூறியதை நம்பி 1 ம் பிரதிவாதி சென்றுவிட்டார். ஆனால், வாதி அவ்வாறு கிரய ஒப்பந்தத்தை ரத்து செய்து கொடுக்கவில்லை. இந்நிலையில் கடந்த 04.03.2023 ஆம் தேதியன்று பிரதிவாதிகளுக்கு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு வந்தபோது பிரதிவாதிகள் அதிர்ச்சி அடைந்து வாதியை நேரில் சென்று கேட்டபோது, வாதி தாவா சொத்தை கிரையம் செய்து கொடுக்க வலியுறுத்தியதைக் கேட்டு பிரதிவாதிகள் அதிர்ச்சி அடைந்தனர். இது குறித்து பிரதிவாதிகள் பலமுறை முறையிட்டும் வாதி எந்தவிதமான நடவடிக்கையும் எடுக்கவில்லை. இந்த வழக்கு சட்டப்படி நிலைக்கத்தக்கதல்ல. இந்த வழக்கிற்கான வழக்குமூலமே ஏற்படவில்லை. எனவே, அசல் வழக்கானது செலவுத் தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும்.

3. இத்தாவா வழக்குரையை பரிசீலித்து இருதரப்பிலும் முன் வைக்கப்பட்ட வாதங்களை கேட்டும் இத்தாவாவில் கடந்த 06.01.2024 ம் தேதி அன்று இந்நீதிமன்றத்தால் வனையப்பட்ட வழக்கெழு வினாக்கள் பின்வருமாறு:

1. Whether the alleged sale agreement is true and genuine one ?
2. Whether the plaintiff is entitled for the relief of specific performance as prayed for ?
3. Whether the plaintiff is entitled for the alternative relief of decree for recovery of advance amount of a sum of Rs.1,50,000/- with 18 % interest ?
4. Whether the plaintiffs is entitled for the permanent injunction as prayed for ?
5. To what other reliefs, the plaintiffs are entitled?

4. இத்தாவாவில் வாதி தரப்பில் வாதி செந்தில் வா.சா.1 ஆகவும், ஒரு மாதேஷ் என்பவர் வா.சா.2 ஆகவும் விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார்கள். வா.சா.1 ன் மூலமாக வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.5 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. பிரதிவாதிகள் தரப்பில் சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள் ஏதும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை. நீதிமன்ற சான்றாவணங்கள் ஏதும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

5) எழுவினாக்கள் 1 ,2 க்கான தீர்வு:-

இத்தாவாவில் வாதி தாக்கல் செய்துள்ள வழக்குரை சங்கதிகளை மெய்பிக்கும் பொருட்டு வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்ட வாதி செந்தில் என்பவர் தாக்கல் செய்துள்ள நிரூபண வாக்குமூலத்தில் வழக்குரை சங்கதிகளை ஒட்டி சாட்சியம் அளித்துள்ளார். மேலும், வாதி தரப்பில் வா.சா.2 ஆக விசாரிக்கப்பட்ட மாதேஷ் என்பவரும் வழக்குரை சங்கதிகளை ஒட்டியே சாட்சியம் அளித்துள்ளார். வா.சா.2 ன் சாட்சியம் வாதி தரப்பிற்கு வலுச்சேர்க்கும் வகையில் உள்ளது. மேலும், 04.03.2023 ம் தேதியிட்ட வாதி தனது வழக்கறிஞர் மூலம் பிரதிவாதிகளுக்கு அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அலுவலக நகல் வா.சா.ஆ.2 ஆகவும், 07.03.2023 ம் தேதியிட்ட 1 ம் பிரதிவாதி வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை பெற்றுக்கொண்டதற்கான அஞ்சல் ஒப்புகை அட்டை அசல் வா.சா.ஆ.3 ஆகவும், 13.03.2023 ஆம் தேதியிட்ட 2 ம் பிரதிவாதி வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை பெற்றுக்கொண்டதற்கான அஞ்சல் ஒப்புகை அட்டை அசல் வா.சா.ஆ.4 ஆகவும், 13.03.2023 ஆம் தேதியிட்ட கிரைய ஆவணம் வா.சா.ஆ.5 ஆகவும் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி, வாதி தரப்பு வாய்மொழி சாட்சியம் மற்றும் ஆவண சான்றுகளை மறுத்துரைக்கும் விதமாக குறுக்கு விசாரணை செய்ய பிரதிவாதிகள் முன்வராமல் தோன்றாத்தரப்பினரர்களாக இருந்து வருகிறார்கள்.

6. ஆகவே , வாதி தரப்பு சாட்சிகளின் சாட்சியம் மற்றும் சான்றாவணங்களின் மூலம் வாதி, பிரதிவாதிகளுக்கிடையே வா.சா.ஆ.1 கிரய உடன்படிக்கை ஒப்பந்த தேதியன்று ரூ.1,50,000/- பண பரிமாற்றம் நடந்ததை வாதி உறுதிப்படுத்தியுள்ளதால், தாவா கிரய ஒப்பந்த பத்திரம் உண்மையானது என்றும், அதனடிப்படையில் வாதி ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் பெற தகுதியுடையவர் என வழக்கெழு வினா எண்.1,2 க்கு இந்நீதிமன்றம் விடை காண்கின்றது.

7) எழுவினா 4 க்கான தீர்வு:-

வழக்கெழு வினா எண்.1,2 க்கு வாதிக்கு ஆதரவாக தீர்வு கண்டிருப்பதால், பாக்கி கிரய தொகையை பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு வாதி பெயருக்கு தாவா சொத்தை பொறுத்து கிரையம் ஏற்படுத்திக்கொடுக்கும் வரை பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்தை பொறுத்து எவ்வித வில்லங்கமோ, பாராதீனமோ ஏற்படுத்தக்கூடாது என்று வாதி கோரியுள்ள நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் வாதி பெற உரியவர் என வழக்கெழு வினா எண்.4 க்கு இந்நீதிமன்றம் விடைகாண்கின்றது.

8) எழுவினா 3 க்கான தீர்வு:-

வழக்கெழு வினா எண்.1,2, மற்றும் 4 க்கு வாதிக்கு ஆதரவாக தீர்வுகாணப்பட்டுள்ளதால், வழக்கெழு வினா எண்.3 ஐ பொறுத்தவரை பரிசீலிக்க வேண்டிய சூழல் இந்நிலையில் ஏற்படவில்லை என்பதால், வாதிக்கு மாற்றுபரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என வழக்கெழு வினா எண்.3 க்கு இந்நீதிமன்றம் விடை காண்கின்றது.

9) எழுவினா 5 க்கான தீர்வு:-

வழக்கெழு வினா எண்.1 முதல் 4 க்கு காணப்பட்டுள்ள தீர்வுகளின் அடிப்படையில் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்க இதர பரிகாரங்கள் எதுவும் இல்லை என வழக்கெழு வினா எண்.5 க்கு இந்நீதிமன்றம் விடை காண்கின்றது.

10) **தீர்வு**:-

முடிவாக, மேலே விவரிக்கப்பட்ட காரணங்களின் அடிப்படையில் இத்தாவா பகுதியாக அனுமதித்தும்,

(i) பிரதிவாதிகள் வாதியிடமிருந்து கிரைய பாக்கி தொகையான ரூ.50,000/-ஐ பெற்றுக்கொண்டு, தாவா சொத்தை பொறுத்து வாதி பெயருக்கு இன்றிலிருந்து மூன்று மாத காலத்திற்குள் கிரைய ஆவணம் எழுதி, பதிவு செய்து கொடுக்க வேண்டும் என்றும், தவறும் பட்சத்தில் நீதிமன்றத்தின் மூலம் கிரையம் பெறுவதான வாதியின் உரிமையை நிலைநிறுத்தியும்; வாதிக்கு உள்ளது என ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் வழங்கியும்,

(ii) தாவா சொத்தை பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு கிரையம் செய்து கொடுக்கும் வரை அதனை பிரதிவாதிகள் எவ்வித வில்லங்க பாராதீனமும் செய்யக்கூடாது என்று நிரந்தர தடை உறுத்துக் கட்டளை வாயிலாக தடை செய்தும் ;

(iii) தாவா செலவுத் தொகையை பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு செலுத்த வேண்டும் என்றும் இந்நீதிமன்றம் தீர்ப்பளிக்கின்றது.

இத்தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்தாளருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு, அவரால் நேரடியாக கணிணியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, பின்பு என்னால் கணிணியில் பிழைதிருத்தம் செய்த பின்னர் 2026 ம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 08 ம் நாளான இன்று இந்நீதிமன்றத்தில் என்னால் அவையறிய பகரப்பட்டது.

PANNEERSELVAM N
Digitally signed by PANNEERSELVAM N
Date: 2026.04.08 16:32:56 +0530

சார்பு நீதிபதி,
சங்ககிரி.

இணைப்பு :-

1) வாதி தரப்பு சாட்சிப்பட்டியல்:

வா.சா.1 .. திரு. செந்தில், த/பெ. பெருமாள்,

வா.சா.2 .. திரு. மாதேஷ், த/பெ. பெருமாள்,

2) பிரதிவாதிகள் தரப்பு சாட்சிப்பட்டியல்: இல்லை

3) வாதி தரப்பு சான்றாவணப்பட்டியல்:

வா.சா.ஆ.1	14.06.2019	வாதி, பிரதிவாதிகளுடன் தாவா சொத்து சம்பந்தமாக செய்து கொண்ட கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் (ஆவண எண்.2450/2019)	/அசல்/
வா.சா.ஆ.2	04.03.2023	வாதி வழக்கறிஞர் மூலம் பிரதிவாதிகளுக்கு அனுப்பிய சட்ட அறிவிப்பு	/அலுவலக நகல்/
வா.சா.ஆ.3	07.03.2023	வாதி அனுப்பிய சட்ட அறிவிப்பை 1ம் பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டதற்கான ஒப்புகை அட்டை	/அசல்/
வா.சா.ஆ.4	13.03.2023	வாதி அனுப்பிய சட்ட அறிவிப்பை 2ம் பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டதற்கான ஒப்புகை அட்டை	/அசல்/
வா.சா.ஆ.5	13.03.2023	செல்வி என்பவருக்கு அ. கொழந்தை மற்றும் அவரது மனைவி பாவாயி ஆகியோர் எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணத்தின் ஜெராக்ஸ் நகல்.	/நகல்/

4) பிரதிவாதிகள் தரப்பு சான்றாவணப்பட்டியல்: -இல்லை-

5) நீதிமன்ற சான்றாவணப்பட்டியல்: இல்லை

PANNEERSELVAM N

Digitally signed by PANNEERSELVAM N
Date: 2026.04.08 16:33:21 +0530

சார்பு நீதிபதி,
சங்ககிரி