<u>சார்பு நீதிமன்றம், ஓமலூர், சேலம் மாவட்டம்.</u>

முன்னிலை.– திருமதி.த.மாலதி, பி.எஸ்.சி., பி.எல்.,

சார்பு நீதிபதி, ஓமலூர்.

2026 ம் ஆண்டு ஜீலை 4–ம் நாள் சனிக்கிழமை

<u>அசல் வழக்கு எண்.201/2019</u>

<u>CNR No.TNSA19-000662-2019</u>

சாந்தி ...வாதி

/எதிராக/

கவிதா ...பிரதிவாதி

இவ்வழக்கானது, கடந்த 17.06.2026 ஆம் தேதியன்று இந்நீதிமன்றத்தின் முன்பு இறுதியான விசாரணைக்கு வரப்பெற்றபோது வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர்கள் திரு. G. முத்தமிழ்செல்வன், திரு. G. திருமுருகன், திரு. R. கந்தவேல், திரு. K. ஜீவானந்தம், திரு. S. வேல்முருகன் ஆகியோர்கள் முன்னிலையாகியும், பிரதிவாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு. M. செந்தில்குமார், அவர்கள் முன்னிலையாகியும், இரு தரப்பு சாட்சியங்களையும், சான்றாவணங்களையும் பரிசீலனை செய்தும், வாதுரைகளைக் கேட்டறிந்தும், இதுநாள் வரையில் இந்நீதிமன்ற பரிசீலனையில் இருந்து வந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் பிறப்பிக்கும்

<u>தீர்ப்புரை</u>

1) வாதியிடமிருந்து மீதமுள்ள விற்பனைத் தொகையான ரூ.2,00,000/–ஐ பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு, தாவா சொத்திற்கான கிரய பத்திரத்தை குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் வாதியின் பெயரில் நிறைவேற்றிப் பதிவு செய்து வழங்க கோரியும், அவ்வாறு பிரதிவாதி கிரய பத்திரத்தை நிறைவேற்றத் தவறினால், நீதிமன்றமே பிரதிவாதியின் சார்பாக தாவா சொத்திற்கான கிரய பத்திரத்தை வாதியின் பெயரில் நிறைவேற்றிப் பதிவு செய்து வழங்க கோரியும், வாதியின் அமைதியான சுவாதீனத்திற்கும் அனுபவத்திற்கும் பிரதிவாதியோ அல்லது அவரது ஆட்களோ எந்தவிதத்திலும் இடையூறு செய்யவோ, குறுக்கீடு செய்யவோ கூடாதென நிரந்தரத் தடையுறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்க

கோரியும், தாவா சொத்தை பிரதிவாதி எந்தவொரு மூன்றாம் நபருக்கும் விற்பனை செய்யவோ, மாற்றம் செய்யவோ, அடமானம் வைக்கவோ கூடாது என நிரந்தர தடையுறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்க கோரியும், இவ்வழக்கின் செலவுத் தொகையை வாதிக்கு வழங்க கோரியும் வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

<u>2) வாதி தாக்கல் செய்துள்ள வழக்குரையின் சுருக்கம்</u>

தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு கடந்த 22.12.2014 ம் தேதியிட்ட தான செட்டில்மென்ட் பத்திர படிக்கு பாத்தியப்பட்டதாகும். மேற்படி தாவா சொத்தை பிரதிவாதி வாதிக்கு ரூபாய்.3,50,000-க்கு கிரயம் செய்து கொடுப்பதாக ஒப்புக்கொண்டு, 12.06.2015 ம் தேதி அன்று மேற்படி கிரய தொகையில் ரூபாய்.1,00,000-ஐ கிரய முன்பணமாக பெற்றுக்கொண்டு, மீதி ரூபாய்2,50,000-ஐ 11 மாதத்திற்குள் பெற்றுக்கொண்டு கிரயம் செய்து கொடுப்பதாக ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய ஒப்பந்த ஆவணத்தை வாதிக்கு எழுதிக் கொடுத்திருக்கிறார். மேலும் மேற்படி கிரய ஒப்பந்த தேதியிலேயே தாவா சொத்தின் சுவாதீனத்தையும் வாதிக்கு ஒப்படைத்திருக்கிறார். கிரய ஒப்பந்த தேதியிலிருந்து தாவா சொத்தை கிரயம் பெற வாதி தயாராகவும் விருப்பத்துடனும் இருந்து வந்திருக்கிறார். வாதி தாவா சொத்தை கிரயம் செய்து கொடுக்கச் சொல்லி பிரதிவாதியைத் தொடர்பு கொண்ட போதெல்லாம் பிரதிவாதி தனது குடும்பப் பிரச்சினையை காரணம் காட்டி சிறிது கால அவகாசம் தேவை என்று கூறி வந்திருக்கிறார். தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் ஏற்கனவே வாதியிடம் இருந்து வந்ததால், பிரதிவாதி கிரயம் செய்து கொடுத்து விடுவார் என்ற நம்பிக்கையுடன் வாதி இருந்து வந்திருக்கிறார்.

பின்னிட்டு கடந்த 18.04.2016 ம் தேதியன்று பிரதிவாதி வாதியிடம் மேற்படி கிரய தொகையில் மீண்டும் ரூபாய். 50,000-த்தை கிரய முன்பணமாக பெற்றுக் கொண்டு மேற்படி பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய ஒப்பந்தப் பத்திரத்தின் 4 ம் தாளில் ஐந்து மாதங்களுக்கு கால நீட்டிப்பு செய்து கொடுத்திருக்கிறார். பின்னிட்டு மீண்டும் வாதி பிரதிவாதியிடம் தாவா சொத்தை கிரயம் செய்து கொடுக்கக் கேட்டபோதெல்லாம், தனது குடும்பப் பிரச்சினை இன்னும் முடிவடையவில்லை என்று சொல்லி காலம் தாழ்த்தி

வந்திருக்கிறார். பின்னிட்டு கடந்த 2019 ம் வருடம் ஜீலை திங்கள் மூன்றாவது வாரத்தில் பிரதிவாதி வாதியை அணுகி தாவா சொத்தின் விலை உயர்ந்து விட்டதாகவும், எனவே கிரயத் தொகையாக ரூபாய் 4 லட்சம் கொடுக்க வேண்டும் என்றும் கூறியபோது வாதி அதற்கு மறுத்துவிடவே, பிரதிவாதி கோபம் கொண்டு 31.07.2019 ம் தேதியன்று பொய் விபரங்களைக் கூறி ஒரு அறிவிப்பு அனுப்பியிருக்கிறார்.

வாதி தாவா சொத்தை கிரயம் பெற்றுக் கொள்ள எப்போதும் தயாராகவும் விருப்பத்துடனும் இருந்து வந்திருக்கிறார். எனவே 06.08.2019 ம் தேதி வாதி ஒரு பதில் அறிவிப்பு பிரதிவாதிக்கு உண்மையான விபரங்களைச் சொல்லி அனுப்பியிருக்கிறார். அந்த பதில் அறிவிப்பில் தான் 14.08.2019 ம் தேதியன்று மீதி கிரயத் தொகை ரூபாய் 2 லட்சத்துடன் ஓமலூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் காத்திருப்பதாகவும், அங்கு வந்து மீதி கிரயத் தொகையைப் பெற்றுக் கொண்டு கிரயத்தை நிறைவேற்றிக் கொடுக்க வேண்டும் என்றும் குறிப்பிட்டு கூறியிருக்கிறார். வாதி 06.08.2019–ஆம் தேதியிட்ட அறிவிப்பில் குறிப்பிட்டிருந்தபடிக்கு 14.08.2019–ஆம் தேதியன்று ஓமலூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் ரூபாய் 2 லட்சத்திற்கு வரைவோலை எடுத்துக் கொண்டு காத்திருந்த நிலையில், பிரதிவாதி சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு வந்து கிரயத்தை நிறைவேற்றிக் கொடுக்காமல், வாதி அனுப்பிய அறிவிப்பிற்கு 10.08.2019–ஆம் தேதியன்று பொய் விபரங்களைச் சொல்லி ஒரு பதில் அறிவிப்பு அனுப்பியிருக்கிறார். எனவே கடந்த 15.08.2019 தேதி வாதி மீண்டும் பிரதிவாதிக்கு ஒரு பதில் அறிவிப்பு அனுப்பியிருக்கிறார்.

பிரதிவாதி வாதிக்கு அனுப்பிய இரண்டு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பில் கூறியுள்ள சங்கதிகளும் பொய்யானவையாகும். கடந்த 18.04.2016–ஆம் தேதியன்று பிரதிவாதி கிரய ஒப்பந்த தொகையில் மீண்டும் முன்பணமாக ரூபாய் 50,000–த்தைப் பெற்றுக்கொண்டு ஐந்து மாதத்திற்கு கிரய ஒப்பந்தத்தை காலநீட்டிப்பு செய்து மேலொப்பம் செய்து கொடுத்திருக்கிறார். எனவே கிரய ஒப்பந்தம் நடைமுறையில் இருக்கிறது. எனவே வாதியின் தாவா நிலைக்கத்தக்கதாகும். பிரதிவாதி கால நீட்டிப்பு மேலொப்பத்தை தான் எழுதிக் கொடுக்கவில்லை என்றும், அதிலுள்ள கையப்பம் தன்னுடையது இல்லை என்றும் பொய்யாகக் கூறியிருக்கிறார். கால நீட்டிப்பு மேலொப்பம் பிரதிவாதியால் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டது ஆகும். அதிலுள்ள கையப்பம்

பிரதிவாதியுடையதாகும். எனவே பிரதிவாதி கூறியிருப்பது போல கிரய ஒப்பந்தப் பத்திரத்தை முறைதவறி மாற்றியிருப்பதாக சொல்வது பொய்யானதாகும். ஏற்கனவே தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் வாதியிடம் ஒப்படைக்கப்பட்டுவிட்ட நிலையில், பிரதிவாதி இரண்டு அறிவிப்பிலும் சொல்லியிருக்கும் அனைத்து விபரங்களும் பொய்யானதாகும்.

தாவா சொத்தின் சுவாதீனத்தில் வாதி இருந்து வரும் நிலையில் கடந்த 17.08.2019–ஆம் தேதியன்று பிரதிவாதி தனது ஆட்களுடன் தாவா சொத்திற்கு வந்து வாதியின் சுவாதீனத்தை அபகரிக்க முயற்சி செய்ததால், வாதி அதனை அக்கம் பக்கம் இருந்தவர்கள் உதவியுடன் தடுத்திருக்கிறார். வாதியின் சுவாதீனத்தை பிரதிவாதி என்ன விலை கொடுத்தும் திரும்பப் பெற்றுக் கொள்வேன் என்று மிரட்டிவிட்டுச் சென்றதால், பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டபடிக்கு மீதி கிரயத் தொகை ரூபாய் 2 லட்சத்தைப் பெற்றுக்கொண்டு கிரயப் பத்திரம் எழுதிக் கொடுக்க வேண்டியும் மற்றும் நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளைப் பரிகாரம் கோரியும் வாதி இந்த தாவாவைத் தாக்கல் செய்திருக்கிறார்.

3) <u>பிரதிவாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட பதிலுரையின் சுருக்கம்.</u>

வாதியின் வழக்கு சட்டத்தின்படியும் சங்கதிகளின்படியும் தவறானது. வாதியின் வழக்குரை சங்கதிகளில் இந்த பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்ட சங்கதிகளைத் தவிர இதர சங்கதிகளை வாதியே நிரூபிக்கக் கடமைப்பட்டவராவார். வாதி கூறியது போல, தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பதும், கடந்த 12.06.2015–ஆம் தேதியன்று பிரதிவாதி வாதிக்கு தாவா சொத்தை ரூபாய்.3,50,000, த்திற்கு விற்பதாக விலை பேசி, கிரய முன்பணமாக ரூபாய் ஒரு லட்சத்தைப் பெற்றுக்கொண்டு, 11 மாத காலகட்டத்திற்குள் கிரயத்தை நிறைவேற்றிக் கொடுக்க வேண்டும் என்று பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய ஒப்பந்தப் பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்ததாகச் சொல்வது உண்மை. வாதி சுவாதீனம் கொடுத்ததாகச் சொல்வதும் உண்மை. ஆனால் வாதி சொல்வது போல, இந்த பிரதிவாதி காலநீட்டிப்பு பத்திரம் எதுவும் எழுதிக் கொடுக்கவில்லை.

வாதிக்கு பிரதிவாதி 31.07.2019–ஆம் தேதியன்று அறிவிப்பு அனுப்பும் வரை, கிரயத்தை நிறைவேற்றிக் கொள்ள வாதி பிரதிவாதியை அணுகவே இல்லை. 18.04.2016–ஆம் தேதியிட்ட காலநீட்டிப்பு குறித்து பிரதிவாதிக்கு எதுவும் தெரியாது.

பிரதிவாதி அவ்வாறு எந்த காலநீட்டிப்பும் செய்து கொடுக்கவில்லை. மேலும், 18.04.2016–ஆம் தேதியன்று கிரய முன் தொகையாக ரூபாய் 50,000–த்தைப் பெற்றுக்கொள்ளவும் இல்லை. வாதி கிரயம் செய்து கொள்ள எப்போதும் தயாராகவும் விருப்பமாகவும் இருந்ததாகச் சொல்வது பொய். 2019 ம் வருடம் ஜீலை திங்கள் மூன்றாவது வாரத்தில் வாதி பிரதிவாதியை அணுகி கிரயம் செய்து கொடுக்கச் சொல்லிக் கேட்டதாகவும், அப்போது பிரதிவாதி தாவா சொத்தின் விலை உயர்ந்து விட்டதால், கிரயத் தொகையாக ரூபாய் 4 லட்சம் கேட்டதாகச் சொல்வது சுத்தப் பொய். இது போன்ற எந்த சம்பவமும் நடக்கவில்லை.

மேலும், கிரய ஒப்பந்த காலக்கெடுவானது 18.04.2016–ஆம் தேதியன்று மீண்டும் ஐந்து மாதம் நீட்டிக்கப்பட்டதாக வாதி கூறியிருக்கும் நிலையில், கிரய ஒப்பந்தக் காலம் 17.09.2016–ஆம் தேதியன்று முடிவடைந்த நிலையில், பிரதிவாதி அறிவிப்பு அனுப்பும் வரை வாதி தான் தயாராகவும் விருப்பமாகவும் இருந்தேன் என்பதைக் காட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்போ அல்லது எந்தவிதமான ஆவணங்களோ தாக்கல் செய்யவில்லை. கிரய ஒப்பந்த கால நீட்டிப்பு முடிவு பெற்ற தேதியான 17.09.2016–ஆம் தேதி முதல் 06.08.2019–ஆம் தேதி வரை வாதி ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றி கிரயம் செய்து கொள்வதற்கு எந்த நடவடிக்கையும் எடுக்கவில்லை என்பதே வாதி தயாராகவும் விருப்பமாகவும் இல்லை என்பதை நிரூபிக்கும் விதமாக உள்ளது. பிரதிவாதி வாதிக்கு அனுப்பிய அறிவிப்பில் கண்டுள்ள சங்கதிகள் அனைத்தும் உண்மை. வாதி 14.08.2019–ஆம் தேதியன்று ஓமலூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு வந்து காத்துக் கொண்டிருந்ததாகச் சொல்வது பொய்.

கடந்த 18.04.2016–ஆம் தேதியன்று கிரய ஒப்பந்த காலக்கெடுவை 5 மாதங்களுக்கு நீட்டிப்பு செய்ததாக சொல்வது பொய். வாதி வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை அனுப்பிய பின்னர் பிரதிவாதி இவ்வாறு காலநீட்டிப்பை தானாக மோசடியாக தயார் செய்து கொண்டு காலவரையைத் தக்க வைத்துக் கொள்வதற்காக, மேற்படி காலநீட்டிப்பை அவரே ஏற்படுத்திக் கொண்டிருக்கிறார். அதிலுள்ள சங்கதிகள் பொய்யானவையாகும். வாதி அதிலுள்ளவாறு கிரய முன்பண தொகையான 50,000 ரூபாயைப் பெற்றுக்கொள்ளவில்லை. வாதி தாவா சொத்தை அமைதியாக அனுபவித்து

வருவதாகவும், பிரதிவாதி 17.08.2019–ஆம் தேதி அன்று வாதியின் சுவாதீனத்தை அச்சுறுத்தியதாகவும் கூறுவது இந்த வழக்கிற்காக வாதி கூறியிருக்கும் பொய்யான சங்கதிகள் ஆகும். கடந்த 12.06.2015–ஆம் தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்தமானது, காலவரையறைச் சட்டத்தால் பாதிக்கப்பட்டிருக்கிறது. எனவே, மேற்படி கிரய ஒப்பந்தத்தின் வாயிலாக வாதிக்கு எந்தப் பரிகாரமும் கிடைக்கத்தக்கதல்ல. வாதி உண்மையான உரிமையாளருக்கு எதிராக நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரத்தைக் கோர இயலாது. வாதி உண்மையான உரிமையாளருக்கு எதிராக சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டப்பிரிவு 53A–ன் படி எந்த பரிகாரமும் கோர இயலாது. மேலும், ஏற்றுகை ஆற்றுதல் சட்டப்பிரிவு 16C–ன் படி வாதி தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் எப்போதும் இருந்ததில்லை. எனவே, ஏற்றுகை ஆற்றுதல் சட்டப்பிரிவு 20–ன் படி வாதிக்கு ஏற்றுகை ஆற்றுதல் பரிகாரம் கிடைக்கக்கூடியதல்ல.

எனவே தாவா நிலைக்கக் கூடியதல்ல. வாதி தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் கோரி வழக்கு தாக்கல் செய்ய எண்ணி இருக்கிறார். மேலும் இன்று வரை மீதி கிரயத் தொகையை வாதி நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்யவில்லை. மேலும் கிரய முன்பண தொகையைத் திரும்பப் பெறுவதற்குப் பரிகாரம் கோராததால் வாதிக்கு கிரய முன்பண தொகையும் திரும்பக் கிடைக்கத்தக்கதல்ல. வாதி தாக்கல் செய்திருக்கும் ஆவணங்கள் வாதியின் வழக்கிற்கு எந்த விதத்திலும் பயனுடையதாக இல்லை. மேலும் தாவாவிற்கு வழக்கு மூலம் இல்லை. எனவே தாவாவைத் தள்ளுபடி செய்ய வேண்டுமாய் பிரதிவாதி தரப்பில் எதிர் வழக்குரை தாக்கல் செய்யப்பட்டிருக்கிறது.

<u>4) மேற்கண்ட வழக்குரை, எதிர்வழக்குரை சங்கதிகளின் அடிப்படையில் 16.09.2020 ம் தேதியில் கீழ்க்காணும் எழுவினாக்கள் வனையப்பட்டன.–</u>

1. Whether the Plaintiff and defendant had entered into an agreement of Sale with respect of the suit property dated 12.06.2015 ?
2. Whether the Plaintiff is always ready and willing to perform her part of contract ?
3. Whether the Plaintiff is entitled to specific performance of contract ?
4. Whether the Plaintiff is entitled to Permanent Injunction as prayed for ?

5. Whether the Defendant entered into sale agreement as alleged in the written statement ?

6. To what other reliefs ?

5) இவ்வழக்கில் வாதி தரப்பில் வாதி சாந்தி வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டும் அவரின் முதல் விசாரணையில் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.7 வரையிலான சான்றாவணங்களும், குறுக்கு விசாரணையில் பி.வா.சா.ஆ.1 சான்றாவணமும் குறியீடு செய்யப்பட்டும், ராஜ்குமார் வா.சா.2 ஆக விசாரிக்கப்பட்டும், பிரதிவாதி தரப்பில் பிரதிவாதி கவிதா பி.வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டும் அவரின் குறுக்கு விசாரணையில் வா.சா.ஆ.8 சான்றாவணமும் குறியீடு செய்யப்பட்டும் இருக்கின்றது.

6) இருதரப்பும் கேட்கப்பட்டது. வழக்கில் தீர்மானிக்கப்படவேண்டிய பிரச்சனை இவ்வழக்கு அனுமதிக்கத்தக்கதா ? என்பதே ஆகும்.

7) வழக்குரை, எதிர்வழக்குரை மற்றும் வாதி தரப்பு சாட்சிய சான்றாவணங்கள் மற்றும் பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சிய சான்றாவணங்கள் ஆகியவைகளை பரிசீலித்தபோது, தாவா பிரச்சனைகளை தீர்ப்பதற்காக மேற்கண்ட எழுவினாக்கள் வனையப்பட்டுள்ள நிலையில் தாவாவின் எந்த சூழ்நிலையிலும் எந்த எழுவினாவினையும் திருத்தியோ, கூட்டியோ அமைக்க உரிமையியல் விசாரணை முறைச் சட்டம் கட்டளை 14 விதி 5–ல் வழி வகை செய்துள்ளது. எனவே வாதியின் வழக்குரை, பிரதிவாதியின் எதிர்வழக்குரை மற்றும் இருதரப்பு சாட்சிய சான்றாவணங்களில் இருந்து மேற்கண்ட எழுவினாக்களை திருத்தி வனைந்தால் தான் இந்த வழக்கில் உள்ள பிரச்சனைகளுக்கு தீர்வு காண இலகுவாக இருக்கும் என்பது தெரியவருகிறது.

எனவே எழுவினாக்களை திருத்தி வனைந்தபின்பு உபயவாதிகளுக்கு அவர்களது வழக்கை நிரூபிக்க மீண்டும் சாட்சிய விசாரணைக்கு உத்தரவிட வேண்டும் என்றாலும் கூட இந்த வழக்கில் மேற்கண்ட எழுவினாவை தீர்க்கும் விதமாகவே உபயவாதிகள் தரப்பில் சாட்சிய சான்றாவணங்கள் முன்னிருத்தம் செய்யப்பட்டுள்ளதால் மீண்டும் சாட்சிய விசாரணை தேவை இல்லை என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்து மேற்கண்ட எழுவினாக்களை திருத்தி அமைத்து தீர்வு காண்கிறது.

8) திருத்தி அமைக்கப்பட்ட எழுவினாக்கள்

1. கடந்த 12.06.2015 ம் தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய ஒப்பந்த பத்திரத்தின் காலக்கெடு, 18.04.2016 ம் தேதியன்று கிரய முன்பணமாக மீண்டும் ரூபாய்.50,000/- பிரதிவாதிக்கு கொடுக்கப்பட்டு 5 மாதங்கள், காலம் நீட்டிக்கப்பட்டதாக வாதி சொல்வது உண்மையா ?

2. வாதி தாவா சொத்தை கிரயம் பெற்றுக் கொள்ள தயாராகவும் விருப்பமுடனும் இருந்தாரா?

3. வாதி கோரியபடி ஏற்றுகையாற்றுதல் பரிகாரம் பெற வாதி உரிமையுடையவரா?

4. வாதி கோரியபடி நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதா ?

5. வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடிய இதர பரிகாரங்கள் என்ன?

9) எழுவினா 1ற்கான தீர்வு :- கடந்த 12.06.2015 ம் தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய ஒப்பந்த பத்திரத்தின் காலக்கெடு, 18.04.2016 ம் தேதியன்று கிரய முன்பணமாக மீண்டும் ரூபாய்.50,000/- பிரதிவாதிக்கு கொடுக்கப்பட்டு 5 மாதங்கள், காலம் நீட்டிக்கப்பட்டதாக வாதி சொல்வது உண்மையா ?

கடந்த 12.06.2015-ஆம் தேதி அன்று வாதியும் பிரதிவாதியும் ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய ஒப்பந்தப் பத்திரம் எழுதிக்கொண்டனர் என்பதையும், மேற்படி கிரய ஒப்பந்தத் தேதியிலேயே தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் வாதிக்கு ஒப்படைக்கப்பட்டது என்பதையும் மற்றும் கிரயத் தொகையாக ரூபாய் மூன்றரை லட்சம் பேசப்பட்டது என்பதையும் கிரய முன்பணமாக ரூபாய்.1,00,000/- பிரதிவாதிக்கு கொடுக்கப்பட்டது என்பதையும், ஒப்பந்தத்தின் காலக்கெடு 11 மாதங்கள் என்பதையும், பிரதிவாதி ஒப்புக்கொள்கின்றார். வாதி தான் 12.06.2015-ஆம் தேதி அன்று கிரய ஒப்பந்தம் செய்து கொண்ட போதிலும், பிரதிவாதி தனக்கு குடும்பத்தில் பிரச்சனை இருப்பதாகவும் அதனை சரிசெய்ய காலதாமதமாகிறது என்று கூறியதால்தான், காலநீட்டிப்பு 18.04.2016-ஆம் தேதி அன்று எழுதப்பட்டதாகவும், காலநீட்டிப்பு குறித்து கிரய ஒப்பந்த

பத்திரத்தின் 4 வது தாளில் மேலொப்பம் செய்யப்பட்டிருப்பதாகவும், அன்றைய தேதியிலேயே மீத கிரய தொகையான ரூபாய் இரண்டரை லட்சத்தில் கிரய முன் பணமாக ரூபாய் 50,000–த்தை பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு, மேலும் காலக்கெடுவை மீண்டும் 5 மாதத்திற்கு நீட்டித்து கொடுத்ததாகவும், எனவே ஒப்பந்தத்தின் காலக் கெடு முடிவுடையவில்லை என்றும் வாதி வழக்காடும் நிலையில் பிரதிவாதி இதனை மறுத்து, அந்த 18.04.2016–ஆம் தேதியிட்ட காலநீட்டிப்பு மேலொப்பத்தில் உள்ள கையெழுத்து தன்னுடையதல்ல என்றும், அதைத் தான் எழுதிக் கொடுக்கவில்லை என்றும், எனவே ஒப்பந்தமானது காலாவதியாகிவிட்டது என்றும், மேலும் வாதி ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றி கொள்ள தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் இல்லை என்றும் வாதுரைத்து அவ்வாறே சாட்சியமும் அளித்திருக்கிறார்.

காலநீட்டிப்பு மேலொப்பம் குறித்து பரிசீலிக்கும்போது, கிரய ஒப்பந்த பத்திரம் கால நீட்டிப்பு செய்யப்பட்டதற்கு காரணமாக வாதி தனது வழக்குரையில் பிரதிவாதியுடைய குடும்ப சூழ்நிலையின் காரணமாக பிரதிவாதியால் கிரயத்தைப் பூர்த்தி செய்து கொடுக்க முடியவில்லை என்றும், தான் தயாராகவும் விருப்பத்துடனும் இருந்ததாகவும் தனது வழக்குரையில் குறிப்பிட்டு அவ்வாறே சாட்சியம் அளித்திருக்கிறார். அந்த குடும்ப சூழ்நிலை என்ன என்பது குறித்து வாதி பிரதிவாதியை குறுக்கு விசாரணைக்கு உட்படுத்திய போது கீழ்க்கண்டவாறு கேள்வி எழுப்பி பதில் பெற்றிருக்கிறார்.

கடந்த 13.03.2024–ஆம் தேதியிட்ட பிரதிவாதியின் குறுக்கு விசாரணையின் இரண்டாவது, பாராவில் பி.வா.சா.1 இவ்வாறு சாட்சியம் அளித்திருக்கிறார்.

> "இன்று வரை சொத்துக்களானது 97 சென்டில் பொதுவில் ஐந்தில் ஒரு பங்கு நிலமானது புஞ்சை ஏக்கர் 0.19.4 என உள்ளது என்றால் சரிதான். கிரய ஒப்பந்தப் பத்திரம் வாதிக்கு எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட போது மேற்படி புஞ்சை ஏக்கர் 0.19.4 சென்ட் நிலமானது 97 சென்ட் நிலத்திற்குள் அமைந்துள்ளது என்று சொன்னால் சரிதான். **மேற்படி புஞ்சை ஏக்கர் 0.19.4 சென்ட் நிலமானது தனிப்பட்ட முறையில் சுவாதீனம் என்னிடம் உள்ளதா என்றால் இல்லை. பொதுவில்தான் உள்ளது.** ஒருவர் நிலத்தை கிரயம் செய்து கொடுக்க முன்வந்தால், பொதுவில் உள்ள சொத்தினை அவ்வாறு கிரயம் செய்து கொடுக்க

முடியாது என்றால் சரிதான். எனது கணவரிடமிருந்து ஐந்தில் ஒரு பாகத்தை வாங்கிவிட்டேன் என்றால் ஆம் வாங்கிவிட்டேன். எனது அனுபவத்தில்தான் உள்ளது. எனது கணவர் எனக்கு எழுதிக் கொடுத்த தானசெட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தில், மேற்படி 0.19.4 சென்ட் நிலத்திற்கான செக்கு பந்தி கண்டும், மற்றும் மேற்படி விற்கிரய ஒப்பந்தத்தில் மேற்படி நிலத்திற்குச் செக்கு பந்தி கண்டும் எழுதப்பட்டுள்ளதா என்றால் இல்லை. **மேற்படி புஞ்சை ஏக்கர் 0.19.4 சென்ட் நிலமானது எனக்கு தனிப்பட்ட முறையில் சுவாதீனம் கிடைக்கப் பெற்ற பின்புதான் வாதிக்கு கிரயம் ஏற்படுத்த முடியும் என்றால், வாதி கிரய ஒப்பந்தம் போடுவதற்கு முன்பாகவே சொத்தின் நிலை தெரிந்துதான் கிரய ஒப்பந்தம் போட்டார்.** மேற்படி விற்கிரய ஒப்பந்தத்திற்குப் பின்னிட்டு கிரய ஒப்பந்தத்தில் கண்டுள்ளபடி எனக்குப் பாத்தியப்பட்ட புஞ்சை ஏக்கர் 0.19.4 சென்ட் நிலத்தைத் தனியாக எடுத்து வாதிக்கு கிரயம் செய்து கொடுக்க நடவடிக்கை எடுத்தேனா என்றால் வாதியும் கேட்கவில்லை, நானும் மேற்படி வீதம் நடவடிக்கை எடுக்கவில்லை."

என்று சாட்சியம் அளித்திருக்கிறார்.

இவ்வாறு வாதி தரப்பில் பிரதிவாதியின் குடும்ப சூழ்நிலை குறித்து கேள்வி எழுப்பியபோது பிரதிவாதி தனது குறுக்கு விசாரணையில், தனது குடும்ப சூழ்நிலை குறித்துக் குறிப்பிட்டுக் கூறியிருக்கிறார். தாவா சொத்து இன்னும் பாகம் பிரிக்கப் படவில்லை என்பதும், பாகம் பிரிக்கப்படாத தாவா சொத்தையே வாதிக்கு பிரதிவாதி கிரய ஒப்பந்தம் செய்து கொடுத்திருக்கிறார் என்பதும், கிரயம் வாங்குபவர் பின்னிட்டு தாவா சொத்தைப் பிரித்து எடுத்துக்கொள்ளட்டும் என்று தான் எண்ணியிருந்ததாகக் பிரதிவாதி குறிப்பிட்டுக் கூறியிருக்கிறார் என்பதும் தெரியவருகிறது. எனவே, செக்கு பந்தி குறிப்பிடாத, பாகம் பிரிக்கப்படாத சொத்தை, தன்னால் கிரயம் பெற்றுக்கொள்ள முடியவில்லை என்றும், பிரதிவாதி பாகப்பிரிவினை செய்துகொண்டு தனக்கு கிரயம் செய்து கொடுப்பதாக, சொன்னதன் அடிப்படையில் தான், பிரதிவாதியின்

வார்த்தைகளை நம்பிக்கொண்டு எப்போதும் விருப்பத்துடனும் தயார் நிலையிலும் இருந்தேன் என்றும், வாதி வாதுரைத்திருக்கிறார்.

மேலும், உரிய காலத்திற்குள் பாகப்பிரிவினை செய்து கொண்டு பிரதிவாதியால் வாதிக்கு கிரயம் செய்து கொடுக்க இயலவில்லை என்பதால்தான், 18.04.2016–ஆம் தேதி அன்று காலநீட்டிப்பு ஒப்பந்தப் பத்திரம் எழுதப்பட்டதாக வாதி குறிப்பிட்டுக் கூறியிருக்கிறார். ஆனால் இதுகுறித்து காலநீட்டிப்பு ஒப்பந்த பத்திரத்தில் கூறப்படவில்லை. மேற்படி காலநீட்டிப்பு மேலொப்பம் செய்யப்பட்ட போது, மீதி கிரயத் தொகையில் 50,000–த்தைப் பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டதாகவும் குறிப்பிட்டு கூறப்பட்டிருக்கிறது. மேலும், அந்த காலநீட்டிப்பு மேலொப்பத்தில் ராஜ்குமார் என்பவர் சாட்சி கையொப்பம் செய்திருக்கும் நிலையில் மேற்படி சாட்சி ராஜ்குமார் என்பவரை வா.சா.2–ஆக வாதி தனது தரப்பில் சாட்சியாக விசாரித்திருக்கிறார். ஆனால், பிரதிவாதி இந்தக் காலநீட்டிப்பை தான் செய்து கொடுக்கவில்லை என்றும், அதிலுள்ள கையொப்பம் தன்னுடையதில்லை என்றும் மறுத்து எதிர் வாதம் செய்திருக்கிறார்.

ஆனால், அந்தக் காலநீட்டிப்புப் பத்திரம் எழுதப்பட்டதற்கான காரணம் மேற்கண்டுள்ளபடி வாதியால் எடுத்துக்கூறப்பட்டும் மற்றும் அந்தக் காலநீட்டிப்பு ஒப்பந்தப் பத்திரத்தில் சாட்சியாகக் கையொப்பமிட்ட ராஜ்குமார் என்பவர் வா.சா.2–ஆக விசாரிக்கப்பட்டும் இருக்கிறார். அவருடைய சாட்சியத்தை நிராகரிக்கும் படியாக பிரதிவாதி தரப்பில் எந்த பதிலும் பிரதிவாதிக்கு ஆதரவாக பெறப்படவில்லை. வா.சா.2 ஆன ராஜ்குமாரின் சாட்சியத்தை நிராகரிக்க பிரதிவாதி குறிப்பிட்டுக் கூறியிருக்கும் காரணம், மேற்படி மேலாப்பத்தில் இரண்டு நபர்கள் சாட்சி கையொப்பமிடவில்லை என்பதும், அந்த மேலொப்பத்தை எழுதிய நபர், இன்னார் என்று அதில் குறிப்பிடப்படவில்லை என்பதும் மற்றும் மேற்படி சாட்சி வாதியின் ஊரிலிருந்து 50 கிலோமீட்டர் தொலைவிற்கு அப்பால் வசிக்கும் நிலையில் அவர் வாதிக்கு தெரிந்தவர் என்பதால், அவசர கதியில் அவரிடம் மட்டுமே சாட்சிய கையொப்பம் பெறப்பட்டு இந்த ஆவணம் எழுதப்பட்டிருக்கிறது என்பதுமே ஆகும். மேலும் மேற்படி மேலொப்பத்தை நீதிமன்றம் கண்டபோது, வாதி கூறியுள்ளது போலவே ஒரு நபர் மட்டுமே சாட்சி கையொப்பமிட்டிருப்பது தெரியவருகிறது.

மேலும் பிரதிவாதி தனது பதிலுரையிலும், தனது வழக்கறிஞர் அறிவிப்பிலும், மேற்படி 18.04.2016–ஆம் தேதியிட்ட மேலொப்பத்தை மறுத்திருக்கும் நிலையில், வாதிதான் மேற்படி மேலொப்பத்தில் உள்ள கையொப்பத்தை வல்லுநர் ஆய்விற்கு எடுத்துச் சென்று அதை நிரூபித்திருக்க வேண்டும் என்றும், அவ்வாறு வல்லுநர் ஆய்வுக்கு அனுப்பி அந்த கையொப்பத்தை பரிசீலித்து அறிக்கை பெறப்படவில்லை என்பதாலேயே அந்த காலநீட்டிப்பு ஆவணம் பொய் என்பது தெரியவருகிறது என்று பிரதிவாதி தரப்பில் வாதுரை செய்யப்பட்டிருக்கிறது.

மேற்படி வாதி, பிரதிவாதி ஆகிய இருவரும் முன்வைத்த சாட்சிய சான்றாவணங்களை கவனத்தில் கொண்டு காலநீட்டிப்பு குறித்து பரிசீலனைக்கு கீழ்க்கண்டவாறு எடுத்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

ஏற்கனவே தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் வாதியிடம் ஒப்படைக்கப்பட்டதாக பிரதிவாதியே ஒப்புக் கொண்டிருக்கக் கூடிய நிலையில், மேற்படி பிரதிவாதியின் குடும்ப சூழ்நிலை தான் உரிய நேரத்தில் கிரயம் செய்யப்படாததற்கு காரணம் என்று வாதி வாதிட்டிருக்கும் நிலையில் கடந்த 12.06.2015–ஆம் தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்தப் பத்திரத்தையும் பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டிருக்கும் நிலையில், அந்த காலநீட்டிப்பு மேலொப்பத்தில் சாட்சியாக உள்ள ராஜ்குமார் என்பவர் வாசா 2–ஆக வாதி தரப்பில் விசாரிக்கப்பட்டிருக்கிறார் என்பது தெரியவருகிறது. மேலும் இவ்வாறு ஒரு ஆவணத்தில் மேலொப்பம் செய்யப்படும் போது அதில் இரண்டு சாட்சிகள் இருக்க வேண்டும் என்றும், யார் மேலொப்பம் செய்தது என்று அதில் குறிப்பிட்டு கூறியிருக்க வேண்டும் என்றும், எந்த சட்ட விதியும் இல்லை.

மேலும் வாதி என்ன காரணத்திற்காக கிரயம் செய்து கொள்வதில் காலதாமதம் ஏற்பட்டது என்பதை குறிப்பிட்டுச் சொல்லி, அதனை பி.வா.சா.1 ன் குறுக்கு விசாரணையின் மூலம் தெளிவுபடுத்தியிருக்கிறார். தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் வாதியிடம் உள்ளதாக தனது வழக்குரையிலேயே பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டு விட்டுகால நீட்டிப்பை மட்டும் மறுத்துள்ள நிலையில் இன்று வரை தாவா சொத்தின் சுவாதீனத்தை திரும்பப் பெறக் கோரி, எந்த வழக்கும் பிரதிவாதியால் தாக்கல்

செய்யப்படவில்லை.

மேலும் வாதியின் சுவாதீனம் பிரதிவாதியால் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டு மற்றும் 12.06.2015 ம் தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்த பத்திரமும் பிரதிவாதியால் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ள நிலையில் ஒப்பந்த காலக்கெடுவிற்குள் ஏன் கிரயம் செய்யப்படவில்லை என்பதற்கான காரணம் வாதி தரப்பில் தெளிவுபடுத்தப்பட்டிருப்பதை கவனத்தில் கொண்டு மேற்படி கால நீட்டிப்பு வாதி தரப்பில் நிரூபிக்கப்பட்டிருக்கிறதா என்பது குறித்து பரிசீலிக்கும்போது, வாதி தனது கூற்றை நிரூபிக்க அந்த மேலொப்பத்தில் உள்ள சாட்சியை வாசா 2–ஆக விசாரித்திருக்கிறார். மேற்படி சாட்சியிடம் இருந்து பிரதிவாதிக்கு ஆதரவாக எந்த பதிலும் பெறப்படவில்லை. எனவே கால நீட்டிப்பு மேலொப்பத்தில் உள்ள முதல் நோக்கினை வாதி நிரூபித்திருக்கிறார் என்பது தெரியவருகிறது. எனவே அதில் உள்ள கையெழுத்து தன்னுடையது இல்லை என்று மறுக்கும் பிரதிவாதிக்கு நிரூபிக்கும் சுமையானது செல்கிறது. எனவே பிரதிவாதி தான் அதிலுள்ள கையொப்பம் தன்னுடையதல்ல என்று நிரூபித்திருக்க வேண்டும். ஆனால் கால நீட்டிப்பு ஏன் தன்னால் செய்து கொடுக்கப்படவில்லை என்பதற்கான எந்த விளக்கமும் பிரதிவாதி தரப்பில் முன்னிறுதப்படவில்லை. மாறாக வாதி 12.06.2015 ம் தேதியிட்ட கிரய ஒப்பந்த பத்திரத்தின் 4 வது தாளில் காலநீட்டிப்பு மேலொப்பம் செய்யப்பட்டிருக்கிறது என்பதை தக்க சாட்சிய சான்றாவணங்கள் வாயிலாக நிரூபித்திருக்கிறார். எனவே இந்த எழுவினாவாது வாதிக்கு ஆதரவாக முடிவு செய்யப்படுகிறது.

<u>10) எழுவினா 2 ற்கான தீர்வு :–</u> வாதி தாவா சொத்தை கிரயம் பெற்றுக் கொள்ள தயாராகவும் விருப்பமுடனும் இருந்தாரா?

இதுகுறித்து பரிசீலிக்கும் போது பிரதிவாதி தாவா கிரய ஒப்பந்தத்தின் காலக்கெடு மேலொப்பம் 17.09.2016 ம் தேதி முடிவடைந்த நிலையில் 06.08.2019 ம் தேதி வரை வாதி மேற்படி கிரய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற எந்த நடவடிக்கையும் எடுக்கவில்லை என்றும், மேலும் 14.08.2019 ம் தேதி ஓமலூர் சார் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பிரதிவாதி ஒரு பத்திரத்தில் சாட்சி கையொப்பம்

செய்திருப்பதாகவும் அது பி.வா.சா.ஆ.1 ஆக குறியீடு செய்யப்பட்டிருப்பதாகவும், எனவே வாதி அங்கு காத்திருக்கவில்லை என்பது பிரதிவாதியாகிய தனக்கு நன்கு தெரியும் என்றும், எனவே வாதி தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்ததாக சொல்வது உண்மை இல்லை என்றும் வாதுரைத்திருக்கிறார்.

ஏற்கனவே கிரய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுவதில் பிரதிவாதியால் காலதாமதம் ஏற்பட்டதால் தான் கிரயம் செய்யப்படவில்லை என்று எழுவினா 1 ற்கு தீர்வு காணும் போதே விவாதிக்கப்பட்டிருக்கிறது.

பிரதிவாதி 14.09.2019–ஆம் தேதி அன்று சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு வந்ததாக ஒப்புக்கொண்டிருக்கிறார் என்பதை கவனத்தில் கொண்டு இது குறித்து பரிசீலிக்கும்போது, மேற்படி 14.09.2019 ஆம் தேதி அன்று பிரதிவாதி ஓமலூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் காத்துக்கொண்டிருந்தார் என்றால், அவர் காலநீட்டிப்புப் பத்திரத்தை ஒப்புக்கொண்டதாகக் கருதப்பட வேண்டும். ஆனால், காலநீட்டிப்புப் பத்திரத்தை மறுத்த வாதி, என்ன காரணத்திற்காக ஓமலூர் சார்பதிவாளர், அலுவலகத்தில் தான் வந்திருந்தேன் என்பது குறித்து எதிர்வழக்குரையில் குறிப்பிட்டுக் கூறவில்லை.

மேலும் பி.வா.சா.1 வாதி தரப்பில் குறுக்கு விசாரணை செய்யப்பட்ட போது 13.08.2019–ஆம் தேதியிட்ட வங்கி வரைவோலையை பிரதிவாதியிடம் காட்டியபோது, அந்த வங்கி வரைவோலையை ஒப்புக்கொண்ட பிரதிவாதி, அந்த, தொகையை தான் பெற்றுக்கொள்ளவில்லை என்று சாட்சியம் அளித்திருக்கிறாரே தவிர அந்த வரைவோலை பொய் என்று மறுக்கவில்லை. வாதி, 14.09.2019–ஆம் தேதி அன்று சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு சென்றிருந்தேன் என்பதை, காட்ட பி.வா.சா.1 ன் குறுக்கு விசாரணையின் போது தான் சாட்சியாக கையொப்பம் செய்த வா.சா.ஆ.8 ஆவணத்தை குறியீடு செய்திருக்கிறார். எனவே வாதியும் 14.01.2019 ம் தேதி ரூபாய்.2,00,000/– த்திற்கான வரைவோலையுடன் சார் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் காத்திருந்தார் என்பது வாதியால் நிரூபிக்கப்பட்டிருக்கிறது.

மேலும் பிரதிவாதி தரப்பில் மேதகு, உயர் நீதிமன்றங்களின் தீர்ப்புகள் சுட்டிக்காட்டப்பட்டு வாதுரைக்கப்பட்டிருக்கிறது. பிரதிவாதி தரப்பின் வழக்கறிஞர் முன்னிறுத்தியுள்ள

1. 2023 (1) CTC Page 9
2. 2023 (1) CTC Page 298

ஆகிய முன் தீர்ப்புகளில், கிரய ஒப்பந்தப் பத்திரம் பதிவு செய்யப்படவில்லை என்பதும், அந்த முன்தீர்ப்பில் கண்ட கிரய ஒப்பந்தப் பத்திரங்களை அந்த வழக்கின் பிரதிவாதிகள் ஏற்றுக்கொள்ளவில்லை என்பதும், தாவா சொத்தின் சுவாதீனமும் மேற்படி முன் தீர்ப்புகளில் வாதிக்கு ஒப்படைக்கப்படவில்லை என்பதும் தெரியவருகிறது. எனவே, மேற்படி மேதகு உயர்நீதிமன்ற வழக்கின் பொருண்மைகளுக்கும், இந்த வழக்கின் பொருண்மைகளுக்கும், வேறுபாடு உள்ள நிலையில் மேற்படி தீர்ப்புகள், இந்த வழக்கின் பொருண்மைகளுக்கு பொருந்துவதாக இல்லை என்பது தெரியவருகிறது. எனவே மேற்கண்ட பரிசீலனைகளின் மூலம் வாதி கிரயம் செய்து கொள்ள எப்போதும் தயாராகவும் விருப்பத்துடனும் இருந்தார் என்பது வாதி தரப்பில் நிரூபிக்கப்பட்டிருக்கிறது. எனவே இந்த எழுவினாவானது வாதிக்கு ஆதரவாக முடிவு செய்யப்படுகிறது.

<u>11) எழுவினா 3 க்கான தீர்வு :- வாதி கோரியபடி ஏற்றுகையாற்றுதல் பரிகாரம் பெற வாதி உரிமையுடையவரா?</u>

இதுகுறித்து பரிசீலிக்கும்போது, வாதிக்கு ஏற்றுகையாற்றுதல் பரிகாரம், கொடுக்கக்கூடாது என்பதற்கு காரணமாக, பிரதிவாதி உரிய காலத்திற்குள், தாவாவின், மீதி கிரய தொகையை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்யவில்லை என்று ஒரு வாதம் செய்திருக்கிறார். ஆனால், 2019-ஆம் தேதியன்றே, வாதியால் எடுக்கப்பட்ட வரைவோலை பிரதிவாதியிடம் காட்டப்பட்ட போது பிரதிவாதி அதனை ஒப்புக்கொண்டிருக்கிறார். அது ஒரு ஆவணமாக தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. என்றாலும் கூட நீதிமன்றம் உத்தவிடும் காலத்தில், வாதி மீது கிரயத்தொகை

செலுத்துவதற்கு தயாராக இருப்பதாக குறிப்பிட்டு கூறி இருக்கும் நிலையிலும், மற்றும் தாவா சொத்தின் சுவாதீனம், வாதியிடமே இருக்கும் நிலையிலும், வாதி ஏற்கனவே, தாவா சொத்தை கிரயம் செய்து கொள்ள விருப்பத்துடனும், தயாராகவும் இருந்தார் என்று நீதிமன்றத்தால் முடிவு செய்யப்பட்டிருக்கும் நிலையிலும், இதற்காக மட்டுமே வாதியின் வழக்கை சந்தேகிக்க தேவையில்லை என்று இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

மேலும், வாதி அரசு வேலை செய்தார் என்பதை பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டிருக்கிறார். எனவே, வாதி தயாராக இருந்தார் என்பதும், பிரதிவாதியின் சாட்சியிலிருந்தே தெரியவருகிறது. மேலும், Section 20 of Specific Performance Relief Act இன் படி, ஏற்றுகையாற்றுதல் உரிமை என்பது நீதிமன்றத்தின் விருப்ப உரிமை அதிகாரம் என்றாலும் கூட, இந்த வழக்கில், தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் வாதிக்கு ஒப்படைக்கப்பட்டிருக்கும் நிலையில், 2015–ஆம் ஆண்டே, தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்டிருக்கும் நிலையில், இன்று வரை தாவா சொத்தின் சுவாதீனத்தை திரும்பப் பெறக் கோரி பிரதிவாதி வழக்கு எதுவும் தாக்கல் செய்யாத நிலையில் பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய ஒப்பந்தப் பத்திரத்தில் கண்ட மேலொப்பமும் பிரதிவாதியால் தான் தான் செய்யப்பட்டது என்று முடிவு காணப்பட்டுள்ள நிலையில், வாதி கோரியபடி ஏற்றுகை ஆற்றுதல் பரிகாரம் பெற வாதிக்கு உரிமையுள்ளதாக நீதிமன்றம் முடிவு செய்து இந்த எழுவினாவானது வாதிக்கு ஆதரவாக தீர்மானிக்கப்படுகிறது.

<u>12) எழுவினா 4 ற்கான தீர்வு :– வாதி கோரியபடி நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதா ?</u>

தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் வாதியிடம் உள்ள நிலையில் பிரதிவாதி வா.சா.ஆ.1 கிரய ஒப்பந்தத்தில் உள்ள மேலொப்பத்தை மறுத்து வழக்காடும் நிலையிலும் மற்றும் தனது குறுக்கு விசாரணையின் போது தான் தான் தாவா சொத்தின் சுவாதீனத்தில் இருப்பதாக பதில் அளித்திருக்கும் நிலையில் வாதிக்கு தாவா சொத்தில் உள்ள சட்டப்படியான உரிமை பாதுகாக்கப்படவேண்டும் என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது. எனவே வாதி கோரியபடி பரிகாரம் பெற வாதிக்கு உரிமை இருப்பதாக இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது. எனவே இந்த எழுவினாவானது வாதிக்கு ஆதரவாக தீர்வு காணப்படுகிறது.

13) **எழுவினா 5 ற்கான தீர்வு :– வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடிய இதர பரிகாரங்கள் என்ன?**

மேற்கண்ட இரு எழுவினாக்களும் வாதிக்கு ஆதரவாக தீர்வு காணப்பட்டுள்ளதால் வேறு எந்த பரிகாரமும் வாதிக்கு தேவையில்லை என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

முடிவாக, இந்த தாவா அனுமதிக்கப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

இந்த தீர்ப்பானது என்னால் நேரடியாக சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு அவரால் கணிணியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு பின்னர் பிழைதிருத்தம் செய்யப்பட்டு என்னால் இந்நீதிமன்றத்தில் 2026–ஆம் வருடம் ஜீலை மாதம் 04 ம் நாள் அவையறிய பகரப்பட்டது.

MALATHI Digitally signed by MALATHI Date: 2026.07.04 15:39:10 +0530

சார்பு நீதிபதி,
ஓமலூர்

வாதி தரப்பு சாட்சிகள்:

வா.சா.1 – சாந்தி
வா.சா.2 – ராஜ்குமார்

வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்

வா.சா.ஆ.1	12.06.2015	பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய ஒப்பந்தம்	அசல்
வா.சா.ஆ 2	31.07.2019	சட்ட அறிவிப்பு	நகல்
வா.சா.ஆ 3	06.08.2019	பதில் அறிவிப்பு	அசல்
வா.சா.ஆ 4	07.08.2019	ஒப்புதல் அட்டை	அசல்
வா.சா.ஆ 5	08.08.2019	ஒப்புதல் அட்டை	அசல்
வா.சா.ஆ 6	10.08.2019	பிரதிவாதியின் மறுப்பு அறிவிப்பு	அசல்
வா.சா.ஆ 7	15.08.2019	வாதியின் பதில் அறிவிப்பு	அசல்
வா.சா.ஆ 8	–	ஆவண எண்.6147/2019	நகல்

பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சி

பி.வா.சா.1 – கவிதா

<u>பிரதிவாதி தரப்பு சான்றாவணம்</u>

பி.வா.சா.ஆ.1	14.08.2019	தான செட்டில்மெண்ட் பத்திரம்	நகல்

MALATHI Digitally signed by MALATHI Date: 2026.07.04 15:38:34 +0530

சார்பு நீதிபதி,
ஓமலூர்.

Fair Order
O.S.201/2019
Date 04.07.2026