சார்பு நீதிமன்றம், ஓமலூர், சேலம் மாவட்டம்.
முன்னிலை.– திருமதி. டி.மாலதி பி.எஸ்.சி., பி.எல்.,
சார்பு நீதிபதி, ஓமலூர்.

2026 ம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் 29–ம் நாள் புதன்கிழமை

அசல் வழக்கு எண்.304/2024

CNR No.TNSA19-0009782024

பழனிசாமி ...வாதி

/எதிராக/

அ்ரச்சுனன் ...பிரதிவாதி

இவ்வழக்கானது, இறுதியான விசாரணைக்கு என் முன்னர் வரப்பெற்றபோது வாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு. V.வைத்தியலிங்கமூர்த்தி, LLB., அவர்கள் முன்னிலையாகியும், பிரதிவாதி அழைத்தும் ஆஜராகததால் பிரதிவாதிக்கு எதிராக ஒருதலைபட்ச உத்தரவிடப்பட்டும், வாதி தரப்பு சாட்சியங்களையும், ஆவணங்களையும் பரிசீலனை செய்தும், வாதி தரப்பு வாதுரைகளைக் கேட்டறிந்தும், இதுநாள் வரையில் இந்நீதிமன்ற பரிசீலனையில் இருந்து வந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் பிறப்பிக்கும்

தீர்ப்புரை

1) இந்த அசல் வழக்கானது பிரதிவாதி கடந்த 21.01.2022– ந் தேதியன்று வாதியின் பெயருக்கு எற்படுத்திக்கொடுத்த விற்பனை உடன்படிக்கை ஆவணத்தின் படிக்கு மீதி கிரயத் தொகை ரூ.10,000/– ஐ பெற்றுக்கொண்டு கிரயம் செய்து கொடுத்து, சுவாதீனம் ஒப்படைக்க கோரியும் அவ்வாறு வாதிக்கு, பிரதிவாதி கிரயம் செய்துகொடுக்க முன்வராத பட்சத்தில் பட்சத்தில் பிரதிவாதி சார்பாக நீதிமன்றம் தாவா சொத்தை வாதியின் பெயருக்கு பதிவு செய்து கொடுத்திட வேண்டியும் அல்லது கிரய ஒப்பந்த தொகையான ரூ.2,00,000/– ஐ பிரதிவாதி கிரய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திய தேதியிலிருந்து நாளதுவரை ரூ.24% வட்டியுடன் வாதியிடம் திரும்ப செலுத்த உத்தரவு பிறப்பித்து தீர்ப்பும்

தீர்ப்பாணையும் வழங்க கோரியும், தாவாவிற்கான செலவு தொகை கோரியும் இந்த தாவா தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2) <u>வாதி வழக்குரையின் சுருக்கம்</u> :

தாவா சொத்தானது பிரதிவாதிக்கு ஓமலூர் சார் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் 2021ம் ஆண்டின் 1ம் புத்தகத்தில் ஆவண எண்.7155/2021 ஆக பதிவு செய்யப்பட்ட படிக்கு சுத்தக் கிரய பத்திரத்தின்மூலம் பாத்தியப்பட்டு பிரதிவாதியின் சுவாதீனத்தில் இருந்து வரும் சொத்து ஆகும். மேற்படி சொத்தை வாதிக்கு ரூ.2,10,000/- க்கு சுத்தகிரயமும், சுவாதீனமும் செய்து கொடுப்பதாக விலைபேசி அதற்கு வாதியும், பிரதிவாதியும் சாட்சிகள் முன்னிலையில் ஒப்புக் கொண்டு வாதியிடமிருந்து பிரதிவாதி ரூ.2,00,000/- கிரய ஒப்பந்த அட்வான்சாக ரொக்கமாக பெற்றுக் கொண்டு மீதி கிரய தொகை முழுவதையும் (3) மூன்று வருட கால வாய்தாவிற்குள் வாதி, பிரதிவாதியிடம் ரொக்கமாக செலுத்தி கிரயம் செய்து கொள்ள வேண்டியது என சம்மதித்து கடந்த 21.01.2022 ம் தேதியில் ஓமலூர் சார் பதிவாளர் அலுவலக ஆவண எண் 570/2022 என்ற எண்ணில் பதிவு செய்யப்பட்ட ஓர் கிரய ஒப்பந்த பத்திரம் வாதியும் பிரதிவாதியும் சாட்சிகள் முன்பு ஏற்படுத்தி கொண்டிருக்கின்றனர். மேற்படி பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய ஒப்பந்தப் பத்திரப்படி தாவா சொத்தினை கிரயம் பெறுவதற்காக வாதி தயாராகவும், விருப்பமாகவும் ஆர்வமாகவும் இருந்து பிரதிவாதியை பலமுறை நேரில் சந்தித்து கிரய ஒப்பந்தப்படி மீதி கிரய பாக்கி தொகை ரூ.10,000/- த்தை ரொக்கமாக பெற்றுக் கொண்டு கிரயத்தை பூர்த்தி செய்து கொடுத்து சுவாதீனம் வழங்க பலமுறை கோரிய போதும், பிரதிவாதி காலம் தாழ்த்தி வந்திருக்கிறார்.

3.இந்நிலையில் கடந்த 28.11.2024-ந் தேதியன்று வாதி தனது வழக்கறிஞர் மூலமாக பிரதிவாதிக்கு சட்ட அறிவிப்பு ஒன்றினை அனுப்பினார். மேற்படி சட்ட அறிவிப்பில் 04.12.2024ம் தேதி காலை 10.00 மணிக்கு ஓமலூர் சார் பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு நேரில் வந்து பிரதிவாதி மீதி பாக்கி கிரய தொகை ரூ.10000-/ஐ பெற்றுக் கொண்டு கிரயம் செய்து கொடுக்க வேண்டியது என குறிப்பிட்டு

கூறியிருக்கிறார். அதன் படி மேற்படி 04.12.2024 ம் தேதி வாதி மீதி கிரய தொகையை வைத்துக் கொண்டு தனது சொந்த செலவில் கிரயம் செய்து கொள்ள தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்தும் பிரதிவாதி வழக்கு சொத்தை கிரயம் செய்து கொடுக்கவில்லை. ஆகவே பிரதிவாதி பாக்கி கிரயத் தொகை ரூ.10,000/- ஐ பெற்றுக்கொண்டு வாதியின் செலவிலேயே கிரயம் செய்து கொடுக்குமாறு ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோரியும், பிரதிவாதி தாவா சொத்தினை பொறுத்து எந்தவொரு வில்லங்க பாராதீனத்திற்கும் உட்படுத்த கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரியும் இந்த தாவா தாக்கல் செய்திருக்கிறார்.

4. மேற்படி அசல் வழக்கில் பிரதிவாதி அழைத்தும் ஆஜராகாததால் பிரதிவாதிக்கு எதிராக 11.06.2025 ம் தேதி ஒருதலைப்பட்ச கட்சி உத்தரவு பிறப்பிக்கப்பட்டிருக்கிறது.

5. இவ்வழக்கில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டிய பிரச்சினை என்னவெனில், வாதி கோரியுள்ளவாறு ஏற்றதை ஆற்றுக, மற்றும் நிரந்தர தடையுத்தரவு பரிகாரங்கள் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதா? என்பதேயாகும்.

6. வாதி தரப்பு கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டது. வாதி தரப்பில் வா.சா.1 வா.சா.2 சாட்சிகள் விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். வாதி வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார் அவர் மூலமாக வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.6 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. பிரதிவாதி தோன்றா தரப்பினர் ஆனதால் அவர் தரப்பில் சாட்சிகள் யாரும் விசாரிக்கப்படவி்ல்லை சான்றாவணங்கள் எதுவும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

7. இந்நீதிமன்றம் வழக்குரை சங்கதிகள் மற்றும் வாதி தரப்பு சாட்சியம் மற்றும் சான்றாவணங்களை பரிசீலனை செய்ததில் வாதியும் பிரதிவாதியும் கடந்த 21.01.2022 ம் தேதியில் ஓமலூர் சார் பதிவாளர் அலுவலக ஆவண எண் 570/2022 -ன்படிக்கு

ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரய ஒப்பந்த பத்திரத்தை சாட்சிகள் முன்பு ஏற்படுத்தி கொண்டுள்ளனர் என்பது கிரய ஒப்பந்த பத்திரம் வா.சா.ஆ.2–ன்மூலம் தெரியவருகிறது. மேற்படி கிரய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் கிரய தொகையாக ரூ.2,10,000/– பேசப்பட்டு 3 வருட காலகெடுவிற்குள் மேற்படி கிரயத்தினை வாதி பூர்த்தி செய்துகொடுக்கவேண்டும் என்றும், தவறும் பட்சத்தில் முன் தொகையை இழக்கவேண்டும் என்றும், அதேபோன்று இந்த பிரதிவாதி கிரயம் செய்துகொடுக்க தவறினால் உரிய நீதிமன்றத்தின் மூலம் கிரயமும், சுவாதீனம் அடைந்துகொள்ள வேண்டியது எனவும், வாசகங்கள் உள்ளது. பிரதிவாதியின் பெயரில் உள்ள பாக பாத்திய விடுதலைப் பத்திரம் வா.சா.2 ஆவணமாக தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

8. அந்த பாக பாத்திய விடுதலைப்பத்திரத்தில் தாவா சொத்து பிரதிவாதியின் தகப்பனாருக்கு பட்டா படி பாத்தியப்பட்டது என்றும், பிரதிவாதியின் தகப்பனார் குப்புசாமி இறந்துவிட்ட பின்பு தாயார் லட்சுமி என்பவரும் இறந்து விட்டார் என்பது வா.சா.ஆ.2 உடன் தாக்கல் செய்துள்ள இறப்புச் சான்றிதழ்களிலிருந்து தெரிய வருகிறது. பிரதிவாதியின் உடன்பிறந்த சகோதரி தான் வா.சா.ஆ.2 ஆவணத்தை எழுதி கொடுத்திருக்கிறார் என்பதும் தெரிய வருகிறது. வா.சா.ஆ.2 உடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள பிரதிவாதியின் தகப்பனாரின் வாரிசு சான்றிதழில் இருந்து வா.சா.ஆ.2–ன்மூலம் பாகத்தை விடுதலை செய்து கொடுத்த ரத்தினாம்பாள் மற்றும் பிரதிவாதி ஆகியோர்கள் மட்டுமே வாரிசு என்பதும் தெரிய வருகிறது.பிரதிவாதி வாதியிடம் ஏற்படுத்திக் கொண்ட கிரய ஒப்பந்தப்படி தாவா சொத்தை கிரயம் செய்து கொடுக்காததால் வாதி வழக்கறிஞர் மூலம் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய சட்ட அறிவிப்பு வா.சா.ஆ.3 அனுப்பியிருக்கிறார் அந்த அறிவிப்பை பெற்றுக்கொண்டதற்கான அஞ்சல்ஒப்புகை அட்டை வா.சா.ஆ.4 ஆகும்.

9.மேலும், வாதி தரப்பு சாட்சியாக ஒரு முருகன் என்பவர் வாசா.2 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். அவர் தனது முதல் விசாரணை வாக்குமூலத்தில் வாதி மற்றும் பிரதிவாதியை தனக்கு தெரியும் என்றும், வாதி பிரதிவாதிக்கு எதிராக ஏற்றதை ஆற்றுக மற்றும் நிரந்தர தடையுறுத்துக் கட்டளை பரிகாரங்கள் கோரி தாவா தாக்கல்

செய்துள்ளார் என்ற விவரம் தெரியும் என்றும், வாதியும் பிரதிவாதியும் சாட்சிகள் முன்பு கிரய ஒப்பந்தப்பத்திரம் ஏற்படுத்திய பொழுது வாதியுடன் தானும் சென்றிருந்ததாகவும், தனக்கு மேற்படி விவரங்கள் தெரியும் என்றும் சாட்சியம் அளித்துள்ளார்.

10. இந்நீதிமன்றம் வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள வா.சாஆ.1 கிரய ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள தாவா சொத்து இந்த பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டதா என்பது குறித்து பரிசீலத்தபோது, வா.சா.ஆ.2 ஆவணத்தின்படி அது பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது தான் என்பது தெரிய வருகிறது. பிரதிவாதி தனக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை வாதிக்கு கிரயம் கொடுக்க ஒப்பந்தம் செய்து கிரைய முன்பணத்தை பெற்றுக்கொண்டபோதும் ஒப்புகொண்டபடி கிரையத்தை நிறைவேற்ற முன்வரவில்லை என்பதால் வாதி வா.சா.ஆ.3 ன் படி மேற்படி கிரய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற கோரி சட்டப்பபடியான அறிவிப்பு அனுப்பியும் பிரதிவாதி கிரயம் செய்து கொடுக்க முன்வரவில்லை என்பது தெரியவருகிறது. மேலும், வாதி தரப்பு சாட்சியம் மற்றும் சான்றாவணங்களை பரிசீலனை செய்ததில் வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள மேற்படி வா.சாஆ 3 சட்ட அறிவிப்பில் 28.11.2024 ம் தேதி காலை 10.00 மணிக்கு ஓமலூர் சார் பதிவாளர் அலுவலகம் நேரில் வந்து பிரதிவாதி மீதி பாக்கி கிரய தொகை ரூ.10000-/ஐ பெற்றுக் கொண்டு கிரயம் செய்து கொடுக்க வேண்டியது என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. அதன் படி மேற்படி 28.11.2024 ம் தேதி வாதி மீதி கிரய தொகையை வைத்துக் கொண்டு மேற்படி வா.சா.ஆ.1 கிரய ஒப்பந்த ஆவணத்தினை நிறைவேற்ற தயாராகவும், விருப்பமாகவும் இருந்திருக்கிறார் என்பது வாதி தரப்பில் நிரூபணம் செய்யப்பட்டுள்ளது. இதனை மறுக்கவேண்டிய பிரதிவாதி நீதிமன்றத்தில் ஆஜர் ஆகாமல் தோன்றாத்தரப்பினர் ஆகியிருக்கிறார். இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட பின்பு பிரதிவாதி வழக்கை நடத்த முன்வராததால் பிரதிவாதியை பொறுத்து ஒருதலைப்பட்ச உத்தரவு பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. வாதி அவரது வழக்கை சாட்சிய சான்றாவணங்கள்மூலம் நிரூபணம் செய்துள்ளார் என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது. ஆகவே வாதி தாவாவில் கோரியுள்ள ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கது என இந்த நீதிமன்றம் முடிவு செய்கின்றது.

11.முடிவாக, இந்த தாவா அனுமதிக்கப்படுகிறது. வாதி 21.01,2022 ம் தேதியிட்ட கிரைய உடன்படிக்கை பத்திரப்படிக்கு தாவா சொத்தைப் பொறுத்து ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் பெற உரிமை உடையவர் என்று முடிவு செய்தும், பிரதிவாதி தாவா சொத்திற்கான மீதி கிரைய தொகையை வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு ஒரு மாதத்த்திற்குள் கிரையத்தை நிறைவேற்றிக்கொடுக்க வேண்டும் என்றும், தவறினால் வாதி மீதி கிரையத் தொகையை ஒரு மாதத்திற்குள் நீதிமன்றத்தில் செலுத்தி கிரையம் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும் என்றும், தாவா செலவு தொகையை பிரதிவாதி வாதிக்கு செலுத்த வேண்டும் என்றும் தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இந்த தீர்ப்புரை என்னால் நேரடியாக சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு அவரால் கணிணியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு பின்னர் என்னால் பிழைதிருத்தம் செய்யப்பட்டு இந்நீதிமன்றத்தில் 2026–ஆம் வருடம் ஏப்ரல் மாதம் 29–ம் நாள் அவையறிய பகரப்பட்டது.

ஒப்பம்/–டி.மாலதி
சார்பு நீதிபதி,
ஓமலூர்

<u>வாதி தரப்பு சாட்சிகள்:</u>
வா.சா.1 பழனிசாமி (வாதி)
வா.சா.2 முருகன்

<u>வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்</u>

வா.சா.ஆ.1	27.08.2021	பிரதிவாதி பெயிரல் உள்ள பாக பாத்திய விடுதலை பத்திரம்	அசல்
வா.சா.ஆ 2	21.01.2022	கிரய ஒப்பந்தப் பத்திரம்	அசல்
வா.சா.ஆ 3	28.11.2024	பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய சட்ட அறிவிப்பு	அலுவலக நகல்
வா.சா.ஆ 4	02.12.2024	அஞ்சலக ஒப்புகை அட்டை	அசல்
வா.சா.ஆ 5	04.12.2024	வில்லங்கச் சான்றிதழ்	கணிணி நகல்

வா.சா.ஆ.6	10.12.2024	பிரதிவாதி, வாதியின் வழக்கறிஞருக்கு அனுப்பிய பதில் அறிவிப்பு.	சார்வு நகல்

பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள் – இல்லை

ஒப்பம்/–டி.மாலதி
சார்பு நீதிபதி,
ஓமலூர்.

Draft Judgment in
O.S.No.304/2024
Dated: 29.04.2026

அ.வ.எண்.304/2024
நாள் – 29.04.2026

திறந்த நீதிமன்றத்தில் தீர்ப்புரை அவையறிய பகரப்பட்டது

முடிவாக, இந்த தாவா அனுமதிக்கப்படுகிறது. வாதி 21.01.2022 ம் தேதியிட்ட கிரைய உடன்படிக்கை பத்திரப்படிக்கு தாவா சொத்தைப் பொறுத்து ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் பெற உரிமை உடையவர் என்று முடிவு செய்தும், பிரதிவாதி தாவா சொத்திற்கான மீதி கிரைய தொகையை வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு ஒரு மாதத்த்திற்குள் கிரையத்தை நிறைவேற்றிக் கொடுக்க வேண்டும் என்றும், தவறினால் வாதி மீதி கிரையத் தொகையை ஒரு மாதத்திற்குள் நீதிமன்றத்தில் செலுத்தி கிரையம் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும் என்றும், தாவா செலவு தொகையை பிரதிவாதி வாதிக்கு செலுத்த வேண்டும் என்றும் தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

சா.நீ.,

ஓமலூர்.

In the result, this suit is decreed with cost and the plaintiff is entitled for the specific performance of agreement of sale dated 21.01.2022 against defendant regarding the suit property and the defendant is directed to execute the sale deed to the plaintiff within the period of one month after receipt of balance of sale consideration.

In default, the plaintiff shall deposit the balance sale consideration of Rs.10,000/- in the Court within a period of one month and the plaintiff entitled to get the sale deed on behalf of the defendant through the process of the court by filing necessary execution petition.

அத்துடன், இவ்வழக்கு இதன் மூலம் தீர்ப்பளிக்கப்பட்டதாக அறிவிக்கப்படுகிறது; 24.12.2012 அன்று செய்யப்பட்ட விற்பனை ஒப்பந்தத்தின் குறிப்பிட்ட நிறைவேற்றத்திற்காக, வழக்குப் பொருளான சொத்துக்கு எதிராக மனுதாரர் உரிமையாளர் ஆவார் என்று அறிவிக்கப்படுகிறது; மேலும், மீதமுள்ள விற்பனைத் தொகையை பெற்ற நாளிலிருந்து ஒரு மாத காலத்திற்குள் எதிர்மனுதாரர் மனுதாரருக்காக விற்பனைச் சாசனத்தை பதிவு செய்து வழங்க உத்தரவிடப்படுகிறார்; தவறினால், மனுதாரர் ரூ.50,000/- என்ற மீதமுள்ள விற்பனைத் தொகையை ஒரு மாத காலத்திற்குள் நீதிமன்றத்தில் செலுத்த வேண்டும்.

எதிர்மனுதாரரின் சார்பில், நீதிமன்றத்தின் செயல்முறையின் மூலம் தேவையான நிறைவேற்ற மனுவை தாக்கல் செய்து, விற்பனைச் சாசனத்தைப் பெற மனுதாரருக்கு உரிமை உண்டு; மேலும், வழக்குச் செலவாக ரூ. -- தொகையை எதிர்மனுதாரர் மனுதாரருக்கு செலுத்த வேண்டும்.