

CNR NO.TNTI210002642019

பல்லடம் சார்பு நீதிமன்றம்
முன்னிலை திரு.எஸ்.சந்தானகிருஷ்ணசாமி, பி.ஏ., பி.எல்.,
சார்பு நீதிபதி, பல்லடம்

2023-ஆம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் 20-ஆம் நாள் வெள்ளிக்கிழமை
திருவள்ளூர் ஆண்டு சபகிருது வருடம் 2053 தைத் திங்கள் 6-ஆம் நாள்
அசல் வழக்கு எண்.134/2019

திரு.விஸ்வநாதன்

... வாதி

/எதிர்/

திரு.முருகசாமி

... பிரதிவாதி

17.10.2019-ஆம் தேதியன்று கோப்பிற்கு எடுத்துக்கொள்ளப்பட்ட இந்த வழக்கானது கடந்த 19.01.2023-ஆம் தேதியன்று இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது வாதிக்காக வழக்கறிஞர் திரு.A.ராஜேஷ் அவர்களும், பிரதிவாதி வழக்கறிஞர் திரு.K.கோபாலகிருஷ்ணன் அவர்கள் மூலம் ஆஜராகி சாட்சியைக் குறுக்குவிசாரணை செய்யாததால் தோன்றாத்தரப்பினராகக் கருதப்பட்டும், வாதி தரப்பில் எடுத்துரைத்த வாதங்களைக் கேட்டும் வழக்குக் கோப்புகளைப் பரிசீலித்தும் இந்நாள்வரை நிலுவையிலிருந்த இவ்வழக்கில் இன்று இந்நீதிமன்றம் பிறப்பிக்கும்

தீ ர் ப் பு ரை

வாதிக்குப் பிரதிவாதி கிரைய பாக்கித் தொகை ரூ.50,000/-ஐப் பெற்றுக் கொண்டு தாவா சொத்தைக் கிரையம் செய்து கொடுக்கவும் அல்லது மாற்றுப்பரிகாரமாக ரூ.5,50,000/-ஐ 18% பின் வட்டியுடன் செலுத்தவும், தொகை வசூலாகும் வரை தாவா சொத்துக்கள் மீது பொறுப்பு ஏற்படுத்துமாறும் மற்றும் செலவு தொகைக்காகவும் வாதி இந்த வழக்கைத் தாக்கல் செய்துள்ளார்.

01. வழக்கின் சுருக்கம்

தாவா சொத்து 19.12.2013 தேதியிட்ட செட்டில்மெண்ட் ஆவணப்படிப் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டு அவரது சுவாதீன அனுபோகத்தில் உள்ளது. பிரதிவாதி விற்கவும், வாதி கிரையம் பெறவும் ஒப்புக் கொண்டு ரூ.6,00,000/- கிரையத் தொகையாக நிர்ணயம் செய்து 03.01.2018 ஆம் தேதியன்று பேங்க் ஆப் பரோடா சூலூர் கிளை வங்கிக் கணக்கு மூலம் RTGS மூலம் கிரையப் பெரும் பகுதித் தொகையான ரூ.5,50,000/-ஐப் பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டார். 09.01.2018 அன்று கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதிப் பதிவு செய்து கொண்டனர். கிரைய ஒப்பந்த காலம் 6 மாதங்கள்.

1.2. மீதத் தொகை ரூ.50,000/-ஐப் பெற்றுக் கொண்டு வாதிக்கோ அவர் கோரும் நபருக்கோ சர்வ வில்லங்க சுத்தியாய் தாவா சொத்தைக் கிரையம் செய்து கொடுப்பதாகப் பிரதிவாதி ஒப்புக் கொண்டார். அன்றைய தினமே பிரதிவாதி வாதிக்குத் தாவா சொத்திற்குண்டான மூல ஆவணம் மற்றும் காலியிட சுவாதீனம் கொடுத்தார். கடந்த 30.07.2018, 25.12.2018 ஆகிய தேதிகளில் வாதி பாக்கிக் கிரையத் தொகையுடன் பிரதிவாதியை அணுகிக் கிரையம் பெறத் தயாராக உள்ளது குறித்துத் தெரிவித்தபோது பிரதிவாதி தனது சொந்தப் பிரச்சனை காரணமாக ஒரு மாதம் காத்திருக்குமாறு வெள்ளகோவிலைச் சேர்ந்த நாட்ராயன் மகன் ஆறுமுகம் முன்னிலையில் அவகாசம் கோரினார்.

1.3. வாதி எப்போதும் தனது தரப்பு கிரையத்தை நிறைவேற்ற பாக்கிக் கிரையத் துகையுடன் தயாராகவும் விருப்பத்துடனும் இருந்து வந்தார். ஆனால் பிரதிவாதி தயாராக இல்லாமல் வீண் காலம் கடத்தி வந்தார். ஆனால் கிரைய ஒப்பந்தத்தை மறைத்து 3 ஆம் நபர்களுக்குத் தாவா சொத்தை வில்லங்கப்படுத்தத் தீவிரமாக முயன்று வருகிறார். எனவே கடந்த 23.01.2019 அன்று பிரதிவாதிக்கு வழக்கறிவிப்பு அனுப்பினார். அதைப் பெற்றுக் கொண்ட பிரதிவாதி பதிலேதும் கொடுக்கவில்லை. பிரதிவாதியின் வார்த்தையை நம்பி வாதி நீண்ட காலம் காத்திருந்தார். ஆனால் பிரதிவாதி கிரையம் செய்து தர முன்வரவில்லை. வாதி மீதக் கிரையத் தொகையை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்யத் தயாராக உள்ளார். எனவே ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோரி இவ்வழக்கைத் தாக்கல் செய்துள்ளார்.

1.4. அசையாச் சொத்துக்களைப் பொறுத்து காலக்கெடு என்பது ஒரு பொருட்டல்ல. ஒருவேளை ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் பெற வாதி தகுதியுடையவர் இல்லை எனக் கருதினால் கிரைய முன் தொகை ரூ.5,50,000/-ஐ 18% வட்டியுடன் திரும்பப் பெற வாதி தகுதியுடையவர் ஆவார்.

02. எதிர்வழக்குரையின் சுருக்கம் -

தாவா பொய்யானது, உண்மைக்குப் புறம்பானது மற்றும் சட்டப்படியும், நியாயப்படியும் நிலைக்கத்தக்கதல்ல. பிரதிவாதி ஒப்புக் கொள்ளும் சங்கதிகளைத் தவிர மற்றவற்றை வாதியே நிரூபிக்கக் கடமைப்பட்டவராவார். இந்த வழக்கானது ஊகத்தின் அடிப்படையிலும் மற்றும் உண்மையை மறைத்து நீதிமன்றத்தை தவறாக வழிநடத்துவதாகவும் உள்ளது. வாதி கூறியுள்ளது போல் 19.12.2013 தேதியிட்ட செட்டில்மெண்ட் ஆவணப்படி தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பது உண்மை. ஆனால் தாவா சொத்தை ரூ.6,00,000/-க்குக் கிரையம் பேசி 6 மாத காலக்கெடு நிர்ணயித்து கிரையப் பெரும்பகுதித் தொகையான ரூ.5,50,000/-ஐ வங்கி மூலம் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பியதாகவும், கிரைய உடன்படிக்கையைப் பதிவு செய்து கொண்டதாகவும் வாதி கூறியுள்ளதை வாதியே நிரூபிக்கக் கடமைப்பட்டவராவார்.

2.2. உண்மையில் வாதியைப் பிரதிவாதிக்கு ரியல் எஸ்டேட் மற்றும் பைனான்ஸ் தொழில் செய்பவர் என்ற முறையில் பழக்கம். டிசம்பர்-2017 ல் பிரதிவாதி வாதியிடம் தொழிலுக்காக ரூ.5,50,000/- அவசரக் கடன் உதவி கேட்டார், தாகவும், அச்சமயம் வாதி பிரதிவாதியிடம் வற்புறுத்தி தாவா சொத்துக்கான மூல ஆவணங்களையும், மற்றும் நிரப்பப்படாத கடனுறுதிச் சீட்டு மற்றும் பச்சைத்தாள்களிலும் வெற்றுக் கையொப்பம் பாதுகாப்பிற்காகப் பெற்றுக் கொண்டு வங்கிப் பரிவர்த்தனை மூலம் ரூ.5,50,000/- அனுப்பினார். 12% வட்டியுடன் தொகையைத் திருப்பிச் செலுத்துவதாக ஒப்புக் கொண்டார்.

2.3. இந்நிலையில் சில தினங்கள் கழித்துப் பிரதிவாதியை அணுகிய வாதி பாதுகாப்பிற்காகக் கிரைய உடன்படிக்கை ஏற்படுத்தித் தருமாறு கோரினார். வாதி மறுக்கவே உடனடியாகத் தொகையைத் திருப்பிச் செலுத்துமாறு வாதி

வற்புறுத்தினார். பின்னர் வேறு வழியின்றி 09.01.2018 ஆம் தேதியன்று கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதிக் கொடுத்தார். ஒருபோதும் தாவா சொத்தை விற்கும் நோக்கில் கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொடுக்கவில்லை. வாதியும் கிரைய ஒப்பந்தத்தைத் தவறாகப் பயன்படுத்த மாட்டேன் என உறுதியளித்தார். கிரைய ஒப்பந்த ஷரத்துக்கள் பெயரளவிலானவை. முறையாக வட்டி செலுத்தி வந்த பிரதிவாதி டிசம்பர்-2018 ல் முழுத் தொகையையும் செலுத்திவிட்டார். நீண்ட காலத்து உறவுமுறை காரணமாகக் கடனைத் திருப்பிச் செலுத்திய பின்னிட்டு வாதியிடம் ரசீது பெறவில்லை.

2.4. அதற்கு பதிலாகக் கிரைய ஒப்பந்தத்தை ரத்து செய்யுமாறும் பாதுகாப்பிற்காகக் கையொப்பமிட்ட மற்ற ஆவணங்களைத் திருப்பிச் செலுத்துமாறும் வாதியிடம் வேண்டினார். அச்சமயம் வாதி மேற்படி பாதுகாப்பு ஆவணங்கள் தனது மில்லில் மற்ற ஆவணங்களுடன் கலந்துவிட்டதாகவும், விரைவில் கிரைய ஒப்பந்தத்தை ரத்து செய்து தருவதாகவும் ஒப்புக் கொண்டார். எனவே வாதி ரத்து செய்துவிடுவார் எனப் பிரதிவாதி நம்பினார். ஆனால் கடந்த 23.01.2019 தேதியிட்ட வழக்கறிவிப்புக் கிடைத்தவுடன் பிரதிவாதி அதிர்ச்சியும் ஆச்சரியமும் அடைந்தார். எனவே வாதியை அணுகிய பிரதிவாதி சட்டத்திற்குப் புறம்பான நடவடிக்கை குறித்துக் கேட்க வாதி கூடுதல் வட்டியாக ரூ.2,00,000/- கோரினார். ஆனால் நீண்ட போராட்டத்திற்குப் பின்னர் அவர் சட்ட அறிவிப்பைத் திரும்பப் பெற்றுக் கொள்வதாகவும் கிரைய ஒப்பந்தத்தை ரத்து செய்வதாகவும் உறுதியளித்தார். பிரதிவாதி வாதியைத் தொடர்ந்து அணுகி எடுத்த அனைத்து முயற்சியும் வீண், வாதி வேண்டுமென்றே காலங்கடத்தி வருகிறார்.

2.5. வாதி ஏற்றுக்கொள்ளத்தகாத சங்கதிகளுடன் உண்மையை மறைத்துப் பொய்யாக இவ்வழக்கைத் தாக்கல் செய்துள்ளார். ஒருபோதும் தாவா சொத்தைப் பிரதிவாதி விற்க முற்படவில்லை. மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தமானது கடனுக்குப் பாதுகாப்பிற்காக மட்டுமே ஏற்படுத்தப்பட்டதாகும். ஒருபோதும் வாதிக் குத் தாவா சொத்தினை சுவாதீனம் கொடுக்கவுமில்லை, பிரதிவாதி மட்டுமே தாவா சொத்தில் சுவாதீன அனுபவத்தில் உள்ளார். தாவா சொத்தின் தற்போதைய சந்தை மதிப்பு ரூ.35,00,000/- ஆகும். இவ்வளவு மதிப்பு மிக்க சொத்தை மிகக்

குறைந்த தொகையான ரூ.6,00,000/-க்கு விற்க வேண்டிய அவசியமில்லை. தாவா சொத்தைப் பிரதிவாதியிடமிருந்து பறிக்க வேண்டும் என்ற எண்ணத்திலேயே இவ்வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. எனவே அதிகப்படியான செலவு தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும்.

03. வழக்குரை, எதிர்வழக்குரை மற்றும் வழக்காவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்கண்ட எழுவினாக்கள் வரையப்பட்டுள்ளன.

- (1) *Whether the sale agreement dated 09/01/2018 is true, genuine. Valid and legally enforceable?*
- (2) *Whether it is true as alleged by defendant that the suit sale agreement executed as a security of loan amount of Rs.5,50,000/-?*
- (3) *Whether the plaintiff is ready and willing to perform his part of contract from the date of agreement itself?*
- (4) *Whether the plaintiff is entitled to the relief of specific performance as prayed for?*
- (5) *Whether the plaintiff is entitled for alternative relief of refund of advance amount?*
- (6) *Whether the plaintiff is entitled for charge decree?*
- (7) *To what other relief the plaintiff is entitled?*

04. வாதி வா.சா-1 ஆகவும், ஒரு சாட்சி ராஜேந்திரன் என்பவர் வா.சா.2 ஆகவும் விசாரிக்கப்பட்டு, வா.சா.1 மூலம் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.3 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. போதிய வாய்ப்பளித்தும் பிரதிவாதி தரப்பில் வா.சா.1 ஐக் குறுக்கு விசாரணை செய்யாமல் தோன்றாத் தரப்பினராகியுள்ளார்.

05. வாதி தரப்பில் வாதிட்ட கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் தாவா சொத்து தான செட்டில்மெண்ட் பத்திரப்படி பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டதெனவும், தாவா சொத்தை ரூ.6,00,000/-க்கு விலை பேசி 6 மாத காலக்கெடு நிர்ணயித்து ரூ.5,50,000/- கிரைய முன்பணமாக வங்கிப் பரிவர்த்தனை மூலம் பெற்றுக்

கொண்ட பிரதிவாதி கடந்த 09.01.2018 ஆம் தேதியன்று கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திப் பதிவு செய்து கொடுத்து தாவா சொத்துக்கான மூல ஆவணத்தையும், சுவாதீனத்தையும் ஒப்படைத்ததாகவும், வாதி எப்போதும் கிரைய பாக்கித் தொகை ரூ.50,000/- உடன் கிரையம் பெறத் தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் இருந்து வந்ததாகவும், ஆனால் பிரதிவாதி வீண் காலம் கடத்தி வந்ததாகவும்,

5.2. எனவே கடந்த 23.01.2019 ஆம் தேதியன்று வழக்கறிஞர் மூலம் பிரதிவாதிக்கு அறிவிப்பு அனுப்பியதாகவும், அதைப் பெற்றுக் கொண்ட பிரதிவாதி பதில் ஏதும் அனுப்பவில்லை எனவும், ஆனால் கிரைய ஒப்பந்தத்தை மறைத்துத் தாவா சொத்தை 3 ஆம் நபர்களுக்குத் தீவிரமாக வில்லங்கப்படுத்த முயற்சிப்பதாகவும், எனவே வேறு வழியின்றி இவ்வழக்கைத் தாக்கல் செய்துள்ளதாகவும், தாவாப்படி தீர்ப்பாக வேண்டுமெனவும், மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தத்திற்கு ஆதரவாக சாட்சிக் கையொப்பம் செய்துள்ள சாட்சி ராஜேந்திரன் என்பவர் வா.சா.2 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு அவருடைய சாட்சியமும் வா.சா.1 ன் சாட்சியத்துடன் ஒத்துரைத்தே அமைந்துள்ளதாகவும் எடுத்துரைத்தார்.

06. எழுவினா எண்கள் 1 முதல் 6-க்கான தீர்வு

வா.சா.ஆ.1 ஆக 09.01.2018 தேதியிட்ட வாதி பிரதிவாதிக்கிடையேயான கிரைய ஒப்பந்தமும், வா.சா.ஆ.2 ஆக 23.01.2019 தேதியிட்ட வாதி பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய வழக்கறிவிப்பின் அலுவலக நகலும், வா.சா.ஆ.3 ஆக வழக்கறிவிப்பைப் பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டதற்கான அஞ்சல் ஒப்புக்கை அட்டையும் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளன. வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தைப் பரிசீலிக்கையில் மேற்படி ஒப்பந்தமானது கடந்த 09.01.2018 அன்று பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி ஒப்பந்தத்தின் காலக்கெடுவானது 6 மாதங்கள் அதாவது 09.07.2018 அன்றுடன் முடிவடைகிறது. அதற்கு முன்னதாகவே வாதி கிரைய பாக்கித் தொகையுடன் கிரையம் பெறத் தயாராக இருப்பதாகப் பலமுறை பிரதிவாதிக்கு நேரில் தெரிவித்துள்ளார். மேலும் வா.சா-2 சாட்சியமும் வா.சா.1 ன் சாட்சியத்தை ஒத்துரைத்து அமைந்துள்ளது. எனவே மேற்படி ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் பெற வாதி தகுதியானவர் என்றே இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கின்றது.

6.2. மேலும் மேற்படி வா.சா.ஆ.2 ஆவணத்தைப் பரிசீலிக்கையில் மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தமானது சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன் வாயிலாக மேற்படி வாதியானவர் பிரதிவாதிக்கு 09.01.2018 தேதியிலேயே கிரையத் தொகையின் பெரும்பகுதித் தொகையான ரூ.5,50,000/-ஐ முன்பணமாகச் செலுத்தியுள்ளது தெளிவாகிறது.

6.3. எதிர்மனுதாரர் அழைப்பாணை பெற்று வழக்கறிஞர் மூலம் நீதிமன்றத்தில் தோன்றியும், எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்யாமல் தோன்றாத தரப்பினராகக் கருதப்பட்டு பின்னிட்டுக் கடந்த 23.02.2021 ஆம் தேதியிலேயே ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் வழங்கி இந்நீதிமன்றம் ஒருதலைபட்சமாகத் தீர்ப்பளித்துள்ளது. பின்னிட்டுக் கடந்த 08.08.2022 ஆம் தேதியில் ஒருதலைபட்ச உத்தரவை ரத்து செய்யத் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனு அனுமதிப்பட்டு எதிர்வழக்குரை பெறப்பட்டு எழுவினாக்கள் வணையப்பட்டுக் கடந்த நவம்பர்-2022 ல் விசாரணைக்குப் பட்டியலிடப்பட்டு வாதி தரப்பு சாட்சியம் கடந்த 04.11.2022 ல் துவக்கப்பட்டு வாதி வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு வா.சா.ஆ.1 முதல் 3 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டு வா.சா.1 ஐக் குறுக்குவிசாரணை செய்வதற்காகப் பல வாய்தாக்கள் ஏற்பட்டு வாய்ப்பளித்தும் குறுக்குவிசாரணை செய்யாததால் மீண்டும் பிரதிவாதி தோன்றாததரப்பினராகக் கருதப்பட்டு, கிரைய ஒப்பந்தத்தில் கையொப்பமிட்டுள்ள சாட்சி ராஜேந்திரன் என்பவர் வா.சா.2 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு வாதி தரப்பு சாட்சியம் முடிக்கப்பட்டது.

6.4. வழக்குச் சங்கதிகளை மறுத்து எதிர்வழக்காடவும், வாதியின் சாட்சியத்தை மறுத்துக் குறுக்கு விசாரணை செய்யவும் முன்வரவில்லை. மேலும் வாதி தரப்பு வாய்மொழி சாட்சியம் மற்றும் ஆவணச் சான்று மூலமாக முன் தொகை செலுத்தப்பட்டது மற்றும் கிரைய பாக்கித் தொகையுடன் தயார் நிலையில் இருந்த சங்கதிகளையும் வாதி நிரூபணம் செய்துள்ளார். எனவே வாதி கோரியுள்ளபடி ஏற்றுதலை ஆற்றுக பரிகாரம் வழங்குவதே நீதியின் நலனுக்கு உகந்ததாக இருக்கும் என்று முடிவு செய்து இந்த எழுவினாக்களுக்குத் தீர்வு காண்கிறது.

இறுதி முடிவு

இறுதியாக, வழக்கு அனுமதிக்கப்பட்டு வாதிக்குப் பிரதிவாதி கிரைய பாக்கித் தொகை ரூ.50,000/-ஐப் பெற்றுக் கொண்டு இரண்டு மாத காலத்திற்குள் தாவா சொத்துக்களைப் பொறுத்துக் கிரைய ஆவணம் எழுதித் தரவேண்டுமென்று செலவு தொகையுடன் தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது. பாக்கிக் கிரையத் தொகையை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்ய 2 மாத காலம் அவகாசம்.

இந்தத் தீர்ப்புரை என்னால் நேரடியாகச் சொல்லப்பட்டு தட்டச்சரால் கணினியில் தட்டச்சுச் செய்யப்பட்டு என்னால் பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டபின் 2023-ஆம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் 20-ஆம் நாளாகிய இன்று திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

சார்பு நீதிபதி
பல்லடம்

வாதி தரப்புச் சான்றாளர்கள்

வா.சா-01 திரு.விஸ்வநாதன்

வா.சா-02 திரு.ராஜேந்திரன்

வாதி தரப்புச் சான்றாவணங்கள்

வ.எண்	தேதி	விபரம்	தன்மை
வா.சா.ஆ-1	09.01.2018	கிரைய ஒப்பந்தம்	அசல்
வா.சா.ஆ-2	23.01.2019	வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு	அலுவலக நகல்
வா.சா.ஆ-3	--	அஞ்சல் ஒப்புக்கை அட்டை	அசல்

பிரதிவாதி தரப்புச் சான்றாளர்கள் - சான்றாவணங்கள் -

இல்லை

சார்பு நீதிபதி
பல்லடம்