சார்பு நீதிமன்றம், ஆரணி, திருவண்ணாமலை மாவட்டம்

முன்னிலை **திரு.S.பாஸ்கரன், M.A., L.L.M.,**

சார்பு நீதிபதி, ஆரணி,

2026–ஆம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 27ம் நாள் வெள்ளிக்கிழமை

அசல் வழக்கு எண்.246/2022

(TNTM03000591/2022)

C. ஜெயமணி ... வாதி

... எதிர் ...

K. துரைசாமி ... பிரதிவாதி

இவ்வழக்கு என் முன்பாக 13.03.2026 அன்று விசாரணைக்கு வந்தபோது வாதித் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.K.ராஜமூர்த்தி,B.A.,B.L., அவர்கள் முன்னிலையாகியும், பிரதிவாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர்கள் திரு.S.ராமன்,M.A.,M.L., திரு.R.சரவணன்,B.Com.,B.L., ஆகியோர் முன்னிலையாகியும், இருதரப்பு வாதுரைகளை கேட்டும், வாதி தரப்பு சாட்சியம் மற்றும் சான்றாவணங்களைப் பரிசீலித்தும், இதுநாள்வரை இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனையிலிருந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

தீர்ப்புரை

வாதியிடமிருந்து, பிரதிவாதி மீதி கிரையத்தொகை ரூ.50,000/–த்தை பெற்றுக்கொண்டு ரூ.3,00,000/–த்திற்கு தாவா சொத்தை பிரதிவாதி, வாதிக்கு கிரையம் செய்து கொடுக்க வேண்டியும், தவறினால் நீதிமன்றம் மூலம் கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்து கொடுக்கும்படியும், தாவா சொத்தை வாதியை தவிர வேறு நபர்களுக்கு உரிமை மாற்றம் செய்யக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வேண்டியும், இவ்வழக்கின் செலவுத் தொகை கோரியும் வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1. வாதி தாக்கல் செய்துள்ள வழக்குரையின் சுருக்கம்:–

தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்டது. பிரதிவாதி தாவா சொத்தினை வாதிக்கு ரூ.3,00,000/–த்திற்கு விற்பதாக ஒப்புக்கொண்டு, முன்பணமாக ரூ.2,50,000/–த்தை பெற்றுக்கொண்டு 22.09.2017ம் தேதி பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். மீதி பாக்கி கிரையத்தொகை ரூ.50,000/–த்தை கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்ட நாளிலிருந்து 2 வருட காலத்திற்குள் வாதி, பிரதிவாதியிடம் செலுத்தி கிரையம் செய்துக்கொள்ள வேண்டும் என்று கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டது. கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்ட நாளிலிருந்து வாதி, பிரதிவாதியை பலமுறை அணுகி மீதி கிரைய பாக்கித்தொகையை பெற்றுக்கொண்டு, தாவா

சொத்தை வாதி பெயருக்கு கிரைய ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுக்க கோரினார். பிரதிவாதி மீதி கிரையத்தொகை ரூ.50,000/–த்தை பெற்றுக்கொண்டு கிரையம் எழுதிக்கொடுக்க முன்வரவில்லை. எனவே வாதி 16.08.2022 தேதியிட்ட வழக்கறிஞர் மூலம் வாதியிடமிருந்து மீதி கிரையத்தொகையை பெற்றுக்கொண்டு கிரையம் செய்து கொடுக்கும்படி அறிவிப்பு அனுப்பினார். ஆனால், பிரதிவாதி அறிவிப்புக்கு பிறகு பதில் அறிவிப்பும் அனுப்பவில்லை. கிரையமும் செய்துக்கொடுக்கவில்லை. வாதி எப்போதும் மீதி கிரையத்தொகையை கொடுத்துவிட்டு கிரையம் செய்துக்கொள்ள விருப்பமாகவும், தயாராகவும் இருந்தார். பிரதிவாதிதான் கிரையம் செய்துக்கொடுக்க முன்வரவில்லை. பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டதுபோல் கிரையம் செய்துக்கொடுக்கவில்லை என்றால் இருமடங்காக முன்பணத்தை திருப்பிக்கொடுப்பதாக ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது. நீதிமன்றம் உத்தரவிடும்போது மீதி கிரையத்தொகையை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்ய வாதி தயராக இருக்கிறார். கடந்த 02.09.2022 தேதி முதல் பிரதிவாதி வழக்கு சொத்தை 3ம் நபர்களுக்கு விற்பனை செய்ய முயற்சித்து வருகிறார். வாதியை ஏமாற்றும் நோக்கத்தில் உரிமை மாற்றம் செய்ய முயற்சித்து வருகிறார். அவ்வாறு உரிமை மாற்றம் பிரதிவாதி செய்துவிட்டால் வாதிக்கு பெருத்த இழப்பு ஏற்படும். எனவே இந்த வழக்கை ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்திற்காகவும், நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வேண்டியும் தாக்கல் செய்துள்ளார்.

<u>2. பிரதிவாதி தாக்கல் செய்துள்ள எதிர்வழக்குரையின் சுருக்கம்:–</u>

வழக்கின் வாதி 22.09.2017 தேதியிட்ட விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட் ஒப்பந்தப்படி பிரதிவாதி மீதி கிரையத் தொகை ரூ.50,000/–த்தை வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு தாவா சொத்தை வாதியின் பெயருக்கு பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுத்து சுவாதீனம் கொடுக்க வேண்டும் எனவும். வழக்கு சொத்தை பிரதிவாதி வேறுயாருக்கும் விற்பனை செய்யக்கூடாது என ஒரு நிரந்தரதடை உத்தரவு கோரியும் மற்றும் செல்வுத்தொகை கோரியும் தாக்கல் செய்துள்ள மேற்படி வழக்கானது சட்டப்படியும் நியாயப்படியும் செல்லத்தக்கதல்ல தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டிய ஒன்றாகும். மேற்படி வழக்கின் வழக்குரையில் வாதி தரப்பில் கூறியுள்ள ஒரு சில சங்கதிகளை தவிர ஏனையவற்றை பிரதிவாதி தரப்பில் வன்மையாக மறுக்கப்படுகிறது அவற்றை வாதியே முழுமையாக நிரூபிக்க கடமைப்பட்டவர் ஆவார். வழக்குரையின் 3ம் பாராவில் 22.09.2017 அன்று பிரதிவாதி வழக்குச் சொத்தை வாதிக்கு விற்பனை செய்வதற்காக ஒரு விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட் ஏற்பட்டது என்றும், அதற்கு ரூ.3,00,000/– என விலை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது என்றும், மேற்படி அக்ரிமெண்ட் படி ரூ.2,50,000/–த்தை வாதியிடமிருந்து, பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டார் என்றும், மீதத்தொகையான ரூ.50,000/–த்தை விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட் ஏற்பட்டதிலிருந்து இரண்டு வருட காலத்திற்குள் பிரதிவாதி, வாதியிடம் பெற்றுக்கொண்டு அவர் பெயருக்கு விக்கிரைய பத்திரம்

எழுதிக்கொடுக்க வேண்டியது என்றும், வாதி தரப்பில் கூறியிருப்பது பிரதிவாதியால் வன்மையாக மறுக்கப்படுகிறது. அவற்றை வாதியே முழுமையாக நிரூபிக்க கடமைப்பட்டுள்ளார்.

3. வழக்குரையின் 4ம் பாராவில் விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட ஏற்பட்டதிலிருந்து இரண்டு வருட காலக்கெடுவுக்குள் வாதி, பலமுறை பிரதிவாதியை அணுகினார் என்றும், ஆனால், பிரதிவாதி காலம் கடத்தி வந்தார் என்றும், அதனால், 16.08.2022 அன்று வாதி அவரது வழக்கறிஞர் வாயிலாக பிரதிவாதிக்கு அறிவிப்பு அனுப்பினார் என்றும், மேற்படி அறிவிப்பை 17.08.2022 அன்று பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டார் என்றும், பதில் அறிவிப்பு ஏதும் கொடுக்கவில்லை என்றும், வாதி தரப்பில் கூறியிருப்பது பிரதிவாதியால் வன்மையாக மறுக்கப்படுகிறது. அவற்றை வாதியே முழுமையாக நிரூபிக்க கடமைப்பட்டுள்ளார். வழக்குரையின் 5ம் பாராவில் வாதி, விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட் படி மீதிக்கிரையத் தொகையை வைத்துக்கொண்டு கிரைய பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்துக்கொள்ள தயாராக இருக்கிறார் என்றும் ஆனால், பிரதிவாதி விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட் படி தன்னுடைய பகுதியை நிறைவேற்றவில்லை என்றும், மேற்படி காலக்கெடு முக்கியமானதாக கருதவில்லை என்றும், விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட் முன்பணத்தை இரண்டு மடங்காக கொடுக்கவில்லை என்றும், அதனால், வாதி, பிரதிவாதிக்கு எதிராக ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோரியும், செலவுத்தொகை கோரியும் தாக்கல் செய்கிறார் என்றும், வாதி தரப்பில் கூறியிருப்பது பிரதிவாதியால் வன்மையாக மறுக்கப்படுகிறது. அவற்றை வாதியே முழுமையாக நிரூபிக்க கடமைப்பட்டுள்ளார்.

4. வழக்குரையின் 6ம் பாராவில் வாதி விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட் மீதித்தொகையை கனம் நீதிமன்றத்தார் அவர்கள் உத்தரவிடும்பட்சத்தில் அதனை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்ய தயாராக உள்ளார் என்றும், வாதி தரப்பில் கூறியிருப்பது பிரதிவாதியால் வன்மையாக மறுக்கப்படுகிறது. இவற்றை வாதியே முழுமையாக நிரூபிக்க கடமைப்பட்டுள்ளார். வழக்குரையின் 7வது பாராவில் 02.09.2022 அன்று பிரதிவாதி வழக்கு சொத்தை மூன்றாம் நபருக்கு விற்பனை செய்ய முயற்சி செய்து வந்ததாகவும், பிரதிவாதி வழக்கு சொத்தை மூன்றாம் நபருக்கு விற்பனை செய்துவிட்டால், வாதிக்கு பெருத்த கஷ்ட நஷ்டங்கள் ஏற்பட்டுவிடும் என்றும், அதனால், வாதி ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோரியும், பிரதிவாதி வழக்கு சொத்தை விற்பனை செய்யக்கூடாது என ஒரு நிரந்தரதடை உத்தரவு கோரியும், செலவுத்தொகை கோரியும் தாக்கல் செய்கிறார் என்றும், வாதி தரப்பில் கூறியிருப்பது பிரதிவாதியால் வன்மையாக மறுக்கப்படுகிறது. அவற்றை வாதியே முழுமையாக நிரூபிக்க கடமைப்பட்டுள்ளார். வழக்குரையின் 8ம் பாராவில் வியாஜ்ஜியமூலமும், 9ம் பாராவில் கூறியுள்ள நீதிமன்ற கட்டண விவரங்களும் தவறானதாகும். அவற்றை வாதியே முழுமையாக நிரூபிக்க கடமைப்பட்டவர் ஆவார்.

5. உண்மையாதெனில், வாதி வழக்குரையில் கூறியுள்ள சங்கதிகளை கேட்டு

தெரிந்துகொண்ட பிரதிவாதி மிகுந்த அதிர்ச்சி அடைந்துள்ளார். பிரதிவாதி மேஸ்திரி வேலை செய்துக்கொண்டு பிழைப்பு நடத்தி வருகிறார். மேலும் பிரதிவாதி எழுத, படிக்க தெரியாதவர் ஆவார். பிரதிவாதியின் சகலையான சுப்பிரமணி என்பவரின் மகன் பாலாஜி ஆவார். மேற்படி பாலாஜி என்பவருக்கும், வாதிக்கும் ஏற்கனவே கடன் சம்மந்தமாக கொடுக்கல், வாங்கல் உள்ளது. மேற்படி பாலாஜி என்பவரின் வாயிலாகத்தான் பிரதிவாதிக்கு, வாதி அறிமுகமானவர் ஆவார். வாதியானவர் சீட்டு நடத்துவது, பைனான்ஸ் கொடுப்பது போன்ற லேவாதேவி தொழிலை செய்பவர் ஆவார். பிரதிவாதியின் இரண்டாவது மகனான சிவா என்பவர் சென்னையில் கூலிக்கு கார் ஓட்டுனராக வேலை செய்து வந்தார். மேற்படி சிவா என்பவர் தன் தந்தையான பிரதிவாதியிடம் சொந்தமாக கார் ஒன்றை வாங்க வேண்டியுள்ளதால் அதற்கு கடன் வாங்கிக்கொடுக்குமாறு கேட்டிருந்தார். மேற்படி தன்னுடைய மகனான சிவா என்பவருக்கு கார் வாங்குவதற்காக பிரதிவாதி, பாலாஜி என்பவரை அணுகினார். அவர் வாதியை பிரதிவாதிக்கு அறிமுகம் செய்து வைத்தார். அவர் வாயிலாக பிரதிவாதி, வாதியிடம் ரூ.2,00,000/− கடன் கேட்டிருந்தார். அதற்கு வாதியும் கடன் கொடுப்பதாகவும், மேற்படி கடன் தொகையான ரூ.2,00,000/−க்கு மாதம் ரூ.100/−க்கு வட்டி ரூ.2.00 என மாதம் ரூ.4,000/− எனவும், பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்கு சொத்தை வாதியின் பெயருக்கு அடமானக்கடன் பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்துக்கொடுத்தால் மேற்படி கடன் தொகையான ரூ.2,00,000/−ம் கொடுப்பதாகவும், மேற்படி கடனை கொடுத்தபின் அடமானக்கடன் பைசல் செய்து கொடுத்துவிடுவதாகவும் கூறினார். அதற்கு பிரதிவாதியும் ஒப்புக்கொண்டார்.

6. மேற்படி, அடமானக்கடன் பத்திரம் தயார் செய்ய வேண்டி உள்ளதால், பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்கு சொத்தினுடைய கிரைய பத்திரத்தின் ஒளிநகலை வாதி, பிரதிவாதியிடம் கேட்டு வாங்கிக்கொண்டார். வாதி அடமானக்கடன் பத்திரம் தயார் செய்துவிட்டு பிரதிவாதிக்கு தெரிவிப்பதாக கூறினார். அதன்பிறகு அடமானக்கடன் பத்திரம் தயாராக உள்ளதாக கூறி 22.09.2017 அன்று வாதி, பிரதிவாதியை கண்ணமங்கலம் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு அழைத்துசென்று அங்கு ஏற்கனவே வாதி தயார் செய்து வைத்திருந்த பத்திரத்தில் கையெழுத்து வாங்கிக்கொண்டார். பிரதிவாதி எழுத படிக்க தெரியாதவர் என்பதால், வாதி அடமானக்கடன் பத்திரம் பதிவு செய்துக்கொடுத்தால் கடன் கொடுப்பதாக பிரதிவாதியிடம் கூறியதால், வாதி அடமானக்கடன் பத்திரம் தயார் செய்துள்ளார் என்று பிரதிவாதி அவற்றை நம்பி கையெழுத்து செய்தார். உண்மையில் அவற்றில் உள்ள வாசகங்கள் என்னவென்று பிரதிவாதிக்கு தெரியாது. பிரதிவாதியின் சகலையான சுப்பிரமணி என்பவரின் மகனான பாலாஜி என்பவரும், வாதியின் மகனான பூவரசன் என்பவரும் சாட்சி கையெழுத்து செய்தார்கள். சாட்சி கையெழுத்து செய்தவர்களும் என்ன பத்திரம் என்று படித்து பார்க்காமல் கடனுக்காக ஏற்படுகிறது என்று சாட்சி கையெழுத்து செய்தார்கள். அதன்பிறகு மேற்படி பத்திரம்

பதிவாகியபின் வாதி. பிரதிவாதிக்கு கடன் தொகையான ரூ.2,00,000/—ல் அம்மாதத்திற்கு உண்டான வட்டி ரூ.4,000/— பிடித்துக்கொண்டு மீதத்தொகையான ரூ.1.96,000/—த்தை வாதி, பிரதிவாதியிடம் கொடுத்தார். மேற்படி கடன் தொகையான ரூ.2,00,000/— மற்றும் பிரதிவாதி தன்னுடைய கையில் இருப்பு வைத்திருந்த ரூ.1,00,000/— ஆக ரூ.3,00,000/— தன்னுடைய மகனான சிவாவிடம் கொடுத்து மேற்படி பணத்தை முன்பணமாக செலுத்தி அவர் மகன் தன்னுடைய பெயரில் கார் ஒன்றை புதியதாக வாங்கினார். அதன்பிறகு நடந்த சாலை விபத்தில் பிரதிவாதியின் மகன் 26.02.2019 அன்று காலமாகி விட்டார். மேற்படி பிரதிவாதியின் மகன் இறந்தது சம்மந்தமாக திருப்பத்தூர் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு நடைபெற்று வருகிறது.

7. மேற்படி, வாதியிடம் பெற்ற கடன் தொகையான ரூ.2,00,000/—க்கு பிரதிவாதி மேஸ்திரி வேலை செய்துக்கொண்டு அவற்றில் வரும் வருமானத்தை வைத்துக்கொண்டு மேற்படி ஆவணத்திற்கு அடுத்த மாதமான 2017ம் ஆண்டு அக்டோபர் மாதம் முதல் ஒவ்வொரு மாதமும் தவறாமல் வாதியிடம், பிரதிவாதி வட்டியாக மாதம் ரூ.4,000/— செலுத்தி வந்தார். இவ்வாறாக ஒவ்வொரு மாதமும் வாதியும், பிரதிவாதியிடம் வட்டியை பெற்றுக்கொண்டார். மேற்படி வட்டி வாங்கியதற்கு வாதி, பிரதிவாதியிடம் கணக்கு எதுவும் எழுதிக்கொடுக்கவில்லை. வாதியிடம், பிரதிவாதி மேற்படி கடன் தொகையான ரூ.2,00,000/—க்கு ஒவ்வொரு மாதமும் வட்டி கொடுப்பது சாட்சிகள் இருவருக்கும் நன்கு தெரியும். இவ்வாறாக வாதிக்கும். பிரதிவாதிக்கும் இடையேயான உறவு சுமூகமாக இருந்தது. 2021ம் ஆண்டு கோவிட்—19 நோய்தொற்றின் காரணமாக ஊரடங்கு விதிக்கப்பட்டதால், வாதியிடம் வாங்கிய கடன் தொகையான ரூ.200,000/—க்கு பிரதிவாதியால் வட்டி செலுத்தவில்லை. அதன்பிறகு வாதி அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு பிரதிவாதிக்கு கிடைக்கப்பெற்று அவற்றை எடுத்துச்சென்று பிரதிவாதி, வாதியிடம் கேட்டதற்கு இது ஒரு பொதுவான அறிவிப்புத்தான் என்றும், நீ கடனை திருப்பி கொடுத்துவிட்டால் ரத்துசெய்து விடுவதாக கூறினார். இதனால் பிரதிவாதி, வாதியின் மீது இருந்த நம்பிக்கையால் பதில் அறிவிப்பு ஏதும் கொடுக்காமல் அமைதியாக இருந்து விட்டார். வாதி அனுப்பிய அறிவிப்புக்கு பிறகும் கூட வாதி, பிரதிவாதியிடம் ரூ.60.000/— வட்டி நிலுவையில் உள்ளதாக கூறியதற்கு, பிரதிவாதி, வாதியிடம் ரூ.35.000/—யை ரொக்கமாக செலுத்தியுள்ளார். பிரதிவாதி எழுத படிக்க தெரியாதவர் என்பதால், வாதி அனுப்பிய அறிவிப்பு என்னவென்று பிரதிவாதியால் தெரிந்துக்கொள்ள இயலவில்லை.

8. அதன்பிறகு நீதிமன்றத்திலிருந்து மேற்படி அசல் வழக்கின் சம்மன் கிடைக்கப்பெற்று அவற்றை பிரதிவாதி தன்னுடைய வழக்கறிஞரிடம் கொடுத்தார். பிரதிவாதியினுடைய வழக்கறிஞர் வழக்கு நிலவரம் பற்றி கூறியபோதுத்தான் 22.09.2017 அன்று வழக்கு சொத்தின் மீது வாதி, பிரதிவாதியிடம் கண்ணமங்கலம் சர்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் எழுதி பெற்ற ஆவணம் விக்கிரைய அக்ரிண்ட்

ஆவணம் என்று, பிரதிவாதிக்கு 22.09.2017 அன்று வாதி வழக்கு சொத்தின் மீது பிரதிவாதியிடம் அடமானக்கடன் பத்திரம் எழுதி கொடுக்க சொல்லி பிரதிவாதி எழுத படிக்க தெரியாதவர் என்பதால், அவரை ஏமாற்றும் நோக்கத்துடன் விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட் எழுதி பெற்றுள்ளார். மேற்படி, 22.09.2017 தேதியிட்ட ஆவணமானது முழுக்க முழுக்க வாதியிடம், பிரதிவாதி வாங்கிய ரூ.2,00,000/-ம் கடன் தொகைக்காக ஏற்பட்டதாகும். பிரதிவாதி எழுத படிக்க தெரியாதவர் என்பதால் வாதி அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு என்னவென்று தெரியாமல் விட்டுவிட்டார். தெரிந்திருந்தால், பிரதிவாதி, வாதி அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்புக்கு பதில் அறிவிப்பு கொடுத்திருப்பார்.

9. உண்மையில், மேற்படி நடவடிக்கைகள் அனைத்தும் கடனுக்காக ஏற்பட்டதாகும். வழக்கு சொத்தை பிரதிவாதி, வாதிக்கு கிரையம் கொடுக்கும் எண்ணம் எப்பொழுதும் இருந்தது கிடையாது. மேலும், வழக்கு சொத்தானது காட்டுக்காநல்லூர் மதுரா, ரெட்டிபாளையம் கிராமத்தில் அமைந்துள்ளது. மேலும், வழக்கு சொத்தானது சந்தை மதிப்பில் சுமார் ரூ.15,00,000/-க்கு மேல் மதிப்புடையதாகும். வழக்கு சொத்தில் பிரதிவாதி அவர் மனைவியுடன் குடும்பத்துடன் வசித்து வருகின்றார். மேற்படி, வழக்கு சொத்து தவிர்த்து வேறுசொத்து ஏதும் பிரதிவாதிக்கு கிடையாது. மேற்படி வழக்கு சொத்தை வாதிக்கு கிரையம் கொடுக்க வேண்டிய அவசியமில்லை மேற்படி 22.09.2017 தேதியிட்ட கண்ணமங்கலம் சார்பதிவக ஆவண எண்.1615/2017 ஆவணமானது முழுக்க முழுக்க கடனுக்காக ஏற்பட்டதாகும். மேற்படி, 22.09.2017 தேதியிட்ட விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட் ஆவணத்தில் 80% தொகையை முன்பணமாகவும் 20% தொகையை மீதித்தொகையாக குறிப்பிட்டத்திலிருந்தும் மீதி 20% தொகையை கொடுத்து பத்திரம் பதிவு செய்ய அதற்கு இரண்டு வருடம் காலக்கெடு குறிப்பிட்டதிலிருந்தே, மேற்படி ஆவணமானது முழுக்க முழுக்க கடறுக்காக ஏற்பட்டதாகும்.

10. உண்மையில், வழக்கு சொத்தை வாதி கிரையம் பெறும் எண்ணத்தில் இருந்திருந்தால் மேற்படி 22.09.2017 தேதியிட்ட விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட் நடவடிக்கை குறிப்பிட்டுள்ள இரண்டு வருட காலக்கெடுவுக்குள்ளே எடுத்திருப்பார். மேற்படி ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள இரண்டு வருட காலக்கெடு (22.09.2017 முதல் 21.09.2019 வரை) முடிந்து அதன்பிறகும் மூன்று வருடங்கள் முடியும் நிலையில் அதாவது 16.08.2022 அன்று வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார். அதேபோன்று அசல் வழக்கையும் மூன்று வருடங்கள் முடியும் நிலையில் தாக்கல் செய்துள்ளார். மேற்படி, ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள இரண்டு வருடகாலக்கெடு முடிந்து அதன்பிறகும் முன்று வருடங்கள் முடியும் நிலையில், வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு மற்றும் அசல் வழக்கு தாக்கல் செய்ததிலிருந்தே மேற்படி ஆவணமானது முழுக்க முழுக்க கடனுக்காக ஏற்பட்டது என்பது தெரியவருகிறது. உண்மையிலேயே மேற்படி 22.09.2017 தேதியிட்ட ஆவணமானது சரியான

பிரதிபலனுக்கு ஏற்பட்டு இருந்தாலோ, மேற்படி கடனுக்கு வாதி, பிரதிவாதியிடம் வட்டி பெறாமல் இருந்து இருந்தாலோ அவர் குறிப்பிட்ட காலக்கெடுவுக்குள் வழக்கை தாக்கல் செய்து இருப்பார். ஆனால், அவ்வாறு மேற்படி வழக்கை வாதி இந்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யாமல் மிகவும் காலம் கடத்தி தாக்கல் செய்துள்ளார்.

11. மேலும், வழக்குரையில் வாதி விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட் பத்திரப்படி பத்திரம் எழுதித்தருமாறு பிரதிவாதியை பலமுறை அணுகினார் என்பது முற்றிலும் பொய்யானதாகும். அதுபோன்று எந்த ஒரு முறையும் வாதி, பிரதிவாதியிடம் கேட்டது கிடையாது. அவற்றை வாதியே தக்க சாட்சிகள் முன்னிலையில் நிரூபிக்க வேண்டியதாகிறது. மேலும் பிரதிவாதி, வாதியிடம் வாங்கிய கடன் தொகையான ரூ.2,00,000/–யை கொடுக்க எப்பொழுதும் தயாராக உள்ளார். மேற்படி கடன் தொகையை வாதியிடம் கொடுக்காமல் ஏமாற்றும் எண்ணம் பிரதிவாதிக்கு எப்பொழுதும் இருந்தது கிடையாது. தற்போது சரியான வேலை இல்லாத காரணத்தாலும் போதிய வருமானம் இன்றி தவிர்த்து வருவதாலும், பிரதிவாதியின் குடும்பத்தில் பிரதிவாதி ஒருவர் மட்டுமே வருமானம் பெறும் நபர் ஆவார். வேறு வருமானம் ஏதும் கிடையாது மேலும் கால அவகாசம் கொடுத்தால் பிரதிவாதி, வாதிக்கு சட்டப்படி சேரவேண்டிய கடன் தொகையை கொடுத்து விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட பத்திரம் ரத்து செய்து கொள்ள தயாராக உள்ளார். ஆதலால், வாதி வழக்கின் பிரதிவாதி மீதி கிரையத்தொகை ரூ.50,000/–யை வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு வழக்கு சொத்தை வாதியின் பெயருக்கு பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுக்கும்படி கேட்டுள்ள பரிகாரத்தை பொறுத்து வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டியது.

12. மேலும், மேற்படி 22.09.2017 தேதியிட்ட ஆவணமானது முழுக்க முழுக்க வாதிக்கும், பிரதிவாதிக்கும் இடையே நடைபெற்ற கடனுக்காக ஏற்பட்டதாகும். மேலும், வழக்கு சொத்தில் பிரதிவாதி குடும்பத்துடன் வசித்து வருகிறார். அவர் மூன்றாம் நபர்கள் எவருக்கும் விற்பனை செய்ய வேண்டிய அவசியம் இல்லை. ஆதலால், பிரதிவாதி வழக்கு சொத்தை மூன்றாம் நபர்கள் எவருக்கும் விற்பனை செய்யக்கூடாது என ஒரு நிரந்தரதடை உத்தரவு கேட்டுள்ள பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்ககூடியதல்ல தள்ளுபடி செய்யப்படவேண்டிய ஒன்றாகும். ஆதலால், பொய்யான காரணங்களை கூறி 22.09.2017 தேதியிட்ட விக்கிரைய அக்ரிமெண்ட் ஆவணத்தின் படி பிரதிவாதி மீதிக்கிரையத் தொகையான ரூ.50,000/– யை பெற்றுக் கொண்டு வழக்கு சொத்தை வாதியின் பெயருக்கு கிரைய பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்துகொடுக்க கோரி பிரதிவாதிக்கு எதிராக வாதி தாக்கல் செய்துள்ள இவ்வழக்கை செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்யவேண்டும். மேலும், மேற்படி பொய்யான தாவாவை தாக்கல் செய்துள்ள வாதியானவர் பிரதிவாதிக்கு சி.பி.சி பிரிவு 38(எ)ன் படி நிறையீட்டு தொகை ரூ.10,000/–ஐ செலுத்த கடமைப்பட்டவராவார். கவனக்குறைவாக இந்த எதிர்வழக்கிகுரையில் சொல்லப்பட வேண்டிய சங்கதிகள்

ஏதேனும் விடுபட்டிருந்தாலோ அல்லது இவ்வழக்குச் சங்கதிகள் குறித்து ஏதேனும் புதிய தகவல்கள், கிடைத்தாலோ கூடுதல் எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்யவும், தற்போது கிடைக்காத சில ஆவணங்களை விசாரணை காலத்தில் தாக்கல் செய்யவும் பிரதிவாதி உறுதியேற்கிறார்.

13. வாதி தரப்பு வாதுரையின் சுருக்கம்:-

தாவா சொத்தை கிரையம் பெறுவதற்காக கிரையத்தொகை ரூ.3,00,000/-ம் தொகை பேசப்பட்டு முன்பணமாக வாதியிடமிருந்து, பிரதிவாதி ரூ.2,50,000/-த்தை பெற்றுக்கொண்டு வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுக்கப்பட்டது. மீதி கிரையத்தொகை ரூ.50,000/-த்தை 2 வருட காலத்திற்குள் வாதி செலுத்தி கிரையம் செய்து கொள்வதென கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவு செய்யப்பட்டது. பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் வா.சா.ஆ.1 ஆகவும், வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு வா.சா.ஆ.2ஆகவும், அந்த அறிவிப்பை பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டதற்கான அஞ்சல் ஒப்புகை அட்டை வா.சா.ஆ.3 ஆகவும், மீதி கிரைய தொகையை வாதி நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்ததற்கான E-Challan நகல் வா.சா.ஆ.4 ஆகவும் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. வாதி கிரைய ஒப்பந்தப்படி கிரையம் செய்து கொள்ள விருப்பமாகவும் தயாராகவும் இருந்தார். பிரதிவாதி மீதி கிரைய தொகையை பெற்றுக்கொண்டு கிரையம் செய்துக்கொடுக்க முன்வரவில்லை. கிரைய ஒப்பந்தத்தை நிரூபணம் செய்ய அதில் சாட்சி கையொப்பம் செய்துள்ள வாதியின் மகன் வா.சா.2ஆக சாட்சியமளித்துள்ளார். கிரைய ஒப்பந்தம் அடிப்படையில் 2 வருட காலத்திற்குள் மீதி கிரையத்தொகையை செலுத்தி கிரையம் செய்து கொள்ள அவகாசம் போடப்பட்டுள்ளது. ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றிக் கொள்ள காலம் அவசியமானது அல்ல பிரதிவாதி தனது எதிர்வழக்குரையில் தனது மகனுக்காக கார் வாங்க ரூ.2,00,000/-ம் கடன் வாங்கியதாகவும், அதற்காக அடமான ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க இருந்ததாகவும், ஆனால், வாதி கிரைய ஒப்பந்தமாக எழுதிக்கொண்டதாகவும் கூறியுள்ளார். மாதா மாதம் வட்டி கொடுத்ததாக கூறியுள்ளார். ஆனால், அதற்கான ஆவணங்கள் எதுவும் தாக்கல் செய்யவில்லை. பிரதிவாதி பி.வா.சா.1ஆக சாட்சியமளித்துள்ளார். அவர் தனது குறுக்குவிசாரணை சாட்சியத்தில் வா.சா.ஆ.1ல் உள்ள கையொப்பத்தை ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். ஒப்பந்தம் எழுதிக்கொடுத்ததை ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். பணம் கொடுத்தவரின் மகன் சாட்சி கையொப்பம் போட்டதாகவும் பிரதிவாதியின் சகலை மகன் பாலாஜி சாட்சி கையொப்பம் போட்டதாகவும் கூறியுள்ளார், வாதி பெயருக்கு எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்தம் என்பதை பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். எனவே கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதி கொடுக்கப்பட்டது நிரூபணம் செய்யப்பட்டுள்ளது. கிரைய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் கிரையம் செய்து கொள்ள வாதி விருப்பமாகவும் தயாராகவும் இருந்தார். அதற்கு பிரதிவாதி முன்வராததால் வா.சா.ஆ.2 வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டது. அந்த அறிவிப்பை பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டார்.

ஆனால், பதில் அறிவிப்பு எதுவும் அளிக்கவில்லை. வாதி தரப்பில் தகுந்த சாட்சியங்கள் மூலம் வழக்கு நிரூபணம் செய்யப்பட்டுள்ளது. வாதியின் வழக்கை அனுமதிக்கவேண்டும் என்று வாதம் செய்யப்பட்டது.

<u>14. பிரதிவாதி தரப்பு வாதுரையின் சுருக்கம்:–</u>

பிரதிவாதி, வாதியிடம் தனது மகனுக்கு கார் வாங்கி கொடுப்பதற்காக ரூ.2,00,000/–ம் கடன் வாங்கினார். அதற்கு அடமான கடன் ஆவணம் எழுத கூறினார். பிரதிவாதி படிப்பறிவு இல்லாத நபர் ஆவார். அடமான கடன் ஆவணமாக எழுதப்படாமல் கிரைய ஒப்பந்தமாக எழுதப்பட்டுள்ளது. அடமானக் கடனுக்காக எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டது என்ற அடிப்படையில் பிரதிவாதி மாதந்தோறும் ரூ.4,000/–ம் வட்டியை வாதியிடம் செலுத்தினார். ஆனால், வாதி அதற்கு ரசீது எதுவும் வழங்கவில்லை. பிரதிவாதியின் மகன் விபத்தில் இறந்து விட்டார். கொரோனா காலத்தில் ஏற்பட்ட லாக் டவுன் அடிப்படையில் 2021 இல் இருந்து பிரதிவாதியால் வட்டி கொடுக்க முடியவில்லை. அதனால், வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டுள்ளது. உண்மையில், கிரைய ஒப்பந்தமாக எழுதப்படவில்லை. கிரைய ஒப்பந்தத்தில் 2 வருட காலம் அவகாசம் மீதி கிரைய தொகையை கொடுத்து கிரையம் செய்து கொள்ள ஏற்பட்டுள்ளது. கிரைய ஒப்பந்தம் 22.09.2017 ஏற்பட்டுள்ள நிலையில், 22.09.2019 தேதிக்குள் வாதி கிரைய ஒப்பந்த நிபந்தனைப்படி கிரையம் செய்து கொண்டிருக்க வேண்டும். ஆனால், இந்த வழக்கில் வாதி 16.08.2022 தேதியில் தான் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை அனுப்பி இருக்கிறார். அதாவது 2வருட கால அவகாசம் முடிந்து 35 மாதங்கள் கழித்து கிரையம் செய்து கொடுக்கும்படி வா.சா.ஆ.2 அறிவிப்பை அனுப்பி இருக்கிறார். மேற்படி செய்கையின் அடிப்படையில் வாதி கிரைய ஒப்பந்தப்படி கிரையம் செய்து கொள்ள விருப்பமாகவும் தயாராகவும் இல்லை என்பது தெரிய வருகிறது. கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்ட இரண்டு வருட காலத்துக்குள் சொத்தை கிரையம் செய்து கொள்ள வாதி விருப்பமாகவும் தயாராகவும் இருந்தார் என்பதற்கு எந்த ஒரு ஆவணமும் வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. கிரைய ஒப்பந்தத்தில் இரண்டு வருட காலத்திற்குள் கிரையம் செய்து கொள்ளாவிட்டால் முன் தொகையை இழந்து விட வேண்டியது என்று நிபந்தனை போடப்பட்டுள்ளது என்பதை வாதி ஒப்புக் கொண்டுள்ளார். கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவு செய்ய சென்றபோது என்னிடம் கிரைய ஒப்பந்த தொகை தயாராக இருந்தது என்றும் கூறியுள்ளார். கிரையத்தொகை தன் வசம் இருந்த நிலையில் கிரைய ஆவணம் எழுதி முடிக்காமல் கிரைய ஒப்பந்தம் போட்டு இருப்பது வாதியின் வழக்கை சந்தேகிக்கும் வகையில் உள்ளது. கிரைய ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள 2 வருட காலத்திற்குள் கிரையம் செய்து கொள்ள வாதி விருப்பமாகவும் தயாராகவும் இல்லாத நிலையில் வாதிக்கு ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கிடைக்கக்கூடியது அல்ல. மேலும், கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்ட பிறகு 2 ஆண்டு கால அவகாசம் முடிந்த பிறகு கிட்டத்தட்ட 35 மாதங்கள் கழித்து தான் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி செய்கை வாதி விருப்பமுடனும் தயாராகவும் இல்லை என்பது நிரூபணம் ஆகிறது. வாதிக்கு ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கிடைக்கக்கூடியது அல்ல. நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரமும் வாதிக்கு கிடைக்ககூடியதல்ல. வழக்கை தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும் என்று வாதம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

பிரதிவாதி தரப்பில் மேற்கோள் காட்டப்பட்ட முன் தீர்ப்புகள்

1. 2023(1)MWN (Civil) 664,C.Haridasan Vs. Anappath Parakkattu Vasudeva Kurup and others, dated 13.01.2023.
2. 2016(4)CTC 643, S.Mallika vs R.Saravanan.
3. Hon'ble HIGH COURT of madras in S.A.No.16 of 2016,S.Rajeswari vs A.Ramasamy and another, dated. 10.02.2020.
4. 2016 (4) CTC 152, M.Johnson Vs. E.Pushpavalli, dated 08.06.2016.

15. வாதியின் வழக்குரை, பிரதிவாதியின் எதிர்வழக்குரையிலிருந்து இவ்வழக்கை தீர்வு காண 18.09.2024ம் தேதி பின்வரும் எழுவினாக்கள் வனையப்பட்டது.

1. Whether the suit Sale Agreement was executed by the Defendant under the pretext of executing mortgage Deed for the loan amount obtained from the Plaintiff?

2. Whether the Plaintiff is ready and willing to perform his part of suit Sale Agreement ?

3. Whether the Plaintiff is entitled for the relief of Specific Performance of suit Sale Agreement as prayed for?

4. Whether the Plaintiff is entitled for the relief of Permanent Injunction as prayed for?

5. To What other relief, the Plaintiff is entitled for?

16. வாதி தரப்பில், வாதி வா.சா.1 திரு.C.ஜெயமணி, வா.சா.2 திரு.பூவரசன் ஆகியோர் சாட்சிகளாக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். 22.09.2017 தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் அசல் வா.சா.ஆ.1, 16.08.2022 தேதியிட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு நகல் வா.சா.ஆ.2, அஞ்சல் ஒப்புகை அட்டை வா.சா.ஆ.3, 20.09.2022 தேதியிட்ட இ-செலான் சான்றிட்ட நகல் வா.சா.ஆ.4, வா.சா.ஆ.1ல் உள்ள வா.சா.2ன் இரண்டாவது சாட்சி கையெழுத்து வா.சா.ஆ.5 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

17. பிரதிவாதி தரப்பில், பிரதிவாதி பி.வா.சா.1 திரு.K.துரைசாமி சாட்சியாக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். 26.02.2019 தேதியிட்ட பிரதிவாதியின் மகன் சிவா என்பவரின் இறப்பு சான்றிட்ட நகல் பி.வா.சா.ஆ.1, சிவாவின் வாரிசு சான்று சான்றிட்ட நகல் பி.வா.சா.ஆ.2, சிவாவின் ஆதார் அட்டை நகல்(அசல் ஆவணத்துடன் சரிபார்க்கப்பட்டுள்ளது) பி.வா.சா.ஆ.3, சிவா பெயரில் உள்ள ஆர்.சி.

புத்தகம் சான்றிட்ட நகல் பி.வா.சா.ஆ.4, முதல் தகவல் அறிக்கை சான்றிட்ட நகல் பி.வா.சா.ஆ.5, எம்.சி.ஓ.பி.154/2019 வழக்கின் தீர்ப்பாணை சான்றிட்ட நகல் பி.வா.சா.ஆ.6 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

18. எழுவினா–1 ற்கான தீர்வு:–

1. Whether the suit Sale Agreement was executed by the Defendant under the pretext of executing mortgage Deed for the loan amount obtained from the Plaintiff?

வாதி தாக்கல் செய்துள்ள வழக்குரையில், வழக்கு சொத்தை பிரதிவாதி கிரையம் கொடுப்பதாக ஒப்புக்கொண்டு ரூ.3,00,000/–ம் கிரையத்தொகை பேசப்பட்டு கடந்த 22.09.2017ஆம் தேதி முன்பணமாக ரூ.2,50,000/–த்தை பெற்றுக் கொண்டு தாவா கிரைய ஒப்பந்தத்தை வாதி பெயருக்கு எழுதி பதிவு செய்து கொடுத்தார். மீதி கிரைய பாக்கி தொகை ரூ.50,000/–த்தை 2 வருட காலத்திற்குள் வாதி, பிரதிவாதியிடம் செலுத்தி கிரையம் செய்து கொள்ளவேண்டும் என்று கால அவகாசம் கிரைய ஒப்பந்தத்தில் எழுதப்பட்டது. அதன் அடிப்படையில் வாதி மீதி கிரைய தொகையை பிரதிவாதியிடம் செலுத்தி கிரையம் பெற்றுக்கொள்ள விருப்பமாகவும் தயாராகவும் இருந்தார். ஆனால், பிரதிவாதி கிரையம் செய்து கொடுக்க முன்வரவில்லை. எனவே, 16.08.2022ம் தேதி வாதி, பிரதிவாதிக்கு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பினார். அதன்பின்னர் இந்த வழக்கை ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் வேண்டி தாக்கல் செய்துள்ளார்.

19. பிரதிவாதி தாக்கல் செய்துள்ள எதிர்வழக்குரையில், சொத்தை கிரையம் செய்து கொடுக்க கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதிக்கொடுக்கவில்லை என்று மறுக்கப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதியின் மகன் சிவா என்பவருக்கு கார் வாங்கி கொடுப்பதற்காக வாதியிடம் ரூ.2,00,000/–ம் கடன் வாங்கியதாகவும், அதற்காக அடமான கடன் பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுப்பதாக பிரதிவாதி கூறியதாகவும், அதன் அடிப்படையில் அடமான கடன் பத்திரம் தான் எழுதப்பட்டது என்றும், கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதப்படவில்லை என்றும், அடமான கடன் பத்திரம் தயார் செய்திருப்பதாக கூறி 22.09.2017 கண்ணமங்கலம், சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு வாதி, பிரதிவாதியை அழைத்துச் சென்று பத்திரத்தில் கையெழுத்து வாங்கிக் கொண்டார். பிரதிவாதிக்கு எழுத படிக்க தெரியாது என்பதால் அடமான கடன் பத்திரம் பதிவு செய்து கொடுப்பதாக வாதி, பிரதிவாதியிடம் கூறியதால் அவற்றை நம்பி கையெழுத்து செய்தார். உண்மையில் அதில் உள்ள வாசகங்கள் குறித்து பிரதிவாதிக்கு தெரியாது. கடன் தொகையான ரூ.2,00,000/–த்திற்கு மாதந்தோறும் ரூ.4,000/–ம் வீதம் பிரதிவாதி தவறாமல் வட்டி செலுத்தி வந்தார். வட்டி பெற்றுக் கொண்டதற்கு கணக்கு எதுவும் வாதி எழுதிக் கொடுக்கவில்லை. கொரோனா நோய் காரணமாக ஊரடங்கு விதிக்கப்பட்டதால் பிரதிவாதியால் வட்டி செலுத்த முடியவில்லை. வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு கிடைத்த பிறகு பிரதிவாதி, வாதியிடம் சென்று கேட்டதற்கு

கடனை திருப்பிக் கொடுத்து விட்டால் ரத்து செய்து விடுவதாக கூறினார். அதனால் பதில் அறிவிப்பு அனுப்பவில்லை. அடமான கடன் ஆவணமாக எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டது என்று எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

20. வா.சா.ஆ.1 ஆக 22.09.2017 தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தின் அடிப்படையில் வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்தம் என்பது தெரிய வருகிறது. பிரதிவாதி தனது எதிர்வழக்குரையில் கூறியிருப்பது போல் அடமான ஆவணம் எழுதப்பட்டதாக நிரூபணம் செய்வதற்கு பிரதிவாதி தரப்பில் எந்த ஒரு ஆவணமும் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. பிரதிவாதி வட்டி செலுத்தியதற்க ஆவணம் ஏதும் தாக்கல் செய்யவில்லை. எனவே, வா.சா.ஆ.1 அடமான கடன் ஆவணமாக எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டது என்பதை பிரதிவாதி தரப்பில் நிரூபணம் செய்யவில்லை என்று இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது. பிரதிவாதியான பி.வா.சா.1 தனது குறுக்குவிசாரணை சாட்சியத்தில், வாசாஆ.1ல் உள்ள கையொப்பம் தன்னுடையது என்றும், கண்ணமங்கலம், சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டது என்றும் ஒப்புக் கொண்டுள்ளார். வா.சா.ஆ.2 வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு பிரதிவாதிக்கு அனுப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதி கூறுவதுபோல் கடனுக்காக வா.சா.ஆ.1 எழுதியிருந்தால் அந்த விவரம் கூறி ஏன் பதில் அறிவிப்பு அனுப்பப்படவில்லை. வாதியை தனது சகலை மகன் பாலாஜி மூலம் தெரியும் என்றும், பாலாஜி மூலம் கடன் வாங்கியதாகவும் வா.சா.ஆ.1ல் அவர் சாட்சி கையொப்பம் போட்டு இருப்பதாக எதிர்வழக்குரையில் விவரம் கூறியுள்ளார். பிரதிவாதி தரப்பில் மேற்படி பாலாஜியை சாட்சியாக விசாரணை செய்ய வாய்ப்பு இருந்த நிலையில் பாலாஜியை பிரதிவாதி தரப்பில் சாட்சியாக விசாரிக்கவில்லை. கடனுக்காக அடமான கடன் ஆவணமாக வா.சா.ஆ.1 எழுதப்பட்டது என்பதை பிரதிவாதி நிரூபணம் செய்யவில்லை என்று இந்நீதிமன்றம் நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

<u>21. எழுவினா எண்கள் 2 மற்றும் 3ற்கான தீர்வு:-</u>

2. Whether the Plaintiff is ready and willing to perform his part of suit Sale Agreement ?

3. Whether the Plaintiff is entitled for the relief of Specific Performance of suit Sale Agreement as prayed for?

வாதி பெயருக்கு பிரதிவாதி கடந்த 22.09.2017 ஆம் தேதி தாவா கிரைய ஒப்பந்தத்தை எழுதிக் கொடுத்துள்ளார். அந்த ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் ஆகும். அந்த ஆவணத்தில் சாட்சி கையொப்பம் செய்த வாதியின் மகன் வா.சா.2ஆக நீதிமன்றத்தில் சாட்சியம் அளித்துள்ளார். அவர் அளித்துள்ள சாட்சியத்தில், தாவா கிரைய ஒப்பந்தம் பிரதிவாதியால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டது என்பது நிரூபணம் செய்யப்பட்டுள்ளது. ஒப்பந்தத்தை ஆராய்ந்து பார்க்கும்போது, பிரதிவாதி தாவா சொத்தை ரூ.3,00,000/-த்திற்கு கிரையம் கொடுப்பதாக ஒப்புக்கொண்டு,

ரூ.2,50,000/−த்தை வாதியிடம் இருந்து முன் பணமாக பெற்றுக்கொண்டு கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதிக் கொடுத்துள்ளார் என்பது தெரிய வருகிறது. மீதி கிரைய தொகை ரூ.50,000/−த்தை 2 வருட காலத்திற்குள் அதாவது 21.09.2019 தேதிக்குள் வாதி, பிரதிவாதியிடம் செலுத்தி கிரையம் செய்து கொள்ள வேண்டியது என்று கால அவகாசம் வா.சா.ஆ.1ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. கிரைய ஒப்பந்த அடிப்படையில் மீதி கிரைய தொகை ரூ.50,000/−த்தை வாதி, பிரதிவாதியிடம் செலுத்தி கிரையம் பெற்றுக்கொள்ள விருப்பமாகவும் தயாராகவும் இருந்தார் என்பதை வாதி நிரூபணம் செய்ய வேண்டியது அவசியமாகும். வாதி தரப்பில் கிரைய ஒப்பந்தப்படி கிரையம் செய்து கொள்ள தான் விருப்பமாகவும் தயாராகவும் இருந்ததாக வழக்குரையில் விவரம் சொல்லப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதி கிரையம் செய்து கொடுக்க முன் வராததால் 16.08.2022ஆம் தேதி வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டதாக கூறப்பட்டுள்ளது. கிரைய ஒப்பந்தத்தில் 2 வருட காலத்திற்குள் மீதி கிரைய பாக்கி தொகை ரூ.50,000/−த்தை செலுத்தி கிரையம் செய்து கொள்ள வேண்டும் என்ற நிபந்தனை உள்ளது. ரூ.50,000/−த்தை கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள 2 வருட காலத்திற்குள் தயார் நிலையில் வைத்துக்கொண்டு வாதி கிரையம் செய்து கொள்ள தயாராகவும் விருப்பமாகவும் இருந்தார் என்பதற்கு ஆதரவாக எந்த ஒரு ஆவணமும் வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை என்பது தெரிய வருகிறது. கிரைய ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள 2 வருட கால அவகாசமான 21.09.2019 தேதிக்குப் முன்பு வாதி தரப்பில் கிரையம் செய்து கொள்ள விருப்பமாக இருப்பதாக பிரதிவாதிக்கு அறிவிப்பு எதுவும் அனுப்பப்படவில்லை என்பது தெரிய வருகிறது. கிரைய ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள காலகெடுவான 2 வருட காலத்திற்கு பிறகு கிட்டத்தட்ட மூன்று ஆண்டுகள் முடியும் தருவாயில் அதாவது 16.08.2022−ல் வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டுள்ளது. ரூ.50,000/−த்தை கொடுத்து கிரையம் செய்து கொள்ள வாதி தயார் நிலையில் இல்லை என்பது வாதியின் செய்கையின் அடிப்படையில் தெரிய வருகிறது. முழு கிரைய தொகையான ரூ.3,00,000/−த்தில் முன்பணமாக ரூ.2,50,000/−ம் வா.சா.ஆ.1 எழுதும்போது 2017ஆம் ஆண்டு கொடுத்ததாக கூறப்பட்டுள்ள நிலையில் மீதி கிரையத்தொகை ரூ.50,000/−த்தை செலுத்தி கிரையம் செய்து கொள்ள 2022ம் ஆண்டுவரை வாதி தயார் நிலையில் இருந்தார் என்பதற்கு தகுந்த ஆவணம் எதுவும் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. மேலும், கிரைய ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள கால அவகாசம் 2 வருடங்கள் முடிந்த பிறகும் கிட்டத்தட்ட அதன்பிறகு 34 மாதம் கழித்து தான் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டுள்ளது. எனவே வாதி கிரையம் செய்து கொள்ள விருப்பமாகவும் தயார் நிலையிலும் இல்லை என்பது இந்நீதிமன்றத்திற்கு தெரிய வருகிறது.

22. வாதியான வா.சா.1 தனது குறுக்கு விசாரணை சாட்சியத்தில், கிரைய ஒப்பந்தம் வா.சா.ஆ.1ல் 2 வருட காலக்கெடு குறிப்பிட்டு 21.09.2019 வரை தேதி

குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்பதை ஒப்புக் கொண்டுள்ளார். கிரைய ஒப்பந்தப்படி முன் தொகை போக மீதமுள்ள கிரைய தொகையை 2 வருட காலத்திற்குள் செலுத்தாவிட்டால் முன் தொகையை இழந்துவிட வேண்டியது என்று நிபந்தனை போடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான் என்று ஒப்புக் கொண்டுள்ளார் மேற்படி வா.சா.ஆ.1ல் 2 வருட காலத்திற்குள் கிரையம் செய்து கொள்ளாவிட்டால் முன் பணத்தொகையை இயக்க நேரிடும் என்ற நிபந்தனை குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்பது தெரியவருகிறது. மேற்படி நிபந்தனை உள்ள நிலையில் வாதி கிரைய ஒப்பந்தப்படி 21.09.2019 தேதிக்குள் தாவா சொத்தை கிரையம் பெறுவதற்கு எந்த முயற்சியும் சட்டபடியாக எடுக்கவில்லை என்பது தெரிய வருகிறது.

23. பிரதிவாதி தரப்பில் வாதம் செய்யும்போது, கிரைய ஒப்பந்தப்படி மீதி கிரைய தொகையை செலுத்தி கிரையம் செய்து கொள்ள வாதி விருப்பமாகவும் தயார் நிலையிலும் இருந்தார் என்பதை நிரூபணம் செய்ய வேண்டும். அவ்வாறு நிரூபணம் செய்ய தவறினால் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியதல்ல என்று கூறி கீழ்கண்ட முன்தீர்ப்பு மேற்கோள் காட்டப்பட்டுள்ளது.

24. 2016 (4) CTC 152, M.Johnson Vs. E.Pushpavalli, என்ற வழக்கில் மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றம் வழங்கிய தீர்ப்பில் கிரய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் கிரையம் செய்து கொள்வதற்கான கால அளவு குறிப்பிட்டு இருந்தால் அந்த கால அளவு முடிவதற்குள் கிரையம் செய்து முடிக்க வேண்டும். அந்தக் காலம் முடிவடைந்த பின்னர் காலதாமதத்துக்கான காரணம் குறித்து வாதி விளக்கம் அளிக்க வேண்டும். அவ்வாறு விளக்கம் அளித்த தவறினால் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்க கூடியது அல்ல என்று தீர்வு காணப்பட்டுள்ளது. மேற்படி வழக்கின் முன் தீர்ப்பு இந்த வழக்கிற்கு பொருந்தும் விதமாக உள்ளது என்று இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது. ஏனென்றால் இந்த வழக்கில் வாதியும், பிரதிவாதியும் கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொண்ட தேதி 22.09.2017 ஆகும் கிரைய ஒப்பந்தத்தில் 2 வருட காலத்திற்குள் மீதி கிரைய தொகை ரூ.50,000/-த்தை கொடுத்து வாதி பிரதிவாதியிடம் கிரையம் செய்து கொள்வதாக நிபந்தனை விதிக்கப்பட்டுள்ளது. அதன்படி 21.09.2019 தேதிக்குள் வாதி கிரைய ஒப்பந்தப்படி பிரதிவாதியிடம் மீதி கிரைய தொகையை செலுத்தி கிரையம் செய்து கொண்டிருக்க வேண்டும். ஆனால் இந்த வழக்கில் அவ்வாறு நடைபெறவில்லை கிரையம் செய்து கொடுக்க வேண்டி வாதி தரப்பில் 16.08.2022ஆம் தேதி தான் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டுள்ளது. அதாவது கிரைய ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனை காலமான 2 வருட காலம் முடிந்த பிறகு 34 மாதங்கள் கழித்து வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டுள்ளது. எனவே மேற்படி தீர்ப்புரையின் அடிப்படையில் பார்க்கும்போது 34 மாத கால தாமதத்திற்கு வாதி தரப்பில் தகுந்த விளக்கம் எதுவும் இந்த வழக்குரையில் விவரம் கூறவில்லை என்பதால் வாதிக்கு ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் மேற்படி முன் தீர்ப்பின் அடிப்படையில் கிடைக்கக்கூடியது அல்ல என்று

இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

25. எனவே, வாதி கிரைய ஒப்பந்தப்படி கிரையம் செய்து கொள்ள விருப்பமுடனும் தயார் நிலையிலும் இல்லை என்றும், வாதிக்கு ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கிடைக்க கூடியது அல்ல என்றும் இந்நீதிமன்றம் இந்த எழுவினாக்கள் 2 மற்றும் 3ற்க்கு தீர்வு காண்கிறது.

26. எழுவினா-4ற்கான தீர்வு:-

4. Whether the Plaintiff is entitled for the relief of Permanent Injunction as prayed for?

தாவா சொத்தை பிரதிவாதி, வாதியைத் தவிர வேறு யாருக்கும் உரிமை மாற்றம் செய்யக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்து கட்டளை பரிகாரம் வாதி தரப்பில் இவ்வழக்கில் கோரப்பட்டுள்ளது. கிரைய ஒப்பந்தம் அடிப்படையில் வாதிக்கு ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கிடைக்கக்கூடியது அல்ல என்று மேலே தீர்வு காணப்பட்ட எழுவினாக்கள் 2 மற்றும் 3ல் இந்நீதிமன்றம் தீர்வு கண்டுள்ளது. எனவே, ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கிடைக்கக்கூடியதல்ல என்று தீர்வு காணப்பட்ட நிலையில், அதன் துணைப் பரிகாரமாக வழக்கு சொத்தை வேறு நபர்களுக்கு பிரதிவாதி உரிமை மாற்றம் செய்யக்கூடாது என்ற நிரந்தர உறுத்து கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்ககூடியதல்ல என்று இந்த எழுவினா-4ற்க்கு இந்நீதிமன்றம் தீர்வு காண்கிறது.

27. எழுவினா எண்.5ற்கான தீர்வு:-

5. To What other relief, the Plaintiff is entitled for?

இவ்வழக்கில் வாதிக்கு வேறு பரிகாரம் எதுவும் கிடைக்கக்கூடியதல்ல என்று இந்நீதிமன்றம் இந்த எழுவினா எண்.5ற்கு தீர்வு காண்கிறது.

முடிவாக, வாதியின் வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது. வாதி இந்நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்துள்ள மீதி கிரையத்தொகை ரூ.50,000/-த்தை திரும்ப பெற்றுக்கொள்ள அனுமதி அளிக்கப்படுகிறது. வழக்கு செலவுத்தொகை குறித்து உத்தரவு ஏதும் இல்லை.

இத்தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் நேரடியாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால் பிழைத்திருத்தம் செய்யப்பட்டு, 2026ஆம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 27ஆம் நாளாகிய இன்று என்னால் திறந்த இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்படுகிறது.

BASKARAN S

Digitally signed by BASKARAN S
Date: 2026.03.27 17:36:17 +0530

சார்பு நீதிபதி,

ஆரணி.

<u>வாதித் தரப்பு சாட்சிகள்:—</u>

வா.சா.1 திரு.C.ஜெயமணி, (வாதி).

வா.சா.2 திரு.பூவரசன்

<u>வாதித் தரப்பு சான்றாவணங்கள்:—</u>

வா.சா.ஆ.1	22.09.2017	தேதியிட்ட கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் அசல்.
வா.சா.ஆ.2	16.08.2022	தேதியிட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு நகல்.
வா.சா.ஆ.3	—	அஞ்சல் ஒப்புகை அட்டை.
வா.சா.ஆ.4	20.09.2022	தேதியிட்ட இ—செலான் சான்றிட்ட நகல்.
வா.சா.ஆ.5	—	வா.சா.ஆ.1ல் உள்ள வா.சா.2ன் இரண்டாவது சாட்சி கையெழுத்து.

<u>பிரதிவாதித் தரப்பு சாட்சிகள்:—</u>

பி.வா.சா.1 திரு.K.துரைசாமி,(பிரதிவாதி).

<u>பிரதிவாதித் தரப்பு சான்றாவணம்:—</u>

பி.வா.சா.ஆ.1	26.02.2019	தேதியிட்ட பிரதிவாதியின் மகன் சிவா என்பவரின் இறப்பு சான்றிட்ட நகல்.
பி.வா.சா.ஆ.2	—	சிவாவின் வாரிசு சான்று சான்றிட்ட நகல் .
பி.வா.சா.ஆ.3	—	சிவாவின் ஆதார் அட்டை நகல்(அசல் ஆவணத்துடன் சரிபார்க்கப்பட்டுள்ளது) .
பி.வா.சா.ஆ.4	—	சிவா பெயரில் உள்ள ஆர்.சி. புத்தகம் சான்றிட்ட நகல்.
பி.வா.சா.ஆ.5	—	முதல் தகவல் அறிக்கை சான்றிட்ட நகல் .
பி.வா.சா.ஆ.6	—	எம்.சி.ஓ.பி.154/2019 வழக்கின் தீர்ப்பாணை சான்றிட்ட நகல்.

BASKARAN S

Digitally signed by BASKARAN S
Date: 2026.03.27 17:36:28 +0530

சார்பு நீதிபதி,

ஆரணி.