அசல் வழக்கு எண்.2/2019

தேதி: 11.03.2025.

வா.சா.1: திரு. K.G.T.கௌதமன், த/பெ. திருநாவுக்கரசு

பிரதிவாதிகள் தரப்பு குறுக்கு விசாரணை தொடர்ச்சி-

பிரதிவாதிகள் இருவரும் சேர்ந்து 10.04.2017-ல் முதன்முதலில் ஏற்படுத்திக் கொண்ட கிரைய ஒப்பந்தத்தின் கலர் ஜெராக்ஸ் தற்போது என்னிடம் காட்டப்படுவது தான். இந்த கிரைய ஒப்பந்தத்தில் பிரதிவாதிகள் அவர்களுக்கு எந்தெந்த அயிட்ட சொத்துக்களை எந்தெந்த தேதியில் கிரையம் பெற்றுள்ளார்கள் என்ற விவரத்தை குறிப்பிட்டுள்ளார்கள் என்றால் சரிதான்.

கிரைய ஒப்பந்தத்தில் கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்ட காலத்திலிருந்து 3 மாத காலத்திற்குள் மீதி கிரைய தொகையை செலுத்தி கிரையம் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். அதுமட்டுமல்லாமல், கிரையம் செய்ய ஒப்புக் கொண்ட சொத்துக்களுக்கு அசல் பத்திரங்களையும், மூல பத்திரங்களையும் ஒப்படைத்து விட வேண்டும் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். கிரைய ஒப்பந்தத்தில் ஆவண எண்.246/2003-ன் படிக்கு சர்வே எண். 81/1ல் உள்ள 40 செண்ட் நிலம் கிரையம் பெறப்பட்டுள்ளது என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான்.

அதே போல், ஆவண எண்.8595/2004-ன் படி சர்வே எண்.81/1ல் 40 செண்ட நிலம் கிரையம் பெற்றதாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். ஆக, சர்வே எண்.81/1ல் மொத்தம் 80 செண்ட நிலம் கிரையம் பெறப்பட்டது என்றால் சரிதான். அதனால் பிரதிவாதிகளுக்கு பத்திரப்படி சர்வே எண்.81/1ல் மொத்தம் 80 செண்ட் நிலம் சொந்தமானது என்றால் சரிதான்.

நான் முதலில் வழக்கறிஞர் மூலமாக பிரதிவாதிகளுக்கு

அறிவிப்பு கொடுத்தேன் என்றால் சரிதான். அந்த அறிவிப்பு வா.சா.ஆ-2 ஆவணம் என்றால் சரிதான். அந்த வழக்கறிஞர் அறிவிப்பில் சர்வே எண்.81/1ல் 40 செண்ட், 40 செண்ட் என்று ஒரே சொத்தை இரண்டு முறை குறிப்பிட்டு கிரையம் ஒப்பந்த பத்திரம் எழுதப்பட்டது என்று சொல்லி குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான்.

அதனால் தான் நான் ஒரே சொத்தை இரண்டு முறை கிரைய ஒப்பந்தம் செய்ய முடியாது என்று குறிப்பிட்டுள்ளேன் என்றால் சரிதான். தற்போது சர்வே எண்.81/1ல் இரண்டு 40 செண்ட்டுகள் வீதம் இரண்டு கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் முன்னிலைக்கு கிரையம் பெறப்பட்டுள்ளது என்ற விவரத்தை நான் தெரிந்துக் கொண்டேன் என்றால் சரிதான். அதனால் ஒரே சொத்தை இரண்டு முறை கிரைய ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டு எழுதப்பட்டுள்ளது தவறு என்றால் சரிதான்.

முதல் ஒப்பந்த படிக்கு, முன் பணமாக ரூபாய் 50 லட்சம் செலுத்தினேன் என்றால் 60 லட்ச ரூபாய் முன்பணமாக செலுத்தினேன். அதில் 8 லட்ச ரூபாய், 2 லட்ச ரூபாய் ஆகியவை வங்கி காசோலை மூலமாகவும், ரூபாய் 40 லட்சம் மற்றும் ரூபாய் 10 லட்சம் ஆகியவை ரொக்கமாகவும் செலுத்தினேன் என்றால் சரிதான். மேற்படி முதல் கிரைய ஒப்பந்தம் பிரதிவாதிகள் வசம் தான் உள்ளது என்றால் சரிதான்.

பிரதிவாதிகள் தாவா கிராமத்தில் இருந்த சொத்துக்களை விற்றுவிட்டு தங்களின் பிள்ளைகளின் கல்விக்காக பணப்பாக்கம் கிராமத்திற்குச் சென்று நிலம் வாங்கி வீடு கட்ட தான் தாவா சொத்துக்களை விற்க ஒப்புக் கொண்டார்கள் என்றால் சரிதான். ஏற்கனவே பிரதிவாதிகள் பணப்பாக்கம் கிராமத்தில் வாடகை வீட்டில் வசித்து வந்தனர், சொந்தமாக வீடு வாங்கி குடியேறுவதற்காக தான் என்னிடம்

கிரையம் பேசினார்கள் என்றால் வீடு வாங்க போகிறோம் என்று என்னிடம் சொன்னார்கள், அவர்கள் நான் கொடுக்க பணத்தை வைத்து தான் வீடு வாங்கினார்கள்.

பிரதிவாதிகள் ஏற்கனவே வீடு பார்த்துவிட்டு அந்த வீட்டை வாங்க வேண்டும் என்ற நோக்கத்தில் தான் தாவா சொத்தை எனக்கு கிரையம் கொடுக்கவே ஒப்புக் கொண்டார்கள் என்றால் சரியல்ல. என்னிடம் கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திய காலத்திலேயே என்னிடம் முழு விவரங்களை சொல்லிவிட்டு பிறகு தான் கிரைய ஒப்பந்தத்தை ஏற்படுத்தினார்கள் என்றாலும், தற்போது நான் தெரியாது என்று பொய்யாக சாட்சியம் அளிக்கிறேன் என்றால் சரியல்ல, பிரதிவாதிகள் எங்கு வீடு வாங்கினார்கள் என்ற விவரம் பற்றி எனக்கு தெரியாது.

கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொள்ளும் காலத்திலேயே பிரதிவாதிகள் நாங்கள் கிரைய ஒப்பந்தம் ஏதும் ஏற்படுத்திக் கொள்ள மாட்டோம் என்றும், நீங்கள் முழு தொகையையும் செலுத்தி கிரையம் பெற்றுக் கொள்ளுங்கள் என்று பிரதிவாதிகள் கூறினார்கள் என்றால் சரியல்ல, பிரதிவாதிகள் பல தேதிகளில் என்னிடமிருந்து பணத்தை பெற்றுக் கொண்டார்கள். நான் தான் எனக்கு ஒரு மாதம் காலக் கெடு கொடுங்கள் என்று பிரதிவாதிகளிடம் கேட்டு அதன் பின்னர் கிரைய ஒப்பந்தம் செய்துக் கொள்ளலாம் என்று கூறினேன் என்றால் சரியல்ல.

கிரைய ஒப்பந்தம் 3 மாத காலத்திற்குள் முழு தொகையையும் செலுத்தி கிரையம் செய்துக் கொள்ளவில்லை என்றால் அளந்து கொடுக்குமாறு பிரதிவாதிகளிடம் கேட்டுக் கொண்டேன், ஆனால் அவர்கள் அளந்து கொடுக்கவில்லை. நான் தாக்கல் செய்துள்ள தாவாவில் நான் முதலில் ஒரு ஒப்பந்தம் போட்டேன், அந்த ஒப்பந்தத்தின் படி பிரதிவாதிகள் அளந்து

கொடுக்கவில்லை, அதனால் தாவா சொத்தை அந்த தேதிக்குள் கிரையம் செய்து கொள்ளவில்லை என்று குறிப்பிட்டுள்ளேனா என்றால் குறிப்பிடவில்லை.

முதலில் போட்ட கிரைய ஒப்பந்தம் காலாவதியாகிவிட்டது என்றால் சரிதான். நான் தாக்கல் செய்துள்ள தாவாவில் நான் முதலில் 10.04.2017 தேதியில் பிரதிவாதிகளிடம் ஒரு கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொண்டேன் என்ற விவரத்தை சொல்லியுள்ளேனா என்றால் சொல்லியுள்ளேன். கிரைய ஒப்பந்த படிக்கு, நான் மீதி கிரைய தொகையை செலுத்தி கிரைய ஒப்பந்தம் செய்துக் கொள்ளவில்லை என்றாலும், என்னிடம் மீதி கிரைய தொகை இல்லை என்றாலும் சரியல்ல.

இந்த கிரைய ஒப்பந்த படிக்கு, பிரதிவாதிகள் இருவரும் மீதி கிரைய தொகையை பெற்றுக் கொண்டு கிரையம் செய்துக் கொடுக்க தயாராக இருந்தார்கள் என்றால் அவர்கள் கிரையம் செய்து கொடுக்க வரவில்லை. நான் அந்த கிரைய ஒப்பந்த படி கிரையம் செய்துக் கொள்ளாததால் தான் பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்தை அளந்து கொடுக்கவில்லை என்றும் கிரையம் செய்து கொடுக்கவில்லை என்றும் பொய்யாக சொல்கிறேன் என்றால் சரியல்ல, பிரதிவாதிகள் கிரையம் செய்துக் கொடுக்க தயாராக இல்லை.

கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொள்வதற்கு முன்பு முறையாக வழக்கறிஞரிடம் சென்று முறையான ஆலோசனை பெற்றேனா என்றால் பெற்றேன். அந்த வழக்கறிஞர் எழுத்து மூலமான ஆலோசனை வழங்கினாரா என்றால் வழங்கினார். வழக்கறிஞர் சொத்தின் பேரில் எந்த வில்லங்கமும் இல்லை என்று கூறிய பிறகு தான் கிரைய ஒப்பந்தத்தை நான் ஏற்படுத்திக் கொண்டேன் என்றால் சரிதான்.

முதல் கிரைய ஒப்பந்தம் காலவதியாகவிட்டதால், இரண்டாவது கிரைய ஒப்பந்தம் 27.07.2017 அன்று ஏற்படுத்திக் கொண்டேன் என்றால் சரிதான். முதல் கிரைய ஒப்பந்தத்தில் கண்டுள்ள சொத்துக்களின் விவரம் தான் இரண்டாவது கிரைய ஒப்பந்த பத்திரத்திலும் கண்டுள்ளது என்றால் சரிதான். முதல் கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் முன்னிலைக்கு கொடுத்த ரூபாய் 60 லட்சம் போக, இரண்டாவது கிரைய ஒப்பந்த பத்திரம் முன்னிலைக்கு ரூபாய் 30 லட்சம் வீதம் ஆக 90 லட்ச ரூபாய் நான் முன்பணமாக கொடுத்துள்ளேன் என்றால் சரிதான்.

இரண்டாவது கிரைய ஒப்பந்த பத்திரமும் 3 மாதங்களுக்குள் மீதி கிரைய தொகையை செலுத்தி சொத்தை கிரையம் செய்துக் கொள்ள வேண்டும் என்று குறிப்பிட்டு எழுதப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். 3 மாதங்களுக்குள் மீதி கிரைய தொகையை செலுத்தி நான் கிரையம் செய்துக் கொள்ளவில்லை என்றால் பிரதிவாதிகள் அளந்து கொடுக்கவில்லை, சரியான பதிலும் சொல்லவில்லை.

பிரதிவாதிகள் தங்களுகடைய அவசர நிமித்தம் காரணமாக தான் தாவா சொத்தை விற்கவே ஒப்புக் கொண்டார்கள் என்றாலும், நான் சொல்வது போல் பிரதிவாதிகள் அளந்துக் கொடுக்காமல் காலம் தாழ்த்தி வந்தார்கள் என்று சொல்வது பொய் என்றாலும் சரியல்ல. எனக்கு தாவா சொத்தை குறிப்பிட்ட கால கெடுவிற்குள் கிரைய செய்துக் கொள்ளவே விருப்பம் இல்லை என்றாலும், நான் தாவா சொத்தை கிரையம் செய்துக் கொள்ள தயாராக இல்லை என்றாலும் சரியல்ல, பிரதிவாதிகள் தான் சொத்தை கிரையம் செய்துக் கொடுக்க தயாராக இல்லை.

என்னிடமிருந்து வாங்கிய முன்பணத்தை கொண்டு பிரதிவாதிகள் பணப்பாக்கம் கிராமத்தில் சொத்தை வாங்குவதற்காக ஒரு கிரைய ஒப்பந்தம் போட்டிருந்தார்கள் என்றால் அதை பற்றி எனக்கு தெரியாது. நான் பணம்

கொடுப்பதை காலதாமதம் படுத்திக் கொண்டதால் பிரதிவாதிகள் பணப்பாக்கம் கிராமத்தில் போட்ட கிரைய ஒப்பந்தத்தின் படிக்கு சொத்தை கிரையம் செய்துக் கொள்ள முடியவில்லை என்றால் அதை பற்றி எனக்கு தெரியாது.

பிரதிவாதிகள் என்னிடம் பலமுறை நேரடியாக தெரியப்படுத்தி, கிரைய ஒப்பந்தம் காலதாமதமாகிறது என்றும் மீதி கிரைய தொகையை கொடுத்து சொத்தை கிரையம் பெற்றுக் கொள்ளுங்கள் என்றும் என்னிடம் கேட்டார்கள் என்றால் சரியல்ல. நான் தான் எந்தவொரு ஏற்புடைய காரணமும் இல்லாமல் காலதாமதத்தை ஏற்படுத்தி கிரையம் செய்துக் கொள்ளவில்லை என்றால் சரியல்ல, அவர்கள் வாங்கிய சொத்திற்கு முன்பணம் கொடுத்தது எல்லாம் என் பணம் தான்.

பிரதிவாதிகள் கிரைய பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுக்கவில்லை என்பதற்கு குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் பிரதிவாதிகளுக்கு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு ஏதாவது கொடுத்தேனா என்றால் அறிவிப்பு கொடுக்கவில்லை, ஆனால், நான் நேரடியாக சென்று பிரதிவாதிகளிடம் பலமுறை கேட்டேன்.

குறுக்கு விசாரணை தொடர்ச்சிக்காக வழக்கு ஒத்தி வைக்கப்படுகிறது.

Taken down to my dictation in my presence and hearing and under my personal direction and superintendence and interpreted to the witness in the presence of the Plaintiffs / Defendants and admitted by the witness to be correct.

Sd./ C. Jayasree,
Additional District Judge,
Fast Track Court, Arani.