TNTS040001762025

கூடுதல் சார்பு நீதிமன்றம், தென்காசி

முன்னிலை : திரு.எஸ்.முருகவேல், பி.ஏ., பி.எல்.,
செயலாளர், தென்காசி மாவட்ட சட்டப்பணிகள் ஆணைக்குழு
கூடுதல் சார்பு நீதிபதி, தென்காசி (முழு கூடுதல் பொறுப்பு)

2026 ஆம் ஆண்டு மார்ச் திங்கள் 18 ஆம் நாள் புதன்கிழமை
(திருவள்ளுவராண்டு 2053 ஸ்ரீ விசுவாவசு வருடம் பங்குனி திங்கள் 04–ஆம் நாள்)

<u>அசல் வழக்கு எண்.96/2025</u>
(CNR No. TNTS04-000176-2025)

அ. முருகேசன் ... வாதி

/எதிர்/

1. லெட்சுமி
2. இராஜ்குமார் அண்ணாமலை ... பிரதிவாதிகள்

இந்த வழக்கானது கடந்த 20.02.2026 ம் தேதியன்று இந்நீதிமன்றத்தின் முன்பாக இறுதியான விசாரணைக்கு வந்த போது, வாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திருவாளர். சிவ.இல. சுடர்முத்தையா அவர்கள் முன்னிலையாகியும், பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எவ்வித பிரதிநிதித்துவமும் இல்லாததாலும், பிரதிவாதிகளை நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜராகாததால், மேற்படியார்களை தோன்றா தரப்பினர்களாக தீர்மானிக்கப்பட்டும், வாதி தரப்பு வாதம் கேட்கப்பட்டும், சாட்சிய சான்றாவணங்கள் மற்றும் வழக்காவணங்களை பரிசீலனை செய்தும், இதுநாள்வரையில் இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனையில் இருந்துவந்த நிலையில், இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

MURUGAVEL Digitally signed by MURUGAVEL Date: 2026.03.18 18:16:57 +0530

<u>தீர்ப்புரை</u>

வாதியும், 1, 2 பிரதிவாதிகளும் கடந்த 16.07.2020ம் தேதியில் பிறப்பித்துக்கொண்ட கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தின்படி, வாதியிடம், 1, 2 பிரதிவாதிகள் கிரைய பாக்கித்தொகை ரூ.16,000/-ஐ பெற்றுக்கொண்டு வழக்குச் சொத்தை வாதியின் பெயருக்கு கிரையம் எழுதி பதிவு செய்து தர உத்தரவு பிறப்பிக்கக் கோரியும், தவறும்பட்சத்தில் நீதிமன்றமே வாதியின் பெயருக்கு கிரையம் எழுதி பதிவு செய்துதர தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கவும் மற்றும் இவ்வழக்கின் செலவுத்தொகை கோரியும், வாதி இந்த வழக்கை உரிமையியல் விசாரணைமுறைச் சட்டம், கட்டளை 7, விதி 1 மற்றும் பிரிவு 151-ன் கீழ் தாக்கல் செய்துள்ளார்கள்.

2. <u>வாதியின் வழக்குரையின் சுருக்கம்</u> :-

2.1 வழக்குச் சொத்து பிரதிவாதிகளுக்கு பாத்தியப்பட்டதாகும். மேற்படி சொத்து வாதியின் வீட்டை தொட்டு அடுத்து உள்ளது. அதை பிரதிவாதிகள் கிரையம் செய்யப்போவதாகக் கூறி வாதியை அணுகி தகவல் தெரிவித்ததில், மேற்படி சொத்துக்கு கிரையத் தொகை ரூ.1,80,000/- என பேசி, கடந்த 16.07.2020 தேதியன்று ஒரு பதிவு செய்யப்படாத கிரைய ஒப்பந்தம் ஒன்றை சாட்சிகள் முன்னிலையில் எழுதிக்கொண்டுள்ளனர். அந்த கிரைய ஒப்பந்தத்தில், வழக்குச் சொத்தான காலிமனையானது புல எண்.M.1.105-ல் 43 சதுர மீட்டருக்கு அளந்து கண்டபடி கிழமேல் 10 அடி, தென்வடல் 50 அடிக்கு சதுரடி 500 உள்ள கட்டிடமில்லாததாகும் என கிரைய ஒப்பந்தம் பிறப்பிக்கப்பட்டு, அன்றைய தினமே ரூ.1,00,000/- முன்பணமாக வாதியிடமிருந்து பிரதிவாதிகள் பெற்றுக்கொண்டனர். மீதமுள்ள பாக்கித் தொகை ரூ.80,000/-ஐ கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்து கொடுக்கும்போது பெற்றுக்கொள்ளவேண்டுமென சரத்துக்கள் கண்டு மேற்படி கிரைய ஒப்பந்தம் பிறப்பித்துக்கொள்ளப்பட்டது. அதன்பின் வாதி, பிரதிவாதிகளிடம் பலமுறை கிரையம் முடித்துத் தரக் கேட்டும், பிரதிவாதிகள் அதனை செய்து கொடுக்காமல் காலங்கடத்தி வந்தனர்.

MURUGAVEL Digitally signed by MURUGAVEL Date: 2026.03.18 18:17:04 +0530

2.2 இந்நிலையில், கடந்த 04.06.2021 அன்று பிரதிவாதிகள் வாதியை அணுகி, அவசரத்தேவைக்காக ரூ.39,000/-ஐ சாட்சிகள் முன்னிலையில் வாங்கிச் சென்றனர். அதன்பின் மீண்டும் 05.09.2021 அன்று வாதியை அணுகிய பிரதிவாதிகள், பட்டாவில் பெயர் மாற்றம் மற்றும் இதர உரிமை மாற்றத்திற்கான ஆயத்தப்பணிகள் மேற்கொள்ள ரூ.25,000/-ஐ சாட்சிகள் முன்னிலையில் பெற்றுக்கொண்டனர். ஆகமொத்தம் பெற்றுள்ள ரூ.1,64,000/- நீங்கலாக மீதமுள்ள பாக்கித்தொகை ரூ.16,000/-ஐ கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்து கொடுக்கும்போது பெற்றுக்கொள்வதாக சாட்சிகள் முன்னிலையில் மேலொப்பம் செய்து எழுதிக் கொடுத்துள்ளனர். அதன்பின்பும் வாதி, பிரதிவாதிகளிடம் பலமுறை கிரையம் முடித்துத் தரக் கேட்டும், பிரதிவாதிகள் அதனை செய்து கொடுக்காமல் காலங்கடத்தி வந்ததால், வாதி தனது வழக்கறிஞர் மூலம் கடந்த 13.07.2024 அன்று பிரதிவாதிகளுக்கு அறிவிப்பு ஒன்றை அனுப்பினார். மேற்படி அறிவிப்பானது சார்வாகாமல் திருப்பப்பட்டது. எனவே, வாதியும், 1, 2 பிரதிவாதிகளும் கடந்த 16.07.2020ம் தேதியில் பிறப்பித்துக்கொண்ட கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தின்படி, வாதியிடம், 1, 2 பிரதிவாதிகள் கிரைய பாக்கித்தொகை ரூ.16,000/-ஐ பெற்றுக்கொண்டு வழக்குச் சொத்தை வாதியின் பெயருக்கு கிரையம் எழுதி பதிவு செய்து தர உத்தரவு பிறப்பிக்கக் கோரியும், தவறும்பட்சத்தில் நீதிமன்றமே வாதியின் பெயருக்கு கிரையம் எழுதி பதிவு செய்துதர தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கவும் அசல் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3. பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்ய அசல் வழக்கானது ஒத்தி வைக்கப்பட்டிருந்த நிலையில், பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்யாததாலும், பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எவ்வித பிரதிநிதித்துவமும் இல்லாததாலும், பிரதிவாதிகளை நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜராகாததால், மேற்படியார்களை தோன்றா தரப்பினர்களாக தீர்மானிக்கப்பட்டார்கள்.

4. இவ்வழக்கின் தீர்வுக்காக எழும் பிரச்சினை என்னவெனில், ***'வாதிக்கு அவர் வழக்கில் கோரியுள்ள பரிகாரங்கள் கிடைக்கத்தக்கதா?"*** என்பதேயாகும்.

MURUGAVEL Digitally signed by MURUGAVEL Date: 2026.03.18 18:17:11 +0530

5. இவ்வழக்கைப் பொறுத்து, இந்நீதிமன்றத்தில் வாதி தரப்பில், வழக்கு வாதி திரு. முருகேசன் வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். வாதி தரப்பில் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.3 சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எவ்வித சாட்சிய, சான்றாவணங்களும் முன்னிறுத்தப்படவில்லை.

6. கற்றறிந்த வாதி தரப்பு வழக்கறிஞர் அவர்கள் வாதிடும்போது, பிரதிவாதிகள் இருவரும் வழக்குச் சொத்தைப் பொறுத்து கிரையம் கொடுக்க முன்வந்து, அதனடிப்படையில் கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொண்டதாகவும், அதனடிப்படையில் ரூ.1,80,000/− என கிரையம் பேசி, ரூ.1,00,000/−ஐ முன்பணமாக கொடுக்கப்பட்டுவிட்டது என்றும், அதன்பிறகு பிரதிவாதிகள் அவசர தேவைக்காகவும், பட்டாவில் பெயர் மாற்றம் செய்வதற்காகவும் ரூ.64,000/− வரை பெற்றுக்கொண்டுள்ளனர் என்றும், மீதமுள்ள தொகை ரூ.16,000/−ஐ பெற்றுக்கொண்டு வழக்குச் சொத்தைப் பொறுத்து வாதி பெயருக்கு கிரையம் எழுதிக் கொடுக்க கோரியபோது பிரதிவாதிகள் மறுத்துவிட்டதால் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளதாகவும், எனவே, வாதி கோரியபடி பரிகாரம் வழங்கலாம் என வாதிட்டார்.

7. பிரதிவாதிகள் இவ்வழக்கில் ஒருதலைபட்சமாக தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ளதால், அவர்கள் தரப்பில் வாதுரைக்கவில்லை.

8. **தீர்வு**

இந்த வழக்கின் வாதி முருகேசன் வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். அவர் தனது சாட்சியத்தில், பிரதிவாதிகள் தனக்கு நன்கு அறிமுகமானவர்கள் என்றும், பிரதிவாதிகளுக்கு பாத்தியப்பட்ட காலிமனை வாதி வீட்டுக்கு அடுத்து உள்ள நிலையில், அதை கிரையம் கொடுக்க பிரதிவாதிகள் முன்வந்ததால் கிரையத் தொகையாக ரூ.1,80,000/− பேசப்பட்டு, கடந்த 16.07.2020 தேதியில் பதிவு செய்யப்படாத கிரைய ஒப்பந்தத்தை சாட்சிகள் முன்னிலையில் ஏற்படுத்திக் கொண்டதாகவும், அந்த கிரைய ஒப்பந்தம் வா.சா.ஆ.1 ஆகக் குறியீடு

MURUGAVEL Digitally signed by MURUGAVEL Date: 2026.03.18 18:17:16 +0530

செய்யப்பட்டுள்ளது. அவ்வாறு ரூ.1,80,000/– கிரையம் பேசி, ரூ.1,00,000/– முன்பணமாக கொடுக்கப்பட்ட நிலையில், மீதத் தொகை ரூ.80,000/–ஐ பெற்றுக்கொண்டு கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கவேண்டுமென பேசி முடித்து அக்கிரைய ஒப்பந்தம் எழுதப்பட்டது என்றும், ஆனால், பிரதிவாதிகளை தொடர்ந்து கிரையத்தை பதிவு செய்ய அழைத்தபோது பிரதிவாதிகள் காலதாமதப்படுத்தி வந்ததாக சாட்சியமளித்துள்ளார்.

9. இந்நிலையில், கடந்த 04.06.2021 அன்று பிரதிவாதிகள் அவசரத்தேவைக்காக ரூ.39,000/–ஐ சாட்சிகள் முன்னிலையில் தன்னிடமிருந்து வாங்கிச் சென்றதாகவும், அதன்பின் மீண்டும் 05.09.2021 அன்று தன்னை அணுகிய பிரதிவாதிகள், பட்டாவில் பெயர் மாற்றம் மற்றும் இதர உரிமை மாற்றத்திற்காக ரூ.25,000/– தேவைப்படுவதாகக் கூறி பெற்றுச்சென்றதாகவும், இவ்வாறு பெற்றுச் சென்ற நிலையில், மொத்தம் ரூ.1,64,000/–ஐ பிரதிவாதிகள் பெற்றுக்கொண்டுள்ளதால் மீதமுள்ள தொகை ரூ.16,000/–ஐ பெற்றுக்கொண்டு கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்க நேரில் சென்று கேட்டபோது பிரதிவாதிகள் மறுத்துவிட்டதாகவும் வா.சா.1 சாட்சியமளித்துள்ளார். இவ்வாறு மறுத்துவிட்டதால், கடந்த 13.07.2024ம் தேதியன்று வழக்கறிஞர் மூலம் அறிவிப்பு அனுப்பியதாகவும், அந்த அறிவிப்பு வா.சா.ஆ.2 ஆகவும், அந்த அறிவிப்பினை பெற்றுக்கொள்ளாமல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சலக உறை வா.சா.ஆ.3 ஆகவும் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன.

10. வாதியின் தரப்பின்படி, பிரதிவாதிகள் தங்களுக்கு பாத்தியப்பட்ட வழக்குச் சொத்தை ரூ.1,80,000/–க்கு கிரையம் கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு, கடந்த 16.07.2020 அன்று வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்தத்தை பிறப்பித்துக் கொடுத்ததாகவும், அன்றைய தினமே ரூ.1,00,000/– முன்பணமாக பிரதிவாதிகளால் பெறப்பட்டது என்றும், அதன்பின் வாதியிடமிருந்து கடந்த 04.06.2021 தேதியில் ரூ.39,000/–மும், 05.09.2021 தேதியில் ரூ.25,000/–மும், ஆகமொத்தம் ரூ.1,64,000/–ஐ பிரதிவாதிகள் பெற்றுக் கொண்டுள்ளதாகவும் சாட்சியமளிக்கப்பட்டுள்ளது. இவ்வாறு சாட்சியமளிக்கப்பட்டுள்ள

MURUGAVEL Digitally signed by MURUGAVEL Date: 2026.03.18 18:17:26 +0530

நிலையில், வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்தத்தை பரிசீலனை செய்தபோது, பிரதிவாதிகள் இருவரும் அவர்களுக்குச் சொந்தமான, புல எண்.M.1.105–ல் 43 சதுர மீட்டருக்கு அளந்து கண்டபடி கிழமேல் 10 அடி, தென்வடல் 50 அடிக்கு சதுரடி 500 உள்ள கட்டிடமில்லாத காலிமனையை கிரையம் கொடுப்பதாகக் கூறப்பட்டுள்ளது. அதில் ரூ.1,00,000/–ஐ முன்பணமாக பெற்றுக்கொண்டு, மீதித் தொகை ரூ.80,000/–ஐ செலுத்தும்போது கிரைய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றவேண்டுமெனக் கூறி எழுதப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில், வாதி தரப்பில் கூறியுள்ளபடி, பிரதிவாதிகள் அவசரத் தேவைக்காக ரூ.39,000/–ஐ சாட்சிகள் முன்னிலையில் ரொக்கமாக வாதியிடமிருந்து கடந்த 04.06.2021 தேதியில் பெற்றுக்கொண்டனர் என அந்த ஒப்பந்தத்தின் பின்பக்கத்தில் மேலெழுத்து உள்ளது. ஆனால், வாதி தரப்பில் கூறியுள்ளபடி, கடந்த 05.09.2021 தேதியில் பிரதிவாதிகள் ரூ.25,000/–ஐ பெற்றுக்கொண்டதற்கான எந்த ஒரு பதிவுகளும் அந்த வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் இல்லை.

11. மேலும், வாதி பிரதிவாதிகளிடம் பலமுறை நேரில் சென்று, கிரைய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றிக் கொடுக்கக் கேட்டபோது, பிரதிவாதிகள் அக்கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படி கிரையத்தை நிறைவேற்றிக்கொடுக்க முன்வராமல் காலதாமதப்படுத்தியதாகவும், அதனால் வா.சா.ஆ.2 வழக்கறிஞர் மூலம் அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டு, அதைப் பெற்றுக்கொள்ளாமல் திருப்பப்பட்டதாகக் கூறப்படும் நிலையில், எப்போதும் வாதி, மேற்படி வா.சா.ஆ.1 கிரைய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றுவதற்கு ஆயத்தமாகவும், தயாராகவும், விருப்பமுடனும் இருந்ததாக எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும், இதை மறுக்கும் விதமாக, பிரதிவாதிகள் தரப்பில் நீதிமன்றத்தில் ஆஜராகாமல், ஒருதலைபட்சமாக தோன்றா தரப்பினர்களாக தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ளனர். எனவே, பிரதிவாதிகள், வாதியிடமிருந்து ஏற்கனவே பெற்ற முன்பணத் தொகை ரூ.1,00,000/– மற்றும் அதன்பின் பெற்ற ரூ.39,000/– தொகை செலுத்தியதுபோக, நீங்கலாக உள்ள கிரைய பாக்கித் தொகையான ரூ.41,000/–ஐ பிரதிவாதிகள் வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு, கிரைய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்றும் பொருட்டு, வழக்குச் சொத்தைப் பொறுத்து பதிவுக் கிரையம் பிறப்பித்துக் கொடுக்க கடமைப்பட்டவர்கள்

MURUGAVEL Digitally signed by MURUGAVEL Date: 2026.03.18 18:17:32 +0530

என்றும், அவ்வாறே வாதி ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் பெற தகுதியுடையவர் என்றும் இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்து, அவ்வாறே தீர்வு காணப்படுகிறது.

12. இறுதியாக, வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள அசல் வழக்கானது அனுமதிக்கப்படுகிறது. வாதி, 1, 2 பிரதிவாதிகளுக்கு கிரைய பாக்கித்தொகையான ரூ.41,000/—ஐ இன்றிலிருந்து ஒரு மாத காலத்திற்குள் செலுத்தும்பட்சம், 16.07.2020 தேதிய கிரைய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில், வழக்குச் சொத்தை பிரதிவாதிகள், வாதிக்கு கிரையம் எழுதிக் கொடுக்கவேண்டுமென்றும், அவ்வாறு கிரையம் எழுதிக்கொடுக்க பிரதிவாதிகள் தவறும்பட்சம், வாதி நீதிமன்றம் மூலம் தக்க நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம் என்றும் தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது. தரப்பினர்கள் அவரவர்கள் செலவுத்தொகையை அவரவர்களே ஏற்கவேண்டுமென்று உத்தரவிடப்படுகிறது.

இந்தத் தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்தருக்கு சொல்லப்பட்டு, அவரால் சுருக்கெழுத்தில் எடுக்கப்பட்டு, பின்னர் கணிணியில் விரிவாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, என்னால் பிழை நீக்கம் செய்யப்பட்டு இன்று 2026ம் ஆண்டு மார்ச் திங்கள் 18 ஆம் தேதியன்று திறந்த வழக்கரங்கில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

MURUGAVEL Digitally signed by MURUGAVEL Date: 2026.03.18 18:17:38 +0530

கூடுதல் சார்பு நீதிபதி,
தென்காசி.
(முழு கூடுதல் பொறுப்பு)

வாதி தரப்பு சாட்சிகள் :—

வா.சா. 1 திரு. முருகேசன் (வாதி)

வாதிகள் தரப்பு சான்றாவணங்கள் :—

வா.சா.ஆ.1	16.07.2020	தரப்பினர்கள் பிறப்பித்துக்கொண்ட பதிவு செய்யப்படாத கிரைய ஒப்பந்தம்

MURUGAVEL Digitally signed by MURUGAVEL Date: 2026.03.18 18:17:43 +0530

வா.சா.ஆ.2	–	வாதி, பிரதிவாதிகளுக்கு அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பின் அலுவலக நகல்
வா.சா.ஆ.3	–	சார்வாகாமல் திரும்ப வந்த அஞ்சல் உறைகள்– 2 எண்ணங்கள்

<u>பிரதிவாதிகள் தரப்பு சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள்</u> இல்லை

MURUGAVEL Digitally signed by MURUGAVEL Date: 2026.03.18 18:17:52 +0530

கூடுதல் சார்பு நீதிபதி,
தென்காசி
(முழு கூடுதல் பொறுப்பு)

கூடுதல் சார்பு நீதிமன்றம், தென்காசி

அசல் வழக்கு எண்.96/2025

தீர்ப்புரை (அசல்/வரைவு)

நாள் 18.03.2026