CNR No.TNVL1E-000722-2021

சார்பு நீதிமன்றம்,வாணியம்பாடி,திருப்பத்தூர்மாவட்டம்

முன்னிலை : B.ராஜா, பி.ஏ., பி.எல்.,

சார்பு நீதிபதி, வாணியம்பாடி.

2026ம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் 18ம் நாள் சனிக்கிழமை

(2058 திருவள்ளுவர் ஆண்டு ஸ்ரீ பராபவ வருடம் சித்திரைத் திங்கள் 05ம் நாள்)

அசல் வழக்கு எண்.270/2021

ஆறுமுகம்,
த/பெ. நன்னியப்பன் ..... வாதி

/ எதிர் /

அன்பு
த/பெ. ராஜமாணிக்கம். ... பிரதிவாதி

அசல் வழக்கானது இறுதியாக, கடந்த 07.04.2026ம் தேதியில், இந்நீதிமன்றத்தில் இறுதி விசாரணைக்காக எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டு, வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.வி.குமார், அவர்கள் ஆஜராகியும், பிரதிவாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.கே.உமர், அவர்கள் ஆஜராகியும், இதுநாள் வரையில் இந்நீதிமன்ற பரிசீலனையில் இருந்த வந்த வழக்குக் கோப்பு ஆவணங்கள் அனைத்தையும் கவனமாகப் பரிசீலனை செய்து, இருதரப்பு வாதங்களைக் கேட்டு, இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்.

தீர்ப்பு

01) தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கையின்படி, மீதி கிரையத்தொகை ரூ.25,000/-ஐ வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு, தாவா சொத்து குறித்து, வாதியின் பெயருக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணம் ஒன்றை பிரதிவாதி எழுதிக்கொடுக்க வேண்டுமென்றும், தவறும்பட்சத்தில், தாவா சொத்து குறித்து வாதியின் பெயருக்கு நீதிமன்றத்தால் பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து, தாவா சொத்தின் சுவாதீனம்பெற வேண்டுமென்ற ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்திற்காக வாதியால் அசல் தாவா தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

02) வழக்குரையின் சுருக்கம்:

கடந்த 20.02.2013 தேதியிட்ட பதிவுசெய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தின்மூலம் பிரதிவாதிக்கு சொந்தமான தாவா சொத்தை ரூ.2,25,000/-த்திற்கு, வாதிக்கு கிரையம் கொடுப்பதாக ஒப்புக்கொண்டுள்ள பிரதிவாதி, ரூ.2,00,000/-ம் முன்பணமாக வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு, வாதி பெயருக்கு கடந்த 26.11.2019ம் தேதியில், தாவா சொத்து குறித்து, பதிவுசெய்யப்பட்ட விற்கிரைய ஒப்பந்தத்தை எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். மீதிக்கிரையத்தொகையை 24 மாத காலத்திற்குள் செலுத்தவேண்டுமென காலகெடு நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது.

வாதி, தன் தரப்பு ஒப்பந்த பகுதியை நிறைவு செய்ய எப்போதும், விருப்பத்துடனும், தயார் நிலையிலும் இருந்துள்ளார். பல்வேறு தேதிகளில், வாதி, பிரதிவாதியை அணுகி, மீதியுள்ள கிரைய தொகை ரூ.25,000/-ஐ பிரதிவாதியிடம், கொடுத்து, கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்திக்கொடுக்க கேட்டுள்ளபோது, பிரதிவாதி அதற்கு வீண் காரணங்களை கூறி, காலம் தாழ்த்தியுள்ளார். மேலும் தாவா சொத்தின் அசல் ஆவணம் வேறு நபரிடம் உள்ளதாகவும், அதனை மீட்டபிறகு கிரைய ஆவணம் எழுதிகொடுப்பதாகவும் கூறிவந்துள்ளார்.

கடந்த 20.10.2011 தேதியிட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை பிரதிவாதிக்கு அனுப்பியுள்ள வாதி, விற்கிரைய உடன்படிக்கையின்படி, வாதியின் பெயருக்கு தாவா சொத்தினை கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க கடந்த 27.10.2021ம் தேதி, வாணியம்பாடி சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு வரவேண்டுமென கேட்டுக்கொண்டுள்ளார்.

பிரதிவாதி அதனை பெற்றுக்கொண்டு, கடந்த 28.10.2021 தேதியிட்ட பொய்யான சங்கதிகளுடன் கூடிய பதில் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை கொடுத்துள்ளார். அதன் பின்னரும், தாவா சொத்து குறித்து வாதி பெயருக்கு,

கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க பிரதிவாதி முன்வரவில்லை. மீதிக்கிரையத்தொகை ரூ.25,000/ஐ நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்ய வாதி தயாராக உள்ளார்.

ஆகையால், தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கையின்படி, மீதி கிரையத்தொகை ரூ.25,000/–ஐ வாதியிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டு தாவா சொத்து குறித்து, வாதியின் பெயருக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணம் ஒன்றை பிரதிவாதி எழுதிக் கொடுக்க வேண்டுமென்றும், தவறும் பட்சத்தில், தாவா சொத்து குறித்து வாதியின் பெயருக்கு நீதிமன்றத்தால் பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து, தாவா சொத்தின் சுவாதீனத்தை ஒப்படைக்க வேண்டுமென்ற ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்திற்காக வாதியால் அசல் தாவா தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

<u>03) எதிர்வழக்குரையின் சுருக்கம் :</u>

தாவா சங்கதிகள் பொய்யானவை, தவறானவை. பிரதிவாதி ஒப்புக்கொள்ளும் சங்கதிகளைத் தவிர, மற்றவற்றை வாதி நிரூபிக்கக் கடமைப்பட்டுள்ளார். தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு சொந்தமானது என்பது உண்மையாகும்.

தாவா சொத்தினை ரூ.2,25,000/–ற்கு வாதிக்கு கிரையம் கொடுப்பதாக, பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டு, முன்பணமாக ரூ.2,00,000/– பெற்றுள்ளதாகவும், கடந்த 26.11.2019ம் தேதியில், பதிவு செய்யப்பட்ட தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தை, பிரதிவாதி, வாதி பெயருக்கு எழுதிக்கொடுத்துள்ளதாகவும் வழக்கில் கூறியிருப்பது, உண்மைக்கு புறம்பானதாகும்.

உண்மையில், கடந்த 10.11.2019ம் தேதி வாதியிடம் பிரதிவாதி ரூ.1,00,000/–ம் கடன் பெற்றுள்ளார். அதற்காக வாதியின் வற்புறுத்தல்படி, வாதி பெயருக்கு கடன் பொறுப்புறுதி ஆவணம் என்ற அடிப்படையில், ஆவணங்களில் பிரதிவாதி கையெழுத்து செய்து கொடுத்துள்ளார். மேற்படி

கடனுக்கு ரூ.100க்கு மாதம் 4% வட்டி என கணக்கிட்டு பிரதிவாதி வாதி தொடர்ந்து செலுத்தியுள்ளார். பின்னிட்டு பிரதிவாதிக்கு ஏற்பட்டுள்ள உடல்நல குறைபாடு காரணமாக வட்டி செலுத்த இயலவில்லை.

வாதியால் அனுப்பப்பட்டுள்ள வழக்கறிஞர் அறிவிப்பிற்குப்பின்னர், தாவா சொத்து குறித்து விற்கிரைய ஒப்பந்தத்தை வாதி மோசடியாக உருவாக்கியுள்ளார் என்ற உண்மையை பிரதிவாதி அறிந்துகொண்டுள்ளார். வாதியின் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பிற்கு, பிரதிவாதியால், கடந்த 28.10.2021 தேதியிட்ட பதில் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு கொடுக்கப்பட்டது.

கடந்த 2019ம் ஆண்டு, தாவா சொத்தின் மதிப்பு ரூ.10,00,000/–ம் என உள்ள நிலையில், தாவா சொத்தை ரூ.2,25,000/–ம் தொகைக்கு பிரதிவாதிக்கு விற்பனை செய்யவேண்டிய அவசியம் வாதிக்கு இல்லை. அதற்கான தேவை எந்தகாலத்திலும் ஏற்படவில்லை.

தாவாவிற்கு வழக்குமூலம் இல்லை. தாவா சொத்தில் உள்ள மின்இணைப்பு மற்றும் மோட்டார் போன்றவை வழக்கில் வாதியால் மறைக்கபட்டுள்ளது. தாவாவிற்கு வாதி செலுத்தியுள்ள நீதிமன்றம் கட்டணம் தவறானது ஆகும். ஆகையால், பொய்யான சங்கதிகளுடன் வாதி தாக்கல் செய்துள்ள தாவாவை தள்ளுபடி செய்து உத்திரவிடவேண்டும்.

04) தாவா வழக்குரை மற்றும் பிரதிவாதியின் எதிர்வழக்குரை ஆகிய இரண்டையும் பரிசீலனை செய்து பின் இவ்வழக்கில் முடிவு காணவேண்டிய எழுவினாக்கள் ஏற்கனவே இந்நீதிமன்றத்தால் கீழ்கண்டவாறு வனையப்பட்டுள்ளது.

(i) தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் தகுந்த மறுபயனுக்காக ஏற்பட்டுள்ள உண்மையான ஆவணமா?

(ii) தாவாவில் வாதி முன்வைத்துள்ள ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியதா ?

(iii) தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவண

சரத்துக்களின்படி, ,வாதி தன்தரப்பு ஒப்பந்த பகுதியை நிறைவேற்றம் செய்ய விருப்பத்துடனும், தயார் நிலையிலும் இருந்துள்ளாரா?

(iv) வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடிய வேறு பரிகாரங்கள் என்ன ?

05) வாதி தரப்பில் தாவாவை தாக்கல் செய்துள்ள வாதி ஆறுமும் என்பவர் வா.சா.1 ஆகவும், தட்சிணாமூர்த்தி என்பவர் வா.சா.2 ஆகவும் இந்நீதிமன்றத்தில் வாய்மொழி சாட்சியம் அளித்துள்ளனர். வாதி தரப்பு வழக்கிற்கு ஆதரவாக வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.4 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. பிரதிவாதி தரப்பில் பிரதிவாதி அன்பு என்பவர் பி.சா.1 ஆகவும், ஜெகன் என்பவர் பி.சா.2 ஆகவும் இவ்வழக்கில் வாய்மொழி சாட்சியம் அளித்துள்ளனர். பிரதிவாதி தரப்பு வழக்கிற்கு ஆதரவாக இந்நீதிமன்றத்தில் பி.சா.ஆ.1 மற்றும் பி.சா.ஆ.2 ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

06) இருதரப்பு கற்றறிந்த வழக்கறிஞர்களின் வாதங்கள் கேட்கப்பட்டு, வழக்கு கோப்பு ஆவணங்கள் அனைத்தையும் இந்நீதிமன்றம் கவனமாக பரிசீலனை செய்துள்ளது. வாதி தரப்பில் ஆஜராகியுள்ள கற்றறிந்த வழக்கறிஞரால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள எழுத்துமூலமான வாதுரை இந்நீதிமன்ற பரிசீலனைக்கு எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

07) எழுவினா 1 – ற்கான தீர்வு :

தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு சொந்தமானது உண்மையென இருதரப்பிலும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. வாதிக்கும், பிரதிவாதிக்கும் இடையில் தாவா சொத்தினை விற்பனை செய்வது தொடர்பாக, கடந்த 26.11.2019ம் தேதி பதிவுசெய்யப்பட்ட விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது என வழக்கில் கூறியுள்ள வாதியால், மேற்படி தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின் அசல் வா.சா.ஆ.1 ஆக வழக்கில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

தாவா சொத்தினை வாதிக்கு ரூ.2,25,000/–த்திற்கு விற்பனை செய்வதாக ஒப்புக்கொண்டுள்ள பிரதிவாதி, அதற்காக வாதியிடமிருந்து ரூ.2,00,000/–ம் முன்பணம் பெற்றுக்கொண்டுள்ளதாகவும், மீதியுள்ள கிரையத்தொகை ரூ.25,000/–ஐ 24 மாத காலக்கெடுவிற்குள் செலுத்தவேண்டுமென்றும், வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் குறிப்புகள் உள்ளது.

பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள எதிர்வழக்குரையில், மேற்படி வா.சா.ஆ.1 ஆவணம் வாதி பெயருக்கு பிரதிவாதியால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ள உண்மையான ஆவணம் கிடையாது என்றும், வாதியிடம் பிரதிவாதி பெற்றுள்ள ரூ.1,00,000/– கடன் பணத்திற்காக வாதியின் வற்புறுத்தலினால் வாதி பெயருக்கு வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தை பிரதிவாதி எழுதிக்கொடுத்துள்ளதாகவும், மேற்படி கடனுக்கான பொறுப்புறுதி ஆவணம் வா.சா.ஆ.1 என்றும், எதிர்வாதம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

இந்நிலையில், வா.சா.ஆ.1 ஆவணம் தகுந்த மறுபயனுக்காக ஏற்பட்டுள்ள உண்மையான ஆவணம் என்ற வழக்கு சங்கதியை நிரூபிக்கும்சுமை வாதியை சார்ந்துள்ளது.

வழக்குரை சங்கதிகளை எடுத்துரைத்து வா.சா.1 ஆக வாதி ஆறுமுகம் என்பவர் இந்நீதிமன்றத்தில் வாய்மொழி சாட்சியம் அளித்துள்ளார். வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் 2வது சாட்சி கையெழுத்திட்டுள்ள தட்சிணாமூர்த்தி என்பவர் வா.சா.2 ஆக இவ்வழக்கில் வாய்மொழி சாட்சியம் அளித்துள்ளார்.

வா.சா.2 தட்சிணாமூர்த்தி வாதி வழக்கில் கூறியுள்ளபடி, கடந்த 26.11.2019ல், வாதியிடம் ரூ.2,00,000 முன்பணத்தை பெற்றுக்கொண்டு, தாவா சொத்து குறித்து பிரதிவாதி வா.சா.ஆ 1 ஆவணத்தை வாதி பெயருக்கு எழுதி கொடுத்துள்ளதாக வாதி தரப்பு வழக்கிற்கு ஆதரவாக இந்நீதிமன்றத்தில் சாட்சியம் அளித்துள்ளார்.

வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் உள்ள கையெழுத்துக்களை பிரதிவாதி தன்னுடையது கிடையாது என மறுக்கவில்லை. வா.சா.ஆ.1 ஆவணம்

சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் சட்டப்படியாக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதையும், பிரதிவாதி மறுக்கவில்லை.

பி.சா.1 ஆக வாய்மொழி சாட்சியம் அளித்துள்ள பிரதிவாதி அன்பு என்பவர் தன் குறுக்குவிசாரணை வாய்மொழி சாட்சியத்தில்,

"வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் அனைத்து பக்கங்களிலும் உள்ள கையெழுத்து என்னுடையது தான் " என ஒப்புக்கொண்டுள்ளார்.

பி.சா.2 ஆக விசாரணை செய்யபட்டுள்ள ஜெகன் என்பவர் தன் குறுக்கு விசாரணை வாய்மொழி சாட்சியத்தில்,

"வா.சா.ஆ. 1 ஆவணத்தில் 2வதாக உள்ள கையெழுத்துகள் பிரதிவாதியுடையது தான்" என ஒப்புக்கொண்டுள்ளார்.

வாதியிடம் பிரதிவாதி ரூ.1,00,000/-ம் கடன் பணம் பெற்றுள்ளார் என்பதை காட்டுவதற்கும், மேற்படி கடன் பணத்திற்காக மாதம்தோறும் பிரதிவாதி தொடர்ந்து வாதிக்கு வட்டி செலுத்தியுள்ளார் என்பதற்கும், இவ்வழக்கில் பிரதிவாதி தரப்பில் எந்தவொரு சாட்சி, சான்றாவணங்களும் முன்னிலைப்படுத்தப்படவில்லை.

வா.சா.ஆ.1 ஆவணம் வாதியால் மோசடியாக உருவாக்கப்பட்டுள்ளது என எதிர்வாதம் செய்துள்ள பிரதிவாதி தரப்பில் மேற்படி மோசடிக்காக வாதிக்கு எதிராக இதுநாள் வரையில், சட்டப்படியாக எந்தவொரு நடவடிக்கையும் எடுக்க முன்வரவில்லையென்பது பிரதிவாதி தரப்பு எதிர்வாதத்தில் உள்ள பலவீனத்தை காட்டுவதாக அமைந்துள்ளது.

மேற்கூறியவாறு இந்நீதிமன்றதால் விவரிக்கப்பட்டுள்ள காரணங்களினால், தாவா சொத்தை வாதிக்கு விற்பனை செய்யும் நோக்கத்தில், வாதி பெயருக்கு வா.சா.ஆ.1 ஆவணம் தகுந்த மறுபயனுக்காக ஏற்பட்டுள்ளது என்ற வாதி தரப்பு வழக்கு சங்கதி உண்மையானது என இந்நீதிமன்றத்தால் முடிவு செய்யப்பட்டு, எழுவினா 1 விடை காணப்படுகிறது.

09) எழுவினாக்கள் 2 மற்றும் 3–ற்கான தீர்வு :

வா.சா.ஆ.1 தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் உண்மையானது என மேற்கண்ட எழுவினாவில் இந்நீதிமன்றம் முடிவு கண்டுள்ள நிலையில், வா.சா.ஆ.1 ஆவண சரத்துக்களின்படி வாதி, தன் தரப்பு ஒப்பந்த பகுதியை நிறைவேற்றம் செய்ய எப்போதும் விருப்பத்துடனும், தயார் நிலையிலும் இருந்துள்ளாரா? என்பது குறித்து ஆராய்ந்து பார்க்க வேண்டியுள்ளது.

வா.சா.ஆ.1 தாவா விற்கிரைய ஒப்பந்த உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கண்டுள்ள, மொத்த கிரைய தொகை ரூ.2,25,000/–ல் முன்பணமாக ரூ.2,00,000/–ம் வாதியால், பிரதிவாதியிடம் கொடுக்கப்பட்டுள்ளதாக குறிப்புகள் உள்ளது. பின் மீதியுள்ள பாக்கி கிரையத் தொகை ரூ.25,000/–ஐ 24 மாத காலக்கெடுவிற்க்குள் செலுத்த வேண்டுமென நிபந்தனை விதிக்கப்பட்டுள்ளது.

வா.சா.ஆ.1 தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள மொத்த கிரையத்தொகையில், ஏறக்குறைய 90% தொகையை பிரதிவாதியிடம், வாதி கொடுத்துள்ள நிலையில், மீதியுள்ள குறைந்தபட்ச கிரைய தொகையான ரூ.25,000/–ஐ பிரதிவாதியிடம் வாதி செலுத்துவதற்கு 24 மாதங்கள் காலக்கெடு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது என்ற வழக்கு சங்கதி, நடைமுறையில், நம்பக்கூடியதாகவும், ஏற்றுக்கொள்ளக்கூடியதாகவும் இல்லை.

பின்னிட்டு, மீதி உள்ள பாக்கி கிரையத்தொகை ரூ.25,000/–ஐ பிரதிவாதியிடம் வாதி கொடுத்து தாவா சொத்தை கிரையம் செய்துக்கொள்ள வாதி பல்வேறு தேதிகளில், பிரதிவாதியை அணுகியுள்ளபோது, பிரதிவாதி, தேவையற்ற காரணங்களை கூறி வீண் காலதாமதம் செய்ததாக வாதி வழக்கில் கூறியுள்ளார்.

ஆனால், குறிப்பாக எந்த தேதி ?, எந்த மாதம்?, எந்த வருடம்? எங்கு

வைத்து ?, யார் முன்னிலையில் ?, பிரதிவாதியை வாதி, அணுகியுள்ளார் என்பது தொடர்பாக வழக்குரையிலும், இந்நீதிமன்ற வாய்மொழி சாட்சியத்திலும், வாதியால் தெளிவான விவரங்கள் எதுவும் கொடுக்கப்படவில்லை.

வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள 24 மாத காலக்கெடு முடியும் கடைசி தருவாயில், கடந்த 20.10.2021ல் வா.சா.ஆ.2 வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு வாதியால், பிரதிவாதிக்கு கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. அதற்கு முந்தைய காலக்கட்டத்தில், மீதி பாக்கி கிரைய தொகையை பிரதிவாதியிடம் கொடுத்து, தாவா சொத்து தொடர்பான கிரைய ஆவணத்தை கிரையம் பெறுவதற்கு வாதி, தயார் நிலையிலும், விருப்பத்துடனும் இருந்துள்ளார் என்பதற்கு வாதி தரப்பில், இவ்வழக்கில் வேறு எந்தவொரு சாட்சி, சான்றாவணங்களும் முன்னிலைப்படுத்தப்படவில்லை.

வா.சா.ஆ.2 வழக்கறிஞர் அறிவிப்பில் குறிப்பிட்டுள்ளபடி, கடந்த 27.10.2021–ம் தேதி, வாணியம்பாடி சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் தாவா சொத்தை கிரையம் செய்துகொள்வதற்கு மீதிக்கிரையத்தொகையுடன் வாதி காத்திருந்துள்ளார் என்பது தொடர்பாக சாட்சி, சான்றாவணங்கள் எதுவும் இவ்வழக்கில் வாதியால் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை.

வா.சா.ஆ.2 வழக்கறிஞர் அறிவிப்பிற்குப்பின், சுமார் ஒரு மாதம் கழித்து, வாதி இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார். வா.சா.ஆ.1 தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கண்டுள்ள மீதி கிரைய தொகை ரூ.25,000/–ஐ நீதிமன்றத்தில், வைப்பீடு செய்ய தயாராக உள்ளதாக வழக்கில் கூறியுள்ள வாதியால், அவ்வாறு மீதிக்கிரையத்தொகையை வழக்கு தாக்கல் செய்த உடனேயே இந்நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்து தன் தரப்பு தயார் நிலையை நிரூபிக்க வாதியால், இவ்வழக்கில் எந்தவொரு நடவடிக்கையும் எடுக்கப்படவில்லை.

பொதுவாக, ஏற்றுதை ஆற்றுக பரிகாரத்திற்காக வழக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் போது, ஒப்பந்த தேதியிலிருந்து, வழக்கு தாக்கல் செய்யும், தேதி வரையிலும், அதன் பின்னிட்ட காலத்திலும், வாதி தன் தரப்பு ஒப்பந்த பகுதியை நிறைவேற்ற தயார் நிலையிலும், விருப்பத்துடனும் இருந்துள்ளார் என்பதை நிரூபிக்க வேண்டியது சட்டப்படியாக வாதி தரப்பு கடமையாகும்.

இதுபோன்ற வழக்குகளில், மாண்பமை சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தால், சமீபத்தில் வழங்கப்பட்டுள்ள கீழ்கண்ட முன்தீர்ப்பினை இந்நீதிமன்றம் கவனத்தில்கொள்கிறது.

2022(3) CTC 650

IN THE HIGH COURT OF MADRAS

S.A.No.441 of 2016 in C.M.P.No.7531 of 2016

18.02.2022

Prabakaran ....Appellant

Vs.

Geetha ....Respondent

Specific Relief Act, 1963 (47 of 1963), Section 16(c) Contract Act. 1872 (9 of 1872), Section 55 Specific Performance – Readiness & willingness **Legal Notice issued after expiry of 2 year period – stipulated in Sale Agreement – Delay not explained** – Suit for Specific Performance of Sale Agreement filed 11 days later – Defendant not replied to Legal Notice – **Plaintiff not deposited balance Sale consideration while filing Suit as stipulated in Agreement – Held readiness and willingness of Plaintiff not established** Readiness and willingness to be established independent of Defendant's conduct – **Specific Performance being equitable remedy, readiness and willingness must necessarily be shown from date of Agreement till passing of Decree in Suit** – Appeal allowed – Appellant directed to refund Advance amount paid with Interest.

இவ்வழக்கினை பொறுத்தவரையில், வா.சா.ஆ.1 தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கண்டுள்ள சரத்துக்களின்படி, வாதி தன் தரப்பு,

ஒப்பந்த பகுதியை நிறைவேற்றம் செய்ய எப்போதும் தயார் நிலையிலும், விருப்பத்துடனும், இருந்துள்ளார் என்ற வழக்கு சங்கதி வாதி தரப்பில் இவ்வழக்கில் நிரூபணம் செய்யப்படவில்லை என்பதால், தாவாவில் வாதி முன்வைத்துள்ள ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம், வாதி பெறமுடியாது என முடிவு செய்யப்பட்டு, எழுவினாக்கள்–2 மற்றும் 3 ஆகியவற்றிற்கு இந்நீதிமன்றத்தால் விடையளிக்கப்படுகிறது.

11) எழுவினா 4–ற்கான தீர்வு :

தாவா சொத்து தொடர்பான வா.சா.ஆ.1 தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் தகுந்த மறுபயனுக்காக ஏற்பட்டுள்ள உண்மையான ஆவணம் என ஏற்கனவே இந்நீதிமன்றம் எழுவினா 1ல் முடிவு கண்டுள்ளது. அதே நேரத்தில், வா.சா.ஆ.1 தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின்படி, ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம், வாதி பெறமுடியாது என மேற்கண்ட எழுவினாக்கள் 2 மற்றும் 3ன் மூலம் இந்நீதிமன்றம் முடிவு கண்டுள்ளது.

இந்நிலையில், வாதியால், பிரதிவாதிக்கு கொடுக்கப்பட்டுள்ள வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் கண்டுள்ள முன்பணத் தொகை மொத்தம் ரூ2,00,000/–ஐ பிரதிவாதியிடமிருந்து வாதி பெறுவது தொடர்பான மாற்றுமுறை பரிகாரம் எதுவும் வாதி இவ்வழக்கில் முன்வைக்கவில்லை.

இச்சூழ்நிலையில், ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்திற்கான வழக்குகளில் வாதியால் முன்பணத்தொகை திரும்ப பெறுவது தொடர்பாக மாற்றுமுறை பரிகாரம் எதுவும் முன் வைக்கப்படாத நிலையில், அதனை வாதிக்கு சட்டப்படியாக வழங்குவது குறித்து சமீபத்தில் கீழ்க்கண்ட முன்தீர்ப்பில் கூறப்பட்டுள்ள பொருண்மையை இந்நீதிமன்றம் கவனத்தில் கொள்கிறது.

(2022) 8 MLJ 449

A.S(MD) No.102 of 2013 and M.P.(MD) No. 1 of 2013

10th November,2022

Dhanapal .....Appellant

Vs.

V.Manimala and Another .....Respondent

Contract – Specific performance – Readiness and willingness – Specific Relief Act, 1963, Section 16(c) Trial Court dismissed suit for specific performance of agreement of sale, hence this appeal by Plaintiff – Findings of trial Court that Plaintiff was not ready and willing to perform his part of contract, upheld – Even though Plaintiff had not prayed for alternate relief for refund of advance sale amount, Plaintiff would be entitled for refund of advance amount, with interest – Appeal partly allowed.

மேற்படி முன்தீர்ப்பின் அடிப்படையில், தாவாவில் வாதி மாற்றுமுறை பரிகாரம் கேட்கப்படாத நிலையில், வாதிக்கு மாற்றுமுறை பரிகாரம் வழங்குவது சட்டப்படி நியாயமானது என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்து, தாவாவில் வாதிக்கு ஏற்பட்டுள்ள செலவினங்கள் அனைத்தையும், பிரதிவாதி கொடுக்க வேண்டும் என்றும், தாவாவில் வாதி வேறு எந்த பரிகாரமும் பெற முடியாது என முடிவு செய்யப்பட்டு, எழுவினா–4 இந்நீதிமன்றத்தால் தீர்வு காணப்படுகிறது.

11) **முடிவில்**, தாவாவில் வாதி முன் வைத்துள்ள ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் எதுவும் வாதி பெற முடியாது என்றும், மாற்றுமுறை பரிகாரமாக தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கண்டுள்ள கிரைய முன்பணம் மொத்தம் ரூ.2,00,000/–ஐ விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவண தேதிகளில் இருந்து தீர்ப்பு தேதி வரை 12% வட்டியுடனும், தீர்ப்பிற்குப்பின்

முழு தொகை வசூலாகும் தேதி வரை 9% வட்டியுடனும், தாவாவில் வாதிக்கு ஏற்பட்டுள்ள செலவினங்கள் அனைத்தையும் பிரதிவாதி கொடுக்க வேண்டுமென்றும் தாவா பகுதியாக அனுமதிக்கப்பட்டு தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இத்தீர்ப்பு என்னால் தட்டச்சருக்கு நேரிடையாக சொல்லப்பட்டு, அவரால் நேரிடையாக கணிணியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, பின்னர் என்னால் பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு, 2026ம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் 18ம் நாள் திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

RAJA B

SUBORDINATE JUDGE,VANIYAMBADI
Digitally signed by RAJA B
DN: cn=RAJA B, ou=GOVERNMENT OF TAMILNADU, o=TAMIL NADU STATE JUDICIAL SERVICE, st=Tamil Nadu, c=IN
Location: THIRUPATHUR DISTRICT.
Date: 2026.04.18 17:26:40 +0530

சார்பு நீதிபதி,
வாணியம்பாடி.

<u>வாதி தரப்பு சாட்சிகள் :–</u>

வா.சா.1 – ஆறுமுகம்

வா.சா.2 – தட்சிணாமூர்த்தி

<u>வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள் :–</u>

ஆவணங்களின் வரிசை எண்	**தேதி**	**ஆவணங்கள்**
வா.சா.ஆ.1	26.11.2019	விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் அசல்.
வா.சா.ஆ.2	20.10.2021	வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு நகல்.
வா.சா.ஆ.3	--	அஞ்சல் ஒப்புதல் சான்று
வா.சா.ஆ.4	28.10.2021	பதில் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு நகல்.

<u>பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சிகள் :–</u>

பி.சா.1 – அன்பு

பி.சா. 2 – ஜெகன்

பிரதிவாதி தரப்பு சாண்றாவணங்கள் :-

பி.சா.ஆ.1	28.10.2021	பதில் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு நகல்
பி.சா.ஆ. 2	--	அஞ்சல் ஒப்புதல் அட்டைகள் (2 எண்ணிக்கைகள்)

RAJA B

SUBORDINATE JUDGE,VANIYAMBADI
Digitally signed by RAJA B
DN: cn=RAJA B, ou=GOVERNMENT OF TAMILNADU, o=TAMIL NADU STATE JUDICIAL SERVICE, st=Tamil Nadu, c=IN
Location: THIRUPATHUR DISTRICT.
Date: 2026.04.18 17:26:32 +0530

சார்பு நீதிபதி,
வாணியம்பாடி