CNR No.TNTU07-000436-2022

சார்பு நீதிமன்றம், வாணியம்பாடி, திருப்பத்தூர் மாவட்டம்

முன்னிலை : B.ராஜா, பி.ஏ., பி.எல்.,
சார்பு நீதிபதி,வாணியம்பாடி.

2026ம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 26ம் நாள் வியாழக்கிழமை
(2055 திருவள்ளுவர் ஆண்டு, ஸ்ரீ விசுவாவசு வருடம் பங்குனி
திங்கள் 12ம் நாள்)

மேல்முறையீட்டு வழக்கு எண்.16/2022

குணசேகரன்
த/பெ குள்ளி (எ) மாணிக்கம் ... மேல்முறையீட்டாளர்/ வாதி

/ எதிர் /

குமார்
த/பெ குள்ளி (எ) மாணிக்கம் .... எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் /பிரதிவாதி

வாணியம்பாடி மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்ற அசல் வழக்கு எண்.105/2017 வழக்கில் கடந்த 17.02.2022ம் தேதி பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ள தீர்ப்பு, தீர்ப்பாணை எதிராக வாதியால் மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

// இடையே//

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம்

வாணியம்பாடி

அசல் வழக்கு எண்.105/2017

குணசேகரன்
த/பெ குள்ளி (எ) மாணிக்கம் .... வாதி

/ எதிர் /

குமார்
த/பெ குள்ளி (எ) மாணிக்கம் .... பிரதிவாதி

மேல்முறையீட்டு வழக்கானது இறுதியாக, கடந்த 26.02.2026ம் தேதியில், இந்நீதிமன்றத்தில் இறுதி விசாரணைக்காக எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டு, மேல்முறையீட்டாளர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.

ஆர்.வி. வரதராஜன், அவர்கள் ஆஜராகியும், எதிர்மேல்முறையீட்டாளர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு. ஆர். திருப்பதி, அவர்கள் ஆஜராகியும், இதுநாள் வரையில் இந்நீதிமன்ற பரிசீலனையில் இருந்து வந்துள்ள மேல்முறையீட்டு வழக்குக் கோப்பு ஆவணங்கள் அனைத்தையும் கவனமாகப் பரிசீலனை செய்து, இருதரப்பு வாதங்களைக் கேட்டு, இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும் ....

<u>தீர்ப்பு</u>

01) கடந்த 17.02.2022ம் தேதியில் வாணியம்பாடி மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் அசல் வழக்கு எண்.105/2017 வழக்கில் பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ள தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையின்பேரில் குறையுற்றுள்ள வாதியால், மேற்படி தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையை ரத்து செய்து மேல்முறையீட்டை அனுமதிக்க வேண்டுமென இம்மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

02) மேல்முறையீட்டு தீர்ப்பின் வசதிக்காகவும், மேல்முறையீட்டு தீர்ப்பினை எளிதாக புரிந்துகொள்ளும் பொருட்டும், மேல்முறையீட்டில் கண்டுள்ள தரப்பினர்கள், விசாரணை நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள அசல் வழக்கில் கண்டுள்ள அதே தரப்பினர்களின் வரிசையின்படி, இம்மேல்முறையீட்டு தீர்ப்பில் விவரிக்கப்பட்டுள்ளனர்.

<u>03) அசல் வழக்கு எண்.105/2017ல் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள வழக்குரையின் சுருக்கம்:</u>

தாவா அ இனச்சொத்தினை வாதி, பிரதிவாதியும், அவரது மற்றொரு சகோதரர் ராஜா என்பவரும் சேர்ந்து கிரையம் பெற ஏற்பாடுகள் செய்து, அதன்படி, கடந்த 17.11.2008ல் தாவா அ இனச்சொத்து பிரதிவாதி பெயருக்கு கிரையம் பெறப்பட்டுள்ளது.

ஏற்கனவே ஒப்புக்கொண்டபடி, வாதிக்கும், அவரது மற்றொரு சகோதரர் ராஜா என்பவருக்கும், தாவா அ இனச் சொத்தில், தலா 1/3

பாகத்தை பிரதிவாதி கிரையம் கொடுக்க வேண்டுமென முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன்படி, தாவா அ இனச்சொத்தின், மத்திய பகுதியை பிரதிவாதி வைத்துக்கொள்வதாகவும், மேற்கில் உள்ள 1/3 பாகத்தை மூத்த சகோதரர் ராஜாவிற்கும், கிழக்கில் உள்ள 1/3 பாகத்தை வாதிக்கும் கிரையம் கொடுத்து சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்க வேண்டுமென ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில், தாவா அ இனச்சொத்தில், 9 சென்ட் சொத்தினை மூத்த சகோதரர் ராஜாவின் மகன் ஆனந்தன் என்பவருக்கு பிரதிவாதி கிரையம் கொடுத்துள்ளார். தாவா அ இனச் சொத்தின் ஒரு பகுதி தாவா ஆ இனச் சொத்தாகும். தாவா ஆ இனச் சொத்தின் மொத்த விஸ்தீரணம் 10 சென்ட் ஆகும்.

இந்நிலையில், கடந்த 07.02.2017ம் தேதி தாவா ஆ இனச்சொத்தில் உள்ள 10 சென்ட் நிலத்தை வாதிக்கு ரூ.21,000/-த்திற்கு கிரையம் கொடுப்பதாக ஒப்புக்கொண்டு, அதற்காக முன்பணமாக ரூ.10,000/-ஐ பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு, வாதி பெயருக்கு விற்கிரைய ஒப்பந்தம் ஒன்றை எழுதிக்கொடுத்துள்ளார்.

பின், கடந்த 01.04.2017ல் மேலும் முன்பணமாக ரூ.10,000/-ம் வாதியிடமிருந்து, பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு, அதுதொடர்பாக, கிரைய ஒப்பந்தத்தில் மேற்குறிப்பு செய்து, சாட்சிகள் முன்னிலையில் கையெழுத்திட்டுள்ளார். மேற்படி தேதியில், தாவா ஆ இனச் சொத்தில் உள்ள 10 சென்ட் சொத்தின் சுவாதீனத்தை வாதியிடம் பிரதிவாதி ஒப்படைத்துள்ளார்.

விற்கிரைய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில், தாவா ஆ இனச் சொத்தினை கிரையம் செய்துகொள்ள வாதி தயாராக இருந்தும், பிரதிவாதி பல்வேறு வீண் காரணங்களை கூறி காலம் தாழ்த்தி வந்துள்ளார். தாவா

விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவண தேதி முதல் வாதி கிரைய ஆவணம் செய்துகொள்ள தயார் நிலையிலும், விருப்பத்துடனும் இருந்து வருகிறார்.

கடந்த 10.05.2017 தேதியிட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை பிரதிவாதிக்கு, வாதி அனுப்பியுள்ளார். அதில், கடந்த 22.05.2017ல் தாவா ஆ இனச் சொத்தினை கிரையம் செய்துகொடுக்க வாணியம்பாடி சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு வரவேண்டுமென பிரதிவாதியை, வாதி கேட்டுக்கொண்டுள்ளார். அதனை பெற்றுக்கொண்டுள்ள பிரதிவாதி, கடந்த 17.05.2017 தேதியிட்ட பொய்யான சங்கதிகள் அடங்கிய பதில் அறிவிப்பை அனுப்பியுள்ளார்.

இந்நிலையில், தாவா ஆ இனச் சொத்தினை வாதிக்கு கிரையம் செய்து கொடுக்க காலம்தாழ்த்தி வந்துள்ள பிரதிவாதி, தாவா ஆ இனச் சொத்தினை வேறு மூன்றாம் நபர்களுக்கு கிரையம் செய்து கொடுக்க முயற்சி செய்வதுடன், தாவா ஆ இனச்சொத்தில், வாதியின் அனுபவசுவாதீனத்திற்கு இடையூறு செய்யவும் முயன்று வருகின்றார்.

ஆகையால், வாதியிடமிருந்து, மீதிக்கிரையத்தொகையை பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு, தாவா ஆ இனச்சொத்து குறித்து, வாதி பெயருக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணம் ஒன்றை எழுதிக்கொடுக்க வேண்டுமென்றும், தவறும்பட்சத்தில் நீதிமன்றம் மூலமாக வாதி பெயருக்கு கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்திக்கொடுக்க வேண்டுமென்ற ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்திற்காகவும், தாவா ஆ இனச் சொத்தில், வாதியின் அனுபவசுவாதீனத்தை பிரதிவாதியோ, அவரது ஆட்களோ, எவ்வித இடையூறும் செய்யக்கூடாது மற்றும் தாவா ஆ இனச் சொத்தினை எந்தவொரு வில்லங்கமும் செய்யக்கூடாது என்ற நிரந்தர

உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரங்களுக்காகவும், வாதியால் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

04) அசல் வழக்கு எண்.105/2017ல் பிரதிவாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள எதிர்வழக்குரையின் சுருக்கம்:

தாவா சங்கதிகள் பொய்யானவை, தவறானவை. பிரதிவாதி ஒப்புக்கொள்ளும் சங்கதிகளைத் தவிர, மற்றவற்றை வாதி நிரூபிக்கக் கடமைப்பட்டுள்ளார்.

தாவா அ இனச் சொத்து பிரதிவாதிக்கு சொந்தமானது என்பது உண்மையாகும். தாவா ஆ இனச்சொத்து குறித்து, வழக்கில் கூறியுள்ளபடி, கடந்த 07.02.2017ல் எந்தவொரு விற்கிரைய ஒப்பந்தமும் ஏற்படுத்தப்படவில்லை. அதுதொடர்பாக, வழக்கில் கூறியுள்ளபடி, வாதியிடமிருந்து, பிரதிவாதி முன்பணத்தொகைகள் எதுவும் பெற்றுக்கொள்ளவில்லை.

தாவா விற்கிரைய ஒப்பந்தம் மோசடியானதாகும். அதிலுள்ள கையெழுத்து பிரதிவாதியுடையது கிடையாது. வாதிக்கும், பிரதிவாதிக்கும் இடையில் கடந்த மூன்று ஆண்டுகளுக்கு மேலாக பேச்சுவார்த்தை இல்லாத நிலையில், மேற்படி விற்கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட வாய்ப்பில்லை.

தாவா ஆ இனச்சொத்தில் வாதி அனுபவசுவாதீனத்தில் இல்லை. கடந்த மூன்று ஆண்டுகளாக வாதி அவரது மாமியார் வீட்டில் இருந்து வருகிறார். வாதியின் உறவினரான சின்னராஜ் மகன் சங்கரன் என்பவரிடம் பிரதிவாதி ரூ.20,000/-ம் பெற்றுக்கொண்டு, திருப்பி கொடுக்கவில்லை எனக் கூறி கடந்த 20.03.2017ல் அவர் பிரதிவாதிக்கு எதிராக திம்மாம்பேட்டை காவல் நிலையத்தில் பொய்யான புகார் ஒன்றை கொடுத்துள்ளார்.

தாவாவிற்கு வழக்குமூலம் இல்லை. தாவாவிற்கான நீதிமன்ற கட்டணம் தவறானது. தாவாவில் சொத்து விவரம் தவறாக காட்டப்பட்டுள்ளது. ஆகையால், பொய்யான சங்கதிகளுடன் வாதி தாக்கல் செய்துள்ள வழக்கினை தள்ளுபடி செய்து உத்தரவிடவேண்டும்.

05) வாதியால், அசல் வழக்கில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள வழக்குரை, பிரதிவாதியின் எதிர்வழக்குரை போன்றவற்றை பரிசீலனை செய்தபின், தாவாவில் முடிவு காணவேண்டிய எழுவினாக்களை விசாரணை நீதிமன்றமான வாணியம்பாடி மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம் வனைந்துள்ளது.

06) பின் விசாரணை நீதிமன்றத்தில் நடைபெற்றுள்ள மேற்படி அசல் வழக்கு விசாரணையில், வாதி தரப்பில், மொத்தம் இரண்டு வாய்மொழி சாட்சிகள் விசாரணை செய்யப்பட்டுள்ளனர். வாதி தரப்பு வழக்கிற்கு ஆதரவாக வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.6 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன.

07) அசல் வழக்கில் பிரதிவாதி தரப்பில், மொத்தம் இரண்டு வாய்மொழி சாட்சியங்கள் விசாரணை செய்யப்பட்டுள்ளனர். பிரதிவாதி தரப்பு வழக்கிற்கு ஆதரவாக, விசாரணை நீதிமன்றத்தில் எந்தவொரு சான்றாவணங்களும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

08) இருதரப்பில் விசாரணை நீதிமன்றத்தில் முன்வைக்கப்பட்டுள்ள சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்களை பரிசீலனை செய்து, இருதரப்பு வாதங்களை கேட்டறிந்து, வழக்கு கோப்பு ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்தபின், அசல் வழக்கு எண்.105/2017ல் விசாரணை நீதிமன்றமான வாணியம்பாடி மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் கடந்த 17.02.2022ம் தேதி தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

09) மேற்படி தீர்ப்பில் தாவா சொத்து குறித்து, ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரமும், நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரங்களும், வாதிக்கு கிடைக்க முடியாது என்றும், மாற்றுமுறை பரிகாரமாக தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கண்டுள்ள முன்பணத்தொகையை பின்வட்டியுடன் வாதிக்கு, பிரதிவாதி திருப்பி செலுத்த வேண்டுமென தாவா பகுதியாக அனுமதிக்கப்பட்டு தீர்ப்பு பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி விசாரணை நீதிமன்ற தீர்ப்பு, தீர்ப்பாணையில் குறைவுற்றுள்ள வாதியால் இம்மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

<u>10) மேல்முறையீட்டுக் காரணக் குறிப்பாணையின் சுருக்கம்:</u>

விசாரணை நீதிமன்ற தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணை சட்டத்திற்கு முரணானது. விசாரணை நீதிமன்றத்தில் முறையான எழுவினாக்கள் வனையப்படாமல், ஏற்கனவே வனையப்பட்டுள்ள எழுவினாக்களுக்கு சட்டத்திற்குட்பட்டு தீர்ப்பு கூறப்படவில்லை

விசாரணை நீதிமன்றத்தில், வாதி தரப்பில் முன்வைக்கப்பட்டுள்ள சாட்சி, சான்றாவணங்கள் வாதி தரப்பு வழக்கினை நிரூபித்துள்ளதையும், பிரதிவாதி தரப்பில், முன்வைக்கப்பட்டுள்ள சாட்சி, சான்றாவணங்கள் பிரதிவாதியின் எதிர்வாதம் நிரூபிக்க தவறியுள்ளதையும், விசாரணை நீதிமன்றம் கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ள தவறியுள்ளது.

வாதி தரப்பில் விசாரணை நீதிமன்றத்தில் முன்வைக்கப்பட்டுள்ள வாதுரை மற்றும் முன்தீர்ப்பு முடிவுகள் ஆகியவற்றை விசாரணை நீதிமன்றம் பரிசீலனை செய்யாமல், பிரதிவாதிக்கு ஆதரவாக வழக்கில் தீர்ப்பு பிறப்பித்துள்ளது. சட்டத்திற்கு புறம்பானதாகும்.

விசாரணை நீதிமன்றத்தில் தாவா சொத்து குறித்து பிரதிவாதியால், வாதி பெயருக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ள கடந்த 07.02.2017 தேதியிட்ட விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் உண்மையானது என முடிவு

காணப்பட்டுள்ள நிலையில், மேற்படி ஆவணத்தின் அடிப்படையில் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்தை வாதிக்கு வழங்க மறுத்து தீர்ப்பு பிறப்பித்துள்ளது. சட்டப்படி ஏற்புடையது கிடையாது.

தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தின்படி, வாதி தன் தரப்பு ஒப்பந்த பகுதியை நிறைவு செய்ய தயார் நிலையிலும், விருப்பத்துடனும் இருந்துள்ளார் என விசாரணை நீதிமன்றத்தில் முடிவு காணப்பட்டுள்ள நிலையில், தாவா விற்கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவில்லை என்ற காரணத்திற்காக தாவா பரிகாரத்தை விசாரணை நீதிமன்றம் வாதிக்கு ஆதரவாக வழங்க மறுத்துள்ளது சட்டத்திற்கு புறம்பானதாகும்.

ஆகையால், வாணியம்பாடி மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் அசல் வழக்கு எண்.105/2017ல், கடந்த 17.02.2022ம் தேதியில் பிறப்பித்துள்ள தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையை ரத்து செய்து, அசல் வழக்கினை முழுவதுமாக தீர்ப்பாக்கி, மேல்முறையீட்டை அனுமதிக்க வேண்டுமென மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

11) இம்மேல்முறையீட்டில் இருதரப்பிலும் கூடுதலாக எந்தவொரு சாட்சி, சான்றாவணங்களும் இம்மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தில் முன்னிலைப்படுத்தப்படவில்லை.

12) இம்மேல்முறையீட்டில் இந்நீதிமன்றத்தால் கீழ்க்கண்ட பிரச்சனைகளுக்கு தீர்வு காணவேண்டியுள்ளது.

(i) தாவா சொத்து தொடர்பான கடந்த 07.02.2017 தேதியிட்ட விற்கிரைய ஒப்பந்தம் பதிவு செய்யப்படவில்லை என்ற காரணத்திற்காக, தாவாவில் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்தினை விசாரணை நீதிமன்றம் வழங்க மறுத்துள்ளது. சட்டப்படி ஏற்புடையதா?

(ii) விசாரணை நீதிமன்றம் அசல் வழக்கில் கடந்த 17.02.2022ம் தேதி வழங்கியுள்ள தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையில் இம்மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் தலையீடு செய்ய வேண்டிய அவசியம் உள்ளதா?

(iii)இம்மேல்முறையீடு அனுமதிக்கத்தக்கதா? இல்லையா?

13) இருதரப்பு கற்றறிந்த வழக்கறிஞர்களின் வாதங்களை கேட்டு, மேல்முறையீட்டு வழக்கு தொடர்பான கோப்பு ஆவணங்கள் அனைத்தையும் இந்நீதிமன்றம் மிகுந்த கவனத்துடன் பரிசீலனை செய்துள்ளது. இருதரப்பில் ஆஜராகியுள்ள கற்றறிந்த வழக்கறிஞர்களால் தனித்தனியாக தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள எழுத்துமூலமான வாதுரைகள் மற்றும் வாதி தரப்பில் ஆஜராகியுள்ள கற்றறிந்த வழக்கறிஞரால் எழுத்துமூலமான வாதுரையுடன் இணைத்து தாக்கல் செய்துள்ள முன்தீர்ப்பு முடிவுகள் ஆகியவை இந்நீதிமன்ற பரிசீலனைக்கு எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

<u>14) மேல்முறையீட்டு வழக்கு பிரச்சனை எண்.1 ற்கான தீர்வு:</u>

வாதியின் உடன்பிறந்த சகோதரர் பிரதிவாதி என வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது. அதனை உண்மையென பிரதிவாதி ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். தாவா வழக்குரை சொத்து விவரத்தில் வாதியால், அ மற்றும் ஆ என இரண்டு இனங்களாக சொத்துக்கள் தனித்தனியாக பிரித்து காட்டப்பட்டுள்ளது.

கடந்த 17.11.2008 தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தின்படி, தாவா அ இனச்சொத்து பிரதிவாதிக்கு சொந்தமானது என வாதி வழக்கினை முன்வைத்துள்ளார். மேற்படி வழக்கு சங்கதி உண்மை என பிரதிவாதியால் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

தாவா அ இனச்சொத்தின் ஒரு பகுதி தாவா ஆ இனச்சொத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள 10 சென்ட் நிலம் என வழக்கு சங்கதிகள் அமைந்துள்ளன.

கடந்த 07.12.2017ம் தேதி தாவா ஆ இனச் சொத்து குறித்து, வாதிக்கும், பிரதிவாதிக்கும் இடையில் பதிவு செய்யப்படாத விற்கிரைய ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டுள்ளது என வாதி வழக்கில் குறிப்பிட்டுள்ளார். மேற்படி விற்கிரைய ஒப்பந்தத்தின் அசல் வாதி தரப்பில் வழக்கில் வா.சா.ஆ.1 ஆக குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

தாவா ஆ இனச்சொத்தை வாதிக்கு ரூ.21,000/−த்திற்கு கிரையம் கொடுப்பதாக ஒப்புக்கொண்டுள்ள பிரதிவாதி, வா.சா.ஆ.1 ஆவண தேதியில் அதற்காக வாதியிடமிருந்து முன்பணம் ரூ.10,000/−ம் பெற்றுக்கொண்டு, சாட்சிகள் முன்னிலையில், வாதி பெயருக்கு வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்துள்ளார் என வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது.

வா.சா.ஆ.1ஆவணத்தில் கிரையத்தை பூர்த்தி செய்துகொள்ள 4 மாத கால அவகாசம் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் கடந்த 01.04.2017ம் தேதி வாதியிடமிருந்து மேலும், கூடுதல் முன்பணமாக ரூ.10,000/−ஐ பெற்றுக்கொண்டுள்ள பிரதிவாதி, அதுதொடர்பான மேற்குறிப்பினை வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் எழுதி, சாட்சிகள் முன்னிலையில் கையெழுத்திட்டுள்ளதாக வழக்கு சங்கதிகள் அமைந்துள்ளன. வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் உள்ள மேற்குறிப்பு வா.சா.ஆ.2 ஆக வழக்கில் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

தாவாவை எதிர்வழக்காடியுள்ள பிரதிவாதி தரப்பில் வா.சா.ஆ.1 ஆவணம் தகுந்த மறுபயனுக்காக வாதி பெயருக்கு பிரதிவாதியால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ள உண்மையான ஆவணம் கிடையாது என்றும், வா.சா.ஆ.1 மற்றும் வா.சா.ஆ.2 ஆவணங்களில் உள்ள கையெழுத்துக்கள் பிரதிவாதியுடையது கிடையாது என்பதால், மேற்படி ஆவணங்கள் வழக்கிற்காக வாதியால் உருவாக்கப்பட்டுள்ள மோசடியான ஆவணங்கள் என எதிர்வழக்காடப்பட்டுள்ளது.

இந்நிலையில், வா.சா.ஆ.1 விற்கிரைய ஒப்பந்தம் மற்றும் வா.சா.ஆ.2 மேற்குறிப்பு போன்றவை வழக்கில் கூறியுள்ளபடி, தகுந்த மறுபயனுக்காக வாதி பெயருக்கு பிரதிவாதியால் ஏற்படுத்திக்கொடுக்கப் பட்டுள்ள உண்மையான ஆவணங்கள் என்ற வழக்கு சங்கதியை முதலில் நிரூபிக்கும்சுமை வாதியை சார்ந்துள்ளது.

வழக்கினை தாக்கல் செய்துள்ள வாதி விபத்தினால் காயமடைந்து , நீதிமன்றத்திற்கு வரமுடியாத சூழ்நிலையில், தொடர் மருத்துவ சிகிச்சையில் உள்ளதாக வாதி வழக்கில் குறிப்பிட்டுள்ளார். மேற்படி வழக்கு சங்கதியை பிரதிவாதி மறுத்து, எதிர்வாதம் செய்யவில்லை.

இச்சூழ்நிலையில், வாதியின் உடல்நலக்குறைபாடு காரணமாக, வாதியின் மனைவி செல்வி என்பவர், வழக்குரை சங்கதிகளை எடுத்துரைத்து, வா.சா.1 ஆக இவ்வழக்கில் வாய்மொழி சாட்சியம் அளித்துள்ளார். இந்தியச்சாட்சிய சட்டம் பிரிவு 120ன்படி உரிமையியல் வழக்குகளில் கணவனுக்காக மனைவி சாட்சியம் அளிக்க தகுதிபடைத்த நபர் என கூறப்பட்டுள்ளதால், வா.சா.1 செல்வி என்பவரின் வாய்மொழி சாட்சியம் வாதி தரப்பு வழக்கிற்கு ஆதரவாக அமைந்துள்ளது.

வா.சா.ஆ.1 விற்கிரைய ஒப்பந்தத்தில் மூன்றாவதாக சாட்சி கையெழுத்திட்டுள்ள சங்கர் என்பவர் வா.சா.2 ஆக இவ்வழக்கில் வாய்மொழி சாட்சியம் அளித்துள்ளார். வா.சா.ஆ.2 மேற்குறிப்பு ஆவணத்தில் மூன்றாவது சாட்சியாக வா.சா.1 செல்வி கையெழுத்திட்டுள்ளார். மேற்படி இரு வாய்மொழி சாட்சிகளும் வழக்கில் கூறியுள்ளபடி, மேற்படி இரு ஆவண தேதிகளில் வாதியிடமிருந்து முன்பணத் தொகைகளை பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு, வா.சா.ஆ.1 மற்றும் வா.சா.ஆ.2 ஆவணங்களில் கையெழுத்திட்டு கொடுத்துள்ளதாக வாதி தரப்பு வழக்கிற்கு ஆதரவாக சாட்சியம் அளித்துள்ளனர்.

பிரதிவாதி தரப்பில் வா.சா.ஆ.1 மற்றும் வா.சா.ஆ.2 ஆவணங்களில் உள்ள கையெழுத்துக்கள் பிரதிவாதியுடையது கிடையாது என மறுக்கப்பட்டுள்ள நிலையில், உண்மையில் பிரதிவாதியின் கையெழுத்து அடங்கிய ஆவணங்கள் எதையும், பிரதிவாதி இவ்வழக்கில் முன்னிலைப்படுத்தவில்லை.

இந்தியச்சாட்சிய சட்டம் பிரிவு 73ன்படி, பிரதிவாதியால் மறுக்கப்பட்டுள்ள வா.சா.ஆ.1 மற்றும் வா.சா.ஆ.2 ஆவணங்களில் உள்ள கையெழுத்துக்களையும், இவ்வழக்கில் பிரதிவாதி தாக்கல் செய்துள்ள எதிர்வழக்குரை மற்றும் பி.சா.1 ஆக விசாரணை செய்யப்பட்டுள்ள பிரதிவாதியின் வாய்மொழி சாட்சியங்களில் உள்ள பிரதிவாதியால் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ள கையெழுத்துக்களையும், இந்நீதிமன்றம் மிகுந்த கவனத்துடன் ஆராய்ந்து பார்க்கும்போது, மேற்படி அனைத்து கையெழுத்துக்களும், எந்தவொரு மாறுபாடும் இன்றி, ஒன்றுபோல் உள்ளது என்ற உண்மையை கண்டறிந்துகொள்ள முடிகிறது.

வா.சா.1 ஆக விசாரணை செய்யப்பட்டுள்ள செல்வி என்பவரை பிரதிவாதி தரப்பில் ஆஜராகியுள்ள கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் குறுக்குவிசாரணை செய்துள்ளபோது, வா.சா.1 செல்வி, தன் குறுக்கு விசாரணை வாய்மொழி சாட்சியத்தில்,

" எந்த காலத்திலும் பிரதிவாதி ஒப்பந்தத்தில் கையொப்பம் போடவில்லை என்றும், காவல் நிலையத்தில் வட்டிக்காக கொடுக்கப்பட்ட புகாரின் அடிப்படையில், வெற்றுத் தாள்களில் பிரதிவாதி கையொப்பம் செய்து கொடுத்ததை பூர்த்தி செய்தோம் என்றால் சரியல்ல. " என்றும்,

"திம்மாம்பேட்டை காவல் நிலையத்தில், பிரதிவாதி 10 ரூபாய் முத்திரைத்தாளில் கையொப்பம் செய்து கொடுத்ததை பயன்படுத்தி நாங்களாகவே ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக்கொண்டோம் என்றும், உண்மையில்

பிரதிவாதி எந்த ஒப்பந்தமும் ஏற்படுத்திக்கொடுக்கவில்லை என்றும் சொன்னால் சரியல்ல." என்றும் கூறியுள்ளார்.

வா.சா.2 சங்கர் என்பவரை பிரதிவாதி தரப்பில் ஆஜராகியுள்ள கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் குறுக்குவிசாரணை செய்துள்ளபோது, வா.சா.2 சங்சர் தன் குறுக்குவிசாரணையில்,

" எனக்காக பிரதிவாதி காவல் நிலையத்தில், ஏற்படுத்திக்கொடுத்த பத்திரத்தை பயன்படுத்தி வாதி தரப்பில் ஒப்பந்தம் ஆக்கியிருக்கிறார்கள் என்றும், எந்த காலத்திலும், வாதிக்கு அவர் ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக்கொடுக்கவில்லை என்றால் சரியல்ல." என்றும்,

" வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் பிரதிவாதி கையொப்பம் மட்டும் தான் இருக்கிறது என்றும், அவர் தரப்பில் வேறு சாட்சிகள் இல்லை என்றும் சொன்னால் சரிதான். " என்றும் கூறியுள்ளார்.

வாதி தரப்பில் இவ்வழக்கில் விசாரணை செய்யப்பட்டுள்ள வாய்மொழி சாட்சியங்களை பிரதிவாதி தரப்பில் ஆஜராகியுள்ள கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் குறுக்குவிசாரணை செய்துள்ளபோது, மேற்படி குறுக்கு விசாரணையில், முன்வைக்கப்பட்டுள்ள மேற்கூறிய ஆலோசனை கேள்விகள் மூலமாக வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் உள்ள பிரதிவாதியின் கையெழுத்துக்கள், உண்மையானது என பிரதிவாதியால் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது என்பதை இந்நீதிமன்றம் கண்டறிந்து கொள்கிறது.

வா.சா.ஆ.1 மற்றும் வா.சா.ஆ.2 ஆவணங்கள் வாதியால் வழக்கிற்காக உருவாக்கப்பட்டுள்ள மோசடியான ஆவணங்கள் என எதிர்வாதம் செய்துள்ள பிரதிவாதி தரப்பில், மேற்படி மோசடிக்காக வாதி மற்றும் மேற்படி ஆவணங்களில் கண்டுள்ள சாட்சிகளுக்கு எதிராக பிரதிவாதி தரப்பில் இதுநாள் வரையில் சட்டப்படியாக எந்தவொரு குற்ற

நடவடிக்கையும் எடுக்கப்படவில்லை என்பதை இந்நீதிமன்றம் கவனத்தில்கொள்கிறது.

ஆகையால், மேற்கண்ட காரணங்களினால், வா.சா.ஆ.1 மற்றும் வா.சா.ஆ.2 ஆவணங்கள் இரண்டும், தகுந்த மறுபயனுக்காக ஏற்பட்டுள்ள உண்மையான ஆவணங்கள் என இவ்வழக்கில் விசாரணை நீதிமன்றம் முடிவு கண்டுள்ளதில் இம்மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்திற்கு எந்தவொரு மாற்று கருத்தும் இல்லையென தீர்வு காணப்படுகிறது.

வா.சா.ஆ.1 ஆவணம் கடந்த 07.02.2017ல் ஏற்பட்டுள்ளது. மேற்படி ஆவண தேதியில் வாதியிடமிருந்து முன்பணம் ரூ.10,000/—ம் பிரதிவாதி பெற்றுள்ள நிலையில், கிரையத்தை பூர்த்தி செய்துகொள்ள நான்கு கால மாதக்கொடு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் குறிப்புகள் உள்ளது.

மேற்குறிப்பிட்ட நான்கு மாத காலக்கொடு முடிவதற்கு முன்பாக கடந்த 01.04.2017ல் வாதியால் மேலும், கூடுதல் முன்பணமாக ரூ.10,000/—ம் பிரதிவாதிக்கு செலுத்தப்பட்டுள்ளது. அதுதொடர்பான வா.சா.ஆ.2 மேற்குறிப்பு உண்மையானது என வாதி தரப்பில் நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளது.

வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள மொத்த கிரையத்தொகை ரூ.21,000/—த்தில், வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் கூறப்பட்டுள்ள நான்கு மாத காலக்கொடு முடிவடைவதற்கு முன்பாக, ஏறக்குறைய 95% தொகையான ரூ.20,000/—ஐ வாதி பிரதிவாதிக்கு கொடுத்துள்ளார்.

மீதியுள்ள கிரையத்தொகை ரூ.1,000/—ஐ வாதியிடமிருந்து பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு, தாவா ஆ இனச்சொத்து குறித்து வாதி பெயருக்கு பதிவுசெய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்திக்கொடுக்க பிரதிவாதி தவறியுள்ள நிலையில், மேற்படி நான்கு மாத காலக்கொடு

முடிவடைவதற்கு முன்பாக கடந்த 10.05.2017ல் வாதியால் வா.சா.ஆ.3 வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு பிரதிவாதிக்கு அனுப்பப்பட்டுள்ளது.

வா.சா.ஆ.3 வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு, கடந்த 17.05.2017 தேதியிட்ட வா.சா.ஆ.6 பதில் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பை வாதிக்கு அனுப்பியுள்ளார். இச்சூழ்நிலையில், கடந்த 16.08.2017ல் வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

மேற்கூறியவாறு விவரிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து சங்கதிகளும், வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் கண்டுள்ள தன் தரப்பு ஒப்பந்த பகுதியை நிறைவு செய்ய எப்போதும் விருப்பத்துடனும், தயார் நிலையிலும், வாதி இருந்துள்ளார் என்பதை வழக்கில் வாதி நிரூபித்துள்ளார் என விசாரணை நீதிமன்றம் தீர்ப்பு வழங்கியுள்ளது. சட்டத்திற்குட்பட்ட மிகச்சரியான முடிவாகும்.

வா.சா.ஆ.2 மேற்குறிப்பு தேதியில், தாவா ஆ இனச்சொத்தின் சுவாதீனத்தை வாதியிடம் பிரதிவாதி ஒப்படைத்துள்ளார் என வழக்கில் கூறப்பட்டுள்ளது. ஆனால், அதனை நிரூபிக்கும்பொருட்டு, வாதி தரப்பில் தகுந்த சாட்சி, சான்றாவணங்கள் எதுவும் இவ்வழக்கில் முன்னிலைப்படுத்தப்படவில்லை என்பது உண்மையாகும்.

வா.சா.ஆ.1 மற்றும் வா.சா.ஆ.2 ஆவணங்கள் உண்மையானவை என்றும், வாதி தன் தரப்பு ஒப்பந்த பகுதியை நிறைவு செய்ய எப்போதும் விருப்பத்துடனும் தயார் நிலையிலும் இருந்துள்ளார் என்பதை வாதி வழக்கில் நிரூபணம் செய்துள்ளார் என்ற நிலையிலும், வா.சா.ஆ.1 ஆவணம் இந்திய பதிவுசட்டம் (2012ல் திருத்தம்) பிரிவு 17(1)(g)ன்படி பதிவுசெய்யப்படாத காரணத்தினால், வழக்கில் வாதிக்கு ஆதரவாக ஏற்றதை

ஆற்றுக பரிகாரத்தை விசாரணை நீதிமன்றம் வழங்க மறுத்து, மாற்றுமுறை பரிகாரத்தை வழங்கியுள்ளது.

மேற்படி விசாரணை நீதிமன்றம் முடிவு சட்டத்திற்கு புறம்பானது என இந்நீதிமன்றத்தில் வாதிட்டுள்ள வாதி தரப்பில் ஆஜராகியுள்ள கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் மாண்பமை சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் வழங்கப்பட்டுள்ள கீழ்கண்ட முன்தீர்ப்பை இந்நீதிமன்ற பார்வைக்கு சுட்டிக்காட்டியுள்ளார்.

2019 (2) CTC 290

IN THE HIGH COURT OF MADRAS

D. Devarajan .... Appellant

Vs.

Alphonsa Mary. 2. D. Mohan .... Respondents

Registration Act, 1908 (16 of 1908), Section 17(1)(g) (as amended by Registration (Tamil Nadu Amendment) Act. 2012 (T.N.Act 29 of 2012) & Proviso to Section 49 – Specific Relief Act. 1963 (47 of 1963), Section 20 - Suit for Specific Performance of unregistered Sale Agreement - Whether maintainable – Consequence of non-registration – Whether bar to institution of Suit – Trial Court dismissed Suit as not maintainable , since Agreement not registered as per Section 17(1)(g) of Registration Act – Held, non-registration of Agreement not total bar to look into Contract – Proviso to Section 49 carves out two Exceptions for looking into unregistered documents: (i) for any collateral purposes;   and (ii) as evidence in Suit for Specific Performance – Appeal allowed – Matter remanded to Trial Court for deciding other issues involved in Suit.

“ 49. Effect of non-registration of documents required to be reistered. – No document required by Section 17 (or by any provision of the Transfer of property Act, 1882 (IV of 1882), to be reistered shall:

- affect any immovable property comprised therein, or
- confer any power to adopt, or

- be received as evidence of any transaction affectin such property or conferring such power,

  unless it has been registered:

(Provided that an unregistered document affecting immovable property and required by this Act or the Transfer of Property Act, 1882 (IV of 1882), to be registered may be received as evidence of a Contract in a Suit for Specific Performance under Chapter II of the Specific Relief Act, 1877 (I of 1877), or as evidence of any collateral transacation not required to be effected by registered instrument.)"

இந்திய பதிவு சட்டம் பிரிவு 49ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள விதிவிலக்குகள் அடிப்படையிலும், மேற்கூறிய முன்தீர்ப்பின் அடிப்படையிலும், வா.சா.ஆ.1 ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவில்லை எனக்கூறி வழக்கில் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்தை வாதிக்கு வழங்க மறுத்து, மாற்றுமுறை பரிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளதில், விசாரணை நீதிமன்றம், சட்டப்படியாக தவறு இழைத்துள்ளது என இம்மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தால் முடி வு செய்யப்பட்டு, அதன்படி, வாதிக்கு ஆதரவாக மேல்முறையீட்டு வழக்கு பிரச்சனை எண்.1 தீர்வு காணப்படுகிறது.

<u>15) மேல்முறையீட்டு வழக்கு பிரச்சினை எண்.2 மற்றும் 3ற்க்கான தீர்</u>வு:

விசாரணை நீதிமன்றத்தில், அசல் வழக்கில் பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ள தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணை வாதியால் வழக்கில் முன்வைக்கப்பட்டுள்ள ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரத்தை பொறுத்து, சட்டப்படியான காரணங்களுக்கு உட்பட்டது கிடையாது என ஏற்கனவே இந்நீதிமன்றம் மேற்கண்ட பிரச்சனை எண்.1ல் முடிவு கண்டுள்ள நிலையில், விசாரணை நீதிமன்ற தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணையில் இம்மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் தலையீடு செய்ய வேண்டிய அவசியம் உள்ளது என்றும், அதன் அடிப்படையில், மேல்முறையீடு பகுதியாக அனுமதிக்க வேண்டிய சட்டப்படியான தேவை

ஏற்பட்டுள்ளது என்றும் இம்மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றம் முடிவு கண்டு, மேற்கண்ட பிரச்சனை எண்.2 மற்றும் 3 ஆகியவற்றிற்கு தீர்வு காணப்படுகிறது.

16) **முடிவில்,** இம்மேல்முறையீடு பகுதியாக அனுமதிக்கப்பட்டு, விசாரணை நீதிமன்றமான வாணியம்பாடி மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில், அசல் வழக்கு எண்.105/2017 வழக்கில், கடந்த 17.02.2022ம் தேதியில் பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ள தீர்ப்பு மற்றும் தீர்ப்பாணை மாற்றுமுறை பரிகாரத்தை பொறுத்து நீக்கறவு செய்யப்பட்டு, மீதிக்கிரையத்தொகை ரூ.1,000/-ஐ வாதியிடமிருந்து பிரதிவாதி பெற்றுக்கொண்டு, இன்றிலிருந்து இரண்டு மாத காலத்திற்குள் தாவா ஆ இனச்சொத்து குறித்து வாதி பெயருக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணம் ஒன்றை எழுதிக்கொடுத்து, மேற்படி சொத்தின்சுவாதீனத்தை வாதியிடம் பிரதிவாதி ஒப்படைக்க வேண்டும் என்றும், தவறும்பட்சத்தில், அதனை நிறைவேற்றம் செய்ய நீதிமன்றத்தில் தனிப்பட்ட நடவடிக்கைகள் எடுத்துக்கொள்ள வாதிக்கு அனுமதி வழங்கப்பட்டும், ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் வழங்கியும், மேற்படி சட்ட நடைமுறைகள் முடியும் வரையில் தாவா ஆ இனச் சொத்தினை பிரதிவாதியோ, அவரது ஆட்களோ எவ்வித உரிமை மாற்றமும் செய்யக்கூடாது என நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்கியும், தாவா ஆ இனச் சொத்தில் வாதியின் அனுபவசுவாதீனத்தை பிரதிவாதியோ, அவரது ஆட்களோ எவ்வித இடையூறும் செய்யக்கூடாது என்ற நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரத்தை பொறுத்து விசாரணை நீதிமன்றம் வழங்கியுள்ள தீர்ப்பு, தீர்ப்பாணை உறுதி செய்யப்பட்டும், தாவா பகுதியாக அனுமதிக்கப்பட்டு தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

இத்தீர்ப்பு என்னால் சுருக்கெழுத்தருக்கு நேரிடையாக சொல்லப்பட்டு, அவரால் நேரிடையாக கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, பின்னர் என்னால் பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு, 2026ம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 26ம் நாள் திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

RAJA B Digitally signed by RAJA B Date: 2026.03.26 16:17:02 +0530

சார்பு நீதிபதி,
வாணியம்பாடி.

<u>குறிப்பு : –</u>
தீர்ப்பு நகல் விசாரணை நீதிமன்றமான
வாணியம்பாடி மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கு
அனுப்பப்படுகிறது.

RAJA B Digitally signed by RAJA B Date: 2026.03.26 16:17:07 +0530

சார்பு நீதிபதி,
வாணியம்பாடி.