Teachingninja.in

Latest Govt Job updates

Private Job updates

Free Mock tests available

Visit - teachingninja.in

# HC JN III – 2020

பதிவு எண் / Register No.

## சட்டத் தாள் II

## LAW PAPER II

**(தமிழ் மற்றும் ஆங்கில வடிவம்)**

**(Tamil & English Versions)**

நேரம் : 3 மணி
Duration : 3 Hours

மொத்த மதிப்பெண்கள் : 100
Max. Marks : 100

SEAL

*தேர்வர்களுக்கான பொதுவான குறிப்புகள் :*

*General Instructions to Candidates :*

i) கேள்வி தாளில் கொடுக்கப்பட்டுள்ள விவரங்கள் மற்றும் சங்கதிகள், அதாவது நீதிமன்றத்தின் பெயர், இடம், வழக்கு எண்கள், ஆவணங்களின் விபரங்கள், தரப்பினர்களின் பெயர் மற்றும் சாட்சிகள் ஆகியவை கற்பனையே. இருப்பினும், தேர்வர்கள் அவைகளை சரியென எடுத்துக்கொண்டு வினாக்களுக்கு விடையளிக்க வேண்டும்.

The facts and particulars provided in the Question Paper i.e. the court's name, place, case numbers, documents details, names of parties and witnesses are fictional. Yet candidates have to conclusively assume them to be true for the purpose of answering the questions.

ii) தேர்வர்கள் தமிழிலோ அல்லது ஆங்கிலத்திலோ விடை அளிக்க வேண்டும். ஆனால் தமிழிலும், ஆங்கிலத்திலும் மாறிமாறி விடையளிக்க கூடாது.

Candidates may write the answers either in English or in Tamil but not in both.

Teachingninja.in

iii) வினாத்தாளானது தமிழ் மற்றும் ஆங்கில வடிவங்களில் உள்ளன. ஏதேனும் சந்தேகம் இருப்பின், ஆங்கில வடிவே முடிவானது.

The Question Paper is provided in Tamil and English versions. In all matters and in cases of doubt, English version is final.

iv) தேர்வர்கள் தங்களை நீதிபதியாக பாவித்து கேள்வியில் கொடுக்கப்பட்ட விபரங்களை கவனத்திற்க் கொண்டு தேவையான எழு வினாக்களை வனைந்து கொடுக்கப்பட்ட சங்கதிகளின் அடிப்படையில் தீர்ப்பு எழுதவும்.

The candidates have to assume themselves as Presiding Officers and to consider the particulars furnished in questions and frame necessary issues and write judgements on given facts.

v) தேர்வர்கள் வழக்கின் தலைப்பு, வழக்கு எண், நீதிபதியின் பெயர், வழக்கு எண், ஆவணங்களின் பட்டியல், தரப்பினர்களுக்காக ஆஜராகும் வழக்கறிஞர்களின் பெயர்கள், ஆவணங்களின் பட்டியல் மற்றும் சான்று போன்றவற்றை எழுதத் தேவையில்லை. அவ்வாறு எழுதினாலும் வழக்கின் தலைப்புக்கு மதிப்பெண்கள் வழங்கப்படமாட்டாது. வழக்கின் சங்கதிகள் மற்றும் சாட்சியங்களை பரிசீலிக்கும் விதம், சங்கதிகளுக்கு பொருந்தும் சட்டத்தை பரிசீலிக்கும் விதம் வினாக்களுக்கு தேர்வர்கள் எழுதும் முடிவுக்கான காரணங்களின், அடிப்படையிலேயே மதிப்பெண்கள் வழங்கப்படும்.

Candidates need not write the cause title of case, case number, name of the judge, case number, names of the counsel appearing for the parties, list of documents, evidence etc, which would be indicative in nature. No marks will be awarded for writing the cause title etc. Marks will be awarded based on the appreciation of facts and evidence, application of law on the facts, reasoning given by the candidates for arriving at whatever conclusion they have reached.

vi) இந்தப் பிரிவில் நான்கு கேள்விகள் உள்ளன. ஒவ்வொரு கேள்வியும் 25 மதிப்பெண்களை கொண்டது.

There are 4 questions in this section and each question carries 25 marks.

vii) வினாக்களுக்கு விடையளிக்கும்போது முன் தீர் முடிவு வழக்கின் விவரப்பட்டியலை அளிக்க வேண்டியதில்லை. தவறான அல்லது முழுமை பெறாத விபரப்பட்டியலை வழங்குதல் தேர்வர்களுக்கு பாதகமாக அமையும்.

The candidates need not provide cause title with citation while answering questions. Providing wrong or incomplete cause title or quoting a wrong citation will be detrimental to the candidates.



Teachingninja.in

1. **பிராதின் சுருக்கம் :**

வாதிகள் கதவு எண் 12-பி ன் உரிமையாளர்கள். அந்த சொத்து அவர்களின் தாத்தாவான குப்புசாமி என்பவரால் வாதிகள் மீதான அன்பு மற்றும் பாசத்தினால் எழுதிக்கொடுத்த 26.5.1981 தேதியிட்ட செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் மூலம் வாதிகளுக்கு பாத்தியப்பட்டது. செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் வாதிகளால் ஏற்றுக் கொள்ளப்பட்டு அந்த ஆவணமும் நடைமுறைக்கு வந்துவிட்டது. நகராட்சியில் வாதிகளின் பெயரில் வரிவிதிப்பும் ஏற்பட்டது.

பிரதிவாதிகள் குப்புசாமி என்பவருடன் சேர்ந்து கொண்டு செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தை ரத்து செய்து விட்டு, குப்புசாமிக்கு சொத்தில் உரிமை இருப்பது போல் அவரிடமிருந்து 4.11.1981 தேதியிட்டு ஒரு கிரய ஆவணத்தை எழுதி வாங்கியிருக்கிறார்கள். செட்டில்மெண்ட் ரத்து ஆவணம் மற்றும் கிரய ஆவணம் சட்டப்படி செல்லக்கூடியதல்ல. செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தை ரத்து செய்யும் அதிகாரத்தை தக்க வைத்துக் கொள்ளாததால், செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தை ரத்து செய்ய முடியாது. குப்புசாமி நல்ல திடகாத்திரமான மனநிலையில் இல்லாதபோது பிரதிவாதிகள் கிரய ஆவணத்தை எழுதி வாங்கிக் கொண்டார்கள். பிரதிவாதிகள் சொத்தில் உரிமை கோருவதால் வாதிகள் உரிமை விளம்புகைப் பரிகாரம் கோரி இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்திருக்கிறார்கள். 1990ல் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டது.

**எதிர் வழக்குரையின் சுருக்கம் :**

குப்புசாமி செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுக்கவில்லை. அந்த ஆவணம் தன்னிச்சையாகவோ, சுய விருப்பத்துடனோ எழுதிக் கொடுக்கப்படவில்லை. குப்புசாமிக்கு மயக்க மருந்து கொடுத்து அவரை சுயநினைவிழக்கச் செய்து, செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தில் அவரது கைரேகை வாங்கப்பட்டது. இந்த விவரங்களை அறிந்தவுடன் குப்புசாமி செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தை 4.8.1981ல் ரத்து செய்து விட்டார். குப்புசாமி சொத்தை 1ம் பிரதிவாதிக்கு 4.11.1981ல் கிரயம் கொடுத்துவிட்டார். தாவா சொத்துக்கான பட்டா 1ம் பிரதிவாதி பெயரில் இருக்கிறது. 3 வருடக் காலத்திற்குள் ரத்து ஆவணத்தையோ, கிரய ஆவணத்தையோ ஆட்சேபனை செய்யாததால் இவ்வழக்கு காலாவதியால் பாதிக்கப்பட்டுள்ளது.

**வாதிகள் தரப்பு சாட்சியம் மற்றும் சான்றாவணங்கள் :**

வா.சா. ஆ.1 - 26.5.1981 தேதியிட்ட செட்டில்மெண்ட் ஆவணம்.

வா.சா.1 தன் சாட்சியத்தில் குப்புசாமி என்பவர் கையெழுத்து போடும் பழக்கத்தை கொண்டிருந்தார் என்றும் பி.சா.ஆ.1 ரத்து ஆவணத்தில் கண்டுள்ள கையெழுத்து குப்புசாமி என்பவரின் கையெழுத்து என்றும், வா.சா.ஆ.1 செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தில் குப்புசாமி என்பவரின் கையொப்பம் இல்லை என்றும் அவரது பெருவிரல் ரேகைதான் இருக்கிறது என்றும் ஒப்புக் கொண்டிருக்கிறார்.



Teachingninja.in

வா.சா.1 தன் சாட்சியத்தில் வா.சா. 1 செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தில் தான் சாட்சி கையொப்பம் போடவில்லை என்று கூறியுள்ளார். செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தில் உள்ள சங்கதிகளை முழுமையாக புரிந்து கொண்ட பிறகு அதை எழுதிக் கொடுத்தவர் பெருவிரல் ரேகையை வைத்ததாக சாட்சியத்தில் கூறவில்லை.

வா.சா. 1 தன் சாட்சியத்தில் 1ம் பிரதிவாதிக்கு எழுதி கொடுக்கப்பட்ட கிரய ஆவணத்தைப் பற்றி தெரிந்து கொண்ட பிறகு அந்த கிரய ஆவணத்தைப் பற்றி குப்புசாமி என்பவரிடம் தான் கேள்வி எதுவும் கேட்கவில்லை என்று ஒப்புக் கொண்டிருக்கிறார்.

வா.சா.1 தன் சாட்சியத்தில் வா.சா.ஆ.1 ல் செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தை ரத்து செய்யமுடியாது என்றும் அது உண்மையாக எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டது என்றும், வயோதிகத்தின் காரணமாகவும், பார்வைக் கோளாறின் காரணமாகவும் செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுத்தவர் செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தில் கையொப்பம் போடவில்லை என்றும் ஒப்புக் கொண்டிருக்கிறார்.

வாதிகள் தரப்பில் 1ம் வாதியைத் தவிர வேறு சாட்சிகள் விசாரிக்கப்படவில்லை.

<u>பிரதிவாதிகள் தரப்பு சான்றாவணங்கள் :</u>

பி.சா.ஆ.1 - 4.8.1981 தேதியிட்ட செட்டில்மெண்ட் ரத்து ஆவணம்

பி.சா.ஆ.2 - 4.11.1981 தேதியிட்ட கிரய ஆவணம்

பி.சா.ஆ.3 - 1ம் பிரதிவாதி பெயரில் உள்ள பட்டா.

பி.சா.ஆ.1 ரத்து ஆவணத்தில் வங்கியிலிருந்து பணத்தை எடுக்கும்போதும், காவல் நிலையத்தில் கொடுத்த புகாரிலும் தான் கையொப்பம் போட்டதாக குப்புசாமி கூறியிருக்கிறார்.

பி.சா.ஆ.1 ரத்து ஆவணத்தில் செட்டில்மெண்டை எழுதிக் கொடுத்தவருக்கு மயக்க மருந்து கொடுக்கப்பட்டது என்றும், அவர் சுயநினைவில் இல்லாதபோது அவரிடமிருந்து பெருவிரல் ரேகை பெறப்பட்டது என்றும் குறிப்பாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

<u>பிரதிவாதிகள் தரப்பு சாட்சியம் :</u>

1ம் பிரதிவாதி பி.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். அவர் தன் தரப்பு கட்சியை ஆதரித்து சாட்சியமளித்துள்ளார்.



Teachingninja.in

**Plaint averments :**

The plaintiffs are the owners of the property bearing Door No.12-B by means of a settlement deed, dated 26.05.1981, executed by the plaintiffs' grand father, Kuppuswamy, in favour of the plaintiffs out of love and affection. The settlement deed was accepted and acted upon and the tax assessment was altered to the name of the plaintiffs in the municipal records.

The defendants colluded with the settlor, Kuppuswamy and after purporting to have cancelled the settlement deed, they got the sale deed, dated 04.11.1981 from Kuppuswamy as if Kuppuswamy had title in the suit property. Both the revocation deed as well as the sale deed are illegal and invalid. The settlement deed cannot be revoked as the executant did not reserve any power of revocation. The defendants manoeuvered to obtain the sale deed in their favour, when Kuppuswamy was not in a sound and disposing state of mind. As the defendants made hostile claim, the plaintiffs have filed the suit for declaration of title. The suit was filed in 1990.

**Averments in written statement :**

The alleged settlement deed was not executed by Kuppuswamy. The alleged settlement deed was not executed freely, voluntarily and willingly. By making Kuppuswamy in an unconscious state, by injecting sedatives, thumb impression was obtained in a document purporting to be a settlement deed. On coming to know of the circumstances, Kuppuswamy executed a revocation deed on 04.08.1981. Kuppuswamy sold the property in favour of the first defendant on 04.11.1981. The patta for the suit property stands in the name of first defendant. The suit is barred by limitation, as the plaintiffs did not question the revocation deed and the sale deed within the period of three years.

**Documents and evidence on the side of plaintiffs :**

Ex. A1- Settlement deed dated 26.05.1981.

The admission made by P.W.1 during cross examination is that the executant Kuppuswamy was in the habit of signing the document and the signature of Kuppuswamy as found in the revocation deed-Ex.B-1 is that of Kuppuswamy himself. He has admitted that in Ex.A-1-settlement deed, signature of Kuppuswamy is not found, but thumb impression alone is found.



Teachingninja.in

It is the evidence of P.W.1 that he has not signed as a witness in the settlement deed. It is not even stated in the evidence that the executant put his thumb impression in the document after fully understanding the contents of the document.

P.W.1 has admitted that he did not choose to question the executant Kuppuswamy about the sale deed after coming to know about the execution of the sale deed, in favour of the first defendant.

P.W.1 has admitted that in Ex.A-1, it is specifically stated that the settlement deed is irrevocable and was made truly and in Ex.A-1, it is mentioned that due to old age and poor eyesight, the settlor was not able to sign.

On the side of the plaintiffs, excepting the first plaintiff, no other witness has been examined.

**Defendants' side documents :**

Ex. B1 - Revocation of settlement deed dated 04.08.1981.

Ex. B2 - Sale deed dated 04.11.1981.

Ex. B3 - Patta in the name of first defendant.

In Ex.B-1 revocation deed, there is a recital to the effect that Kuppuswamy used to put signature in the bank while withdrawing money and also that in the Police complaints, he has put his signature.

It is specifically stated in Ex.B-1 Revocation Deed that the executant was administered sedatives and the thumb impression was taken, while the executant was in an unconscious state.

**Evidence on the side of defendants :**

The first defendant alone was examined as DW1. He supported the case of the defendants.



Teachingninja.in

2. <u>மனுவில் கண்டுள்ள சங்கதிகளின் சுருக்கம் :</u>

மனுவில் கண்டுள்ள சொத்தானது எதிர்மனுதார் குடியிருப்பதற்காக அவருக்கு மாத வாடகை ரூ. 4,500/-க்கு வாடகைக்கு விடப்பட்டிருக்கிறது. வாடகைதாரரான எதிர்மனுதார் 2005ம் வருடம் ஜூன் மாதம் முதல் 2012 ம் வருடம் ஏப்ரல் மாதம் வரை வேண்டுமென்றே வாடகையை செலுத்தவில்லை. ஆகவே கட்டிட உரிமையாளரான மனுதார் எதிர்மனுதாரரை காலி செய்யக் கோரி வாடகை கட்டுப்பாட்டு மனு எண் 1202/2012 ஐ தாக்கல் செய்துள்ளார்.

<u>எதிருரையில் கண்டுள்ள சங்கதிகளின் சுருக்கம் :</u>

மனுதாருக்கும் எதிர்மனுதாருக்கும் இடையே கட்டிட உரிமையாளர் - வாடகைதாரர் என்ற உறவு முறை இல்லை. மனுதார் எதிர்மனுதாருக்கு மனுச் சொத்தை ரூ. 7,50,000/-க்கு கிரயம் கொடுப்பதாக கூறி 13.5.2005ல் ஒரு கிரய ஒப்பந்தத்தை செய்து கொண்டார். அன்றைய தினமே, எதிர்மனுதார் மனுதாருக்கு ரூ. 2,00,000/-த்தை முன் பணமாக கொடுத்தார். அதன் பிறகு, எதிர்மனுதார் மனுதாருக்கு 29.6.2005ல் மேலும் ரூ. 50,000/-த்தை செலுத்தினார். வாடகைதாரர் தயாராகவும் விருப்பத்துடனும் இருந்து மீதிக் கிரயத் தொகையை செலுத்தி கிரய ஆவணத்தை 10.10.2007 அன்று எழுதி வாங்கிக் கொள்வதாக தன் விருப்பத்தை தெரிவித்திருந்தும், மனுதாரர் தான் அவர் தரப்பு ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற மறுத்துவிட்டார். ஆகவே, வாடகைதாரர் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோரி அசல் வழக்கு எண் 14552/2010 ஐ தாக்கல் செய்து அது நிலுவையில் இருக்கிறது. கிரய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் வாடகைதாரரிடம் சொத்து ஒப்படைக்கப்பட்டதால் கட்டிட உரிமையாளர்-வாடகைதாரர் என்ற உறவு முறை முடிவுக்கு வந்துவிட்டது. ஆகவே இம்மனு நிலைநிற்கத்தக்கதில்லை. கிரயத் தொகையில் பெரும் பகுதியை வாடகைதாரர் கொடுத்துவிட்டார். ஆகவே எதிர்மனுதார் வாடகையை செலுத்த தேவையில்லை. ஆகவே வாடகையை செலுத்தாதது வேண்டுமென்றே ஏற்பட்டதல்ல.

கட்டிட உரிமையாளர் அவரது வாடகை வசூலிப்பாளரான கே. வேங்கடகிரி என்பவரை ம.சா.1 ஆக விசாரித்துள்ளார். ஆவணங்களை குறியீடு செய்யவில்லை. எதிர்மனுதார் தரப்பில் எதிர்மனுதார் மட்டும் எ.ம.சா. 1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு, எ.ம.சா.ஆ-1 கிரய ஒப்பந்தம் மட்டும் குறியீடு செய்யப்பட்டது.



Teachingninja.in

மனுதார் தரப்பு வாதம் :

எ.ம.சா.ஆ.1 கிரய ஒப்பந்தமே அல்ல. அது கட்டிட உரிமையாளரால் எழுதிக் கொடுக்கப்படவில்லை. அது மனுதாரரால் சக்திவேல் என்பவருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் எழுதப்பட்ட கடிதமே ஆகும். மேலும் எதிர்மனுதார் கூறும் கிரய ஒப்பந்தத்தில் வாடகைதாரர் கட்டிட உரிமையாளரிடம் கட்டிடத்தை ஒப்படைத்ததாகவோ, பின்னர் எதிர்மனுதார் வசம் சொத்து ஒப்படைக்கப்பட்டதாகவோ குறிப்பிடப்படவில்லை.

எதிர்மனுதார் தரப்பு வாதம் :

எ.ம.சா.ஆ.1 ஆக குறியிடப்பட்ட வழக்கின் தரப்பினர்களுக்கிடையே ஏற்பட்ட கிரய ஒப்பந்தத்தின் விளைவாக கட்டிட உரிமையாளர்-வாடகைதாரர் என்ற உறவு முறை முடிவுக்கு வந்துவிட்டது. கிரய ஒப்பந்தத்தின்படி எதிர்மனுதாரிடம் சொத்து ஒப்படைக்கப்பட்டது. கிரய ஒப்பந்தம் கட்டிட உரிமையாளர்-வாடகைதாரர் என்ற உறவு முறையை முடிவுக்கு கொண்டுவரும் என்பது தீர்மானிக்கப்பட்ட சட்டம் ஆகும்.

மேலும் கிரயத் தொகையில் பெரும் பகுதியை செலுத்திவிட்டதால் வாடகை செலுத்தும்படி எதிர்மனுதாரரை கட்டாயப்படுத்த முடியாது.

கிரய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் ஏற்றதை ஆற்றுக பரிகாரம் கோரி எதிர்மனுதார் ஒரு வழக்கை தாக்கல் செய்திருக்கிறார். அந்த வழக்கு நிலுவையில் உள்ளபோது, அதை மறைத்து வேண்டுமென்றே இம்மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளார். மனு நல்லெண்ணத்தின்பால் ஏற்பட்டதல்ல, ஆகவே மனுவை தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும்.

சாட்சியம் :

எ.ம.சா.1 தன் சாட்சியத்தில் எ.ம.சா.ஆ.1 கிரய ஒப்பந்தத்தில் மனுதார் கிரய ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் சொத்தை ஒப்படைத்ததாக குறிப்பிடப்படவில்லை என்று ஒப்புக் கொண்டிருக்கிறார்.

**Petition averments :**

The petition mentioned property has been leased out to the respondent on a monthly rent of Rs. 4500/- and the tenancy is for the residential purpose. The respondent/tenant has willfully defaulted in the payment of rent from the month of June 2005 till April 2012. In the above circumstances, eviction petition has been filed by the petitioner in RCOP No.1202 of 2012.



Teachingninja.in

**Averments in counter affidavit :**

There is no jural relationship of landlord and tenant between the petitioner and the respondent. The petitioner/landlady, has entered into a sale agreement dated 13.05.2005 with the tenant for the sale of petition mentioned property and the total sale consideration was fixed at Rs. 7,50,000/-. On the date of Agreement, a sum of Rs. 2,00,000/- was paid as an advance. Pursuant to the same, the tenant also paid a further sum of Rs. 50,000/- on 29.06.2005. In spite of the tenant being ready and willing to pay the balance of sale consideration and also expressed his willingness to get the sale deed executed on 10.10.2007, The landlady has refused to perform her part of contract. In the above circumstances, the tenant has filed a suit in O.S.No.14552 of 2010 for specific performance to execute a sale deed pursuant to the Sale Agreement entered into between the parties and the same is pending. The jural relationship of landlord and tenant has come to an end, as the tenant has been put in possession pursuant to the Sale Agreement. Hence, the eviction petition is not maintainable. That apart, the tenant has already paid substantial amount towards part of sale consideration. Hence, there is no necessity to pay the rent, and non-payment of rent is not willful.

The landlady examined one K. Venkatagiri being the rent collector as P.W.1 and marked no documents. The respondent examined himself as R.W.1 and EX-R1 sale agreement was marked.

**Contention on side of petitioner :**

Ex.R.1 is not at all a sale agreement and it is not even executed by the landlady. It is only a letter sent by the petitioner to one Sakthivel and the tenant. At any rate, it cannot be considered as a sale agreement. That apart, even in the alleged sale agreement, there is no specific clause that the tenant has surrendered his possession to the landlady and was put in possession pursuant to the sale agreement.

**Respondent's contention :**

In view of the sale agreement entered into between the parties, which is marked as Ex.R1, the jural relationship of landlord-tenant came to an end and the respondent was put in possession pursuant to the sale agreement and it is settled law that the agreement for sale would bring the jural relationship of landlord and tenant to an end.

That apart, in view of the payment of substantial amount towards the part of sale consideration, the respondent cannot be compelled to pay the rent.



Teachingninja.in

The respondent has filed a suit for specific performance to execute the sale deed pursuant to the sale agreement. When the suit is pending, the landlady has deliberately filed the present petition for eviction without even disclosing the pendency of the suit and there is no bonafide in the petition, and on that ground the eviction petition is liable to be dismissed.

**Evidence:**

R.W.1 has admitted in his evidence that there is no specific clause in Ex.R1, that the petitioner/landlady surrendered possession pursuant to the agreement.

3. **பிராதில் கண்ட சங்கதிகளின் சுருக்கம் :**

பிரதிவாதி வாதியிடமிருந்து சாயம் மற்றும் இரசாயன பொருட்களை வாங்கியதற்காக வாதியிடம் பற்றுக் கணக்கு பரிவர்த்தனைகள் வைத்திருந்தார். வாதி தன் வியாபாரத்தில் வழக்கமாக பராமரிக்கும் கணக்கு பதிவேட்டின்படி பிரதிவாதி வாதிக்கு ரூ. 2,50,000/ ஐ செலுத்த வேண்டும். 1.9.2005 தேதியிட்ட காசோலை மூலம் பிரதிவாதி ரூ. 1,00,000/த்தை செலுத்தியபிறகு, வாதிக்கு பிராது தொகையை வட்டியுடன் கொடுக்க வேண்டும். 26.1.2005 தேதியிட்ட கடிதம் மூலம் பாக்கித் தொகையை செலுத்திவிடுவதாக பிரதிவாதி உறுதி கூறி ஒப்புக்கொண்டார். பிரதிவாதி 15.2.2005 தேதியிட்ட ரூ. 1,00,000/க்கான காசோலையை வாதிக்கு கொடுத்தார். காசோலை பணமாகாததால் மாற்றுமுறை ஆவணச் சட்டத்தின் கீழ் நடவடிக்கை எடுக்கப்போவதாக வாதி பிரதிவாதிக்கு ஒரு அறிவிப்பை அனுப்பினார். அந்த அறிவிப்பை பெற்றுக்கொண்ட பிரதிவாதி 1.9.2005 தேதியிட்ட தன் பதில் அறிவிப்பில் தன் பொறுப்பை ஒப்புக்கொண்டார். பிரதிவாதி 1.9.2005 தேதியிட்ட காசோலை மூலம் ரூ. 1,00,000/-த்தை வாதிக்கு செலுத்தினார். வாதி பாக்கித் தொகையான ரூ. 1,50,000/-ஐ வட்டியுடன் வசூலித்து தரக் கேட்டு இவ்வழக்கை 25.1.2007ல் தாக்கல் செய்தார்.

**எதிர் வழக்குரையில் கண்டுள்ள சங்கதிகளின் சுருக்கம் :**

வாதியுடன் பிரதிவாதி வியாபார பரிவர்த்தனை வைத்திருந்தார். ஆனால் வியாபாரம் 15.9.2001 வரைதான் நீடித்தது. அதன் பின்னர் வழக்கின் தரப்பினர்களுக்கிடையே வியாபாரப் பரிவர்த்தனைகள் எதுவும் இல்லை. 26.1.2005 ல் பிரதிவாதி தன் பொறுப்பை ஒப்புக்கொண்டதாக கூறுவது உண்மையில்லை. வாதியின் வழக்கு காலாவதியால் பாதிக்கப்பட்டுள்ளது. 15.9.2001 லிருந்து மூன்று வருடத்திற்கு அப்பாற்பட்ட எந்த ஒரு ஒப்புகையும் வழக்கு காலாவதியாவதை பாதுகாக்காது. வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்படவேண்டும்.



Teachingninja.in

**வாதி தரப்பு சாட்சியம் :**

வா.சா.1 மட்டும் விசாரிக்கப்பட்டார். வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ. 6 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டது. வா.சா.1 வாதியின் வழக்கை ஆதரித்து சாட்சியமளித்தார். வா.சா.1 தன் சாட்சியத்தில் வியாபார பரிவர்த்தனை 15.9.2001 வரை மட்டும் நீடித்ததாக ஒப்புக்கொண்டார்.

வா.சா.ஆ. 1 - கணக்கு புத்தகம்

வா.சா.ஆ. 2 - 26.1.2005 தேதியிட்ட கடிதம்

வா.சா.ஆ. 3 - 15.2.2005 தேதியிட்ட காசோலை

வா.சா.ஆ. 4 - 1.9.2005 தேதியிட்ட காசோலை நகல்

வா.சா.ஆ. 5 - சட்ட அறிவிப்பு

வா.சா.ஆ. 6 - 1.9.2005 தேதியிட்ட பதில் அறிவிப்பு.

**பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சியம் :**

ஆவணங்கள் எதுவும் குறியீடு செய்யாமல் பி.சா.1 மட்டும் விசாரிக்கப்பட்டார்.

பி.சா.1 தன் சாட்சியத்தில் ரூ. 2,50,000/-த்தை வாதிக்கு கொடுப்பதாக ஒப்புக்கொண்டு தான் 26.1.2005 தேதியிட்ட கடிதத்தை வாதிக்கு அனுப்பினேன் என்றும் அதன் பின்னர் 15.2.2005 தேதியிட்ட ரூ. 1,00,000 க்கான காசோலையை கொடுத்ததாகவும், கடனை திரும்ப செலுத்த 1.9.2005 தேதியிட்ட காசோலையை கொடுத்ததாகவும் ஒப்புக் கொண்டிருக்கிறார்.

**வாதி தரப்பு வாதம் :**

(1) சாயம் மற்றும் ரசாயண பொருட்களை பிரதிவாதி வாதியிடம் வாங்கி வியாபாரம் வைத்துக்கொண்டார் என்ற அசல் வழக்கு மூலத்தின் அடிப்படையில் வாதி இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

(2) 15.9.2001 வரை மட்டுமே வியாபார நடவடிக்கை நீடித்தது என்றாலும், 26.1.2005 மற்றும் 1.9.2005 அன்று பிரதிவாதி தன் பாக்கியை ஒப்புக்கொண்டதால் வழக்கு காலவதியால் பாதிக்கப்படவில்லை. அந்த ஒப்புகையின் அடிப்படையில் வாதி புதிய வழக்கு மூலத்தை பெறுவார். வாதிக்கு இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்ய உரிமை இருக்கிறது.



Teachingninja.in

**Plaint averments :**

The defendant had been engaged in credit dealings with the plaintiff for the purchase of Dyes and Chemicals and as per the books of accounts maintained in the regular course of business by the plaintiff, the defendant is liable to pay a sum of Rs. 2,50,000/- as per the statement of account and after the payment of Rs. 1,00,000/- by the defendant by way of a cheque dated 01.09.2005, the defendant is liable to pay the suit amount with interest. The defendant had accepted his liability by way of a letter dated 26.01.2005 promising to pay the due. The defendant had issued a cheque dated 15.02.2005 for a sum of Rs. 1,00,000/- payable to the plaintiff and as the cheque got bounced, the plaintiff had issued a notice for initiating action against the defendant under the Negotiable Instruments Act and after the receipt of the said notice, the defendant by way of a reply notice dated 01.09.2005 had acknowledged his liability and in fact, he has also paid a sum of Rs. 1,00,000/- by way of a Cheque dated 1.9.2005. The plaintiff filed this suit on 25-01-2007 for recovery of the balance of Rs 1,50,000/- with accrued interest.

**Averments in written statement :**

The defendant had business transaction with the plaintiff. However the business transaction lasted only till 15.09.2001 and thereafter, there had been no business transaction between the parties. The acknowledgement of the liability on the part of the defendant on 26.01.2005 is not true. The suit laid by the plaintiff is barred by limitation and any acknowledgement of liability beyond the period of three years from 15.09.2001 would not save the suit from the point of limitation and accordingly, the defendant prayed for the dismissal of the plaintiff's suit.

**Evidence on the side of plaintiff :**

P.W.1 was alone examined. EX Al TO A6 were marked. P.W.1 supported the case of the plaintiff. P.W.1 has admitted that the transaction lasted till 15.09.2001.

EX-Al - Account Book

EX-A2 - Letter dated 26.1.2005

EX-A3 - Cheque dated 15.2.2005

EX-A4 - Cheque dated 1.9.2005 (copy)

EX-A5 - Legal notice

EX-A6 - Reply notice dated 1.09.2005



Teachingninja.in

**Evidence on the side of defendant :**

D.W.1 was alone examined without marking any documents.

D.W.1, in his evidence, has admitted that the defendant issued a letter dated 26.01.2005 promising to pay a sum of Rs. 2,50,000/- to the plaintiff and thereafter, he had issued a cheque dated 15.02.2005 for a sum of Rs. 1,00,000/- and the defendant had issued a cheque dated 01.09.2005 towards the payment of the debt.

**Contention on the side of plaintiff :**

(1) The plaintiff has laid the suit on the original cause of action viz., the business dealings made by the defendant with the plaintiff for the purchase of dyes and chemicals.

(2) Even if the fact that the transaction had lasted till 15.09.2001 is correct, when the defendant had acknowledged his liability on 26.1.2005 and 01.09.2005, the suit is not barred by limitation and on the basis of the same, the plaintiff would acquire a fresh cause of action and entitled to maintain the suit.

4. **பிராதில் கண்ட சங்கதிகளின் சுருக்கம் :**

1ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்தின் உரிமையாளர். மாத வாடகை ரூ. 15,000/-க்கு 1ம் பிரதிவாதி வாதிக்கு எழுதிக் கொடுத்த 12.3.2015 தேதியிட்ட பதிவு வாடகை ஆவணம் மூலம் வாதி தாவா சொத்தை அனுபவம் செய்து வருகிறார். வாடகை பாக்கி எதுவும் இல்லாமல் வாதி ஒழுங்காக வாடகையை செலுத்திவருகிறார். இரண்டாம் பிரதிவாதியான வங்கி தாவா சொத்தின் மீது 1ம் பிரதிவாதிக்கு கடன் கொடுத்ததாக கூறி 3ம் பிரதிவாதியுடன் சேர்ந்து கொண்டு வாதியை தாவா சொத்திலிருந்து வெளியேற்ற முயற்சி செய்து வருகிறார். சட்டப்படியல்லாமல் வாதியை வெளியேற்ற முடியாது. ஆகவே வாதியின் அமைதியான அனுபவத்தை 2, 3 பிரதிவாதிகள் இடையூறு செய்யக்கூடாது என நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம். வாதி இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

1ம் பிரதிவாதி தோன்றாத் தரப்பினராக இருந்து வருகிறார்.



Teachingninja.in

2ம் பிரதிவாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டு 3ம் பிரதிவாதியால் ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட எதிர் வழக்குரையின் சங்கதிகளின் சுருக்கம் :

1ம் பிரதிவாதி 2ம் பிரதிவாதி வங்கியிடமிருந்து வாங்கிய கடன் தொகையான ரூ. 15 லட்சத்தை வசூலிப்பதற்காக SARFAESI சட்டத்தின் கீழ் 2ம் பிரதிவாதி நடவடிக்கை எடுத்திருக்கிறார். 1ம் பிரதிவாதி 8.4.2016 ல் தாவா சொத்தை 2ம் பிரதிவாதியிடம் அடமானம் வைத்தார். பொது ஏலத்தில் 3ம் பிரதிவாதி தாவா சொத்தை வாங்கி கிரயச் சான்றிதழை பெற்றிருக்கிறார். அந்த கிரயச் சான்றிதழின் அடிப்படையில் 3ம் பிரதிவாதியை சொத்தின் உடைமையில் வைக்க வேண்டும். தாவா சொத்திலிருந்து காலி செய்யும்படி 2, 3 பிரதிவாதிகள் வாதியிடம் கேட்டதற்கு, வாதி 1ம் பிரதிவாதியுடன் சேர்ந்து கொண்டு இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார். இவ்வழக்கு உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் நிலைநிற்கத்தக்கதில்லை. வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும்.

வாதி தரப்பு சாட்சியம் :

வா.சா.1 மட்டும் விசாரிக்கப்பட்டு வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.3 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டது. வா.சா.1 தன் முதல் விசாரணை மற்றும் குறுக்கு விசாரணையில் பிராதில் உள்ள விபரங்களையே கூறியிருக்கிறார்.

வா.சா.ஆ.1 - 12.3.2015 தேதியிட்ட வாடகை ஆவணம்.

வா.சா.ஆ.2 - வாடகை மற்றும் அடமான ஆவணத்தை காட்டக்கூடிய வில்லங்க சான்றிதழ்.

வா.சா.ஆ.3 - 8.4.2016 தேதியிட்ட அடமான ஆவண நகல்.

2, 3 பிரதிவாதிகள் தரப்பு சாட்சியம் :

பி.சா.1 மட்டும் விசாரிக்கப்பட்டு பி.சா.ஆ.1 குறியீடு செய்யப்பட்டது. பி.சா.ஆ.1 - 3ம் பிரதிவாதிக்கு கொடுக்கப்பட்ட கிரயச் சான்றிதழ். பி.சா.1 தன் முதல் மற்றும் குறுக்கு விசாரணையில் எதிர் வழக்குரையில் கண்டுள்ள சங்கதிகளையே கூறியிருக்கிறார்.

**Plaint averments :**

The first defendant is owner of the suit property. The plaintiff has been in possession and enjoyment of the suit property by means of a registered lease deed dated 12.3.2015 executed by the first defendant in favour of the plaintiff on a monthly rental of Rs 15,000/. The plaintiff has been regular in the payment of rent without any default. The second defendant Bank claiming to have advanced the loan amount to the first defendant against the suit property, is attempting to dispossess the plaintiff from the suit property colluding with the 3rd defendant. The plaintiff cannot be dispossessed except under due process of law. Hence, this is a suit for permanent injunction to restrain the 2nd and 3rd defendants from interfering with the peaceful possession of the plaintiff.

1st defendant remained in ex parte.



Teachingninja.in

**Averments of written statement filed by 2nd defendant and adopted by the 3rd defendant :**

The 2nd defendant initiated recovery proceedings under SARFAESI Act to recover the loan amount of Rs 15 lakhs availed by the 1st defendant from the 2nd defendant bank. The 1st defendant mortgaged the suit property with the 2nd defendant on 8.4.2016. The authorized officer of the bank brought the suit property for sale under the above Act. The 3rd defendant purchased the suit property in public auction held and got a sale certificate. The 3rd defendant shall be put in possession of the suit property in pursuance of sale certificate. When the 2nd and 3rd defendants asked the plaintiff to vacate the suit property, he has filed this suit colluding with the 1st defendant. The suit is not maintainable before the Civil Court. The suit is liable to be dismissed

**Evidence on the side of plaintiff :**

P.W.1 was alone examined marking EX-Al to A3. He reiterated the plaint averments in his chief examination as well as cross examination.

EX – A1 Lease deed dated 12.3.2015
EX - A2 Encumbrance certificate showing lease and mortgage deed
EX - A3 Copy of mortgage deed dated 8.4.2016

**Evidence on the side of 2nd and 3rd defendants :**

D.W.1 was alone examined marking EX-B1 alone.

EX - B1 Copy of sale certificate issued to the 3rd defendant. D.W.1 reiterated the averments found in the written statement, in his chief examination as well as cross examination.

---



Teachingninja.in

SEAL

Teachingninja.in



Teachingninja.in