<u>கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், பொள்ளாச்சி</u>
<u>முன்னிலை: திருமதி.P.சுபாஷினி, பி.ஏ., பி.எல்.,</u>
<u>கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, பொள்ளாச்சி</u>

<u>2022 ஆம் ஆண்டு மார்ச் திங்கள் 08 ஆம் நாள் செவ்வாய்கிழமை</u>
<u>ஐ.ஏ.எண்.03/2019 Renumbered as ஐ.ஏ.05/2022 இன்</u>
<u>அ.வ.எண்.33/2019</u>

1) R.வேலுச்சாமி
2) R.ரத்தினசாமி ... மனுதாரர்கள்/வாதிகள்
(இ.ம.எண்.4/2021 நாள்:21.10.2021
உத்தரவின்படி திருத்தம் செய்யப்பட்டது)

/எதிர்/

K.செந்தில்குமார் ... எதிர்மனுதாரர்/ பிரதிவாதி

இம்மனுவானது கடந்த 28.02.2022 தேதியன்று இறுதி விசாரணைக்கு உட்படுத்தப்பட்டு மனுதாரர்களின் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.M.செந்தில்குமார் அவர்கள் முன்னிலையாகியும், எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.E.N.துரை அவர்கள் முன்னிலையாகியும், இரு தரப்பு வாதங்களை கேட்டும் ஆவணங்கள் மற்றும் சாட்சியங்களை பரிசீலனை செய்தும், இன்று இந்நீதிமன்றம் கீழ்க்கண்டவாறு வழங்கிடும்...

<u>ஆணையுரை</u>

இம்மனுவானது, தாவா சொத்துக்களில் உள்ள பௌதீக தன்மைகளையும், அதில் உள்ள தன்மையினையும், 15.12.1970 தேதியிட்ட கிரய ஆவணம் மற்றும் வருவாய் ஆவணங்களின்படி, பார்வையிட்டும், ஒரு தகுதி வாய்ந்த நில அளவையர் உதவியுடன் தாவா சொத்தினை அளந்து அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்ய ஏதுவாக நீதிமன்ற ஆணையர் ஒருவரை நியமனம் செய்து உத்தரவிட வேண்டி உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம் கட்டளை 26, விதி 9 மற்றும் பிரிவு 151–ன்படி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2) <u>மனுதாரரின் மனு சங்கதியின் சுருக்கம் :</u>

மனுவின் மனுதாரர்கள் அசல் வழக்கில் வாதிகள் ஆவார்கள். தாவா சர்வே எண்ணான 75/3 சொத்தானது முதலில் ராமசாமி என்பவருக்கு சொந்தமாக இருந்து, அதற்கு கீழ்புறம் உள்ள புலஎண் 75/5 கிணறு உள்ள சொத்து மற்றும் மேல்புறம் உள்ள புலஎண் 76ல் உள்ள சொத்தும் மனுதாரர்களின் தாய்வழி பாட்டி துளசியம்மாளுக்கும் மேல்புறம் உள்ள சர்வேஎண் 76 சொத்து மனுதாரர்களின் தாயார் மயிலாத்தாளுக்கும் சர்வேஎண் 77 மற்றும் 76ல் கண்ட சொத்து மனுதாரர்களுக்கும் சொந்தமான சொத்துக்கள் ஆகும். மேற்படி, சர்வே எண்.75/5 உள்ள சொத்தில் உள்ள கிணற்றிலிருந்து தான் சர்வே எண்.75/3–க்கு மேல்புறத்திலுள்ள சர்வே எண்.76 மற்றும் 77 சொத்திற்கு தண்ணீர் பாய்ச்ச வேண்டி இருந்துள்ளது. அதனால் மனுதாரர்கள் மட்டும் போகவர உள்ள தடமாகவும் பாசனத்துக்காக பைப்லைன்கள் போட்டு பயன்படுத்தி கொள்ளவும் வேண்டி மனுதாரர்களின் தகப்பனார் மனுசொத்தின் மத்தியில் உள்ள தடம் பகுதியினை மட்டும் 15.12.1970–ல் கிரையம் பெற்றார். மேற்படி, தடத்தில் சுமார் 6 அடி ஆழத்தில் பைப்லைன்கள் போட்டு 1970 முதல் நாளது தேதிவரை மனுதாரர்கள் பாசனத்திற்காகவும் தடபாத்தியத்திற்காகவும் அனுபவித்து வருகிறார்கள். மேலும், புல எண்.75/5–ல் உள்ள கிணறு உள்ள சுற்றுபகுதியினை பொறுத்து மனுதாரர்களின் பாட்டி எந்தவொரு ஏற்பாடும் செய்துவைக்காமல் இறந்துவிட்ட படியால் அவரது இறப்பிற்கு பிறகு அவரது ஒரே வாரிசான மனுதாரர்களின் தாயார் மயிலாத்தாளுக்கு சொத்து கிடைக்கப்பெற்றது. மேற்படி, சொத்தை மயிலாத்தாள் மனுதாரர்களுக்கு செட்டில்மெண்ட் மூலம் எழுதி கொடுத்துள்ளார். தாவா சொத்து பகுதியில் உள்ள தடத்திற்கு தென்வடல் இருபுறமும், கிழமேல் வரிசையிலும், மேற்புற பகுதிகளான மனுதாரர்களுக்கு சொந்தமான பகுதிகளிலும் தென்னை மரங்கள் இருந்தாலும், தாவா சொத்து தடம் பகுதியில் தென்வடல் இருபுறமும் உள்ளது போல் மெயின்ரோடு வரை தென்புறம் சுமார் 23 தென்னை மரங்களும், வடபுறம் 21 தென்னை மரங்களும்

நீண்ட காலமாக இருந்து வருகிறது. தாவா சர்வே எண்.75/3–ல் உள்ள முழு சொத்தினையும், தாவா சொத்து நீங்கலாக, இந்த பிரதிவாதி மீனாட்சி வகையறாவிடமிருந்து, கடந்த 10.07.2018 தேதியில் கிரயம் பெற்றுள்ளார். மேற்படி கிரயப் பத்திரத்தில் கண்டுள்ள சொத்து விவரத்தில் கிணறு பகுதியினை ஒட்டியுள்ள சர்வே எண்.75/3–ல் மத்தியில் கிழமேலாக 166 லிங்ஸ் நீலத்திலும் 12 லிங்ஸ் அகலத்திலும் உள்ள சொத்து அதன் நான்கெல்லையினை கட்டுப்படுத்தி உள்ளது என்பதை மறைத்து கிரயப்பத்திரத்தினை பிரதிவாதி ஏற்படுத்தி இருக்கிறார். அவ்வாறு 1970–ம் ஆண்டு முதல் 2018 வரை அதாவது இந்த பிரதிவாதி தாவா சர்வே எண்ணில் கிரயம் பெறும் வரை, எந்த இடையூறும் கிடையாது என்றும், இந்த பிரதிவாதி கிரையம் பெற்று செப்டம்பர் 2018–ல் தாவா சொத்தில் மனுதாரர்களின் அனுபவத்தில் உள்ள தாவா தடம் பகுதினை அழித்து, மனுதாரர்களுக்கு இடையூறு செய்யும் வகையில் தாவா தடப்பகுதிக்கு வட பகுதியில் உள்ள இரண்டு கூரை குடியிருப்புகளை அகற்றி பொக்லைன் இயந்திரம் மூலம் தட பகுதியினையும் அழிப்பதற்கு பிரதிவாதி முயற்சி செய்தார். மேற்படி, பிரதிவாதியின் செயல் சட்டத்திற்கு புறம்பானது என சொல்லி, மனுதாரர்கள் பிரதிவாதியின் செயலை தடுத்து நிறுத்தினார்கள். மனுதாரர்களின் தகப்பனார் ராமசாமி முதலியார் கிரயம் பெற்றுள்ள தட பகுதி சர்வே எண்.75/5–ல் உள்ள கிணற்றிக்கு நேராக அடுத்த மேல்புறத்தில் உள்ள சர்வே எண்.75/3–ல் உள்ள மத்திய பகுதியாகும். அந்த பகுதியின் வழியாகத் தான் சுமார் 40 ஆண்டுகளுக்கு மேலாக பாசனம் செய்து அனுபவித்து வருகிறார்கள். இந்நிலையில் பொய்யான விபரங்கள் பலவற்றை உள்ளடக்கி, மனுதாரர்கள் பெயரில் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் அ.வ.எண்.360/2018 என உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரத்திற்காக பிரதிவாதி அசல் வழக்கு தாக்கல் செய்து நிலுவையில் இருந்து வருகிறது. எதிர்மனுதாரரின் சொத்துக்கும் மனுதாரர்களின் தடத்திற்கும் எந்த ஒரு தொடர்பும் இல்லை. தாவா சொத்துக்கள் தொடர்பாக அளவீடுகளில் பிரச்சனை இருப்பதாக எதிர்மனுதாரர் சொல்வதால் தாவா

சொத்துக்களில் உள்ள பௌதீக தன்மைகளிலும் அதில் உள்ள தன்மையினையும் 15.12.1970 தேதியிட்ட கிரைய ஆவணம் மற்றும் வருவாய் ஆவணங்கள் படி, பார்வையிட்டும், ஒரு தகுதி வாய்ந்த நில அளவையர் உதவியுடன் தாவா சொத்தினை அளந்து வரைபடம் மற்றும் அறிக்கை தாக்கல் செய்ய ஏதுவாக ஒரு நீதிமன்ற ஆணையரை நியமனம் செய்யவேண்டி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3) <u>எதிர்மனுதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள எதிருரை சங்கதியின் சுருக்கம்</u> :

15.12.1970ம் தேதிய கிரைய சாசனத்தில் கண்டுள்ளபடி மனுதாரர்களுக்கு சேர்வைக்காரன்பாளையம் கிராமத்தில் உள்ள புலஎண் 75/3ன் தென்புற பகுதியில் மட்டுமே பாத்தியம் உள்ளது. மனுதாரர்களுக்கு மேற்படி புல எண்ணில் எதிர்மனுதாரரின் சொத்திற்கு நடுவில் எந்த உரிமையும் இல்லை. 15.12.1970 தேதிய கிரைய ஆவணத்தின்படி புலஎண்.75/3ன் மத்தியில் தடம் இருப்பதாக கூறி புதிதாக வண்டித்தடம் அமைக்க மனுதாரர்கள் முயற்சித்து வருகிறார்கள். இந்த எதிர்மனுதாரர் அசல் வழக்குஎண்.360/2018 என்ற வழக்கை தாக்கல் செய்து அதில் ஐஏ. எண்.1508/2018 என்ற மனுவில் நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்யப்பட்டு அவர் மனுதாரர்கள் மற்றும் எதிர்மனுதாரரின் சொத்துக்களை பார்வையிட்டு அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்துள்ளார். மேற்படி அறிக்கை மற்றும் வரைபடத்தில் அவர் S, S1, S2 and S3 (மனுதாரர்களின் சொத்தான புலஎண் 76) மற்றும் E, F ,G and H (எதிர்மனுதாரரின் சொத்தான புலஎண் 75/3) ஆகிய புள்ளிகளை குறிப்பிட்டு அவை புதிதாக உருவாக்கப்பட்டது என்றும் அதில் வண்டிகள் சென்றதற்கான அடையாளங்கள் எதுவும் இல்லை என்றும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. புலஎண் 75/3ன் தென்புற பகுதியிலேயே வண்டிகள் சென்றதற்கான அடையாளங்கள் காணப்படுவதாகவும் தெரிவித்துள்ளார். மேற்படி அசல்வழக்குஎண்.360/2018 வழக்கில் நீதிமன்ற ஆணையர் சொத்தினை பார்வையிடும் போது 1ம் மனுதாரரும் அவரது மகனும்

உடன் இருந்தனர். உண்மையில் மனுதாரர்கள் குறிப்பிடுவது போல் தடம் மற்றும் பைப்லைன் இருந்திருந்தால் அதை நீதிமன்ற ஆணையரிடம் தெரிவித்திருக்கலாம். ஆனால் மனுதாரர்கள் அவ்வாறு தெரிவிக்கவில்லை. மேற்படி நீதிமன்ற ஆணையர் அறிக்கைக்கும் மனுதாரர்கள் எந்த ஒரு ஆட்சேபணையும் செய்யவில்லை. வழக்கின் விசாரணையை காலதாமதப்படுத்த வேண்டும் என்பதற்காகவே இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. இம்னுவில் நீதிமன்ற ஆணையரை நியமித்து உத்தரவிடும் பட்சம் மனுதாரர்கள் மற்றும் எதிர்மனுதாரரின் சொத்துக்கள் இரண்டையும் பார்வையிட்டு 15.12.1970 கிரைய சாசனத்தில் உள்ள அளவீடுகளின் படியும் மனுதாரர்கள் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் கிரையம் பெற்றுள்ள ஆவணங்களின்படியும் அளப்பதற்கு உத்தரவிடவேண்டும் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

4) இரு தரப்பும் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

5) இம்மனுவில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டிய பிரச்சினை என்னவெனில் இம்மனு அனுமதிக்கத்தக்கதா? இல்லையா? என்பதே.

6) <u>பிரச்சினை :</u>

இரு தரப்பிலும் ஆவணங்கள் எதுவும் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை.

மனுதாரர்கள் தரப்பில் எடுத்துரைக்கப்பட்ட சங்கதிகளை இந்நீதிமன்றம் தீர பரிசீலனை செய்ததில், இம்மனுவானது மனுதாரர்களால் தாவா சொத்துக்களில் அளவீடுகளில் பிரச்சனை இருப்பதாக பிரதிவாதி குறிப்பிடுவதால் நீதிமன்ற ஆணையரை நியமனம் செய்து தாவா சொத்துக்களை கிரைய ஆவணம் மற்றும் வருவாய்துறை ஆவணங்களின்படி நிலஅளவையர் உதவியுடன் அளந்து அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்ய உத்தரவிடவேண்டும் என்று குறிப்பிடப்பட்டது. எதிர்மனுதாரர் தாக்கல் செய்துள்ள அசல்வழக்குஎண்.360/2018 என்ற வழக்கில் நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்யப்பட்டு தாவா சொத்துக்களை பார்வையிட்டு அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்தார் என்றும் மேற்படி அறிக்கை மற்றும் வரைபடத்திற்கு

மனுதாரர்கள் தரப்பில் எந்த ஒரு ஆட்சேபணையும் செய்யவில்லை என்றும் நீதிமன்ற ஆணையரை நியமித்து மனு அனுமதிக்கப்படும் பட்சத்தில் மனுதாரர்கள் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் இருவருடைய சொத்துக்களையும் அளந்து அறிக்கை தாக்கல் செய்ய உத்தரவிட வேண்டும் என்றும் தெரிவிக்கப்பட்டது.

7) இவ்வழக்கின் தன்மையை பரிசீலணை செய்யும் போது அசல்வழக்கானது தடம் சம்பந்தப்பட்டதாகவும், அதன் அளவீடுகள் சம்பந்தப்பட்டதாகவும் உள்ளது. மனுதாரர்கள் தரப்பில் புலஎண் 75/3 ன் சொத்தின் மத்தியில் தடம் உள்ளதாகவும் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் புலஎண்.75/3 ன் தென்புறத்தில் தான் மனுதாரர்களுக்கு தடம் உள்ளதாகவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இதுகுறித்து மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றம் 2021 (1) MLJ 267

Fawzunissa

Vs

Indian Hotels CO., Ltd., Rep by its Managing Director Mumbai and another என்ற வழக்கில் பத்தி 11 ல் Whenever there is a dispute regarding boundaries or physical features of the property or any allegation of encroachment as narrated by one party and disputed by another party, the facts have to be physically verified, because, the recitals of the documents may not reveal the true facts and measuring of land on the spot by a Surveyor may become necessary. It is always better if the parties are allowed to adduce evidence at the stage of trial for better appreciation of the facts which will help the Court in effectively deciding the main dispute between the parties.

ஒரு சொத்து குறித்து எல்லைகள் தொடர்பாகவோ அல்லது பௌதீக தன்மை தொடர்பாகவோ ஆக்கிரமிப்பு தொடர்பாகவோ ஒரு தரப்பில் தெரிவிக்கப்படும் சங்கதிகளை மறுதரப்பினர் மறுக்கும் பட்சத்தில் அந்த வழக்கில் நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்யலாம் என்று தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

8) இம்மனுவில் மனுதாரர்கள் மற்றும் எதிர்மனுதாரருக்கிடையே அளவீடுகளிலும் மற்றும் தடம் அமைந்துள்ள பகுதி குறித்தும் பிரச்சனை இருப்பது தெரிய வருகிறது. எனவே இம்மனுவில் நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்யப்பட்டால் அது அசல்வழக்கினை தீர்மானம் செய்வதற்கு ஏதுவாக இருக்கும் என்பதால் இம்மனு அனுமதிக்கப்படவேண்டும் என்று இப்பிரச்சனைக்கு தீர்வு காணப்படுகிறது.

9) முடிவில் இம்மனு அனுமதிக்கப்பட்டு வழக்கறிஞர் திருமதி C.Bhuvana MS.2258/2005 என்பவர் நீதிமன்ற ஆணையராக நியமனம் செய்யப்பட்டு மனுசொத்தை தகுதி வாய்ந்த தாலூக்கா நில அளவையர் உதவியுடன் இருதரப்பினருக்கும் அறிவிப்பு கொடுத்து விட்டு இருதரப்பிலும் அளிக்கப்படும் குறிப்பாணைகள்படியும் மற்றும் மனுதாரர்கள் மற்றும் எதிர்மனுதாரரின் சொத்துக்களை 15.12.1970 கிரைய ஆவணங்கள் படியும், வருவாய்துறை ஆவணங்கள் படியும் அளந்து, அதன் பௌதீக தன்மையை பொறுத்து அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என்று உத்தரவிடப்படுகிறது. நீதிமன்ற ஆணையரின் ஊதியம் ரூ.7,500/– நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு மேற்படி, தொகையானது மனுதாரர்கள் தரப்பில் நேரடியாக நீதிமன்ற ஆணையருக்கு வழங்க வேண்டும் என்றும் உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத் தொகை இல்லை.

10) இறுதியில், இம்மனு அனுமதிக்கப்பட்டு உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத் தொகை இல்லை.

இந்த உத்தரவு என்னால் நேரடியாக தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்ததை, என்னால் பிழை நீக்கம் செய்து 2022ம் ஆண்டு மார்ச் திங்கள் 8ம் நாளான இன்று என்னால் அவையறிய பகரப்பட்டது.

(ஒப்பம்)/– P. சுபாஷினி
கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
பொள்ளாச்சி.

<u>மனுதாரர்கள் மற்றும் எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பு</u>
<u>சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள் :</u>

... இல்லை ...

(ஒப்பம்)/– P. சுபாஷினி
கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
பொள்ளாச்சி.

அசல் / வரைவு ஆணையுரை
ஐ.ஏ.03/2019 Renumbered as
ஐ.ஏ.05/2022 இன் ஓ.எஸ்.33/2019
நாள்.08.03.2022
கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம்,
பொள்ளாச்சி.