<u>கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், பொள்ளாச்சி</u>
<u>முன்னிலை : திரு.N.பாரதிராஜன், பி.ஏ., பி.எல்.,</u>
<u>கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, பொள்ளாச்சி</u>

<u>2023ம் ஆண்டு ஜனவரி திங்கள் 10 ஆம் நாள் செவ்வாய்கிழமை</u>
<u>இ.ம.எண்.02/2022 இன் அ.வ.எண்.180/2022</u>

ரத்தினம் ... மனுதாரர்/வாதி

/ எதிர் /

1) தங்கவேல்
2) ஞானசேகர் ... எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள்

இம்மனுவானது கடந்த 03.01.2023 அன்று என் முன்பு இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.K.தங்கரத்தினம் அவர்கள் ஆஜராகியும், 1ம் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.K.A சுப்பிரமணியன் அவர்கள் ஆஜராகியும், 2ம் எதிர்மனுதாரர் தோன்றாதரப்பினர் ஆக்கப்பட்டும் இரு தரப்பிலும் எடுத்துரைக்கப்பட்ட வாதங்களின்படியும், ஆவணங்களின்படியும், இந்நீதிமன்றம் இன்று வழங்கிடும் கீழ்க்கண்ட...

<u>ஆணையுரை</u>

எதிர்மனுதாரர்கள் ஆக்கிரமிப்புச் செய்துள்ள மனு பி,சி செட்யூல் சொத்துக்களில் மேற்கொண்டு அபிவிருத்தி, கட்டுமானம் எதுவும் செய்யக்கூடாது என இவ்வழக்கு முடியும் வரை இடைக்கால உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்க கோரி உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம் கட்டளை 39 விதி 1 மற்றும் 2ன் கீழ் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2) <u>மனு சங்கதிகளின் சுருக்கம் :</u>

இம்மனுவின் மனுதாரர் அசல் வழக்கில் வாதி ஆவார். மனுச்சொத்து ஆதியில் ஒரு நாச்சிமுத்துக்கவுண்டர் மகன் காளியப்பகவுண்டர் என்பவருக்கு பிதுரார்ஜித வகையில் பாத்தியப்பட்டு அவர் அனுபவித்து வந்தார். மேற்படி

காளியப்ப கவுண்டர் தனது மனைவி வள்ளியம்மாள் மற்றும் மக்கள் சிவராஜ், தங்கவேல், சிவபாக்கியம், ராமலிங்கம் ஆகியவர்களை தனது வாரிசுகளாக விட்டுவிட்டு கடந்த 22.12.2014 ம் தேதியில் காலமாகிவிட்டார். பிறகு அவரது மேற்சொன்ன வாரிசுகள் கடந்த 19.07.2021 ம் தேதியில் மனுதாரருக்கு சொத்தை கிரையம் செய்து கொடுத்துவிட்டனர். அதன்படி வழக்குச் சொத்துக்களை மனுதாரர் அவரது சுவாதீனத்தில் வைத்து அனுபவம் செய்து வருகிறார். மனுச்சொத்துக்கள் சீ.மலையாண்டிபட்டணம் கிராமத்தில் உள்ள காலியிடம் ஆகும். மனுதாரர் திருப்பூர் மாவட்டம், கோழிக்குட்டை கிராமத்தில் வசித்துவருகிறார். எதிர்மனுதாரர் மனுச்சொத்தின் அருகில் வசித்து வருவதால் மனுதாரர் வழக்கு சொத்தில் வசித்து வருவதில்லை என்பதை தங்களுக்கு சாதகமாக பயன்படுத்தி கடந்த 2021 டிசம்பர் மாதத்தில் மனுதாரரின் சொத்துக்களில் ஆக்கிரமிப்புகள் செய்துள்ளனர்.

2.2) மனு ஏ அட்டவணை சொத்தில், 1 ம் எதிர்மனுதாரர் ஆக்கிரமிப்பு செய்துள்ள பகுதி மனு பி அட்டவணையாகவும், 2 ம் எதிர்மனுதாரர் ஆக்கிரமிப்பு செய்துள்ள பகுதி மனு சி அட்டவணை சொத்தாகவும் காட்டப்பட்டுள்ளது. 1 ம் எதிர்மனுதாரர் மனு சொத்துக்களின் வடபுறப்பகுதியில் குடியிருப்பு கட்டிடம் கட்டியுள்ளார். ஆக்கிரமிப்புச் சொத்துக்களில் அபிவிருத்தி செய்யும் காரியங்களிலும் ஈடுபட்டு வருகிறார். 2 ம் எதிர்மனுதாரர் கட்டிடம் கட்ட அஸ்திவாரம் அமைத்துள்ளார். வழக்குச் சொத்து மற்றும் அதில் எதிர்மனுதாரர்கள் செய்துள்ள ஆக்கிரமிப்புகள் வழக்குரையுடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் குறிப்பிட்டுக் காட்டப்பட்டுள்ளன. மேற்படி எதிர்மனுதாரர்கள் மனு பி,சி சொத்துக்களில் மேலும் கட்டிடம் கட்டாமல் இருப்பதற்காக இடைக்கால உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3) **<u>1ம் எதிர்மனுதாரரின் எதிருரையின் சுருக்கம்</u>** :

1ம் எதிர்மனுதாரர் தனக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களில் ஒரு பகுதி சொத்துக்களை கிரையம் கொடுத்து போக மீதமுள்ள 63 சதுரமீட்டர் பரப்பில் உள்ள இடத்தில் சுமார் 3 ஆண்டுகளுக்கு முன்பு வீடு கட்டி தற்போது மின் இணைப்பு பெற்று அனுபவித்து வருகிறார். நீதிமன்ற ஆணையர் வழக்கு சொத்தை பார்வையிட்டு அளவீடு செய்தபோது 1ம் எதிர்மனுதாரரின் வீட்டை அளக்கவில்லை. மேலும், 1ம் எதிர்மனுதாரரின் வீட்டைப் பொறுத்தும் தனது அறிக்கையில் எவ்வித அளவீடுகளையும் குறிப்பிடவில்லை. எனவே, ஆணையரின் அறிக்கை ஒருதலைப்பட்சமானது. மேலும், ஆணையர் தனது அறிக்கையில் 1ம் எதிர்மனுதாரர் இடத்தில் கட்டுமானப் பொருடகள் உள்ளதாகத் தெரிவித்துள்ளார். அது ஏற்புடைதல்ல.

3.2) 1ம் எதிர்மனுதாரர் எதிருரையுடன் தனது சொத்து பத்திரம் மற்றும் தான் விற்ற சொத்துக்களுக்கான வில்லங்க விபரம் அடங்கிய ஒரு வில்லங்க சான்றினையும் தாக்கல் செய்துள்ளார். இவ்வாறான சூழ்நிலைகளில் 1ம் எதிர்மனுதாரருக்கு பாத்தியமில்லாததும், மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்டதுமான சொத்துக்களிலும் ஆக்கிரமிப்பு செய்துள்ளார் என மனுதாரர் கோருவது ஏற்புடையதல்ல. 1ம் எதிர்மனுதாரர் 3 வருடங்களுக்கு முன்னர் வீடு கட்ட ஆரம்பித்த போதோ அல்லது வீடுகட்டி முடித்தபோதோ மனுதாரர் எவ்வித ஆட்சேபணையும் செய்யவில்லை. தற்போது 1ம் எதிர்மனுதாரர் கட்டியுள்ள வீடும் மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்டது எனத்தெரிவித்து இடைக்கால உறுத்துக்கட்டளை கோரியிருப்பது சரியில்லை. 1ம் எதிர்மனுதாரரால் கட்டப்பட்டுள்ள வீடு அவருக்கு தனித்துப் பாத்தியப்பட்ட வீடாகும். 1ம் எதிர்மனுதாரர் சுவாதீனத்தில் உள்ள சொத்துக்களின் உண்மையான அனுபவத்தை அளந்து உறுதி செய்யாமல் எவ்வித இடைக்கால உத்தரவும்

பிறப்பிக்க இயலாது. எனவே, இம்மனு எதிர்மனுதாரர்களின் செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்யப்படவேண்டும்.

4) 2ம் எதிர்மனுதாரர் தோன்றாதரப்பினர் ஆக்கப்பட்டுள்ளார்.

5) இருதரப்பும் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் பரிசீலக்கப்பட்டன.

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

7) பிரச்சினை :

மனு மற்றும் எதிருரையில் கண்டுள்ள சங்கதிகள் அதனுடன் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள ஆவணங்கள் மற்றும் இருதரப்பிலும் எடுத்துரைக்கப்பட்ட வாய்மொழி வாதங்களை இந்நீதிமன்றம் தீர பரிசீலனை செய்தது. மனுதாரர் தரப்பில் **ம.சா.ஆ.1** முதல் **ம.சா.ஆ.4** வரையான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் **எ.ம.சா.ஆ.1 மற்றும் எ.ம.சா.ஆ.2** வது ஆவணம் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. நீதிமன்ற சான்றாவணமாக **நீ.ம.சா.ஆ.1** மற்றும் **நீ.ம.சா.ஆ.2** ஆகிய ஆவணங்கள் குறியீட செய்யப்பட்டுள்ளன.

8) காளியப்ப கவுண்டருக்கு மனுச்சொத்து முதலில் பாத்தியப்பட்டிருந்து என ம.சா.ஆ.1 ஆன நத்தம் நிலவரித் திட்ட தூய சிட்டாவை பரிசீலனை செய்கையில் தெரியவருகிறது. அதன்பின் காளியப்பகவுண்டர் இறந்த பிறகு அவரது வாரிசுகளான வள்ளியம்மாள் வகையறாக்கள் வழக்கு சொத்தை கடந்த 19.07.2021ம் தேதியில் மனுதாரருக்கு கிரையம் செய்து கொடுத்துவிட்டனர் என்பது ம.சா.ஆ.2–ஐ கிரய பத்திரத்தை பரிசீலனை செய்கையில் தெரியவருகிறது. மேலும், மா.சா.ஆ.3 ஆன நத்தம் நிலவரித் திட்ட தூய சிட்டாவை பரிசீலனை செய்கையில் வழக்கு சொத்தின் பட்டா தற்போது மனுதாரர் பெயரில் உள்ளது என்பது தெரியவருகிறது.

9) மனுதாரர் தரப்பில், 1ம் எதிர்மனுதாரர் வழக்கு சொத்தின் வடபுறப்பகுதியில் ஆக்கிரமிப்பு செய்து குடியிருப்பு கட்டிடம் கட்டியுள்ளார் என்றும், ஆக்கிரமிப்புச் சொத்துக்களில் அபிவிருத்தி செய்யும் காரியங்களிலும் ஈடுபட்டு வருகிறார் என்றும், 2ம் எதிர்மனுதாரர் வழக்கு சொத்தில் ஆக்கிரமிப்பு செய்து கட்டிடம் கட்ட அஸ்திவாரம் அமைத்துள்ளார் என்றும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும், நீதிமன்ற ஆணையர் தாக்கல் செய்துள்ள அறிக்கை மற்றும் வரைபடத்தை பரிசீலனை செய்கையில், வழக்கு சொத்துக்களில் எதிர்மனுதாரர்கள் ஆக்கிரமிப்பு செய்துள்ளார்கள் என்பது தெரியவருகிறது. எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில், மேற்படி ஆணையர் அறிக்கை ஒருதலைப்பட்சமானது என ஆட்சேபணை தெரிவிக்கப்பட்டது. மேலும், மனுதாரர் மனுசொத்தை கிரையம் பெறுவதற்கு மூன்று வருடங்களுக்கு முன்பே 1ம் எதிர்மனுதாரர் வீடு கட்டியுள்ளார் என்று 1ம் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

10) ஆகவே, மனுதாரர் மனுச்சொத்துக்களில் சுவாதீனத்தில் உள்ளார் என்பதும், எதிர்மனுதாரர்கள் மனுச்சொத்துக்களில் ஆக்கிரமிப்பு செய்து கட்டுமானங்கள் மேற்கொண்டுள்ளார்கள் என்ற மனுதாரர் தரப்பு முதல்நோக்கு வழக்கு நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளது. எனினும், 1ம் எதிர்மனுதாரர் ஏற்கனவே வீடுகட்டி குடியிருந்து வருவதை கருத்தில் கொண்டு மனுச்சொத்துக்களில் உள்ளது உள்ளபடியே தொடரவேண்டும் எனவும், மேற்கொண்டு சொத்துக்களில் அபிவிருத்தி கட்டுமானங்கள் எதுவும் வழக்கு முடியும் வரை தொடரக்கூடாது என இடைக்கால உத்தரவு அளிப்பதே நீதியின் நலனுக்கு உகந்ததாக இருக்கும் என இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

11) முடிவில், இம்மனு அனுமதிக்கப்பட்டு மனுச்சொத்துக்கள் உள்ளது உள்ளபடியே தொடரவேண்டும் எனவும், எதிர்மனுதாரர்கள் மனு பி,சி செட்யூல்

சொத்துக்களில் மேற்கொண்டு எவ்வித அபிவிருத்தி, கட்டுமானமும் செய்யக்கூடாது என இவ்வழக்கு முடியும் வரை இடைக்கால உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்கி உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

இவ்வாணையுரை என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்து பிழை நீக்கம் செய்ததை 2023ம் ஆண்டு ஜனவரி திங்கள் 10ம் நாளான இன்று என்னால் அவையறிய பகரப்பட்டது.

(ஒப்பம்)/− N. பாரதிராஜன்
கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
பொள்ளாச்சி.

<u>மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில்</u>
<u>விசாரிக்கப்பட்ட சாட்சிகள் பட்டியல் :</u>

− இல்லை −

<u>மனுதாரர் தரப்பில் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ள சான்றாவணங்கள் :</u>

ம.சா.ஆ.1	27.04.2021	நாச்சிமுத்துகவுண்டர் மகன் காளியப்பகவுண்டருக்கு வழங்கப்பட்ட பட்டா எண் 309ன் நத்தம் நிலவரித்திட்ட தூய சிட்டா நகல்
ம.சா.ஆ.2	19.07.2021	வள்ளியம்மாள் வகையறாப்பேர்கள் மனுதாரருக்கு எழுதிக்கொடுத்த கிரயப்பத்திரம் சார்பதிவக நகல்
ம.சா.ஆ.3	19.11.2021	மாரிமுத்து மனைவி ரத்தினம் என்பவருக்கு வழங்கப்பட்ட பட்டா 309ன் நத்தம் நிலவரித்திட்ட தூய சிட்டா நகல்
ம.சா.ஆ.4	03.06.2011	சீ.மலையாண்டிபட்டணம் புல எண்304க்கு கிராம நிர்வாக அலுவலகரால் வழங்கப்பட் வரைபட நகல்

<u>1ம் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ள சான்றாவணங்கள் :</u>

எ.ம.சா.ஆ.1	24.10.2007	1ம் எதிர்மனுதாரர் பெயரில் உள்ள செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் சான்றிட்ட நகல்
எ.ம.சா.ஆ.2		வில்லங்க சான்றிதழ் சான்றிட்ட நகல்

<u>நீதிமன்ற சான்றாவணங்கள் </u>:

நீ.ம.சா.ஆ.1 மற்றும் நீ.ம.சா.ஆ.2		ஆணையர் அறிக்கை மற்றும் வரைபடம்

(ஒப்பம்)/– N. பாரதிராஜன்
கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
பொள்ளாச்சி.

அசல் / வரைவு ஆணையுரை

இ.ம.எண்.02/2022 இன் ஓ.எஸ்.180/2022

நாள் : 10.01.2023

கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம்,

பொள்ளாச்சி.