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

2023 ம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 11 ஆம் நாள் செவ்வாய்கிழமை
இ.ம.எண்.04/2022 இன் அ.வ.எண்.402/2017

1) சின்னு (இறப்பு)
2) C.ரவிக்குமார் ... மனுதாரர்கள்/வாதிகள்

/ எதிர் /

1) V.P.நல்லதம்பி
2) கவிமுத்துராஜ் ... எதிர்மனுதாரர்/பிரதிவாதிகள்

இம்மனுவானது கடந்த 23.06.2023 அன்று என் முன்பு இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது மனுதாரர்கள் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.P.குமரவேல் அவர்கள் ஆஜராகியும், 1ம் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.A.சுந்தரராஜ் அவர்கள் ஆஜராகியும், 2ம் எதிர்மனுதாரர் அசல் வழக்கில் தோன்றாதரப்பினர் ஆக்கப்பட்டும், இரு தரப்பிலும் எடுத்துரைக்கப்பட்ட வாதங்களின்படியும், ஆவணங்களின்படியும், இந்நீதிமன்றம் இன்று வழங்கிடும் கீழ்க்கண்ட....

ஆணையுரை

தகுதிவாய்ந்த நில அளவையர் உதவியுடன் நீதிமன்ற ஆணையர் அவர்களை நியமனம் செய்து மனு 1,2 அயிட்ட சொத்துக்களின் பௌதீக தன்மையை பார்வையிட்டு, நான்குபுற எல்லைகளை மனுதாரர்களுக்கு பாத்தியப்பட்ட கிரைய ஆவணங்களின்படியும், வருவாய்த்துறை ஆவணங்களிளன்படியும் அளவீடு செய்தும் அதன் அடிப்படையில் அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்ய உத்தரவிட வேண்டி உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம் கட்டளை 26, விதி 9 மற்றும் பிரிவு 151–ன் கீழ் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2) <u>மனு சங்கதியின் சுருக்கம்</u> :

மனுச்சொத்து விபரத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள அயிட்டம் 1 மற்றும் 2 சொத்துக்கள் ஆதியில் விவசாய நிலமாகும். அதன் பின்பு வழக்கு சொத்துக்கள் வீட்டுமனையிடங்களாக பிரிக்கப்பட்டு அரசால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனையிடங்களாகும். மனுசொத்துக்கள் அயிட்டம் 1 மற்றும் 2 சொத்துக்களை 1ம் மனுதாரரின் மனைவியும், 2ம் மனுதாரரின் தாயாருமான சரசம்மாள் (எ) சரஸ்வாதி கடந்த 24.02.2005 மற்றும் 12.12.2012 தேதிய கிரையப்பத்திரங்கள் மூலம் 1ம் எதிர்மனுதாரரிடமிருந்து கிரையம் பெற்றுள்ளார். பின்னர், மேற்படி சரசம்மாள் (எ) சரஸ்வதி கடந்த 22.01.2017 தேதியன்று மனுதாரர்களை வாரிசுகளாக விட்டுவிட்டு காலமாகிவிட்டார். மேற்படி சரசம்மாள் (எ) சரஸ்வதி காலமானதை பின்னிட்டு மனு சொத்துக்கள் அயிட்டம் 1 மற்றும் 2 மனுதாரர்களின் அனுபவ சுவாதீனத்தில் இருந்தது.

2.2) 2ம் எதிர்மனுதாரரின் சொத்து, வழக்கு சொத்திற்கு பக்கத்தில் உள்ளது. மனுச்சொத்திற்கும், 2ம் எதிர்மனுதாரருக்கும் எவ்வித சம்பந்தமும் இல்லை. இந்நிலையில் காலிமனையிடமான அயிட்டம் 2 சொத்தில் 2ம் எதிர்மனுதாரர் காம்பவுண்ட் சுவர் கட்டுமான பணிகளை தொடங்கும் காரியங்களை ஏற்பாடு செய்ய நடவடிக்கை மேற்கொண்டு வருகிறார்கள். 2ம் எதிர்மனுதாரர் கடந்த 02.12.2017ம் தேதியில் மனுச்சொத்தில் அத்துமீறி நுழைந்து ஆக்கிரமிப்பு செய்ய முயற்சி செய்கிறார். மேற்படி 2ம் எதிர்மனுதாரரின் செயலுக்கு, 1ம் எதிர்மனுதாரரும் ஆதரவாக செயல்பட்டார். எதிர்மனுதாரர்களின் மேற்படி சட்டவிரோதமான செயல்களை மனுதாரர்கள் அருகில் இருந்தவர்களின் துணையோடு தடுத்தி நிறுத்திவிட்டார்கள்.

2.3) வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும்போது 1ம் மனுதாரர்/வாதி சின்னு கடந்த 16.05.2022 தேதியன்று காலமாகிவிட்டார். அதனால், 2ம் மனுதாரர் மட்டுமே 1ம் மனுதாரருக்கு வாரிசாவார். மனு 1,2 அயிட்ட சொத்துக்களை நீதிமன்ற ஆணையரை நியமனம் செய்து அளவீடு செய்தால் தான், 2ம்

எதிர்மனுதாரர் மனுசொத்துக்களில் செய்துள்ள ஆக்கிரமிப்பு குறித்த விவரம் நீதிமன்றத்திற்கு தெரியவரும். எனவே, தகுதிவாய்ந்த நில அளவையர் உதவியுடன் நீதிமன்ற ஆணையர் அவர்களை நியமனம் செய்து மனு 1,2 அயிட்ட சொத்துக்களின் பௌதீக தன்மையை பார்வையிட்டு, நான்குபுற எல்லைகளை மனுதாரர்களுக்கு பாத்தியப்பட்ட கிரைய ஆவணங்களின்படியும், வருவாய்த்துறை ஆவணங்களிளன்படியும் அளவீடு செய்தும் அதன் அடிப்படையில் அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்ய கோரி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

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

1ம் எதிர்மனுதாரரிடமிருந்து கடந்த 24.02.2005 தேதிய கிரையப்பத்திரப்படி மனை எண்.21 உள்ள 1698 சதுரமீட்டர் இடத்தையும், மனை எண்.20ல் 1350 சதுரமீட்டரில் 484 சதுரமீட்டர் இடத்தையும் மனுதாரர் கிரையம் பெற்றுள்ளார். பின்னர் 2ம் மனுதாரரின் தாயார் சரஸ்வதி எண்.20ல் உள்ள மீதி 846 சதுரமீட்டர் இடத்தை ரூ.1,60,000/- கொடுத்து கிரையம் பெற விரும்புவதாக அவரது எண்ணத்தை தெரிவித்தார்.

3.2) கடந்த 12.12.2012 தேதிய கிரையப்பத்திரத்தில் மனை எண்.20-ல் 484 சதுரமீட்டர் என்பதற்கு பதிலாக மீதி 846 சதுரமீட்டரையும் சேர்த்து 1350 சதுரமீட்டர் என்று பதிவாகிவிட்டது. மேற்படி தவறு இலக்கண பிழையால் (Grammatical error) ஏற்பட்டது. விற்பனை செய்வரும், வாங்குபவரும் ஒரே நபர்கள் என்பதால், மேற்படி பத்திரத்தில் ஏற்பட்ட இலக்கண பிழையை சாதகமாக பயன்படுத்தி மனுதாரர்கள் மனு அயிட்டம் 2 சொத்தில் உரிமையிருப்பதாக பரிகாரம் கோருகிறார்கள்.

3.3) மேலும், மனு 2வது அட்டவணை சொத்தை மனுதாரர்கள் இரண்டு கிரையப்பத்திரங்கள் மூலம் அனுபவித்துவருகிறார்கள். 2ம் எதிர்மனுதாரர் மனு சொத்தை ஆக்கிரமிக்க முயல்கிறார் என்பது தவறாகும். ஆகவே, நீதிமன்ற ஆணையர் மனுச்சொத்துக்களை பார்வையிடவேண்டிய அவசியம் இல்லை.

எனவே, இம்மனு 1ம் எதிர்மனுதாரரின் செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்யப்படவேண்டும்.

4) 2ம் எதிர்மனுதாரர் அசல் வழக்கில் தோன்றாதரப்பினர் ஆக்கப்பட்டுள்ளார்.

5) இரு தரப்பும் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் எதுவும் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை.

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

7) **<u>பிரச்சினை</u>** :

இருதரப்பிலும் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனு, எதிருரை, வழக்குரை மற்றும் ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்யும் போது, அசல் வழக்கானது எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக தாவா சொத்தை பொறுத்து நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. 1ம் மனுதாரரின் மனைவியும், 2ம் மனுதாரரின் தாயாருமான சரசம்மாள் (எ) சரஸ்வாதி கடந்த 24.02.2005 மற்றும் 12.12.2012 தேதிய கிரையப்பத்திரங்கள் மூலம் 1ம் எதிர்மனுதாரரிடமிருந்து வழக்கு சொத்தை கிரையம் பெற்றுள்ளார்.

8) ஆகவே, மனு 2வது அயிட்ட சொத்தின் அளவுகளும், நான்குபுற எல்லைகள் போன்ற முழு விபரங்களும் வழக்குரை மற்றும் வாதிகள் தாக்கல் செய்துள்ள ஆவணத்திலும் தெளிவாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மேலும், மனுதாரர்கள் மனு 2வது அயிட்ட சொத்தினை பொறுத்து சொத்தின் அளவுகளில் பிரச்சனை இருப்பதாகவோ அல்லது மனுச்சொத்து வாதிகளுக்கு பாத்தியப்பட்டதென விளம்புகை பரிகாரமோ கோராமல், நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் மட்டுமே கோரியுள்ளார்.

9) இந்நிலையில், மனு 2வது அயிட்ட சொத்தினை 2ம் எதிர்மனுதாரர் ஆக்கிரமிப்பு செய்துவிட்டார் என்றும், ஆகவே நீதிமன்ற ஆணையர் நியமிக்கப்பட்டு வழக்கு சொத்துக்கள் அளவீடு செய்யப்பட்டால் தான் மேற்படி

2ம் எதிர்மனுதாரர் வழக்கு சொத்துக்களில் ஏற்படுத்தியுள்ள சட்டவிரோத ஆக்கிரமிப்பு குறித்து நீதிமன்றத்திற்கு தெரியவரும் என மனுதாரர் இம்மனுவில் கூறியுள்ளார். ஆனால், அவ்விதம் 2ம் எதிர்மனுதாரர் மனு 2வது அயிட்டட சொத்துக்களில் ஆக்கிரமிப்பு செய்துள்ளார் என்று எவ்வித சங்கதிகளையும் வழக்குரையில் மனுதாரர் கூறவில்லை. அவ்வாறு ஆக்கிரமிப்பு செய்ததாக சொல்லும் சொத்து குறித்து எவ்வித பரிகாரமும் மனுதாரர் இவ்வழக்கில் கோரவில்லை. ஆகவே, நீதிமன்ற ஆணையர் நியமிக்கப்பட்டு அறிக்கை தாக்கல் செய்தாலும், அது இவ்வழக்கில்கண்ட பிரச்சனையை முடிவுசெய்ய எவ்விதத்திலும் உதவிகரமாக இருக்காது என்றும், ஆகவே இம்மனுவை அனுமதிப்பதற்கு போதிய முகாந்திரங்கள் இல்லை என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

முடிவில், இம்மனுவானது தள்ளுபடி செய்யப்பட்டு உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

இவ்வாணையுரை என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்து பிழை நீக்கம் செய்ததை 2023ம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 11ம் நாளான இன்று என்னால் அவையறிய பகரப்பட்டது.

N BHARATHIRAJAN
Digitally signed by N BHARATHIRAJAN
Date: 2023.07.11 19:46:21 +0530

கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
பொள்ளாச்சி.

<u>மனுதாரர்கள் மற்றும் எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில் விசாரிக்கப்பட்ட சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள்</u> :

– இல்லை –

N BHARATHIRAJAN
Digitally signed by N BHARATHIRAJAN
Date: 2023.07.11 19:46:31 +0530

கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
பொள்ளாச்சி.

<u>அசல் ஆணையுரை</u>

இ.ம.எண்.04/2022 இன் ஓ.எஸ்.402/2017

நாள் : 11.07.2023

கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம்,

பொள்ளாச்சி.