முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், பொள்ளாச்சி

முன்னிலை : திரு.N.பாரதிராஜன், பி.ஏ., பி.எல்.,

முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி (FAC), பொள்ளாச்சி

2023 ம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 24 ஆம் நாள் திங்கள்கிழமை

இ.ம.எண்.02/2022 இன் அ.வ.எண்.401/2022

P.ஆனந்தன் .... மனுதாரர் / வாதி

/ எதிர் /

ராஜ்குமார் .... எதிர்மனுதாரர்/பிரதிவாதி

இம்மனுவானது கடந்த 13.07.2023 அன்று என் முன்பு இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.K.ஜம்புலிங்கம் அவர்கள் ஆஜராகியும், எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.R.சத்ய நாராயணன் அவர்கள் ஆஜராகியும், இருதரப்பு வழக்கறிஞரின் வாதுரையைக் கேட்டும், இதுநாள் வரை எனது கவனமான பரிசீலனையில் இருந்து வரும் வழக்காவணங்களை பரிசீலித்தும், இந்நீதிமன்றம் இன்று வழங்கிடும் கீழ்க்கண்ட...

ஆணையுரை

மனுச்சொத்தின் மீதான மனுதாரரின் அமைதியான சுவாதீன அனுபவத்திற்கு எதிர்மனுதாரர்களோ, அவர்களது ஆட்களோ அல்லது வகையறாக்களோ எவ்வகையிலும் இடையூறு செய்யக்கூடாது என்றும், வழக்கு சொத்தின் மேற்குபுறம் அமைந்துள்ள வடக்கு தெற்கு பொதுசுவற்றை சேதப்படுத்திவிட கூடாது என்றும், இவ்வழக்கு முடியும் வரை ஒரு இடைக்கால உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்க கோரி உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம் கட்டளை 39 விதி 1 மற்றும் 2 ன் கீழ் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2) **மனு சங்கதிகளின் சுருக்கம் :**

இம்மனுவின் மனுதாரர் அசல் வழக்கில் வாதி ஆவார். அசல் வழக்கானது எதிர்மனுதாரருக்கு எதிராக நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி தாக்கல்

செய்யப்பட்டுள்ளது. வழக்கு சொத்து மனுதாரருக்கு கடந்த 12.09.2018 தேதிய கிரையப்படத்திரப்படி பாத்தியப்பட்டதாகும். கிழக்குபார்த்த 839 சதுரடியில் கட்டப்பட்டுள்ள வீடும், வடக்கு பார்த்து 163 சதுரடியில் கட்டப்பட்டுள்ள ஆஸ்பெட்டாஸ் சீட்டுடன் கூடிய கட்டிடத்தையும் உள்ளடக்கிய 1269 சதுரடி நிலம் வழக்கு சொத்தாகும். மேற்படி கிழக்குபார்த்த வீட்டில் மனுதாரர் குடும்பத்துடன் வசித்துவருகிறார். மேற்படி வடக்கு பார்த்த கட்டிடத்தில் திருமண காரியங்களுக்கு தேவையான பாத்திரங்களை வாடகைக்குவிடும் கடை நடத்தியும், நகல் எடுக்கும் இயந்திரம் கொண்டு நகல் எடுத்தும் தொழில் செய்து வருகிறார்.

2.2) மனுதாரர் வழக்கு சொத்தை கிரையம் பெற்ற பிறகு, வழக்கு சொத்திற்கான வரிவகையறாக்களை செலுத்தி அனுபவித்து வருகிறார். வழக்கு சொத்திற்கு கிழபுறமுள்ள பகுதியை எதிர்மனுதாரர் கிரையம் பெற்றுள்ளார். மனுதாரர் சொத்தையும், எதிர்மனுதாரர் சொத்தையும் வடக்கு தெற்கான சுவர் பிரிக்கிறது. அந்த வடக்குதெற்கான சுவர் மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாருக்கு பாத்தியப்பட்ட பொதுசுவர் ஆகும். மேற்படி பொதுசுவற்றில் உள்ள பாதி பாகத்தையும் உள்ளடக்கியே மனுதாரரும், அவரது கிரையமுன்னோர்களும் சொத்துக்களை கிரையம் பெற்றுள்ளார்கள். ஆகவே, மேற்படி வடக்கு தெற்கான பொதுசுவற்றில் சரிபாதி பாகம் மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்டது.

2.3) எதிர்மனுதாரர் அவரது சொத்தை கிரையம் பெற்ற பிறகு மேற்படி பொதுசுவற்றில் எஃகு வலைகள் கொண்டு வாதி வீட்டின் கூரையைவிட ஓரடி உயரத்தை உயர்த்தி கட்டியுள்ளார். மேலும், தனது வீட்டின் கூரையிலிருந்து வடியும் மழைநீர் வடிந்துசெல்லும் வகையில் P.V.C. குழாயை அமைத்துள்ளார். இந்நிலையில், எதிர்மனுதாரர் அவரது தொழிலை விரிவுசெய்யும் பொருட்டு, மனுதாரரின் கடையை மருந்துகடை அமைப்பதற்காக விற்பனை செய்ய கோரினார். அதை மனுதாரர் மறுத்துவிட்டதால், மனுதாரரின் மீது வீண்பொறமை

கொண்டு மேற்படி பொதுசுவர் எதிர்மனுதாரருக்கு மட்டும் பாத்தியப்பட்டது என்றும், பொதுசுவற்றின் மீது மனுதாரர் அமைத்துள்ள மேற்கூரையை அகற்றகோரியும் இடையூறு ஏற்படுத்துகிறார்.

2.4) மனுதாரர் அவரது மூலப்பத்திரங்களை வைத்து மனுதாரரின் சொத்தின் அளவுகளை எடுத்து கூறியும், எதிர்மனுதாரர் அதை ஏற்க மறுத்துவிட்டார். பின்னர், நிலஅளவையர் உதவியுடன் நான்குமுறை சொத்தை அளக்கும்பொழுது மேற்படி பொதுசுவற்றில் மனுதாரருக்கு பங்குள்ளது என்று தெரிவித்தபின்னர் ஒப்புக்கொண்டார். ஆனால், கடந்த 30.10.2022 அன்று எதிர்மனுதாரரும், அவரது ஆட்களும் மேற்படி பொதுசுவற்றில் எதிர்மனுதாரருக்கு மட்டும் உரிமை இருப்பதாககூறி JCB இயந்திரம் கொண்டு மேற்படி பொதுசுவற்றை அழிக்க முயற்சி செய்தனர். மேற்படி எதிர்மனுதாரரின் செயலை மனுதாரர் அவரது சகோதரர்கள், மகள் மற்றும் காவல்துறையினரின் உதவிகொண்டு தடுத்துவிட்டார்.

2.5) எதிர்மனுதாரர் மேற்படி பொதுசுவற்றை சேதப்படுத்துவதன் மூலம் மனுதாரின் வீட்டையும் அழிக்க ஏற்பாடுசெய்கிறார். மேற்படி பொதுசுவற்றில் மனுதாரருக்கும் சரிபாதி உரிமையுள்ளது. எனவே, மேற்படி பொதுசுவற்றை எதிர்மனுதாரர் சேதப்படுத்திவிடக்கூடாது என்றும், மனுதாரரின் அனுபவ சுவாதீனத்திற்கு எதிர்மனுதாரரோ, அவரது ஆட்களோ, வகையறாக்களோ எவ்வித இடையூறும் செய்யக்கூடாது என இடைக்கால உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3) <u>எதிருரையின் சுருக்கம்</u>:

எதிர்மனுதாரரும், மனுதாரரும் அண்டை வீட்டுக்காரர்கள். எதிர்மனுதாரரின் கட்டிடம் மனுதாரரின் கட்டிடத்திற்கு மேற்குபுறத்தில் அமைந்துள்ளது. மனுதாரர் குறிப்பிடும் மேற்குபுற சுவற்றில் மனுதாரருக்கு

சரிபாதி பங்குள்ளது என்பதும், மனுதாரருக்கு சொந்தமான சொத்தை விற்பனை செய்யயுமாறு எதிர்மனுதாரர் கோரியதாகவும், அதை மனுதாரர் மறுத்ததால் வழக்கு சொத்தை மனுதாரர் அனுபவிப்பதற்கு எதிர்மனுதாரர் இடையூறு ஏற்படுத்தியதாக கூறுவதும் தவறாகும். மனுதாரர், எதிர்மனுதாரரின் சொத்தை அபகரிக்கவே வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார். மேற்படி மேற்குபுற சுவறானது 75 வருடங்களுக்கு முன்பு கட்டப்பட்டது. அதுதற்போது இடிந்துவிழும் நிலையிலுள்ளது. அவ்வாறு இடிந்துவிழுந்தால் அது உயிர்களுக்கு பாதிப்பை ஏற்படுத்தும்.

3.2) வழக்கு சொத்தை அளப்பதற்கு நிலஅளவையரிடம் பலமுறை விண்ணப்பம் கொடுத்தும் மனுதாரரின் செயலால் அளக்கமுடியாமல் போய்விட்டது. அதனால், எதிர்மனுதாரர் வழக்கு சொத்துக்களை அளப்பதற்கு முதலமைச்சர் தனிப்பிரிவிற்கு மனு அனுப்பி, அதன்பரில் அரசாங்க நிலஅளவையர் வழக்கு சொத்தை பார்வையிட்டு, மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரின் சொத்துகளுக்கிடையே அளந்து எல்லைகள் குறித்து கல் நட்டு சென்றனர். மேற்படி நிலஅளவையர் சென்றபிறகு மனுதாரர், அந்த கல்லை அகற்றிவிட்டார். மேலும், வழக்கு சொத்தை பொறுத்து பிரச்சனை ஏற்பட்டு காவல்துறையில் பலமுறை புகார் அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

3.3) மேலும், பலமுறை நிலஅளவையர் கொண்டு வழக்கு சொத்துக்கள் அளக்கப்பட்டு, அதன்முடிவுகள் எதிர்மனுதாரருக்கு ஆதரவாகவே அமைந்தது. இருப்பினும் மனுதாரர் ஏதாவது ஒருவகையில் எதிர்மனுதாரருடன் சண்டையிட்டு, எதிர்மனுதாரரின் சொத்தை ஆக்கிரமிக்க முயற்சி செய்துவருகிறார். ஆகவே, தனது சொத்துக்களையும், வழக்கு சொத்துக்களையும் தாலூக்கா நிலஅளவையருடன் அளந்து நீதிமன்ற ஆணையர் நியமிக்கப்பட்டு அறிக்கை சமர்ப்பிக்க எதிர்மனுதாரர் தனியாக மனுதாக்கல் செய்யவுள்ளார்.

மேற்கண்டவாறு நீதிமன்ற ஆணையர் அறிக்கை தாக்கல் செய்தபிறகே இம்மனுவை உரியமுறையில் முடிவு செய்யமுடியும். எனவே, இம்மனு எதிர்மனுதாரரின் செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்யப்படவேண்டும்.

4) இருதரப்பும் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

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

6) **பிரச்சினை** :

மனு மற்றும் எதிருரைகளில் கண்டுள்ள சங்கதிகள் அதனுடன் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள ஆவணங்கள் மற்றும் மனுதாரர் தரப்பில் எடுத்துரைக்கப்பட்ட வாய்மொழி வாதங்களை இந்நீதிமன்றம் தீர பரிசீலனை செய்தது. மனுதாரர் தரப்பில் **ம.சா.ஆ.1** முதல் **ம.சா.ஆ.12** வரையான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் **எ.ம.சா.ஆ.1** முதல் **எ.ம.சா.ஆ.6** வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன.

7) இருதரப்பிலும் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனு, எதிருரை, ஆவணங்கள் பரிசீலனை செய்யும் போது மனுச்சொத்தின் மீதான மனுதாரரின் அமைதியான சுவாதீன அனுபவத்திற்கு எதிர்மனுதாரர்களோ, அவர்களது ஆட்களோ மற்றும் வகையறாக்களோ எவ்வகையிலும் இடையூறு செய்யக்கூடாது என்றும், வழக்கு சொத்தின் மேற்குபுறம் அமைந்துள்ள வடதெற்கு பொதுசுவற்றை எதிர்மனுதாரரோ, அவரது ஆட்கள் வகையறாக்களோ சேதப்படுத்திவிடக்கூடாது என பரிகாரம் கோரி மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

8) மனுதாரர் தரப்பில் முன்னிலைப்படுத்தப்பட்ட ஆவணங்களையும், வாதங்களையும் பரிசீலனை செய்யும் போது, மனுச்சொத்து மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பது கடந்த 12.09.2018 தேதிய கிரையப்பத்திரத்தை பரிசீலனை செய்கையில் தெரியவருகிறது. மேலும், ம.சா.ஆ.4 முதல் ம.சா.ஆ.10

வரையான ஆவணகளான வீட்டுவரி ரசீது, மின்சார கட்டண அட்டை மற்றும் ரசீதுகளை பரிசீலனை செய்கையில் வழக்கு சொத்து மனுதாரரின் சுவாதீனத்தில் உள்ளது தெரியவருகிறது. மேலும், மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் சொத்தை பிரிக்கும் வகையில் வடக்கு தெற்காக உள்ள பொதுசுவற்றில் சரிபாதி பங்கையும் சேர்த்தே வாதி கிரையம் பெற்றுள்ளார் என்பது ம.சா.ஆ.1 முதல் ம.சா.ஆ.3 வரையிலான கிரையப்பத்திரங்களை பரிசீலனை செய்கையில் தெரியவருகிறது.

9) மேற்படி பொதுசுவற்றிற்கு மேற்கு பகுதியில் எதிர்மனுதாரரின் சொத்து அமைந்துள்ளது என்ற சங்கதியை எதிர்மனுதாரர் ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். ஆனால், வடக்குதெற்கான சுவர் பொதுசுவர் என்பதை எதிர்மனுதாரர் மறுத்துள்ளார். மேலும், நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் கோரி மனுச்சொத்துக்களை பார்வையிட மனுதாக்கல் செய்துள்ளார். ஆகவே, வழக்கு சொத்து குறித்து மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர்களுக்கிடையே பிரச்சனை இருப்பது தெரியவருகிறது.

10) மேற்கண்டவாரான பரிசீலனையிலிருந்தும், மனுதாரர் தாக்கல் செய்துள்ள ஆவணங்கள் மற்றும் சாட்சியங்களிலிருந்தும், வழக்கு சொத்து மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பதும், வழக்கு சொத்தின் சுவாதீனத்தில் மனுதாரர் இருக்கிறார் என்ற மனுதாரர் தரப்பு வழக்கு முதல்நோக்கில் நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆகவே, மனு சொத்துக்களில் மனுதாரர் கொண்டுள்ள சுவாதீனத்திற்கு எதிர்மனுதாரர்களோ, அவரது ஆட்களோ மற்றும் வகையறாக்களோ பொதுசுவற்றை சேதப்படுத்தி எவ்வகையிலும் இடையூறு செய்யகூடாது என்பதை பொறுத்து மனுவினை அனுமதிப்பதற்கு போதிய முகாந்திரமும், சமநிலை சமவாய்ப்பும் உள்ளது என்றே இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

முடிவில், இம்மனு அனுமதிக்கப்பட்டு மனுச்சொத்தில் மேற்குபுறம் அமைந்துள்ள வடதெற்கு பொதுசுவற்றை சேதப்படுத்தி எதிர்மனுதாரரோ, அவரது ஆட்களோ மனுச்சொத்தில் மனுதாரர் கொண்டுள்ள சுவாதீனத்திற்கு இடையூறு செய்யக்கூடாது என்று இவ்வழக்கு முடியும்வரை ஒரு இடைக்கால உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்கி உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

இவ்வாணையுரை என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்து பிழை நீக்கம் செய்ததை 2023 ம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 24 ம் நாளான இன்று என்னால் அவையறிய பகரப்பட்டது.

N BHARATHIRAJAN
Digitally signed by N BHARATHIRAJAN
Date: 2023.07.24 20:13:57 +0530

முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி (FAC),
பொள்ளாச்சி.

மனுதாரர் தரப்பு சாட்சி :

-இல்லை-

மனுதாரர் தரப்பில் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ள சான்றாவணங்கள் :

ம.சா.ஆ.1	11.09.1985	முத்துலட்சுமி பெயரில் உள்ள கிரையப்பத்திரம் நகல்
ம.சா.ஆ.2	15.03.2010	காளிங்கராஜ் பெயரில் உள்ள கிரையப்பத்திரம் சான்றிட்ட நகல்
ம.சா.ஆ.3	12.09.2018	மனுதாரர் பெயரில் உள்ள கிரையப்பத்திரம் சான்றிட்ட நகல்
ம.சா.ஆ.4	16.11.2021	தண்ணீர் வரி ரசீது அசல்
ம.சா.ஆ.5	13.09.2022	வீட்டுவரி ரசீது அசல் (நிலஅளவை எண்.2/143A)
ம.சா.ஆ.6	13.09.2022	வீட்டுவரி ரசீது அசல் (நிலஅளவை எண்.2/143)
ம.சா.ஆ.7		மனுதாரர் பெயரில் உள்ள மின்சார அட்டை (S.C.No.165)
ம.சா.ஆ.8		மனுதாரர் பெயரில் உள்ள மின்சார அட்டை (S.C.No.248)

ம.சா.ஆ.9	13.09.2022	மின்சார வரி ரசீது அசல்
ம.சா.ஆ.10	07.05.2021	மின்சார வரி ரசீது அசல்
ம.சா.ஆ.11		மனுதாரர் பெயரில் உள்ள ஆதார் அடையாள அட்டை நகல்
ம.சா.ஆ.12		புகைப்படங்களுடன் கூடிய குறுந்தகடு

<u>எதிர்மனுதாரர் தரப்பு சாட்சி:</u>

–இல்லை–

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

எ.ம.சா.ஆ.1	14.09.2012	எதிர்மனுதாரர் பெயரில் உள்ள கிரையப்பத்திரம் சான்றிட்ட நகல்
எ.ம.சா.ஆ.2	20.01.2012	பாலகிருஷ்ணன் பெயரில் உள்ள கிரையப்பத்திரம் சான்றிட்ட நகல்
எ.ம.சா.ஆ.3	31.10.2022	எதிர்மனுதாரர் பெயரில் உள்ள கணினி பட்டா
எ.ம.சா.ஆ.4		க.ச.எண்.49/2A2–விற்கான சர்வேயர் வரைபடம் நகல்
எ.ம.சா.ஆ.5	10.11.2022	நிலஅளவையர் அறிக்கை
எ.ம.சா.ஆ.6		புகைப்படங்கள்

N BHARATHIRAJAN

Digitally signed by N BHARATHIRAJAN
Date: 2023.07.24 20:13:43 +0530

முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி (FAC),
பொள்ளாச்சி.

அசல் ஆணையுரை

ஐ.ஏ.02/2022 இன் ஓ.எஸ்.401/2022

நாள் : 24.07.2023

முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம்,

பொள்ளாச்சி.