

**முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், பொள்ளாச்சி**

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

**முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, பொள்ளாச்சி**

**2024 ம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 25 ஆம் நாள் வியாழக்கிழமை**

**இ.ம.எண்.03/2022 இன் அ.வ.எண்.401/2022**

P.ஆனந்தன்

... மனுதாரர்/வாதி

/ எதிர் /

ராஜ்குமார்

... எதிர்மனுதாரர்/பிரதிவாதி

இம்மனுவானது கடந்த 15.07.2024 அன்று என் முன்பு இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.K.ஜம்புலிங்கம் அவர்கள் ஆஜராகியும், எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.Su.செந்தில்குமார் அவர்கள் ஆஜராகியும், இருதரப்பிலும் எடுத்துரைக்கப்பட்ட வாதங்களின்படியும், ஆவணங்களின்படியும், இந்நீதிமன்றம் இன்று வழங்கிடும் கீழ்க்கண்ட...

### **ஆணையரை**

நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்யப்பட்டு மனு சொத்துக்களின் பௌதீக தன்மையை பார்வையிட்டு அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்யக்கோரி உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம் கட்டளை 26, விதி 9 மற்றும் பிரிவு 151-ன் கீழ் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2.1) 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 கிழப்புறமுள்ள பகுதியை எதிர்மனுதாரர் கிரையம் பெற்றுள்ளார். மனுதாரர் சொத்தையும், எதிர்மனுதாரர் சொத்தையும் வடக்கு தெற்கான சுவர் பிரிக்கிறது. அந்த வடக்குதெற்கான சுவர் மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரருக்கு 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. 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 அகற்றுகோரியும் 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 இருப்பதாக கூறி 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 மனுதாரரின் வீட்டையும் அழிக்க ஏற்பாடுசெய்கிறார். மேற்படி பொதுசுவற்றில் மனுதாரருக்கும் சரிபாதி உரிமையுள்ளது. எனவே, இவ்வழக்கில் அளிக்கப்படும் வாய்மொழி சாட்சியங்களை குறைக்க நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்யப்பட்டு மனுசொத்தின் பௌதீக தன்மையை பார்வையிட்டு அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்யகோரி மனுதாரர் இம்மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

3) எதிர்மனுதாரர் தரப்பில், எதிர்மனுதாரரும், மனுதாரரும் அண்டை வீட்டுக்காரர்கள். எதிர்மனுதாரரின் கட்டிடம் மனுதாரரின் கட்டிடத்திற்கு மேற்குபுறத்தில் அமைந்துள்ளது. மனுதாரர் குறிப்பிடும் மேற்குபுற சுவற்றில் மனுதாரருக்கு சரிபாதி பங்குள்ளது என்பதும், மனுதாரருக்கு சொந்தமான சொத்தை விற்பனை செய்யுமாறு 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, அதன்பேரில் அரசாங்க நிலஅளவையர் வழக்கு சொத்தை பார்வையிட்டு, மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரரின் 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. எதிர்மனுதாரர் அவரது சொத்து மற்றும் அருகில் இருக்கும் சொத்துக்களை அளந்து எல்லைகளை நிர்ணயம் செய்ய நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் கோரி இந்நீதமன்றத்தில் மனுதாக்கல் செய்துள்ளார். எனவே, இம்மனு செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்யவேண்டும்.

4) இரு தரப்பும் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் எதுவும் தாக்கல் செய்யவில்லை.

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

### 6) பிரச்சினை :

இருதரப்பிலும் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனு, எதிருரையை பரிசீலனை செய்யப்பட்டது. நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்யப்பட்டு மனு சொத்துகளை பார்வையிட்டு அதன் பௌதீக தன்மையை குறித்து அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்யக்கோரி இம்மனுதாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

7) மனுதாரர்/வாதி தரப்பில், மனுதாரர் சொத்தையும், எதிர்மனுதாரர் சொத்தையும் வடக்கு தெற்கான சுவர் பிரிக்கிறது என்றும், அந்த வடக்குதெற்கான சுவர் மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்ட பொதுசுவர் என்றும், அந்த பொது சுவர் எதிர்மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்டது என்று அந்த சுவற்றை இடிக்க முற்படுகிறார் என்றும், நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்து மனு சொத்தை பார்வையிட்டு அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்யக்கோரி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

8) எதிர்மனுதாரர் தரப்பில், ஏற்கனவே மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரரின் தரப்பில் சொத்துக்கள் அளக்கப்பட்டு எல்லைகர்கள் நடப்பட்டது என்றும், அவற்றை மனுதாரர் பிடுங்கி எரிந்துவிட்டார் என்றும், எதிர்மனுதாரரின் சொத்தை மனுதாரர் ஆக்கிரமிக்க முயல்கிறார் என்றும், எனவே வழக்குசொத்துக்களை நிலஅளவையர் உதவியுடன் அளந்து அறிக்கை தாக்கல் செய்யவேண்டும் என எதிருரை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

9) மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை வடக்குதெற்கான சுவர் பிரிக்கிறது என்றும், அந்த வடக்குதெற்கான சுவர் இருவருக்கும் பாத்தியம் என்றும், தற்போது அந்த சுவர் தனக்கு மட்டும் பாத்தியப்பட்டது என்று எதிர்மனுதாரர் கூறிக்கொண்டு அந்த சுவற்றை இடிக்க முற்படுகிறார் என்றும், நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்து மனு சொத்தை

பார்வையிட்டு அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்யகோரி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

10) எதிர்மனுதாரர் தரப்பில், வழக்குசொத்தை தகுதிவாய்ந்த நிலஅளவையர் உதவியுடன் அளந்து அறிக்கை தாக்கல் செய்யப்பட்டால் இவ்வழக்கை முடிவு செய்ய உதவிகரமாக இருக்கும் என எதிர்வாதம் வைத்துள்ளார். ஒரு சொத்து குறித்து எல்லைகள் தொடர்பாகவோ அல்லது பௌதீக தன்மை தொடர்பாகவோ ஆக்கிரமிப்பு தொடர்பாகவோ ஒரு தரப்பில் தெரிவிக்கப்படும் சங்கதிகளை மறுதரப்பினர் மறுக்கும் பட்சத்தில் அந்த வழக்கில் நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்யலாம் என்பது நன்கு நிறுவப்பட்ட சட்ட விதியாகும். இவ்வழக்கில் மனுதாரர், எதிர்மனுதாரர் சொத்தை பிரிக்கும் சுவர் பொதுசுவர் என்ற மனுதாரர் தரப்பு வழக்கை எதிர்மனுதாரர் மறுத்து எதிர்வாதம் வைத்துள்ளார். எனவே, வழக்குசொத்தின் எல்லைகள் தொடர்பாக தரப்பினர்களுக்குள் பிரச்சனை இருப்பது தெரியவருகிறது.

11) ஆகவே, இவ்வழக்கில் நீதிமன்ற ஆணையர் நியமிக்கப்பட்டு வழக்கு சொத்தின் பௌதீக தன்மையை பார்வையிட்டு தகுதிவாய்ந்த நில அளவையர் உதவியுடன் மனுசொத்து அளக்கப்பட்டு அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் அந்த அறிக்கை மேற்கண்ட சங்கதிகளை தெளிவுபடுத்தும் வகையிலும், இவ்வழக்கில் நியாயமான ஒரு முடிவை எட்டுவதற்கு உதவியாக இருக்கும். மேலும், இவ்வழக்கில் கண்ட பிரச்சனை குறித்து வாய்மொழி சாட்சியங்களை பெருமளவு குறைக்க உதவும். எனவே இம்மனுவில் நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்யப்படுவதே நீதியின் நலனுக்கு உகந்ததாக இருக்கும் என்பதால் இம்மனு அனுமதிக்கத்தக்கது என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது. எனினும், நீதிமன்ற ஆணையரின் ஊதியத்தை இருவரும் பகிர்ந்துகொள்ள வேண்டும் என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

முடிவில், இம்மனு அனுமதிக்கப்பட்டு வழக்கறிஞர் திரு. K.K.தியாகராஜ், MS.No.3620/2010 என்பவர் நீதிமன்ற ஆணையராக நியமனம் செய்யப்பட்டு மேற்படி நீதிமன்ற ஆணையர் இருதரப்பிற்கும் அறிவிப்பு கொடுத்து தாலூக்கா நில அளவையர் உதவியுடன் மனுச்சொத்தை பார்வையிட்டு அளந்து அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்யுமாறு உத்தரவிடப்படுகிறது. நீதிமன்ற ஆணையரின் ஊதியம் ரூ.10,000/- என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு மேற்படி, நீதிமன்ற ஆணையரின் ஊதியமான ரூ.10,000/- மனுதாரரும், எதிர்மனுதாரரும் தலா ரூ.5000/-த்தை வரும் 09.08.2024 அன்றோ அல்லது அதற்கு முன்போ வழங்க வேண்டும் என்றும் உத்தரவிடப்படுகிறது. அழைக்க: 09.08.2024.

இவ்வாணையுரை என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சுருக்கு சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்து பிழை நீக்கம் செய்ததை 2024 ம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 25 ம் நாளான இன்று என்னால் அவையறிய பகரப்பட்டது.

முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,  
பொள்ளாச்சி.

**மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில்  
விசாரிக்கப்பட்ட சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள் :**

- இல்லை -

முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,  
பொள்ளாச்சி.

-----  
**அசல் ஆணையுரை**  
இ.ம.எண்.03/2022 இன் அ.வ.எண்.401/2022  
நாள் : 25.07.2024  
முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம்,  
பொள்ளாச்சி.  
-----