

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், தூலூர்

முன்னிலை: திருமதி.எம். சந்தோஷம்., பி.எஸ்.சி., பி.எல்.,

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, தூலூர்

திருவள்ளூர் ஆண்டு 2057 பூர்பராவ வரடம், சித்திரை மாதம் 17 ம் நாள்

2026 ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் 30-ம் நாள் வியாழக்கிழமை

அசல் வழக்கு எண். 48/2022

CNR.No.TNCB17-000060-2022

D. சுசீலாதேவி

... வாதி

//எதிர்//

ஏழுமலை

... பிரதிவாதி

இந்த வழக்கானது இறுதியாக விசாரணைக்கு வந்தபோது வாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.A.ஜெயக்குமார், அவர்கள் ஆஜராகியும், பிரதிவாதிகள் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.J.கௌதம், அவர்கள் ஆஜராகியும், இதுநாள் வரை இந்நீதிமன்றத்தின் சீரிய கண்காணிப்பில் இருந்து வந்து சாட்சியம் மற்றும் சான்றாவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டு இறுதியாக இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்

தீர்ப்புரை

வழக்குச் சொத்தின் பொதுப் பாதையின் மீது, வடக்கு முதல் தெற்காகச் செல்லும் 6 அடி அகலம் மற்றும் 30 அடி நீளம் கொண்டதாகக் கட்டப்பட்டுள்ள சுற்றுச்சுவர் மற்றும் படிக்கட்டை செயலுறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் மூலம் இடித்து அகற்றுமாறு பிரதிவாதிக்கு உத்தரவிட கோரியும், 6 அடி அகலமும் 30 அடி நீளமும் கொண்ட பொதுப் பாதையை வாதியும் அவரது குடும்பத்தினரும் பயன்படுத்துவதை பிரதிவாதியோ, அவரது ஆட்களோ, முகவர்களோ மற்றும் பணியாளர்களோ எந்த

வகையிலும் எந்தவிதமான குறுக்கீடுகளையும், இடையூறுகளையும் ஏற்படுத்தாமல் இருக்க நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரியும், தாவா செலவுத் தொகை கோரியும் வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1. வாதி தர்ப்பு வழக்குரையின் சுருக்கம்:

1.1). 20.12.2007 அன்று, வாதி, விற்பனையாளரான நரசிம்மனின், அதிகார முகவரான ஆர். பரமசிவம் மூலமாக, வழக்கு சொத்தை கிரயம் பெற்றுள்ளார். அந்த விற்பனையாளர், மனை எண் 63-ஐ 2 பகுதிகளாகப் பிரித்து 1110 சதுரடி பரப்பளவு கொண்ட வீட்டு மனையின் வடக்குப் பகுதியை, அதனுடன் இணைந்த 90 (3 X 30) சதுரடி பாதையின் பரப்பளவையும் சேர்த்து, ஆக மொத்தம் 1200 சதுர அடி பரப்பளவை வாதிக்கு விற்பனை செய்துள்ளார். பாதையின் மொத்த பரப்பளவு 6 அடி அகலமும், 30 அடி நீளமும் கொண்டு தெற்கிலிருந்து வடக்கு நோக்கிச் செல்கிறது. அதாவது 180 சதுர அடி (6 X 30) பரப்பளவு கொண்டது. வீட்டு மனைகளைத் தனித்தனிப் பிரிவுகளாகப் பிரித்து விற்பனை செய்தபோது, மேற்படி விற்பனையாளர் அப்பாதையையும் இரண்டு பகுதிகளாகப் பிரித்து, அதில் ஒரு பாதியான 90 சதுரடியை வாதிக்கும், மற்றொரு 90 சதுரடியை பிரதிவாதிக்கும் விற்பனை செய்துள்ளார்.

1.2). அதே விற்பனையாளரிடமிருந்து, 63 ம் எண் மனையின் தெற்குப் பகுதியை, அதனுடன் இணைந்த 90 சதுரடி பாதையின் பரப்பளவையும் சேர்த்து பிரதிவாதி விலைக்கு வாங்கியுள்ளார். எனவே, தெற்கிலிருந்து வடக்கு நோக்கிச் செல்லும், மொத்தம் 6 அடி அகலமும் 30 அடி நீளமும் கொண்ட பொதுவான பாதையை வாதியும் பிரதிவாதியும் கூட்டாகப் பயன்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். அப்பாதையை விற்பனை செய்த விற்பனையாளரின் நோக்கம் என்னவென்றால், அப்பாதையை வாங்கியவர்கள் அதனை மக்கள் நடமாட்டத்திற்கும், பொருட்களைக் கொண்டு செல்வதற்கும் மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும் என்பதாகும். அப்பாதையைப் பயன்படுத்துவோருக்குத் தடையையும், இடையூறையும் ஏற்படுத்தும்

வகையில், அப்பாதையின் மீது எந்தவொரு தரப்பினரும் நிரந்தரக் கட்டுமானங்களை எழுப்பக்கூடாது என்பது மறைமுகமாக உறுதிப்படுத்தப்பட்டுள்ளது. வாதியின் கிரையப் பத்திரத்தில் உள்ள சொத்து விவரக்குறிப்பில், வழக்குச் சொத்தின் வடக்கு எல்லை தெளிவாகக் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

1.3). கிரையப் பத்திரத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்கு முரணாக, மேற்படி பொதுவான பாதையின் முழு நீளத்திற்கும் பிரதிவாதி ஒரு சுற்றுச்சுவரை எழுப்பியுள்ளார். 2007 ம் ஆண்டில் வாதி அச்சொத்தை வாங்கியதிலிருந்து, அப்பாதையைப் பயன்படுத்தும்போது வாதியும் அவரது குடும்பத்தினரும் மிகுந்த நெருக்கடியையும் மூச்சுத்திணறலையும் உணர்கின்றனர். அப்பாதையின் மீது எழுப்பப்பட்டுள்ள சுற்றுச்சுவர் மற்றும் படிக்கட்டு போன்ற பிற நிரந்தரக் கட்டுமானங்களை அகற்றுமாறு வாதியும் அவரது குடும்பத்தினரும் பிரதிவாதியிடம் கெஞ்சி வேண்டினர். ஆனால், பிரதிவாதியோ வாதி மற்றும் அவரது குடும்பத்தினரிடம் மிரட்டும் வகையிலான அச்சுறுத்தல்களை விடுத்தும் பதிலளித்துள்ளார். பிரதிவாதியால் சட்டவிரோதமாக எழுப்பப்பட்டுள்ள நிரந்தரக் கட்டுமானங்களின் காரணமாக, அப்பாதையில் வாதி தனது பயன்பாட்டிற்காக வெறும் 2 ³/₄ அடி பரப்பளவை மட்டுமே பயன்படுத்தும் நிலை ஏற்பட்டுள்ளது. வாதி தனது கிரையப் பத்திரத்தின் படி, 3 அடி அகலமுள்ள பாதையில் உரிமை பெறுவதோடு, மொத்தம் 6 அடி அகலமுள்ள பாதையில் பொதுப் பயன்பாட்டு உரிமையையும் பெறத் தகுதியுடையவர் ஆவார்.

1.4). பொதுப் பாதையில் தனக்குரிய சட்டபூர்வமான பகுதி தடுக்கப்படுவதிலிருந்தும் ஆக்கிரமிக்கப்படுவதிலிருந்தும் மீட்க வாதி முயற்சிகளை மேற்கொண்டார். 2013 ம் ஆண்டில், பாதையை மறிக்க வேண்டி பாதையின் மீது ஒரு படிக்கட்டைக் கட்டினார். மேலும் வாதியின் வாடகைதாரர் வழக்குச் சொத்திலிருந்து வெளியேறி செல்ல பிரதிவாதி முயற்சித்து வருகிறார். வாதியின் வாடகைதாரர்களை

மிரட்டி, காலி செய்து வெளியேறுமாறு தொல்லைகளை ஏற்படுத்தி வருகிறார். 19.01.2022 அன்று, வாதி பிரதிவாதிக்கு ஒரு சட்ட அறிவிப்பை அனுப்பினார். 15.02.2022 அன்று பிரதிவாதி ஒரு பதில் அறிவிப்பை அனுப்பினார். அதில் பொதுப் பாதையின் மீது சுற்றுச்சுவர் மற்றும் படிக்கட்டைக் கட்டி, தான் அப்பகுதியை ஆக்கிரமித்துள்ளதை அவர் ஒப்புக்கொண்டு அதை அகற்றாததால் வாதி செயலுறுத்துக்கட்டளை மற்றும் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வாதி இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

2). பிரதிவாதி தாக்கல் செய்துள்ள எதிர் வழக்குரையின் சுருக்கம்:

2.1). வழக்கு பொய்யானது மோசடியானது, சட்டத்தின் படியும், பொருண்மைகளின் படியும் நிலைநிற்கத்தக்கதல்ல. பிரதிவாதிகள் ஒப்புக் கொண்டவற்றை தவிர மற்றவற்றை வாதியே நிரூபிக்க வேண்டும். பிரதிவாதி தனது விற்பனையாளரான V.V.வாசன் என்பவரிடம் பட்டணம் கிராமம், புல எண் 83/1ல் அமைந்துள்ள மனை எண்.63 ன், நன்னம்பிக்கையின் அடிப்படையில் (bona fide) சொத்தை வாங்கியவராவார். 2003ம் ஆண்டில், பட்டணம் பஞ்சாயத்திடம் உரிய ஒப்புதலைப் பெற்ற பிறகு, அச்சொத்தில் பிரதிவாதி ஒரு வீட்டைக் கட்டினார். அதன்படி, பிரதிவாதிக்குச் சொந்தமான 90 சதுரடிகள் உட்பட அச்சொத்தின் முழுப் பகுதியிலும் சுற்றுச்சுவர்கள் எழுப்பப்பட்டு, அப்பகுதி முழுவதையும் பிரதிவாதி நீண்ட காலமாகத் தனது உடைமையில் வைத்து எவ்வித இடையூறும் இன்றி, சொத்தின் முழுமையான உரிமையாளராவார்.

2.2). வாதி 20.12.2007 அன்று சொத்தின் மீதமுள்ள பகுதியை தான் விலைக்கு வாங்கினார். 2012-ஆம் ஆண்டில் பிரதிவாதி அச்சொத்தின் முதல் தளத்தைக் கட்டியபோது கூட, வாதி அதற்கு எவ்வித எதிர்ப்பும் தெரிவிக்கவில்லை. பட்டணம் பஞ்சாயத்திடம் ஒப்புதல் பெற்ற பிறகு, தனது சொத்தில் ஒரு படிக்கட்டை அமைத்துக்கொண்டார். வாதிக்குச் சொத்தை விற்பனையான நரசிம்மன், பிரதிவாதி

இந்த வழக்குச் சொத்தை அமைதியாகவும் தடையின்றியும் அனுபவித்து வருவதை ஒருபோதும் எதிர்க்கவோ அல்லது அதில் தலையிடவோ இல்லை. மேலும், பிரதிவாதியின் பங்கிற்குரிய சொத்தை அவர் அமைதியாக அனுபவிப்பதில் தான் தலையிடப்போவதில்லை என்றும் நரசிம்மன் அவருக்கு உறுதி அளித்திருந்தார். வாதிக்குச் சொத்தை விற்றவரான நரசிம்மனின் சம்மதத்துடன், பிரதிவாதி அமைத்துள்ள கட்டுமானங்களையும், சொத்தின் எல்லைகளையும் முழுமையாக அறிந்த பின்னரே, வாதி இந்த வழக்குச் சொத்தை விலைக்கு வாங்கியுள்ளார். எனவே, பிரதிவாதி தனது பங்கிற்குரிய சொத்தை ஏறக்குறைய இரண்டு தசாப்தங்களாக (இருபது ஆண்டுகளாக) உடைமையில் வைத்து அனுபவித்து வருகிறார்.

2.3). மேலும், வாதியின் சொத்துப்பகுதியில் அமைந்துள்ள 90 சதுரடி பாதையில் செல்வதற்கான உரிமையை, எந்த ஒரு காலகட்டத்திலும் பிரதிவாதி தடுக்கவில்லை. பிரதிவாதி மற்றும் வாதி ஆகியோரின் கிரையப் பத்திரங்களை பார்வையிட்டாலே, கற்பக விநாயகர் நகரில் உள்ள முழு மனைப்பிரிவையும் வாசன் என்பவரே அமைத்து, அந்த மனைகளை பிரதிவாதிக்கும், வாதியின் சொத்து விற்பனையாளரான நரசிம்மன் உள்ளிட்ட பலருக்கும் விற்பனை செய்துள்ளார் என்பது தெளிவாகிறது. மேலும், மேலே குறிப்பிடப்பட்ட வாசன் என்பவர், 63 ம் எண் மனையில் அமைந்துள்ள 1005 சதுர அடி பரப்பளவு கொண்ட முழுச் சொத்தையும் (அதில் 90 சதுர அடி பாதையும் அடங்கும்) பிரதிவாதிக்கு விற்பனை செய்துள்ளார் என்பது மிகத் தெளிவாகிறது. இதன் அடிப்படையில், பிரதிவாதி தனது எல்லைகளுக்கு உட்பட்டே, வாதி வழக்குரையில் குறிப்பிட்டுள்ள கட்டுமானங்களை அமைத்து, கடந்த இரண்டு தசாப்தங்களாக வாதியிடமிருந்தோ அல்லது அவருக்குச் சொத்தை விற்றவரிடமிருந்தோ எவ்வித எதிர்ப்பும் இன்றி அச்சொத்தை அனுபவித்து வருகிறார். வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட வழக்கு

தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும்.

3). வழக்குரை, எதிர்வழக்குரை மற்றும் வழக்கு சான்றாவணங்கள் ஆகியவற்றை நன்கு பரிசீலனை செய்து கடந்த 08.01.2024 அன்று கீழ்க்கண்ட எழுவினாக்கள் வணையப்பட்டது.

4). எழுவினாக்கள்:

எழுவினா - 1	Whether the plaintiff is entitled to relief of Mandatory injunction as prayed for?
எழுவினா - 2	Whether the plaintiff is entitled to get Permanent Injunction as prayed for?
எழுவினா - 3	To what other relief?

5. இருதரப்பினருக்கும் இடையே உள்ள பிரச்சினைக் குறித்து முழுமையான தீர்வு காண வேண்டி கூடுதல் எழுவினாக்கள் பின்வருமாறு வணையப்படுகிறது.

6). கூடுதல் எழுவினாக்கள்:-

கூடுதல் எழுவினா - 1	பிரதிவாதி பொதுப்பாதையை ஆக்கிரமிப்பு செய்துள்ளாரா?
கூடுதல் எழுவினா - 2	அசல் வழக்கு காலவரையறை சட்டத்தால் பாதிக்கப்பட்டுள்ளதா?

7). இரு தரப்பு சான்றாவணங்களை பரிசீலனை செய்து கூடுதல் எழுவினாக்கள் தொடர்பாக புதிய சாட்சியங்கள் எதுவும் முன்னிடத் தேவை இல்லை என்று இந்நீதிமன்றம் மனநிறைவு கொள்கிறது.

8). இருதரப்பு சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள் விபரம் :-

இவ்வழக்கில் வாதி தரப்பில் வாதி சுசீலாதேவி வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.6 மற்றும் நீ.ம.சா.ஆ.1 முதல் நீ.ம.சா.ஆ.4 வரையிலான ஆவணங்களும் குறியீடு செய்யப்பட்டது. பிரதிவாதி தரப்பில், பிரதிவாதி ஏழுமலை பி.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு ஆவணங்கள் எதுவும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை. பி.சா.1 குறுக்கு விசாரணையின் போது வா.சா.ஆ.7 ஆவணம் குறியீடு செய்யப்பட்டது.

9). வாதி தரப்பு சாட்சி மற்றும் ஆவணம்:-

வா.சா.1 மூலமாக 20.12.2007 தேதியிட்ட வாதி பெயரில் உள்ள கிரையப் பத்திரம் வா.சா.ஆ.1 ஆகவும், 07.10.2021 தேதியிட்ட வாதி செலுத்திய வீட்டு வரி ரசீது வா.சா.ஆ.2 ஆகவும், 19.01.2022 தேதியிட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு வா.சா.ஆ.3 ஆகவும், அஞ்சலக ஒப்புதல் அட்டை வா.சா.ஆ.4 ஆகவும், 15.02.2022 தேதியிட்ட பிரதிவாதி அனுப்பிய பதில் அறிவிப்பு வா.சா.ஆ.5 ஆகவும், தாவா சொத்தின் புகைப்படம் வா.சா.ஆ.6 ஆகவும், நீதிமன்ற ஆணையர் அறிக்கை நீ.ம.சா.ஆ.1 1 ஆகவும், நீதிமன்ற ஆணையர் வரைபடம் நீ.ம.சா.ஆ.2 ஆகவும், பொறியாளர் வரைபடம் நீ.ம.சா.ஆ.3 ஆகவும், நீதிமன்ற ஆணையர் தாக்கல் செய்த புகைப்படம் மற்றும் ரசீது நீ.ம.சா.ஆ.4 ஆகவும், பி.சா.1 குறுக்கு விசாரணையின் போது 03.12.2003 தேதியிட்ட பிரதிவாதி பெயரில் உள்ள கிரையப் பத்திரம் வா.சா.ஆ.7 ஆகவும் குறியீடு செய்யப்பட்டது. வா.சா.1 வழக்குரையை ஒத்து சாட்சியமளித்துள்ளார்.

10). பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சி மற்றும் ஆவணம்:-

பி.சா.1 மூலமாக ஆவணங்கள் எதுவும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை. பி.சா.1 எதிர்வழக்குரையை ஒத்து சாட்சியமளித்துள்ளார்கள்.

11). வாதி தர்ப்பு எழுத்துப்பூர்வமான வாதம் :-

11.1). வாதி தர்ப்பில் முன்னிலையான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் வாதத்தின் போது, வாதி 20.12.2007 தேதியிட்ட கிரையப் பத்திரத்தின் வாயிலாக, நரசிம்மனின் அதிகார முகவரான திரு. R. பரமசிவம் என்பவரிடமிருந்து, வழக்குச் சொத்தை கிரையம் பெற்றுள்ளார். வாதியின் விற்பனையாளர், மனை எண் 63-ஐ இரண்டு பகுதிகளாகப் பிரித்து, அதில் வடக்குப்புறப் பகுதியாக அமைந்துள்ள 1110 சதுரடி பரப்பளவுள்ள வீட்டு மனையையும், அதனுடன் இணைந்த 90 (3 X 30) சதுர அடி பரப்பளவுள்ள வழிப்பாதையையும் சேர்த்து, ஆக மொத்தம் 1200 சதுர அடி பரப்பளவை வாதிக்கு விற்பனை செய்துள்ளார்.

11.2). மேற்படி வழிப்பாதையின் மொத்தப் பரப்பளவு 6 அடி அகலமும் 30 அடி நீளமும் கொண்டதாக, தெற்கிலிருந்து வடக்கு நோக்கிச் செல்கிறது. அதன் மொத்தப் பரப்பளவு 180 சதுர அடியாகும் (6 X 30). மேற்படி விற்பனையாளர், வீட்டு மனைகளைத் திட்டமிட்டுப் பிரித்தபோது, அந்த வழிப்பாதையையும் இரண்டு பகுதிகளாகப் பிரித்து, அதில் ஒரு பாதியான 90 சதுர அடியை வாதிக்கும், மற்றொரு 90 சதுர அடியை பிரதிவாதிக்கும் விற்பனை செய்துள்ளார். பிரதிவாதி, மனை எண் 63-இல் அமைந்துள்ள தெற்குப் பகுதியை, அதில் அடங்கியுள்ள 90 சதுர அடி பாதையையும் சேர்த்து விலைக்கு வாங்கினார். அதன்படி, வாதி மற்றும் பிரதிவாதி ஆகிய இருவரும், தெற்கிலிருந்து வடக்கு நோக்கிச் செல்லும், மொத்தம் 6 அடி அகலமும் 30 அடி நீளமும் கொண்ட பொதுப் பாதையைப் பகிர்ந்துகொள்ள வேண்டும்.

11.3). தெற்கு-வடக்கு திசையில் அமைந்துள்ள பாதையில் பிரதிவாதிக்கு உரிமையுள்ள அளவு 90 சதுர அடி மட்டுமே என்றிருக்க, அதற்கு மாறாக, பிரதிவாதி படிக்கட்டு மற்றும் சுற்றுச்சுவர் ஆகியவற்றை அமைத்து, வாதியின் பாதையை சுமார் $\frac{3}{4}$ அடி அளவுக்கு ஆக்கிரமித்துள்ளார். இதன் விளைவாக, வாதியின் பயன்பாட்டிற்கு $2\frac{3}{4}$ அடி அளவுள்ள பாதை மட்டுமே எஞ்சியுள்ளது.

11.4). வழக்கறிஞர் ஆணையர் வழக்குச் சொத்தை அளவீடு செய்து, சொத்து மற்றும் சர்ச்சைக்குரிய பாதையின் வரைபடம், அளவீடுகள் மற்றும் புகைப்படங்களுடன் கூடிய ஒரு விரிவான அறிக்கையைத் தாக்கல் செய்துள்ளார். பிரதிவாதி, வாதியின் சொத்தில் அத்துமீறி நுழைந்துள்ளார் என்ற வாதியின் வாதத்தை, வழக்கறிஞர் ஆணையரின் அறிக்கை தெளிவாக நிரூபித்துள்ளது.

11.5). வாதி மற்றும் பிரதிவாதியின் விற்பனையாளர்களும் வழக்கில் தரப்பினராகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும் என்று பிரதிவாதி ஒரு நிலைப்பாட்டை எடுத்துள்ளார். வாதி மற்றும் பிரதிவாதி ஆகியோரின் விற்பனையாளர்கள், வாதிக்கும் பிரதிவாதிக்கும் விற்கப்பட்ட சொத்து மற்றும் பாதை ஆகியவற்றின் துல்லியமான அளவுகளைத் தெளிவாகக் குறிப்பிட்டுள்ளதால், அவர்கள் இவ்வழக்கிற்கு அவசியமான தரப்பினர்கள் அல்ல. எனவே, அவர்களை இவ்வழக்கில் தரப்பினர்களாகச் சேர்க்க வேண்டிய அவசியமில்லை.

11.6). வாதி மற்றும் பிரதிவாதி ஆகிய இருவரின் சொத்து அளவீடுகளில் ஏதேனும் முரண்பாடு இருக்கும் பட்சத்தில் மட்டுமே, அவர்களின் விற்பனையாளர்களை இவ்வழக்கில் தரப்பினர்களாகச் சேர்க்க வேண்டிய அவசியம் எழும். ஆனால், இவ்வழக்கில் இரு தரப்பினரின் சொத்து விவரங்கள் மற்றும் அளவீடுகளில் எவ்வித முரண்பாடும் இல்லை. எனவே, வாதி மற்றும் பிரதிவாதியின் விற்பனையாளர்கள் இவ்வழக்கிற்கு அவசியமான தரப்பினர்கள் அல்ல.

11.7). வாதியின் வழக்கு, அவர் சமர்ப்பித்த வாய்மொழி மற்றும் ஆவணச் சான்றுகள் வாயிலாக நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளது. சான்றாவணங்கள் C1 முதல் C4 வரையிலானவை வாதியின் வழக்கிற்கு மிக முக்கியமானவையாகும். இச்சான்றாவணங்கள் வாயிலாக, தனது சொத்தில் பிரதிவாதி அத்துமீறி ஆக்கிரமிப்பு செய்துள்ளதை வாதி நிரூபித்துள்ளார். எனவே ஆக்கிரமிப்பை இடித்து அகற்ற

பிரதிவாதி கடமைப்பட்டுள்ளார். தாவா பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கது என வாதிடப்பட்டது.

12). பிரதிவாதி தர்ப்பு எழுத்துப் பூர்வமான வாதம் :-

12.1). பிரதிவாதிகள் தர்ப்பில் முன்னிலையான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் வாதத்தின் போது, வாதியின் விசாரணை மற்றும் குறுக்கு விசாரணையின்போது, வாதி அளித்த ஒப்புதல் வாக்குமூலங்களின் வாயிலாக வாதியின் முழு வழக்கும் நிலைக்கத்தக்கதல்ல. வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும். வாதி தனது சொந்த விற்பனையாளரே பாதையைப் பிரித்து, அதில் 90 சதுர அடி மட்டுமே வாதிக்கு விற்பனை செய்தார் என்பதை வாதி ஒப்புக்கொள்கிறார்.

12.2). வாதி தனது முதன்மை விசாரணையிலும், சட்ட அறிவிப்பிலும் மொத்தம் 180 சதுர அடி பரப்பளவு கொண்ட பாதையை (6 அடி x 30 அடி), தலா 90 சதுர அடி கொண்ட இரண்டு சம பாகங்களாகப் பிரித்து, அதில் 90 சதுர அடியை (அதாவது, 3 அடி x 30 அடி) மட்டுமே வாதிக்கு விற்பனை செய்தார் என்றும், எஞ்சிய 90 சதுரடி நிலமானது, பிரதிவாதிக்கு விற்பனை செய்யப்பட்டது என ஒப்புக்கொண்டுள்ளார்.

12.3). இருபுறமும் உள்ள சுற்றுச்சுவர்கள், வாதிக்குச் சொத்தை விற்றவராலேயே அமைக்கப்பட்டவை. வாதி தனது குறுக்கு விசாரணையின்போது "தனது 3 அடி அகலப் பாதையின் இருபுறமும் உள்ள சுற்றுச்சுவர்கள் 'ஹாலோ பிளாக்குகள்' கொண்டு அமைக்கப்பட்டிருந்தன என்றும், அச்சுற்றுச்சுவர்கள் அப்பாதையைச் சூழ்ந்தவாறே கட்டப்பட்டிருந்தன என்றும் ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். மேலும், 2007-ஆம் ஆண்டில் வாதி அச்சொத்தை வாங்கியபோது, அங்கு வீடும், சுற்றுச்சுவர்களும், குடிநீர் இணைப்பும், வடிகால் இணைப்பும் ஆகிய அனைத்தும் ஏற்கனவே அமைந்திருந்தன என்பதையும் வாதி தனது சாட்சியத்தில் ஒப்புக்கொண்டுள்ளார்.

12.4). தற்போது வாதிக்குச் சொந்தமான 3 அடி அகலப் பாதையைச் சூழ்ந்துள்ள சுற்றுச்சுவர்கள், அப்பாதை விற்கப்பட்ட சமயத்திலேயே வாதியின் விற்பனையாளரால் கட்டப்பட்டவை என்பது திட்டவட்டமாக நிரூபிக்கப்பட்டு, ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. மேலும், வாதி அப்பாதையை வாங்குவதற்கு 4 ஆண்டுகளுக்கு முன்பு பிரதிவாதி தங்களுக்குரிய பங்கைத் தங்கள் உடைமையிலும் அனுபவத்திலும் வைத்திருந்துள்ளனர். 6 அடி அகலப் பாதையின் மீது வாதி உரிமை கோரவில்லை என்று வாதி வெளிப்படையாகக் கூறுகிறார். தனக்கு விற்கப்பட்ட 3 அடி அகலப் பாதையின் மீது மட்டுமே வாதி உரிமை கோருகிறார். அவரது புகார், அப்பாதையை அவருக்கு விற்ற விற்பனையாளருக்கு எதிராகவே அமைந்துள்ளது.

12.5). எனவே, வாதியின் கோரிக்கையானது, பிரதிவாதி ஒரு பொதுப் பாதையை ஆக்கிரமித்தது குறித்ததல்ல. மாறாக, வாதி விலைக்கு வாங்கிய பாதையின் அகலத்தில் ஏற்பட்டுள்ளதாகக் கருதப்படும் 0.25 அடி குறைபாடு (3 அடியிலிருந்து 2 ³/₄ அடியாகக் குறைந்தது) குறித்ததாகும். இது வாதிக்கும் பிரதிவாதிக்கும் இடையிலான தகராறு அல்ல. மாறாக, வாதிக்கும் அவருக்கு அப்பாதையை விற்பனை செய்தவருக்கும் இடையிலான தகராறாகும். பிரதிவாதியின் சுற்றுச்சுவரும், படிக்கட்டுகளும் அவரது சொந்தச் சொத்திற்குள்ளேயே கட்டப்பட்டுள்ளன. பிரதிவாதியின் சொத்தின் மீது வாதி எவ்வித உரிமையையும் கோரவில்லை. அதேவேளையில், வாதிக்குச் சொந்தமான 3-அடி பாதையின் மீது பிரதிவாதி எவ்வித ஆக்கிரமிப்பையும் செய்யவில்லை.

12.6). ஒரு சொத்தை வாங்குபவர், அச்சொத்தை வாங்கிய சமயத்தில் அது எத்தகைய நிலையில் இருந்ததோ, அந்நிலைக்குக் கட்டுப்பட்டவராவார். பிரதிவாதியின் சுற்றுச்சுவர், வாதி 2007-ஆம் ஆண்டில் சொத்தை வாங்கிய காலத்திலிருந்தே இருந்து வருவதை வாதி ஒப்புக்கொள்கிறார். மேலும், பிரதிவாதியின் படிக்கட்டுகள் அவரது சொந்தச் சுற்றுச்சுவருக்குள்ளேயே

அமைந்துள்ளன. 2003-ஆம் ஆண்டிலிருந்து இருந்துவரும் பிரதிவாதியின் சுற்றுச்சுவர் வாதியால் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டது.

12.7). பிரதிவாதி தனது சுற்றுச்சுவரை, 2003-ஆம் ஆண்டிலிருந்து 22 ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக தொடர்ச்சியான மற்றும் தடையற்ற ஆளுகையில் வைத்துள்ளார். படிக்கட்டுகள் பிரதிவாதியின் சொந்த மதிற்சுவருக்கு உட்பட்ட பகுதிக்குள்ளேயே அமைந்துள்ளன என்பதை வாதி குறுக்குவிசாரணையில் ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். ஒருவரது சொந்த நிலத்தில், தனது சொந்த மதிற்சுவருக்கு உட்பட்ட பகுதியில் மேற்கொள்ளப்படும் ஒரு கட்டுமானம், சட்டத்தின் எந்தக் கோணத்திலிருந்தும் 'அத்துமீறல்' என்று கருதப்படவே முடியாது. எனவே, அத்தகைய கட்டுமானத்தை இடித்து அகற்றுமாறு கோரும் செயலுறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் தள்ளுபடி செய்யப்படக் கூடியது.

12.8). 85 சதுர அடி பரப்பளவு வாதியின் பிரத்யேக அனுபவத்தில் உள்ளது என்பதை ஆணையரின் அறிக்கை உறுதி செய்கிறது. மதிற்சுவரின் தடிமன் காரணமாக ஏற்பட்ட பற்றாக்குறை வெறும் 5 சதுர அடி மட்டுமே ஆகும். வாதி 90 சதுர அடி பாதையை விலைக்கு வாங்கினார். அவர் 85 சதுர அடியை மட்டுமே பிரத்யேகமாக அனுபவித்து வருகிறார். இதில் உள்ள பற்றாக்குறை வெறும் 5 சதுர அடி மட்டுமே ஆகும். அந்த 5 சதுர அடியை ஆக்கிரமித்துள்ள சுற்றுச்சுவர்கள், சொத்தை விற்பனை செய்த சமயத்திலேயே வாதியின் விற்பனையாளரால் கட்டப்பட்டவையாகும். அவை பிரதிவாதியால் கட்டப்பட்டவை அல்ல. 5 சதுர அடி அளவுக்கான குறைபாடு ஏதேனும் இருந்தாலும்கூட, அதற்கான பரிகாரம் வாதிக்குச் சொத்தை விற்பனையருக்கு (நரசிம்மன்/பரமசிவம்) எதிராகவே அமையுமே தவிர, இந்த பிரதிவாதிக்கு எதிராக அமையாது. வாதியின் நடைபாதையைச் சூழ்ந்துள்ள சுற்றுச்சுவர்களைக் கட்டியவர் இந்த பிரதிவாதி அல்ல.

12.9). வாங்கிய 15 ஆண்டுகளுக்குப் பிறகு காலவரையறை சட்டத்தால் தடை செய்யப்பட்டுள்ளது. வாதியின் வழக்கு 2022 ஆம் ஆண்டில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. வாதி, வழக்குத் தொடரப்படுவதற்குச் சுமார் 15 ஆண்டுகளுக்கு முன்பு அந்தச் சொத்தை வாங்கியுள்ளார். சுற்றுச்சுவர் 2003 ஆம் ஆண்டிலிருந்தே இருந்தது, அதாவது, வாதி 2007 இல் வாங்குவதற்கு நீண்ட காலத்திற்கு முன்பே அது இருந்தது. 2007 இல் சொத்தை வாங்கிய தேதியிலிருந்தே நடைபாதை வெறும் 2 ¾ அடியாக மட்டுமே இருந்தது. பிரதிவாதியின் மேல் தளமும் படிக்கட்டும் 15 ஆண்டுகளுக்கு முன்பு கட்டப்பட்டதாக வாதியே ஒப்புக்கொள்கிறார். வழக்குக்கான காரணம், ஏதேனும் இருப்பின், அது 2007 ஆம் ஆண்டில் (நடைபாதை வெறும் 2 ¾ அடியாக இருந்ததைக் கண்டறிந்தபோது சொத்தை வாங்கிய தேதி) அல்லது அதிகபட்சமாக படிக்கட்டு கட்டப்பட்டபோது ஏற்பட்டிருக்க வேண்டும். ஒரு நிரந்தரக் கட்டுமானத்தை அகற்றக் கோரும் செயலுறுத்துக்கட்டளை உத்தரவுக்கான வழக்கு, வரம்புச் சட்டத்தின் கீழ் பரிந்துரைக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும்.

12.10). விளம்புகை பரிகார வழக்குகளுக்குப் பொருந்தும் 1963 ஆம் ஆண்டு காலவரையறை சட்டத்தின் பிரிவு 58, வழக்குத் தொடரும் உரிமை எழும் தேதியிலிருந்து 3 ஆண்டுகளைப் பரிந்துரைக்கிறது. அசையாச் சொத்து தொடர்பான வழக்குகளுக்கான மிக நீண்ட வரம்புக் காலமான 12 ஆண்டுகளைப் (பிரிவு 65) பயன்படுத்தினாலும் கூட, சொத்து வாங்கப்பட்டு 15 ஆண்டுகளுக்குப் பிறகும், படிக்கட்டுக் கட்டுமானம் முடிந்து 12 ஆண்டுகளுக்கு மேலாகவும் கழித்து 2022-ல் தாக்கல் செய்யப்படும் ஒரு வழக்கு, காலாவதியாகிவிடும்.

12.11). *Dorab Cawasji Warden எதிர் Coomi Sorab Warden மற்றும் பிறர், AIR 1990 SC 867:* என்ற வழக்கில், செயலுறுத்துக்கட்டளை (Mandatory Injunction) பிறப்பிப்பதற்கான மூன்று நிபந்தனைகளும் வழக்கு முகாந்திரம், வசதிச் சமநிலை,

ஈடுசெய்ய முடியாத இழப்பு *அனைத்தும்* பூர்த்தி செய்யப்பட வேண்டும். அவற்றுள் ஏதேனும் ஒன்று பூர்த்தி செய்யப்படாவிட்டாலும், அது வழக்கிற்குப் பாதகமான (fatal) விளைவை ஏற்படுத்தும் என்ற முன்தீர்ப்பை மேற்கோள்காட்டி வாதிடப்பட்டது.

12.12). வாதி சொத்தின் உடைமையில் இல்லை - கடந்த 4-5 ஆண்டுகளாக வாடகைதாரர் அனுபவத்தில் உள்ளார். ஒரு வழக்குத் தொடரப்படும் நேரத்தில், அவ்வழக்கிற்கான அடிப்படை உண்மையானதாகவும், நடைமுறையில் உள்ளதாகவும், மற்றும் வாதிக்குத் தனிப்பட்ட முறையில் தொடர்புடையதாகவும் இருக்க வேண்டும். வாதிக்கு தாவா பரிகாரம் கோரி வழக்குத் தொடர தனிப்பட்ட வழக்குரிமை எதுவும் இல்லை. வாதி வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும் என வாதிடப்பட்டது. *T. Arivanandam எதிர் T.V. Satyapal, AIR 1977 SC 2421*, 1977 Supreme (SC) 313, 1990 Supreme (SC) 74, Dorah Cawasji Warden V Coomi Sorab Warde, AIR 1990 SC 867 = 1990(1) CCC 611 ஆகிய மாண்புமிகு உச்ச நீதிமன்ற தீர்ப்புகளை மேற்கோள் காட்டி வாதிடப்பட்டது.

13). எழுவினா 1 மற்றும் 2 - க்கான தீர்வு :-

எழுவினா - 1	Whether the plaintiff is entitled to relief of Mandatory injunction as prayed for?
எழுவினா - 2	Whether the plaintiff is entitled to get Permanent Injunction as prayed for?
கூடுதல் எழுவினா - 1	பிரதிவாதி பொதுப்பாதையை ஆக்கிரமிப்பு செய்துள்ளாரா?

13.1). இந்திய சாட்சிய சட்டம் பிரிவு 101-ன்படி தரப்பினர் எவர் ஒருவர் தனது சட்டப்படியான உரிமை அல்லது பொறுப்பு குறித்து தான் கூறும் சங்கதியை நீதிமன்றம் ஏற்று தீர்ப்பு வழங்கவேண்டும் என்ற சங்கதியை முன் வைக்கின்றாரோ, அந்தநபரே அந்த சங்கதியை மெய்ப்பிக்கவேண்டியதாகும்.

13.2). இருதர்ப்பும் கேட்கப்பட்டது. இருதர்ப்பிலும், தாவா சொத்து பட்டணம் கிராமம் கற்பக விநாயகர் நகரில் அமைந்துள்ள மனை எண்.63 என்பதும், தாவா சொத்து ஆதியில் V.V. வாசன் என்பவருக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பதும், 03.12.2003 தேதியில் V.V.வாசன் என்பவரிடம் இருந்து நரசிம்மன் தாவா சொத்தின் வடபுற பகுதியினை, கிரயம் பெற்றார். 20.12.2007 தேதியில், வாதி, நரசிம்மனிடம் இருந்து தாவா சொத்தை கிரயம் பெற்றார். என்பதும் பிரதிவாதி மனை எண்.63 ன் தென்புறபகுதியை கிரயம் பெற்றுள்ளார் என்பதும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

13.3). மேலும், மேற்படி இரண்டு கிரய ஆவணங்களிலும், 30 அடி நீளமும் X 6 அடி அகலமும் கொண்ட பொதுப்பாதையினை இரு சமபாகங்களாக பிரித்து தலா 30 அடி நீளமும் X 3 அடி அகலம் கொண்ட பாதையினை வாதி, பிரதிவாதிக்கு கிரயம் செய்து கொடுத்துள்ளார் என்பது ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதி, அவரது சொத்துடன் தலா 30 அடி நீளமும் X 3 அடி அகலம் கொண்ட பாதையினை சேர்த்து படிக்கட்டு கட்டி சுவர் அமைத்துள்ளார் என்பதும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

13.4). வழக்கு ஆவணங்கள் மற்றும் சாட்சியங்கள் நன்கு பரிசீலனை செய்யப்பட்டது. வாதி தர்ப்பு சாட்சி மற்றும் ஆவணங்கள் மூலமாக பிரதிவாதி, பொதுப்பாதையை ஆக்கிரமித்து கட்டிடம் கட்டியுள்ளார் என்பதை வாதி நிரூபித்துள்ளாரா? என்பதை பரிசீலிக்க வேண்டும். வழக்கு சொத்து ஆதியில் V.V.வாசனுக்கு, பாத்தியம் என்பதும், 03.12.2003 தேதியில் V.V.வாசன் என்பவரிடம் இருந்து நரசிம்மன் தாவா சொத்தின் வடபுற பகுதியினை, கிரயம் பெற்றார் என்பதும் இருதர்ப்பிலும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது, ஆனால் V.V.வாசன், மற்றும் நரசிம்மன் கிரயம் பெற்ற கிரையபத்திரம் இந்த வழக்கில் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை.

13.5). வா.சா.ஆ.1 ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்கையில் 20.12.2007 தேதியில் வாதி சுசீலாதேவி, நரசிம்மன் என்பவரிடமிருந்து பட்டணம் கிராமம் சர்வே

எண்.83/1 நெம்பர் காலையில் உள்ள கற்பக விநாயகர் நகர் என பெயரிடப்பட்ட சைட் நம்பர் 63-ல் வடபுறப்பகுதியான சொத்தை 1110 சதுரடி கொண்ட விஸ்தீரணமும் மனையிடம் 63-ல் விடப்பட்டுள்ள 6 அடி அகல தென்வடல் தடத்தில் 6 x 30 180 சதுரடியில் பொதுவில் பாதி 90 சதுரடியில் ஆக மொத்தம் 1200 சதுர அடிகள் அல்லது 2 சென்ட் 329 சதுரடி நிலத்தை கிரையம் பெற்றுள்ளார் என்பதும், அதில் விடப்பட்டுள்ள தடத்தில், 6 அடி அகல தென்வடல் தடத்தில் பொதுப் பாத்தியமும் சகிதம் என குறிப்பிட்டு கிரையம் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது என்பதை அறிய முடிகிறது.

13.6). வா.சா.ஆ.7 03.12.2003 தேதியிட்ட கிரைய ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்கையில் பிரதிவாதி V.V.வாசனிடமிருந்து பெற்ற கிரையப் பத்திரம் என்பதும், அதில் பிரதிவாதி பட்டணம் கிராமம் சர்வே எண்.83/1 நம்பர் காலையில் உள்ள கற்பக விநாயகர் நகரில் மொத்தம் 915 சதுரடி கொண்ட இடமும், அத்துடன் புல எண்.63 ல் விடப்பட்டுள்ள 6 அடி அகல தென்வடல் தடத்தில் 6 x 30 180 சதுரடியில் சரிபாதி 90 சேர்த்து மொத்தம் 1005 சதுர அடி அல்லது 2 சென்ட் 134 சதுரடி நிலத்தை கிரையம் பெற்றுள்ளார். அதில், தற்போது விடப்பட்டுள்ள 6 அடி அகல தென்வடல் தடத்தில் பொது பாத்தியமும் சகிதம் என குறிப்பிட்டு கிரையம் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது என்பதை அறிய முடிகிறது. மேற்படி வா.சா.ஆ.1 மற்றும் 7 ஆவணங்கள் மூலமாக வாதியும் பிரதிவாதியும் 180 சதுரடி உள்ள பாதையினை தலா 90 சதுரடி பாதையை இருவரும் பொதுவாக அனுபவித்துக் கொள்ளும் பாத்தியம் என மேற்படி கிரைய ஆவணங்கள் மூலம் ஏற்பட்டுள்ளது என்பதை அறிய முடிகிறது.

13.7). வா.சா.ஆ.2 ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்கையில் 07.10.2021 தேதியில் வாதி செலுத்திய வீட்டு வரி ரசீதுகள் என்பது அறிய முடிகிறது. வா.சா.ஆ.3 புகைப்படத்தை பரிசீலனை செய்கையில் 6 அடி சந்தில் பிரதிவாதி கட்டுமானம் ஏற்படுத்தியுள்ளார் என்பதை அறிய முடிகிறது. வா.சா.ஆ.3, 09.09.2022 தேதியில் வாதி வழக்கறிஞர் மூலம் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு என்பதை அறிய

முடிகிறது. வா.சா.ஆ.4 பிரதிவாதியின் அஞ்சலக ஒப்புதல் அட்டை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. வா.சா.ஆ.5 ஆக பிரதிவாதி அவரது வழக்கறிஞர் மூலம் அனுப்பிய பதில் அறிவிப்பு என்பதை அறிய முடிகிறது.

13.8). வாதி தரப்பில் பிரதிவாதி கிரையம் பெற்ற இடத்தினை விட அதிகமான இடத்தினை ஆக்கிரமித்து 30 அடி நீளம் முழுமைக்கும் மதில் சுவர் எழுப்பி உள்ளார் என்றும், வாதி 2007 ம் ஆண்டு கிரையம் பெற்ற பின்பு மேற்படி பொதுப் பாதையில் 3 அடி அகலத்திற்கு பதிலாக 2 ³/₄ அடி மட்டுமே உபயோகித்தில் உள்ளது என்பது தெரிய வந்தது என்றும், பிரதிவாதி பொதுப் பாதையினை ஆக்கிரமித்து நிரந்தர கட்டுமான அமைப்பினை ஏற்படுத்திவிட்டார் என சொல்லப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதியும் அவர் கிரையம் பெற்ற பின் 90 சதுரடி நிலத்தில் மதில் சுவர் எழுப்பி உட்புறமாக படிக்கட்டுகள் அமைத்து பயன்படுத்தி வருகிறார் என ஒப்புக்கொண்டுள்ளார். பிரதிவாதி வீட்டின் மேல்புறம் எழுப்பிய கட்டிடத்திற்கு செல்லும் வழி பாதைக்காக படிக்கட்டுகள் அமைத்து பயன்படுத்தி வருகிறார் என்றும், வாதியின் அடி நிலத்தில் ஆக்கிரமிப்பு செய்யவில்லை என்றும், வழிதடத்திற்கு எவ்வித இடையூறு செய்யாமல் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியப்பட்ட பகுதியை பயன்படுத்தி வருகிறார் என ஒப்புக்கொண்டுள்ளார்.

13.9). இந்த வழக்கில் நீதிமன்ற ஆணையர் வழக்கு சொத்தை சர்வேயர் உதவியுடன் அளந்து அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்துள்ளார். மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் ஆகிய இருவரின் சொத்துக்களும், பட்டணம் கிராமம், சர்வே எண்.83/1 ல் அமைந்துள்ள கற்பக விநாயகர் நகர், மனை எண்.63 ல் அமைந்துள்ளன. மனை எண்.63 ல், எதிர்மனுதாரருக்குரிய சொத்து தெற்குப் பகுதியிலும், மனுதாரருக்குரிய சொத்து வடக்குப் பகுதியிலும் அமைந்துள்ளது. மனுதாரருக்குரிய சொத்தை அடைவதற்காக, எதிர்மனுதாரருக்குரிய சொத்தின் கிழக்குப்பகுதியில் 6 அடி அகலமுள்ள ஒரு பொதுப் பாதை அமைந்துள்ளது. தோராய வரைபடத்தில்,

தற்போதுள்ள பொதுப் பாதையை பச்சை நிறத்திலும், ஆக்கிரமிக்கப்பட்ட பகுதியை சிவப்பு நிறத்திலும் காட்டப்பட்டுள்ளது.

13.10). மேலும், நீதிமன்ற ஆணையர் வருகையின் போது, பச்சை நிறத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தற்போதுள்ள பாதையின் அகலம் A என்ற புள்ளியில் 2.11 ஆகவும், B என்ற புள்ளியில் 2.10 ஆகவும், C என்ற புள்ளியில் 2.9 ஆகவும் குறிப்பிடப்பட்டது. மேலும், சிவப்பு நிறத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள ஆக்கிரமிப்புப் பொதுப் பாதையானது D என்ற புள்ளியில் 3.1 ஆகவும், E என்ற புள்ளியில் 3.2 ஆகவும், F என்ற புள்ளியில் 3.3 ஆகவும் குறிப்பிடப்பட்டது. சிவப்பு நிறத்திலான பகுதி பிரதிவாதியால் தூண்கள், மாடிப்படிகள் மற்றும் சுற்றுச்சுவர் கட்டப்பட்டிருப்பதையும் குறிப்பிட்டுள்ளார். மேற்படி அறிக்கை மற்றும் வரைபடத்தில் இருந்து பிரதிவாதி 6 அடி அகல தடத்தில் தென்வடலாக 3.1, 3.2, 3.3 என்ற அளவில் பிரதிவாதி கட்டுமானம் ஏற்படுத்தியுள்ளார் என்பது நிரூபணமாகிறது.

13.11). பி.சா.1 குறுக்கு விசாரணையின் போது "03.12.2003 தேதியில் P.V.வாசன் என்பவரிடம் இருந்து ஆவண எண்.4969/2003 அன்று நான், பட்டணம் கிராமம் க.ச.எண்.63/1 ல் சயிட் எண்.63 ல் தென்புற பகுதியை கிரயம் பெற்றேன் என்றால் ஆமாம். அதில், வழித்தடம் குறித்து தற்போது மணையிட எண்.63 ல் விடப்பட்டுள்ள 6 அடி அகல தென்வடல் தடத்தில் (6 x30) 180 சதுரடியில் சரிபாதி 90 ம் சேர்த்து மொத்தம் 1005 சதுரடிகள் அல்லது சென்ட் 2.134 சதுரடி என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். வாதியும் மேற்படி 180 சதுரடி தடத்தில் வடபுறம் சரி பாதி 90 சதுரடி தடத்தை கிரையம் பெற்றுள்ளார் என்றால் ஆமாம். எனது கிரையப் பத்திரத்தில் உள்ள அளவை விட கூடுதலாக நான் ஒரு அங்குலம் கூட உரிமைக் கோர முடியாது என்றால் சரிதான். நீதிமன்ற ஆணையர் அருகில் தென்வடல் லேஅவுட் ரோட்டை தென் வடலாக 0.1 அங்குலம் 0.2 அங்குலம் 0.3 அங்குலம் ஆக்கிரமிப்பு செய்து மொத்தம் 3.1 அங்குலம் 3.2 அங்குலம் 3.3 அங்குலம்

உள்ளதாக குறிப்பிட்டுள்ளார் என்றால் எனக்கு தெரியாது" என சாட்சியமளித்துள்ளார்.

13.12). மேற்படி சாட்சியத்தில் இருந்து வாதி, 03.12.2003 தேதியில் க.ச.எண்.63/1 ல் சயிட் எண்.63 ல் தென்புற பகுதியை கிரயம் பெற்றுள்ளார் என்பதும், அதில் 6 அடி அகல தென்வடல் தடத்தில், (6X30) 180 சதுரடியில் சரிபாதி 90 சேர்த்து கிரயம் பெற்றுள்ளார் என்பதும் வாதியும், மேற்படி தடத்தில் வடபுறம் சரிபாதி 90 சதுரடி இடத்தை கிரயம் பெற்றுள்ளார் என்பதும், மேற்படி கிரய பத்திரத்தில் உள்ள அளவை விட கூடுதலாக பிரதிவாதி ஒரு அங்குலம் கூட உரிமை கோர முடியாது என ஒப்புக்கொண்டுள்ளார்.

13.13). பிரதிவாதி தரப்பில், வாதி சொத்தின் உடைமையில் இல்லை - கடந்த 4-5 ஆண்டுகளாக வாடகைதாரர் அனுபவத்தில் உள்ளார். வாதியும் அவரது குடும்பத்தினரும் அந்தச் சொத்தில் வசிப்பதில்லை என்பதால், அவர்கள் அந்தப் பாதையைப் பயன்படுத்துவதில்லை என சொல்லப்பட்டுள்ளது. வாதி, வழக்கு சொத்தின் உரிமையாளர் ஆவார். அவரது சொத்தை வாடகைக்கு விட்டு, வாடகைதாரர் வாதி சொத்தில் வாதியின் வாடகைதாரர் குடியிருந்து வருகிறார். எனவே, வாதியின் சுவாதீனத்தில் வழக்கு சொத்து இல்லை என கூறுவது ஏற்புடையதல்ல.

13.14). மேற்கண்ட பரிசீலனையில் இருந்து வாதி பிரதிவாதி இருவரும் மனை எண் 63 ல் -ஐ 90 (3 X 30) சதுரடி பாதையின் பரப்பளவையும் சேர்த்து, ஆக மொத்தம் 1200 சதுர அடி பரப்பளவை வாதியும், 63 ம் எண் மனையின் தெற்குப் பகுதியை, அதனுடன் இணைந்த 90 சதுரடி பாதையின் பரப்பளவையும் சேர்த்து பிரதிவாதியும் கிரயம் பெற்று, அதில் 6 அடி பொது வழித்தடம் உள்ளது என்பது நிரூபணமாகிறது. மேற்படி பொது வழித்தடத்தில் பிரதிவாதி 6 அடி அகல தடத்தில்

தென்வடலாக 3.1 3.2 3.3 என்ற அளவில் பிரதிவாதி கட்டுமானம் ஏற்படுத்தி அதை அவரது சொத்துடன் சேர்த்து சுற்றுச் சுவர் வைத்துள்ளார் என்பது நிரூபணமாகிறது. எனவே பிரதிவாதி பொதுப்பாதையை ஆக்கிரமிப்பு செய்துள்ளார் என்று கூடுதல் எழுவினா - 1 க்கு இந்நீதிமன்றம் தீர்வு காண்கிறது.

13.15). மேற்படி இருதரப்பு சாட்சி மற்றும் ஆவணங்களில் இருந்து வா.சா.ஆ.1 கிரையப் பத்திரம் மற்றும் வா.சா.ஆ.7 கிரையப் பத்திரத்தின் மூலமாக வழக்கில் சொல்லியுள்ள சர்வே எண்.63 ல் விடப்பட்டுள்ள 6 அடி அகல தென்வடல் தடம் 180 சதுரடி சொத்தானது வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளுக்கு பொது பாத்தியம் கொண்டதாகும். மேற்படி வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளின் சொத்தை அனுபவிக்க வேண்டி பொது பயன்பாட்டிற்காக 6 அடி அகல பொதுப்பாதை விடப்பட்டுள்ளது. எனவே பொதுப் பாதைக்காக விடப்பட்டுள்ள 6 அடி அகல பொதுப் பாதையை பிரதிவாதி ஆக்கிரமிப்பு செய்து கட்டிடம் எழுப்ப அவருக்கு எவ்வித உரிமையும் இல்லை. பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்ற முன்தீர்ப்புகள், 1977 Supreme (SC) 313, 1990 Supreme (SC) 74, Dorah Cawasji Warden V Coomi Sorab Warde, AIR 1990 SC 867 = 1990(1) CCC 611 இந்த வழக்கில் பொருண்மைக்கு பொருந்துவதாக அமையவில்லை.

13.16). பிரதிவாதி தரப்பில் 6 அடி அகல தென் வடல் தடத்தில் 180 சதுர அடியில் 90 சதுர அடி கிரையம் கொடுத்ததாக சொல்லி இருந்த போதிலும், மேற்படி சொத்தானது பொதுத்தடமாகும். வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளின் சொத்துக்களை எவ்வித இடையூறும் இன்று அனுபவிக்க வேண்டி பொதுத்தடமாக விடப்பட்டுள்ளது. மேற்படி 6 அடி அகல பொதுத்தடத்தில் பிரதிவாதி மாடிப்படிக்கட்டு அமைத்து சுற்றுச்சுவர் கட்டியுள்ளதால் வாதியால் வழக்கு சொத்தை அனுபவம் செய்வதிலும், வழக்கு சொத்துக்கு செல்வதற்கும் இடையூறு ஏற்பட்டுள்ளது என்பது நிரூபணமாகிறது. எனவே 6 அடி அகல பொதுத்தடத்தில் கட்டியுள்ள ஆக்கிரமிப்பை

அகற்ற பிரதிவாதி கடமைப்பட்டவராவார்.

13.17). பிரதிவாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்ற மற்றும் உயர்நீதிமன்ற முன்தீர்ப்புகள், *T. Arivanandam எதிர் T.V. Satyapal, AIR 1977 SC 2421*, 1977 Supreme (SC) 313, 1990 Supreme (SC) 74, Dorah Cawasji Warden V Coomi Sorab Warde, AIR 1990 SC 867 = 1990(1) CCC 611 இந்த வழக்கின், பொருண்மைக்கு பொருந்துவதாக அமையவில்லை என இந்நீதிமன்றம் தீர்வு காண்கிறது.

13.18). எனவே வழக்குச் சொத்தின் பொதுப் பாதையின் மீது, வடக்கு முதல் தெற்காகச் செல்லும் 6 அடி அகலம் மற்றும் 30 அடி நீளம் கொண்டதாகக் கட்டப்பட்டுள்ள சுற்றுச்சுவர் மற்றும் படிக்கட்டை பிரதிவாதி இடித்து அகற்றுமாறு வாதி கோரிய செயலுறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கது என்று எழுவினா-1க்கு இந்நீதிமன்றம் தீர்வு காண்கிறது. 6 அடி அகலமும் 30 அடி நீளமும் கொண்ட பொதுப் பாதையை வாதியும் அவரது குடும்பத்தினரும் பயன்படுத்துவதை பிரதிவாதியோ, அவரது ஆட்களோ, முகவர்களோ மற்றும் பணியாளர்களோ எந்த வகையிலும் எந்தவிதமான குறுக்கீடுகளையும், இடையூறுகளையும் ஏற்படுத்தக் கூடாது என்று வாதி கோரிய நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கது என்று எழுவினா 2 க்கு இந்நீதிமன்றம் தீர்வு காண்கிறது.

14). கூடுதல் எழுவினா - 2 க்கான தீர்வு

கூடுதல் எழுவினா - 2	அசல் வழக்கு காலவரையறை சட்டத்தால் பாதிக்கப்பட்டுள்ளதா?
------------------------	---

14.1). பிரதிவாதி தரப்பில், பிரதிவாதியின் மேல் தளமும் படிக்கட்டும் 15 ஆண்டுகளுக்கு முன்பு கட்டப்பட்டது என்றும், ஒரு நிரந்தரக் கட்டுமானத்தை

அகற்றக் கோரும் செயலுறுத்துக்கட்டளை உத்தரவுக்கான வழக்கு, காலவரையறை சட்டத்தின் கீழ் பரிந்துரைக்கப்பட்ட காலத்திற்குள் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என சொல்லப்பட்டுள்ளது.

14.2). அசல் வழக்கானது காலவரையறை சட்டத்தால் பாதிக்கப்பட்டுள்ளதா? என்பதை பரிசீலனை செய்கையில், பிரதிவாதி தரப்பில், காம்பவுண்ட் சுவர் மற்றும் மாடிப்படிக்கட்டானது எப்போது கட்டப்பட்டது என குறிப்பிட்டு சொல்லப்படவில்லை. வா.சா.1 குறுக்குவிசாரணையின்போது, நான் 2007 ல் கிரயம் பெறும்போது தாவா சொத்தில் வீடும், நிலத்தடி நீர் தொட்டி மற்றும் கழிவுநீர் தொட்டி கட்டப்பட்டிருந்தது என்றால் சரிதான் என சாட்சியம் அளித்துள்ளார். வா.சா.1 குறுக்குவிசாரணையில், 2007 ல் கிரயம் பெறும்போது தாவா சொத்தில் வீடும், நிலத்தடி நீர் தொட்டி மற்றும் கழிவுநீர் தொட்டி கட்டப்பட்டிருந்தது என சாட்சியம் அளித்துள்ளார். ஆனால் பிரதிவாதி அவரது வாதத்தின்போது, வா.சா.1 குறுக்குவிசாரணையில், சொத்தில் காம்பவுண்ட் சுவர் உள்ளது என்பதை ஒப்புக்கொண்டுள்ளார் என தவறுதலாக சொல்லியுள்ளார்.

14.3). பிரதிவாதி தரப்பில் சுற்றுச்சுவர் 2003 ஆம் ஆண்டிலிருந்தே இருந்தது என சொல்லியுள்ள நிலையில் அது சம்பந்தமாக ஆவணமோ அல்லது சாட்சியமோ முன்னிலைப்படுத்தவில்லை. வா.சா.1 குறுக்குவிசாரணையின்போது, 2003 ம் ஆண்டில் இருந்து சுற்றுச்சுவர் இருந்தது சம்பந்தமாக வா.சா.1 யிடம் கேள்வி எதுவும் எழுப்பப்பட்டு பதில் பெறப்படவில்லை. எனவே, சுற்றுச்சுவர் மற்றும் படிக்கட்டானது எப்போது கட்டப்பட்டது என்பதை பிரதிவாதி தரப்பில் நிரூபிக்காத நிலையில், அசல் வழக்கானது காலவரையறை சட்டத்தால் பாதிக்கப்பட்டுள்ளது என கூறுவது ஏற்புடையதல்ல. எனவே, கூடுதல் எழுவினா - 2 ஆனது பிரதிவாதிக்கு எதிராக தீர்வு காணப்படுகிறது.

15). எழுவினா 3 க்கான தீர்வு :-

எழுவினா - 3	To what other relief?
-------------	-----------------------

எழுவினா 1 , 2 மற்றும் கூடுதல் எழுவினா 1 மற்றும் 2 ஆனது மேற்கண்டவாறு தீர்வுகாணப்பட்டதால் வேறு எந்த பரிகாரமும் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதல்ல என எழுவினா 3 க்கு தீர்வு காணப்படுகிறது.

16). முடிவாக,

வழக்குச் சொத்தின் பொதுப் பாதையின் மீது, வடக்கு முதல் தெற்காகச் செல்லும் 6 அடி அகலம் மற்றும் 30 அடி நீளம் கொண்டதாகக் கட்டப்பட்டுள்ள சுற்றுச்சுவர் மற்றும் படிக்கட்டை பிரதிவாதி இரண்டு மாத காலத்திற்குள் இடித்து அகற்ற வேண்டும் என்று செயலுறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்கி தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது. 6 அடி அகலமும் 30 அடி நீளமும் கொண்ட பொதுப் பாதையை வாதியும் அவரது குடும்பத்தினரும் பயன்படுத்துவதை பிரதிவாதியோ, அவரது ஆட்களோ, முகவர்களோ மற்றும் பணியாளர்களோ எந்த வகையிலும் எந்தவிதமான குறுக்கீடுகளையும், இடையூறுகளையும் ஏற்படுத்தக் கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்கி தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது. செலவுத் தொகை அவரவர்களே ஏற்றுக்கொள்ள வேண்டும் என தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இந்த தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சுருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் நேரடியாக கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு பின்பு என்னால் பிழைதிருத்தம் செய்யப்பட்டு 2026 ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் மாதம் 30-ம் நாள் இந்த திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

Sd/M.Santhosham

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி

தூலார்.

சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணப் பட்டியல்:**வாதி தர்ப்பு சாட்சிகள்:**

வா.சா.1 - சுசீலாதேவி

வாதி தர்ப்பு சான்றாவணங்கள்:

ஆவண. எண்.	தேதி	ஆவணம்	ஆவணத்தின் தன்மை
வா.சா.ஆ.1	20.12.2007	வாதி பெயரில் உள்ள கிரையப் பத்திரம்	சான்றிட்ட நகல்
வா.சா.ஆ.2	07.10.2021	வாதி செலுத்திய வீட்டு வரி ரசீது	நகல்
வா.சா.ஆ.3	19.01.2022	வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு	அலுவலக நகல்
வா.சா.ஆ.4	---	அஞ்சலக ஒப்புதல் அட்டை	அசல்
வா.சா.ஆ.5	15.02.2022	பிரதிவாதி அனுப்பிய பதில் அறிவிப்பு	சார்வு நகல்
வா.சா.ஆ.6	---	தாவா சொத்தின் புகைப்படம்	புகைப்பட நகல்
வா.சா.ஆ.7	03.12.2003	பிரதிவாதி பெயரில் உள்ள கிரையப் பத்திரம்	சான்றிட்ட நகல்

பிரதிவாதி தர்ப்பு சாட்சிகள்:

பி.சா.1 - ஏழுமலை

பிரதிவாதிகள் தர்ப்பு சான்றாவணங்கள்: - இல்லை**நீதிமன்ற சான்றாவணங்கள் :-**

ஆவண. எண்.	தேதி	ஆவணம்	ஆவணத்தின் தன்மை
நீ.ம.சா.ஆ.1		நீதிமன்ற ஆணையர் அறிக்கை	அசல்
நீ.ம.சா.ஆ.2		நீதிமன்ற ஆணையர் வரைபடம்	அசல்

நீ.ம.சா.ஆ.3		பொறியாளர் வரைபடம்	அசல்
நீ.ம.சா.ஆ.4		நீதிமன்ற ஆணையர் தாக்கல் செய்த புகைப்படம் மற்றும் ரசீது	அசல்

Sd/M.Santhosham
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
தூலூர்.

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம்

சூலூர்

அசல் வழக்கு எண். 48/2022

வரைவு/செவ்வை தீர்ப்புரை

நாள்: 30.04.2026