மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், சூலூர்

முன்னிலை:- திருமதி.N.ரேணுகா., பி.ஏ., பி.எல்

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, சூலூர்

2024 ஆம் ஆண்டு, நவம்பர் திங்கள் 20 ம் நாள் புதன்கிழமை

இடை மனு எண்.1/2024

அசல் வழக்கு எண்.46/2024

1. B. அமரஜோதி

2. திருமதி.சரோஜினி ...மனுதாரர்கள் / வாதிகள்

//எதிர்//

1. B.ரகுபதி

2. திருமதி.வேலுமணி

3. திருமதி.வள்ளியம்மாள் ...எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள்

இந்த வழக்கானது 07.11.2024 அன்று விசாரணைக்கு எடுக்கப்பட்டு மனுதாரர்கள் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.N.ராமர், அவர்கள் ஆஜராகியும், எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் Dr.M.புவனேஷ்வரன், அவர்கள் ஆஜராகியும் இதுநாள் வரை இந்நீதிமன்றத்தின் சீரிய கண்காணிப்பில் இருந்து வந்து சான்றாவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டு இறுதியாக இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்

<u>உத்தரவு</u>

மனுசொத்தில் மனுதாரர்களின் அமைதியான அனுபவ சுவாதீனத்திற்கும், தொழில் செய்து வருவதற்கும் எதிர்மனுதாரர்களோ

அல்லது அவரது ஆட்களோ எந்தவித இடையூறும், தடங்கலும் செய்யக்கூடாது என்று ஓர் தற்காலிக தடை உத்தரவும், இம்மனு விசாரணை முடியும் வரை ஓர் இடை கால தடை பிறப்பிக்க வேண்டி மனுதாரர்கள்/ வாதிகளால் கட்டளை 39 விதி 1 மற்றும் 2 உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டத்தின் கீழ் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1. மனுதாரர் தாக்கல் செய்துள்ள மனுவின் சுருக்கம்:

1.1). மனு சொத்தில் 1ம் மனுதாரர்/வாதி தன்னாசி பேக்கரி என்ற பெயரில் தொழில் செய்து வருகிறார். மனு சொத்தில் உள்ள முதல் தளத்தில் எதிர்மனுதாரர்கள் அனைவரும் வசித்து வருகின்றனர். 2ம் மனுதாரரும், 3ம் எதிர்மனுதாரும் உடன்பிறந்த சகோதரிகளும், பூபதி என்பவருடைய மனைவிகளும் ஆவார்கள். மேற்படி பூபதி என்பவர் மனு சொத்தினை 2ம் மனுதாரர் மற்றும் 3ம் எதிர்மனுதாரர் பெயரில் கடந்த 02.02.1996ம் தேதி கிரைய ஆவண எண்.477/1996 மூலம் கிரையம் பதிவு செய்யப்பட்டு சொத்தின் சுவாதீனத்தை அடைந்து ஆண்டு அனுபவித்து வந்தனர்.

1.2). மனுசொத்தினை கிரையம் பெற்ற பின்னர், 1ம் மனுதாரரின் தந்தையும், 2ம் மனுதாரரின் கணவருமான பூபதி என்பவர் தனது வருமானத்தினை கொண்டு மனுசொத்தில் தரைதளம், மற்றும் முதல் தளம் என 1400 சதுரடியில் ஆர்.சி.சி கட்டிடம் கட்டி முழு அனுபவ சுவாதீனத்தில் அனுபவித்து வந்த நிலையில், சொத்து குறித்து எந்தவிதமான ஆவணங்களும் செய்து வைக்காமல் கடந்த 07.01.2022ம் தேதியன்று காலஞ்சென்று விட்டார்.

1.3). மனுதாரர்கள் மனுசொத்தில் தரைதளத்தில் உள்ள வீட்டிற்கு

முன்புறமாக உள்ள இரண்டு கடைகளிலும் தொழில் செய்து வருவதற்கு எதிர்மனுதாரர்களின் சம்மதம் தெரிவித்து, எதிர்மனுதாரர்கள் மூவரும் மனு சொத்தில் முதல் தளத்தில் உள்ள வீட்டில் குடியிருந்து வருகின்றனர். எதிர்மனுவாதிகளுடைய அனுமதியுடன் மனுதாரர்கள் மனுசொத்தில் தன்னாசி பேக்கரி என்ற பெயரில் தொழில் செய்வதற்கு கடந்த 26.12.2023 ம் தேதியன்று தமிழ்நாடு அரசால் வழங்கப்பட்ட சான்றிதழ் எண்.22423017000787 என்ற எண்ணில் வருகின்ற 25.12.2026 ம் தேதிவரை தொழில் செய்து வருவதற்கு அனுமதி பெறப்பட்டு, தொழில் செய்து வருகின்றனர்.

1.4). மனுதாரர்கள் அரசு அனுமதியுடன் மனுசொத்தின் உரிமையாளர் என்ற அடிப்படையிலும், தன்னாசி பேக்கரி என்ற பெயரில் தொழில் செய்து வருவதோடு, மனுசொத்திற்குண்டான வருவாய் தொகைகளையும், 2 ம் வாதியின் பெயரில் செலுத்தி, மனுசொத்தில் முழு அனுபவ சுவாதீனத்தில் இருந்து வருகின்றனர்.

1.5). கடந்த 30.03.2023 ம் தேதியன்று, காலை சுமார் 10 மணியளவில் மனுதாரர்கள் கடையில் இருந்த போது எதிர்மனுதாரர்கள் மூவரும் சில ஆட்களுடன் மனுசொத்திற்குள் அத்துமீறி நுழைந்து மனுதாரர்கள் தொடர்ந்து கடை நடத்தக்கூடாது எனவும், கடையினை உடனடியாக காலி செய்ய வேண்டும் என்றும், கடையினை அப்புறப்படுத்த முயற்சி செய்தனர். அப்பொழுது மனுதாரர்கள் அருகில் இருப்பவர்கள் துணையுடன் எதிர்மனுதாரர்கள் செயலினை தடுத்து நிறுத்திவிட்டார்கள். இது

சம்பந்தமாக மனுதாரர்கள் 30.03.2024 அன்று சிங்காநல்லூர் காவல்நிலையத்தில் ஒரு புகார் கொடுத்து, மேற்படி புகாரினை விசாரணை செய்த காவல் நிலைய அதிகாரி உரிமையியல் சம்பந்தப்பட்ட வழக்கு என்பதால் தகுந்த நீதிமன்றத்தின் மூலமாக உரிய பரிகாரம் தேடிகொள்ளுமாறு அறிவுறுத்தியதால் நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி அசல் வழக்கும், இடைக்கால உறுத்துக்கட்டளை கோரி இம்மனுவும் தாக்கல் செய்துள்ளனர். மனு அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.

2). எதிர்மனுதாரர்கள் தாக்கல் செய்துள்ள எதிருரையை எதிர்மனுவாக தாக்கல் செய்ததன் சுருக்கம்:

2.1). தாவா சொத்து தரை தளத்தில் 1ம் வாதியானவர் தன்னாசி பேக்கரி என்ற பெயரில் தொழில் செய்து வருவதாக கூறப்படுவதானது முற்றிலும் உண்மைக்கு மாறானதாகும். தாவா சொத்தின் முதல் தளத்தில் பிரதிவாதிகள் அனைவரும் வசித்து வருவதாக கூறப்பட்டிருப்பதானது உண்மையே ஆகும்.

2.2). பூபதி என்பவரின் இரு மனைவிகள் 3ம் பிரதிவாதி மற்றும் 2ம் வாதி ஆகியோர்கள் ஆவார்கள். அவர்கள் இருவரும் உடன் பிறந்த சகோதரிகள் ஆவர். தாவா சொத்தானது 3ம் பிரதிவாதி மற்றும் 2ம் வாதி ஆகியோர்களின் பெயரில் வாங்கப்பட்டதாகும். மேற்படி பூபதி கடந்த 07.01.2022ம் தேதியன்று காலமான பின்பு 3ம் பிரதிவாதிக்கும், 2ம் வாதிக்கும் தாவா சொத்தானது கூட்டாகப் பாத்தியப்பட்டதாக இருந்து வருகிறது. அதன் அடிப்படையில் அவர்கள் இருவர் பெயரிலும் கூட்டாக

மின் இணைப்பு எண்.03-049-006-479, இருகூர் பேரூராட்சியால் வழங்கப்பட்ட சொத்து வரி விதிப்பு எண்கள் 3049 மற்றும் 3052 ஆகியவை இன்றளவும் இருந்து வருகிறது.

2.3). தாவா சொத்தின் சுவாதீனம் பிரதிவாதிகள் வசமே இன்றளவும் இருந்து வருகிறது. மேற்படி பூபதி இறந்த பின்னர் 2ம் வாதி தனது மகளான 1ம் வாதி திருமணமாகி அவரது கணவர் மற்றும் குடும்பத்துடன் வசித்து வரும் சத்தியமங்கலத்திற்கே சென்று குடியிருந்து வந்தார். இந்நிலையில் இருதரப்பு பெரியோர்கள் மற்றும் பஞ்சாயத்தார்கள் முன்னிலையில் 2ம் வாதி பயன்பெறும் வகையில் தாவா சொத்தின் தரை தள கடை ஒன்றை வாடகைக்கு கொடுத்து அவ்வாடகை பணத்தை 2ம் வாதி தன்னை பராமரித்துக்கொள்ள பயன்படுத்திகொள்ளலாம் என முடிவு எடுத்து செய்து கொண்ட ஏற்பாட்டின்படி 2ம் வாதி பயன் பெற்றுவந்த நிலையில் திடீர் என பிரதிவாதிகளுக்கு தெரியாமல் வாதிகளே அவ்விடத்தில் தன்னாசி பேக்கரி என்ற பெயரில் கடையினை நடத்தி வருகின்றனர். தாவா சொத்தில் தரை தளம் மற்றும் முதல் தளம் ஆகியவை 1ம் பிரதிவாதியின் ஈட்டிய பணத்தை கொண்டே கட்டப்பட்டது எனப்தே உண்மையாகும்.

2.4). தாவா சொத்தானது இன்றைய நிலவரப்படி 3ம் பிரதிவாதிக்கும், 2ம் வாதிக்கும் சமமாக பாத்தியப்பட்டு அதனை அவர்கள் அனுபவித்து வரும் நிலையில் வாதிகளுக்கு மட்டும் தொழில் செய்வதற்காக தமிழ்நாடு அரசால் வழங்கப்பட்டதாக கூறப்படும் சான்றிதழ் செல்லத்தக்கதல்ல. அதோடு இருகூர் பேரூராட்சி அலுவலகத்தால் தொழிலை நடத்துவதற்காக

வாதிகளிடமிருந்து மட்டும் தொழில் வரி பெறப்பட்டதாக கூறப்படுவதானது சட்டப்படி நிலைக்கத்தக்கதல்ல.

2.5). தாவா சொத்தானது 3 ம் பிரதிவாதி மற்றும் 2 ம் வாதிக்கு கூட்டாக பாத்தியப்பட்டிருக்கும் நிலையில், 3 ம் பிரதிவாதியின் அனுமதி இல்லாமல் 2 ம் வாதியின் பெயருக்கு மட்டும் சொத்து வரியோ, மின் கட்டணமோ மாற்றம் செய்து சட்டப்படி செலுத்த இயலாது என்ற நிலையில், 2 ம் வாதியின் பெயரில் சொத்து வரியும், மின் கட்டணமும் செலுத்தி வந்ததாகக் கூறப்படுவது முற்றிலும் பொய்யானக் கூற்றாகும். மேலும் தாவா சொத்து முழுவதும் 2 ம் வாதியின் அனுபவ சுவாதீனத்தில் மட்டும் இருந்து வருவதாகக் கூறப்படுவது முற்றிலும் தவறானதாகும்.

2.6). தாவா சொத்தானது 3 ம் பிரதிவாதிக்கும், 2 ம் வாதிக்கும் கூட்டாக பாத்தியப்பட்ட நிலையில் தாவா சொத்தை 3 ம் பிரதிவாதியும் மற்றும் 2 ம் வாதியும் சட்டத்திற்கு உட்பட்டு பாகபிரிவினை செய்து தங்களுக்கான தாவா சொத்தின் பாகத்தை வரையறுத்துக்கொள்ளும் வரை பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக வாதிகள் நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் கோர இயலாது.

<u>3). தீர்வுக்குரியப் பிரச்சனை:</u>

கட்டளை 39 விதி 1 மற்றும் 2 உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டத்தின் கீழ் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள இம்மனு அனுமதிக்கத்தக்கதா?

<u>4). பிரச்சனைக்குத் தீர்வு:</u>

4.1). இருதரப்பு வாதம் கேட்கப்பட்டது. இருதரப்பிலும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ள சங்கதி 2 ம் வாதியும், 3 ம் பிரதிவாதியும் சகோதரிகள் இருவரும் பூபதி என்பவரை திருமணம் செய்து 2 ம் வாதி மூலம்

1 வது வாதியும், 3 வது பிரதிவாதி மூலம் 1 வது பிரதிவாதியும் மேற்படி பூபதிக்கு வாரிசுகள். மேற்படி பூபதி வழக்கு சொத்தை 2 ம் வாதி, மற்றும் 3 ம் பிரதிவாதி பெயரில் கடந்த 02.02.1996 ல் கிரையம் பெற்று அதன்பின்னிட்டு கட்டிடம் கட்டி அனுபவம் செய்து வந்துள்ளார். இந்நிலையில் பூபதி கடந்த 07.01.2022 ல் இறந்துவிட்டார்.

4.2). வாதி தரப்பில் மேற்படி கட்டிடத்தில் தரை தளத்தில் தன்னாசி பேக்கரி என்பது தாங்கள் நடத்தி வருவதாகவும், 1 ம் பிரதிவாதி முதல் மாடியில் குடியிருப்பதாகவும், வாதி கடை நடத்தி வருவதை 1 ம் பிரதிவாதி இடைஞ்சல் செய்வதாகவும் இந்த வழக்கு மற்றும் இடைக்கால தடையுறுத்துக்கட்டளை கோரி இந்த மனுவும் தாக்கல் செய்துள்ளார்.

4.3). பிரதிவாதிகள் தரப்பில் மேற்படி பூபதி இறந்த பின்னிட்டு பஞ்சாயத்தார்கள் முன்னிலையில் வழக்கு சொத்தில் தரை தளத்தில் உள்ள கடையை வாடகைக்கு கொடுத்து அதில் வரும் பணத்தை 2 ம் வாதி தன்னுடைய பராமரிப்பிற்கு பயன்படுத்திகொள்ளலாம் என்று பேசப்பட்டும், பிரதிவாதிகளுக்கு தெரியாமல் அங்கு வாதிகள் தன்னாசி பேக்கரி என்று ஒரு கடை நடத்தி வருகின்றனர் என்றும், மேற்படி வழக்கு சொத்து கூட்டுக் குடும்ப சொத்து என்றும், பாகபிரிவினை செய்யப்படவில்லை என்றும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் வழக்கு சொத்து 2 ம் வாதிக்கும், 3 வது பிரதிவாதிக்கும் கூட்டாக பாத்தியப்பட்டுள்ள நிலையில், வழக்கு சொத்து பொருத்து பாகபிரிவினை எதுவும் ஏற்படதா நிலையில் பிரிவுபடாத சொத்தைப் பொருத்து இடைக்கால தடையுறுத்துக் கட்டளையானது கூட்டு

உரிமையாளருக்கு எதிராக வழங்கப்பட முடியாது. எனவே இம்மனு தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது.

இறுதியாக, மனு தள்ளுபடி செய்து உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத் தொகை இல்லை.

இந்த உத்தரவானது என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணினியில் நேரடியாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, என்னால் பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு, இன்று 2024 ம் ஆண்டு நவம்பர் திங்கள் 20 ம் நாள் இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

Sd/N.Renuga
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
சூலூர்.

<u>மனுதாரர்கள் தரப்பு சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள் :</u>

இல்லை

<u>எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பு சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள் :</u>

இல்லை

Sd/N.Renuga
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
சூலூர்.

Draft/Fair order
IA.1/2024 in
OS.46/2024 in
Dated: 20.11.2024
DMC, Sulur.