முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், கடலூர்

R.L.T.O.P **No. 3 of 2023**

பெயர் : திரு. விஜய் ஆனந்த்
தந்தை பெயர் : திரு. நடேசன்

பி.வா.த.சா :

1969ம் ஆண்டு 14வது சட்டத்தின் படி 12வது பிரிவின் கீழ் **16.02.2025** அன்று **திரு. M. ராஜகுமரேசன், B.Com., L.L.B.,** முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, கடலூர் அவர்களால் சத்தியப் பிரமாணம் செய்விக்கப்பட்டது.

எதிர் மனுதாரர் சாட்சி 1 மீண்டும் அழைக்கப்பட்டு குறுக்கு விசாரணை

<u>மனுதாரர் தரப்பில் குறுக்கு விசாரணை.</u>

1. நான் பி.டெக் கெமிக்கல் என்ஜீனியரிங் படித்துள்ளேன். வழக்கில் தாக்கல் செய்துள்ள எதிர் உரை நான் சொல்லி வழக்கறிஞர் தயார் செய்தார். அதில் உள்ள விவரங்கள் எனக்கு தெரியும். மனுதாரர் மனுச்சொத்தில் இருந்து என்னை காலி செய்வரற்காக இந்த மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளார். மனுதாரர் மீது அசல் வழக்கு எண் 32/2023 என்னை சட்டப்புறம்பாக வழக்கு சொத்திலிருந்து என்னை மனுதாரர் காலி செய்யக் கூடாது என்று வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளேன். மெற்படி வழக்கு கடலூர் கூடுதல் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் நிலுவையில் உள்ளது.

2. வழக்கு சொத்து மனுதாரர் சங்கத்திற்கு தான் உரிமையானது. ஆனால் அதில் உள்ள கட்டிடம் நான் கட்டினேன். கட்டடடம் நான் கட்டியதாக எனது எதிர் உரையில் நான் சொல்லியுடளளேன். 1975 ம் ஆண்டு வாக்கில் மேற்படி கட்டடம் நான் கட்டினேன். நான் 13.06.1994 அன்று பிறந்தேன். நான் 1994 ம் ஆண்டு பிறந்து 1975 ம் ஆண்டில் கட்டிடம் கட்டி இருக்க முடியாது என்றால் எனது தாத்தா கட்டிடத்தை கட்டினார்.

3. நான் வழக்கில் நிலம் மனுதாரர் சங்கத்திற்கு சொந்தம் என்றும் கட்டிடம் அவர்கள்

M.RAJAKUMARESAN Digitally signed by M.RAJAKUMARESAN Date: 2026.02.17 12:51:15 -0500

கட்டவில்லை என்றும் வழக்கு நடத்தி வருகிறேன். சொத்தின் உரிமையாளர் வாடகை சொத்தை காலி சுவாதினம் கேட்டால் வாடகைதாரர் காலி சுவாதினம் கொடுக்க கடமைப்பட்டவர் என்றால் நான் காலி சுவாதினம் கொடுக்கமாட்டேன். சொத்தை காலி சுவாதினம் கொடுக்கமாட்டேன் என்று நான் தனியாக வழக்கு எதுவும் தாக்கல் செய்யவில்லை.

4. எனது தாத்தா மனுசொத்தில் கட்டிடம் கட்டினார் என்பது பற்றி எனக்கு நேரடியாக விவரம் தெரியாது என்றால் சரிதான். எனது தாத்தா 2001 ம் ஆண்டு இறந்துவிட்டார். எனது தகப்பனார் உயிருடன் உள்ளார். எனது தாத்தாவிற்கும் சங்கத்திற்கும் இடையே வாடகை உடன்படிக்கை இருந்தது பற்றி எனக்கு நேரடியாக தெரியாது. எந்த தேதியில் எந்த சொத்திற்கு வாடகை உடன்படிக்கை இருந்தது என்று எனக்கு நேரடியாக தெரியாது. எனது தகப்பனாருக்கும் மனுதாரர் சங்கத்திற்கும் வாடகை ஒப்பந்தம் உள்ளது. 2019ம் ஆண்டிற்கு முன்னர் எனது தந்தை பெயரில் உடன்படிக்கை இருந்தது. அதன் ஆவணம் எதுவும் நான் தாக்கல் செய்யவில்லை.

5. எனது தாத்தாவிற்கு கட்டிடத்துடன் மனு சொத்து வாடகைக்கு விடப்பட்டது என்றால் சரியல்ல. மனுசொத்தில் உள்ள முழுகட்டிடமும் எனது தாத்தா தான் கட்டினார். எனது எதிர் உரையில் மனுச்சொததில் உள்ள கட்டிடத்தை எனது தாத்தா பராமரித்தார் என்று சொல்லியிருந்தால் அது தவறு. மனுச்சொத்தில் 13 மற்றும் 14 ம் எண்ணில் இருந்த கட்டிடத்தை இடித்துவிட்டு எனது தாத்தா புதிய கட்டிடத்தை கட்டினார். ஏற்கனவே இருந்த கட்டிடத்தை தரைமட்டமாக இடித்துவிட்டு பின்னர் தளம் போட்டு முழுவதுமாக எனது தாத்தா கட்டிடத்தை கட்டினார். அதற்கு முன்னர் தராய் ஓடு போட்ட கட்டிடம் இருந்ததாக அருகில் இருந்தவர்க்ள் என்னிடம் சொல்லியுள்ளார்கள்.

6. அவ்வாறு ஏற்கனவே இருந்த கட்டிடத்தை இடிப்பதற்கு அனுமதி பெறப்பட்டதா என்று எனக்கு தெரியாது. எனது தாத்தா பெயர் அழகப்ப ஆசாரி ஆகும். எனது தாத்தாவிற்கு எந்த கட்டிடம் ஆதியில் வாடகைக்கு விடப்பட்டது என்று எனக்கு தெரியாது. எனது எதிர் உரையில் துரைராஜ் என்பவர் பற்றி சொல்லியுள்ள விவரங்கள் எனக்கு நேரடியாக தெரியாது.

M.RAJAKUMARESAN Digitally signed by M.RAJAKUMARESAN Date: 2026.02.17 12:51:25 -0500

அவருக்கு எந்த வருடம் எந்த சொத்து வாடகைக்கு விடப்பட்டது என்றும் எனக்கு நேரடியாக தெரியாது. எனது தாத்தா கடையை சீர்திருத்தி கட்டியது பற்றி விவரங்கள் எனக்கு நேரடியாக தெரியாது. மனுச்சொத்து மனுதாரர்கள் கிரையம் வாங்கிய சொத்து என்றால் சரிதான்.

7. என்னிடம் காட்டப்படும் 1902 ம் வருடத்திய ஆவணம் மனுதாரர் பெயருக்கு திரு.பார்த்தசாரதி என்பவர் எழுதி கொடுத்த வாடகை பத்திரம் என்றால் சரிதான். அதில் மனுசொத்து கல் கட்டிடகோப்பு கடையாக சொல்லப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். மேற்படி ஆவணத்தின் நகல் மனுதாரர் சான்றாவணம் 11ஆக குறுக்கு விசாரணையின்போது குறியீடு செய்யப்படுகின்றது. 1902ம் ஆண்டு முதல் மனுச்சொத்தில் கல் கட்டிடகோப்பு தான் இருந்தது என்றாலும் ஓடு போட்ட கட்டிடம் எந்த காலத்திலும் எந்த காலத்திலும் இருந்தது கிடையாது என்றாலும் சரியல்ல. கல் கட்டிடகோப்பு கட்டிடம் என்றால் நான்கு பக்கமும் சுவர் எழுப்பப்பட்டு மேலே மதராஸ் டெரஸ்போடப்பட்ட கட்டிடம் என்றால் சரியல்ல. ஓடு போட்ட கட்டிடம் தான் இருந்தது. இன்றும் மனுசொத்டதில் உள்ள கட்டிடம் மதராஸ் டெரஸ் போட்ட கட்டிடம் ஆகதான் உள்ளது என்றால் சரிதான்.

8. என்னிடம் காட்டப்படும்புகைப்படத்தில் உள்ள கட்டிடம் தான் மனுச்சொத்து என்றால் சரிதான். அதில் தான் நான் வாடகைக்கு இருந்து வருகிறேன். புகைப்படத்தில் காணப்படும் வாரை தான் மதராஸ் டெரஸ் என்று அழைக்கப்படும் என்றால் சரிதான். 1975ம் ஆண்டில் எனது தாத்தா மனுச்சொத்தில் கட்டிடம் கட்டியதற்கான ஆவணங்களை நான் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்துள்ளேன். அவை எதிர்மனுதாரர் சான்றாவணம் 1ஆக குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி ஆவணம் நோட்டு புத்தகத்தில் கையால் எழுதப்பட்ட விவர்ங்கள் ஆகும். 1975ம் ஆண்டு எனது தாத்தா என்ன செலவு செய்து கட்டிடம் கட்டினார் என்று எனது எதிர்உரையில் குறிப்பிட்டு சொல்லியுள்ளேனா என்றால் இல்லை.

9. எதிர்மனுதாரர் சான்றாவணம் 1 அசல் கூடுதல் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் உள்ள வழக்கில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி ஆவணத்தில் உள்ள விவரங்கள் யாரால் எழுதப்பட்டது என்று எனக்கு தெரியாது. இந்த வழக்கு சம்பந்தப்பட்ட சொத்திற்கு

M.RAJAKUMARESAN Digitally signed by M.RAJAKUMARESAN Date: 2026.02.17 12:51:31 -0500

சம்பந்தப்பட்ட ரசீதுகள் எதுவும் என் வசம் கிடையாது. மேற்படி ஆவணத்தை மாவட்ட கூடுதல் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் உள்ள வழக்கில், வழக்கை தாக்கல் செய்த காலத்தில் தாக்கல் செய்யாமல் பின்னிட்டு விசாரணையின்போது தான் தாக்கல் செய்தேன். மேற்படி ஆவணத்தை 1975ம் ஆண்டு எனது தாத்தா தனது செலவில் மனுசொத்தில் உள்ள கட்டிடத்தை தரைமட்டமாக இடித்து கட்டினார் என்று காண்பிப்பதற்காக தாக்கல் செய்துள்ளேன். இதை தவிர வேறு எந்த ஆவணமும் என் வசம் கிடையாது.

10. மேற்படி ஆவணத்தில் வரவு செலவு கணக்குகள் என்று ஏதோ உள்ளது என்றால் சரிதான். அவை மனுசொத்திற்கு கட்டிடம் கட்டுவதற்காக ஏற்பட்ட செலவுகள் என்று குறிப்பிட்டு சொல்லப்பட்டுள்ளதா என்றால் இல்லை. எனது தாத்தா மனுசொத்தில் தூண்கள் எழுப்பி தளம் போட்டு உறுதியான கட்டிடத்தை கட்டினார். மேற்படி ஆவணத்தில் எனது தாத்தா செய்துள்ள வேறு செலவு கணக்குகளும் சொல்லப்பட்டுள்ளது என்றால் அதுபற்றி எனக்கு தெரியாது. மேற்படி ஆவணம் வழக்கிற்காக நான் தயார் செய்தது என்றால் சரியல்ல. மனுசொத்தில் ஏற்கனவே கல் கட்டிடம் முழுமையாக கட்டப்பட்டு இருந்தது என்றாலும் எனது தாத்தா வாடகை தாரர் என்ற முறையில் அதனை பராமரிப்பு மட்டுமே செய்து வந்தார் என்றால் சரியல்ல.

11. ஆதியில் கடை எண் 13 மற்றும் 14 தனித்தனி கடைகளாகத்தான் இருந்தது. எனக்கும் மனுதாரருக்கும் இடையே 24.09.2019 அன்று தான் முதன்முதலில் வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தப்பட்டது என்றால் சரிதான். ஒப்பந்தம் 3 வருட காலத்திற்கு போடப்பட்டது. முண்பணமாக எவ்வளவு பணம் கொடுத்தேன் என்று எனக்கு தெரியாது. கடை எண் 13க்கு மாத வாடகை ரூ.3020/- ஆகும். மேற்படி ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் தான் நான் மனுசொத்தில் வாடகைக்கு இருந்து வருகிறேன். வாடகை ஒப்பந்தத்தில் உள்ள விவரங்களை நான் படித்து பார்த்து தான் கையெழுத்து செய்தேன். அந்த சமயத்தில் மனுசொத்தில் மின்சார இணைப்பு இருந்தது.

12. மேற்படி வாடகை ஒப்பந்தத்தில் மனுசொத்தை இடித்து மாறுதலுக்கு உட்படுத்தக்கூடாது என்று சொல்லப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். வழக்கு தாக்கல்

M.RAJAKUMARESAN Digitally signed by M.RAJAKUMARESAN Date: 2026.02.17 12:51:37 -0500

செய்வதற்கு முன்னர் கடை எண் 13 மற்றும் 14 ஐ நான் தான் வாடகைக்கு எடுத்தேன். கடை எண் 13 மற்றும் 14 இடையே சுவர் இருந்தது என்றால் சரிதான். இரு கடைகளுக்கும் இடையே மேற்சுவரிலிருந்து தரை வரை எழுப்பப்பட்ட சுவர் ஆகும். வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு முன்பு நான் தான் மேற்படி சுவரை இடித்தேன். தற்போது இரு கடைகளையும பிரிக்கும்படி சுவர் எதுவும் இல்லை. மேற்படி சுவரை இடித்த சமயத்தில் மேல் தளத்திற்கு முட்டுகொடுத்து இடித்தேன். என்னிடம் காட்டப்படும் மனுதாரர் சான்றாவணம் 3ல் உள்ள புகைப்படம் நான் மனுசொத்தில் உள்ள இடித்த சமயத்தில் எடுக்கப்பட்ட புகைப்படம் என்றால் சரிதான்.

13. மேற்படி சுவரை இடிப்பதற்கு மனுதாரரிடம் அனுமதி பெறவில்லை. தகவல் மட்டும் சொல்லியிருந்தேன். கடிதமாக சொல்லி இருந்தேன். மேற்படி கடிதத்தை வழக்கில் தாக்கல் செய்துள்ளேன். நான் மனுதாரர்களிடம் தகவல் மட்டுமே சொன்னேன். அனுமதி எதுவும் கேட்கவில்லை. நான் மனுதாரரிடம் அனுமதி பெறாமல் சுவரை இடித்தேன் என்றால் அவர்களிடம் அனுமதி பெற வேண்டும் என்ற அவசியமில்லை. அவ்வாறு அனுமதி பெறாமல் சுவரை இடித்தது தவறு என்றால் சரியல்ல. மேற்படி கட்டிடத்தை தாங்கி நின்ற சுவற்றை இடித்ததால் கட்டிடத்தின் உறுதிதன்மை பாதிப்பு அடைந்தது விட்டது என்றால் சரியல்ல.

14. மனுசொத்திற்கு ஆகஸ்டு மாதம் 2022 வரை வாடகை செலுத்தியுள்ளேன். அதன் பிறகு வாடகையை நீதிமன்றத்தில் செலுத்தி வருகிறேன். 2022ம் ஆண்டிற்கு பிறகு எனக்கும் மனுதாரருக்கும் இடையே புதியதாக வாடகை ஒப்பந்தம் எதுவும் ஏற்படுத்தவில்லை. நான் 2023ம் ஆண்டு தான் அசல் வழக்கு எண் 32/2023 தாக்கல் செய்தேன். 2022 முதல் ஆகஸ்டு மாதம் 2023 ஆண்டு மேற்படி வழக்கு தாக்கல் செய்யும் வரை மனுதாரருக்கு நான் வாடகைப்பணம் செலுத்தினேன் ஆனால் அவர்கள் வாங்க மறுத்து விட்டார்கள். நான் வாடகை பணத்தை வங்கி மூலம் அனுப்பினேன். அதை அவர்கள் திரும்ப அனுப்பிவிட்டார்கள். எந்தெந்த மாதங்களுக்கு அனுப்பினேன் என்று ஞாபகம் இல்லை. ஒவ்வொரு மாதமுமு அவ்வாறு வாடகை பணத்தை அனுப்பியதாக நினைக்கிறேன்.

15. மேற்படி விவரங்களை எனது எதிர்உரையில் சொல்லியுள்ளேனா என்றால் சொல்லியுள்ளேன். ஆவணங்கள் எதுவும் தாக்கல் செய்துள்ளேனா என்றால் ஞாபகம்

M.RAJAKUMARESAN Digitally signed by M.RAJAKUMARESAN Date: 2026.02.17 12:51:44 -0500

இல்லை. எதிர்மனுதாரர் சான்றாவணம் 2 மற்றும் 3 நான் நீதிமன்றத்தில் வாடகை செலுத்துவதற்காக தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஆவணம் ஆகும். மேற்படி ஆவணங்கள் 21.03.2023 முதல் வாடகை செலுத்துவதற்கான ஆவணங்கள் என்றால் சரிதான். மேற்படி வாடகை பணத்தை செலுத்துவதற்கு வாடகை பணம் எதுவும் நான் பெறவில்லை. இந்த வழக்கிலும் அவ்வாறே உத்தரவு பெறவில்லை. மனுதாரர் சான்றாவணம் 2 உண்மை தான். அதன் விவர்ங்கள் எனக்கு தெரியும். ஆனால் மனுசொத்தை நான் காலி சுவாதினம் கொடுக்க இயலாது. மனுதாரர்களை நான் அவதுறாக பேசியதாக காவல் நிலையத்தில் புகார் கொடுக்கப்பட்டது. ஆனால் அது பொய் புகார் ஆகும். காவல் நிலையத்திற்கு விசாரணைக்காக எனது தகப்பனார் சென்றார். எனது தகப்பனார் மனுசொத்தை எனது பெயருக்கு எதுவும் எழுதி கொடுக்கவில்லை.

16. மனுசொத்தில் நான் தங்க நகை கடை வைத்துள்ளேன். அதற்கு உரிய வரி செலுத்தி வருகிறோம். அவை அனைத்தும் எனது பெற்றோர்கள் பெயரில் உள்ளது. எனது தந்தை காவல் நிலையத்தில் மனுசொத்தை காலி செய்து கொடுப்பதாக உறுதி அளித்தார் என்றால் அது பற்றி எனக்கு தெரியாது. அதன்படி சொத்தை காலி செய்து கொடுக்காததால் எங்கள் பெயரில் புகார்ஏற்பு மனு கொடுக்கப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். சட்டம் ஒழுங்கு பிரச்சனை ஏற்பட்டதால் வழக்கு RDO விசாரணைக்கு அனுப்பப்பட்டது. மேற்படி விசாரணைக்கு ஆஜ்ர் ஆகுமாறு எனக்கு அழைப்பணை வந்தது. விசாரணைக்கு நான் ஆஜர் ஆகவில்லை. நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடுத்தேன். வாடகை ஒப்பந்தம் காலாவதி ஆகிவிட்டதால் மனுசொத்தை மனுதாரருக்கு காலி சுவாதினம் கொடுக்க நான் கடமை பட்டவன் என்றால் சரியல்ல. என்னால் மனுசொத்தில் உறுதிதன்மை கெட்டவிட்டது என்பதால் நான் மனுசொத்தை காலி செய்யவேண்டும் என்பது சரியல்ல. நான் உரிய காலத்தில் வடைகை பணத்தை மனுதாரருக்கு கொடுக்காததால் மனுசொத்தை காலி செய்ய வேண்டும் என்றால் சரியல்ல. மனுசொத்து மனுதாரர்களுக்கு சொந்த தேவைக்கு தேவைப்படுகிறது என்பதால் நான் மனுசொத்தை காலி செய்து கொடுக்கவேண்டுமென்றால் சரியல்ல. மனுசொத்தில் நானோ எனது தந்தை அல்லது தாத்தா யாரும் புதியதாக எந்த கட்டிடமும் கட்டவில்லை என்றால் சரியல்ல. மனு மனுதாரர்களுக்கு ஆதரவாக தீர்ப்பாக வேண்டும் என்றால் சரியல்ல.

M.RAJAKUMARESAN Digitally signed by M.RAJAKUMARESAN Date: 2026.02.17 12:51:51 -0500