கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், குளித்தலை

முன்னிலை:- செல்வி.A.யுகாதிமரியா,B.Com., L.L.B.(Hons.,)

கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, குளித்தலை,

2025 ஆம் ஆண்டு மார்ச் திங்கள் 05 ஆம் நாள் சனிக்கிழமை

I.A.No. 06/2025 In O.S.No.18/2024

வெள்ளையன் .....மனுதாரர்/வாதி

/எதிர்/

1) பாக்கியம்

2) கிருஷ்ணவேணி ..... எதிர்மனுதாரர்கள்/ பிரதிவாதிகள்

இம்மனு என் முன்பாக 05.04.2025ம் தேதியன்று இறுதியாக விசாரணைக்கு வந்தபோது மனுதாரர்கள் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.T.பக்ருதீன், அவர்கள் முன்னிலையாகியும், எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.P.சரவணன் அவர்கள் முன்னிலையாகியும், எடுத்துரைத்த இருதரப்பு வாதங்களை கேட்டும், வழக்கு ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்தும் இன்று இந்நீதிமன்றம் பிறப்பிக்கும்

உத்தரவு

இந்த மனுவானது உரிமையியல் நடைமுறைச்சட்டம் கட்டளை 26 விதி 9ன் கீழ் இடைக்கால மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1. மனுவின் சுருக்கம்

எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. மனுதாரரின் தகப்பனார் கல்யாணசுந்தரம் என்பவரும், 1ம் பிரதிவாதி / 1ம் எதிர்மனுதாரரின் கணவரும் 2ம் பிரதிவாதி / 2ம் எதிர்மனுதாரரின் தந்தையுமான வைராச்சாமி என்பவரும் சகோதரர்கள் என்றும், அவர்கள் தங்களுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை 03.03.1973ம் தேதியில் ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட பாகப்பத்திரம் மூலம் பிரித்துக்

கொண்டு அதன்படி 'அ' பட்டியல் சொத்துக்கள் மனுதாரரின் தகப்பனாருக்கும் 'ஆ' பட்டியல் சொத்துக்கள் மேற்சொன்ன வைராச்சாமிக்கும் பிரிந்து அவர்களின் அனுபவத்தில் இருந்து வந்துள்ளது என்றும், மனுதாரரின் தந்தை இறந்த பிறகு அந்த 'அ' பட்டியல் சொத்துக்கள் மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்டு அவரின் அனுபவத்தில் இருந்து வருகிறது என்றும், அந்த 'அ' பட்டியல் சொத்துக்கள் 'அ' அட்டவணை சொத்தாக தாவாவில் காட்டப்பட்டுளளது என்றும், மனுதாரரின் தாயார் பார்வதி மற்றும் மனுதாரரின் தங்கை வைரலெட்சுமி என்பவரும் 20.11.2011ம் தேதியில் 'அ' பட்டியல் சொத்துக்களை பொறுத்து ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட விடுதலை பத்திரம் எழுதி கொடுத்துள்ளார்கள் என்றும், மேற்படி சொத்துக்கள் தாவாவில் 'ஆ' அட்டவணையில் காண்பிக்கப்பட்டுள்ளது என்றும், அந்த 'ஆ' அட்டவணை சொத்துக்கள் 'அ' அட்டவணை சொத்துக்களின் ஒரு பகுதியாகும் என்றும் கூறியுள்ளார்.

2. மேலும் மேற்சொன்ன வைராச்சாமியின் முதல் மனைவியான சாரதா என்பவரும், வைராச்சாமியின் இரண்டாம் மனைவியான 1ம் எதிர்மனுதாரர் மற்றும் மகளான 2ம் எதிர்மனுதார் ஆகியோரும் வைராச்சாமி இறப்பிற்கு பிறகு பாகப்பத்திரத்தில் கண்டுள்ள 'ஆ' பட்டியல் சொத்துக்களை வாய்க்காரராக பாகம் பிரித்துக்கொண்டார்கள் என்றும், அதில் மேற்சொன்ன சாரதா என்பவருக்கு பிரிந்த பாகத்தினை 12.07.1999ம் தேதியில் 3 பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய பத்திரங்கள் வழியாக தனித்தனியாக மனுதாரருக்கு கிரையம் செய்து கொடுத்துள்ளார் என்றும், அந்த சொத்துக்கள் முறையே தாவாவில் 'இ' அட்டவணை சொத்துக்களாக காண்பிக்கப்பட்டுள்ளது என்றும், அது வாதியின் அனுபவத்தில் இருந்து வருகிறது என்றும் கூறியுள்ளார்.

3. தாவா 'அ' அட்டவணை சொத்தில் 1வது அயிட்டத்தின் நான்கு எல்லை விவரத்தில் கிழமேல் ரஸ்தாவிற்கும், மகம்மதியார் மயானத்திற்கும் வடக்கு என்று தவறுதலாக காண்பிக்கப்பட்டுள்ளது என்றும், தாவா 'ஆ' அட்டவணை சொத்து விவரத்தில் 8 வது அயிட்டத்தில் சர்வே எண் 771/12 ல் உள்ள முழு விஸ்தீரணம் ஏக்கர் 2.18 1/2 செண்ட் நிலம் என்று தவறுதலாக காண்பிக்கப்பட்டுள்ளது என்றும், மேற்சொன்ன பாகப்பத்திரத்தின் படி தனது தகப்பனாருக்கு மேற்படி சர்வே எண்ணில் ஏக்கர் 1.09 செண்ட் நிலம் மட்டுமே பிரிந்துள்ளது என்றும், தாவா 'ஆ'

அட்டவணையில் 11 வது அயிட்டத்தில் சர்வே எண் 1996/3 ல் ஒரு ஆஸ்பெஸ்டாஸ் வீடு கட்டி மனுதாரர்/வாதி தனது குடும்பத்துடன் குடியிருந்து அதற்கு வீட்டு வரி செலுத்தியும், மின் இணைப்பு பெற்றும் அதன் அனுபவத்தில் இருந்து வருகிறார் என்றும், தாவா 'ஆ' அட்டவணையில் உள்ள 12 அயிட்டத்தில் சர்வே எண்.1998/17 ல் 0.05.0 செண்ட் நிலத்தில் தனக்கு சரிபாதி பாகம் மட்டும் உள்ளது என்றும், தாவா 'ஆ' அட்டவணையில் 13 அயிட்டத்தில் சர்வே எண்.1998/18 ல் 0.00.50 ஹெக்டேர் நிலத்தில் ஏற்கனவே கூரை வீடு இருந்தது என்றும், அது பழுதடைந்தததால் கூரை வீட்டை இடித்து அப்புறப்படுத்தி புதிதாக வீடு கட்டுவதற்கு மனுதாரர் ஏற்பாடு செய்து வருகிறார் என்றும், மேலும் தாவா 'ஆ' அட்டவணையில் 11 வது அயிட்ட சொத்தின் கீழ்புறம் உள்ள காலி இடத்தில் ஆடு, மாடுகளை கட்டி கொண்டும், குப்பை கூலங்களை போட்டும் மனுதாரர் அனுபவித்து வருகிறார் என்றும், மேற்படி ஆஸ்பெஸ்டாஸ் வீட்டை ஒட்டி கீழ்புறத்தில் அஸ்திவாரம் கட்டி செங்கல் சுவர் கட்டுவதற்கு ஏற்பாடு செய்து வருகிறார் என்று கூறியுள்ளார்.

4. தாவா சொத்துக்களில் எதிர்மனுதாரருக்கு எவ்வித உரிமையும், அனுபவமும் இல்லை என்றும், அவர்கள் மனுதாரரிடம் தாவா சொத்தினை கிரையம் கேட்ட போது மனுதாரர் அதற்கு மறுப்பு தெரிவித்ததால் எதிர்மனுதாரர்கள் இருவரும் தாவா சொத்துக்களை மனுதாரர் அனுபவிப்பதை கடந்த 04.02.2024 ம் தேதி இடைஞ்சல் செய்ய முயற்சித்ததால் இவ்வழக்கை மனுதாரர் /வாதி தாக்கல் செய்துள்ளார் என்றும் கூறியுள்ளார். தாவா 'அ' அட்டவணையில் 9 வது அயிட்டமான பழைய சர்வே எண்.147/1, புதிய நத்தம் சர்வே எண்.1998/17, 1998/18, 1998/19 ல் உள்ள மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்ட நிலங்களில் மனுதாரர் புதிதாக வீடு கட்டுவதற்கு ஏற்பாடு செய்து வந்த நிலையில் தாவாவை தாக்கல் செய்த பிறகு, எதிர்மனுதாரர்கள் ஆட்களை வைத்துக்கொண்டு அஸ்திவாரம் பறித்துள்ளனர். அதனை மனுதாரர் ஆட்சேபனை செய்த போது எதிர்மனுதாரர்கள் இம்மனுதாரரை மிரட்டியுள்ளதாகவும், இது சம்மந்தமாக காவல் நிலையத்தில் புகார் கொடுத்தும் காவல் துறையினர் எவ்வித விசாரணை செய்யாமல் உரிமையியல் பரிகாரம் தேடி கொள்ளுமாறு கூறிவிட்டார்கள் என்றும் கூறியுள்ளார்.

5. மேற்படி சர்வே எண்களில் எதிர் மனுதாரர்கள் அத்து மீறி நுழைந்து வீடு அஸ்திவாரம் பறித்து கட்டிடம் கட்டுவதற்கு எவ்வித உரிமையும் கிடையாது என்றும்,

அவ்வாறு அவர்கள் மேற்படி சர்வே எண்களில் புதிதாக எவ்வித கட்டிடம் கட்டினாலும் அவை தாவாவிற்கு பிறகு கட்டிய கட்டிடம் என மனுதாரரால் நிரூபிக்க இயலாது என்றும், ஆகவே மனுதாரருடைய தாவா சொத்துக்களில் அத்து மீறி நுழைந்து அஸ்திவாரம் பறித்துள்ள இடங்களை நீதிமன்ற ஆணையர் மூலம் பார்வையிட்டு, நில அளவையர் மூலம் அளவீடு செய்தும் அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்வதற்கு நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்து உத்திரவிட வேண்டி இம்மனுவினை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

<u>6. எதிர்மனுதாரரின் எதிருரையின் சுருக்கம் :-</u>

எதிர்மனுதாரர்கள் 03.03.1973 ம் தேதியிட்ட மேற்சொன்ன வைராச்சாமி மற்றும் கல்யாணசந்தரம் இருவருக்கம் ஏற்பட்ட பாகப்பத்திரம் பற்றி தற்போது தான் தெரியவருகிறது என்றும், இறந்துபோன வைராச்சாமிக்கு பிரிந்த பாகப்பிரிவினை பத்திரத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள 'ஆ' பட்டியல் சொத்து முழுவதும் இந்து கூட்டு குடும்ப சொத்து என்றும், அதில் 2 ம் எதிர்மனுதாரருக்கு மட்டுமே உரிமையுள்ளது என்றும், மேற்சொன்ன வைராச்சாமியின் 1ம் மனைவி சாரதாவிற்கும் இரண்டாம் மனைவியான 1ம் எதிர்மனுதாரருக்கும் எந்த பாகப்பிரிவினையும் ஏற்படவில்லை என்றும், அவ்வாறு இருக்கையில் 20.11.2013 ம் தேதி மனுதாரர் சாரதாவிடமிருந்து தாவா 'இ' அட்டவணை சொத்துக்களை கிரையம் பெற்றார் என்று சொல்வது சட்டத்திற்கு முரணானது என்றும், அது சட்டப்படி செல்லத்தக்கதல்ல என்றும், தாவா 'இ' அட்டவணை சொத்து முழுவதும் எதிர்மனுதாரர்களுக்கு மட்டுமே பாத்தியம் என்றும் கூறியுள்ளர்.

7. இறந்தபோன வைராச்சாமிக்கு ஆண் வாரிசு இல்லை என்பதாலும் எதிர்மனுதாரர்களுக்கு படிப்பறிவு இல்லை என்பதாலும் எதிர்மனுதாரர்களின் சொத்தை அபகரிக்க வேண்டும் என்ற தீய எண்ணத்தில் 'இ' அட்டவணை சொத்தை சேர்த்து இம்மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளார். மனுதாரர் பாகப்பிரிவினை பத்திரத்தில் 'ஆ' அட்டவணையில் குறிப்பிடாத அல்லது தவறாக குறிப்பிட்டுள்ள சொத்துக்களின் விவரம் மற்றும் சர்வே எண்களை மேற்படி பத்திரத்தில் திருத்தம் செய்யாமல் தனது தாயார் மற்றம் சகோதரியிடம் பொய்யான தகவலுடன் விடுதலை பத்திரம் ஏற்படுத்தியுள்ளார் என்றும், மனுதாரர் விளம்புகை பரிகாரம் கோராமல்

உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் மட்டும் கோர முடியாது என்றும், மனுதாரர் தனது மனுவில் கூறியுள்ளது போல் இந்த எதிர்மனுதாரர்கள் தாவா சொத்தில் அத்து மீறி வீடு எதுவும் கட்டவில்லை, எதிர்மனுதாரர்கள் வசித்து வந்த வீட்டின் சுவர்கள் இடிந்து விட்டதால் பராமரிப்பு பணியை மட்டுமே மேற்கொண்டு வந்தார்கள் என்றும் கூறியுள்ளனர். மேலும், மனுதாரர்கள் வழக்கை காலதாமதப்படுத்த வேண்டும் என்ற கெட்ட எண்ணத்தில் இம்மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளனர் என்றும், இந்நீதிமன்றம் முழு விசாரணைக்கு பின்பு உத்தரவு வழங்கம் பட்சத்தில் அதன்படி பின்பற்ற எதிர்மனுதாரர்கள் தயாராக உள்ளார்கள் என்றும் கூறியுள்ளார்கள். எனவே இம்மனுவினை செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்து உத்தரவு பிறப்பிக்குமாறு தனது எதிர் மனு உரையில் கூறியுள்ளனர்.

8. இருதரப்பும் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டது. இரு தரப்பிலும் சாட்சிகள் விசாரிக்கப்படவில்லை. சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

9. தற்போது இம்மனுவில் தீர்மாணிக்கப்படவேண்டிய பிரச்சனை யாதெனில் மேற்படி மனு அனுமதிக்கதக்கதா? என்பதே ஆகும்

10. பிரச்சணைக்குரிய தீர்வு

இவ்வழக்கின் கோப்புகளை பரிசீலனை செய்து பார்க்கையில் மேற்படி வழக்கானது தாவா சொத்தை பொறுத்து நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரத்திற்காக எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக மனுதாரர் / வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. 03.03.1973 ம் தேதியன்று மனுதாரின் தந்தை கல்யாணசுந்தரம் என்பவருக்கும், 1 ம் எதிர்மனுதாரரின் கணவரும், 2 ம் எதிர்மனுதாரரின் தந்தையுமான வைராச்சாமி என்பவருக்கும் இடையே ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட பாகப்பத்திரம் ஏற்பட்டு, அதில் 'அ' பட்டியல் சொத்து மனுதாரரின் தந்தைக்கும் 'ஆ' பட்டியல் சொத்து வைரச்சாமிக்கும் பாகமாக பிரித்து கொள்ளப்பட்டது. மேற்சொன்ன பாகப்பத்திரத்தில் வாதியின் தந்தைக்கு பிரிக்கப்பட்ட சொத்தானது தாவாவில் 'அ' அட்டவணை சொத்தாக மனுதாரரால் சேர்க்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் மேற்சொன்ன பாகப்பத்திரத்தில் 'ஆ' பட்டியல் சொத்தை வைராச்சாமியின் இறப்பிற்கு பிறகு அவரது முதல் மனைவியான சாரதா என்பவருக்கும், 2 ம் மனைவியான 1ம்

எதிர்மனுதாரருக்கும் இடையே வாய்க்காரராக பாகப் பிரிவினை ஏற்பட்டதின் அடிப்படையில் சாரதா என்பவருக்கு பிரிந்த பாகத்தினை 12.07.1999 ம் தேதியில் 3 பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய பத்திரத்தின் வாயிலாக, அவர் மனுதாரருக்கு கிரையம் செய்து கொடுத்துள்ளார் என்பது மனுதாரர் தரப்பு கட்சியாகும். மேற்சொன்ன கிரைய பத்திரத்தின் அடிப்படையில் கிடைக்கப்பெற்ற சொத்தினை, மனுதாரர் தாவாவில் 'இ' பட்டியல் சொத்தாக சேர்த்துள்ளார். மனுதாரர் தனது தாய் மற்றும் தங்கையிடமிருந்து 20.11.2013 ம் தேதியிட்ட ஒரு பதிவு செய்யப்பட்ட விடுதலை பத்திரத்தின் மூலம் பெறப்பட்ட சொத்துக்களை தாவாவில் 'ஆ' அட்டவணை சொத்தாக சேர்த்துள்ளார். இந்த 'ஆ' அட்டவணை சொத்தானது 'அ' அட்டவணை சொத்தில் அடங்கும் என்று மனுதாரர் கட்சி செய்துள்ளார். அதன் அடிப்படையில் இம்மூன்று அட்டவணை சொத்துக்களையும் அனுபவம் செய்து வருவதாக மனுதாரர் கூறியுள்ள நிலையில், எதிர்மனுதாரர்கள் / பிரதிவாதிகள் மேற்சொன்ன பாகப்பத்திரத்தை பற்றி இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்த பின்னிட்டு தான் தெரிய வந்தது என்றும், பாகப்பத்திரத்தின் அடிப்படையில் அதில் கண்டுள்ள 'ஆ' பட்டியலில் உள்ள சொத்துக்கள் வைராச்சாமி குடும்பபத்திற்கு மட்டுமே கூட்டு குடும்ப சொத்தாக பாத்தியப்பட்டது என்றும், அதில் மனுதாரருக்கு எவ்வித உரிமையும் இல்லை என்றும் கூறியுள்ளார்.

11. மேலும், வைரச்சாமியின் முதல் மனைவியான சாரதாவிற்கும் 1ம் எதிர்மனுதாரருக்கும் எவ்வித பாகப்பிரிவினையும் ஏற்படவில்லை என்றும், சாரதாவிற்கு பிரிந்த பாகத்தினை மனுதாரருக்கு கிரையம் செய்து கொடுத்தும், அதனை தாவா 'இ' அட்டவணை சொத்தாக மனுதாரர் சேர்த்துள்ளார் என்பது சட்டத்திற்கு புறம்பான ஒன்று என்றும் எதிர்மனுதாரர்கள் கூறியுள்ளனர். தாவா 'இ' அட்டவணை சொத்தை பொறுத்தவரை அது எதிர்மனுதாரர்களின் குடும்பத்திற்கு மட்டுமே முழு உரிமையாகும் என்றும் எதிர்மனுதாரர்கள் கூறியுள்ளனர்.

12. இந்நிலையில் தாவா சொத்துக்களில் உள்ள சர்வே எண்கள் 1998/17, 1998/18, 1998/19 ஆகியவற்றில் எதிர்மனுதாரர்கள் தாவா தாக்கல் செய்த பிறகு ஆட்களை வைத்துக்கொண்டு அஸ்திவாரம் பறித்தார்கள் என்று மனுதாரர் தரப்பில் கூறப்பட்டுள்ளது. இவ்வாறு இருக்கையில், இவ்வழக்கில் நீதிமன்ற ஆணையரை நியமித்து தாவா சொத்துக்களை பார்வையிட்டு வாதி, பிரதிவாதி உரிமை மூல ஆவணங்கள் மற்றும் வருவாய் ஆவணங்களுடனும் நில அளவையர் உதவியுடன்

அளவை செய்து ஒப்பிட்டு அறிக்கை, வரைபடம் தாக்கல் செய்தால் தான் அசல் வழக்கு விசாரணையில் தக்க நீதி வழங்க இயலும். அது வாய்மொழி சாட்சியத்தை குறைத்து தக்க நீதி வழங்க நீதிமன்றத்திற்கு உதவியாய் இருக்கும். மேற்படி மனுவினை அனுமதிப்பதின் பேரில் எதிர்மனுதாரர்களுக்கு எவ்வித இழப்பும் ஏற்படபோவதில்லை என்று இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

<u>முடிவாக :-</u>

எனவே முடிவாக, இம்மனு அனுமதித்து உத்தரவிடப்படுகிறது. இம்மனுவில் வழக்கறிஞர் செல்வி.R.கீர்த்திகா நீதிமன்ற ஆணையராக நியமிக்கப்படுகிறார். அவர் தாவா சொத்துக்களை நில அளவையர் உதவியுடன் பார்வையிட்டு, வாதி பிரதிவாதிகளின் உரிமை மூல ஆவணங்கள் மற்றும் வருவாய் ஆவணங்களுடனும் நில அளவையர் உதவியுடன் அளவை செய்து ஒப்பிட்டு அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்ய உத்தரவிடப்படுகிறது. நீதிமன்ற ஆணையர் வழக்கு சொத்தை பார்வையிடுவதற்கு முன்பு இருதரப்பினருக்கும் உரிய முறையில் அறிவிப்பு வழங்கி பின்னிட்டு வழக்கு சொத்தை பார்வையிட வேண்டும். நீதிமன்ற ஆணையர் உதியமாக ரூ.8,000/- நிர்ணயிக்கப்படுகிறது. மேற்படி ரூ.8,000/-த்தை நீதிமன்ற ஆணையருக்கு இந்த உத்தரவு பிறப்பித்த 10 நாட்களுக்குள் செலுத்துமாறு இதன் மூலம் மனுதாரருக்கு உத்தரவிடப்படுகிறது.

இந்த உத்தரவு என்னால் தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் பதிவு செய்யப்பட்டு பின் என்னால் பிழைகள் திருத்தம் செய்யப்பட்ட பின்னர் இன்று 2025 ம் ஆண்டு ஏப்ரம் மாதம் 5 ம் நாள் என்னால் கையொப்பம் செய்யப்பட்டு திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

Sd/-A.யுகாதிமரியா

கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,

குளித்தலை.

<u>மனுதாரர் தரப்பு சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள்</u>

-இல்லை-

<u>எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பு சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள்</u>

-இல்லை-

Sd/-A.யுகாதிமரியா
கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
குளித்தலை.

****

கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம்
குளித்தலை
I.A.No. 06/2025 In O.S.No.18/2024
DRAFT / FAIR ORDER
D.D.05.04.2025

****