மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், குளித்தலை.

முன்னிலை:- திரு. பா.பாலமுருகன், பி.காம்., பி.எல்.,

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, குளித்தலை,

2022 ஆம் ஆண்டு அக்டோபர் திங்கள்28 ஆம் நாள் வெள்ளிக்கிழமை

அசல் வழக்கு எண். 59/2022

பிச்சைமுத்து ..... வாதி

//எதிர்//

சிவக்குமார் ...... பிரதிவாதி

இவ்வழக்கு என்முன்பாக 20.10.2022 ஆம் தேதியன்று இறுதியாக விசாரணைக்கு வந்த போது வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு. M. ஜெயராமன் அவர்கள் முன்னிலையாகியும், பிரதிவாதியை நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் முன்னிலையாகாத காரணத்தால் தோன்றாத்தரப்பினர்களாக கொண்டும், வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்த ஆவணங்கள் மற்றும் வாதி தரப்பு வாதுரைகளை கேட்டும், ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்தும் இன்று இந்நீதிமன்றம் பிறப்பிக்கும்

தீர்ப்புரை

தாவா சொத்தில் வாதியின் அமைதியான அனுபவத்தை பிரதிவாதியோ, அவரது ஆட்களோ, முகவர்களோ எவ்வித இடையூறும் செய்யக்கூடாதென நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் மற்றும் செலவுத்தொகை வழங்ககோரி வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

வாதி தரப்பு வழக்குரையின் சுருக்கம்

1. தாவா சொத்து பிரதிவாதிக்கு பாகத்தில் பிரிந்த சொத்தாகும். தாவா சொத்தை பிரதிவாதி அனுபவித்துக் கொண்டு வந்து பின்னர் வாதியின் தகப்பனார் மாசியிடம் தாவா சொத்தை ஈடு காண்பித்து ரூ.20,000/-ம் பெற்றுக் கொண்டு, 15.02.1993-ம் தேதியில் ஒரு ஈட்டுக்கடன் அனுபோக போக்கியப்பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்துள்ளார். மேற்படி பத்திரத்தின் படி பிரதிவாதி, வாதியின் தகப்பனாரிடம் பெற்று கொண்ட

ரூ.20,000/-த்திற்கு வட்டிக்காக மேற்படி தேதியில் இருந்து தாவா சொத்து மூன்று வருடத்திற்கு, அதாவது 15.02.1996-ம் வருடம் வரை வாதியின் தகப்பனார் மாசி வேண்டும் மகசூல் சாகுபடி செய்து கொள்ள வேண்டும் என்றும், மூன்று வருடம் காலாவதியால் பிரதிவாதி வாதியின் தகப்பனாரிடம் பெற்றுக் கொண்டு இருக்கும் ஈட்டுக்கடன் தொகை ரூ.20,000/-ம் கொடுத்தவுடன் பிரதிவாதியிடம் நிலத்தை, விவசாயத்திற்கு லாயக்காக நிலத்தை ஒப்படைத்துவிட நேரிடும் என்று எழுதப்பட்டுள்ளது.

2. பிரதிவாதி 15.02.1993-ம் தேதிய ஈட்டுக்கடன் போக்கியப்பத்திரம் எழுதிக் கொடுத்த பிறகு, வாதியின் தகப்பனாரும், வாதியும் சேர்ந்து தாவா சொத்தில் துவரை, கரும்பு, நெல், போன்ற மகசூல்கள் தொடர்ந்து சாகுபடி செய்து கொண்டு அனுபவித்துக் கொண்டு வந்தார்கள். அதன்பின்னர், வாதியின் தகப்பனார் பிரதிவாதியிடம் மேற்படி 15.02.1996-ந் தேதி மூன்று வருட கெடு முடிந்தவுடன் வாதியின் தகப்பனார் செலுத்திய ரூ.20.000/-த்தை கொடுத்துவிட்டு, தாவா சொத்தை மீட்டு கொள்ளும்படி கூறியதற்கு, பிரதிவாதி தன்னிடம் பணம் இல்லை என்றும் ரூ.20,000/-ம் செலுத்தும் வரை தொடர்ந்து தாவா சொத்தை அனுபவித்துக் கொள்ளும்படி கூறியதன் அடிப்படையில் வாதியின் தகப்பனாரும் வாதியும் தொடர்ந்து தாவா சொத்தை அனுபவித்து கொண்டு வந்தார்கள்.

3. வாதியின் தகப்பனாருக்கு வயதாகிவிட்டபடியால் பிரதிவாதி மேற்படி ஈட்டுக்கடன் தொகை ரூ.20.000/-ம் செலுத்தும் வரை தொடர்ந்து வாதியை தாவா சொத்தில் சாகுபடி செய்து கொண்டு அனுபவித்துக் கொண்டு வர வேண்டும் என்று கூறினார். அதன்பின்னர் வாதியே தொடர்ந்து தாவா சொத்தில் சாகுபடி செய்து கொண்டு அனுபவித்துக் கொண்டு வந்தார். வாதியின் தகப்பனார் தாவா சொத்தை வாதியிடம் ஒப்படைத்ததற்கு ஆதரவாக பிரதிவாதி மேற்படி ஈட்டுக்கடன் போக்கிய பத்திரத்தை வாதியிடம் கொடுத்துள்ளார். பின்னர் வாதியின் தகப்பனார் இறந்த பிறகு வாதியே தொடர்ந்து தாவா சொத்தை அனுபவித்துக் கொண்டு வந்தார். அதன்பின்னர் பிரதிவாதிக்கு 2010 வருடத்தில் மேற்கொண்டு பணம் தேவைபட்டதால், வாதியை அனுகி தாவா சொத்தை வாதியிடம் குத்தகைக்கு அனுபவித்துக் கொள்ளும்படியும், அதற்கு வருட குத்தகை ரூ.8,250/- செலுத்தும்படியும் கூறினார். வாதியும் அதற்கு

ஒத்துக் கொண்டு தாவா சொத்தை குத்தகைதாரர் ஹோதாவில் அனுபவித்துக் கொண்டு வருகிறார். பிரதிவாதி தாவா சொத்தை வாதியிடம் குத்தகைக்கு வீட்டதற்கு 05.05.2010-ல் ஒரு வருட குத்தகை ரூ.8,250/- பெற்றுக் கொண்டு ஒரு குத்தகை ஒப்பந்தம் எழுதிக் கொடுத்து உள்ளார்.

4. மேற்படி 05.05.2010-ந் தேதிய குத்தகை ஒப்பந்த பத்திரம் 3 வருடத்திற்கு ஏற்பட்டுள்ளது. ஒவ்வொரு வருடமும் வாதி பிரதிவாதியிடம் தொடர்ந்து குத்தகை செலுத்தி கொடுத்து வந்தார். அதற்கு பிரதிவாதி ரசீது கொடுக்கும் பழக்கம் இல்லை. அதன்பின்னர் 05.05.2013-ல் வாதி, பிரதிவாதியிடையே மற்றொரு குத்தகை ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டு உள்ளது. மேற்படி குத்தகை ஒப்பந்தபடி தாவா சொத்தை வாதியிடம் ஒரு வருடத்திற்கு ரூ.7,700/-க்கு குத்தகைக்கு விட்டு பிரதிவாதி வாதியிடம் ரூ.7,700/- பெற்றுள்ளா'ர். மேலும் வாதி தாவா சொத்தை நாளது தேதி வரை குத்தகைக்கு சாகுபடி செய்து கொண்டு அனுபவித்து கொண்டு தொகையை பிரதிவாதியிடம் கொடுத்த விபரம் நடுப்பட்டி மகாளி மகன் சந்தனம் என்பவருக்கும் மற்றும் சிலருக்கும் நன்கு தெரியும். வாதி குத்தகை தொகை செலுத்தியதற்கு பிரதிவாதி ரசீது கொடுக்கவில்லை. வாதி, குத்தகை சட்டம் 25/55-ன்படி தாவா சொத்தைப் பொறுத்து வாதி குத்தகைதாரர் என்ற ஹோதாவில் அனைத்து பலன்களையும் அடைய பாத்தியஸ்தர் ஆவார். தாவா சொத்தில் வாதி வாழை, கரும்பு, நெல், போன்ற மகசூல்கள் தொடர்ந்து சாகுபடி செய்து கொண்டு வருகிறார். தாவா சொத்தை வாதி தன் உடல் உழைப்பைக் கொண்டும், தனி குடும்பத்தாரின் உடல் உழைப்பைக் கொண்டும் சாகுபடி செய்து கொண்டு அனுபவித்து வருகிறார்.

5. பிரதிவாதி வாதிக்கு தாவா சொத்தில் வாதிக்கு உண்டான குத்தகை பாத்தியத்தை மோசம் செய்ய வேண்டும் என்ற கெட்ட எண்ணத்தில் தாவா சொத்தை வாதி அனுபவிப்பதை பிரதிவாதி இடைஞ்சல் செய்ய முயற்சித்துக் கொண்டும், தாவா சொத்தை வேறு நபர்களுக்கு விற்கிரையம் மற்றும் வில்லங்கம் ஏற்படுத்த முயற்சிப்பது வாதிக்கு தெரியவந்ததால் தனது வழக்கறிஞர் மூலம் மேலே கண்ட விபரங்களை கூறி 16.02.2022-ம் தேதி அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார். பிரதிவாதி மேற்படி அறிவிப்பை பிரதிவாதிக்காக அவரது சகோதரர் சுந்தரமூர்த்தி பெற்றுக் கொண்டுள்ளார். மேற்படி அறிவிப்புக்கு பிரதிவாதி எவ்வித பதில் அறிவிப்பும்

அனுப்பவில்லை. பிரதிவாதி வாதி அனுப்பிய அறிவிப்பின் விபரங்கள் நன்கு தெரிந்த கொண்டும் மீண்டும் தாவா சொத்தை வாதி அனுபவிப்பதை கடந்த 20.03.2022 அன்று இடைஞ்சல் செய்ய முயற்சிப்பதை வாதி மிகுந்த சிரமத்துடன் தடுத்துவிட்டார். எனவே நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

6. வாதி தரப்பில், வாதி பிச்சைமுத்து வா.சா.1 ஆக விசாரணை செய்யப்பட்டு, அவர் மூலம் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ 5 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. வாதிக்கு ஆதரவாக ஆனந்தகுமார் என்பவர் வா.சா.2 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு சான்றாவணங்கள் எதுவும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை. பிரதிவாதி தரப்பில் சாட்சியமோ, சான்றாவணங்களோ முன்னிடப்படவில்லை. பிரதிவாதி வழக்கின் ஆரம்ப நிலையிலிருந்து தோன்றாத்தரப்பினராக உள்ளார்.

7. தாவா சொத்தில் வாதியின்அமைதியான அனுபவத்தை பிரதிவாதியோ, அவரது ஆட்களோ, முகவர்களோ எவ்வித இடையூறும் செய்யக்கூடாதென நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் கோரி வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. 15.02.1993 ம் தேதிய வாதியின் தந்தை மாசிக்கு பிரதிவாதி எழுதிக்கொடுத்த ஈட்டுக்கடன் போக்கிய பத்திரம் அசல் வா.சா.ஆ,1 ஆகவும், 05.05.2010 ம் தேதிய வாதிக்கும் பிரதிவாதிக்கும் இடையே தாவா சொத்து குறித்து ஏற்பட்ட குத்தகை ஒப்பந்தம் வா.சா.ஆ.2 ஆகவும், 05.05.2013 ம் தேதிய வாதிக்கும் பிரதிவாதிக்கும் இடையே தாவா சொத்து குறித்து ஏற்பட்ட குத்தகை ஒப்பந்தம் வா.சா.ஆ.3 ஆகவும், 16.02.2020 ம் தேதி வாதியின் வழக்கறிஞர் மூலம் பிரதிவாதிக்கு அனுப்பிய அறிவிப்பு அலுவலக நகல் வா.சா.ஆ.4 ஆகவும், மேற்படி அறிவிப்பை பிரதிவாதி பெற்றதற்கான ஒப்புதல் அட்டை வா.சா.ஆ.5 ஆகவும் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

8. பொதுவாக ஒரு சொத்தில் ஒரு நபர் சட்டப்படியான அனுபவத்தில் இருக்கும்போது அவரது அனுபவத்தை இடையூறு செய்வதற்கு யாருக்கும் எவ்வித உரிமையும் கிடையாது. மேலும் அந்த நபர் அவருடைய சட்டப்பூர்வ அனுபவத்தை பாதுகாத்துக்கொள்ளும் உரிமையும் அவருக்கு உள்ளது. வாதியை பொறுத்தமட்டில்

தாவா சொத்துக்கள் வாதியின் அனுபவத்தில் இருந்து வருகிறது என வாதி தரப்பில் நிரூபணம் செய்யப்பட்டுள்ளது. அவ்வாறு வாதியின் அனுபவத்தில் உள்ள சொத்துக்களைப் பொருத்து சட்டத்திற்கு முரணாக இடையூறு செய்வதற்கு பிரதிவாதிக்கு எவ்வித உரிமையும் கிடையாது. வாதியின் வழக்கை மறுத்துரைப்பதற்கு பிரதிவாதி தரப்பில் சாட்சியமோ, சான்றாவணங்களோ முன்னிடப்படவில்லை. பிரதிவாதி வழக்கின் ஆரம்ப நிலையிலிருந்தே தோன்றாத்தரப்பினராக உள்ளார். எனவே தாவா சொத்துக்களைப் பொறுத்து வாதி கோரிய நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியதென இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கின்றது.

முடிவாக

தாவா சொத்தில் வாதியின் அமைதியான அனுபவம் மற்றும் சுவாதீனத்தை பிரதிவாதியோ, அவரது ஆட்களோ, முகவர்களோ, எவ்வித இடையூறும் செய்யக்கூடாதென நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் வழங்கி இவ்வழக்கு செலவுத்தொகையுடன் அனுமதித்து தீர்ப்பளிக்கப்படுகின்றது.

இத்தீர்ப்புரையானது என்னால் தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு, அவரால் நேரடியாக கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, என்னால் படித்து சரிபார்க்கப்பட்டு, பிழை நீக்கம் செய்யப்பட்டு, இன்று 2022ம் ஆண்டு அக்டோபர் திங்கள் 28 ம் நாள் திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

Sd/- P. பாலமுருகன்

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி

குளித்தலை.

வாதி தரப்பு சாட்சிகள்

வா.சா.1 திரு. பிச்சைமுத்து (வாதி)

வா.சா.2 திரு. ஆனந்தகுமார்

<u>வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்</u>

வா.சா.ஆ.1	15.02.1993 ம் தேதிய ஈட்டுகடன் போக்கிய பத்திரம் அசல்
வா.சா.ஆ.2	05.05.2010 ம் தேதிய தாவா சொத்து குறித்த குத்தகை ஒப்பந்தம்
வா.சா.ஆ.3	05.05.2013 ம் தேதிய தாவா சொத்து குறித்த குத்தகை ஒப்பந்தம்
வா.சா.ஆ.4	16.02.2020 ம் தேதிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அலுவலக நகல்
வா.சா.ஆ.5	மேற்படி அறிவிப்பை பிரதிவாதி பெற்றுக் கொண்டதற்கான அஞ்சலக ஒப்புதல் அட்டை

பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சிகள் - **இல்லை**

பிரதிவாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள் - **இல்லை**

Sd/- P. பாலமுருகன்

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி

குளித்தலை.