

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், வாடிப்பட்டி, மதுரை மாவட்டம்.

முன்னிலை: திரு.D.ராம்கணேஷ் M.A., B.L.,

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி.

2019ம் வருடம் செப்டம்பர் திங்கள் 12ஆம் நாள் வியாழக்கிழமை

I.A . No. 430/2019

in

O.S. No. 73/2019

புஷ்பம்

.....

மனுதாரர்/வாதி

//எதிர்//

1. அமிர்தவள்ளி
2. ஜே. ராஜேந்திரன்

....

எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள்

இம்மனு 01.08.2019ந் தேதி விசாரணைக்கு எடுக்கப்பட்டு மனுதாரர்/வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.N. ராஜாஜி அவர்கள் ஆஜராகியும், எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் தரப்பில் திரு.G.M. ரமணி அவர்கள் ஆஜராகியும், கடந்த 04.09.2019ம் தேதி இந்நீதிமன்றத்தில் இறுதியாக விசாரணைக்கு வந்தபோது, இருதரப்பும் கேட்கப்பட்டும், ஆவணங்களைப் பரிசீலனை செய்தும் இம்மனுவில் இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கிடலான...

உத்தரவு

இம்மனு, உரிமையியல் விசாரணை நடைமுறைச்சட்டம் கட்டளை 26 விதி 9 ன்படி, மனு சொத்தின் உண்மை நிலையினைப்பற்றி அறிய வழக்கறிஞர்/ஆணையர் நியமனம் செய்து தாவா சொத்தினை சர்வேயர் உதவியுடன் சரியான அளவை செய்தும், மால்கள் குறித்தும் ஆணையர் அறிக்கை தாக்கல் செய்ய உத்தரவிடக் கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1. மனுவின் சுருக்கமும் அதன் பேரிலான மனுதாரர் தரப்பு வழக்கறிஞரின் வாதமும்:

தாவாச் சொத்தான கெட்டிக்கட்டிட மனை வீட்டினை ஆதியில் வாதியின் கணவர் நல்லமரெட்டியாரின் தகப்பனார் ரெங்கப்பரெட்டியார் அவர்களால் 02.05.1959ம் தேதியன்று பதிவு பெற்ற கிரையப்பத்திரத்தின் மூலம் கிரையம் பெற்று ரெங்கப்பரெட்டியார் தனது குடும்பத்தினருடன்

வாழ்ந்து வந்து அவருக்கு பின்பு அவரது மகன் நல்லமரெட்டியார் அடைந்து அனுபவம் செய்து வந்த நிலையில் கடந்த 12.12.2015ம் தேதியன்று இறந்து விட்டபின்பு அவரது வாரிசு என்ற அடிப்படையில் வாதி தாவா சொத்தை அடைந்து அனுபவம் செய்து வருகிறார் என்றும், தாவா சொத்தினை 1950ம் வருடம் கட்டும்பொழுது தாவா சொத்தின் வடக்குப்பகுதியில் வீட்டிற்கு தேவையான காற்று, வெளிச்சம் வேண்டி ஜன்னல் வைத்து 2 அடி இடம் இடைவெளிவிட்டு கட்டியுள்ள இடத்தில் எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் அத்துமீறி ஆக்கிரமிப்பு செய்து கட்டிடத்தின் மீதும், தகரத்தின் மீதும் இணைத்தும் கட்டிடம் கட்டி வருகின்றனர் என்றும், மனுதாரர்/வாதிக்கு பாத்தியமான தாவா சொத்தின் வடக்குப்பகுதியில் தென்வடல் 2 அடியும், கிழமேல் ஜாதியடி 45 மொத்தம் 84 சதுரடி அளவில் ஆக்கிரமிப்பு செய்து எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் வீடு கட்டி தாவா சொத்தின் வடக்குச்சுவற்றை இடித்து ஒன்றோடு ஒன்று சேர்ந்து வீடு கட்டுவது போல வீடு கட்டி வருவதால் மனுதாரர்/வாதி தனது வீட்டுச்சுவற்றினை பராமரிக்க முடியாத நிலை ஏற்பட்டுள்ளதால் மனுச்சொத்தின் உண்மை நிலையினை அறிய வழக்கறிஞர்/ஆணையர் நியமித்து சர்வேயர் உதவியுடன் சரியான அளவு செய்தும், மால்கள் குறித்தும் ஆணையர் அறிக்கை தாக்கல் செய்ய வேண்டியது அவசியம் என்றும், இம்மனுவை அனுமதிப்பதில் எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகளுக்கு எவ்வித ஆட்சேபணையும் இருக்க நியாயமில்லை என்றும், எனவே இம்மனுவை அனுமதிக்கும்படி வேண்டப்பட்டது.

2) எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட எதிர்உரையின் சுருக்கம்:

மனுவில் குறிப்பிட்டுள்ள சங்கதிகள் அனைத்தும் பொய்யானதாகும். மனுதாரர் தனது வீட்டின் வடக்கு பகுதியில் வெளிச்சம், காற்று கிடைக்க ஜன்னல் வைத்து 2 அடி இடம் விட்டு கட்டியுள்ள இடத்தில் எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்தின் வடக்குப்பகுதியில் தென்வடல் 2 அடியும், கிழமேலாக சுமார் 45 ஜாதியடி மொத்தம் 84 சதுரடி ஆக்கிரமித்து கட்டிடம் கட்டி வருவதாக கூறியுள்ளது உண்மைக்கு புறம்பானதாகும் என்றும், உண்மையில், வாதியின் வீட்டை ஒட்டி வடபுறம் கிழமேலாக வாதியின் வீட்டுச்சுவரும், பிரதிவாதி வீட்டுச்சுவரும் தனித்தனியாக இரண்டும் ஒட்டிய நிலையில் பொதுச்சுவராக கடந்த 50 ஆண்டுகளுக்கு மேலாக உள்ளது என்றும், எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகளின் வடபுறமுள்ள கிழமேல் சுவற்றிலும், அது போல தென்வடலாக அமைந்து சுமார் 40 அடி நீளமுள்ள பழையசுவற்றின் மேல் தான் கட்டிடம் கட்டப்பட்டு வருகிறது என்றும், மனுதாரர்/வாதிக்கு மேல் புறத்தில் கிழமேலாக சுமார் 45 அடி நீள சுவர் ஒட்டியே அமைந்துள்ளது என்றும், மேற்படி சுவற்றில் ஜன்னல், தூம்பு எதுவும் கிடையாது என்றும், வடபுறமுள்ள வாதியின் சுவர் பகுதியும், பிரதிவாதிகளின் சுவர் பகுதியும் இரண்டும் ஒட்டியே அமைந்துள்ளன என்றும், எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் தங்களது கட்டிடத்தின் மீதே

தான் சுவர் எழுப்பியுள்ளனர் என்றும், மனுதாரர்/வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளின் வடபுற கிழமேல் சுவரும், மேல்புறமுள்ள தென்வடல் சுவர்களும் ஒன்றுடன் ஒன்று ஒட்டியே கட்டியுள்ளதால் யாருடைய சுவருக்கும் எந்தக்காலத்திலும் பாதிப்பு இல்லை என்றும், தாவா வடபுற சுவற்றில் ஜன்னல் அமைப்பு இல்லாத நிலையில் வாதிக்கு வசதியுரிமை பாத்தியம் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்றும், அதேபோல், மனுதாரர்/வாதி தான் தனது வீட்டின் முதல்மாடியில் சுமார் 2 அடி நீளமுள்ள தகரத்தினை ஆக்கிரமிப்பு செய்யும் நோக்கத்துடன் எதிர்மனுதாரர்களின் சுவற்றில் நீட்டி பொருத்தியுள்ளார் என்றும், மனுதாரர்/வாதி தான் தனது ஆக்கிரமிப்பினை அகற்ற வேண்டிய நிலையில், தாவா சொத்தினை பார்வையிட்டு வரைபடமும் அறிக்கை செய்ய நீதிமன்ற ஆணையாளருக்கு உத்தரவிடக்கோரி மனுச்செய்திருப்பது காலவிரையத்தை ஏற்படுத்தும் என்பதால், இம்மனுவை தள்ளுபடி செய்யும்படி வேண்டப்பட்டது.

தீர்வு:-

3) மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட இந்த மனு அனுமதிக்கத்தக்கதா என்பதை தீர்வு காண வேண்டியது பொருண்மை ஆகும்.

4) இரு தரப்பும் கேட்கப்பட்டது, ஆவணங்கள் பரிசீலனை செய்யப்பட்டது. இந்த நிர்மனுவின் தரப்பினர்கள் அசல் வழக்கிலுள்ள நிலையின்படியே குறிப்பிடப்படுகிறார்கள். இந்த நிர்மனுவும் தாவா சொத்தின் உண்மை நிலையை அறிய வழக்கறிஞர் ஆணையர் நியமனம் செய்து சர்வேயர் உதவியுடன் அளவீடு செய்தும், மால்கள் குறித்தும், ஆணையர் அறிக்கை தாக்கல் செய்யவேண்டி வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. வாதி தரப்பில் தாவா சொத்து மனுதாரர்/வாதியின் கணவர் நல்லம்மரெட்டியார் என்பவரின் தந்தை ரெங்கப்பரெட்டியார் என்பாருக்கு 02.05.1959ம் தேதியிட்ட பதிவு செய்த கிரையப்பத்திரம் மூலம் பாத்தியமென்றும், அவரும் அவரை தொடர்ந்து வாதியின் கணவரும் தொடர்ச்சியாக வாதியும் வாரிசு கிராம அடிப்படையில் அனுபவம் செய்து வருவதாகவும், தாவா சொத்தின் வடபுறம் பிரதிவாதி வீடு உள்ளதாகவும், தற்சமயம் பிரதிவாதிகள் கட்டிவரும் புதிய கட்டுமானத்தில் வாதியின் வடக்குப்புற சுவரில் ஒட்டி கட்டிடம் எழுப்பி வருவதாகவும், அதனால் வாதியின் வடபுறமுள்ள சுவரிலுள்ள ஜன்னல் வழியாக கிடைக்கக்கூடிய காற்று, ஒளி ஆகிய வாதியுரிமைகள் தடைபட்டுள்ளதாகவும், இது தொடர்பாக காவல் நிலையத்தில் 19.7.2019ல் புகார் மனு கொடுத்தும் நடவடிக்கை இல்லாததால் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டதாகவும் வாதுரைக்கப்பட்டது.

5) மாறாக பிரதிவாதிகள் தரப்பில் தாவா சொத்திற்கு வடபுறம் பிரதிவாதிக்கு பாத்தியமான சொத்து உள்ளது என்றும், வாதிகளின் வடபுற சுவரும், பிரதிவாதிகளின் சுவரும் கடந்த 50 வருடங்களாக ஒட்டினார் போல் அமைந்து பொதுசுவராக உள்ளது என்றும், வாதி தான் தகரத்தை

பிரதிவாதிகளின் சொத்து பகுதியில் நீட்டித்து, ஆக்கிரமிப்பு செய்து வருவதாகவும், பிரதிவாதிகள் எவ்வித ஆக்கிரமிப்பும் செய்யவில்லை என்றும், வாதியின் வடபுற சுவரில் ஜன்னல் அமைப்பு ஏதும் இல்லையென்றும், எனவே வாதிக்கு எவ்வித வசதியுரிமை பாதிப்பும் ஏற்படவில்லையென்றும் மனு தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும் என்றும் வாதுரைக்கப்பட்டது.

6) வாதுரை மற்றும் இரு தரப்பிலும் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்யும்போது வாதி தரப்பு 2.5.1959ம் தேதியிட்ட கிரையப்பத்திரத்தில் சர்வே எண். குறிப்பிடப்படவில்லை. நான்குமால் மட்டுமே குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. அதில் கிழமேல் அளவீடு தொடர்பாக தரப்பினர்களிடையே எவ்வித பிரச்சனையுமில்லை. தென்வடல் அளவு 45 அடி எனக்குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மேலும் தாவா சொத்திற்கு வடபுறம் பிரதிவாதிகள் சொத்து அடுத்தடுத்து அமைந்துள்ளது இருதரப்பிலும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்ட பொருண்மையாக உள்ளது. பிரதிவாதிகள் தரப்பில் இம்மனு எதிருரையுடன் தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்யும்போது 5.2.2004ம் வருட பதிவு செய்த கிரையப்பத்திரம் மூலம் பிரதிவாதிகளுக்கு தாவா சொத்திற்கு வடக்கேயுள்ள சொத்து பாத்தியமென்பது தெரியவருகிறது. அதில் தென்வடல் அளவாக 43 அடி என்றும், மேற்படி சொத்தின் சர்வே எண். 1698/37 என்றும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. ஆனால் வாதி தரப்பு 02.05.1959ம் தேதியிட்ட கிரையப்பத்திரத்தில் சர்வே எண் குறிப்பிடப்படவில்லை. எனவே வாதியின் தாவா சொத்து எந்த சர்வே எண்ணில் கட்டுப்பட்டு வருகின்றது என்பதை வாதி தெளிவுபடுத்தாத நிலையில், தாவா சொத்தின் அளவீடு மற்றும் பிரதிவாதியின் சர்வே எண். 1698/37ல் கட்டுப்பட்ட சொத்தின் அளவீடு ஆகியவற்றை அளவீடு செய்து நிர்ணயம் செய்ய இயலாது என்றே இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது. மேலும் 1959ம் வருடம் முதல் அனுபவம் செய்து வருவதாக வாதுரைக்கும் வாதி அதற்கு ஆதரவாக எவ்வித பட்டா, சிட்டா, அடங்கல் ஆகிய ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்யவில்லை.

7) மேலும் இரு தரப்பிலும் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள வரி ரசீதுகளும் சமீபத்தில் பெறப்பட்டவையாக உள்ளது என்பதோடு, மேற்படி வீட்டு வரி ரசீதுகள் தாவா சொத்து மற்றும் பிரதிவாதிகள் சொத்திற்குரியது என்பதை நிரூபணம் செய்யும் வகையில் அதன் கதவு எண் பற்றி விபரங்கள் இருதரப்பிலும் வாதுரைக்கப்படவில்லை. மேலும் வாதி தரப்பில் காவல் நிலைய புகார் மனு தொடர்பாக புகார் மனு ரசீது தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. எனினும் பிரதிவாதிகள் தரப்பில் தாவா சொத்தின் வடபுறம் புதிய கட்டுமானம் கட்டி வருவதையோ, அது தொடர்பாக தாவா ஏற்பட்டுள்ளதையோ மறுக்கவில்லை. மேலும் இருதரப்பினர்களின் சொத்துக்கள் அடுத்தடுத்து உள்ள நிலையிலும், அதில் கட்டுமான பணிகள் ஓட்டினார் போலும், தகரத்தின் மேலும் நடைபெற்று வருவது தெரியவருகின்ற நிலையிலும், மேற்படி தகரமுள்ள பகுதி வாதிக்கு உண்மையான உரிமைபாத்தியமா அல்லது பிரதிவாதிகள் தரப்பில் வாதுரைப்பது போல் ஆக்கிரமிப்பு பகுதியா

என்பதை இருதரப்பிலும் தாக்கல் செய்த புகைப்படங்களின் அடிப்படையில் தீர்மானம் செய்ய இயலாது என்றே இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

8) மேலும் பிரதிவாதிகள் தரப்பு 5.2.2004ம் வருட கிரையப்பத்திரத்தை பரிசீலனை செய்யும்போது அதன் சொத்து விபர நான்குமாலில் தெற்கு நான்குமாலாக “நல்லம ரெட்டியார் வீட்டுக்கும் பாதைக்கும் வடக்கு” எனக்கு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மேற்படி நல்லம ரெட்டியார் வாதியின் கணவர் என்பது ஒப்புக்கொள்ளப்பட்ட பொருண்மை ஆகும். எனவே வாதியின் தாவா சொத்திற்கும், பிரதிவாதிகளின் கிரையப்பாத்திய சொத்திற்கும் இடையில் பாதை ஒன்று இருந்துள்ளது என்பது மேற்படி கிரையப்பத்திரம் மூலம் தெரிய வருகிறது. ஆனால் பிரதிவாதிகள் தரப்பில் தாக்கல் செய்த எதிருரையில் வாதி வீட்டின் வடபுற சுவரும், பிரதிவாதிகளின் வீட்டுச்சுவரும் 50 வருடங்களுக்கும் மேலாக ஒட்டினார் போல் பொதுச்சுவராக இருந்து வந்துள்ளதாக முரண்பட்டு வாதுரைக்கப்பட்டுள்ளது தெரியவருகிறது. ஆனால் மேற்படி பொருண்மை முழுமையான சாட்சிய விசாரணையில் மட்டுமே தீர்வு காண இயலும் என்றே இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

9) எனவே தரப்பினர்களின் சொத்துக்கள் அடுத்தடுத்து உள்ள நிலையிலும், தாவா சொத்தின் வடபுறமுள்ள சுவர் மற்றும் பிரதிவாதிகள் சொத்து ஆகியவற்றில் ஒன்றொடு ஒன்று ஒட்டினார் போல் கட்டுமான பணிகள் நடைபெற்று வருகின்ற நிலையிலும், அதில் ஆக்கிரமிப்பு உள்ளதா என்பதை வாதி தரப்பில் தாவா சொத்திற்குரிய சர்வே எண். குறிப்பிட்டு வாதுரைத்தால் மட்டுமே அரசு ஆவணங்களின்படி சர்வேயர் உதவியுடன் அளவீடு செய்து தாவா பிரச்சனையை சரியாகவும் தெளிவாகவும் தீர்மானம் செய்ய இயலும் என்றே இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது. அவ்வாறு இல்லாமல் வாதி தரப்பு 1959ம் வருட கிரையப்பத்திர நான்குமாலின்படி சரியான அளவீடை நிர்ணயம் செய்ய இயலாது என்றே இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது. எனவே மேற்கண்ட பொருண்மைகளின்படி வாதி சரியான சர்வே எண் மற்றும் சொத்து விபரம் குறிப்பிடாத நிலையில் இம்மனு பரிகாரம் வாதிக்கு சட்டப்படி கிடைக்கத்தக்கதல்ல என தீர்வு செய்து இம்மனு தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது.

இறுதியாக இம்மனு தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது. செலவு தொகை இல்லை.

இவ்வுத்தரவு என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சுருக்கு நேரிடையாக சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் விரிவாக்கம் செய்யப்பட்டு, என்னால் சரிபார்க்கப்பட்ட பின்னர் 2019ம் ஆண்டு செப்டம்பர் மாதம் 12ஆம் நாள் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

(ஓம்.D.ராம்கணேஷ்)
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
வாடிப்பட்டி.

//உண்மை நகல்//