மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும் நீதித்துறை நடுவர் நீதிமன்றம்,
இராமேஸ்வரம்.
முன்னிலை:திரு.S.இளையராஜா, M.L.,
மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும் நீதித்துறை நடுவர்
2023–ம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 06–ம் நாள் வியாழக்கிழமை

ஐ.ஏ.எண்.02/2022
இன்
அ.வ.எண்.29/2022

பிரபுராம் பில்டர்ஸ் தனியார் நிறுவனம்,
அதன் மேலாளர் M.G.ராமச்சந்திரா மற்றும் ஒருவர். ......மனுதாரர்கள்/வாதிகள்

/எதிர்/

பழனிவேல் ....எதிர்மனுதாரர்/பிரதிவாதி

இம்மனு இந்நீதிமன்றத்தில் 10.03.2023–ம் தேதி இறுதி விசாரணைக்காக வந்த போது மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.D.அருண்குமார் அவர்கள் ஆஜராகியும், எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.A.விமல்ராஜ் அவர்கள் ஆஜராகியும், இருதரப்பு வாதங்களையும் கேட்கப்பட்டு, ஆவணங்கள் பரிசீலனை செய்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

உத்தரவு

இந்த மனுவானது கட்டளை 39 விதி 1 & 2ன் படி தாவா சொத்தினை மனுதாரர் அனுபவம் செய்து வருவதை எதிர்மனுதாரர்களோ, அவரது ஆட்களோ தடையிடைஞ்சல் செய்யக்கூடாது என இடைக்காலமாகவும், இம்மனு முடியும் வரை தற்காலிகமாகவும் தடை உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்கி உத்தரவிடக்கோரி மனுதாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2) மனுவின் சுருக்கம் :–

தாவா சொத்தினை ஆதியில் வி.எஸ். இராம ஐயர் தனது சொந்த பணத்தை வைத்து 1904 முதல் ஆவண எண்.320/1904 மூலம் கிரையம் வாங்கியுள்ளார். அவர்

இறந்த பின்பு அவரது மக்களான 1. ராஜகோபாலன் ஐயர், 2. சீதாராமன் ஐயர், 3. ராதாகிருஷ்ண ஐயர் ஆகிய மூவரும் வாரிசு முறையில் தாவா சொத்தினை அடைந்து அனுபவம் செய்து வந்தனர். மேற்படி 3 நபர்களும் இறந்து விட்டார்கள். அவரது வாரிசுகளான 1. VSR.மோகன்லால், 2. VR.தையனேஸ் பாபு, VR.ஈஸ்வர்லால் மற்றும் 3. சந்திரா ஆகியோர் பெயரில் தாவா சொத்திற்கு வருவாய் ஆவணங்கள் ஏற்பட்டுள்ளது. மேற்கண்ட நபர்கள் ராம ஐயரின் மக்களான இறந்து சீதாராமன் ஐயர் மற்றும் இராதா கிருஷ்ண ஐயரின் வாரிசுகள் ஆவார்கள். சீதாராமன் ஐயரின் மகனான VS இராமமூர்த்தியின் மகன்தான் VSR மோகன்லால் ஆவார். இராதாகிருஷ்ண ஐயரின் வாரிசான VR ஈஸ்வரலால் இறந்து விட்டார். அவரது வாரிசுதான் VR.தியனேஷ் பாபு ஆவார். ஆகியோர் சேர்ந்து 2006ம் வருடத்தில் தாவா சொத்தைப் பொறுத்து 1ம் வாதிக்கு பொது அதிகார ஆவணம் எழுதி கொடுத்துள்ளார்கள்.

தாவா சொத்தில் மேற்படி இராதாகிருஷ்ணனின் வாரிசான ஈஸ்வரலாலுக்கு 6.5 செண்டும், மற்றொரு மகனான VR ராமையனின் மகனான தியனேஷ் பாபுக்கு 6.5 செண்டும் மொத்தம் 13 செண்டு. அதேபோல் சீதாராமனின் வாரிசான VSR மோகன்லாலுக்கு 13 செண்ட் ஆகும். மேலே சொன்ன VR.ஈஸ்வரலால் தனது மனைவி 1. ஜமுனா மற்றும் மக்களான 2.VE.கேசவன், 3.VE.ஹரிஹரன். 4.VE.நாராயணன், 5.VE.ராம்குமார் ஆகியோர் வாரிசாக வைத்து விட்டு இறந்து விட்டார். மேற்படி VR.ஈஸ்வரலாலின் வாரிசுகள் 1ம் வாதிக்கு 26.07.2021 தேதியில் இராமேஸ்வரம் சார்பதிவக ஆவண எண்.1140/2021 மூலம் கிரையம் கொடுத்து விட்டனர்.

மேலே சொன்ன VS.ராமமூர்த்தியின் மகனான VSR.மோகன்லால் தனது மனைவியான VS,சந்திராவை வாரிசாக வைத்து விட்டு இறந்து விட்டார். அவருக்கு பாத்தியப்பட்ட 13 செண்டை அவரது மனைவி VSRM.சந்திரா 2ம் வாதிக்கு பதிவு செய்த பவர் ஆவண எண்.1414/2021 மூலம் கொடுத்துள்ளார்.

மொத்தமுள்ள 39 செண்டும் இராமு ஐயர் வாரிசுகளுக்கிடையே பாகம் பிரிக்கப்படவில்லை. எதிர்மனுதாரர் சட்டத்திற்கு புறம்பாக தாவா சொத்தில் 13 செண்டை போலீஸ் உதவியுடன் ஆக்கிரப்பு செய்துள்ளார். மேலும் போலீஸ்

உதவியுடன் தாவா சொத்தினை சட்டத்திற்கு புறம்பாக damage செய்து வருகிறார். மனுதாரர்கள் காவல் நிலையத்தில் புகார் கொடுத்தும் எதிர்மனுதாரர்களிடம் போலீசார் கைக்கூலி பெற்றுக்கொண்டு எந்த நடவடிக்கையும் எடுக்கவில்லை. அதனால் மனுதாரர்கள் இந்த நீதிமன்றத்தில் தனிப்புகார் மனு தாக்கல் செய்து CC.No.74/2012 என எடுக்கப்பட்டு வழக்கு நிலுவையில் இருந்து வருகிறது. மனுதாரர்கள் தாவா சொத்தினை கிரையம் வாங்குவதற்கு முன்பு தாவா சொத்து முழுவதும் ஒரே கல்யாண மண்டபமாக பயன்படுத்தப்பட்டு வந்தது. தாவா சொத்து 100 வருட பழமையான கட்டிடம் ஆகும். பயன்படுத்துவதால் சேதாரம் ஏற்பட வாய்ப்புள்ளது. மேலும் சில பகுதியில் இயற்கை சீற்றத்தினால் உடைந்து கீழே விழுந்து விட்டது. முழு சொத்திற்கும் ஒரே படிக்கட்டுதான் உள்ளது. எதிர்மனுதாரர் சட்டத்திற்கு புறம்பாக ஆக்கிரமித்து 19.05.2022 ம் தேதி படிக்கட்டை இடித்துவிட்டு கட்டிடம் கட்டுவதற்கு முயற்சி செய்தார். அதனை மனுதாரர்கள் தடுத்து விட்டனர்.

எதிர்மனுதாரர்களுக்கு தாவா சொத்தில் எந்தவித சட்டப்படியான உரிமையும் கிடையாது. தாவா சொத்தில் 13 செண்டை சட்டத்திற்கு புறம்பாக ஆக்கிரமிப்பு செய்துள்ளார். தாவா சொத்தினை சட்டத்திற்கு புறம்பான வழியில் எதிர்மனுதாரர் பயன்படுத்தி வருகிறார். மேலும் எதிர்மனுதாரர் 100 வருட பழைமையான கட்டிடத்தின் சுவரினை damage செய்து வருகிறார். கட்டிடத்தின் தன்மையை மாற்றி Commercial place ஆக மாற்ற முயற்சித்து வருகிறார். உரிய அதிகாரிகளின் எந்த அதிகாரமும் இன்றி எதிர்மனுதாரர் வெளிக்கதவு சுவர்களை பெருமளவில் இடித்துள்ளார். மேலும் எதிர்மனுதாரர் 19.05.2022 ம் தேதி எதிர்மனுதாரர் சொத்தின் முன்பக்கத்தை முழுவதும் இடித்து விட்டு சட்டத்திற்கு விரோதமாக ஆக்கிரமித்து, படிக்கட்டு கட்டியுள்ளார். மேற்படி எதிர்மனுதாரரின் செயலினால் மனுதாரர்களால் மேல்புறம் சொத்தினை பராமரிப்பு வேலை செய்ய முடியாமல் இருந்து வருகிறது. மேலும் எதிர்மனுதாரர் தாவா சொத்தினை இடித்து மற்றும் மாற்றம் செய்வதால் முழு கட்டிடமும் சேதமடையும் நிலையில் உள்ளது. இதுநாள்வரை இடிக்கடாமல் இருந்த சொத்தினை எதிர்மனுதாரர் எந்தவித அனுமதியும் இல்லாமல் மாற்றம் செய்ய அனுமதி கிடையாது. இது சம்மந்தமாக இராமநாதபுரம் காவல் கண்காணிப்பாளரிடம் புகார் கொடுத்தும் எந்தவித

நடவடிக்கையும் எடுக்கவில்லை. எனவே எதிர்மனுதாரரின் சட்டத்திற்கு விரோதமான செய்கையை நீதிமன்றத்தால் கட்டுப்படுத்த முடியும். அதனால் தாவா சொத்தின் அமைப்பினை மாற்றம் செய்யக்கூடாது என தற்காலிக உறுத்துக்கட்டளை மற்றும் வழக்கு முடியும் வரை இடைக்கால உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3. <u>எதிர்மனுதாரர்/பிரதிவாதி தரப்பில் எதிர்வழக்குரையை எதிருரையாக பாவித்து மெமோ தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன் சுருக்கம்:</u>

மனு சட்டப்படியும், நியாயப்படிக்கும் நிலைக்கத்தக்கதல்ல. எடுத்த எடுப்பிலேயே தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டியது.

V.S. ராமைய்யர் தாவா சொத்தை ஆவண எண்:320/1904ன் அடிப்படையில் கிரையம் வாங்கினார் என்பது உண்மை. அவர் இறப்பிற்கு பின்பு அவரது வாரிசுகளான இராஜகோபாலன் ஐயர், சீதாராம ஐயர், இராதாகிருஷ்ண ஐயர் ஆகியோர்கள் வாரிசு பாத்தியமாக அடைந்து அனுபவம் செய்து வந்தார்கள் என்பதும் உண்மை. பின்பு மூவரின் வாரிசுகள் பெயர்களில் மட்டும் தாவா சொத்தின் வருவாய் ஆவணங்கள் ஏற்பட்டு வந்தன என்பதும் உண்மை. இவ்வழக்கின் முதல் வாதிக்கு சீதாராம ஐயர் மற்றும் ராமகிருஷ்ண ஐயர் அவர்களின் வாரிசுகள் பொது அதிகார ஆவணத்தை 2006ம் ஆண்டு தாவா சொத்தை பொறுத்து ஏற்படுத்திக்கொடுத்தார்கள் என்று இவ்வழக்குரையில் கூறியிருப்பதை வாதிகளே நிரூபிக்க கடமைப்பட்டவராவார்.

கடந்த 2006ம் ஆண்டு இந்த வழக்கின் 1ம் வாதிக்கு பொது அதிகார ஆவணத்தை ராமய்யரின் வாரிசுகளான சீதாராம ஐயர். ராமகிருஷ்ண ஐயர் ஆகியோர்களின் வாரிசுகள் மட்டுமே ஏற்படுத்திக் கொடுத்துள்ளனர். பிரதிவாதிக்கு கிரையம் கொடுத்த V.N.சந்திரா அதாவது ராமு ஐயரின் வாரிசுகளில் ஒருவரான இராஜகோபாலன் ஐயர், இராஜகோபாலின் சட்டப்படியான வாரிசான V.S.R.நாராயணமூர்த்தி இறந்த காரணத்தால் அவரது வாரிசான அவரது மனைவி V.N. சந்திரா எவ்விதமான பொது அதிகார ஆவணத்தை இவ்வழக்கின் 1ம் வாதிக்கு எழுதி கொடுக்கவில்லை.

தாவா சொத்தின் மொத்த விஸ்தீரணம் (1650 சதுர மீட்டர்) 40.75 சென்ட் ஆகும். V.S.ராம ஐயர் இறந்த பின்பு அவரது வாரிசுகளான 3 நபர்கள் வாரிசு பாத்தியமாக அடைந்து அனுபவம் செய்து வந்தார்கள். தாவா சொத்தில் தனித்தனியாக ஒவ்வொருவருக்கு (550 சதுரமீட்டர்) 13.5 சென்ட் நிலம் கிடைக்கக்கூடியது.

V.S. ராம ஐயரின் வாரிசான ராஜகோபாலன் ஐயருக்கு V.S.R. நாராயண மூர்த்தி மட்டுமே வாரிசாவார். அவரது மனைவிதான் V.N.சந்திரா ஆகும். அவருக்கு கோபிநாத் என்ற மகன் இருந்தார். V.S.R. நாராயண மூர்த்தியும், அவரது மகனான கோபிநாத்தும் V.N.சந்திராவை மட்டும் வாரிசாக விட்டு இறந்து விட்டார்கள். இராஜகோபாலன் ஐயருக்கு அவரது தகப்பனாரான V.S.ராம ஐயரின் கிரைய சொத்தில் பூர்வீகமாக கிடைக்கப்பெற்ற 13.5 செண்டை அவரது மனைவி V.N. சந்திராவிற்கு வாரிசு அடிப்படையில் கிடைக்கப்பெற்றது.

சீதாராம ஐயருக்கு V.S.ராமமூர்த்தி என்ற மகன் இருந்தார். V.S.ராமமூர்த்திக்கு V.S.R. மோகன்லால் என்ற மகன் இருந்தார். அவரது மனைவி பெயர் V.S.R.M. சந்திரா ஆகும். சீதாராம ஐயர், V.S.ராமமூர்த்தி ஆகியோர் இறந்துவிட்டதால் அவருக்கு கிடைக்கக் கூடிய 13.5 செண்ட் V.S.R. மோகன்லாலுக்கு கிடைக்கப் பெற்றது.

அதேபோல ராதாகிருஷ்ண ஐயருக்கு V.R. ஈஸ்சரலால், V.R.ராமையன் என்ற பாண்டுரங்கன் ஆகியோர்கள் வாரிசுகள் ஆவார்கள். V.R. ராமையனுக்கு R. தியானேஷ்பாபு மட்டும் வாரிசாவர். V.R.ஈஸ்வரலாலுவிற்கு V.E. கேசவன், V.E.ஹரிகரன், V.E.நாராயணன், V.E.ராம்குமார் ஆகியோர்கள் வாரிசு ஆவார்கள். ராதாகிருஷ்ண ஐயருக்கு இரண்டு மகன்கள் என்பதால் அவருக்கு கிடைக்கக்கூடிய 13.5 சென்ட் நிலத்தை பொறுத்து V.R. ஈஸ்வரலால் 13.5 செண்டில் பாதி 6.75 செண்டை மற்றொரு மகனான V.R. ராமையன் என்ற பாண்டுரங்கன் 6.75 செண்ட் நிலத்தையும் அடைந்துள்ளார்.

இராஜகோபால ஐயருக்கு கிடைத்த 13.5 செண்ட் நிலத்தை அவரது மகனான V.S.R.நாராயணமூர்த்தி மூலம் அவரது மனைவியான V.N.சந்திரா அடைந்து 16.07.2009 ம் தேதி ஆவண எண்:1038/2009 ன் பேரில் இந்த பிரதிவாதிக்கு கிரையம் கொடுத்துள்ளார். பிரதிவாதி கிரையம் பெற்றது முதல் சொத்தை சட்ட காலத்திற்கும் மேலாக தனித்து அனுபவம் செய்து வருகிறார்.

1ம் வாதி 2006ம் ஆண்டு ஏற்பட்ட பொது அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் இந்த பிரதிவாதியை 1ம் பிரதிவாதியாகவும், பிரதிவாதி கிரையம் வாங்கிய V.N.சந்திராவை 2ம் பிரதிவாதியாகவும் காண்பித்து தாவா சொத்தை பொறுத்து அசல் வழக்கு எண்:08/2011 என்ற வழக்கை தாக்கல் செய்திருந்தார். அதில் 1ம் வாதி தாவா சொத்தினை பிரதிவாதி எவ்விதமான உருவ மாற்றமும் செய்யக்கூடாது, பிரதிவாதி கிரையம் வாங்கிய சொத்து செல்லாது என பரிகாரம் கேட்டு வழக்கு தாக்கல் செய்திருந்தார். அந்த வழக்கானது கடந்த 10.08.2011ம் தேதி ஒருதலைபட்ச தீர்ப்பு ஏற்பட்டது.

ஒருதலைபட்ச உத்தரவை நீக்கரவு செய்யவும் மனுதாக்கல் செய்ய ஏற்பட்ட காலதாமதத்தை மன்னிக்கக் கோரியும், இடைக்கால மனு தாக்கல் செய்த மனு எண்:152/2012 ஆகும். அந்த மனுவும் வருகையின்மை காரணமாக தள்ளுபடி செய்யப்பட்டது. பின்பு மீண்டும் கோப்பிற்கு எடுக்க I.A.No: 57/2014 ஆகும். அந்த மனு அனுமதிக்கப்பட்டு, காலதாமத மனு I.A.No:152/2012 மற்றும் அசல் மனுவை கோப்பிற்கு எடுக்க தாக்கல் செய்யப்பட்ட I.A.No:203/2014 ஆகிய இரண்டு மனுக்களிலும் 1ம் வாதி எதிருரை தாக்கல் செய்துள்ளார். அந்த மனுக்களானது நீதிமன்ற உத்தரவிற்காக இருக்கும்பொழுது இந்த வழக்கில் 1ம் வாதி ஆவணங்களை குறியீடு செய்ய வேண்டுமென்று இடைக்கால மனு ஒன்றை நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்தார். அந்த மனு எண்: I.A. 182/2012 ஆகும். காலதாமத மனுவும், Restore மனுவும், அசல் வழக்கை கோப்பிற்கு எடுக்க வேண்டும் என்ற மனுவும் உத்தரவில் இருக்கும் பொழுது நீதிமன்றத்தில் I.A.No:253/2017 என்ற மனுவை 1ம் வாதி தாக்கல் செய்தார். அந்த மனுவில் எவ்விதமான மேல்நடவடிக்கையும் 1ம் வாதி எடுக்கவில்லை. மேற்கண்ட விபரங்கள் அனைத்தையும் மறைத்து இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

1ம் வாதிக்கு சீதாராம ஐயரின் மகனின் மகனான V.S.R. மோகன்லால் 2006ம் ஆண்டு எழுதிக் கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணத்தை 2014ல் இராமேஸ்வரம் சார்பதிவகத்தில் ரத்து செய்துள்ளார். அதன்பின்பு 1ம் வாதி V.S.R.மோகன்லாலுக்கு எதிராக அசல் வழக்கு எண்:O.S.37/2014 தாக்கல் செய்து 14.09.2016ம் தேதி Judgment on admission என்ற முறையில் முடிக்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி வழக்கு விபரத்தை மறைத்து இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

அசல் வழக்கினை பொது அதிகார ஆவணம் ரத்து செய்யப்பட்ட பின்பு வாதி இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்வதற்கு எந்தவித அருகதையும் இல்லை. 2006 ம் ஆண்டு தாவா சொத்திற்கான வழக்கு மூலமானது ஆரம்பித்துவிட்டது என கூறியிருப்பது சட்டப்படி தவறாகும். வழக்குமூலமே இல்லாமல் வாதிகள் இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார்கள்.

அசல் வழக்கு எண்:08/2011 வழக்கில் ஏற்பட்ட வழக்கு மூலத்தை வைத்து இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்திருப்பது நிலைக்கத்தக்கதல்லை.

தாவா சொத்து முழுமைக்கும் பொது அதிகார ஆவணம் ஏற்பட்டதாக கூறியிருப்பது தவறானதாகும். V.S. ராம் அய்யரின் வாரிசுகள் மூவருக்கும் தாவா சொத்தில் சரிசம பாகம் உண்டு V.S. ராம் அய்யரின் வாரிசுகளில் ஒருவரான ராஜகோபல அய்யரின் மகனின் மனைவியான V.N. சந்திரா என்பவரிடமிருந்து பிரதிவாதி சொத்தை கிரையம் பெற்றுள்ளார். அதனால் தாவா சொத்து முழுவதையும் பொறுத்து பொது அதிகார ஆவணத்தை வாதிகள் பெற இயலாது.

வாதிகள் தாக்கல் செய்துள்ள ஆவணங்களில் 1ம் வாதி ஆவண எண்: 1140/2021 ன் மூலம் 13 செண்ட் நிலத்தை V.R. ஈஸ்வரலாலின் வாரிசுகளிடமிருந்தும், V.R. ராமையன் என்ற பாண்டுரங்கன் வாரிசான R.தியானேஷ்பாபு என்பவரிடமிருந்து கிரையம் பெற்றிருந்ததாக கூறியுள்ளார். ஆக பொது அதிகார ஆவணம் மற்றும் கிரைய ஆவணத்தின் மூலம் 26 செண்ட் நிலம் இந்த வாதிகளுக்கு கிடைத்ததாக உள்ளது. அவ்வாறு இருக்கையில் தாவா சொத்தின் மொத்த விஸ்தீரணத்தைப் பொறுத்து பரிகாரம் கேட்பது சட்டப்படி தவறாகும். அவ்வாறு பரிகாரம் இந்த வாதிகளால் கேட்கவும் முடியாது. தாவா சொத்து முழுமைக்கும் பரிகாரம் கோர வேண்டுமென்றால் இந்த வாதிகள் தாவா சொத்தின் முழுமைக்கும் கிரையமோ, அதிகார ஆவணமோ பெற்றிருக்க வேண்டும். அவ்வாறு இந்த வழக்கில் எந்த ஒரு ஆவணத்தையும் இந்த வாதிகள் தாக்கல் செய்யவில்லை. பெறவும் இல்லை.

இந்த வழக்கின் 1ம் வாதி நதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்த அசல் வழக்கு எண்:08/2011 ல் தாவா சொத்தானது டிரஸ்டிற்கு சொந்தமான சத்திரம் என்றும், அந்த சொத்தில் எவ்விதமான பத்திரப் பதிவுகளும், உருவமாற்றமும் செய்யக்கூடாது என்றும், V.N.சந்திரா என்பவரிடமிருந்து பிரதிவாதி வாங்கிய கிரையம் செல்லாது என பரிகாரம்

கேட்டு வழக்கு தாக்கல் செய்து விட்டு அந்த வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும்பொழுதே V.S.R.மோகன்லாலின் மனைவி V.S.R.M. சந்திராவிடமிருந்து அவரது பங்கான 13 செண்ட் நிலத்தைப் பொறுத்து அதிகார ஆவணத்தை ஏற்படுத்தி விட்டதாகவும், 2ம் வாதி ராதாகிருஷ்ண அய்யரின் வாரிசுகளின் ஒருவரான V.R.ஈஸ்சரலாலின் வாரிசுகளிடமிருந்து V.R.ராமைய்யன் என்ற பாண்டுரங்கன் வாரிசுகளிடமிருந்து 13 செண்ட் நிலத்தைகிரையம் பெற்றதாகவும் கூறி இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்திருப்பதிலிருந்து வாதிகள் துாய கரங்களுடன் நீதிமன்றத்தை நாடவில்லை என்பது அறிய இயலும்.

தாவா சொத்தின் ஒரு பகுதியான ராஜகோபால அய்யருக்கு கிடைத்த 13.5 செண்ட் நிலத்தை அவரின் மகனின் மனைவி V.N. சந்திரா கிரையம் கொடுக்கும்பொழுது தெளிவாக அவருக்கு ஒரு பங்கு சொத்தைப் பொறுத்த அளவு கிரையம் ஏற்படுத்துவதாகவும், மீத இரண்டு பங்கு சொத்தை நீக்கி பத்திரமானது பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது என்றும் கூறியுள்ளார். அந்த ஆவணம் 2009 ஆண்டு ஏற்படுத்தப்பட்டது.

தாவா சொத்தில் கண்ட ஒரு பங்கான 13.5 சென்டை கிரைய ஆவணத்தின் அடிப்படையில் கிரையம் ஏற்பட்ட நாள் முதல் தன்னுடைய சொந்த பொறுப்பில் வைத்து அனுபவம் செய்து வருகிறார். மேற்படி தன்னுடைய சொத்தில் ஆனந்தபவன் என்ற உணவகத்தையும் நடத்தி, வரி வகையறாக்கள் அனைத்தையும் செலுத்தி அனுபவம் செய்து வருகிறார். எனவே மனுவை தள்ளுபடி செய்யும்படி எதிருரை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

4) <u>பிரச்சினை</u>:-

இம்மனுவானது அனுமதிக்கத்தக்கதா? இல்லையா? என்பதே இம்மனுவில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டிய பிரச்சினை ஆகும்.

<u>பிரச்சினைக்கு தீர்வு</u> :–

5) மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் ம.சா.ஆ.1 குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. எதிர்மனுதாரர்/பிரதிவாதி தரப்பில் எ.ம.சா.ஆ.1 மற்றும் எ.ம.சா.ஆ.2 குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

6) இருதரப்பும் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் பரிசீலனை செய்யப்பட்டது.

7) தாவா சொத்தானது ஆதியில் VS.ராம ஐயருக்கு கிரைய ஆவண எண்.302/1904 மூலம் பாத்தியப்பட்டது என்பதும், மேற்படி ராம ஐயருக்கு ராஜகோபால ஐயர், சீதாராம ஐயர், இராதா கிருஷ்ண ஐயர் ஆகியோர்கள் வாரிசுகள் என்பதும், ராஜகோபால ஐயருக்கு VSR,நாராயண மூர்த்தி வாரிசு ஆவார். அவரது மனைவி VN.சந்திரா என்பதும், அதேபோல் மேலே சொன்ன சீதாராம ஐயருக்கு VS.ராமமூர்த்தி என்பவர் வாரிசு ஆவார். அவரது வாரிசுதான் VSR.மோகன்லால். அந்த மோகன்லாலின் மனைவிதான் VSRM.சந்திரா என்பதும், அதேபோல் மேலே சொன்ன ராதாகிருஷ்ண ஐயருக்கு VR.ஈஸ்வரலால், VR,ராமையன் வாரிசுகள் என்றும், VR.ராமையனுக்கு R.தியனேஷ்பாபு மட்டும் வாரிசு என்றும், V.R.ஈஸ்வரலாலுவிற்கு V.E. கேசவன், V.E.ஹரிகரன், V.E.நாராயணன், V.E.ராம்குமார் ஆகியோர்கள் வாரிசுகள் என்ற உறவுமுறைகள் இருதரப்பிலும் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டுள்ளது.

அதேபோல் மனுதாரர் மனுவில் தாவா சொத்து மொத்த விஸ்தீரணம் 39 சென்ட் என்றும், அதில் ராம ஐயரின் வாரிசான ராஜகோபால ஐயரின் வகையறாவிற்கு 13 செண்டும், சீதாராம் ஐயர் வகையறாவிற்கு 13 செண்டும், ராதாகிருஷ்ண ஐயர் வகையறாவிற்கு 13 செண்ட் பாத்தியம் என சொல்லப்பட்டுள்ளது. அதில் சீதாராம ஐயரின் வாரிசு வகையறாக்களும், ராதா கிருஷ்ண ஐயரின் வாரிசு வகையறாக்களும் சேர்ந்து 1ம் வாதிக்கு 2006ம் வருடம் பொது அதிகார ஆவணம் எழுதி கொடுத்ததாக சொல்லப்பட்டுள்ளது. அந்த பொது அதிகார பத்திரத்தை நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யவில்லை. அதேபோல் மனுதாரர் மனு அபிடவிட்டில் சொல்லியதுபோல் இராம் ஐயருக்கு பாத்தியமான 39 செண்டில் 26 செண்டுக்குதான் 2006ம் வருடம் பொது

அதிகார ஆவணம் கொடுக்கப்பட்டதா? இல்லை மொத்த சொத்தான 39 செண்டிற்கும் கொடுக்கப்பட்டதா என்பதை மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் தெளியபடுத்தவில்லை.

7. அடுத்ததாக, மனு அபிடவிட் பாரா 4ல் ராம் ஐயரின் வாரிசான ராதாகிருஷ்ணன் என்பவரின் வாரிசுகளான VR.ஈஸ்வரலால் மற்றும் VR.ராமையன் ஆகியோருக்கு தாவா சொத்தில் 13 செண்ட் உள்ளதாகவும், அதில் VR.ஈஸ்வரலாலுக்கு பாத்தியமான பாதி 6.5 செண்டை பொறுத்து அவரது வாரிசு வகையறாக்கள் ஆவண எண்.1140/2021 மூலம் 1ம் வாதிக்கு கிரையம் கொடுத்ததாக சொல்லப்பட்டுள்ளது. அந்த ஆவணத்தையும் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யவில்லை.

ஆனால் மனுதாரர்கள்/வாதிகள் மனு அபிடவிட்டில் பிரிக்கப்படாமல் உள்ள மொத்த சொத்தில் சட்டத்திற்கு புறம்பாக பிரதிவாதி 13 செண்டை அடைந்து தாவா சொத்தின் சுவற்றினை damage செய்வதாகவும், சொத்தின் முகப்பு பகுதியை இடித்து விட்டு படிக்கட்டு கட்ட முயற்சி செய்வதாகவும் சொல்லப்பட்டுள்ளது. அதேவேளையில் பிரிக்கப்படாத மொத்த சொத்தில் மனுதாரர்கள்/வாதிகள் எவ்வாறு ராதாகிருஷ்ண ஐயரின் வாரிசான VR.ஈஸ்வரலால் வாரிசுகள் வகையறாவிடமிருந்து 6.5 செண்டை 2001ம் ஆண்டு கிரையம் பெற்றனர் என்பதற்கு மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் எந்த விளக்கமும் இல்லை.

8. அதேபோல் மனு அபிடவிட் பாரா 4ல் ராம் ஐயரின் மற்றொரு வாரிசான சீதாராம ஐயரின் வாரிசு VS.ராம மூர்த்தி ஆவார். அவரது ஒரே மகனான VSR.மோகன்லாலுக்கு 13 செண்ட் பாத்தியம் என்றும், VSR.மோகன்லால் இறந்து விட்டதால் அவரது மனைவி VSRM.சந்திரா 2ம் வாதிக்கு ஆவண எண்.414/2021 மூலம் பொது அதிகார ஆவணம் கொடுத்ததாக சொல்லப்பட்டுள்ளது. அந்த பொது அதிகார ஆவணத்தை நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யவில்லை. அந்த பொது அதிகார ஆவணம் 13 செண்டுக்கு மட்டும் கொடுக்கப்பட்டதா? இல்லையா? என்பதை மனுதாரர்கள்/வாதிகள் அந்த ஆவணத்தை தாக்கல் செய்து தெளியப்படுத்தவில்லை.

அதேபோல் மனு அபிடவிட் பாரா 5 ல், தாவா சொத்தான 39 செண்டும் முழுவதும் 2006 ம் வருடத்தில் இருந்தே பாகம் பிரிக்கப்படாமல் ராம் ஐயரின் வழி வாரிசுகளுக்கிடையே அனுபவம் செய்து வருவதாக சொல்லப்பட்டுள்ளது. ஆனால் அதற்கு முரண்பட்டு மனு அபிடவிட் பாரா 4 ல் VR.ஈஸ்வரலால் வாரிசுகளிடமிருந்து ஆவண எண்.1140/2021 மூலம் 1 ம் வாதி கிரையம் பெற்றுள்ளதாக சொல்லப்பட்டுள்ளது. மனுதாரர்கள்/வாதிகளின் கட்சிப்படியே தாவா சொத்தான 39 செண்ட் முழுவதும் பாகம் பிரிக்கப்படாமல் கூட்டாக இராம் ஐயரின் வழி வாரிசுகள் அனுபவித்து வந்ததிருந்தால் மனுதாரர்கள்/1 ம் வாதி எதனடிப்படையில் VR.ஈஸ்வரலால் வாரிசுகளுக்கு பாத்தியப்பட்ட 6.5 செண்டை மட்டும் கிரைய ஆவணம் மூலம் பெற்றார்கள் என்பதற்கு எந்த விளக்கமும் இல்லை. எனவே தாவா சொத்தினை ராம் ஐயரின் வழி வாரிசு வகையறாக்கள் பிரிக்கப்படாமல் கூட்டாக அனுபவம் செய்து வரப்படுகிறது என மனுதாரர்கள்/வாதிகள் கூறியிருப்பது ஏற்றுக்கொள்ளக்கூடியதாக இல்லை.

அதேபோல் மனு அபிடவிட் Pleadings ல் ராம் ஐயரின் மற்றொரு வாரிசான ராஜகோபால ஐயரின் வாரிசுகளுக்கு தாவா சொத்தான 39 செண்டில் பாத்தியமான 13 செண்ட் நிலத்தை பொறுத்து எதுவும் சொல்லப்படவில்லை. அதேவேளையில் எதிருரையில் எதிர்மனுதாரர் ராம் ஐயரின் மற்றொரு வாரிசான ராஜகோபால ஐயருக்கு தாவா சொத்தில் பாத்தியமான 13 செண்டை அவரது மகனின் மனைவியான VN.சந்திரா 16.07.2009 ம் தேதியில் ஆவண எண்.1038/2009 மூலம் எதிர்மனுதாரர்/பிரதிவாதிக்கு கிரையம் கொடுத்ததாக சொல்லியுள்ளார்.

மேலும் 1 ம் வாதி 2006 ம் ஆண்டு ஏற்பட்ட பொது அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில், இந்த எதிர்மனுதாரர் மேற்படி VN.சந்திராவிடமிருந்து கிரையம் பெற்ற சொத்து செல்லாது என பரிகாரம் கேட்டும், உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரியும் அ.வ.எண்.8/2011 வழக்கு இந்நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்து 1 ம் வாதிக்கு ஆதரவாக ஒருதலைபட்ச உத்தரவு ஏற்பட்டதாக சொல்லப்பட்டுள்ளது.

எனவே எதிர்மனுதாரர் தாவா சொத்தில் ராஜகோபால ஐயரின் வாரிசுகளுக்கு பாத்தியப்பட்ட 13 செண்டை 2009 ம் ஆண்டு கிரையம் வாங்கிய விபரம் இந்த

வழக்கினை தாக்கல் செய்வதற்கு முன்பே மனுதாரர்கள்/1ம் வாதிக்கு (Knowledge) இருந்துள்ளது. இதுசம்மந்தமாக மனு அபிடவிட் சங்கதிகளில் எதுவும் சொல்லவில்லை. எனவே மனுதாரர்கள்/1ம் வாதி சுத்தமான கரத்துடன் (clean hand) நீதிமன்றத்தை அனுகவில்லை என்பது தெளிவாகிறது.

9. தாவா சொத்தில் மனுதாரர்கள்/வாதிகள் அனுபவம் செய்து வந்ததற்கு எந்தவொரு ஆவணங்களும் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யவில்லை. அதேபோல் மனு அபிடவிடில் எதிர்மனுதாரர் 19.05.2022ம் தேதி தாவா சொத்தின் முன் பக்கத்தை சட்டத்திற்கு புறம்பாக படிக்கட்டு கட்டி மாற்ற முயற்சித்ததாக சொல்லப்பட்டுள்ளது. அதனை நிரூபிக்கும் விதமாக ஆவணங்கள் எதுவும் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யவில்லை.

இந்த மனுவில் மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் தாக்கல் செய்த ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்கையில், ம.சா.ஆ.1 Memorandum of understanding ஆகும். அந்த ஆவணத்தில் தாவா சொத்தான 39 செண்ட் சர்வே எண்.627/732ல் இருப்பதாகவும், அந்த சொத்தினை பெரியசாமி என்பவர் seller என்ற முறையிலும், மனுதாரர்கள்/வாதிகள் வாங்குபவர்கள் (purchaser) என்ற முறையிலும் இருப்பதாக சொல்லப்பட்டுள்ளது. ராம் ஐயரின் வாரிசுகள் வழி வகையறாக்களுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தினை பெரியசாமி என்பவர் மனுதாரர்கள்/வாதிகளுக்கு விற்பனை செய்வதற்கு எந்த வழியில் அதிகாரம் வந்தது என்பதை மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தரப்பில் அபிடவிட்டில் தெளிவுபடுத்தவில்லை.

மேலும் மனு தபசில் சொத்தாக TS.No.135/1 ல் 39 செண்ட் என சொல்லப்பட்டுள்ளது. ஆனால் மேற்படி ம.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் தபசில் விபரத்தில் சர்வே எண்.627/732 என கண்டுள்ளது. அதேவேளையில் சி.ஆர் புல எண்.627/732ல் எதிர்மனுதாரர் பெயரில் 13 செண்டுக்கு பட்டா மாறுதல் உத்தரவு ஏற்பட்டுள்ளது. அது எ.ம.சா.ஆ.1 ஆகும். அதேபோல் எ.ம.சா.ஆ.2 மின்சார கட்டணம் செலுத்தியதற்கான

ரசீதுகள் அதுவும் எதிர்மனுதாரர் பெயரில் ஏற்பட்டுள்ளது. எனவே மேற்படி ஆவணங்கள் தாவா சொத்தில் 13 செண்டு எதிர்மனுதாரரின் சட்டப்படியான அனுபவத்தில்தான் இருந்து வருகிறது என்பதை அனுமானிக்க முடிகிறது. எனவே மனு அபிடவிட் பாரா 6 ல் எதிர்மனுதாரர் 13 செண்டை எவ்வித உரிமையும் இல்லாமல், சட்டத்திற்கு புறம்பாக ஆக்கிரமித்து அனுபவம் செய்துள்ளார் என மனுதாரர்கள்/வாதிகள் சொல்லியிருப்பது ஏற்றுக்கொள்ளக் கூடியதாக இல்லை.

13. மேலும் மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்றம் கீழமை நீதிமன்றம் இடைக்கால உறுத்துகட்டளை வழங்கும்போது கீழ்கண்ட சங்கதிகளை கருத்தில் எடுத்துக் கொள்ள வேண்டும் என்று **Seema Arshad zaheer Vs. Municipal Corporation of creater Mumbai 2006 (5) SCC 282** என்ற முன்தீர்ப்புரையில் கீழ்க்கண்டவாறு சொல்லப்பட்டுள்ளது.

"The Discretion of the court is exercised to grand a temporary injunction only when the following requirements are made out by the plaintiff :

(i) Existence of a prima facie case as pleaded, necessitating protection of the plaitiffs rights by issue of a temporary injunction:

(ii) When the need for protection of the plaintiffs rights is compared with or weight against the need for protection of the defendants rights or likely infringement of the defendants rights, the balance of convenience tilting in favour of the plaintiff: and

(iii) Clear possibility of irreparable injury being caused to the plaintiff if the temporary injunction is not granted. In addition, temporary injunction being an equitable relief, the discretion to grant such relief will be exercised only when the plaintiffs conduct is free from blame and he approaches the court with clean hands." என சொல்லப்பட்டுள்ளது.

மேற்கண்ட முன்தீர்ப்பை கவனத்தில் கொண்டு இம்மனுவில் சொல்லப்பட்ட சங்கதிகளை பரிசீலனை செய்யும்போது தாவா சொத்தான 39 செண்டும் பிரிக்கப்படாமல் கூட்டாக அனுபவம் செய்து வருவதாக கூட்டனுபவத்தை நிரூபிக்கும் விதமாக மனுதாரர்கள்/1ம் வாதி தரப்பில் ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்யவில்லை. அதேவேளையில் தாவா சொத்தில் ராதாகிருஷ்ண ஐயரின் வாரிசான VR.ஈஸ்வரலால்

வாரிசுகளிடமிருந்து 1ம் வாதி 2021ம் வருடம் ஆவண எண்.1140/2021 மூலம் 6.5 சென்டை கிரையம் பெற்றுள்ளார். தாவா சொத்து கூட்டனுபவத்தில் இருந்தால் 1ம் வாதி எதனடிப்படையில் தனித்து அந்த சொத்தை மட்டும் கிரையம் பெற்றிருக்க முடியும். அதேபோல் இந்த மனுவில் தாவா சொத்தான 39 செண்ட் முழுவதற்கும் உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரப்பட்டுள்ளது. அதேபோல் ராம் ஐயரின் வாரிசான ராஜகோபால ஐயரின் வாரிசுகளுக்கு தாவா சொத்தில் பாத்தியப்பட்ட 13 செண்ட்டினை பொறுத்து மனு அபிடவிட்டில் எந்த சங்கதியும் சொல்லவில்லை. அதேபோல் 1ம் வாதி இந்த நீதிமன்றத்தில் அ.வ.எண்.8/2011 தாக்கல் செய்து அந்த வழக்கில் எதிர்மனுதாரர் ராஜகோபால ஐயர் மகனின் மனைவியான V.N.சந்திராவிடமிருந்து கிரையம் பெற்ற 13 சென்டை பொறுத்து செல்லாது பரிகாரம் கோரியுள்ளார். அந்த விபரங்கள் பற்றி மனு அபிடவிட்டில் எதுவும் சொல்லவில்லை. எனவே தாவா சொத்தான மொத்தம் 39 செண்டும் மனுதாரர்கள்/வாதிகளுக்கு எந்த வழியில் உரிமைபட்டது என்று தெளிவுபடுத்தாமல் மொத்த சொத்தை பொறுத்து இந்த மனுவில் இடைக்கால உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரியிருப்பது கிடைக்கத்தக்கதல்ல என இந்த நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

12. இந்நிலையில் இந்த வழக்கு நிலுவையில் இருக்கும்போது மனுதாரர்கள்/வாதிகளுக்கு தபசில் சொத்து முழுவதும் கூட்டு அனுபவத்தில் உள்ளது என்று கருதி, தற்காலிக உறுத்துகட்டளை பரிகாரம் வழங்கினால், ஒருவேளை வழக்கின் இறுதியில் மனுதாரர்கள்/வாதிகள் சொன்னபடி தாவா சொத்து கூட்டு அனுபவத்தில் இல்லை என தீர்மானிக்கப்பட்டால், தபசில் சொத்தில் 13 சென்டை கிரையம் பெற்று அனுபவத்து வரும் எதிர்மனுதாரர்/பிரதிவாதிக்கு ஏற்படக்கூடிய இழப்பு அதிகமாகும். அதேவேளையில் மனுதாரர்கள்/வாதிகளுக்கு ஆதரவாக உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்கப்படாமல்போனால் அவர்களுக்கு எந்தவொரு கடுமையான இழப்பும் ஏற்படப்போவதில்லை. ஏனெனில், மனுதாரர்கள்/வாதிகள் தபசில் சொத்து முழுவதும் உரிமை பெற்று கூட்டு அனுபவம் செய்து வருகிறார்கள் என்று முதன்மை தோற்ற வழக்கு இருப்பதாக நிரூபிக்கவில்லை. மேலும் மனு அபிடவிட் சங்கதிகளிலிருந்து இருந்து தபசில் சொத்தில் எதிர்மனுதாரர்/பிரதிவாதி சேதம்

செய்ததாகவோ, சொத்தின் அமைப்பினை மாற்றியதாகவோ, சுவற்றின் அம்சத்தினை மாற்றியதாகவோ சொல்லப்பட்டுள்ளது அந்த ஆவணங்கள் மூலம் நிரூபிக்கவில்லை.

எனவே, மேற்படி பரிசீலனைகளில் இருந்து மனுதாரர்கள்/வாதிகளுக்கு ஆதரவாக முதன்மை நோக்கு வழக்கும், சமநிலை நோக்கு வாய்ப்பும், ஈடு செய்ய இயலாத இழப்பும் இல்லை என முடிவு செய்து மனுதாரர்கள்/வாதிகள் கோரியுள்ளபடி இடைக்கால உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

முடிவாக,

மனு தள்ளுபடி செய்து உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

இந்த உத்தரவானது என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, பின்பு என்னால் பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு, இன்று 2023-ஆம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 06 ஆம் நாள் இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

S ILAYA RAJA
Digitally signed by S ILAYA RAJA
Date: 2023.04.06 17:05:46 -0300

மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும்
நீதித்துறை நடுவர்,
இராமேஸ்வரம்.

<u>மனுதாரர் தரப்பு சாட்சி</u> :- இல்லை

<u>மனுதாரர் தரப்பு சான்றாவணம்</u> :-

ம.சா.ஆ.1	05.01.2006 ம் தேதியிட்ட ஒப்பந்த பத்திரம்

<u>எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பு சாட்சி</u> :- **இல்லை**

<u>எதிர்மனுதாரர் தரப்பு சான்றாவணம்</u> :-

எ.ம.சா.ஆ.1	06.01.2020 ம் தேதியிட்ட பட்டா மாறுதல் உத்தரவு நகல்
எ.ம.சா.ஆ.2	22.08.2022 ம் தேதியிட்ட மின் கட்டண ரசீது நகல்

S ILAYA RAJA
Digitally signed by S ILAYA RAJA
Date: 2023.04.06 17:05:33 -0300

மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும்
நீதித்துறை நடுவர்,
இராமேஸ்வரம்.