2 வது கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், திருநெல்வேலி

முன்னிலை : **திருமதி. ஆர்.எல். பிரியதர்ஷினி, பி.ஏ., பி.எல்.,**

2 வது கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
திருநெல்வேலி.

2026 ம் ஆண்டு பிப்ரவரி மாதம் 23 ம் நாள் திங்கள்கிழமை

I.A.No.2/2025 in O.S.No. 174/2025

செல்லம்மாள் ...மனுதார்/வாதி

/Vs/

1) நம்பி நாச்சியார்
2) மகாராஜன்
3) மாரிமுத்து
4) செல்லப்பாண்டி ...எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள்

இம்மனு என்முன்பாக 02.12.2025 அன்று இறுதி விசாரணைக்கு வந்த போது மனுதாரர் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.R.,இராமகிருஷ்ணன் அவர்கள் முன்னியாகியும், எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.S.விஜய் ஆனந்த் அவர்கள் முன்னிலையாகியும், இருதரப்பு வாதங்களையும் கேட்டும், ஆவணங்களையும் ஆராய்ந்து இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

உத்தரவு

2 மற்றும் 3 வது தபசில் சொத்தை மனுதாரர் அமைதியாக அனுபவித்து வருவதை இந்த எதிர்மனுதாரர்களோ, அவரது வகையாட்களோ, முகவர்களோ அல்லது வேலையாட்களோ யாதொரு இடையூறும் செய்யக்கூடாது என பிரதான வழக்கு முடியும் வரை ஒரு இடைக்கால உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்கும் படியும் அதற்கு அனுசரணையாக மனு முடியும் வரை ஒரு தற்காலிக உறுத்துக்கட்டளை

பரிகாரம் வழங்க உத்தரவிட வேண்டி உரிமையியல் விசாரணை முறை சட்டம் கட்டளை 39 விதி 1ன் கீழ் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2) மனுவின் சுருக்கம்

2.1) பிராது 1வது தபசில் சொத்து மனுதாரர் 19.03.1984ம் தேதியிட்ட கிரைய பத்திரம் மூலம் சங்கரம்மாள் என்பவரிடமிருந்து கிரையம் பெற்று அனுபவம் செய்து வருகிறார். மனு 1வது தபசில் சொத்து மொத்தம் 3 அயிட்ட சொத்துக்களாக உள்ளது. அதில் 1வது தபசில் 1அயிட்ட சொத்து மனுதாரர் குடியிருந்து வரும் வீடாகும். 1வது தபசில் 2வது அயிட்ட சொத்து 1வது அயிட்ட சொத்தின் தெற்கு பக்கமுள்ள முற்ற மனையாகும். மனு 1வது அயிட்ட வீட்டிற்கு மனுதாரர் பெயரில் வரிவிதிப்பு ஏற்பட்டு மனுதாரர் தீர்வை செலுத்தி வருகிறார். மனு 1வது தபசில் 3வது அயிட்ட சொத்து பொது கக்கூஸ் மனையாகும்.

2.2) பிராது 1ம் தபசில் சொத்தை கிரையம் பெற்ற போது மனுதாரர் பிராது 2ம் அயிட்ட சொத்தான பொது முற்ற மனையில் பிரிவின்றி பாகத்தை சங்கரம்மாளிடமிருந்து கிரையம் பெற்றார். மேற்படி பொது முற்ற மனையை பிரித்து சங்கரம்மாள் மற்றும் மனுதாரரால் 1988ம் வருடம் ஜனவரி மாதம் பொது சுவர் கட்டப்பட்டது. அதன்பின் மேற்படி பிரிவினை செய்தது குறித்து 23.07.1988 அன்று பாக உடன்படிக்கை மனுதாரரும் சங்கரம்மாளும் செய்து கொண்டார்கள். அதில் மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்ட வடபாக முற்ற மனை இந்த வழக்கில் மனு 1ம் தபசில் 2ம் அயிட்ட சொத்தாக காட்டப்பட்டுள்ளது.

2.3) மேற்படி சங்கரம்மாளும் அவரது வாரிசுகளும் சேர்ந்து மனு 1ம் தபசில் 2ம் அயிட்ட சொத்திற்கு தென் பகுதியில் உள்ள சொத்தை 11.4.2001ம் தேதி என்று 1ம் எதிர்மனுதாரருக்கு கிரையம் செய்து கொடுத்தார். ஆனால் அந்த ஆவணத்தில் 2அயிட்ட முற்ற மனையில்

பிரிவின்றி பேர் பாதி பாத்தியம் என தவறாக காட்டி கிரையம் செய்து கொடுத்துள்ளார். 1ம் தபசில் 2ம் அயிட்ட முற்ற மனையில் தென்பக்கம் மனுதாரர் மற்றும் சங்கரம்மாள் சேர்ந்து ஒரு பொதுசுவரை கட்டி வடபகுதி சுவரை மனுதாரரும் தென்பகுதியில் எதிர்மனுதாரர்களும் வெள்ளையடித்து பராமரித்து வருகிறார்கள்.

2.4) மனு 1ம் தபசில் 1ம் அயிட்ட வீடு மழையின் காரணமாக 2015ம் ஆண்டு இடிந்துவிழுந்தது. ஆனால் மனு 2ம் தபசில் சொத்தின் தெற்கு பக்கத்தில் கட்டப்பட்ட பொது சுவர் இன்றுவரை இருந்து வருகிறது. 2024ம் ஆண்டு முதல் வாரத்தில் மனுதாரர் 1ம் தபசில் 1வது அயிட்ட காலிமனையும், 2ம் தபசில் முற்ற மனையையும் சுற்றி சுற்று சுவர் கட்ட துவங்கினார். 2ம் தபசில் முற்ற மனைக்கு கிழக்கு பக்கம் சுவர் கட்டியபோது 1ம் எதிர்மனுதாரர் தகராறு செய்து மேற்படி சுவரை இடித்து தள்ளிவிட்டார்.

2.5) ஆனால் 1வது தபசில் 1அயிட்ட முற்ற மனைக்கும் மனு 2ம் தபசில் முற்ற மனைக்கும் கிழக்கு பக்கம் மனுதாரரால் 3வரிசையில் கட்டப்பட்ட ஹாலோபிளாக் தற்போதும் உள்ளது. 2வது தபசில் முற்ற மனையில் 1ம் மனுதாரருக்கும் பாகம் உள்ளதாகவும் ஆகவே அதை சுற்றி சுற்றுசுவர் கட்டக்கூடாது என 1ம் எதிர்மனுதாரர் தெரிவித்தார். அப்போது தான் மனுதாரருக்கு தெற்கு பக்கம் உள்ள வீட்டை 1ம் எதிர்மனுதாரர் வாங்கியபோது தவறுதலாக அவரது பத்திரத்தில் பொது முற்ற மனை என காட்டப்பட்டுள்ளது மனுதாரருக்கு தெரியவந்தது.

2.6) மனு 1ம் தபசில் 3ம் அயிட்ட கக்கூஸ் மனையானது 1ம் எதிர்மனுதாரருக்கும் மனுதாரருக்கும் கூட்டாக பாத்தியப்பட்டது. கக்கூஸ் மனையை உபயவாதிகள் புழக்கம் இல்லாமல் பூட்டி வைத்ததில் எதிர்மனுதாரர் அவரது வீட்டின் தெற்கு பக்கம் சுவரில் ஒரு சிறிய வாசல்

அமைத்து அதன் வழியாக 3வது தபசில் சொத்தில் சில பழைய சாமான்களை வைத்துள்ளார்கள். மனுதாரரும் சங்கரம்மாளும் சேர்ந்து கட்டிய பொது சுவரை எதிர்மனுதாரர்கள் இடிக்க முற்பட்டார்கள். எனவே எதிர்மனுதாரர்களுக்கு எதிராக தற்காலிக உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி இந்த மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3) எதிருரை சுருக்கம்

3.1) வாதியும் சங்கரம்மாளும் 23.7.1988 அன்று ஏற்படுத்திய பாகப்பிரிவினை ஆவணம் சட்டப்படி செல்லத்தக்கதல்ல. மேற்படி ஆவணம் 28.01.1954ம் தேதியிட்ட செட்டில்மென்ட் ஆவணத்திற்கு விரோதமானது ஆகும். சங்கரம்மாளுக்கு பாகப்பிரிவினை ஆவணம் ஏற்படுத்த எந்த தனிப்பட்ட உரிமையும் இல்லை. 1ம் பிரதிவாதி 11.4.2001ம் தேதியன்று சங்கரம்மாள் மற்றும் அவரது வாரிசுகளிடமிருந்து தகுந்த பிரதிபிரயோஜனத்தின் அடிப்படையில் கிரையம் பெற்று அனுபவம் செய்து வருகிறார்.

3.2) பிராது 3ம் தபசில் சொத்தை கூட்டாக அனுபவம் செய்வதற்கு அசவுகரியமான சூழ்நிலை இருந்து வந்ததாலும் மேற்படி கக்கூஸ் மனையானது 1ம் பிரதிவாதியின் வீட்டோடு இருந்ததாலும் 1ம் பிரதிவாதி கிரையம் பெற்ற காலத்திலிருந்தே வாதியும், பிரதிவாதியும் வசதிக்கேற்ப பேசிக்கொண்டதில் 3ம் தபசில் சொத்தானது பிரதிவாதிகளின் தனித்த அனுபவத்தில் கடந்த 24 வருடங்களாக இருந்து வருகிறது. மேலும் அசல் வழக்கு காலவரையறை சட்டத்தால் பாதிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே இந்த மனுவை தள்ளுபடி செய்யப்படவேண்டும்.

4) இம்மனுவில் தீர்வுக்குரிய பிரச்சினை யாதெனில், மனுதாரர் தாக்கல் செய்த இந்த மனு அனுமதிக்கத்தக்கதா? என்பதாகும்.

5) மனு, எதிருரை வழக்கு ஆவணங்கள் பரிசீலனை செய்யப்பட்டது.

6) மனு 1ம் தபசில் 1ம் அயிட்ட சொத்து மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பதை எதிர்மனுதாரர் மறுக்கவில்லை. மனுதாரர் மற்றும் சங்கரம்மாள் ஆகியோர் பிராது 2ம் அயிட்ட சொத்து மற்றும் பிரதிவாதியின் சொத்திற்கிடையே 1988ம் ஆண்டு கட்டப்பட்டதாக கூறப்பட்டது. மேலும் சங்கரம்மாள் மற்றும் வாதிக்கு இடையே பொது முற்றம் தொடர்பாக பாகப்பிரிவினை 1988ம் ஆண்டு ஏற்படுத்தப்பட்டதாக கூறப்பட்டது. 1ம் எதிர்மனுதாரருக்கு சங்கரம்மாள் மற்றும் அவரது வாரிசுகள் 11.4.2001ம் தேதியன்று கிரையம் பெற்று அனுபவித்து வருவதாகவும் எனவே இந்த வழக்கு காலவரையறையால் பாதிக்கப்பட்டு உள்ளதாகவும் பிராது 3ம் தபசில் சொத்தை மனுதாரரின் அனுமதியின் பெயரில் பிரதிவாதிகள் அனுபவித்து வருவதாக கூறப்பட்டது.

7) இந்த மனுவை அனுமதிக்க செய்ய மனு 2 மற்றும் 3 தபசில் சொத்துக்களின் மனுதாரருக்கு அனுபவத்தை பொறுத்து முதல் நோக்கு வழக்கு மனுதாரருக்கு சாதகமாக இருப்பதாகவும், வசதியின் சமநிலை மனுதாரருக்கு ஆதரவாக இருப்பதாகவும், இந்த மனுவை அனுமதிக்காவிட்டால் ஈடுசெய்ய முடியாத இழப்பு ஏற்படும் என்பதாகவும் மனுதாரர் நிரூபிக்க வேண்டும்.

8) பிராது 1ம் தபசில் 1 அயிட்ட சொத்தில் வாதிக்கு அனுபவ உரிமை இருப்பதை நிரூபிக்கும் வகையில் வாதி தரப்பில் சொத்து வரி ரசீது தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆனால் பிராது 1ம் தபசில் 2ம் அயிட்டம் மற்றும் 3 அயிட்ட சொத்துக்களில் அனுபவ உரிமை இருப்பதாக காட்டும் வகையில் எந்த ஆவணங்களும் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை.

9) பிராது 2ம் தபசில் சொத்து 2ம் அயிட்ட சொத்து முற்ற மனையாகும். மனு 2ம் அயிட்ட முற்றமானையானது காலி மனையாக இருப்பதால் உரிமை யாருக்கு உள்ளதோ அவரிடமே மனு 2ம் அயிட்ட

சொத்தின் அனுபவ உரிமை இருப்பதாக எடுத்துக்கொள்ளப்படும், இந்த மனுவில் உரிமையாளருக்கு உள்ளது என்பதை முடிவு செய்ய முடியாது.

10) 1ம் எதிர்மனுதாரரின் கிரைய ஆவணத்தில் மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தையும் சேர்த்து தவறுதலாக மனுதாரர் பெயருக்கு கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்தி கொடுத்ததாக மனுதாரர் தரப்பில் கூறப்பட்ட நிலையில் தரப்பினர்களை விசாரணை செய்வதன் மூலம் மட்டுமே ஏன் அவ்வாறு ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்டது என்பது தெரியவரும். மனு 1ம் தபசில் 1ம் அயிட்டம் மற்றும் 2ம் அயிட்டம் சொத்தில் கிழக்கு பக்க சுவரில் மனுதாரர் சுற்று சுவர் கட்டியதாகவும் அதை எதிர்மனுதாரர்கள் இடித்ததாக நிரூபிக்கும் வகையில் எந்த ஆவணமும் தாக்கல் செய்யவில்லை.

11) மேலும் 1ம் எதிர்மனுதாரரின் ஆவணம் ஏற்படுத்தப்பட்டு சுமார் 24 ஆண்டுகளுக்கு மேல் கடந்துள்ள நிலையில் காலவரையறை சட்டத்தால் இந்த வழக்கு பாதிக்கப்பட்டுள்ளதா? என்பதை கண்டறிய வேண்டும்மெனில் வழக்கை முழுமையாக விசாரணை செய்து அதன் அடிப்படையிலேயே மனுதாரருக்கு மனு தபசில் 2ம் அயிட்ட சொத்தில் அனுபவ உரிமை உள்ளதா? என்பது தெரியவரும்.

12) பிராது 3ம் அயிட்ட சொத்து வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளுக்கு பாத்தியப்பட்ட பொதுவான சொத்து என்று வாதி தரப்பில் ஒப்புக்கொண்டுள்ளதால் கூட்டுரிமையாளருக்கு எதிராக தற்காலிக உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரமுடியாது. எனவே மனுதாரர் மனு 2 மற்றும் 3 தபசில் சொத்துக்களில் அவருக்கு அனுபவ உரிமை இருப்பதாக முதல்நோக்கில் நிரூபிக்கவில்லை. மேலும் இம்மனுவை அனுமதிக்க செய்யவில்லை எனில் மனுதாரருக்கு ஈடுகட்ட முடியாத இழப்பு ஏற்படும் என்பதாகவும் மனுதாரர் நிரூபிக்கவில்லை. எனவே இம்மனுவை தள்ளுபடி செய்ய இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

இறுதியாக,

இம்மனு தள்ளுபடி செய்து உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

இந்த உத்தரவு என்னால் சுருக்கெழுத்தருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் நேரடியாக கணிணியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால் சரிபார்த்து பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு இன்று 2026ம் ஆண்டு பிப்ரவரி மாதம் 23ம் நாள் திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

PRIYADHARSINI RAMAKRISHNAN LISAMMAL

Digitally signed by PRIYADHARSINI RAMAKRISHNAN LISAMMAL
Date: 2026.03.01 11:20:40 +0530

2 வது கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல்
நீதிபதி, திருநெல்வேலி

<u>மனுதாரர் தரப்பு சாட்சி, சான்றாவணங்கள்</u> - இல்லை

<u>எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பு சாட்சி, சான்றாவணங்கள்</u> - இல்லை

PRIYADHARSINI RAMAKRISHNAN LISAMMAL

Digitally signed by PRIYADHARSINI RAMAKRISHNAN LISAMMAL
Date: 2026.03.01 11:20:47 +0530

2 வது கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
திருநெல்வேலி

II A.D.M. Court,Tirunelveli,

I.A.No 2/2025

in O.S.No.174/2025

Draft Order

Dated: 23.02.2026.