சார்பு நீதிமன்றம், போளூர்

முன்னிலை: திரு. கே.எஸ்.திருமணி, பி,ஏ.,பி.எல்., பி.ஜி.டி.பி.எம் &ஐ.ஆர்.,
சார்பு நீதிபதி,

2023–ம் ஆண்டு ஏப்ரல் திங்கள் 05–ம் நாள் புதன்கிழமை

I.A.No:01/2022 in O.S.No: 650/2022

(ஆரணி சார்பு நீதிமன்றம் I.A.No: 118/2020 in O.S.No: 87/2020)

1) சந்திரசேகர பிள்ளை ...மனுதாரர்/வாதி

...எதிர்...

1) T.குணசுந்தரியம்மாள்
2) தயாளன்(எ)தீனதயாளன் ... எதிர்மனுதாரர்கள்/பிரதிவாதிகள்

இம்மனுவானது கடந்த 21.03.2023–ம் தேதியன்று என் முன்பு இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது, மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.S.தனஞ்செழியன் அவர்களும், 1,2 எதிர்மனுதாரர்கள் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.V.C.தினகரன் அவர்களும் முன்னிலையாகி இரு தரப்பு வாதங்களையும், ஆவணங்களையும் பரிசீலனை செய்தும் இந்நீதிமன்றம் இன்று கீழ்க்கண்டவாறு வழங்கிடும்....

ஆணையுரை

இந்த மனுவானது, நீதிமன்ற ஆணையரை நியமனம் செய்து தாவா சொத்தை பார்வையிட்டும், நில அளவையரின் உதவியுடன் அளவீடு செய்தும் அதன் இயற்பியல் தன்மையை குறித்து வரைபடத்துடன் கூடிய விரிவான அறிக்கை தாக்கல் செய்திட உத்தரவு பிறப்பிக்கப்பட வேண்டும் என்று உ.வி.மு.ச. கட்டளை 26 விதி 9 மற்றும் பிரிவு 151–ன் கீழ் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2) மனுதாரரது மனுவின் சுருக்கம்:

மனுதாரர் அசல் வழக்கின் வாதி என்றும், மனுச்சொத்து தனது குடும்பத்துக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்து என்றும் மனுதாரரின் பாட்டனார் அங்கமுத்து பிள்ளையும் அவரது சகோதரர்களும் 12.08.1921 தேதியிட்ட பாக பிரிவினை பத்திரத்தின் படி பாகம் பிரித்து கொண்டதில் தாவா A செடியூல் சொத்து மனுதாரரின் பாட்டனாருக்கு ஒதுக்கப்பட்டதாகவும் அதன் சர்வே எண் 422/3 ல் 0.08 செண்டு என குறிப்பிடப்பட்டு

உள்ளது. மேற்படி சொத்தை தன் வாழ்நாள் வரை அனுபவம் செய்து அவரது வாரிசுதாரரான ஜெயராம பிள்ளை என்பவரை விட்டுவிட்டு 1954 தேதியில் இறந்துவிட்டதால் அச்சொத்தை மேற்படி ஜெயராம பிள்ளை ஆண்டு அனுபவம் செய்து வருவதாகவும் மேற்படி ஜெயராம பிள்ளைக்கு மனுதாரரும் ஒரு ரங்கநாதன் என்பவர் மட்டுமே வாரிசு என்றும் இவர்களை விட்டுவிட்டு 1961 தேதியில் மேற்படி சொத்தை பொறுத்து எவ்வித ஆவணமும் எழுதி வைக்காமல் இறந்துவிட்டதாக குறிப்பிடப் பட்டுள்ளது. பின்னிட்டு 17.09.2003 தேதியில் மேற்படி ரங்கநாதனும் மனுதாரரும் ஒரு பாக பிரிவினை செய்து கொண்டதன்படி A செட்டியூல் சொத்து இந்த மனுதாரருக்கும் B செட்டியூல் சொத்து ரங்கநாதனுக்கும் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளதாக கண்டுள்ளது. இதனை தாவாவுடன் தாக்கல் மாதிரி வரைபடத்தில் A செட்டியூல் சொத்தை ABCD என குறிப்பிட்டுள்ளதாக கண்டுள்ளது. இந்நிலையில் கடந்த 30.11.2006 ல் தாவா C செட்டியூலில் கண்ட சொத்தை 1ம் எதிர்மனுதாரருக்கு கிரையம் கொடுத்துள்ளதாகவும் அவ்வாறு கிரையம் கொடுத்ததுடன் தாவா மாதிரி வரைபடத்தில் AECD என காண்பிக்கப்பட்டுள்ளதாகவும் கண்டுள்ளது. ஆக, மனுதாரருக்கு மேற்சொன்ன 17.09.2003 தேதியிட்ட பாக பிரிவினை படி கிடைக்கப்பெற்ற சொத்தை 1ம் எதிர்மனுதாரருக்கு 1540 சதுர அடி மட்டுமே கிரையம் கொடுதுள்ள நிலையில் மீதமுள்ள 202 சதுர அடி கொண்ட இடம் இந்த மனுதாரர் கடை கட்டும் நோக்கத்திற்காக நிறுத்தி வைத்துள்ளதாகவும் அச்சொத்தை பொறுத்து 1ம் எதிர்மனுதாரருக்கும் எவ்வித உரிமையும் இல்லை என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இந்த மனுதாரர் 1ம் எதிர்மனுதாரருக்கு கொடுக்கப்பட்ட கிரையத்தின் படி கண்ட சொத்தை 2ம் எதிர்மனுதாரருக்கு இரும்பு கடை வைத்துக்கொள்ள வாடகைக்கு விட்டுள்ளார் என்றும் ஆனால் அவர் தனக்கு பாத்தியப்பட்டதாக சொல்லப்படும் 202 சதுர அடி அளவுள்ள இடத்தையும் சேர்த்து பயன்படுத்தி வருவதாக தனக்க தெரியவந்துள்ளதன் பெயரில் அது குறித்து கேட்ட போது கடந்த ஒன்னறை ஆண்டு காலமாக 2ம் எதிர்மனுதாரர் சட்டத்திற்கு புறம்பாக ஆக்கிரமித்து ஒரு செட்டு அமைத்துள்ளதாகவும், அவரது செயலானது சட்டத்திற்கு புறம்பானது என்பதால் மேற்படி சொத்தை பொறுத்து உரிய

சர்வேயர் மூலம் அளவீடு செய்து ஆக்கிரமிப்பு செய்துள்ள மேற்படி சொத்தை தனக்கு திருப்பு ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும் என்பதற்காக மேற்படி சொத்தின் விவரம் குறித்த சங்கதியை நில அளவையரின் உதவியுடன் அளவீடு செய்து அதன் இயற்பியல் தன்மை குறித்து அறிக்கை மற்றும் விரைபடம் தாக்கல் செய்ய நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்யப்பட வேண்டும் என்று இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3) எதிர்மனுதாரர்களின் எதிருரையின் சுருக்கம்:

குறிப்பிட்டு இம்மனுவிற்கு என்று தனியாக எதிருரை எதுவும் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை, அசல் வழக்கில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட எதிர்வழக்குரை சங்கதியையே இம்மனுவிற்கான எதிருரையாக பாவித்து கொள்ளும் படி குறிப்பாணை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன்படி, மனுதாரரின் தரப்பில் சொல்லப்பட்ட மனுவில் கண்டுள்ள சங்கதிகள் அனைத்தும் பொய்யானது என்பதோடு அதனை மனுதாரரே நிரூபணம் செய்யப்பட வேண்டும் என்று கண்டுள்ளது. தாவா சொத்தும் ஏனைய சொத்தும் ஆதியில் ஒரு ஜெயராம பிள்ளை மகன்களான வாதி சந்திரசேகர் பிள்ளை, ஜெகநாதன் ஆகியோருக்கு பாத்தியப்பட்டு, 17.09.2003 தேதியில் ஏற்பட்ட பாக பிரிவினை படி அவரவர்கள் அனுபவித்து வந்த ஆதாவது 7.41 செண்டு இடமானது 3705 சதுர அடி மட்டுமே உள்ள நிலையில் மனுதாரரும் அவரது சகோதரரும் தவறான முறையில் 0.04 செண்டு ஒதுக்கீடு செய்துள்ளதாகவும், அதன் படி வாதியின் பாகம் 1615 சதுர அடி இடம் மட்டுமே சரியான அளவீடு என்றும் அதனை 1ம் பிரதிவாதி 30.11.2006 ல் சர்வேயரின் உதவியுடன் ஆவணங்களின் அடிப்படையில் அளவீடு செய்து சரியான சக்குபந்தியுடன் சர்வே எண் 422/3 ல் தாவா C செட்டியூல் சொத்தை கிரையம் கொடுப்பதாக கண்டுள்ளது. இந்நிலையில், தவறான ஏற்படுத்திக்கொண்ட பாக பிரிவினை பத்திரத்தில் கண்ட படி தாவா சர்வே எண்ணில் மீதி இடம் இருக்கும் என்ற யூகத்தில் இந்த தாவா தாக்கல் செய்து இருப்பதாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மேலும், 2ம் எதிர்மனுதாரர் கடந்த 2009ம் ஆண்டில் இருந்து தாவா C செட்டியூல் சொத்தில் கடையை வாடகைக்கு எடுத்து சுமார் 10 ஆண்டுகளுக்கு மேலாக வாடகைதாரராக எந்தவித இடையூறும் இன்றி அனுபவம் செய்து வந்ததாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

எனவே, மேற்சொன்ன சர்வே எண்ணில் மனுதாரருக்கு மீதி இடம் உள்ளதாக குறிப்பிட்டு தாக்கல் செய்யப்பட்ட அசல் வழக்கு குறித்து தாவா B செட்டியூல் சொத்தில் உள்ள சக்குபந்தி வாதியின் வழக்கிற்கு மாறுபட்டுள்ளதாகவும், 1ம் பிரதிவாதியும் எதிர்வழக்குரை சங்கதியின் படி அவருக்கு ஒதுக்கப்பட்ட சொத்தின் சர்வே எண்ணில் மீதி இடம் 75 சதுரஅடி உள்ளது எனில் அது அவரது சகோதரர் ரங்கநாத பிள்ளை அனுபவித்து வரும் தாவா சொத்திற்க தெற்கே அமைந்துள்ள காலி மனை மற்றும் கடை ஆகியவற்றில் இருக்கலாம். எனவே, மனுதாரர் தாவா சொத்துகளில் ஏதேனும் மீதி இடம் இருக்கும் என எண்ணி இருந்தால் அது சம்பந்தமாக நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்து, அளவீடு செய்து உண்மை நிலவரம் கண்டு இருக்கு கூடும். எனவே, மனுதாரர் தாக்கல் செய்துள்ள இம்மனுவின் மூலம் எவ்வித பயனும் ஏற்பட போவதில்லை என்பதால் மேற்படி மனு தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும் என மறுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது.

4) இருதரப்பும் கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டது.

5) இம்மனுவில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டிய பிரச்சனை என்னவெனில், இம்மனு அனுமதிக்கத்தக்கதா? இல்லையா? என்பது தான்.

6) <u>பிரச்சனைக்கான தீர்வு:</u>

இருதரப்பிலும் எடுத்துரைக்கப்பட்ட மேற்படி சங்கதிகளை இந்நீதிமன்றம் தீர பரிசீலனை செய்ததில், மனுதாரரின் தரப்பில் எதிர்மனுதாரருக்கு எதிராக விளம்புகை மற்றும் சுவாதீன ஒப்படை பரிகாரம் கோரி அசல் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளதாக தெரிய வருகிறது. தாவா சொத்து 12.08.1921 தேதியிட்ட மனுதாரரின் பாட்டனார் அங்கமுத்து பிள்ளைக்கு பாக பிரிவினை மூலம் ஒதுக்கப்பட்ட சொத்து என்றும் பின்னிட்டு அச்சொத்தை பொறுத்து மேற்படி அங்கமுத்து பிள்ளை ஜெயராம பிள்ளை மற்றும் ரங்கநாதன் என்பவர்களை வாரிசுகளாக விட்டு 1954 தேதியில் எந்த ஒரு ஆவணமும் எழுதி வைக்காமல் இறந்து விட்டதாகவும் பின்பு இதில் ஜெயராம பிள்ளை அவரது ஒதுக்கப்பட்ட சொத்தை பொறுத்து எந்த ஒரு ஆவணமும் எழுதி வைக்காமல் 1961ல் இறந்துவிட்டதால் அவரது வாரிசுகள் என்ற முறையில் மனுதாரரும் அவரது

சகோதரர் ரங்கநாத பிள்ளையும் மேற்படி சொத்தை பொறுத்து 19.07.2003 தேதியில் ஒரு பாக பிரிவினை பத்திரம் ஏற்படுத்தி அதன்படி A செட்டியூல் சொத்தாக குறிப்பிட்ட சொத்து மனுதாரருக்கும் B செட்டியூல் சொத்தாக குறிப்பிட்டு சொத்து ரங்கநாதனுக்கும் பாகமாக ஒதுக்கப்பட்டு அதன் படி சரவே எண் 422/3ல் 0.04 செண்டு விஸ்தீரணம் உள்ள இடம் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டதாகவும் பின்பு 30.11.2006ல் மனுதாரர் C செட்டியூலில் கண்ட சொத்தை 1ம் மனுதாரருக்கு 1540 சதுர அடி உள்ள இடத்தை கிரையம் கொடுத்துள்ளதாகவும், மீதம் உள்ள 202 சதுர அடி தன்வசமே மனுதாரர் வைத்துக்கொண்டதாக எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. பின்னிட்டு 30.11.2006 தேதியில் 1ம் பிரதிவாதி மேற்சொன் C செட்டியூல் சொத்தை 2ம் பிரதிவாதிக்கு கடை வைத்து கொள்ள வாடகைக்கு விடப்பட்ட நிலையில் அவர் மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்ட மேற்சொன்ன இடத்தையும் சேர்த்து சட்டத்திற்கு புறம்பாக அனுபவம் செய்து வருவதாக எடுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளது. ஆக, மேற்சொன்ன இடத்தை நில அளவையர் மூலம் அளவீடு செய்து அதன் இயற்பியல் தன்மை குறித்த வரைபடத்தை தாக்கல் செய்திட நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்யப்பட வேண்டி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளதாக தெரிய வருகிறது. எதிர்மனுதாரர் தரப்பிலே மேற்சொன்ன மனுவினை பொறுத்து தனிப்பட்ட எதிருரை தாக்கல் செய்யாமல் அசல் வழக்கிற்கான எதிர்வழக்குரையே மேற்சொன்ன மனுவிற்கான எதிருரையாக பாவித்து கொள்ள வேண்டி குறிப்பாணை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன்படி எதிர்வழக்குரையில் கண்டுள்ள சங்கதியின் படி 17.09.2003 தேதியிட்ட பாக பிரிவினை பத்திரத்தின் படி கண்டுள்ள இடத்தின் விஸ்தீரணம் 3705 சதுர அடி மட்டுமே என கண்டுள்ள நிலையில் மனுதாரரும் அவரது சகோதரரும் தலா 4 செண்டு வீதம் அளவினை குறிப்பிட்டு தாக்கல் செய்யப்பட்ட சங்கதி தவறு என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. ஆக, மனுதாரருக்கு அவரது பாகமாக 1615 சதுர அடி மட்டுமே உள்ள நிலையில் 30.11.2006 தேதியிட்ட ஆவணத்தின் படி சர்வே எண் 422/3ல் C செட்டியூல் சொத்தை கிரையம் கொடுப்பதாக கூறி அதில் கிரையம் கொடுத்தது போக மீதி இடம் தனக்கு உள்ளதாக மனுதாரர் கூறிய சங்கதி தவறானது என்பதாலும், தாவா C செட்டியூல் சொத்தில்

தொடர்ந்து 10 ஆண்டுகளுக்கு மேலாக வாடகைக்கு எவ்வித இடையூறும் இன்றி அனுபவம் செய்து வருவதால் மேற்படி மனு தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும் என மறுத்துரைக்கப்பட்டுள்ளதாக தெரிய வருகிறது.

இருதரப்பு சங்கதிகளையும் தீர பரிசீலிததில் தாவா சொத்துகள் 12.08.1921 தேதியிட்ட பாக பிரிவினை பத்திரத்தின் படியும் அதன் பின்னிட்டு 17.09.2003 தேதியிட்ட பாக பிரிவினை பத்திரத்தின் படியும் அப்பத்திரத்தின் அடிப்படையில் 30.11.2006 தேதியில் ஏற்பட்ட கிரைய பத்திரத்தின் படியும் தாவா சொத்தின் விஸ்தீரணம் சரியான அளவு உள்ளதா? அல்லது இல்லையா? என்பது குறித்த விவரத்தையும், 30.11.2006 தேதியிட்ட கிரையத்திற்கு பிறகு மனுதாரருக்கு 202 சதுர அடி விஸ்தீரணம் உள்ள இடம் கைவசம் உள்ளதா? என்பதையும் நீதிமன்ற ஆணையர் நியமனம் செய்து நில அளவையரின் உதவியுடன் அளவீடு செய்து தாவா சொத்துகளின் அமைவிடத்தில் உள்ள இயற்பியல் தன்மை குறித்த விவரத்தை அறிந்து கொள்வதால் எதிர்மனுதாரருக்கு பெருத்த இழப்பு ஏதும் ஏற்பட போவதில்லை என இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது. ஆக, அதுமட்டுமின்றி மனுதாரரது மனுவில் சொல்லப்பட்டவாறு மனுச்சொத்தை நில அளவையரின் உதவியுடம் அளவீடு செய்து அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்யப்படுவதால் அதில் கிடைக்கபெறும் சங்கதிகளின் படி, அசல் வழக்கில் அறுதியிட்ட ஒரு தீர்வை காண ஏதுவாக இருக்கும் என்பதையும் இந்நீதிமன்றம் கருத்தில் கொண்டு அதன்படியே இந்த பிரச்சனைக்கு தீர்வு காணப்படுகிறது.

7) முடிவில், இம்மனு அனுமதிக்கப்பட்டு வழக்கறிஞர் திரு.A.ராமசந்திரன் என்பவரை நீதிமன்ற ஆணையராக நியமனம் செய்யப்பட்டு, தாவா சொத்தினை தகுதி வாய்ந்த நிலஅளைவயரின் உதவியுடன் பார்வையீட்டு அளவீடு செய்து, அவரது அறிக்கையுடன் சேர்த்து தாவா சொத்தின் அமைவிடம் மற்றும் இயற்பியல் தன்மை குறித்த விரிவான அறிக்கை மற்றம் வரைபடம் தாக்கல் செய்திட வேண்டும் என உத்திரவிடப்படுகின்றது. ஷை சொத்தினை பார்வையிடுவதற்கு முன்பாக முறையாக

இருதரப்பினர்களுக்கும் அறிவிப்பு கொடுக்கப்பட வேண்டும் என்றும், நீதிமன்ற ஆணையர் ஊதியமாக ரூ.7,000/-த்தை மனுதாரர் நேரடியாக ஆணையர் வசம் செலுத்தப்பட வேண்டும் என்றும் உத்திரவிடப்படுகின்றது. அறிக்கை மற்றும் வரைபடம் தாக்கல் செய்ய 06.06.2023.

இவ்வாணையுரை என்னால் தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, பின்னர் பிழைநீக்கம் செய்ததை என்னால் இன்று (05.04.2023) அவையறிய பகரப்படுகிறது.

Sd/–K.S.Thirumani
சார்பு நீதிபதி,
போளூர்

மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் தரப்பு
சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள்: ..இல்லை..

Sd/–K.S.Thirumani
சார்பு நீதிபதி,
போளூர்

சார்பு நீதிமன்றம், போளூர்

I.A.No:01/2022

in

O.S.No:650/2022

நேரிய வரைவு/ஆணையுரை

நாள்: 05.04.2023