முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், திருநெல்வேலி

முன்னிலை : **திருமதி.நா.வள்ளியம்மா, பி.எஸ்.சி., பி.எல்.,**

முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,

திருநெல்வேலி

2024 ம் ஆண்டு அக்டோபர் மாதம் 18 ம் நாள் வெள்ளிக்கிழமை

அ.வ.எண்.373/2017 மற்றும் அதன் எதிர்கோரிக்கை

CNR No.TNTL06-000619-2017

ஆ.கிருஷ்ணன் ... வாதி

–எதிர்–

1). ஏ.பிச்சையா (இறப்பு)
2). பி.குமார்
3). முருகானந்தம்
4). பழனிமுத்தம்மாள்
5). பேராச்சி செல்வி
6). கோமதி ... பிரதிவாதிகள்

(பிராது இ.ம.எண்.3/2022 ல் 22.07.2022 ம் தேதிய உத்தரவுப்படி சீர்திருத்தம் செய்யப்பட்டுள்ளது.)

இவ்வழக்கு 17.07.2017 ம் தேதியன்று கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்டு, 04.10.2024 அன்று என் முன்பாக இறுதி விசாரணைக்கு வந்த போது வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.எஸ்.சீனிவாசன் அவர்கள் ஆஜராகி இருந்த நிலையிலும், பிரதிவாதிகள் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.என்.எம்.அப்துல் வஹாப் அவர்கள் ஆஜராகியிருந்த நிலையிலும், இருதரப்பு வாதங்களை கேட்டும், வழக்கு ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்தும், இதுநாள் வரை இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனையில் இருந்தும் இன்று இந்நீதிமன்றம் ஆய்ந்து வழங்கும்...

தீர்ப்புரை

இவ்வழக்கானது, பிராது தபசில் சொத்துக்களை இந்த பிரதிவாதிகளோ, அவரது குடும்பத்தார்களோ, ஆதரவு பெற்றவர்களோ, முகவர்களோ உட்பட எவரும் இந்த வாதியை தவிர்த்து வேறு அன்னிய நபர்கள் எவருக்கும் எவ்வித வில்லங்க விற்கிரையங்கள் எதுவும் எக்காலத்திலும் செய்யக்கூடாது என்று ஒரு நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் வழங்கியும், பிராது தபசில் சொத்துக்களை இந்நீதிமன்றம் குறிப்பிடும் கால கெடுவுக்குள் இந்த பிரதிவாதிகள் வாதி பெயருக்கோ அல்லது அவர் குறிப்பிடும் அவரது குடும்ப உறுப்பினர்கள் பெயருக்கோ, தற்போதைய கால நிர்ணய கிரையத் தொகையை வாதியிடம்

பெற்றுக் கொண்டு ஒரு கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்து கொடுத்து, அனுபவத்தை உடன் ஒப்படைக்கும் படிக்கு ஒரு செயலுறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் வழங்கக் கோரியும், மாற்று பரிகாரமாக ஒருவேளை பிராது தபசில் சொத்துக்களை இந்த பிரதிவாதிகள் வில்லங்க விற்கிரையங்கள் ஏதும் செய்யாமல் தாங்களோ சொந்தமாக நேரடி அனுபவத்தில் வைத்து அனுபவிக்க போவதாக விளம்புகை செய்யும் பட்சத்தில், பிராது 2 வது அயிட்டத்தில் இருந்து வந்த பிரதிவாதிகள் சேதப்படுத்தியுள்ள பொது கழிப்பறை மற்றும் அதன் செப்டிக் டேங்க் ஆகியவற்றை பிரதிவாதிகள் தமது சொந்த செலவில் புதுப்பித்து மீண்டும் இந்த வாதி முந்தைய நிலையில் வழக்கம் போல் அமைதியான முறையில் பயன்படுத்திக் கொள்ள ஏதுவாக பிரதிவாதிகள் அமைத்துக் கொடுக்க வேண்டுமென்று ஒரு கால நிர்ணயம் செய்து ஒரு செயலுறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் வழங்க வேண்டியும் மற்றும் இவ்வழக்கின் செலவுத் தொகையை வாதிக்கு பிரதிவாதிகள் கொடுக்க உத்தரவிடக் கோரியும் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் கட்டளை 7 விதி 1 ன் படி வாதியால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2) பிரதிவாதிகள் தரப்பில், மாதிரி வரைபடத்தில் உள்ள வழக்குரை தபசில் சொத்துக்களுக்கு மேற்கே தென்வடலாக அமைந்துள்ள பொது நடைபாதையில் தெற்கிலிருந்து மேற்காக 4 அடி அகலத்தில் 24 அடி நீளத்திற்கு அப்பொது நடைபாதையை வாதி ஆக்ரமித்து தன்னுடைய முதல் தள வீட்டிற்கு கட்டியுள்ள மாடிப்பகுதி கட்டிடங்களை செயலுறுத்துக் கட்டளை மூலம் இந்நீதிமன்றம் குறிப்பிடும் காலகட்டத்திற்குள் வாதி அப்புறப்படுத்திடவும், தவறும் பட்சத்தில் வாதியின் செலவில் நீதிமன்றம் மூலம் அப்புறப்படுத்தி முன்போல் பொதுப் புழக்கத்திற்கு சுவாதீனப்படுத்தவும், அதே போல் வழக்குரை தபசில் சொத்துக்களின் கிழக்கே தென்வடலாக அமைந்துள்ள பொது நடைபாதையில் தெற்கிலிருந்து மேற்காக 2 1/2 அடி அகலத்தில் சுமார் 24 அடி நீளத்தில் வாதியின் தூண்டுதல் பேரில் பாளையங்கோட்டை 22/1, கிருஷ்ணன் கோவில் மேலத்தெருவில் வசித்துவரும் ஏ.முருகன் அவர்கள் வாதிக்காக ஆக்ரமித்து கட்டியுள்ள கட்டுமானங்களை மேற்சொன்னபடி அப்புறப்படுத்தி சுவாதீனப் படுத்திட வேண்டியும் உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டம் கட்டளை 8 விதி 1 மற்றும் கட்டளை 8 மற்றும் விதி 6(A) ன் படி பிரதிவாதியால் எதிர்கோரிக்கை பரிகாரம் கோரப்பட்டுள்ளது.

3) <u>**வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள வழக்குரையின் சுருக்கம்:–**</u>

3.1) பிராது தபசில் சொத்தானது ஆதியில் இந்த வாதியின் தந்தையான லேட்.ஆறுமுகம் என்ற சோமசுந்தரம் பிள்ளை அவர்களுக்கு சர்வ சுதந்திரமாகப் பாத்தியப்பட்டு அவரது ஆளுகையிலும், அனுபவத்திலும் இருந்து வந்ததாகும்.

இவ்வழக்கின் வாதி தற்போது குடியிருந்து வரும் கதவு எண்.23ம் நம்பர் வீட்டின் வடபகுதி பாகமே, வழக்கு தபசில் சொத்துக்களாகும். வழக்கு தபசில் சொத்தில் ஆதியில் இந்த 1ம் பிரதிவாதியே தமது குடும்பத்துடன் பல வருடங்களாக வாடகைக்கு குடியிருந்து வந்தார். அச்சமயம் 1ம் பிரதிவாதி பாளையங்கோட்டை தபால் நிலையத்தில் பணியாற்றி வந்தார். வழக்கு தபசில் சொத்தின் தென்பாகத்தில் இந்த வாதியின் தந்தையார் தமது குடும்பத்துடன் வசித்து வந்தார்.

3.2) இந்நிலையில் இந்த 1ம் பிரதிவாதி தாம் வாடகைக்கு குடியிருந்து வந்த வழக்கு தபசில் சொத்துக்களை கடந்த 1974ம் ஆண்டில் தமக்கே கிரையத்திற்கு தருமாறு வாதியின் தந்தையிடம் விரும்பி கேட்டுக் கொண்டதன் பேரிலும், இருவரும் ஒரே சமுதாயத்தைச் சேர்ந்தவர்களாக இருந்ததாலும், வாதியின் தந்தை இந்த 1ம் பிரதிவாதிக்கு கிரையம் தர சம்மதித்தார். முன்னதாக வழக்கு தபசில் சொத்துக்களை கிரையம் பெறும் 1ம் பிரதிவாதியோ, அவரது குடும்பத்தாரோ, எதிர்காலத்தில் அதனை விற்பனை செய்ய விரும்பினால் அதனை மீண்டும் வாதியின் தந்தைக்கோ, அல்லது அவரது குடும்பத்தினருக்கோ மட்டுமே விற்பனை செய்து தர வேண்டும் என்பதாக ஒரு வாய்மொழி ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தி, அதனை வேறு வெளி நபர்களுக்கு விற்பனை செய்வதில்லை என்பதாகவும் உறுதிமொழி அளித்து, சம்மதம் தெரிவித்து மேற்படி வகையில் இந்த 1ம் பிரதிவாதி, வாதியின் தந்தையுடன் ஒரு வாய்மொழி ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திய பின்னரே, 12.08.1974 தேதியில் 1ம் பிரதிவாதி தாம் தபால்துறையில் பணியாற்றி வந்ததால் அவர் கேட்டுக் கொண்டதன் பேரில், அவரது மனைவியான பிரமு அம்மாள் பெயருக்கு இந்த வாதியின் தந்தையார் வழக்கு தபசில் சொத்துக்களைப் பொறுத்து ஒரு கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொடுத்து அதன் அனுபவத்தை 1ம் பிரதிவாதியிடம் ஒப்படைத்தார். அது முதல் தற்போது வரை வழக்கு தபசில் சொத்துக்களை இந்த 1ம் பிரதிவாதியே எவ்வித வில்லங்கமும் ஏற்படுத்தாமல் தொடர்ச்சியாகவும், நேரடியாகவும் அனுபவம் செய்து வருகிறார்.

3.3) இதனிடையே இந்த வாதியின் தந்தையும், மேற்படி 1ம் பிரதிவாதியின் மனைவியுமான பிரமு அம்மாளும் ஒருவர் பின் ஒருவராக ஏற்கனவே காலமாகி விட்டார்கள். தற்போது இந்த வாதியும், 1ம் பிரதிவாதியுமே அவரவர் பாக மனையில் குடியிருந்து வருகிறார்கள். இந்நிலையில் கடந்த இரண்டு வருடங்களுக்கு முன்பு இந்த 1ம் பிரதிவாதிக்கு தற்போது வயது முதிர்ந்து விட்டதாலும், கடைசி காலத்தில் தமது சொந்த ஊருக்குப் போய்விட வேண்டும் என்று எண்ணியதாலும், அதனை உத்தேசித்து வழக்கு தபசில் சொத்துக்களை 1ம் பிரதிவாதி, வாதிக்கே கிரையம் தருவதாக தெரிவித்ததன் பேரில், அதற்கு வாதியும் உடனே சம்மதித்து, உடனடியாக அதற்கு கால மதிப்பீடு செய்து முக்கிய

நபர் முன்னிலையில் கிரையத் தொகை ரூபாய் எட்டு லட்சம் என்று பேச்சு வார்த்தை நடத்திய நிலையில் அதற்கு 1ம் பிரதிவாதி மறு மதிப்பீடு செய்து ரூபாய் ஒன்பது லட்சம் என்று கிரைய தொகையாக கோரியதில் அதற்கு வாதி சம்மதித்தன் பேரில், பின்னர் வாதி கிரையம் பெறுவதற்கான ஆயத்த ஏற்பாடுகளை செய்த நிலையில், 1ம் பிரதிவாதி அதற்கு வேண்டிய உரிய நடவடிக்கை ஏதும் எடுக்காமல் காலம் தாழ்த்தி வந்தார். எனவே, வாதி இது பற்றி 1ம் பிரதிவாதியிடம் கேட்ட பொழுது, 1ம் பிரதிவாதி உரிய பதில் அளிக்காமல், பின்னர் பார்த்துக் கொள்ளலாம் என்று கூறியதால், அந்த நடவடிக்கைகள் அப்படியே நிலுவையில் வைக்கப்பட்டது.

3.4) இந்நிலையில் கடந்த ஏப்ரல் 2017 மாத மத்தியில் இந்த வாதி தமது குடும்ப விஷயமாக குடும்பத்துடன் வெளியூர் சென்றிருந்தார். அச்சமயம் அதனை பயன்படுத்தி, இந்த 1ம் பிரதிவாதியும், அவரது மகனான 2ம் பிரதிவாதியும் சேர்ந்து வழக்கு தபசில் 2ம் அயிட்டத்தில் இருந்து வந்த இருவருக்கும் பொதுவான கழிப்பறை மற்றும் அதன் செப்டிக் டேங்க் ஆகியவற்றை வாதிக்கு தெரியாமலும், அவர் அனுமதி இல்லாமலும் திட்டமிட்டு முற்றிலுமாக இடித்து சேதப்படுத்தி விட்டனர். அதன் மூலமாக அந்த இடத்தையும் தன்னிச்சையாகவும், சட்ட விரோதமாகவும் ஆக்ரமித்து அபகரிக்க முயற்சி செய்துள்ள விவரம் பின்னர் ஊர் திரும்பிய வாதிக்கு தெரிய வந்ததால், வாதி அது குறித்து கடும் கண்டனம் தெரிவித்து இந்த பிரதிவாதிகளிடம் கேட்ட பொழுது, அதற்கு பிரதிவாதிகள் வழக்கு தபசில் 2ம் அயிட்ட சொத்தில் இருந்து வந்த பொது கழிப்பறையும் அது இருந்த இடமும், தங்களுக்கு தனித்து பாத்தியப்பட்டது என்றும், எனவே, இனிமேல் வாதி அதில் உரிமை கோர முடியாது என்றும் கூறி வீண் தகராறு செய்துள்ளார்கள். அதற்கு வாதி, பிரதிவாதிகளிடம் அவர்களுடைய கிரைய ஆவணத்தில் கண்டுள்ளவாறு நடந்து கொள்ளுமாறு அறிவுறுத்திய பின்னரும், பிரதிவாதிகள் அதனை கண்டுகொள்ளாமல் தகராறு செய்துள்ளார்கள். மேலும், வாதி, பிரதிவாதிகளிடம் வழக்கு தபசில் சொத்துக்களைப் பொறுத்து ஏற்கனவே இருந்து வருகின்ற வாய்மொழி ஒப்பந்தத்தின் படியும், ஏற்கனவே நிலுவையில் உள்ள கிரைய நடவடிக்கைகள் படியும் வாதிக்கே கிரையம் முடிக்க உடனடி ஏற்பாடு செய்யுமாறு அறிவுறுத்தி உள்ளார். மாற்றாகவும், காலதாமதமாகும் பட்சத்திலும், வழக்கு தபசில் 2வது அயிட்ட சொத்தில் இருந்து வந்த பிரதிவாதிகள் சட்ட விரோதமாக இடித்து சேதப்படுத்தியுள்ள கழிப்பறையை உடனே மீண்டும் அவர்கள் செலவில் கட்டி அதனை முன்புபோல் பயன்படுத்த ஏதுவாக வைக்குமாறும் வாதி கூறியுள்ளார். அதற்கு பிரதிவாதிகள் முன்பு நிர்ணயித்துள்ள கிரையத் தொகைக்கு தற்போது மீண்டும் கிரைய நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ள இயலாது என்று வாதி தரப்புக்கு தெரிவித்தால், வாதி தரப்பில் மீண்டும் மறு மதிப்பீடு செய்து, தபசில் சொத்திற்கு தற்போதைய கிரைய தொகையாக ரூபாய் பதினோறு லட்சம்

என்று மேற்குறிப்பிட்ட அதே முக்கிய நபர் முன்னிலையில் நிர்ணயம் செய்து தெரிவித்தால் அதனை பரிசீலித்து தெரிவிப்பதாக பிரதிவாதிகள் கூறிவிட்டனர்.

3.5) ஆனால் மேற்படி பிரதிவாதிகள் கடந்த ஏப்ரல் மாதம் இறுதியில் இந்த பிரதிவாதிகளின் ஏற்பாட்டின் பேரில் பிராது தபசில் சொத்துக்களை வேற சில அன்னியர்கள் அத்துமீறி நுழைந்து பார்வையிட முயற்சி செய்த போது தான் இந்த வாதிக்கு, பிரதிவாதிகள் தம்மை ஏமாற்றிவிட்டு தபசில் சொத்துக்களை வேறு மூன்றாம் நபர்களுக்கு கிரையம் கொடுக்க முயற்சி செய்துள்ளது தெரிய வந்தது. எனவே, அதனை தடுக்க வேண்டி இந்த வாதி, பிரதிவாதிகளை எச்சரித்ததுடன் தமது வழக்கறிஞர் மூலம் கடந்த 28.04.2017 தேதியிட்ட தினமலர் நாளிதழில் ஒரு பொது எச்சரிக்கை அறிவிப்பு வெளியிட்டுள்ளார். மேலும், தபசில் 2 வது அயிட்ட சொத்தில் இருந்து வந்த கழிப்பறையை பிரதிவாதிகள் இடித்து சேதப்படுத்தி இருந்ததையும் புகைப்படங்களாக வாதி எடுத்து வைத்துள்ளார். மேலும், வாதி வெளியிட்டுள்ள மேற்படி பொது அறிவிப்பிற்கு பின்னரும் பிரதிவாதிகள் தொடர்ந்து தங்களது சட்ட விரோத நடவடிக்கைகளை தொடர்ந்ததால் இந்த வாதி மீண்டும் தமது வழக்கறிஞர் மூலம் கடந்த 02.05.2017 தேதியில் 1ம் பிரதிவாதிக்கு ஒரு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு பதிவு அஞ்சலில் அனுப்பினார்.

3.6) அதனை 1ம் பிரதிவாதி கடந்த 03.05.2017 தேதியில் பெற்றுக் கொண்டுள்ளார். அதற்கு பிரதிவாதிகள் தரப்பில் இருந்து இதுவரை எந்தவித பதிலும் வரவில்லை. பிரதிவாதிகள் ஏற்கனவே இருந்து வரும் மேற்படி வாய்மொழி ஒப்பந்தப்படியே தபசில் சொத்துக்களை இதுவரை வேறு வில்லங்கம் ஏற்படுத்தாமல் அனுபவம் செய்து வந்த நிலையிலும், தற்போது அதனை முறிக்கும் வகையிலும், இந்த வாதிக்கு வேண்டுமென்றே பல கஷ்ட, நஷ்டங்களை ஏற்படுத்தும் நோக்கத்தில் வழக்கு தபசில் 2 வது அயிட்டத்தில் உள்ள இருவருக்கும் பொதுவான கழிப்பறையை சட்ட விரோதமாக இடித்து சேதப்படுத்தி, தபசில் சொத்துக்கள் முழுவதையும் வேறு வெளி நபர்களுக்கு வில்லங்க விற்கிரையம் செய்ய பிரதிவாதிகள் பெரும் முயற்சி செய்து வருவதால் அதனை தடுக்க வேண்டியும் பிராது தபசில் சொத்துக்களும் வாதியின் அனுபவத்தில் உள்ள சொத்துக்களும் இணைப்பாக ஒரே வளாகத்துக்கள் பொது நடைபாதை உட்பல பல பொது பாத்திய கூட்டுப் பயன்பாடுகளுடன் அமைந்துள்ளதால் அதனை பிரதிவாதிகள் வேறு அன்னிய நபர்களுக்கு கிரையம் செய்தால், ஏற்கனவே உள்ள வாய்மொழி ஒப்பந்தம் முறிவதுடன் இந்த வாதிக்கு அளவிட முடியாத கஷ்ட, நஷ்டங்கள் இடைஞ்சல்கள் ஏற்படுவதாக உள்ளதால் வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

4) **<u>பிரதிவாதிகள் தரப்பில் 13.10.2017 தேதியிட்ட எதிர்வழக்குரை மற்றும் 6ம் பிரதிவாதி தரப்பில் 20.12.2022 தேதியிட்டு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள எதிர்வழக்குரைகளின் சுருக்கம்:-</u>**

4.1) வாதியின் வழக்கு சட்டப்படியும், நியாயப்படியும் நிலைக்கதக்கதல்ல. வழக்குரை கோரிக்கைகள் மற்றும் அதற்கான நீதிமன்ற முத்திரைக் கட்டணப் பிரிவுகள் அனைத்தும் தவறு. வழக்குரை கோரிக்கைகளின் அடிப்படையில் எழுந்துள்ளதாகக் கூறப்படும் வழக்கு மூலங்கள் பொய். வழக்குரையில் சொல்லியுள்ளபடி பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக எந்த ஒரு பரிகாரங்களும் சட்டப்படி வழங்கப்படக்கூடியவைகள் அல்ல. அந்த பிரதிவாதிகள் வழக்குரை தபசில் சொத்தின் பூரண உரிமையாளர்கள் ஆகும். இந்நிலையில் வாதி மற்றும் அவரது தந்தையிடமிருந்து சரியான பிரதிபிரயோஜனம் கொடுத்து 1ம் பிரதிவாதியின் மனைவியும், 2ம் பிரதிவாதியின் தாயாருமான திருமதி. பிரமு அம்மாள் கிரையம் பெற்று 1974ம் ஆண்டு முதல் நீண்ட, நெடுங்காலமாக சுவான்தார் நிலைமையில் ஆண்டனுபவித்து வந்துள்ளார். அவர் இறந்த பிறகு பிரதிவாதிகள் வாரிசுரிமையின் அடிப்படையில் வழக்குரை தபசில் சொத்துக்களை உரிமை அடைந்துள்ளனர். வழக்குரையில் சொல்லப்பட்டுள்ள விவரங்கள் அனைத்தும் இந்த பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக வேண்டுமென்று, அவர்களுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை பொய்யான முறையில் அபகரிக்க வேண்டும் என்ற கெட்ட எண்ணத்தில் வாதியால் உள் நோக்கம் கொண்டு திட்டமிட்டு உருவாக்கப்பட்டவையாகும்.

4.2) வாதி மற்றும் அவரது தந்தையிடமிருந்து 1974ல் கிரையம் பெற்ற பிரமு அம்மாளுக்கு எதிராக வழக்குரையில் கோரியுள்ள 1, 2 பரிகாரங்களை முன்னிலைப்படுத்தி எந்த பரிகாரங்களும் அந்தக் காலக்கட்டங்களில் கோரப்படவில்லை. இவ்வாறான நிலையில் வாதி வழக்குரையில் சொல்லியுள்ளபடி பிரஸ்தாப ஒப்பந்தம் உள்ளதாகச் சுட்டிக்காட்டி அதனை நிறைவேற்றிப்பெற இந்த பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்ய சட்டப்படி தடைப்பட்டுள்ளார். வாதி கூறும் பிரஸ்தாப Re- Conveyance ஒப்பந்தம் கிரைய காலத்திலிருந்து 42 ஆண்டு காலங்களுக்கு பின்பு நிறைவேற்றத்தக்கதல்ல. அவ்விதம் வழக்குரை தபசில் சொத்தைப் பொறுத்து வாதிக்கும், பிரமு அம்மாளுக்குமிடையே கிரைய காலத்தில் ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டதாக சொல்லப்படுவது அப்பட்டமான பொய்.

4.3) 1ம் பிரதிவாதி தனக்கு வயது முதிர்ந்துவிட்ட காரணத்தினால் சொந்த ஊருக்குச் சென்று கடைசி காலத்தில் கழிக்க உத்தேசித்திருப்பதாகவும் , வழக்குரை தபசில் சொத்தை வாதிக்கே கிரையம் தருவதாகக் கூறியதின் பேரில் வாதி அக்கிரையத்தை ஒப்புக்கொண்டு ரூ.8,00,000/- கிரையத்தொகை

தருவதாகக் கூறியதாகவும், ஆனால் 1ம் பிரதிவாதி மறுமதிப்பீடு செய்து ரூ.9,00,000/– வேண்டும் என கேட்டதாகவும், அதற்கு வாதி சம்மதித்து கிரையம் பெற ஏற்பாடுகள் செய்து வந்த சமயத்தில் பிரதிவாதிகள் உரிய பதில் அளிக்காமல் காலம் தாழ்த்தி விட்டதாகக் கூறுவது உண்மையல்ல. அந்த பேச்சுவார்த்தை எப்போது, எங்கு வைத்து யார் யார் முன்னிலையில் எந்தக்காலக்கட்டத்தில் நடத்தப்பட்டது என்பது தொடர்பான விவரங்கள் எதுவும் அந்த வழக்குரை பாரா 5ல் சொல்லப்படவில்லை. வழக்குரை தபசில் 2வது அயிட்டத்தில் இருந்த கழிப்பறை பழைய திறந்தவெளி கழிப்பறை ஆகும். அது எந்தக்காலத்திலும் நடைமுறையில் தரப்பினரின் புழக்கத்திலிருந்ததே கிடையாது.

4.4) இவ்வாறான சூழ்நிலையில் அந்தக்கழிப்பறை தூர்ந்துபோய் அந்த இடத்தில் அடர்த்தியான முட்புதர் உருவாகிவிட்டது. அதில் தேவையில்லாத விஷ ஜந்துக்கள் அனைத்தும் உருவாகி அதன் காரணமாக பிரதிவாதிகளுக்கு மிகுந்த இடைஞ்சல் உருவாகிவிட்டதின் காரணமாக அந்த முட்புதரை அப்புறப்படுத்தி துப்புறவு செய்து பிரதிவாதிகள் அதனை நல்லமுறையில் மிகவும் தூய்மையான நிலைக்கு கொண்டுவந்து தரப்பினரின் புழக்கத்திற்காக மாற்றிவிட்டனர். பிரதிவாதிகள் ஒருபோதும் வழக்குரை தபசில் 2வது அயிட்டச் சொத்தை தங்களுடையது என உரிமை பாராட்டியது கிடையாது. அந்த இடத்தில் இருந்த திறந்தவெளி எடுப்பு கழிப்பறை வெகு காலங்களுக்கு முன்பே புழக்கம் அற்று துர்ந்து போய்விட்டது. அதுதான் உண்மையான நிலை என்றிருக்கும்போது அதனை பிரதிவாதிகள் இடித்து சேதப்படுத்திவிட்டதாக உண்மைக்கு மாறாக வாதி கூறியுள்ளார்.

4.5) வழக்குரை தபசில் சொத்துக்களின் உரிமையாளர்கள் என்ற முறையில் பிரதிவாதிகளுக்கு அச்சொத்தை தாங்கள் விரும்பியபடி எவருக்கும் விற்பனை செய்ய முழு உரிமை உண்டு. அதைத் தடுக்கவோ, ஆட்சேபிக்கவோ வாதிக்கு எந்தவித சட்டப்பூர்வமான அருகதையும் கிடையாது 28.04.2017 தினமலர் பொது எச்சரிக்கை அறிவிப்பு பற்றி இந்த பிரதிவாதிகளுக்கு எதுவும் தெரியாது. அதே போல் வாதி வேண்டுமென்றே இந்த 2ம் பிரதிவாதிக்கு எந்தவித வழக்கறிஞர் அறிவிப்பும் அனுப்பாமல் மிகவும் வயதான நிலையில் செய்வதறியாது தனது கடைசி காலங்களில் 2ம் பிரதிவாதியுடன் கழித்து வரும் 1ம் பிரதிவாதிக்கு அறிவிப்பு அனுப்பியதாகக் கூறுவது வேடிக்கையாக உள்ளது. அத்துடன் வழக்குரை தபசில் 1வது அயிட்ட வீட்டின் முன்புறம் குடியிருந்து வரும் வாதி அவர் அனுப்பியதாகக் கூறப்படும் அறிவிப்பை இந்த பிரதிவாதிகளுக்குத் தெரியாமல் அவர்கள் பெற்றுக் கொண்டது போல் தபால்கார் உதவியுடன் 03.5.2017 தேதிய அஞ்சல் ஒப்புதல் அட்டையை உருவாக்கியிருக்கிறார்.

4.6). உண்மையில் அவ்விதம் எந்த ஒரு அறிவிப்புகளும் இந்த பிரதிவாதிகளுக்கு அனுப்பப்படவில்லை. வழக்குரை தபசில் சொத்தின் உண்மையான உரிமையாளர்களான பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக அதில் கோரப்பட்டியிருக்கும் (அ) பரிகாரமான நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் சட்டப்பூர்வமானதல்ல. அதே போல் வழக்குரை (ஆ) பரிகாரம் சட்டப்படி எந்தச் சூழ்நிலையிலும் நிலைக்கதக்கதில்லை. ஆதலால் மேற்படி இரண்டு பரிகாரங்களும் சட்டப்படி mis-conceived ஆகும். மேற்படி பரிகாரங்களுக்கு மாற்றுப்பரிகாரங்கள் என்பது போன்று வழக்கில் (இ) பரிகாரம் கோரப்பட்டுள்ளது. ஆனால் அப்பரிகாரத்திற்கும், வழக்குரையில் கோரப்பட்டுள்ள முன்சொன்ன இரண்டு பரிகாரங்களுக்கும் எந்தவித தொடர்பும் கிடையாது.

4.7) வாதி வழக்குரை தபசில் 1வது அயிட்டச் சொத்தின் புழக்கத்திற்குரிய பொது நடைபாதைகளை சட்ட விரோதமாக ஆக்ரமித்து அதன் ஒரு பகுதியில் தன்னுடைய வீட்டின் முதல் தள மாடிப் படிக்கட்டுகளை இத்துடன் தாக்கல் செய்துள்ள மாதிரி வரைபடத்தில் கண்டபடி சட்டவிரோதமாக ஆக்ரமித்துள்ளார். அதே போல் வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளின் வீடுகளுக்கு கிழக்கே தென்வடலாக அமைந்துள்ள 2 1/2 அடி அகலம் மற்றும் 24 அடி நீளம் உள்ள பொது நடைபாதையை வாதி தனக்கு வேண்டிய நகரான A.முருகன் என்பவரது சொத்துடன் சேர்த்து ஆக்ரமித்து கட்டிடம் கட்ட அனுமதித்துள்ளார். அவ்விதம் வாதி பொதுநடைபாதைகளை ஆக்ரமிப்புச் செய்து பிரதிவாதிகளின் புழக்கத்திற்கு இடையூறுகள் விளைவித்து விட்டதின் காரணமாக அவைகளை அப்புறப்படுத்தி முன்போல் பொது புழக்கத்திற்கு ஏதுவாக மாற்றித்தர பிரதிவாதிகள் தொடர்ந்து வாதியைக் கேட்டு வந்ததை மனதில் விரோதமாக வைத்துக் கொண்டு இந்த பொய் வழக்கை பிரதிவாதிகள் மீது தாக்கல் செய்துள்ளார்.

4.8) வாதியின் வீடு மற்றும் பிரதிவாதிகளின் வீடுகளுக்கு வடக்கே கிழமேலாக உள்ள 4 அடி அகல முடுக்கை முன்சொன்னபடி வாதி தன்னுடைய வீடு அமைந்துள்ள 24 அடி நீளத்திற்கு ஆக்ரமிப்பு செய்து அதில் தன்னுடைய முதல் தள வீட்டிற்கான மாடிப்படிக்கட்டுகளை கடந்த 1 1/2 ஆண்டுகளுக்கு முன்பாக கட்டியுள்ளார். மேற்படி இரண்டு செயல்களையும் பிரதிவாதிகள் கண்டித்து அந்த ஆக்ரமிப்புகளை அப்புறப்படுத்திக் கோரியதின் காரணமாகவே வாதியால் இவ்வழக்கு தவறான பரிகாரங்களை பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக முன்னிலைப்படுத்தி தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. எனவே வாதியின் இவ்வழக்குரை கோரிக்கைகள் நிலைக்கதக்கதில்லை, தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும். வாதியின் தூண்டுதலின் பேரில் கீழ்பகுதி முடுக்கை ஆக்ரமித்து கட்டியுள்ள A.முருகன் என்பவர் இவ்வழக்கிற்கு அவசிய மற்றும் தேவையான தரப்பினர் ஆகும். அவரை கட்சி சேர்க்காமல் தாக்கல் செய்யப்பட்டிருக்கும் வாதியின் இவ்வழக்கு Non joinder of necessary parties என்ற அடிப்படையில் தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும்.

4.9) மேலும் தரப்பினரிடையே எழுந்துள்ள வழக்குரை தாவா மற்றும் எதிர்வழக்குரை தாவாக்களை இவ்வழக்கிலேயே ஒருசேர தீர்த்துக்கொள்ளும் எண்ணத்தில் பிரதிவாதிகள் மேற்சோன்னபடி பொது நடைபாதைகளை வாதி கட்டியுள்ள கட்டுமானங்களை செயலுறுத்துக்கட்டளை மூலம் அப்புறப்படுத்தி வழங்க பரிகாரம் கோரி இந்த எதிர்கோரிக்கை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

5) **வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள பதில் உரையின் சுருக்கம்:-**

5.1) பிரதிவாதிகளின் எதிர்வழக்குரை சங்கதிகள் முற்றிலும் உண்மைக்கு புறம்பானவை. இவ்வழக்கில் பிரதிவாதிகள் தாக்கல் செய்துள்ள எதிர்கோரிக்கை சட்டப்படியும், நியாயப்படியும் நிலைக்கத்தக்கதல்ல. இந்த பிரதிவாதிகளின் எதிர்கோரிக்கையானது முற்றிலும் இந்த பிரதிவாதிகளின் நேரடி அறிவிற்கு உட்பட்டு காலாவதி தோஷத்தால் பாதிக்கப்பட்டுள்ள நிலையில், அது சட்டப்படியே தள்ளுபடி செய்யப்பட்ட வேண்டியதாகும். மேலும், மேற்படி எதிர்கோரிக்கைக்கு வேண்டி பிரதிவாதிகள் செலுத்தியுள்ள நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணமும் முற்றிலும் தவறாகும்.

5.2) பிராது 1வது அயிட்ட தபசில் வீட்டில் இந்த பிரதிவாதிகளின் மேற்படி கிரையத்திற்கு முன்பே பல வருடங்களாக வாடகைக்கு குடியிருக்கவில்லை என்று குறிப்பிட்டுள்ளது முற்றிலும் பொய்யாகும். ஏனெனில் கடந்த 1957ம் ஆண்டிலேயே மேற்படி சொத்தானது இந்த 1வது பிரதிவாதியின் மாமனாரான முத்தையாபிள்ளை என்பவரால் கடந்த 01.11.1957ல் ஒரு பதிவு பெற்ற மேல் ஒத்தி ஆவணத்தின் மூலம் அனுபவம் பெறப்பட்டு அவரது அனுபவத்தில் இருந்து வந்தது. அக்காலக் கட்டத்தில் முன் அனுமதியின் பேரில் 1வது அயிட்டச் சொத்திற்கு தனி மின் இணைப்பானது மேற்படி முத்தையா பிள்ளை பெயரிலேயே பெறப்பட்டு இருந்து வந்தது. அக்காலக்கட்டத்தில் முனிசிபல் வரியும் அவரே செலுத்தி வந்துள்ளார். அதன் பின்னர் மேற்படி ஒத்தி செல்லடிக்கப்பட்டு, இந்த பிரதிவாதிகள் பின்னர் வாடகைக்கு குடியிருந்து பின்னர் அந்நிலையில் தான் கடந்த 1974ம் ஆண்டு மேற்படி முத்தையாபிள்ளையின் மகளும், இந்த 1ம் பிரதிவாதியின் மனைவியுமான மேற்படி பிரமு அம்மாள் பெயரில் மேற்படி வாய்மொழி மறுகிரைய ஒப்பந்தத்தின் பேரில் கிரையம் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. அது முதல் பிராது 1வது அயிட்ட சொத்தின் சொத்து வரி மற்றும் மின் இணைப்பானது மேற்படி முத்தையாபிள்ளை பெயரிலேயே தற்போது வரை இருந்து வருகிறது. மேற்படி உண்மை விபரங்களை வேண்டுமென்றே இந்த பிரதிவாதிகள் மறைத்துள்ளனர்.

5.3) மேலும், பிராது தபசில் 2வது அயிட்டத்தில் இருந்து வந்த பொது கழிப்பறையை தரப்பினரின் புழக்கத்தில் ஒருபோதும் இருந்தது இல்லை என்றும்,

அதில் முட்புதர் இருந்ததாகவும், இந்த பிரதிவாதிகள் அதனை தூய்மைப்படுத்தி அதனை மீண்டும் தரப்பினர் புழக்கத்திற்கு ஏற்பாடு செய்துள்ளனர் என்று கூறியுள்ளதை உரிய சாட்சிய, சான்றாவணங்கள் சகிதம் ஸ்தல சகிதம் நிரூபணம் செய்ய கடமைப்பட்டுள்ளனர். மேலும், இந்த பிரதிவாதிகள் பிராது தபசில் சொத்துக்களை தாங்கள் விரும்பிய படி எவருக்கும் விற்பனை செய்ய உரிமை இருப்பதாக பிரஸ்தாபித்துள்ள நிலையில், இந்த பிரதிவாதிகள் பிராது தபசில் சொத்துக்களை விற்பனை செய்ய ஏற்கனவே முயற்சி செய்துள்ளார்கள் என்ற வாதிகளின் வழக்கு மூலமானது இதன் மூலமாக நிரூபணம் ஆகிறது. மேலும் இந்த வாதியின் 28.04.2017 தேதியிட்ட பொது அறிவிப்பை தாங்கள் பார்க்கவில்லை என்றும், அதே போன்று வாதியின் வழக்கறிவிப்பையும் தாங்கள் வாங்கவில்லை என்றும் கூறியுள்ளதும் முற்றிலும் இவ்வழக்கிற்காக வேண்டி பிரதிவாதிகளால் கூறப்பட்டுள்ள பொய்யாகும்.

5.4) இந்த பிரதிவாதிகளுக்கு தபசில் சொத்துக்களைப் பொறுத்து கடந்த 1974ல் ஏற்படுத்திக் கொடுத்துள்ள பதிவு பெற்ற கிரைய ஆவணத்திலேயே அதன் தபசில் 3வது அயிட்டச் சொத்தான 1வது அயிட்ட வீட்டுக்கு மேற்கே தென்வடலாக அமைந்துள்ள பொது நடைபாதையில் இந்த வாதியின் வீட்டின் அமைப்பை அனுசரித்தே அந்த நடைபாதையில் கிழமேலாக 4 அடி இடம் மட்டுமே நடந்து புழங்கிக் கொள்ள அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது. தற்போதும் அதே 4 அடி இடம் அதில் இருந்து வருகிறது. வாதிகளின் புதிய வீடானது பழைய கட்டிட அமைப்பை அனுசரித்தே கட்டப்பட்டுள்ளதாகும். மேலும் அந்த கட்டிடம் கடந்த 2012ம் ஆண்டிலேயே இந்த பிரதிவாதிகளுக்கு தெரிய கட்டி முடிக்கப்பட்டு, அப்போதே அதற்கு புதிய வரிவிதிப்பும் ஏற்பட்டு வரி செலுத்தப்பட்டுள்ளது. மேலும் மேற்படி முருகன் என்பவரது வீடம், இந்த பிரதிவாதிகளின் வீட்டுக்கு கிழக்கே அமையவில்லை. அது இந்த வாதியின் வீட்டுக்கு கிழக்கே அமைந்துள்ளதாகும். மேற்படி முருகன் என்பவரும் தன்னுடைய பழைய வீடு எவ்வாறு இந்த வாதியின் வீட்டு கிழ்ப்பக்க சுவரோடு இணைப்பாக இருந்ததோ அதே போன்று கடந்த 2009ம் ஆண்டிலேயே இந்த பிரதிவாதிகளுக்கு தெரியேவே அதை அனுசரித்து புதிய வீடு கட்டி குடியிருந்து வருகிறார். அதில் இந்த பிரதிவாதிகள் கூறியுள்ளது போல் தென்வடலாக 2 1/2 அடி அகலத்தில் ஒரு பொது நடைபாதை ஏதும் ஒரு போதும் இருந்தது கிடையாது. அதனை அவர்களே நிரூபணம் செய்ய கடமைப்பட்டவர்கள். மேலும், அந்த பகுதிக்கும், இந்த பிரதிவாதிகளுக்கம் யாதொரு சம்பந்தமும் ஆவணப்படியோ, அனுபவப்படியோ ஒரு காலமும் இருந்தது கிடையாது. ஏனெனில் இந்த பிரதிவாதிகளுக்கு அவர்கள் கிரையம் பெற்றுள்ள இந்த 1வது அயிட்ட சொத்தான வீட்டுக்கும் கிழக்கே தச்சுக்கு 1/2 முழம் இடம் மட்டுமே உள்ளதாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. அந்த இடம் தற்போதும் உள்ளது. அதில் இந்த பிரதிவாதிகள் தற்போது கட்சி செய்துள்ளது போல் தென்வடலாக 2 1/2 அடி

அகலத்தில் ஒரு பொது நடைபாதை இருந்ததாக ஏதும் குறிப்பிட்டிருக்கவில்லை. இதிலிருந்தே இந்த பிரதிவாதிகள் தங்களது சொந்த ஆவணத்திற்கும், அனுபவத்திற்கும் மாறாக வீணாக பொய் கட்சி செய்து வருகிறார்கள்.

5.5) பிரதிவாதிகள் எதிர்கோரிக்கை மூலம் அவர்கள் கோரியுள்ள பரிகாரங்கள் வழக்கு மூலம் யாவும் முற்றிலும் காலாவதி தோஷத்தால் பாதிக்கப்பட்டுள்ளதால், சட்டப்படியே அவை வழங்கப்படக் கூடியதில்லை. மேலும், மேற்படி காலக் கட்டங்களில் தபசில் சொத்திலேயே நிரந்தரமாக வசித்து வந்துள்ள இந்த பிரதிவாதிகள் தங்கள் கட்சிப்படி அதனை ஆக்ரமிப்பு என்று கருதினாலும், அப்போதே அதனைப் பொறுத்து எந்தவித ஆட்சேபணையும், எதிர்ப்பும் தெரிவிக்காத நிலையில், தற்போது முரண்தடை என்ற சட்டக் கோட்பாட்டின் படியும் எந்தவித பரிகாரமும் பெற தடை செய்யப்பட்டுள்ளார்கள். மேலும், இந்த பிரதிவாதிகள் வேண்டுமென்றே தங்களுக்கு தெரிந்தே தங்களது கோரிக்கையை விட்டுக் கொடுத்த தோஷத்திற்கும் ஆளாகி உள்ளதால் மேற்படி எதிர்கோரிக்கை ஆனது முற்றிலும் சட்டப்படியே தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டியதாய் உள்ளது.

5.6) மேலும், இந்த பிரதிவாதிகள் முற்றிலுமாக மேற்படி அசல் வழக்கை திசை திருப்பவும், அதனை நீர்த்து போகச் செய்யும் நோக்கிலேயே வேண்டுமென்றே தங்களது எதிர்கோரிக்கை சங்கதிகளை உண்மைக்கு புறம்பான முறையில் முன் வைத்துள்ளார்கள். மேலும், மேற்படி எதிர்கோரிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள முருகன் என்பவருக்கும், இந்த வாதிக்கும் இடையே யாதொரு சம்பந்தமும் கிடையாது. மேற்படி எதிர்கோரிக்கையை பொறுத்தளவில், இந்த பிரதிவாதிகள் பிரஸ்தாபித்துள்ள அத்தியாவசிய கட்சியை சேர்க்காத தோஷம் என்பது அவர்களுக்குத்தான் பொருந்தக்கூடியதாகும். பிரதிவாதிகள் தங்களது கோரிக்கைகளுக்காக செலுத்தியுள்ள நீதிமன்ற முத்திரை கட்டணமும் முற்றிலும் தவறாகும். பிரதிவாதிகள் எதிர்வழக்குரையுடன் தாக்கல் செய்துள்ள மாதிரி வரைபடம் தவறானதாகும். பிரதிவாதிகள் தாக்கல் செய்துள்ள எதிர்வழக்குரை மற்றும் எதிர்கோரிக்கை முற்றிலும் தள்ளுபடி செய்யக்கூடியது ஆகும்.

6) வாதியின் வழக்குரை, பதில்வழக்குரை மற்றும் பிரதிவாதிகளின் எதிர்வழக்குரை, எதிர்கோரிக்கை மற்றும் வழக்கின் ஆவணங்கள் ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் இவ்வழக்கின் தீர்வுக்காக கீழ்க்கண்டாவறு எழுவினாக்கள் வனையப்பட்டுள்ளது.

வழக்கெழு வினாக்கள்

1) வாதி பிராதில் கோரியவாறு நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் பெற உரிமை உடையவரா?
2) வாதி பிராது (ஆ) பரிகாரத்தில் கோரியவாறு செயல் உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் பெற உரிமை உடையவரா?
3) வாதி பிராது (இ) பரிகாரத்தில் கோரியவாறு செயல் உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் பெற உரிமை உடையவரா?
4) பிரதிவாதிகள் எதிர்கோருரிமையில் கோரியவாறு செயல் உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் பெற உரிமை உடையவரா?
5) வாதிக்கு வேறு என்ன பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கது?
6) பிரதிவாதிகளுக்கு வேறு என்ன பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கது?

7) மேற்கண்ட எழுவினாக்களின் படி வாதி தரப்பு வழக்கின் படி முதல் நிலையில் வாதியே தனது தரப்பை நிரூபிக்க வேண்டியுள்ள காரணத்தினால் இவ்வழக்கு விசாரணையின் போது வாதி தரப்பில் வாதி திரு.கிருஷ்ணன் என்பவர் வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். அவர் வாயிலாக வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.10 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதிகள் தரப்பில் 2ம் பிரதிவாதியான திரு.குமார் என்பவர் பி.வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். பிரதிவாதிகள் தரப்பில் ஆவணங்கள் எதுவும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

8) இரு தரப்பு வாதங்கள் கேட்கப்பட்டது. இரு தரப்பு ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

9) எழுவினாக்கள் 1 மற்றும் 2 க்கான பரிசீலனையும், தீர்வும் –

1) வாதி பிராதில் கோரியவாறு நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் பெற உரிமை உடையவரா?

2). வாதி பிராது (ஆ) பரிகாரத்தில் கோரியவாறு செயல் உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் பெற உரிமை உடையவரா?

எழுவினா 1 மற்றும் 2 ஒன்றுடன் ஒன்று தொடர்புடைய எழுவினாக்கள் என்பதால் அவை இரண்டுக்கும் சேர்த்து ஒன்றாக இணைக்கப்படுகிறது.

9.1). பிராது தபசில் சொத்து ஆதியில் இந்த வாதியின் தந்தையான ஆறுமுகம் என்ற சோமசுந்தரம் பிள்ளை என்பவருக்கு பாத்தியப்பட்டது. மேற்படி

பிராது தபசில் சொத்தானது வாதி தற்போது குடியிருக்கும் க.எண்.29 வீட்டுக்கு வடபகுதியாகும். இந்த 1ம் பிரதிவாதி பிராது தபசில் சொத்தில் பல வருடங்களாக தன் குடும்பத்துடன் குடியிருந்தார். மேற்படி 1ம் பிரதிவாதி தான் குடியிருந்த வீட்டை 1974 ம் ஆண்டு கிரையம் செய்து தரக் கேட்டுக் கொண்டதால் வாதியின் தந்தை மேற்படி சொத்தை 1ம் பிரதிவாதிக்கு கிரையம் கொடுத்து விட்டார். அவ்வாறு கிரையம் கொடுப்பதற்கு முன்பு பிராது தபசில் சொத்தை 1ம் பிரதிவாதி மீண்டும் விற்பனை செய்ய வேண்டுமெனில் வாதியின் தந்தைக்கோ அல்லது அவரது குடும்பத்தாருக்கோ தான் கிரையம் செய்ய வேண்டுமென வாய்மொழி ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொண்டனர். அதன் அடிப்படையில், 12.08.1974 அன்று 1ம் பிரதிவாதியின் மனைவியான பிரமு அம்மாள் பெயரில் கிரைய ஆவணம் ஏற்படுத்திக் கொடுக்கப்பட்டது. இதற்கிடையில் வாதியின் தந்தையும், தாவா சொத்தை கிரையம் பெற்ற பிரமு அம்மாளும் இறந்து விட்டார்கள். வாதியும், 1ம் பிரதிவாதியும் அவரவர் பாகத்தில் அனுபவம் செய்து வருகின்றார்கள். இந்த நிலையில், 1ம் பிரதிவாதி தன் வயது முதிர்வின் காரணமாக தன்னுடைய சொந்த ஊருக்கு போய்விட எண்ணியதால், தாவா சொத்தை வாதிக்கு கிரையம் செய்து தருவதாக கூறியுள்ளார்.

9.2) அதன் அடிப்படையில் தாவா சொத்திற்கு முதலில் ரூ.8,00,000/- என கிரைய தொகை நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட பின்னர் 1ம் பிரதிவாதி ரூ.9,00,000/- ம் கேட்டார். அதற்கும் வாதி சம்மதித்தார். கிரைய ஏற்பாடு செய்த போது பிரதிவாதி எந்த நடவடிக்கையும் எடுக்காமல் காலம் தாழ்த்தி வந்தார். இந்நிலையில் 2014 ஏப்ரல் மாதத்தில் வாதி தன் சொந்த வேலை காரணமாக வெளியூர் சென்ற போது, தபசில் சொத்தின் 2 வது அயிட்டத்தில் இருந்த பொது கழிப்பறை மற்றும் அதன் செப்டிக் டேங்கை 1ம் பிரதிவாதி இடித்து சேதப்படுத்தி விட்டார். இது பற்றி வாதி, 1ம் பிரதிவாதியிடம் கேட்ட போது, மேற்படி கழிப்பறையும், செப்டிக் டேங்க இருந்த இடம் தனக்கு பாத்தியப்பட்டது என 1ம் பிரதிவாதி, வாதியிடம் பிரச்சினை செய்துள்ளார். இந்த நிலையில், பிரதிவாதி 3ம் நபர்களுக்கு தாவா சொத்தை விற்பனை செய்ய முயற்சி செய்து வருகிறார். எனவே, தாவா சொத்தை மீண்டும் வாதிக்கே விற்பனை செய்ய வேண்டுமென செயலுறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் கோரியும், பிராது தபசில் சொத்தை பிரதிவாதிகள் வேறு அன்னியர்களுக்கு விற்பனை செய்யக் கூடாது என நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் கோரியும் மற்றும் மாற்றுப் பரிகாரமாக தாவா சொத்திலிருந்து பிரதிவாதி இடித்து அப்புறப்படுத்திய பிராது 2ம் தபசில் சொத்தில் இருந்து கழிவறை மற்றும் செப்டிக் டேங்கை பிரதிவாதிகளின் சொந்த செலவில் கட்டித் தர செயலுறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் பிறப்பிக்கக் கோரியும் வாதி இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

9.3) பிரதிவாதிகள் தரப்பில், பிராது தபசில் சொத்து ஆதியில் வாதியின் தகப்பனாருக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பதையும், மேற்படி தாவா சொத்தை 1ம் பிரதிவாதி அவரது மனைவி பெயரில் கிரையம் வாங்கியதையும் ஒத்துக் கொள்ளப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதிகளுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை அபகரிக்க வேண்டுமென்ற கெட்ட எண்ணத்தில் வாதி இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார். வாதி கோரும் மறு கிரையம் சட்டப்படி தடை செய்யப்பட்ட ஒன்றாகும். மேலும், கிட்டத்தட்ட 42 ஆண்டுகள் கழித்து வாதி கோரும் மறு கிரையம் நிறைவேற்றத்தக்கதல்ல. வாதிக்கே மறுகிரையம் செய்து தருவதாக 1ம் பிரதிவாதி ஒத்துக் கொண்டதாக கூறுவது அப்பட்டமான பொய்யாகும். வாதிக்கு இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்ய எவ்வித வழக்குமூலமும் இல்லை. பிராது 2ம் தபசிலில் இருந்த கழிப்பறை திறந்த வெளி கழிப்பறையாகும். அதை எந்த காலத்திலும் தரப்பினர்கள் புழங்கியதே இல்லை. மேற்படி கழிப்பறை தூர்ந்து போய் அந்த இடத்தில் அடர்த்தியான முட்புதர் உருவாகிவிட்டது. அதனால், அந்த இடத்தில் விஷ ஜந்துகள் இருந்த காரணத்தால் மேற்படி முட்புதரை அப்புறப்படுத்தி பிரதிவாதிகள் அதனை நல்ல முறையில் தூய்மை படுத்தினர். எனவே, அதைப் பொறுத்து செயலுறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் கோர வாதிக்கு எந்த அருகதையும் கிடையாது. வாதியின் வீடு மற்றும் பிரதிவாதிகளின் வீடுகளுக்கு வடக்கே கிழமேலாக உள்ள 4 அடி அகல முடுக்கை முன் சொன்னபடி வாதி தன்னுடைய வீடு அமைந்துள்ள 24 அடி நீளத்திற்கு ஆக்ரமிப்பு செய்து அதில் தன்னுடைய முதல் தள வீட்டிற்கான மாடிப்படிக்கட்டுகளை கடந்த 1 1/2 ஆண்டுகளுக்கு முன்பாக கட்டியுள்ளார். அதைப் போல், வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளின் வீட்டிற்கு கிழக்கே தென்வடலாக அமைந்துள்ள 2 ½ அடி அகலம் 24 அடி நீளமுள்ள பொது நடைபாதையை வாதிக்கு வேண்டிய நபரான முருகன் என்பவரின் சொத்துடன் சேர்த்து ஆக்கிரமிப்பு செய்து கட்டிடம் கட்ட வாதி அனுமதித்துள்ளார். மேற்படி இரண்டு செயல்களையும் பிரதிவாதிகள் கண்டித்து அந்த ஆக்ரமிப்புகளை அப்புறப்படுத்தக் கோரியதின் காரணமாகவே வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. எனவே, பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எதிர்கோரிக்கை தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

9.4) பிராது தபசில் சொத்து ஆதியில் வாதியின் தந்தைக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பதும், பிராது தபசில் சொத்தில் 1ம் பிரதிவாதி மற்றும் அவரது குடும்பத்தினர் ஆதியில் வாடகைதாரராக குடியிருந்தனர் என்பதும், பிராது தபசில் சொத்தை வாதியின் தந்தை இவ்வழக்கின் 1ம் பிரதிவாதியின் மனைவியான பிரமு அம்மாள் என்பவருக்கு 12.08.1974 அன்று கிரையம் செய்து கொடுத்தார் என்பதும் இரு தரப்பிலும் ஒத்துக் கொள்ளப்பட்ட சங்கதிகள் ஆகும். வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள வா.சா.ஆ.3ம் இதை உறுதி செய்கிறது. எனவே, மேற்படி சங்கதி குறித்து மேலும் விவாதிக்க தேவையில்லை என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது.

Dt: 18.10.2024.

9.5) முதலில் வாதி பிராதில் கோரிய செயலுறுத்துக் கட்டளையான மறுகிரையம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதா? என்பதை அறிய இந்நீதிமன்றம் வா.சா.ஆ.3 ஐ முழுமையாக பரிசீலனை செய்ததில், பிராது தபசில் சொத்தை பிரமு அம்மாள் விற்பனை செய்ய வேண்டுமெனில் வாதிக்கோ, வாதியின் தந்தைக்கோ அவரது குடும்பத்தாருக்கோ தான் கிரையம் செய்து கொடுக்க வேண்டுமென்ற எவ்வித நிபந்தனையும் வா.சா.ஆ.3 ல் இல்லை. மேலும், வா.சா.ஆ.3 ல் **"தபசில் கண்ட மனை வீடு வகையறக்காளை நாங்கள் தங்களுக்கு நாளது தேதியில் கிரையம் செய்து கொடுத்து தபசில் சொத்தையும் நாளது தேதியிலேயே அதில் எங்களுக்குள்ள சகல பாத்தியதைகளையும் உங்கள் வசம் ஒப்படைத்து விட்டு** என்றும் **தாங்கள் இது முதல் சர்வ சுதந்திர கிரய பாத்தியமாய் புத்திர பௌத்திர பாரம்பரியமாக என்னெற்றும் சகல உரிமைகளுடன் ஆண்டு அனுபவித்துக் கொள்வீர்களாகவும்,** என்றும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மேற்கண்ட வா.சா.ஆ.3 ஐ பரிசீலனை செய்ததில், வாதியின் தந்தை பிராது தபசில் சொத்தை பிரமு அம்மாளுக்கு சுத்த கிரையமாக எவ்வித நிபந்தனைகளும் இன்றி உரிய மறுபயனை பெற்றுக் கொண்டு தான் எழுதி பதிவு செய்துக் கொடுத்துள்ளார் என்பது தெரிய வருகிறது.

9.6) இந்த நிலையில், இந்நீதிமன்றம் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் பிரிவு 8 ஐ பரிசீலனை செய்ததில்,

<u>8. Operation of transfer:–</u>

Unless a different intention is expressed or necessarily implied, a transfer of property passes forthwith to the transferee all the interest which the transferor is then capable of passing in the property and in the legal incidents thereof. என உள்ளது. மேற்கண்ட சட்டப்பிரிவின் படி ஒரு சொத்தை மற்றொருவருக்கு மாறுதல் செய்து தரும் போது அந்த சொத்தை அவர் எவ்வாறு பயன்படுத்த வேண்டும் என்பதைப் பொறுத்து உட்கிடையாகவோ அல்லது வெளிப்படையாகவோ மாறுபட்ட கருத்து எதுவும் இல்லாத பட்சத்தில் மேற்படி சொத்தை கொடுக்கும் நபருக்கு அந்த சொத்தில் என்னென்ன உரிமைகள் உள்ளதோ, அவை அனைத்தும் அந்த சொத்தை பெரும் நபருக்கு சென்றடையும் என்பது தெரிய வருகிறது.

9.7) இந்த வழக்கில் தாவா சொத்தை பிரமு அம்மாளுக்கு கிரையம் கொடுக்கும் போது அந்த சொத்தை மீண்டும் வாதியின் தந்தைக்கு தான் கிரையம் செய்து கொடுக்க வேண்டும் என்பதைப் பொறுத்து உட்கிடையாகவோ, அல்லது வெளிப்படையாகவோ எந்தவித நிபந்தனையும் வா.சா.ஆ.3 ல் ஏற்படுத்தப்படவில்லை. எனவே, பிராது தபசில் சொத்தை பிரமு அம்மாளுக்கு விற்பனை செய்யும் போது வாதியின் தந்தைக்கு தாவா சொத்தில் என்னென்ன

உரிமைகள் இருந்ததோ, அவை அனைத்தும் தாவா சொத்தை கிரையம் பெற்ற பிரமு அம்மாளுக்கும் உள்ளது. இதனை உறுதி செய்யும் விதமாக, வா.சா.ஆ.3 லேயே **தபசில் சொத்தையும் நாளது தேதியிலேயே அதில் எங்களுக்குள்ள சகல பாத்தியதைகளையும் உங்கள் வசம் ஒப்படைத்து விட்டு** என குறிப்பிட்டு தான் வாதியின் தந்தை தாவா சொத்தை கிரையம் செய்து கொடுத்துள்ளார். எனவே, தாவா சொத்தை வாதியின் தந்தைக்கோ அல்லது அவரது குடும்பத்தாருக்கோ தான் கிரையம் செய்து கொடுக்க வேண்டுமென்ற வாய்மொழி ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் தான் தாவா சொத்து 1ம் பிரதிவாதியின் மனைவிக்கு கிரையம் கொடுக்கப்பட்டது என்ற வாதிகள் தரப்பு வாதம் ஏற்றுக் கொள்ளத்தக்கதாக இல்லை.

9.8) பிராது தபசில் சொத்தை 1ம் பிரதிவாதியின் மனைவி பெயரில் கிரையம் எழுதிக் கொடுக்கும் போது தாவா சொத்தை 1ம் பிரதிவாதி மீண்டும் விற்பனை செய்தால் வாதிக்கோ அல்லது வாதியின் குடும்பத்தாருக்கு மட்டுமே விற்பனை செய்வதாக 1ம் பிரதிவாதி மற்றும் வாதியின் தந்தை வாய்மொழியாக ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டனர் என வாதி தரப்பில் வாதுரை செய்யப்பட்டு, அதற்கு ஆதரவாக பி.வா.சா.1 ன் வாய்மொழி சாட்சியத்தில் கண்ட ***" வாதியின் தகப்பனார் கிரையம் பெறும் போதும் எனது தாயார் கிரையம் பெறும் போதும் தாவா வீட்டை 3ம் நபர்களுக்கு கிரையம் கொடுக்க கூடாது என்று வாதியின் தந்தையும் எனது பெற்றோர்களும் வாய்மொழியாக ஒரு ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொண்டனர் என்றால் சரி தான். அதன் காரணமாக தான் எனது தந்தை 1974 முதல் 2017 வரை தாவா சொத்தை எந்தவித வில்லங்கமும் செய்யாமல் நேரடியாக அனுபவம் செய்து வந்தார் என்றால் சரிதான்."*** என்ற பகுதியை சுட்டிக் காட்டி பிராது தபசில் சொத்தை பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு மீண்டும் கிரையம் செய்து கொடுக்க வேண்டும் என கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் வாதுரை செய்தார்.

9.9) இந்த நிலையில், இந்நீதிமன்றம் இந்திய சாட்சிய சட்டத்தின் பிரிவு 92 ஐ பார்வையிட்டதில்,

When the terms of any such contract, grant or other disposition of property, or any matter required by law to be reduced to the form of a document, have been proved according to the last section, no evidence of any oral agreement or statement shall be admitted, as between the parties to any such instrument or their representatives in interest, for the purpose of contradicting, varying, adding to, or subtracting from, its terms:

Proviso (1). –– Any fact may be proved which would invalidate any document, or which would entitle any person to any decree or order relating thereto; such as fraud, intimidation, illegality, want of due execution, want of capacity in any contracting party,

[1][want or failure] of consideration, or mistake in fact or law.

Proviso (2). –– The existence of any separate oral agreement as to any matter on which a document is silent, and which is not inconsistent with its terms, may be proved. In considering whether or not this proviso applies, the Court shall have regard to the degree of formality of the document.

Proviso (3). –– The existence of any separate oral agreement, constituting a condition precedent to the attaching of any obligation under any such contract, grant or disposition of property, may be proved.

Proviso (4). –– The existence of any distinct subsequent oral agreement to rescind or modify any such contract, grant or disposition of property, may be proved, except in cases in which such contract, grant or disposition of property is by law required to be in writing, or has been registered according to the law in force for the time being as to the registration of documents.

Proviso (5). Any usage or custom by which incidents not expressly mentioned in any contract are usually annexed to contracts of that description, may be proved:

Provided that the annexing of such incident would not be repugnant to, or inconsistent with, the express terms of the contract.

Proviso (6). –– Any fact may be proved which shows in what manner the language of a document is related to existing facts. என உள்ளது. மேற்கண்ட சட்டப்பிரிவின் படி அந்த பிரிவின் நிபந்தனைகளில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சங்கதிகளை தவிர்த்து வேறு எந்த காரணத்திற்காகவும், ஆவண சாட்சியத்தில் உள்ள சங்கதிகளுக்கு புறம்பாக வாய்மொழி சாட்சியம் அளிக்கக் கூடாது என்பது தெரிய வருகிறது. இந்த வழக்கில் வாதி தரப்பில் முன் வைத்துள்ள கட்சியானது இந்திய சாட்சிய சட்டத்தின் பிரிவு 92ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள 6 நிபந்தனைகளுக்குள் பொருந்தவில்லை. எனவே, வா.சா.ஆ.3க்கு முரணாக உள்ள பி.வா.சா.1ன் வாய்மொழி சாட்சியம் இந்திய சாட்சிய சட்டத்தின் பிரிவு 92 ஆல் தடை செய்யப்பட்டதாக உள்ளது.

9.10) மேலும், இந்த நீதிமன்றம் சொத்துரிமைச் சட்டம் மாற்றுப் பிரிவு 10ஐ பரிசீலனை செய்கையில்,

<u>10. Condition restraining alienation.–</u>

Where property is transferred subject to a condition or limitation absolutely restraining the transferee or any person claiming under him from parting with or disposing of his interest in the property, the condition or limitation is void, except in the case of a lease where the condition is for the benefit of the lessor or those claiming under him: provided that property may be transferred to or for the benefit of a women (not being a Hindu, Muhammadan or

Buddhist), so that she shall not have power during her marriage to transfer or charge the same or her beneficial interest therein.

என உள்ளது. மேற்கண்ட சட்டப்பிரிவின் படி ஒரு சொத்தை உரிமை மாற்றம் செய்யும் போது அந்த சொத்தை பாராதீனம் செய்வதில் இருந்து முழுமையாக தடை விதிக்கும் வண்ணமாக ஏற்படுத்தப்படும் நிபந்தனையானது செல்லத்தக்கதல்ல என்பது தெரிய வருகிறது. எனவே, தாவா சொத்தை மீண்டும் வாதியின் தந்தைக்கோ அல்லது அவரது குடும்பத்தாருக்கோ தான் கிரையம் செய்து தர வேண்டுமென்ற நிபந்தனையானது சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டத்தின் பிரிவு 10–ன் கீழ் தடை செய்யப்பட்ட நிபந்தனையாகும். எனவே, அத்தகைய நிபந்தனையின் அடிப்படையில் தாவா சொத்தை பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு தான் மறுகிரையம் செய்து தர வேண்டும் எனும் வாதி தரப்பு கட்சி சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் பிரிவு 10க்கு எதிரானது. எனவே, வாதி பிராதில் கோரிய செயலுறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் மற்றும் நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதல்ல என எழுவினா 1 மற்றும் 2 க்கு வாதிக்கு எதிராக தீர்வு காண்கிறது.

<u>10) எழுவினா 3–க்கான பரிசீலனையும், தீர்வும் –</u>

3. வாதி பிராது (இ) பரிகாரத்தில் கோரியவாறு செயல் உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் பெற உரிமை உடையவரா?

10.1) பிராது தபசில் சொத்தை பிரதிவாதிகள் வேறு யாருக்கும் கிரையம் செய்து கொடுக்காமல் அவர்களே அனுபவம் செய்து வருவதாக தீர்மானித்தால், தாவா 2ம் அயிட்ட சொத்திலிருந்த கழிப்பறை மற்றும் செப்டிக் டேங்கை பிரதிவாதிகள் தங்களது சொந்த செலவில் மீண்டும் புதுப்பித்து தர செயலுறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் வழங்க வேண்டுமென வாதி தரப்பில் மாற்றுப் பரிரம் கோரி கட்சி செய்யப்பட்டுள்ளது.

10.2) இதற்கு முரணாக பிராது தபசில் சொத்திலிருந்த கழிவறை திறந்தவெளி கழிவறை என்றும், அதனை இரு தரப்பினரும் பயன்படுத்தியது கிடையாது என்றும், அந்த பகுதியில் முட்புதர் வளர்ந்து விஷ ஜந்துக்களின் நடமாற்றம் இருந்ததால், அதனை புனரமைப்பு செய்ததாகவும், பிரதிவாதிகள் தரப்பில் கட்சி செய்யப்பட்டுள்ளது.

10.3) இந்த நிலையில், பிராது 2ம் தபசில் சொத்தில் இருந்ததாக கூறப்படும் கழிவறை மற்றும் செப்டிக் டேங்க் ஆகியவையின் அமைப்பை விளக்கக்கூடிய எவ்வித ஆவணமும் வாதிகள் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. மேலும்,

வாதியின் பிராதிலும் 2ம் தபசிலை விவரிக்கும் போது, "**இதற்குள்பட்ட மனை கிழமேல் த.மு.5 1/2ம் தென்வடல் த.மு.4 3/4ம் உள்ள மனையும், அதில் இருக்கிற கக்கூசும், ஷை கக்கூசில் 23ம் நிர் வீட்டில் குடியிருந்து வரும் அனைவருக்கும் கக்கூசை உபயோகப்படுத்திக் கொள்ளும் பாத்தியதையை தவிர வேறு பாத்தியதை இல்லை. இதற்கு டி.எஸ்.வார்டு 2, பிளாக் 8, டி.எஸ்.நம்பர் 1046.** என்று மட்டுமே குறிப்பிட்டுள்ளார்.

10.4) மேற்படி வாதியின் பிராதில் கண்ட 2வது தபசில் விபரமும், வா.சா.ஆ.3 கிரைய ஆவணத்தில் கண்ட 2ம் தபசில் விபரமும் ஒத்து போகக் கூடியதாக உள்ளது. எனவே, பிராது தபசில் சொத்தில் ஒரு கழிவறை இருந்தது என்பதும், மேற்படி கழிவறையானது 1974ல் 1ம் பிரதிவாதியின் மனைவிக்கு கிரையம் எழுதிக் கொடுப்பதற்கு முன்பிருந்தே உள்ளது என்பதும் தெரிய வருகிறது. இந்த நிலையில், மேற்படி கழிவறை பயன்படுத்தக் கூடிய நிலையில் தான் இருந்தது என்பதையும் மேற்படி கழிவறையை இரு தரப்பினரும் பொதுவாக பயன்படுத்தி வந்தனர் என்பதையும் நிரூபணம் செய்ய வேண்டிய சுமை இந்த வழக்கின் வாதிக்கு உள்ளது.

10.5) இந்த நிலையில், வா.சா.1ன் வாய்மொழி சாட்சியத்தை பரிசீலனை செய்ததில், **" பிராது 2வது இன சொத்தாக சொல்லப்பட்டுள்ள கக்கூஸ் அந்த காலத்தில் திறந்த வெளி கக்கூஸாக இருந்தது என்றால் 100 ஆண்டுகளாக திறந்த வெளி கக்கூஸாக இருந்து 1984ம் ஆண்டில் நகராட்சியில் இருந்து திறந்த வெளி ஒழிப்பு திட்டத்தின் கீழ் வழங்கப்பட்ட மானியத்தை வைத்து தற்போதைய கழிப்பிடம் கட்டப்பட்டது."** என சாட்சியம் அளித்துள்ளார். எனினும் 1984ம் ஆண்டு பிராது தபசில் சொத்தில் ஒரு கழிவறை கட்டப்பட்டது என்பதை நிரூபணம் செய்ய எவ்வித ஆவண சாட்சியமும் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. மேலும், தாவா சொத்தில் அவ்வாறு ஒரு கழிப்பறை இருந்தது என்றும், அதனை 1ம் பிரதிவாதி இடித்து விட்டார் என்றும் வா.சா.1ன் வாய்மொழி சாட்சியத்தை தவிர வேறு சுதந்திரமான சாட்சி யாரும் விசாரிக்கப்படவில்லை. வாதி இயற்கையாகவே அவரது கட்சிக்கு ஆதரவாக தான் சாட்சியம் அளிப்பார். வாதியின் வாய்மொழி சாட்சியத்தை மட்டும் வைத்து, வாதிக்கு ஆதரவாக தீர்மானிக்க இயலாது.

10.6) மேலும் வாதி கட்சி செய்வது போல், தாவா சொத்தின் ஒரு பொதுக்கழிப்பறை இருந்தது, அது 1984ம் ஆண்டு தான் கட்டப்பட்டது என எடுத்துக் கொண்டாலும் கூட மேற்படி கழிவறையின் நீள. அகலம் என்ன? அதன் கட்டுமானம் எவ்வாறு மேற்கொள்ளப்பட்டது? அதன் சுவர்கள் செங்கல் சுவரா, மண் சுவரா, சிமெண்ட் பூச்சு செய்யப்பட்டதா? இல்லையா? மேற்படி

கழிவறையின் கூறை எவ்வாறு வேயப்பட்டது? அதே போல் வாதி கூறும் செப்டிக் டேங்கின் நீள, அகலம், ஆழம் என்ன, போன்ற எவ்வித தகவல்களும் பிராதிலோ, வா.சா.1 ன் வாய்மொழி சாட்சியத்திலோ இல்லை. மேற்படி தகவல்கள் இல்லாமல் வாதி கோரிய செயல் உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் வழங்க இயலாது என தீர்மானித்து எழுவினா 3 க்கு வாதிக்கு எதிராக தீர்வு காணப்படுகிறது.

11) எழுவினா 4–க்கான பரிசீலனையும், தீர்வும் –

4). பிரதிவாதிகள் எதிர்கோருரிமையில் கோரியவாறு செயல் உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் பெற உரிமை உடையவரா?

11.1) வாதியின் வீடு மற்றும் பிரதிவாதிகளின் வீடுகளுக்கு வடக்கே கிழமேலாக உள்ள 4 அடி அகல முடுக்கில் வாதி தன்னுடைய வீடு அமைந்துள்ள 24 அடி நீளத்திற்கு ஆக்ரமிப்பு செய்து அதில் தன்னுடைய முதல் தள வீட்டிற்கான மாடிப்படிக்கட்டுகளை கடந்த 1 1/2 ஆண்டுகளுக்கு முன்பாக கட்டியுள்ளார். அதைப் போல், வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளின் வீட்டிற்கு கிழக்கே தென்வடலாக அமைந்துள்ள 2 ½ அடி அகலம் 24 அடி நீளமுள்ள பொது நடைபாதையை வாதிக்கு வேண்டிய நபரான முருகன் என்பவரின் சொத்துடன் சேர்த்து ஆக்கிரமிப்பு செய்து கட்டிடம் கட்ட வாதி அனுமதித்துள்ளார். அவ்விடம் சட்ட விரோதமாக கட்டிடம் கட்ட இந்த வாதிக்கும் அவரது வகையளான முருகனுக்கும் எவ்வித உரிமையும் இல்லை எனவே, மேற்படி வாதி மற்றும் வாதியை சேர்ந்த முருகன் என்பவரும் மேற்கொண்டுள்ள சட்ட விரோதமான கட்டுமானங்களை அப்புறப்படுத்தி சுவாதீனப்படுத்த வேண்டுமென பிரதிவாதி எதிர்கோரிக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார். மேற்படி பிரதிவாதிகளின் எதிர்கோரிக்கை பரிகாரம் பிரதிவாதிகளுக்கு கிடைக்கத்தக்கதா? என்பதை ஆய்கையில், பிரதிவாதிகள் எந்த சொத்தைப் பொறுத்து எதிர்கோரிக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார்கள் என்பதை விளக்க எதிர்கோரிக்கையில் தபசில் விபரம் எதுவும் குறிப்பிடவில்லை.

11.2). மேலும், வாதியும் மேற்படி வாதிக்கு ஆதரவான முருகன் என்ற நபரும் பொது நடைபாதையில் ஆக்கிரமிப்பு செய்ததாக பிரதிவாதிகள் கட்சி செய்துள்ளதால், பிரதிவாதியின் எதிர்கோரிக்கையை தீர்மானிக்க எதிர்வழக்குரையில் கண்ட முருகன் என்பவர் அவசிய தரப்பினர். ஆனால், பிரதிவாதிகள் மேற்படி முருகனை இவ்வழக்கில் கட்சி சேர்க்க எந்த நடவடிக்கையும் எடுக்கவில்லை. மேலும், வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளுக்கு இடையில் பொதுப்பாதை உள்ளது, மேற்படி பொதுப்பாதையில் தான் வாதி மற்றும் முருகன் ஆகியோர்கள் ஆக்கிரமிப்பு செய்து கட்டுமானம் கட்டியுள்ளார்கள் என்பதை நிரூபணம் செய்ய நீதிமன்ற ஆணையரை நியமனம் செய்யக் கோரியும் இந்த பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எந்த நடவடிக்கையும் எடுக்கவில்லை.

11.3) மேலும் பொதுப்பாதையில் ஆக்கிரமிப்பு செய்து வாதியும், முருகனும் கட்டுமானம் கட்டியுள்ளதை நிரூபணம் செய்ய பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எவ்வித ஆவண சாட்சியமும் இல்லை. இது தொடர்பாக பிரதிவாதிகள் தரப்பில் ஒரு சுதந்திரமான சாட்சியைக் கூட விசாரிக்கவும் இல்லை. எனவே, மேலே கண்ட விவாதங்களின் அடிப்படையில், பிரதிவாதிகளின் எதிர்கோரிக்கையை பிரதிவாதிகள் தகுந்த ஆவணம் மற்றும் வாய்மொழி சாட்சியம் மூலம் நிரூபணம் செய்யாததால் பிரதிவாதிகளின் எதிர்கோரிக்கை பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என எழுவினா 4 க்கு பிரதிவாதிகளுக்கு எதிராக தீர்வு காணப்படுகிறது.

<u>12) எழுவினா 5 –க்கான பரிசீலனையும், தீர்வும் –</u>

5). வாதிக்கு வேறு என்ன பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கது?

இவ்வழக்கில் வாதி கோரியுள்ள பரிகாரம் வாதிக்குகிடைக்கத்தக்கது அல்ல என 1 முதல் 3 வரையிலான எழுவினாக்களில் வாதிக்கு எதிராக தீர்வு கண்டுள்ள நிலையில் இவ்வழக்கு சந்தர்ப்ப சூழ்நிலைகளின்படி வாதிக்கு வேறு பரிகாரம் ஏதும் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்றே இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது.

<u>13) எழுவினா 6–க்கான பரிசீலனையும், தீர்வும் –</u>

6) பிரதிவாதிகளுக்கு வேறு என்ன பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கது?

இவ்வழக்கில் பிரதிவாதிகள் கோரியுள்ள எதிர்வழக்குரை பரிகாரம் பிரதிவாதிகளுக்கு கிடைக்கத்தக்கது அல்ல என எழுவினா 4 ல் வாதிக்கு எதிராக தீர்வு கண்டுள்ள நிலையில் இவ்வழக்கு சந்தர்ப்ப சூழ்நிலைகளின்படி பிரதிவாதிகளுக்கு வேறு பரிகாரங்கள் ஏதும் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்றே இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது.

முடிவாக இவ்வழக்கில் கீழ்க்கண்டவாறு தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

(அ) வாதி பிராதில் கோரிய செயல் உறுத்துக் கட்டளை மற்றும் நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை கிடைக்கத்தக்கதல்ல.

ஆ) வாதி பிராதில் கோரிய மாற்றுப் பரிகாரமான செயல் உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரமும் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என அசல் வழக்கு தள்ளுபடி செய்து தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இ) பிரதிவாதிகள் எதிர்கோரிக்கையில் கோரிய செயல் உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என எதிர்கோரிக்கை தள்ளுபடி செய்து தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

ஈ). தரப்பினர்கள் அவரவர் செலவு தொகையை அவரவர் ஏற்றுக் கொள்ள வேண்டுமென உத்தரவிடப்படுகிறது.

என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு சொல்லப்பட்டு, அவரால் கணிணியில் நேரடியாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, என்னால் சரிபார்த்து பிழை நீக்கம் செய்யப்பட்டு 2024–ம் ஆண்டு அக்டோபர் மாதம் 18ம் நாளாகிய இன்று என்னால் திறந்த இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

N VALLIAMMA Digitally signed by N VALLIAMMA Date: 2024.10.18 12:21:24 +0530

முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி

திருநெல்வேலி

1) <u>வாதி தரப்பு சாட்சி:–</u>

வா.சா.1 – திரு.கிருஷ்ணன்

2) <u>வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்:–</u>

வா.சா.ஆ.1 –	13.05.2015 தேதியிட்ட சொத்து வரி ரசீது அசல்
வா.சா.ஆ.2 –	22.11.2016 தேதியிட்ட வாதி பெயரில் உள்ள குடிநீர் கட்டண ரசீது அசல்
வா.சா.ஆ.3 –	12.08.1974 தேதியிட்ட கிரையப் பத்திரம் சார்பதிவாளர் சான்றிட்ட நகல்
வா.சா.ஆ.4 –	வில்லங்க சான்று சார்பதிவாளர் சான்றிட்ட நகல்
வா.சா.ஆ.5 –	வில்லங்க சான்று சார்பதிவாளர் சான்றிட்ட நகல்
வா.சா.ஆ.6 –	நாளிதல் பொது அறிவிப்பு அசல்
வா.சா.ஆ.7 –	02.05.2017 தேதியிட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அலுவலக நகல்
வா.சா.ஆ.8 –	அஞ்சலக ஒப்புகை அட்டை அசல்
வா.சா.ஆ.9 –	தாவா சொத்தை காட்டக்கூடிய புகைப்படங்கள் மற்றும் குறுந்தகடு அசல்
வா.சா.ஆ.10 –	தாவா சொத்தைக் காட்டக்கூடிய புகைப்படங்கள் மற்றும் குறுந்தகடு அசல்

3) <u>பிரதிவாதி தரப்பு சாட்சி:–</u>

பி.வா.சா.1 – திரு.குமார் (2ம் பிரதிவாதி)

4) <u>பிரதிவாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்:–</u>

N VALLIAMMA Digitally signed by N VALLIAMMA Date: 2024.10.18 12:21:36 +0530

முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி

திருநெல்வேலி

Dt: 18.10.2024.

முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல்
நீதிமன்றம், திருநெல்வேலி
அ.வ.எண்.373/2017 மற்றும்
அதன் எதிர்கோரிக்கை
சீரான / வரைவு – தீர்ப்புரை
18.10.2024.

Dt: 18.10.2024.

Dt: 18.10.2024.