**முதன்மை மாவட்ட வாடகை கட்டுப்பாட்டு நீதிமன்றம், மதுரை நகர்**

முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், மதுரை நகர்

முன்னிலை : **திருமதி. V. பாரத தேவி, எம்.எல்.,**

முதன்மை மாவட்ட வாடகை கட்டுப்பாட்டு நீதிபதி – மதுரை நகர்

2025–ஆம் ஆண்டு நவம்பர் திங்கள் 18–ஆம் நாள் செவ்வாய்கிழமை

**R.L.T.OP.No.86/2023**

**(CNR No.TNMD0A-000783-2023)**

பிரியதர்ஷினி . . . மனுதாரர்/சுவான்தாரர்

//எதிரிடை//

A. பாலசுப்பிரமணியம் . . . எதிர்மனுதாரர்/வாடகைதாரர்

மனுவானது இந்நீதிமன்றம் முன்பு 17.11.2025ம் தேதி இறுதி விசாரணைக்கு வந்த போது மனுதாரர் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு. R. ராமதுரை அவர்கள் ஆஜராகியும், எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.S. கோபிநாத் அவர்கள் ஆஜராகியும், இருதரப்பு சாட்சியங்கள் மற்றும் சான்றாவணங்களை பரிசீலித்து இது நாள் வரையில் இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனையின் கீழ் இருந்து வந்த இந்த வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் வழங்கலான. . .

**உத்தரவு**

இந்த மனுவானது மனுச் சொத்திலிருந்து எதிர்மனுதாரரை காலி செய்து சொத்தின் சுவாதீனத்தை மனுதாரரிடம் ஒப்படைக்க உத்தரவிட கோரி சட்டப்பிரிவு 21(2)(a) மற்றும் பிரிவு 23 தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017–ன் படி மாத வாடகையின் இரண்டு மடங்கான ரூ.60,000/–த்தை இழப்பீடாக செலுத்த உத்தரவிட கோரி மனுதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1.**<u>மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டள்ள மனுவின் சுருக்கம்</u>:–**

**1.1.** மனுச் சொத்தானது மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்டதாகும். எதிர்மனுதாரர் மனுதாரரின் தந்தையிடம் மனுச் சொத்தை 1980 வருடம் முதல் ஒரு வாய்மொழி ஒப்பந்தம் மூலமாக குடியிருப்பு அல்லாத உபயோகத்திற்கு வாடகைக்கு எடுத்து அதில் சில்வர் பாத்திரக்கடை நடத்தி வருகிறார். 09.09.2021ம் தேதியன்று மனுச் சொத்தை மனுதாரரின் தந்தை மனுதாரருக்கு தானபத்திரம் மூலம் எழுதிக் கொடுத்துள்ளார். அன்று முதல் மனுதாரர் மனுச் சொத்தின் உரிமையாளர் ஆவார். மனுதாரர் எதிர்மனுதாரரை எழுத்துப்பூர்வமாக வாடகை ஒப்பந்தம் எழுதிக் கொள்ள கூறினார். ஆனால் அவர் அதற்கு ஒத்துக் கொள்ளவில்லை. ஒவ்வொரு ஆங்கில மாதம் 5ம் தேதி மாத வாடகை செலுத்த வேண்டும். எதிர்மனுதாரர் கடைசியாக செலுத்த வேண்டிய மாத வாடகை ரூ.8,500/– ஆகவும், பாதுகாப்பு வைப்புத் தொகை ரூ.1,00,000/– ஆகவும் உள்ளது. எதிர்மனுதாரர் செப்டம்பர் 2021 முதல் இதுவரை மாத வாடகையை செலுத்தவில்லை. மனுதாரர் 13.06.2023ம் தேதியன்று எதிர்மனுதாரருக்கு அனுப்பிய அறிவிப்பிற்குப் பிறகு, எதிர்மனுதாரர் தவறான பதில் அறிவிப்போடு மனுதாரரின் தந்தைக்கு ரூ.13,000/– அனுப்பியுள்ளார். எதிர்மனுதாரர் செப்டம்பர் 2021 முதல் ஜூலை 2023 வரையிலான 23 மாத காலத்திற்கு மொத்தம் ரூ.1,95,500/– மாத வாடகை நிலுவைத் தொகையை செலுத்தவில்லை. மேற்கூறிய வாடகை நிலுவைத் தொகை ரூ.1,00,000/– மற்றும் அறிவிப்புக்குப் பிறகு அனுப்பப்பட்ட ரூ.13,000/– தொகையான பாதுகாப்பு வைப்புத்தொகைக்கு எதிராக சரிசெய்யப்பட்டுள்ளது. மீதமுள்ள நிலுவைத் தொகை ரூ.82,500/– நிலுவையில் உள்ளது. எதிர்மனுதாரர் வாடகை செலுத்துவதில் வேண்டுமென்றே தவறுகை செய்துள்ளார். எனவே, எதிர்மனுதாரர் மனுச் சொத்தை காலி செய்து மனுதாரர் வசம் ஒப்படைக்க உத்தரவிடக் கோரி மனுதாரர் இம்மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

**<u>2. எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்த எதிருரை சங்கதி</u>:–**

**2.1.** மனுச் சொத்தினை பொறுத்து எதிர்மனுதாரரின் தந்தையாருக்கும், மனுதாரரின் தந்தையாரும் அவரது மூத்த சகோதரருமான R.K. சண்முகசுந்தரமும் சேர்ந்து 01.06.1987ம் தேதியன்று

ஒரு பதிவில்லாத வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தப்பட்டது. அதன்படி பிரதி மாத வாடகை ரூ.500/– என எதிர்மனுதாரர் தகப்பனார் செலுத்த வேண்டியதென நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது. பின்னர் மேற்படி வாடகை ஒப்பந்தம் 05.03.2016ம் தேதியன்று புதுப்பிக்கப்பட்டு, ஓர் பதிவில்லாத வாடகை ஒப்பந்தப் பத்திரம் எதிர்மனுதாரர் தகப்பனாருக்கும், மனுதாரரின் தகப்பனாருக்குமிடையே ஏற்பட்டது. அதன்படி மாத வாடகை ரூ.5,750/– நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது. மேலும் வட்டியில்லா முன்பணம் ரூ.1,00,000/– எதிர்மனுதாரரின் தந்தை மனுதாரரின் தந்தையிடம் கொடுத்தார். கடந்த 01.03.2018ம் தேதியன்று எதிர்மனுதாரரின் தந்தையாருக்கும், மனுதாரரின் தந்தையாருக்கும் இடையே ஓர் பதிவில்லாத வாடகை ஒப்பந்தம் புதுப்பிக்கப்பட்டு, அதன் பிறகு பிரதி மாத வாடகை ரூ.6,500/– என நிர்ணயம் செய்தும், முன்பணமாக ரூ.1,00,000/– எதிர்மனுதாரரின் தந்தையார் மேற்படியாரிடம் கொடுத்தார். எதிர்மனுதாரரின் தந்தை ஒழுங்காக பிரதி மாத வாடகையினை மேற்படி மனுதாரரின் தந்தை வசம் செலுத்தியதன் பேரில் அதற்கு ரசீது வழங்கி வந்தார். எதிர்மனுதாரரின் தந்தை மனுதாரரின் தந்தைக்கு 30.06.2023ம் தேதியன்று ஏப்ரல் 2023 மற்றும் மே 2023 ஆகிய 2 மாதங்களுக்கான வாடகை தொகை ரூ.6,500/– X 2 மாதம்) ரூ.13,000/–க்கான DD இணைத்து பதிவு தபால் மூலம் அனுப்பினார்.

**2.2.** மனுதாரர் 10.07.2023ம் தேதியன்று எதிர்மனுதாரருக்கு சட்ட அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார். அதில் 09.09.2021ம் தேதி பதிவு தான செட்டில்மெண்ட் மூலமாக மனுச் சொத்தின் சுவாதீனத்தை மனுதாரர் அடைந்து கொண்டதாகவும், எதிர்மனுதாரர் ரூ.8,500/– மாத வாடகையை செலுத்த வாய்மொழியாக ஒப்புக்கொண்டுள்ளதாகவும், மேலே உள்ள அறிவிப்பில் கூறப்பட்ட மற்ற குற்றச்சாட்டுகள் அனைத்தும் பொய்யானவை என எதிர்மனுதாரரால் மறுக்கப்படுகின்றன. மனுதாரருக்கும் எதிர்மனுதாரரின் தந்தைக்கும் வாடகைதாரர்–சுவான்தாரர் உறவு முறை இல்லை. எதிர்மனுதாரரை வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்த அழைத்தும் எதிர்மனுதாரர் வரவில்லை என்று கூறியுள்ள சங்கதிகள் உண்மைக்கு புறம்பானதாகும். மேலும் இம்மனுவின் Facts of the case ல் கண்டுள்ள சங்கதிகள் யாவும் உண்மைக்கு புறம்பானதாகும். எதிர்மனுதாரரின் தந்தை மனுதாரரின் தந்தை வசம் கடந்த 05.03.2016ம்

தேதியன்று முன்பணம் ரூ.1,00,000/− செலுத்தியுள்ள நிலையிலும், 01.03.2018ம் தேதியன்று ரூ.1,00,000/− முன்பணம் செலுத்தியுள்ள நிலையிலும் ஆக மொத்தம் மேற்படி ரூ.2,00,000/− மேற்படி தொகை யாவும் வாடகை பாக்கிக்காக adjust ஆகிவிட்டதென மனுதாரர் கூறியுள்ள சங்கதிகள் சட்டப்படி ஏற்புடையதல்ல. சொத்து விபரம் தவறானது. எனவே மனுதாரர் தாக்கல் செய்துள்ள மனு தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டியதாய் உள்ளது.

**3.** இம்மனுவில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டிய சங்கதியாதெனில் மனுதாரர் மனுவில் கோரிய பரிகாரம் அவருக்கு கிடைக்கத்தக்கதா? இல்லையா? என்பதேயாகும்.

**4.** இம்மனு விசாரணையின் போது மனுதாரர் தன்னை ம.சா.1 ஆக விசாரித்து ம.சா.ஆ.1 முதல் ம.சா.ஆ.5 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. எதிர்மனுதாரரின் அதிகாரம் பெற்ற முகவர் செந்துாரான் எ.ம.சா.1 ஆக விசாரித்து, எ.ம.சா.ஆ.1 மற்றும் எ.ம.சா.ஆ.2 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

**5.** இரு தரப்பு வாதங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டது. மனுதாரர் தரப்பில் ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் தமது வாதத்தில், மனுச் சொத்து மனுதாரரின் தகப்பனாருக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தாகும். மனுதாரரின் தகப்பனார் மனுச் சொத்தை பொறுத்து 09.09.2021ம் தேதியில் மனுதாரருக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் ஏற்படுத்தியுள்ளார். மனுச் சொத்தில் மனுதாரரின் தகப்பனாரால் எதிர்மனுதாரர் வாடகைதாரராக அமர்த்தப்பட்டார். மனுச் சொத்திற்கான செப்டம்பர் 2021 முதலான வாடகையை எதிர்மனுதாரர் செலுத்தவில்லை. எனவே, 13.06.2023ம் தேதியிட்டு எதிர்மனுதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பி வாடகை நிலுவை செலுத்துமாறு கேட்கப்பட்டது. எதிர்மனுதாரர் 30.06.2023ம் தேதிய பதில் அறிவிப்பு அனுப்பி அதில் மனுதாரரின் தந்தை தான் மனுச் சொத்தின் உரிமையாளர் என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி அறிவிப்பிற்கு மனுதாரர் தரப்பில் மறுப்பு அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டுள்ளது. மனுச் சொத்திற்கான மின் இணைப்பு மனுதாரர் பெயருக்கு மாற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளது. மனுச் சொத்து இணைந்த பகுதியில் உள்ள

வாடகைதாரர்கள் மனுதாரரிடம் வாடகையை செலுத்தியுள்ளனர். மனுதாரரின் தகப்பனாரிடம் வாடகையை செலுத்துவதற்கான எந்த ஆவணமும் எதிர்மனுதாரர் தாக்கல் செய்யவில்லை. மேலும், மனுதாரருடன் வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொள்ள முன் வரவில்லை என்பதால் அசல் மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றும், மனுதாரர் மனுவை அனுமதிக்குமாறு வாதிட்டார்.

**6.** மாறாக எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் ஆஜரான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் தமது வாதத்தில், எதிர்மனுதாரர் மனுதாரரின் தகப்பனாரால் வாடகைதாரராக அமர்த்தப்பட்டார். மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனுவானது படிவம் 5ன் கீழ் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. மனுதாரர் மனுச் சொத்து விபரத்தில் புதிய கதவு எண்.37, பழைய கதவு எண். 1058 விஸ்தீரணம் 17X 28 சதுரடி என தெரிவித்துள்ளார். ம.சா.ஆ.1 செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தில் 4வது அயிட்டம் சதுரடி 952 என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. எனவே, சொத்து விபரம் வித்தியாசமாக உள்ளது. மேலும், ம.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் சொத்தின் சுவாதீனம் மனுதாரர் வசம் ஒப்படைக்கப்பட்டதாக சொல்லப்பட்டுள்ளது. ஆனால் மனுச் சொத்து எதிர்மனுதாரரின் சுவாதீனத்தில் இருப்பதால் மனுதாரருக்கு வாடகையை attorn செய்யப்பட்டதாக அல்லது வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தினால் மட்டுமே செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தின் மூலம் மனுதாரர் மனுச் சொத்தின் சுவாதீனம் பெற்றுள்ளார் என்பதை தீர்மானிக்க முடியும்.

**7.** மனுதாரர் தரப்பில் அனுப்பப்பட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு வாடகையை உறவு முறையை முடித்து அனுப்பப்பட்ட அறிவிப்பாகும். மேலும், ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொள்ள வருமாறு எந்த அழைப்பும் விடுக்கப்படவில்லை. வாடகையை செலுத்துமாறு கேட்டு அறிவிப்பு அனுப்பி செலுத்த தவறிய பின்னரே வாடகையை ரத்து செய்து அறிவிப்பு அனுப்ப முடியும். மனுச் சொத்திற்கு மனுதாரர் எப்போது உரிமையாளர் ஆனார் என்ற விபரம் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பில் சொல்லப்படவில்லை. மேலும், எதிர்மனுதாரர் செலுத்தியுள்ள வாடகை முன்பணத்தில் வாடகை நிலுவை சரி செய்து கொள்வதாக எவ்வித விபரமும் சொல்லப்படவில்லை. மனுதாரருக்கும், எதிர்மனுதாரருக்கும் வாய்மொழி வாடகை ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் உறவு முறை இருந்து வருவதால் உரிமையியல் வழக்கு

தாக்கல் செய்து தான் சுவாதீனம் பெற முடியுமே தவிர இம்மனு நிலைக்கத்தக்கதல்ல என்றும், மனுதாரர் மனுவை தள்ளுபடி செய்யுமாறு வாதிட்டார்.

**7.** மேலும் மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றம் ***V. Venkatesan (died) vs G. Rajendran 2025(1) MWN (Civil) 766 dated 29.01.2025*** என்ற வழக்கில் சொத்தின் உரிமை மூலம் கிடைக்க பெற்றால் சொத்தின் சுவாதீனம் அடைந்தது சம்பந்தமாக உரிமை மூலம் கிடைக்கப் பெற்றதாக தனக்கும் சொத்தில் இருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டது என்ற சங்கதி நிரூபணம் செய்யப்பட்டால் மட்டுமே அவர் சுவாதீனம் அடைந்ததாக கருத முடியும் என தீர்ப்பளித்துள்ளது என்று மேற்கோள் காட்டினார். மேலும், வாடகைதாரரர்–சுவான்தாரர் உறவு முறை மறுக்கப்படும் போது அதனை நிரூபணம் செய்ய வேண்டிய பொறுப்பு சுவான்தாரருக்கு உள்ளது என மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றம் ***S. Jethusingh vs K.M. Allaudhin, CRP.No. 4107/2024 & CMP.No. 22569/2024 dated 14.10.2024*** என்ற வழக்கில் தீர்ப்பளித்துள்ளது என்று மேற்கோள் காட்டினார். மேலும் மாண்புமிகு சென்னை உயர்நீதிமன்றம் ***S. Muruganandam vs J.Joseph, 2022(2) CTC 291 dated 04.02.2022*** என்ற வழக்கில் புதிய வாடகை சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த சமயத்தில் ஏற்படுத்தப்பட்ட வாய்மொழி மற்றும் எழுத்துபூர்வமான வாடகை ஒப்பந்த சட்ட நிலை குறித்து தீர்ப்பளித்துள்ளது என்று மேற்கோள் காட்டினார்.

**8.** பிரிவு 21(2)(a) தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017–ன் படி பிரிவு 4ன் கீழ் வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்ததால் எதிர்மனுதாரர் மனுச் சொத்தில் இருந்து வெளியேற்றப்பட வேண்டியவராய் உள்ளாரா ?

**9.** மனுதாரர் தரப்பில் இம்மனு பிரிவு 21(2)(a) தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017–ன் கீழ் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. மனுதாரர் தரப்பில் சொல்லப்பட்டுள்ள சங்கதிகள் எதிர்மனுதாரர் முன்வைத்துள்ள எதிர்வாதத்தை கருத்தில் கொண்டு பிரிவு 21(2)(a) தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின்

உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017-ன் கீழ் சொல்லப்பட்டுள்ள சில பிரிவுகளை மேற்கோள் காட்ட வேண்டியது அவசியமாய் உள்ளது என்று இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

**<u>Section 21 (2) (a) :</u> "The Rent Court may, on an application made to it in the manner as may be prescribed, make an order for the recovery of possession of the premises on one or more of the following grounds, namely:-**

**(a) that the landlord and tenant have failed to enter in to an agreement under sub-section (2) of section 4"**

**<u>Tenancy Agreement:</u>**

**(1)** Notwithstanding anything contained in this Act or any other law for the time being in force, no person shall, after the commencement of this Act, let or take on rent any premises except by an agreement in writing.

**(2) Where, in relation to a tenancy created before the commencement of this Act, no agreement in writing was entered into, the landlord and the tenant shall enter into an agreement in writing with regard to that tenancy within a period of five hundred and seventy five days from the date of commencement of this Act:**

**Provided that where the landlord or tenant, fails to enter into an agreement under this sub-section, the landlord or tenant shall have the right to apply for termination of the tenancy under clause (a) of sub-section (2) of section 21.**

**(3)** Every agreement referred to in sub-section (1) and sub-section (2) and any tenancy agreement in writing already entered into before the commencement of this Act, shall be registered with the Rent Authority by the landlord or tenant, by making an application in the Form specified in the First Schedule within such time as may be prescribed.

**10.** எனவே மேற்படி சட்டப்பிரிவின் படி இச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வருவதற்கு முன்பாக ஒரு வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தப்பட்டு இருப்பின் சொத்தின் உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் எழுத்து மூலமாக ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தி வாடகை அதிகாரியிடம் முறையாக பதிவு செய்ய வேண்டும். அவ்வாறு ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்த தவறும்போது மனு சொத்தின் உரிமையாளரோ அல்லது வாடகைத்தாரரோ வாடகை ஒப்பந்தத்தை முடிவுக்கு கொண்டு வர பிரிவு 21(2)(a) தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017-ன் கீழ் மனு செய்யலாம். மனுதாரர் வழக்குப்படி மனுச் சொத்து மனுதாரரின் தகப்பனாருக்கு

பாத்தியப்பட்டிருந்து மனுதாரரின் தகப்பனாரால் எதிர்மனுதாரர் மனுச் சொத்தில் வாடகைதாரராக 1980 வாக்கில் அமர்த்தப்பட்டுள்ளார். வாய்மொழி வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தப்பட்டது என்றும், 09.09.2021 ல் மனுதாரரின் தகப்பனார் மனுச் சொத்தை மனுதாரருக்கு செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் மூலம் பாத்தியப்படுத்திக் கொடுத்துவிட்டார் என்று தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

**11.** எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் மனுவானது படிவம் எண்.5படி தாக்கல் செய்யப்படவில்லை என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால், மனுவை பார்வையிடும் போது படிவம் எண்.5ல் கண்டுள்ளவாறு தான் மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதை அறிய முடிகிறது. பத்தி 6 என்பதில் கோரப்பட கூடிய பரிகாரம் பற்றி தெரிவிக்க வேண்டும். ஆனால் பத்தி 6ல் மனுதாரர் நீதிமன்ற கட்டண விபரத்தை தெரிவித்துள்ளார் என்பதை அறிய முடிகிறது. பத்தி 7ல் தனது பரிகாரத்தை எடுத்துரைத்துள்ளார் என்பதை அறிய முடிகிறது. எனவே, மேற்படி பிழையை வைத்து மட்டும் படிவம் எண். 5ல் மனு தாக்கல் செய்யப்படவில்லை என கூறுவது ஏற்புடையதல்ல.

**12.** மனுதாரரின் தகப்பனார் மனுதாரருக்கு எழுதிக் கொடுத்த 09.09.2021ம் தேதிய செட்டில்மெண்ட் ஆவண சார்பதிவாளர் சான்றிட்ட கணினி நகல் ம.சா.ஆ.1 ஆக தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. அந்த ஆவணத்தை பார்வையிடும் போது மனுச் சொத்தானது 4 இலக்க அயிட்ட சொத்தாக காட்டப்பட்டுள்ளது என்பதை அறிய முடிகிறது. எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் மனுச் சொத்து விபரம் ம.சா.ஆ.1 ஆவணத்தில் அறிய முடியவில்லை என ஆட்சேபணை தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. மனுதாரர் மனுச் சொத்து விபரமாக பழைய கதவு எண். 37, புதிய கதவு எண். 1058 ல் தரைத்தள கட்டிடத்தில் மேற்குபகுதியில் 17 X 28 சதுரடி அளவுள்ள பகுதி என தெரிவித்துள்ளார். ம.சா.ஆ.1 ஆவணத்தை பார்வையிடும் போது 4 வது இலக்க சொத்து 952 சதுரடி என காட்டப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிகிறது.

**13.** இவ்வழக்கில் எதிர்மனுதாரரின் மகன் எ.ம.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். அவர் தனது குறுக்கு விசாரணை சாட்சியத்தில்,

***"தன்னை தவிர தனக்கு அருகே ஒரு வாடகைதாரரர் இருக்கிறார் என சாட்சியம் அளித்துள்ளார். "***

எனவே, மனுச் சொத்து அடங்கிய கட்டிட தரைத்தளத்தில் மனுச் சொத்திற்கு அருகே மற்றொரு பகுதியும் வாடகைக்கு விடப்பட்டுள்ளது என்பதை அறிய முடிகிறது. எனவே தான் தரைத்தள மேற்குபகுதி என குறிப்பிட்டு மனுச் சொத்து மனுவில் அடையாளம் காணப்பட்டுள்ளது என்பதை அறிய முடிகிறது. எதிர்மனுதாரர் அனுப்பிய ம.சா.ஆ.4 வழக்கறிஞர் அறிவிப்பில் சொத்து விபரமாக 17 X 14 சதுரடி தரைத்தளம் கதவு எண். 37 லெட்சுமிபுரம் குறுக்கு தெரு என்றே சொல்லப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிகிறது. எனவே, எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் மனுச் சொத்து விபரம் முறையாக சொல்லப்படவில்லை என கூறப்பட்டுள்ளது ஏற்புடையதல்ல.

**14.** எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் பிரதான எதிர்வாதமாக மனுதாரருக்கு மனுச் சொத்து உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டது குறித்து தனக்கு தெரிவிக்கப்படவில்லை என்றும், மனுதாரரின் தகப்பனாரிடம் எதிர்மனுதாரர் முறையாக வாடகை செலுத்தி வந்தார் என்றும், ஜுன் 2020 க்கு பின்னிட்டு மனுதாரரின் தகப்பனார் எதிர்மனுதாரருக்கு ரசீது வழங்கவில்லை என்றும், மேலும், ஏப்ரல் 2023, மே 2023 வாடகையை பெற்றுக் கொள்ள மறுத்ததால் இரண்டு மாத வாடகை தொகையான ரூ.13,000/- த்தை வரைவோலை மற்றும் 30.06.2023ம் தேதிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு மூலமாக அனுப்பி வைத்ததாக சொல்லப்பட்டுள்ளது.

**15.** மனுதாரர் தரப்பில் மனுதாரர் மனுச் சொத்தின் பாத்தியம் அடைந்து எதிர்மனுதாரர் மனுதாரரிடம் மாத வாடகையை செலுத்த ஒப்புக் கொண்டு வந்து செப்டம்பர் 2021 லிருந்து வேண்டுமென்றே வாடகை நிலுவை வைத்ததால் 13.06.2023ம் தேதியிட்டு வாடகை ரத்து அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டது என கூறி 13.06.2023ம் தேதிய அறிவிப்பு ம.சா.ஆ.2 ஆக தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. ம.சா.ஆ.2யை பார்வையிடும் போது மனுச் சொத்திற்கான மாத வாடகை ரூ.7,500/- ஆக இருந்து வந்து ஆகஸ்ட் 2021 லிருந்து ரூ.8,500/- என உயர்த்தப்பட்டுள்ளது என்றும், செப்டம்பர் 2021 லிருந்து வாடகை நிலுவை ரூ.1,78,500/- எதிர்மனுதாரர் செலுத்த வேண்டியுள்ளது என்றும், பலமுறை ஆட்கள் மூலமாக வாடகை

நிலுவையை எதிர்மனுதாரர் செலுத்துமாறு கேட்டும், எதிர்மனுதாரர் செலுத்தவில்லை என்றும், எனவே வாடகை உறவு முறை முடிக்கப்படுவதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது என்பதை அறிய முடிகிறது.

**16**. 30.06.2023ம் தேதியிட்டு எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் மனுதாரருக்கு அனுப்பப்பட்ட பதில் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு ம.சா.ஆ.3 ஆக தாக்கல செய்யப்பட்டுள்ளது. அந்த அறிவிப்பில் எதிர்மனுதாரருக்கும், மனுதாரருக்கும் இடையே உரிமையாளர்–வாடகைதாரர் உறவு முறை இல்லை என்றும், எதிர்மனுதாரர் மனுதாரரின் தகப்பனார் கிருஷ்ணமூர்த்தியிடம் வாடகை செலுத்தி ரசீது பெற்று வருவதாகவும் கூறுவது தேவையற்றது என சொல்லப்பட்டுள்ளது என்பதை அறிய முடிகிறது. மேலும், அதே தேதியில் மனுதாரரின் தகப்பனாருக்கு எதிர்மனுதாரர் அனுப்பிய மற்றொரு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு ம.சா.ஆ.4 ஆக தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. ம.சா.ஆ.4 அறிவிப்பிற்கு 10.07.2023ம் தேதியிட்டு மனுதாரர் அனுப்பிய மறுப்பு பதில் அறிவிப்பு ம.சா.ஆ. 5 ஆக தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. அந்த அறிவிப்பில் 30.06.2023ம் தேதியிட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்புடன் எதிர்மனுதாரர் அனுப்பிய ரூ.13,000/–க்கான வரைவோலையை மனுதாரரின் தகப்பனார் மனுதாரருக்கு அனுப்பி விட்டார் என்றும், எதிர்மனுதாரர் செலுத்த வேண்டிய வாடகை நிலுவையில் மேற்படி ரூ.13,000/– வரவு வைக்கப்பட்டு விட்டதாக தெரிவித்து ம.சா.ஆ.5 ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிகிறது.

**17.** எதிர்மனுதாரர் தனது மகனுக்கு இவ்வழக்கில் சாட்சியம் அளிப்பதற்காக வழங்கிய சிறப்பு அதிகார ஆவணம் எ.ம.சா.ஆ.1 ஆக குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் மனுதாரரின் தகப்பனார் 10.08.2020ம் தேதியிட்டு வழங்கியதாக கூறும் வாடகை ரசீது எ.ம.சா.ஆ.2 ஆக தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. மனுதாரர் தரப்பில் எதிர்மனுதாரர் செப்டம்பர் 2021க்கு பின்னிட்டு வாடகை செலுத்தாமல் வாடகை நிலுவை வைத்துள்ளார் என்று தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் ஜுன் 2020க்கு பின்னிட்டு மனுதாரரின் தகப்பனார் ரசீது வழங்கவில்லை என்று தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும், ஏப்ரல் 2023

மற்றும் மே 2023 வாடகையை பெற்றுக் கொள்ள மறுத்ததால், ம.சா.ஆ.4 அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

**18.** ம.சா.1 குறுக்கு விசாரணையிலும், ம.சா.ஆ.1 ஆவணத்திற்கு பின்னிட்டு மனுதாரர் எதிர்மனுதாரருடன் வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொள்ளவில்லை என்றும், மேலும் ம.சா.ஆ.1 ஆவணத்தின் மூலமாக எதிர்மனுதாரரை மனுதாரர் வாடகைதாரராக ஏற்றுக்கொள்ளவில்லை என்றும், மனுதாரருக்கும், எதிர்மனுதாரருக்கும் இடையே நிலச்சுவான்தாரர், வாடகைதாரர் உறவு முறை இல்லை என்று எதிர்வாதம் செய்யப்பட்டுள்ளது. ம.சா.1 தனது குறுக்கு விசாரணையில்,

***"எதிர்மனுதாரர் தனது பெயரில் தான் மின் கட்டணம் செலுத்தி வருகிறார் என்றும், எனவே மனுச் சொத்தின் உரிமை மாற்றம் எதிர்மனுதாரருக்கு தெரிவிக்கப்படவில்லை என கூற முடியாது என சாட்சியம் அளித்துள்ளார்."***

ஆனால் எதிர்மனுதாரர் தரப்பிலோ மனுதாரர் பெயரில் எதிர்மனுதாரர் மின் கட்டணம் செலுத்தவில்லை என்று எவ்வித எதிர்வாதமும் செய்யப்படவில்லை. மேலும், மனுதாரர் அனுப்பிய ம.சா.ஆ.5 ல் அறிவிப்பில் மனுச் சொத்தில் உள்ள பிற வாடகைதாரர்களான சாரதா மற்றும் செல்வக்குமார் ஆகியோர் 09.09.2021ம்தேதியில் மனுதாரருடன் வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொண்டு விட்டனர். ஆனால் எதிர்மனுதாரர் தான் வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொள்ளவில்லை என ம.சா.ஆ.5 அறிவிப்பிலே தெரிவிக்கப்பட்டு விட்டதாக கூறப்பட்டுள்ளது. மனுச் சொத்தில் மேல்தளத்தில் சாரதா என்பவரும், மனுச் சொத்திற்கு அருகே செல்வக்குமார் என்பவரும் வாடகைதாரர்களாக இருந்து வருகின்றனர் என்ற சங்கதியை எ.ம.சா.1 தனது சாட்சியத்தில் ஒப்புக் கொண்டுள்ளார். மேலும், மனுச் சொத்தின் உரிமை மூலம் தனக்கு கிடைத்து விட்டதாக தான் உரிமையாளராக இருந்து எதிர்மனுதாரர் தன்னிடம் வாடகை செலுத்துவதாக ஒப்புக் கொண்டு செப்டம்பர் 2021 முதல் வாடகையை செலுத்தாமல் நிலுவை வைத்துள்ளார் என்று மனுதாரர் தரப்பில் கட்சி செய்யப்பட்டுள்ளதற்கு தான் மனுதாரரின் தகப்பனாரிடம் தற்போது வரை வாடகை செலுத்தி வருவதாக எதிர்மனுதாரர் வாதம் முன் வைக்கும் போது

அச்சங்கதியை நிரூபணம் செய்ய வேண்டிய பொறுப்பு எதிர்மனுதாரரே சேரும். மனுதாரரின் தகப்பனாரிடம் வாடகை செலுத்தப்பட்டு வருகிறது என்றும், மனுதாரருக்கும் எதிர்மனுதாரருக்கும் இடையே வாடகைதாரர்– சுவான்தாரர் உறவு முறை இல்லை என்ற சங்கதியும் நிரூபணம் செய்ய வேண்டிய கடமை எதிர்மனுதாரருக்கே உள்ளது. மனுதாரரின் தகப்பனாரை எதிர்மனுதாரர் அழைப்பாணை மூலம் அழைத்து மனுதாரரின் தகப்பனாரிடம் தான் வாடகை செலுத்தி வருவதாக கூறும் சங்கதியை நிரூபணம் செய்திருக்கலாம். ஆனால் அச்சங்கதி எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் நிரூபணம் செய்யப்படவில்லை. எனவே, மனுச் சொத்திற்கு செலுத்த வேண்டிய வாடகையை மனுதாரரின் தகப்பனாரிடம் செலுத்தி வருவதாக கூறுவது ஏற்புடையதல்ல.

**19.** மேலும், 09.09.2021லேயே சொத்தின் உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டிருக்கும் நிலையில் மின் கட்டண இணைப்பும் நிச்சயம் மாற்றப்பட்டிருக்கும். இரு தரப்பிலும் மின் கட்டணம் ரசீது தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. தான் மின் கட்டணம் செலுத்தி வருவதாக எதிர்மனுதாரர் தெரிவித்துள்ள போதும் மின் கட்டண ரசீதில் உள்ள பெயரை கவனிக்கவில்லை என்று கூறுவது ஏற்புடையதல்ல. எனவே, மனுச் சொத்தின் உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டது குறித்து எதிர்மனுதாரருக்கு நன்கு தெரிந்திருந்து உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்டது தனக்கு தெரியாது என கூறுவது ஏற்புடையதல்ல.

**20.** எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் மனுதாரர் எதிர்மனுதாரரை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொள்ளுமாறு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பாமல் நேரிடையாக வாடகை உறவு முறை ரத்து செய்வதாக அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார் என்றும், அது ஏற்புடையதல்ல என்று தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017ன் கீழ் வழக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு முன்பாக வாடகைதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பி ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்த வருமாறு அழைப்பு விடுக்க வேண்டும் என்றோ அல்லது அழைப்பு விடுத்த பின்னர் வாடகைதாரர் வராமல் இருக்கும் போது வாடகை உறவு முறையை ரத்து செய்து அறிவிப்பு அனுப்பி அதன் பின்னிட்டு நீதிமன்றத்தை அணுகி மனு

செய்ய வேண்டும் என்று எவ்வித நடைமுறையும் தெரிவிக்கப்படவில்லை. தரப்பினருக்கு இடையே பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தம் நிலுவையில் இல்லாத நிலையில் இரு தரப்பினரில் எவரேனும் வாடகையை முடிவுக்கு கொண்டு வர நீதிமன்றத்தை அணுகலாம். எனவே, ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொள்ள மனுதாரர் அழைப்பு விடுக்கவில்லை என்று எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் கூறுவது ஏற்புடையதல்ல.

**21.** மனுதாரர் தரப்பில் முன்னிறுத்தப்பட்ட சாட்சியத்தின் யிலாக பிரிவு 21(2)(a) தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017 நடைமுறைக்கு வந்த பின்னர் மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரருக்கு இடையே எழுத்துபூர்வமான பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தப்படவில்லை என்பதை அறிய முடிகிறது.

**22.** Tamil Nadu Regulation of Rights and Responsibilities of Landlords and Tenants Act, 2017 பிரிவு 4ன்படி அந்த சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்து 575 நாட்களுக்குள் ஏற்கனவே வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தப்பட்டு இருப்பின் மேலும் எழுத்துப்பூர்வமாக ஒப்பந்தம் இல்லாதபோது அந்த சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்து 575 நாட்களுக்குள் வாடகை ஒப்பந்தம் எழுத்துப்பூர்வமாக ஏற்பட்டு அது பதிவு செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும். அவ்வாறு ஒப்பந்தம் எற்படுத்த வாடகைதாரரோ அல்லது உரிமைதாரரோ தவறும் பட்சத்தில் பிரிவு 21(2)(a) தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017–ன் கீழ் வாடகை ஒப்பந்தத்தை முடித்துக் கொள்ள சுவான்தாருக்கு உரிமை உள்ளது என்று கூறுகிது.

**23.** மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள ஆவணங்களிலிருந்து மேற்படி சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த 20.02.2019 தேதியில் இருந்து 575 நாட்களுக்குள் தரப்பினர்களுக்கு இடையே பிரிவு 4(2)ன் கீழான ஒப்பந்தம் எற்படவில்லை என்பதை அறிய முடிகிறது. மனுதாரருக்கும், எதிர்மனுதாரருக்கும் இடையே எழுத்துபூர்வமான பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தம் இல்லை என்பதால் மனுதாரர் பிரிவு 21(2) (a) தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின்

உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017–ன் கீழ் மனு சொத்திற்கான சுவாதீனம் பெற தகுதியுடையவர் என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு காண்கின்றது.

**24.** மேலும் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் மேற்கோள் காட்டப்பட்ட ***S. Muruganandam vs J.Joseph, 2022(2) CTC 291 dated 04.02.2022*** என்ற வழக்கில் புதிய வாடகை சட்டம் நடைமுறைக்கு வருவதற்கு முன்னர் வாய்மொழியாக ஏற்படுத்தப்பட்ட ஒப்பந்தம் காலவதியாகி இருப்பின் பிரிவு 21(2)(a) தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017 ன் கீழ் பரிகாரம் தேடிக்கொள்ளலாம் என தெரிவித்துள்ளது கருத்தில் கொள்ளப்பட்டது.

**25.** நிலசுவான்தார் பிரிவு 21(2)(a) தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017–ன் கீழ் அதில் கூறியுள்ள காரணங்களின் படி சுவாதீனம் பெறுவதற்கு வாடகை கட்டுப்பாட்டு நீதிமன்றத்தை அணுகலாம். பிரிவு 21(2)(a) தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017–ன் படி வாடகை ஒப்பந்தம் என்பது இச்சட்டப்படி சுவான்தாருக்கும் வாடகைத்தாரருக்கும் இடையே ஏற்படுத்த வேண்டிய எழுத்துப்பூர்வமான ஒப்பந்தம் ஆகும். மேலும் பிரிவு 4ன்படி வாடகை ஒப்பந்தம் வாடகை கட்டுப்பாட்டு அதிகாரியிடம் கட்டாயம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். பிரிவு 4ன் படி வாடகை கட்டுப்பாட்டு நீதிமன்றம் வாடகை ஒப்பந்தம் பிரிவு 4ன் கீழ் பதிவு செய்யப்பட்டு இருந்தால் மட்டுமே அதனை ஏற்றுக் கொண்டு அதன் அடிப்படையில் செயல்படுத்த முடியும் என்றும் வரையறுக்கப்பட்ட நோக்கம் கொண்டதாக உள்ளது. எனவே பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் தான் செயல்பட வேண்டும் என்று கூறியுள்ளது. மனுதாரருக்கும், எதிர்மனுதாரருக்கும் இடையே எழுத்து பூர்வமான பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தம் இல்லாத பட்சத்தில் பிரிவு 21(2)(a) தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017–ன் கீழ்

சுவான்தாரர் பரிகாரம் பெற முடியும் என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கின்றது.

**26**. மனுதாரர் தரப்பில் பிரிவு 23 ன் படி மனுச் சொத்தை எதிர்மனுதாரர் காலி செய்யாததற்கு இழப்பீடு தர உத்தரவிட கோரி மனு செய்துள்ளார். மேலும், மனுச் சொத்திற்கு மாத வாடகை ரூ.15,000/– என்றும், பிரிவு 23ன்படி மாத வாடகையின் இரண்டு மடங்கான ரூ.60,000/–த்தை செலுத்த உத்தரவிட வேண்டும் என்று கேட்டுள்ளார். பிரிவு 23 ன்படி வாடகையை முடித்து ஒரு உத்தரவோ, ஒரு அறிவிப்போ அல்லது ஒப்பந்தமோ ஏற்பட்ட பின்னர் வாடகைதாரர் சொத்தை பயன்படுத்தி அதன் சுவாதீனத்தில் இருக்கும் போது சுவான்தாரர் சொத்தின் மாத வாடகையின் இரண்டு மடங்கு தொகையை இழப்பீடாக பெற தகுதியுடையவர் ஆவார். மேலும், பிரிவு 23யை செயல்படுத்துவதற்கு தரப்பினரிடையே எழுத்துபூர்வமான பதிவு செய்யப்பட்ட ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டிருக்க வேண்டும். அவ்வாறு ஒப்பந்தம் ஏற்படாத நிலையில், தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017–ன் சட்டத்தில் கூறியுள்ள பலன்களை சுவான்தாரர் பெற இயலாது. மேலும் பிரிவு 41(1) தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டத்திற்கு, தமிழ்நாடு நீதிமன்ற கட்டணம் மற்றும் வழக்கு மதிப்பீட்டு சட்டம் 1955 பொருந்தும் என்று தெரிவித்துள்ளது. மனுதாரர் இழப்பீடு கோரும் பட்சத்தில் அந்த இழப்பீடு தொகையை நிர்ணயம் செய்து அத்தொகைக்கு நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தி இருக்க வேண்டும். ஆனால் மனுதாரர் மேற்படி பரிகாரத்திற்கு நீதிமன்ற கட்டணம் செலுத்தவில்லை என்பதை அறிய முடிகிறது. எனவே மனுதாரர் கோரியுள்ள பிரிவு 23ன் கீழான பரிகாரம் மனுதாரருக்கு கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது.

**27. இறுதியாக இம்மனு அனுமதிக்கப்படுகிறது. எதிர்மனுதாரர்/வாடகைதாரர் எவ்வித இடையூறு இல்லாமல் மனுச் சொத்தை காலி செய்து மனுதாரர் வசம் இந்த உத்தரவு பிறப்பித்த இரண்டு**

**மாதத்திற்குள் சுவாதீனம் ஒப்படைக்க உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவு தொகை இல்லை.**

இந்த உத்தரவு என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால் பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு 2025–ம் ஆண்டு நவம்பர் திங்கள் 18–ஆம் நாளான இன்று இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

BHARATHA DEVI Digitally signed by BHARATHA DEVI Date: 2025.11.18 11:27:41 +0530

**முதன்மை வாடகை கட்டுப்பாட்டு நீதிபதி,**
**முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,**
**மதுரை நகர்.**

**<u>மனுதாரர் தரப்பு சாட்சி</u> :–**

ம.சா.1 – திருமதி. பிரியதர்ஷினி

**<u>மனுதாரர் தரப்பு சான்றாவணங்கள் :–</u>**

| | | | |
|---|---|---|---|
| ம.சா.ஆ.1 | 09.09.2021 | மனுதாரரின் தந்தை மனுதாரருக்கு எழுதிக் கொடுத்த தானசெட்டில்மெண்ட் ஆவணம் | சார்பதிவாளர் சான்றிட்ட நகல் |
| ம.சா.ஆ.2 | 13.06.2023 | மனுதாரர் எதர்மனுதாரருக்கு அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அலுவலக நகல் மற்றும் தபால் ரசீது எதிர்மனுதாரர் அதனை பெற்றுக் கொண்ட அஞ்சலக ஒப்புதல் அட்டை | அசல் |
| ம.சா.ஆ.3 | 30.06.2023 | எதிர்மனுதாரர் மனுதாரருக்கு அனுப்பிய பதில் அறிவிப்பு | அசல் |
| ம.சா.ஆ.4 | 30.06.2023 | எதிர்மனுதாரர் மனுதாரர் தகப்பனாருக்கு அனுப்பிய பதில் வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு | அசல் |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ம.சா.ஆ.5 | 10.07.2023 | மனுதாரர் எதிம்னுதாரருக்கு அனுப்பிய மறுப்பு அறிவிப்பு தபால் ரசீதுடன் | அசல் |

**<u>எதிர்மனுதாரர் தரப்பு சாட்சி :–</u>**

எ.ம.சா.1 – திரு. செந்துாரான்

**<u>எதிர்மனுதாரர் தரப்பு சான்றாவணங்கள் :–</u>**

| | | | |
|---|---|---|---|
| எ.ம.சா.ஆ.1 | 31.07.2025 | சிறப்பு அதிகார ஆவணம் | அசல் |
| எ.ம.சா.ஆ.2 | 10.08.2020 | வாடகை ரசீது | அசல் |

BHARATHA DEVI

Digitally signed by BHARATHA DEVI
Date: 2025.11.18 11:27:28 +0530

**முதன்மை வாடகை கட்டுப்பாட்டு நீதிபதி,**
**முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,**
**மதுரை நகர்.**

முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல்
நீதிமன்றம்,
மதுரை நகர்.
R.L.T.O.P.No.86/2023
வரைவு / சீரான உத்தரவு
நாள் : 18.11.2025