

**மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், தூலூர்**  
**முன்னிலை: திருமதி.எம். சந்தோஷம்., பி.எஸ்.சி., பி.எல்.,**

**மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, தூலூர்**

திருவள்ளூர் ஆண்டு 2056 விசுவாச வரடம், பங்குனி மாதம் 4 ம் நாள்

2026 ஆம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 18-ம் நாள் புதன்கிழமை

**அசல் வழக்கு எண்.141/2024**

**CNR.No.TNCB17000175-2024**

M. விமல் ஆதித்தன்

... வாதி

//எதிர்//

1. V. ரேணுகாதேவி

2. P. விமல்ராஜ்

... பிரதிவாதிகள்

இந்த வழக்கானது இறுதியாக விசாரணைக்கு வந்தபோது வாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.P.K. பிரபுராம், அவர்கள் ஆஜராகியும், 1, 2 பிரதிவாதிகளை நீதிமன்றத்தில் அழைத்து ஆஜராகாததால், அவர்களை ஒரு தலைபட்சமாக்கியும் இதுநாள் வரை இந்நீதிமன்றத்தின் சீரிய கண்காணிப்பில் இருந்து வந்து சாட்சியம் மற்றும் சான்றாவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டு இறுதியாக இன்று இந்தீதிமன்றம் வழங்கும்

**தீர்ப்புரை**

பிரதிவாதிகளோ, அவர்களது ஆட்களோ, முகவர்களோ மற்றும் வாரிசுதாரர்களோ வழக்குச் சொத்தின் மீது சட்டப்பூர்வ நடைமுறையின் கீழ் அன்றி எந்த வகையிலும் வாதியை வெளியேற்றக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரி வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

### 1. வாதி தர்ப்பு வழக்குரையின் சுருக்கம்:

1.1). 1 ம் பிரதிவாதி 2 ம் பிரதிவாதியின் மனைவி ஆவார். பிரதிவாதிகள் இருவரும் தாவாசொத்தின் உரிமையாளர்கள் ஆவார்கள். வாதி தாவா சொத்தில் வாடகைக்கு இருந்து வரும் சட்டப்படியான வாடகைதாரர் ஆவார். கடந்த 2015 ம் வருடத்தில் வாதி பிரதிவாதிகளுடன் வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தி அந்த ஒப்பந்தத்தின் படி தாவாசொத்தில் 10 x 10 அளவுள்ள சிமெண்ட் செட் கட்டிடத்தை வாதியின் சொந்த செலவில் கட்டிக்கொள்ள ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தப்பட்டது. அந்த ஒப்பந்தத்தின்படி வாதி முத்துலட்சுமி ஸ்டோர்ஸ் என்ற பெயரில் மளிகைகடை வைத்து நடத்தி வருகிறார்.

1.2). அதன்பின்பு கடந்த 10.12.2022 ம் தேதியன்று வாதியும், பிரதிவாதியும் மீண்டும் ஒரு வாடகை ஒப்பந்தத்தை ஏற்படுத்தி, அந்த வாடகை ஒப்பந்தமானது 10.12.2022 ம் தேதி முதல் ஆரம்பிக்கப்பட்டு சுமார் 7 வருடங்களுக்கு போடப்பட்டதாகும். மேற்படி வாடகை ஒப்பந்தத்தின் வாடகையாக ரூபாய் 1000/- நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு, பிரதிவாதிகளுக்கு முறையாக நிலுவையின்றி வாடகையை செலுத்தி வருகிறார். மேலும் தாவாசொத்தில் உள்ள கட்டத்தில் உள்ள மின்இணைப்புக்கும், மின் கட்டணத்தை தவறாமல் செலுத்தி வருகிறார். மேலும் வாதி மளிகை கடை நடத்தி வர உணவுபாதுகாப்பு துறை மூலமாக முறையான அனுமதி பெற்றுள்ளார்.

1.3). கடந்த 2024 ம் வருடம் செப்டம்பர் மாதத்தில் பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்திற்குள் வந்து வாடகை ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள வாடகை தொகை போக கூடுதலாக வேண்டுமென்று தொடர்ந்து இடையூறு ஏற்படுத்தியதோடு மட்டுமல்லாமல் வாதியை தாவா சொத்திலிருந்து வலுக்கட்டாயமாக சட்டத்திற்கு புறம்பான வகையில் வெளியேற்ற நடவடிக்கை மேற்கொண்டனர். மேலும் கடந்த 2024 வருடம் நவம்பர் மாதம் 1 வது வாரத்தில் பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்திற்கு வந்து ரூபாய் 1,50,000/- தர வேண்டுமென்றும், இல்லாவிட்டால் தாவாசொத்தை விட்டு

உடனடியாக வெளியேற வேண்டுமென்றும், மிரட்டினார்கள்.

1.4). வாதி அச்சமயத்தில் வாடகை ஒப்பந்தம் காலம் முடியும் வரை வாதிக்கு எவ்வித இடையூறு ஏற்படுத்த வேண்டாம்மென்று கேட்டுக்கொண்டார். ஆனால் வாடகை ஒப்பந்த காலம் அமலில் உள்ள போது பிரதிவாதிகள் வேண்டுமென்றே வாதியிடம் கூடுதலாக தொகை கேட்டும், சட்டத்திற்கு புறம்பான வகையில் வெளியேற்ற வேண்டுமென்று எண்ணி வாதிக்கு தொடர்ந்து இடையூறு ஏற்படுத்தி, கடைக்கு முன்பாக நின்றுகொண்டு பிரதிவாதிகள் தகாத வார்த்தைகளால் பேசி மன உளைச்சலை ஏற்படுத்துகிறார்கள். வாதி தாவாசொத்தின் சட்டப்படியான வாடகைதாரர் ஆவார். வாதி பிரதிவாதிகளுக்கு மாதாந்திர வாடகையை நிலுவையின்றி வாடகை ஒப்பந்தத்தின்படி செலுத்தி வருகிறார்.

2). 1 மற்றும் 2 பிரதிவாதிகளுக்கு அழைப்பாணை சார்வு செய்யப்பட்டும், நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜராகாததால் தோன்றாதரப்பினர்களாக ஒருதலைபட்சமாக்கப்பட்டுள்ளனர்.

3). வாதி தரப்பில், வாதி விமல் ஆதித்தன் வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு 10.12.2022 தேதியிட்ட பதிவு செய்யப்படாத நில வாடகை ஒப்பந்த பத்திரம் வா.சா.ஆ.1 ஆகவும், 22.07.2024 தேதியிட்ட உணவு பாதகாப்பு சட்டத்தின் கீழ் பெறப்பட்ட சான்றிதழ் வா.சா.ஆ.2 ஆகவும், 16.08.2024 தேதியிட்ட மின் கட்டண ரசீது வா.சா.ஆ.3 ஆகவும், கடையின் புகைப்படம், ரசீது, குறுந்தகடு, 65B, IEA ன் படி சான்றிதழ் வா.சா.ஆ.4 ஆகவும் குறியீடு செய்யப்பட்டது. வா.சா.1 வழக்குரையை ஒத்து சாட்சியமளித்துள்ளார்.

#### 4). வாதி தரப்பு வாதம் :-

4.1). வாதி தரப்பில் முன்னிலையான கற்றறிந்த வழக்கறிஞர்

வாதத்தின் போது 1ம் பிரதிவாதி 2ம் பிரதிவாதியின் மனைவி ஆவார். பிரதிவாதிகள் இருவரும் தாவாசொத்தின் உரிமையாளர்கள் ஆவார்கள். வாதி தாவாசொத்தில் வாடகைக்கு இருந்து வரும் சட்டப்படியான வாடகைதாரர் ஆவார். கடந்த 2015ம் வருடத்தில் வாதி பிரதிவாதிகளுடன் வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தி அந்த ஒப்பந்தத்தின் படி தாவாசொத்தில் 10 x 10 அளவுள்ள சிமெண்ட் செட் கட்டிடத்தை வாதியின் சொந்த செலவில் கட்டிக்கொள்ள ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தப்பட்டது. அந்த ஒப்பந்தத்தின்படி வாதி முத்துலட்சுமி ஸ்டோர்ஸ் என்ற பெயரில் மளிகைகடை வைத்து நடத்தி வருகிறார்.

4.2). அதன்பின்பு கடந்த 10.12.2022 ம் தேதியன்று வாதியும், பிரதிவாதியும் மீண்டும் ஒரு வாடகை ஒப்பந்தத்தை ஏற்படுத்தி, அந்த வாடகை ஒப்பந்தமானது 10.12.2022 ம் தேதி முதல் ஆரம்பிக்கப்பட்டு சுமார் 7 வருடங்களுக்கு போடப்பட்டதாகும். மேற்படி வாடகை ஒப்பந்தத்தின் வாடகையாக ரூபாய் 1000/- நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு பிரதிவாதிகளுக்கு முறையாக நிலுவையின்றி வாடகையை செலுத்தி வருகிறார். மேலும் தாவாசொத்தில் உள்ள கட்டத்தில் உள்ள மின்இணைப்புக்கு, மின் கட்டணத்தை தவறாமல் செலுத்தி வருகிறார். மேலும் வாதி மளிகை கடை நடத்தி வர உணவு பாதுகாப்பு துறை மூலமாக முறையான அனுமதி பெற்றுள்ளார்.

4.3). கடந்த 2024 ம் வருடம் செப்டம்பர் மாதத்தில் பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்திற்குள் வந்து வாடகை ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள வாடகை தொகை போக கூடுதலாக வேண்டுமென்று தொடர்ந்து இடையூறு ஏற்படுத்தியதோடு மட்டுமல்லாமல் வாதியை தாவா சொத்திலிருந்து வலுக்கட்டாயமாக சட்டத்திற்கு புறம்பான வகையில் வெளியேற்ற நடவடிக்கை மேற்கொண்டனர். மேலும் கடந்த 2024 வருடம் நவம்பர் மாதம் 1வது வாரத்தில் பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்திற்கு வந்து ரூபாய் 1,50,000/- தர வேண்டுமென்றும், இல்லாவிட்டால் தாவாசொத்தை விட்டு

உடனடியாக வெளியேற வேண்டுமென்றும், மிரட்டினார்கள்.

4.4). வாதி அச்சமயத்தில் வாடகை ஒப்பந்தம் காலம் முடியும் வரை வாதிக்கு எவ்வித இடையூறு ஏற்படுத்த வேண்டாம்மென்று கேட்டுக்கொண்டார். ஆனால் வாடகை ஒப்பந்த காலம் அமலில் உள்ள போது பிரதிவாதிகள் வேண்டுமென்றே வாதியிடம் கூடுதலாக தொகை கேட்டும், வாதியை தாவா சொத்திலிருந்து வலுக்கட்டாயமாக வெளியேற்ற வேண்டும் என்ற நோக்கோடு செயல்பட்டு வாதிக்கு இடையூறு ஏற்படுத்தி வருகிறார். தாவா பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கது என வாதிடப்பட்டது.

5. வாதி வழக்குரையில் கேட்டுள்ள பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதா? என்று தீர்மானம் செய்யவேண்டியுள்ளது.

#### 6. தீர்வு :

6.1). வாதி தரப்பு கேட்கப்பட்டது, வழக்குரை, சாட்சியங்கள் மற்றும் ஆவணங்கள் கவனமுடன் பரிசீலனை செய்யப்பட்டது. வா.சா.ஆ.1, 10.12.2022 தேதியிட்ட நில வாடகை ஒப்பந்த பத்திரத்தை பரிசீலனை செய்கையில், 10.12.2022 ம் தேதியில் வாதிக்கும் 1ம் பிரதிவாதிக்கும் இடையே வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டுள்ளது என்பதும், மேற்படி பத்திரத்தில் "ஷை நில ஒப்பந்தத்தின் காலக்கெடு 7 வருடங்கள் ஷை கெடு வரைக்குந்தான் செல்லத்தக்கது. மேற்படி காலக்கெடுவிற்குள் 1ம் லக்கமிட்டவர் 2ம் லக்கமிட்டவரை எந்த தொந்தரவும் செய்யக்கூடாது. ஷை நில ஒப்பந்தத்தின் காலக்கெடு முடிந்தபிறகு 1, 2ம் இலக்கமிட்டவர்கள் மனமொத்துப்பேசி ஒப்பந்தப் பத்திரத்தை புதுப்பித்துக் கொள்ளலாம். ஷை நிலத்திற்கு பஞ்சாயத்து வரி மற்றும் இதர வரிகள் அனைத்தும் 1ம் இலக்கமிட்டவர் செலுத்த வேண்டும்" என சொல்லப்பட்டுள்ளது என்பதை அறியமுடிகிறது. மேற்படி பத்திரத்தில் 1ம் லக்கமிட்டவர் 1ம் பிரதிவாதி ஆவார், 2ம் லக்கமிட்டவர் வாதி ஆவார்.

6.2). வா.சா.ஆ.2 ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்கையில், உணவு பாதுகாப்பு சட்டத்தின் கீழ் முத்துலட்சுமி ஸ்டோர்ஸ் என்ற பெயரில் பெறப்பட்ட சான்றிதழ் என்பது அறியமுடிகிறது. வா.சா.ஆ.3 ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்கையில் முருகம்மாள் பெயரில் மின் கட்டணம் செலுத்தப்பட்டுள்ளது என்பதை அறியமுடிகிறது. வா.சா.ஆ.4 ஆக வாதி கடையின் புகைப்படம், ரசீது, குறுந்தகடு, 65B இட IEA Act 1872 சான்றிதழ் என்பதும், மேற்படி ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்கையில் சிமெண்ட் செட் கட்டிடத்தில் கடை வைத்துள்ளார் என்பதை அறியமுடிகிறது.

6.3). பிரதிவாதிகள் தரப்பில் மேற்படி வாதி வழக்குரையில் கூறியுள்ள சங்கதிகளுக்கு எதிராக எதிர்வழக்குரை எதுவும் தாக்கல் செய்யாமலும், வாதி தரப்பு ஆவணங்கள், சாட்சியங்கள் மற்றும் வாய்மொழி சாட்சியத்திற்கு எதிராக பிரதிவாதிகள் ஆவணங்களோ, சாட்சியங்களோ எதுவும் தாக்கல் செய்யாமல் ஒருதலைபட்சமாகியுள்ளனர்.

6.4). எனவே வா.சா.ஆ.1 ஆவணம் மூலம் வாதி வழக்கு சொத்தில் வாடகைக்கு இருந்து வரும் சட்டப்படியான வாடகைதாரர் என்பது வாதி தரப்பில் நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளது. வாதி வழக்கு சொத்தில் வாடகைக்கு இருந்து வரும் சட்டப்படியான வாடகைதாரர் என்பது வாதித் தரப்பில் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.4 ஆவணங்கள் மூலம் நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளது என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது. வாதி வழக்கு சொத்தில் வாடகைக்கு இருந்து வரும் சட்டப்படியான வாடகைதாரர் என்பது வாதித் தரப்பில் நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளது. வாடகை ஒப்பந்தம் 10.12.2022 அன்று ஏற்பட்டுள்ளது. மேற்படி ஆவணத்தின் காலக்கெடு 7 ஆண்டுகளாகும் எனவே, வாடகை ஒப்பந்தம் தற்போதும் அமலில் உள்ளது. எனவே, வாடகை ஒப்பந்தம் அமலில் உள்ள நிலையில், வழக்கு சொத்தை பிரதிவாதிகளோ, அவர்களது ஆட்களோ இடையூறு செய்யக்கூடாது. எனவே பிரதிவாதிகளோ, அவர்களது

ஆட்களோ, முகவர்களோ மற்றும் வாரிசுதாரர்களோ வழக்குச் சொத்தின் மீது சட்டப்பூர்வ நடைமுறையின் கீழ் அன்றி எந்த வகையிலும் வாதியை வெளியேற்றக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கது.

**7). முடிவாக,**

பிரதிவாதிகளோ, அவர்களது ஆட்களோ, முகவர்களோ மற்றும் வாரிசுதாரர்களோ வழக்குச் சொத்தின் மீது சட்டப்பூர்வ நடைமுறையின் கீழ் அன்றி எந்த வகையிலும் வாதியை வெளியேற்றக்கூடாது என்று வாதி கோரிய நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்கி தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது. செலவுத் தொகையை அவரவர்களே ஏற்றுக்கொள்ள வேண்டும் என தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இந்த தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சுருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் நேரடியாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டு பின்பு என்னால் பிழைதிருத்தம் செய்யப்பட்டு 2026 ஆம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 18 ம் நாள் இந்த திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

Sd/M.Santhosham

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,

**தூலூர்.**

**சாட்சி மற்றும் சான்றாவணப் பட்டியல்:**

**வாதி தர்ப்பு சாட்சி:**

வா.சா.1 - விமல் ஆதித்தன்

**வாதி தர்ப்பு சான்றாவணங்கள்:**

ஆவண எண்.	தேதி	ஆவணம்	ஆவணத்தின் தன்மை
வா.சா.ஆ.1	10.12.2022	பதிவு செய்யப்படாத நில வாடகை ஒப்பந்த	அசல்

		பத்திரம்	
வா.சா.ஆ.2	22.07.2024	உணவு பாதுகாப்பு சட்டத்தின் கீழ் பெறப்பட்ட சான்றிதழ்	பதிவிறக்க நகல்
வா.சா.ஆ.3	16.08.2024	மின் கட்டண ரசீது	பதிவிறக்க நகல்
வா.சா.ஆ.4	-	கடையின் புகைப்படம், ரசீது, குறுந்தகடு, 65B, IEA ன் படி சான்றிதழ்	அசல்

பிரதிவாதிகள் தர்ப்பு சாட்சிகள் : இல்லை

பிரதிவாதிகள் தர்ப்பு சான்றாவணங்கள் : இல்லை

Sd/M.Santhosham  
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,  
சூலூர்.

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம்  
சூலூர்  
அசல் வழக்கு எண்.141/2024  
வரைவு/செவ்வை தீர்ப்புரை  
நாள்: 18.03.2026