மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், பழனி.
R.L.T.O.P No.1/2025

வாக்குமூலம்: ம.சா.1 – இளங்கோவன்

23.01.2026 : **சாட்சி சத்தியப்பிரமாணம் செய்து வைக்கப்பட்டு, எதிர்மனுதாரர் தரப்பு குறுக்கு விசாரணை:**

பாண்டிய வேளாளர் மடத்தின் நிர்வாகியாக நான் எந்த வருடத்திலிருந்து நிர்வாக பொறுப்பில் 2024 ஆம் ஆண்டு 10வது மாதத்திலிருந்து நிர்வாக பொறுப்பில் இருக்கிறேன். நான் எந்த பொறுப்பில் இருக்கிறேன் என்றால் செயலாளராக இருக்கின்றேன். நான் தான் செயலாளர் என்பதற்கு ஆதரவாக ஏதாவது ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்துள்ளேனா என்றால் தாக்கல் செய்துள்ளேன். நான் செயலாளர் என்பதற்கு ஆதரவாக ஆவணங்கள் எதுவும் தாக்கல் செய்யவில்லை என்றால் சரியல்ல. பாண்டிய வேளாளர் மடத்தில் மொத்தம் எத்தனை கடைகள் உள்ளது என்றால் தரைத்தளம் மற்றும் மேல்தளம் சேர்த்து மொத்தம் 24 கடைகள் உள்ளது. வழக்கு சொத்தான கடை கீழ்தளத்தில் உள்ளது என்றால் சரிதான். மொத்தம் 24 கடைகள் சேர்த்து எனக்கு முந்தைய இருந்த நிர்வாகிகள் இந்நீதிமன்றத்தில் கடந்த 2018 ஆம் ஆண்டு RCOP 1/2018 முதல் RCOP 24/2018 ஆகிய வழக்குகள் தாக்கல் செய்திருந்தார்கள் என்றால் சரிதான். அந்த வழக்கு தாக்கல் செய்த பின்பு மேற்படி 24 கடைகாரர்களுக்கும் நிர்வாகிகளுக்கும் பைசல் ஏற்பட்டு விட்டது என்றால் சரிதான். அந்த பைசலில் 70 சதவீதம் வாடகை உயர்வு டிசம்பர் 2024 வரையிலும், 2025 ஜனவரி முதல் மேலும் 15 சதவீதம் வாடகை உயர்வு கோரியும் ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தப்பட்டு, அந்த ஒப்பந்தப்படி மேற்படி வழக்கு திரும்பப் பெறப்பட்டது என்றால் சரிதான். மேற்படி ஒப்பந்தபடி அவர்கள் வாடகை தரவில்லை மேலும் வாடகை ஒப்பந்தம் எதுவும் ஏற்படுத்தவில்லை. நான் நிர்வாகப் பொறுப்பில் வந்த பிறகு முந்தைய நிர்வாகிகள் ஏற்படுத்திய ஒப்பந்தம் எதுவும் என்னிடம் காண்பித்தார்களா என்றால் இல்லை. ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தியிருந்தால் இந்த ஆவணம் நிர்வாகத்திடம் இருந்திருக்கும். வழக்கு சொத்தானது கடையை எதிர்மனுதாரர் 54 வருடங்கள் முன்பிருந்தே நடத்தி வருகிறார் என்றால் அதுப் பற்றி எனக்குத் தெரியாது.

2. வழக்கு எதற்காக தாக்கல் செய்துள்ளேன் என்றால் எதிர்மனுதாரர் வாடகை செலுத்தவில்லை என்பதால் இவ்வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளேன். முந்தைய நிர்வாகிகள் ஏற்படுத்திய தீர்மானத்தில் உள்ள வாடகை உயர்வு சதவிகிதத்தை விட உயர்த்தி கேட்டு நான் எதிர்மனுதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளேன் என்றால் சரிதான்.

பாண்டிய வேளாளர் மடத்தின் கடைகளுக்கு வாடகை ரசீது கடந்த 2018 ஆம் ஆண்டிலிருந்து கொடுக்கப்பட்டதா என்றால் முன் நிர்வாகிகள் கொடுத்திருப்பார்கள் கடந்த 2024 ஆம் வருடத்திற்கு பிறகு எதிர்மனுதாரர் வாடகை கொடுக்கவில்லை. அதனால் வாடகை ரசீதும் கொடுக்கவில்லை. தற்போது வரை முந்தைய நிர்வாகிகள் ஏற்படுத்திய வாடகையை எனது வங்கிக் கணக்கிற்கு எதிர்மனுதாரர் அனுப்பி வருகிறார் என்றால் 2025 ஆம் ஆண்டு ஜனவரி முதல் ஐந்து மாதங்களுக்கு எனக்கு வரைவோலை மூலமாக எதிர்மனுதாரர் அனுப்பியதை நான் திருப்பி அனுப்பி வைத்தேன். அந்த வாடகையைத் தான் தற்போது செலுத்தி வருகிறார். மேற்படி வரைவோலையில் முந்தைய நிர்வாகிகள் ஏற்படுத்திய வாடகையை தான் எதிர்மனுதாரர் செலுத்தினார் என்றால் சரிதான். நாங்கள் கேட்ட வாடகையைத் தரவில்லை.

3. நான் வாடகையை நிர்ணயம் செய்த போது வாடகையை Fair Rent fixation கமிட்டிக்கு அனுப்பி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டதா என்றால் இல்லை. நிர்வாகிகள் அனைவரும் சேர்ந்து சதுரடிக்கு ரூ.40 என்று ஒத்துக் கொண்டு வாடகை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது. எதிர்மனுதாரரைத் தவிர வேறு கடைக்காரர்களிடம் ஏற்படுத்திய வாடகை ஒப்பந்தம் இம்மனுவில் தாக்கல் செய்துள்ளேனா என்றால் ஏற்படுத்தியுள்ளோம் ஆனால் தாக்கல் செய்யவில்லை. வாடகை ஒப்பந்தத்தை எந்த பதிவு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டது என்றால் ஆன்லைனில் பதிவு செய்யப்பட்டது அது வழக்கறிஞர் மூலமாகத்தான் பதிவு செய்தோம். மேற்படி வழக்கறிஞர் மூலம் பதிவு செய்யப்பட்டதற்கு ஆதரவாக ரசீது தாக்கல் செய்துள்ளேனா என்றால் அதுப் பற்றி எனக்குத் தெரியாது. ஏற்கனவே இருந்த பாதையை மறைத்து தான் கட்டிடம் கட்டியுள்ளோம் அதை மறைத்து தான் தற்போது பொய்யாக மனு தாக்கல் செய்துள்ளேன் என்றால் சரியல்ல. எதிர்மனுதாரர் கடையை காலி செய்ய வேண்டும் என்பதற்காக கடையில் உள்ள ஊழியர்கள் பயன்படுத்தும் கழிவறையை பயன்படுத்த விடாமல் செய்து வருகிறோம் என்றால் சரியல்ல. பயன் படுத்தி வருகிறார்கள் கேமராவில் பதிவாகியுள்ளது.

4. எதிர்மனுதாரர்கள் முந்தைய நிர்வாகிகள் ஏற்படுத்திய வாடகையை தற்போது வரை செலுத்தி வருகிறார்கள் என்றால் இல்லை 5 மாதம் வாடகை நிலுவையில் உள்ளது. எனது வங்கிக் கணக்கிற்கு எதிர்மனுதாரர்கள் வாடகை செலுத்தியுள்ளார்கள் என்பதற்கு ஆதரவாக வங்கிக் கணக்கை நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்ய முடியுமா என்றால் முடியும். 2026 ஜனவரி மாதத்திற்கு மட்டும் தான் வாடகை பாக்கி உள்ளது என்றால் சரியல்ல. எதிர்மனுதாரர் வாடகையை ஒவ்வொரு மாதமும் 5 ஆம் தேதிக்குள் செலுத்தி விடுவார் என்றால் அனைத்து வாடகை தாரர்களும் 10

ஆம் தேதிக்குள் செலுத்தி விடுவார்கள். எதிர்மனுதாரர் அவர் இஷ்டம் போல் செலுத்தி வருகிறார்கள். எந்த தேதிக்குள் எதிர்மனுதாரர் வாடகை செலுத்தி வந்தார் என்றால் தேதி சரியாக தெரியவில்லை ஆனால் 10 ஆம் தேதிக்குள் செலுத்த மாட்டார். எதிர்மனுதாரர் முந்தைய நிர்வாகிகள் ஏற்படுத்திய ஒப்பந்தத்தை நிறைவேற்ற தயாராக உள்ளார்கள் என்றாலும், எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் Will full default இல்லை என்றாலும் சரியல்ல. எதிர்மனுதாரர் நாங்கள் நிர்ணயித்த வாடகையை செலுத்த முன்வரவில்லை. வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தவும் முன் வரவில்லை. நாங்கள் Fair Rent Fixation கமிட்டிக்கு அனுப்பாமல் வாடகை நிர்ணயம் செய்தது சட்ட விரோதம் என்றால் சரியல்ல. இந்த மனு தள்ளுபடி செய்யப்பட வேண்டும் என்றால் சரியல்ல.

மறு விசாரணை : இல்லை.

ஒம்/-சு.அபூர்வா,
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
பழனி.