

முதலாவது கூடுதல் உரிமையியல் நீதிமன்றம், நாகர்கோவில்.

நாள். 26.02.2026

RLTOP No. 2/2025

ம.சா.1- முருகன்

எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் குறுக்கு விசாரணை.

ம.சா.ஆ.1 வாடகை பத்திரத்தின் அடிப்படையில் இந்த வழக்கு மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளேன். மா.சா.ஆ 1 தவிர எனது தாயாருக்கோ எதிர்மனுதாரரின் தகப்பனாருக்கோ வேறு வாடகை ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லை என்றால் சரி. எதிர்மனுதாரரின் அப்பாவிற்கும் எனது அப்பாவிற்கும் வேறு வாடகை ஒப்பந்தம் ஏதும் இல்லை என்றால் சரி. 3.5.1967 ல் மனுகட்டிடத்தின் உரிமையாளர் யார் என்றால் வள்ளியம்மாள் மற்றும் ராமலெட்சுமி ஆவார். ராமலெட்சுமி எனது அம்மா. ராமலெட்சுமியின் மூத்த சகோதரி வள்ளியம்மாள் ஆவார். 3.5.1967 ல் மனுகட்டிடத்தின் உரிமையாளர் வள்ளியம்மாள் மற்றும் ராமலெட்சுமி இருக்கும் போது எனது அப்பா எதற்காக வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தினார்கள் என்றால் என் அப்பாவின் சுய சம்பாத்தியத்தில் வள்ளியம்மாள் மற்றும் ராமலெட்சுமி இருவர் பெயரிலும் வாங்கப்பட்ட சொத்து என்பதால் அவர் வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தினார்.

எனது அப்பாவின் சுயசம்பாத்தியத்தில் வாங்கியதற்கு ஆவணம் எதுவும் இல்லை என்றால் சரி. எனது அப்பா ஒப்பந்தத்திற்கு ராமலெட்சுமியோ வள்ளியம்மாளோ அதிகார ஆவணம் எழுதி கொடுத்தார்களா என்றால் ஞாபகமில்லை. எதிர்மனுதாரர் அவரது எதிருரையில் மேற்படி சங்கதியை குறிப்பிட்டு மறுத்து சொல்லியிருப்பினும் நான் அதை விசாரித்து தெரிந்து கொள்ளவில்லை என்றால் சரி. உண்மையில் அதிகார ஆவணம் எழுதி இருந்தால் அதை குறித்து ம.சா.ஆ.1 அல்லது ம.சா.ஆ 2 லோ சொல்லியிருப்பார்கள் என்றால் சரி. வாடகையை வள்ளியம்மாளும் ராமலெட்சுமியும் எதிர்மனுதாரரின் அப்பாவிடம் இருந்து வாங்கி வந்தார்கள். வாடகையை வள்ளியம்மாளும் ராமலெட்சுமியும் வாங்கி வந்ததால் என் அப்பாவிற்கு வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்த உரிமை இல்லை என்றாலும் அவர் ஏற்படுத்திய ம.சா.ஆ.1 செல்லாத ஆவணம் என்றால் சரியல்ல.

ம.சா.ஆ.1 ல் வாடகை எவ்வளவு வருட காலம் என்று குறிப்பிட்டு சொல்லவில்லை என்றால்

சரி. காலஅவகாசம் குறிப்பிட்டு சொல்லாத நிலையில் அந்த வாடகை ஒப்பந்தம் கட்டாயம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் என்றால் தெரியாது. ம.சா.ஆ.1 பதிவு செய்யப்படாத ஆவணம் என்பதால் அது ஏற்புடைய ஆவணம் இல்லை என்றால் சரியல்ல. ம.சா.ஆ.1 ன் அடிப்படையில் இந்த மனுவை தாக்கல் செய்து இருப்பதால் இந்த மனுவானது RLTOP சட்டப்படி நிலைக்கதக்கதல்ல என்றாலும் இந்த நீதிமன்றத்தில் இந்த மனுவை தாக்கல் செய்ய முகாந்தரம் இல்லை என்றாலும் விசாரிக்க இந்த நீதிமன்றத்திற்கு அதிகாரம் இல்லை என்றாலும் சரியல்ல.

17.10.1973 ல் ம.சா.ஆ.2 பாகபிரிவினை ஆவணம் மற்றும் ம.சா.ஆ.3 விற்பனை ஆவணம் ஏற்படுத்திய போது மனுகட்டிடத்தில் எதிர்மனுதாரர் வாடகைக்கு இருந்தார். மேற்படி இரண்டு ஆவணங்களிலும் எதிர்மனுதாரர் மனுகட்டிடத்தில் வியாபாரம் செய்து வருவதை சொல்லப்படவில்லை என்றால் சரி. என் பெயரில் ம.சா.ஆ.3 கிரய ஆவணம் ஏற்பட்ட பின்பு நான் எதிர்மனுதாரரின் அப்பாவுடன் வாடகை ஒப்பந்தம் எதுவும் ஏற்படுத்தவில்லை என்றால் சரி. நான் அழைத்தும் அவர் வரவில்லை. எதிர்மனுதாரரின் அப்பா உயிருடன் இருந்த போது எதிர்மனுதாரரும் அவருடன் சேர்ந்து வியாபாரம் செய்தார் என்றால் சரி. 2.6.2009 ல் எதிர்மனுதாரரின் அப்பா இறந்தார். அவர் இறந்த பின்பு எதிர்மனுதாரரும் அவருடைய மகன் ஹரிஹரசுதனும் சேர்ந்து வியாபாரம் செய்து வருகிறார் என்றால் சரி. அவர்களுடன் நான் வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்தவில்லை என்றால் சரி.

1967 ல் வாடகைக்கு கொடுத்த தேதியில் இருந்து நானோ என் அப்பாவோ மனுகட்டிடத்தை பழுது பார்த்து பராமரிக்கவில்லை என்றால் சரி. மனுகட்டிடத்தை ஒட்டி மேற்கு பக்கம் உள்ள கட்டிடத்தில் நான் தற்போது வரை வியாபாரம் செய்து வருகிறேன் என்றால் சரி. எதிர்மனுதாரரும் அவரது அப்பாவும் அவ்வப்போது மனுகட்டிடத்தினை பழுது பார்த்து பராமரிப்பார்கள் என்றால் சரி. எதிர்மனுதாரர்கள் வாடகையை தவறாமல் செலுத்தி விடுவார்கள் என்றால் சரி. முதலில் வாடகை 90 ரூபாயில் இருந்து 150 ஆகவும், 150 லிருந்து 200 ஆகவும் உயர்த்தப்பட்டதென்றால் எனக்கு தெரியாது. 1993 லிருந்து 700 ரூபாய் வாடகையாக நான் பெற்று வந்தேன் என்றால் சரியல்ல. நான் 1994 லிருந்து 3000 வாடகையாக வாங்கினேன். உண்மையில் 1993 ல் 700 ரூபாய் பின் 1000, பின்பு

1200,1500,1800,2200,2500,3000 ஆக உயர்த்தப்பட்டு தற்போது 2023 ல் 3000 ரூபாயை வாங்கி வருகிறேன் என்றால் சரியல்ல. 2022 அக்டோபர் மாதத்திலிருந்து நான் 10000/- ரூபாய் வாங்கி வருகிறேன்.

வாடகை பெற்று கொண்டதற்கு ரசீது எதுவும் நான் கொடுக்கவில்லை. ரூ.10000/- வாடகையாக எதிர்மனுதாரர் கொடுத்ததில்லை நான் வழக்கிற்காக பொய்யாக சொல்கிறேன் என்றால் சரியல்ல. புது சட்டம் அமலுக்கு வந்த பிறகு வாடகை ஒப்பந்தத்தை எதிர்மனுதாரருடன் ஏற்படுத்தவில்லை என்றால் நான் அழைத்தும் அவர் வரவில்லை அதனால் ஏற்படுத்தவில்லை. எதிர்மனுதாரருக்கு எழுத்து மூலமாக அழைப்பு ஏதும் விடுத்தேனா என்றால் இல்லை. நான் அனுப்பிய வழக்கறிவிப்புக்கு எதிர்மனுதாரர் பதிலறிவிப்பு செய்தார் என்றால் சரி. எதிர்மனுதாரர் வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்த தயாராக இருப்பதாக பதில் அறிவிப்பில் சொல்லியிருந்தார் என்றால் எனக்கு தெரியாது. எனக்கும் எதிர்மனுதாரருக்கும் வாடகை தொகை பத்தாயிரம் என்பதற்கு எழுத்து மூலம் ஒப்பந்தம் இல்லை என்றால் சரி.

2024 அக்டோபர் வரை எதிர்மனுதாரர் வாடகையை நேரடியாக என்னிடம் கொடுத்தார் என்றால் இல்லை. வழக்கறிவிப்பில் ஒருவருடகால வாடகை பாக்கி இருப்பதாக நான் கூறியிருந்தேன். 2023 அக்டோபரிலிருந்து 2024 நவம்பர் வரை வாடகை பாக்கி உள்ளது. ஒருவருடமாக பாக்கி இருப்பதற்கு காரணம் என்னவென்றால் நான் பலமுறை கேட்டேன் நான் தருவதாக எனக்கு நம்பிக்கை கொடுப்பார். 3 மாத வாடகையை தொடர்ச்சியாக செலுத்தாததால் டிசம்பர் 2023 ல் அறிவிப்பு செய்தேனா என்றால் இல்லை. வாடகை பாக்கிக்காக மட்டுமே மனுதாக்கல் செய்துள்ளேன் என்றால் இல்லை எனக்கு மனுசொத்து தேவைபடுகிறது. 2024 அக்டோபரில் வழக்கறிவிப்பு செய்தபோது எதிர்மனுதாரர் வாடகை பாக்கி வைக்கவில்லை என்றால் சரியல்ல. எதிர்மனுதாரர் வாடகை ஒப்பந்தம் எழுதி தர தயாராக உள்ளார் என்றால் நான் தயாராக இல்லை.

5.12.2024 ல் நவம்பர் மாத வாடகையை எதிர்மனுதாரர் கொடுத்த போது நான் வாங்க

மறுத்துவிட்டேன் என்றால் சரியல்ல வரவில்லை. அதே தேதியில் நவம்பர்மாத வாடகையை எனக்கு மணிஆர்டர் செய்தார் என்றாலும் நான் வாங்க மறுத்துவிட்டேன் என்றாலும் சரிதான் 10000 வாடகைக்கு 3000 அனுப்பினார் அதனால் வாங்கவில்லை. எதிர்மனுதாரர் எனது வங்கி கணக்கை கேட்டு 4.2.2025 ல் வழக்கறிவிப்பு செய்திருந்தார் என்றால் எனக்கு வரவில்லை எனது வக்கீலுக்கு அனுப்பி இருந்தார்கள். நான் அந்த வழக்கறிஞர் அறிவிப்பிற்கு பதில் அனுப்பாததால் 4 மாத வாடகையை அவரது வங்கி கணக்கில் தனியாக செலுத்தி வருகிறார் என்றால் எனக்கு தெரியாது. மேற்படி விவரத்தை தனியாக எனக்கு வழக்கறிஞர் மூலம் வழக்கறிவிப்பு செய்திருந்தார் என்றால் சரி. அந்த விவரத்தினை எனது நிருபண வாக்குமூலத்தில் சொல்லவில்லை என்றால் ஞாபகமில்லை.

எதிர்மனுதாரர் மாதவாடகையை தவறாமல் செலுத்தி வருகிறார் என்றாலும் அதனை நான் பெற்று கொள்ள எனக்கு சம்மதமா என்றால் இல்லை 10000 க்கு பதிலாக குறைவான வாடகை கொடுப்பதால் வாங்க முடியாது. 10000 வாடகை என்பதை நானும் எதிர்மனுதாரரும் சம்மதித்து கொண்டோம் என்பதற்கு ஆவணம் எதுவும் தாக்கல் செய்ய முடியுமா என்றால் இல்லை. ஆவணம் இல்லாததால் 10000 ரூ பாய் வாடகையை எதிர்மனுதாரரிடம் இருந்து வசூல் செய்யமுடியாதென்றால் சரியல்ல. 14.11.2021 ல் மழையினால் மனுகட்டிடத்தில் பாதிப்பு ஏற்பட்டதென்றால் எனக்கு சொல்லவில்லை. எனக்கு தகவல் சொல்லியும் நான் அதனை சரிசெய்யவில்லை என்றால் சரியல்ல. ரூ 90 லிருந்து 10000 த்திற்கு வாடகை எவ்வாறு அதிகரித்தது என்று எனது மொழியிலோ நிருபண வாக்குமூலத்திலோ சொல்லவில்லை என்றால் சரி. 10000 வாடகை என்று 2022 நவம்பர் மாதம் பேசி கொண்டோம்.

மனுகட்டிடத்திற்கு பின்னால் குப்பையாக இருந்தது என நிருபண வாக்குமூலத்தில் சொல்லி இருப்பது சுமார் 15 வருடத்திற்கு முன்பு இருக்கும். அந்த விவரத்தை எனது வழக்கறிவிப்பில் சொல்லவில்லை என்றால் சரி. எதிர்மனுதாரர் உண்மையில் மனுகட்டிடத்தில் எந்த சேதமும் ஏற்படுத்தவில்லை என்றால் சரியல்ல. 2024 அக்டோபர் வரை நேரடியாக செலுத்தியும்

அதன் பின்பு அவரது வங்கி கணக்கில் வரவு வைத்தும் உள்ளதால் வாடகை பாக்கி எதுவும் இல்லை
அதன் அடிப்படையில் இந்த மனுவில் பரிகாரம் கேட்கமுடியாது என்றால் சரியல்ல. எதிர்மனுதாரர்
வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்த தயாராக இருப்பதாலும் நான் தயாராக இல்லை என்பதாலும் இந்ந மனு
நிலைக்கதக்கதல்ல என்றாலும் சரியல்ல. பதிவில்லாத வாடகை ஒப்பந்தம் என்பதால் புது சட்டத்தின்
படி இந்தமனு நிலைக்கதக்கதல்ல என்றால் சரியல்ல. எதிர்மனுதாரரை கஷ்டப்படுத்த இந்த மனுவை
தாக்கல் செய்துள்ளேன் என்றால் சரியல்ல. மனு தள்ளுபடி செய்யதக்கது என்றால் சரியல்ல.