முதன்மை வாடகை கட்டுப்பாட்டு தீர்ப்பாயம், திருநெல்வேலி
முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், திருநெல்வேலி

முன்னிலை : **திருமதி.வெ.மோனிகா, பி.ஏ., பி.எல்., எல்.எல்.எம்.,**

முதன்மை மாவட்ட வாடகை கட்டாள்கையர்

முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,

திருநெல்வேலி

2026–ஆம் ஆண்டு ஜுன் திங்கள் 15–ஆம் நாள் புதன்கிழமை

R.LT.O.P.No.3/2023
CNR No.TNTL06-0000152-2023

அஹமது ஆதம் . . . மனுதாரர்/ நிலச்சுவான்தார்

–எதிர்–

ஆயிஷா பீவி . . . எதிர்மனுதாரர்/ வாடகைதாரர்

இம்மனுவானது, கடந்த 25.04.2023ம் தேதி கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்டு, கடந்த 22.06.2026ம் தேதி இந்நீதிமன்றம் முன்பு இறுதி விசாரணைக்கு வந்த போது மனுதாரர் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.S.செல்வகணபதி அவர்கள் ஆஜராகியும், எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.A.நௌசாத் அவர்கள் ஆஜராகியும், இரு தரப்பு வாதங்கள் கேட்டும மற்றும் வழக்கு சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்களை பரிசீலித்தும், இது நாள் வரையில், இந்நீதிமன்றத்தின் பரிசீலனையின் கீழ் இருந்து வந்த, இந்த வழக்கில் இந்நீதிமன்றம் வழங்கலான...

உத்தரவு

இந்த மனுவானது, எதிர்மனுதாரரை மனு தபசில் சொத்திலிருந்து காலி செய்து தபசில் சொத்தின் காலியான அனுபவத்தை எதிர்மனுதாரர் மனுதாரர் வசம் ஒப்படைக்க உத்தரவிடக் கோரியும் மற்றும் செலவு தொகையை செலுத்த உத்தரவிடக் கோரியும் பிரிவு 4 மற்றும் சட்டப்பிரிவுகள் 21 (2) (a) (b) (e) and 21 (2) (2) தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017–ன் கீழ் மனுதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1. மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள மனுவின் சுருக்கம்:–

1.1. மனு தபசில் சொத்து ஆதியில் மனுதாரரின் தகப்பனார் பக்கீர் மைதீன் என்பவருக்கு பாத்தியப்பட்டது. மேற்படி பக்கீர் மைதீன் என்பவர் 15.03.1997 ம் தேதி காலமாகி விட்டார். அவரது மனைவியாகிய உம்மு கொலுசு மற்றும் மகள்களான மைதீன் பாத்திமா, சவுதா அனிஷா, சிந்தா கசாலி மற்றும் மனுதாரர் அகமது ஆதம் மற்றும் மனுதாரரின் சகோதரரான செய்யது முகம்மது புகாரி ஆகியோர்கள் சேர்ந்து மனு தபசில் சொத்தினை கூட்டாக அனுபவம் செய்து வந்தார்கள். மனுதாரரின் தாயார் கடந்த 01.02.2003 ம் தேதி காலமாகி விட்டார். அதன் பின்னர் மனுதாரர் அவரது சகோதர, சகோதரிகளுடன் சேர்ந்து கூட்டாக மனு தபசில் சொத்தினை அனுபவம் செய்து வந்துள்ளார்கள்.

1.2. மனுதாரர் திருநெல்வேலி பேட்டை, சித்தி விநாயகர் கோவில் தெரு, கதவு எண்.20 வீட்டின் தனித்த உரிமையாளர் ஆவார். மனுதாரரின் சகோதரிகள் மற்றும் சகோதரர் ஆகியோர்கள் சேர்ந்து கடந்த 04.07.2007 ம் தேதி பாக

விடுதலை ஆவணம் எண்.1869/2007 மூலம் மனு தபசில் சொத்தின் உரிமையினை மனுதாரருக்கு தனித்து பாத்தியப்படுத்திக் கொடுத்துள்ளார்கள். மனுதாரர் 2007ம் ஆண்டு முதல் அவரது தனித்த உரிமையிலும், ஆளுகையிலும் அனுபவம் செய்து, மேற்படி வீட்டிற்கு வரிவிதிப்பை திருநெல்வேலி மாநகராட்சியில் செலுத்தி வருகிறார். எதிர்மனுதாரரின் கணவர் நல்லமுகம்மது என்பவர் மனுதாரரின் தந்தையிடம் மனு தபசில் சொத்தினை வாய்மொழி ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் மாத வாடகை ரூ.700/-க்கு ஏற்று வாடகைதாரராக இருந்து வந்தார். மனு தபசில் சொத்திற்கு வாடனை முன் பணமாக எந்த தொகையும் எதிர்மனுதாரர் கணவர் மனுதாரரிடமோ, அவரது தந்தையிடமோ கொடுத்ததில்லை.

1.3. எதிர்மனுதாரரின் கணவர் தான் குடியிருந்து வரும் மனு தபசில் வீட்டிற்கு வருடத்திற்கு ரூ.100/- வீதம் உயர்த்திய மாத வாடகை பணத்தினை மனுதாரரின் தந்தை உயிருடன் இருக்கும் வரை செலுத்தி வந்தார். எதிர்மனுதாரர் மனு தபசில் சொத்திற்குரிய வாடகை ஒப்பந்தம் மனுதாரரிடமோ, அவரது தந்தையிடமோ ஏற்படுத்திக் கொண்டதில்லை. மனு தபசில் சொத்தானது குடியிருப்பு வீடாகும். 2019ம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் முதல் டிசம்பர் மாதம் வரை வாடகை தொகை ரூ.4,300/- மொத்தம் வாடகை ரூ.51,600/- ஆகும். அதில் எதிர்மனுதாரர் 2019ம் ஆண்டு ஜனவரி மற்றும் பிப்ரவரி மாத வாடகை தொகையாக ரூ.8,600/- மட்டுமே மனுதாரரிடம் செலுத்தியுள்ளார். எதிர்மனுதாரர் 2019ம் ஆண்டு மார்ச் முதல் டிசம்பர் வரை மனுதாரருக்கு தர வேண்டிய வாடகை பாக்கி தொகை ரூ.43,000/- ஆகும்.

1.4. 2020ம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் முதல் டிசம்பர் மாதம் வரை மாத வாடகை தொகை ரூ.4,400/- வீதம் மொத்தம் மாத வாடகை ரூ.52,800/-. மேற்படி தொகையானது மனுதாரருக்கு தர வேண்டிய வாடகை பாக்கி தொகையாகும். 2022ம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் முதல் டிசம்பர் மாதம் வரை மாத வாடகை தொகை ரூ.4,600/- வீதம் மொத்தம் வாடகை பாக்கி தொகை ரூ.55,200/- ஆகும். 2023 ம் ஆண்டு ஜனவரி மாதம் முதல் டிசம்பர் மாதம் வரை மாத வாடகை தொகை ரூ.4700/- வீதம் மொத்தம் வாடகை பாக்கி தொகை ரூ.56,400/- ஆகும். எதிர்மனுதாரர் தலா மாத வாடகை தொகையாக ரூ.3,000/- வீதம் 2021 செப்டம்பர் முதல் 2023 பிப்ரவரி வரை ரூ.54,000/- மட்டுமே மாத வாடகையாக செலுத்தியுள்ளார்.

1.5. 2019ம் ஆண்டு மார்ச் முதல் 2023ம் ஆண்டு பிப்ரவரி வரை மொத்த மாத வாடகை ரூ.2,14,400/- ஆகும். ஆனால், எதிர்மனுதாரர், மனுதாரரிடம் மாத வாடகை தொகையாக ரூ.54,000/- மட்டுமே செலுத்தியுள்ளார். 2019ம் ஆண்டு மார்ச் முதல் 2023ம் ஆண்டு பிப்ரவரி வரை மனுதாரருக்கு தர வேண்டிய மொத்த வாடகை தொகை ரூ.1,60,400/- ஆகும். அதனால் மனுதாரர், எதிர்மனுதாரருக்கு கடந்த 30.12.2022ம் தேதி வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளார். ஆனால் அதனை பெற்றுக் கொண்ட எதிர்மனுதாரர் எந்தவிதமான பதிலும் அளிக்காமல் வாடகை பாக்கி தொகையையும் செலுத்தாமல் இருந்துள்ளார். எனவே, மனு தபசில் சொத்தினை காலி செய்து, அதன் சுவாதீனத்தை மனுதாரரிடம் ஒப்படைக்க வேண்டி மனுதாரர் இம்மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

2. எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள எதிருரையின் சுருக்கம்:–

2.1. மனுதாரரின் மனு நியாயப்படியும், சட்டப்படியும் செல்லத்தக்கதல்ல. மனு தபசில் சொத்தானது எதிர்மனுதாரரால் 1983ல் மாத வாடகை ரூ.350/–க்கு மனுதாரரிடமிருந்து வாடகைக்கு எடுத்து அதற்கு முன்பணமாக ரூ.10,000/– செலுத்தி, அதில் குடும்பத்துடன் குடியிருந்து வருகிறார்கள். மனுதாரருக்கும், எதிர்மனுதாரருக்கும் இடையேயுள்ள ஒப்பந்தமானது வாய்மொழி ஒப்பந்தம் ஆகும். எதிர்மனுதாரர்கள், மனுதாரரின் தகப்பனார் பக்கீர் மைதீன் காலமாவதற்கு முன்பு வரை அவரிடம் வாடகை செலுத்தி, அவர் காலமான பின்பு மனுதாரரிடம் வாடகை செலுத்தி வருகிறார்கள். மனு தபசில் சொத்தின் மாத வாடகையானது ரூ.350/–லிருந்து படிப்படியாக உயர்த்தப்பட்டு தற்பொழுது எதிர்மனுதாரர் ரூ.3000/– வாடகையை செலுத்தி வருகிறார். எதிர்மனுதாரர் செலுத்தும் வாடகைக்கு மனுதாரர் ரசீது கொடுப்பதில்லை.

2.2. எதிர்மனுதாரர் அவர் குடும்பத்தாருடன் வாழ்ந்து வந்த சூழலில் மனுதாரரும், அவரது சகோதரர் செய்யது முகம்மது புகாரி என்பவரும் சேர்ந்து கொண்டு, எதிர்மனுதாரரை மனு தபசில் சொத்திலிருந்து சட்ட விரோதமாக காலி செய்ய பேட்டை காவல் துறை உதவியுடன் கடந்த 15.11.2021ம் தேதி முயற்சித்தனர். பின்பு எதிர்மனுதாரர் மனு தபசில் சொத்திலிருந்து சட்ட விரோதமாக காலி செய்யவோ, அப்புறப்படுத்தவோ முயற்சிக்கக் கூடாது என இந்நீதிமன்றத்தில் அ.வ.எண்.481/2021ஐ தாக்கல் செய்துள்ளார். எதிர்மனுதாரர் மனு தபசில் சொத்திற்கு கடந்த 2024 ஆகஸ்ட் மாதம் வரை ஒவ்வொரு மாதம் வாடகை ரூ.3,000/–த்தை வங்கி வரைவோலை மூலம் செலுத்துவதை மனுதாரர் பெற்று வருகிறார். மனுதாரர் பெற்றுக் கொண்ட வாடகைக்கு இதுவரை யாதொரு

வாடகை ரசீதும் கொடுக்கவில்லை. மனுதாரர், எதிர்மனுதாரரிடம் வாடகை பெற்றுக் கொண்டு, பொய்யான காரணங்களைக் கூறி எதிர்மனுதாரர்களை மனு தபசில் கட்டிடத்திலிருந்து அப்புறப்படுத்த வேண்டுமென்ற எண்ணத்தில் பொய்யாக தாக்கல் செய்துள்ள இந்த வழக்கை தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும்.

4. மனுதாரர் தரப்பில், மனுதாரர் திரு.அகமது ஆதாம் என்பவர் ம.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். அவர் மூலமாக ம.சா.ஆ.1 முதல் ம.சா.ஆ.11 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. எதிர்மனுதாரர் தரப்பில், எதிர்மனுதாரர் திருமதி.ஆயிஷா பீவி என்பவர் எ.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். அவர் மூலமாக எ.சா.ஆ.1 முதல் எ.சா.ஆ.3 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. 3ம் தரப்பினர் திரு.தமீம் அன்சாரி என்பவர் எ.சா.2 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். எ.சா.2ன் மூலம் எ.சா.ஆ.4 முதல் எ.சா.ஆ.12 வரையிலான சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது.

5. இந்த நீதிமன்றத்தால் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டியது பிரிவு 4 மற்றும் பிரிவுகள் 21 (2), (a) (b) (e) and 21 (2) (2) தமிழ்நாடு சொத்துகள் உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017ன் படி இந்த மனுதாரர் கோரிய பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதா? இல்லையா ? என்பதேயாகும்.

<u>தீர்வு</u>

6. மனு தபசில் சொத்தானது ஆதியில் மனுதாரரின் தந்தை பக்கீர் மைதீன் என்பவருக்கு பாத்தியப்பட்டு, அவர் கடந்த 15.03.1997ம் தேதி காலம் சென்ற பின்னர் அவரது வாரிசுகளான மனுதாரரின் தாயார் மற்றும் மனுதாரரின் சகோதர,

சகோதரிகளுக்கு கூட்டாக பாத்தியப்பட்டு அனுபவம் செய்து வந்த நிலையில், மனுதாரரின் தாயார் கடந்த 01.02.2003 ம் தேதி காலம் சென்ற பின்னர் மனுதாரர் மற்றும் அவரது சகோதர, சகோதரிகள் மனு தபசில் சொத்தை அனுபவம் செய்து வந்ததாகவும், அதன் பின்னர் மனுதாரருக்கு, அவரது சகோதர, சகோதரிகள் கூட்டாக சேர்ந்து 04.07.2007 தேதிய பாக பாத்திய விடுதலை ஆவணத்தின் படி தபசில் சொத்தை கொடுத்ததாகவும், மனு தபசில் சொத்தை எதிர்மனுதாரரின் கணவர் வாடகைக்கு எடுத்து அதில் குடும்பத்துடன் குடியிருந்து வருகிறார் என்பதும், மேலும், இந்த எதிர்மனுதாரர் சட்டத்திற்கு முரணாக தன்னை தாவா சொத்திலிருந்து காலி செய்யக் கூடாது என நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை பரிகாரம் கோரி அ.வ.எண்.481/2021 தாக்கல் செய்து தள்ளுபடி செய்யப்பட்டு விட்டது என்பதும், இரு தரப்பிலும் ஒப்புக் கொண்ட சங்கதிகளாகும்.

7. மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்ட மனு தபசில் சொத்தில் எதிர்மனுதாரரின் கணவர், மனுதாரரின் தந்தையுடன் ஏற்பட்ட வாய்மொழி ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் மனு தபசில் சொத்திற்கு மாத வாடகை ரூ.700/–க்கு ஒப்புக் கொண்டு வருடத்திற்கு ரூ.100/– வீதம் உயர்த்தப்பட்டு வாடகைக்கு இருந்து வந்ததாகவும், எதிர்மனுதாரரின் கணவர் இறந்த பின்னர் மனு தபசில் சொத்திற்கு உரிய வாடகை தொகையை எதிர்மனுதாரர் முறையாக செலுத்துவதில்லை என்பதால் எதிர்மனுதாரரை மனு தபசில் சொத்திலிருந்து வெளியேற்றி அதன் காலி சுவாதீனத்தை மனுதாரரிடம் ஒப்படைக்க வேண்டும் என்பதும், மனுச் சொத்து பாதி இடிந்த நிலையில் உள்ளதால், அதிலுள்ள கட்டிடத்தை முழுமையாக இடித்து அப்புறப்படுத்தி புதிய கட்டிடம் கட்ட வேண்டிய தேவை ஏற்பட்டுள்ளது என்றும், அதற்கான அனுமதி திருநெல்வேலி மாநகராட்சியிடம்

ஏற்கனவே பெற்றுள்ளதாகவும், அவ்வாறு புதிய கட்டிடம் கட்ட வங்கிக் கடன் பெற தனக்கு போதிய வசதிகள் உள்ளதாகவும், தனது சொந்த உபயோகத்திற்கு தற்போது மனு தபசில் சொத்து தேவைப்படுவதால், எதிர்மனுதாரரை, மனு தபசில் சொத்திலிருந்து வெளியேற்ற உத்தரவிட வேண்டுமென்பது மனுதாரர் தரப்பு கட்சியாகும்.

8. இதற்கு முரணாக எதிர்மனுதாரர் தரப்பில், எதிர்மனுதாரர் வாடகை தொகையை முறையாக செலுத்தி வருகிறார் என்றும், மனுதாரர் வாடகை தொகைக்கு உரிய ரசீதை எதிர்மனுதாரரிடம் செலுத்தவில்லை என்றும், அதை மறைத்து மனுதாரர் வேண்டுமென்றே பொய்யான காரணங்களை கூறி மனு தபசில் சொத்திலிருந்து எதிர்மனுதாரரை வெளியேற்ற வேண்டுமென்ற நோக்கில் வாடகை பாக்கி என்ற காரணத்தைக் கூறி இம்மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளார் என்றும், அதனால் இம்மனுவை தள்ளுபடி செய்ய வேண்டுமென்றும் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் கட்சி செய்யப்பட்டுள்ளது.

9. அசல் மனுவினை மனுதாரர் தமிழ்நாடு கட்டிட உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகையாளர்கள் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை ஒழுங்குபடுத்தும் சட்டம் 2017 பிரிவு 4, 21 (2) (a) (b) (e) மற்றும் 22 (2) (1)–ன் கீழ் பரிகாரம் கோரி இந்த அசல் மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

10. இந்த மனுவை பொருத்தவரை மனுதாரரின் தந்தை மற்றும் எதிர்மனுதாரரின் கணவர் ஆகியோருக்கிடையே தொடங்கிய நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் உறவு தற்போது அவர்களது இறப்பிற்கு பின் மனுதாரர்

மற்றும் எதிர்மனுதாரருக்கு இடையே அதே உறவு நிலுவையில் உள்ளது என்பது இரு தரப்பிலும் ஒத்துக் கொள்ளப்பட்ட சங்கதியாகும். எதிர்மனுதாரரின் கணவர் இயற்றிக் கொடுத்த ம.சா.ஆ.1ம், ம.சா.ஆ.8, எ.சா.ஆ.1, எ.சா.ஆ.3 ஆகியவையும் இதனை உறுதி செய்கிறது. இந்த ஆவணங்களைப் பொருத்து இரு தரப்பிலும் எந்தவொரு எதிர்ப்பும் தெரிவித்திடவில்லை. இந்த நிலையில், இந்நீதிமன்றமானது தமிழ்நாடு கட்டிட உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகையாளர்கள் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை ஒழுங்குபடுத்தும் சட்டம் 2017 பிரிவு 4 ஐ பரிசீலனை செய்த போது, அதில் குறிப்பாக பிரிவுகள் 4(1), 4(2)–ல் கீழ்க்கண்டவாறு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

> **4. Tenancy Agreement :-**(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 ninety 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.

என உள்ளது.

11. மேற்கண்ட சட்டப்பிரிவின் படி புதிய வாடகைச் சட்டத்தின் கீழ், அந்த சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்ததில் இருந்து 90 நாட்களுக்குள் சட்டம் அமலுக்கு வருவதற்கு முன்னர் ஏற்படுத்திக் கொண்ட வாடகை உறவு முறையினை, கட்டிட உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் ஆகியோர் எழுத்து மூலமாக வாடகை ஒப்பந்தம் பிறப்பித்துக் கொள்ளப்பட வேண்டும் என்பது பிரிவு 4(2)–ன் கீழ்

கட்டாய விதியாகும். அவ்வாறு வாடகைதாரர் மற்றும் நிலஉரிமையாளர் ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொள்ள தவறும் பட்சத்தில் வாடகைதாரரோ அல்லது நில உரிமையாளரோ பிரிவு 21(2)(a)–ன் கீழ் வாடகையினை முடித்துக் கொள்ள உரிமை உண்டு என்பதும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

12. இந்த வழக்கில் மனு தபசில் சொத்தைப் பொருத்து இந்த மனுதாரரின் தகப்பனாருக்கும், பதுருன்னிஸாபீவி என்பவருக்கும் எதிர்மனுதாரின் கணவர் தபசில் சொத்தினைப் பொருத்து வாடகை தொடர்பாக ஏற்படுத்திக் கொடுத்த 29.07.1991 தேதியிட்ட ஒரு பதிவு செய்யப்படாத ஆவணம் ம.சா.ஆ.1 ஆக மனுதாரர் தரப்பில் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. இந்த நிலையில், மனுதாரரின் தந்தை காலம் சென்ற பின்னர் அவரது வாரிசுகளுக்குள் ஏற்படுத்திக் கொண்ட பாகபாத்திய விடுதலை பத்திரமான ம.சா.ஆ.3–ன் அடிப்படையில் தபசில் சொத்தில் மனுதாரருக்கு முழு உரிமை ஏற்பட்டுள்ளது என்பது தெரிய வருகிறது.

13. மேற்படி ம.சா.ஆ.1 ஐ பரிசீலனை செய்கையில், அந்த ஆவணத்தில், மனு தபசில் சொத்தை மனுதாரரின் தகப்பனார் பக்கீர் மைதீன் மற்றும் பதுருன்னிஸா பீவி ஆகியோர் எப்போது காலி செய்ய வேண்டுமென குறிப்பிட்டாலும் அப்போது காலி செய்வதாகவும், தபசில் சொத்தில் எதிர்மனுதாரரின் கணவருக்கோ, எதிர்மனுதாரருக்கோ மற்றும் அவர்களது மக்களுக்கோ எந்தவொரு உரிமை மற்றும் பின்தொடர்ச்சியும் கிடையாது என்றும் எதிர்மனுதாரரின் கணவர் குறிப்பிட்டு கையொப்பம் செய்துள்ளார் என தெரிய வருகிறது.

14. மேற்கண்ட ம.சா.ஆ.1ன் ஆவணத்திற்கு எதிராக எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் எந்தவிதமான எதிர்கட்சியும் செய்திடவில்லை, அந்த ஆவணத்தினை எந்தவகையிலும் மறுத்துரைத்திடவில்லை. மேலும், மனு தபசில் சொத்தைப் பொருத்து மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரருக்கிடையே எழுத்து மூலமான பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொண்டதாக எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் எந்தவிதமான ஆவண சாட்சியத்தையும் முன்னிறுத்தவில்லை.

15. ம.சா.ஆ.3ன் அடிப்படையில் மனுச் சொத்தில் முழு உரிமை உள்ள மனுதாரருக்கும், அதில் வாடகைதாரராக இருந்து வரும் எதிர்மனுதாரருக்கும் இடையே, இரு தரப்பு ஆவண மற்றும் வாய்மொழி சாட்சியங்களின் அடிப்படையில், புதிய வாடகை சட்டம் அமலுக்கு வந்த பிறகு மனு தபசில் சொத்தைப் பொருத்து பிரிவு 4(2)ல் கண்டவாறு பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொள்ளவில்லை என்பது தெரிய வருகிறது.

16. இந்த நிலையில், இந்நீதிமன்றம் தமிழ்நாடு கட்டிட உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகையாளர்கள் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகளை ஒழுங்குபடுத்தும் சட்டம் 2017 பிரிவு 21(2)(a)ஐ பார்வையிட்ட பொழுது கீழ்க்கண்டவாறு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

> 21. Repossession of the premises by the landlord :- (1) A tenant shall not be evicted during the continuance of tenancy agreement except in accordance with the provisions of sub-section (2).
>
> (2) 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 into an agreement under sub-section (2) of Section 4.

மேற்கண்ட பிரிவு 21(2) (a) மற்றும் பிரிவு 4(2)ன் கீழ் ஒரு வாடகை உடன் படிக்கையை கட்டிட உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் ஏற்படுத்திக் கொள்ள தவறிவிட்டால், மனு தபசில் சொத்தின் சுவாதீனத்தை மீண்டும் எடுத்துக் கொள்வதற்கு கட்டிட உரிமையாளர் மனு தாக்கல் செய்ய முடியும் என்பது இந்நீதிமன்றத்திற்கு தெரிய வருகிறது.

17. மனுதாரர் தரப்பில் கடந்த 30.12.2022ம் தேதி எதிர்மனுதாரருக்கு சட்ட அறிவிப்பு அனுப்பியதாக குறிப்பிட்டு, அந்த அறிவிப்பு மற்றும் அஞ்சலக ரசீது ம.சா.ஆ.9 ஆக குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி அறிவிப்பில், தபசில் சொத்திற்கான வாடகை பாக்கி நிலுவை தொகையான ரூ.1,60,000/-ஐ செலுத்த வேண்டுமென்றும், தபசில் வீடு இடிந்து விழும் நிலையில் உள்ள பழங்கால கட்டிடம் என்பதால் அதனை இடித்து அப்புறப்படுத்தி புதிய வீடு கட்டுமானம் செய்யவும், சொந்த உபயோகத்திற்கும் தபசில் சொத்து மனுதாரருக்கு தேவைப்படுகிறது என்றும் குறிப்பிட்டுள்ளது தெரிய வருகிறது. ஆனால், மனுதாரர் தன்னுடைய குறுக்கு விசாரணையின் போது, கடந்த 2025ம் வருடம் பிப்ரவரி மாதம் தபசில் சொத்திற்கான வாடகை ரூ.3,000/- தான் என்று எதிர்மனுதாரர் கட்சி செய்து வருவதை ஒப்புக் கொண்டு சாட்சியம் அளித்துள்ளார். ஆனால், தனது மனுவில் 2019ம் வருடமே தபசில் வீட்டிற்கான வாடகை ரூ.4,300/- என்று குறிப்பிட்டுள்ள போது அதற்கு முரண்பட்டு குறுக்கு விசாரணையின் போது, எதிர்மனுதாரர் கட்சி செய்துள்ளது போல் மாத வாடகை

ரூ.3,000/− என்பதை மனுதாரர் / ம.சா.1 ஒப்புக் கொண்டதில் இருந்து மனு சாராம்சங்களுக்கு முரண்பட்டு உள்ளதால், மனுதாரர் தரப்பில் எதிர்மனுதாரர் வாடகை பாக்கி நிலுவை வைத்துள்ளார் என்று முன்வைத்துள்ள வாதமானது நிரூபணம் செய்யப்படவில்லை எனவும், எனவே பிரிவு 21(2)(b) −ன் கீழ் மனுதாரர் பரிகாரம் கோர இயலாது என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

18. எனினும், மனு தபசில் சொத்தில் எதிர்மனுதாரரின் கணவர் வாடகைக்கு எடுத்து, அவர் இறந்த பின்னர் தற்போது எதிர்மனுதாரர் வாடகைக்கு இருந்து வருகிறார் என்பதும், தமிழ்நாடு கட்டிட உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகையாளர்கள் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் ஒழுங்குபடுத்தும் சட்டம் 2017 அமலுக்கு வந்த பின்னர் பிரிவு 4(2)−ல் குறிப்பிட்டுள்ள கட்டாய விதியின் அடிப்படையில் மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரருக்கு இடையே தபசில் சொத்தினைப் பொருத்து எழுத்து மூலமான வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக் கொள்ளவில்லை என்பதும், அது பதிவு செய்யப்படவில்லை என்பதும் மனுதாரர் தரப்பு வாய்மொழி மற்றும் ஆவண சாட்சியத்தின் மூலம் நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளது.

17. மனுதாரர் தமிழ்நாடு கட்டிட உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகையாளர்கள் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் ஒழுங்குபடுத்தும் சட்டம் 2017 பிரிவு 21(2)(a)−ல் “(a) that the landlord and tenant have failed to enter into an agreement under sub-section (2) of Section 4” என்று குறிப்பிட்டுள்ளதால் மனுதாரருக்கும், எதிர்மனுதாரருக்கும் இடையே பிரிவு 4(2) −ல் கண்டுள்ளது போல் இந்த சட்டம் அமலுக்கு வந்த நாள் முதல் 90 நாட்களுக்குள் எழுத்து மூலமான வாடகை ஒப்பந்தம் எதுவும் ஏற்படுத்திக் கொள்ளவில்லை என்பதால் பிரிவு 21(2)(a)−ல் கண்டுள்ளது போல்

தபசில் சொத்தின் சுவாதீனத்தை மீட்டுக் கொள்ள இந்த மனுதாரருக்கு உரிமையுள்ளது என்றும், எனவே, மனுதாரர் கோரிய பரிகாரம் அவருக்கு கிடைக்கத்தக்கது என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

18. மேலும், தபசில் சொத்தானது இடிந்து விழும் நிலையில் உள்ள, பகுதி இடிந்த பழங்கால கட்டிடம் என்பதால், அதனை முழுமையாக இடித்து அகற்றி புதிய கட்டுமானம் மேற்கொண்டு தன் சொந்த உபயோகத்திற்கு தேவைப்படுவதாக வழக்கு முன் அறிவிப்பிலும், இந்த மனுவிலும் மனுதாரர் தரப்பில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. அதனை ஒத்துரைக்கும் வகையில் எ.சா.1 தனது குறுக்கு விசாரணை சாட்சியத்தில், மனுச் சொத்தின் கொஞ்ச பகுதி இடிந்த நிலையில் உள்ளதாக ஒப்புக் கொண்டுள்ளார். மனுச் சொத்தில் புதிய கட்டுமானம் மேற்கொள்ள திருநெல்வேலி மாநகராட்சியிலிருந்து மனுதாரர் தரப்பில் பெற்றுள்ள கட்டிட திட்ட அனுமதி ம.சா.ஆ.7 ஆக குறியீடு செய்யப்படுகிறது. அந்த ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்கையில், தபசில் சொத்தில் கட்டுமானம் மேற்கொள்ள மனுதாரரால் கட்டணம் செலுத்தப்பட்டு, கடந்த 11.06.2022 ம் தேதி திட்ட அனுமதி உத்தரவு வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதும், அதற்கான கால நிர்ணயம் 11.06.2022 ம் தேதியில் இருந்து 10.06.2027 ம் தேதி வரையிலும் வழங்கப்பட்டுள்ளதும், அந்த திட்ட அனுமதிக்காக மனுதாரர் தரப்பில் ரூ.53,996/– கட்டணமாக செலுத்தப்பட்டுள்ளதும், அந்த கட்டிடம் தரைதளம் மற்றும் முதல் தளமாக கட்ட அனுமதி பெறப்பட்டுள்ளதும் தெரிய வருகிறது.

19. தமிழ்நாடு கட்டிட உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகையாளர்கள் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் ஒழுங்குபடுத்தும் சட்டம் 2017 பிரிவு 21(2)(e) –ஐ பரிசீலனை

செய்கையில், " (e) that the premises or any part thereof are required by the landlord for carrying out any repairs of building or rebuilding or additions or alterations or demolition, which cannot be carried out without the premises being vacated" என்று குறிப்பிட்டுள்ளதும் கவனத்தில் கொள்ளப்பட்டது. மேற்கண்ட ம.சா.ஆ.7 மற்றும் அது தொடர்பான மனுதாரர் தரப்பு வாதத்தையும், மனு தபசில் சொத்தில் கண்டுள்ள வீட்டின் சிறிய பகுதி இடிந்துள்ளது என்று எ.சா.1 குறுக்கு விசாரணையின் போது ஒப்புக் கொள்ளப்பட்டதையும் ஒருங்கே வைத்து பரிசீலனை செய்த போது, மனு தபசில் சொத்தில் உள்ள பகுதி சேதமடைந்த வீட்டின் கட்டுமானத்தை இடித்து அப்புறப்படுத்தி, அதில் ம.சா.ஆ.7-ல் அனுமதி பெற்றுள்ளது போல் இரண்டு தளங்கள் கொண்ட புதிய கட்டுமானம் மேற்கொள்ள ஏதுவாக மனுதாரர் பரிகாரம் கோரியுள்ளவாறு, எதிர்மனுதாரரை மனு தபசில் சொத்திலிருந்து காலி செய்து, அதன் சுவாதீனத்தை திரும்ப பெற மனுதாரர் உரிமையுடையவர் என இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

முடிவாக, இந்த மனுவானது அனுமதிக்கப்படுகிறது. மனு தபசில் சொத்திலிருந்து எதிர்மனுதாரர் காலி செய்து, அதன் காலி சுவாதீனத்தை மனுதாரர் வசம் இந்த மனுவின் உத்தரவாணை தேதியிலிருந்து இரண்டு மாத காலத்திற்குள் ஒப்படைக்க வேண்டுமென உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவு தொகை இல்லை.

இந்த உத்தரவு என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால்

பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு 2026–ம் ஆண்டு ஜுலை திங்கள் 15–ஆம் நாளான இன்று இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

VENKATACHALAM MONIKA
Orders uploaded on 16.07.2026
Digitally signed by VENKATACHALAM MONIKA
Date: 2026.07.16 18:42:36 +0530

முதன்மை மாவட்ட வாடகை கட்டாள்கையர்,
முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
திருநெல்வேலி.

<u>மனுதாரர் தரப்பு சாட்சிகள்</u> :–

ம.சா.1 – திரு.அஹமது ஆதாம்

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

ம.சா.ஆ.1	29.07.1991	எதிர்மனுதாரரின் கணவர் நல்லமுகம்மது என்பவர் பக்கீர் மைதீன் ராவுத்தர் மற்றும் அவரது மனைவி பதுருன்னிஸா பீவி ஆகியோர்களுக்கு எழுதிக் கொடுத்த ஆவணம்	அசல்
ம.சா.ஆ.2	––	பக்கீர் மைதீன் என்பவரின் இறப்பு சான்றிதழ்	அசல்
ம.சா.ஆ.3	04.07.2007	பாகபாத்திய விடுதலை ஆவணம்	கணினி பதிவிறக்க சான்றிட்ட நகல்
ம.சா.ஆ.4	12.11.2021	புகார் மனு ரசீது	அசல்
ம.சா.ஆ.5	––	சொத்து வரி ரசீது	கணினி நகல்
ம.சா.ஆ.6	11.01.2022	பெயர் மாற்று சான்றிதழ்	அசலுடன் ஒப்பிடப்பட்ட நகல்
ம.சா.ஆ.7	11.06.2022	உள்ளூர் திட்ட குழுமும், கட்டிட அனுமதி உத்தரவு மற்றும் வரைபடம்	நகல்

ம.சா.ஆ.8	--	வரவோலை காசோலைகள் (எண்ணம் 16)	நகல்
ம.சா.ஆ.9	--	வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு மற்றும் அஞ்சலக ஒப்புகை அட்டை	அலுவலக நகல் மற்றும் அசல்
ம.சா.ஆ.10	--	உம்மு கொலுசு என்பவரின் இறப்பு சான்றிதழ்	அசல்
ம.சா.ஆ.11	--	உம்மு கொலுசு என்பவரின் வாரிசு சான்றிதழ்	உண்மை நகல்

<u>எதிர்மனுதாரர் தரப்பு சாட்சிகள்:</u>

எ.சா.1 : திருமதி.ஆயிஷா பீவி
எ.சா.2 : திரு.தமீம் அன்சாரி

<u>எதிர்மனுதாரர் தரப்பு சான்றாவணங்கள் :-</u>

எ.சா.ஆ.1	--	வங்கி செல்லான்கள் (17 எண்ணம்)	அசல்
எ.சா.ஆ.2	--	அஞ்சலக ஒப்புகை அட்டைகள் (எண்ணம் 64)	அசல்
எ.சா.ஆ.3	--	மனுதாரருக்கு வாடகை செலுத்தியதற்கான தமிழ்நாடு மெர்க்கண்டைல் வங்கி கணக்கு பட்டியல்	இணைதள நகல்
எ.சா.ஆ.4	--	தமீம் அன்சாரி என்பவரின் ஓட்டுநர் உரிமம்	அசலுடன் ஒப்பீட்டு பார்க்கப்பட்ட நகல்
எ.சா.ஆ.5	--	தமீம் அன்சாரி என்பவரின் பிறப்பு சான்றிதழ்	கணினி சான்றிட்ட நகல்
எ.சா.ஆ.6	--	உம்முல் சலிமா என்பவரின் பான் கார்டு	அசலுடன் ஒப்பீட்டு பார்க்கப்பட்ட நகல்
எ.சா.ஆ.7	--	சல்மா என்பவரின் வாக்காளர் அடையாள அட்டை	அசலுடன் ஒப்பீட்டு பார்க்கப்பட்ட நகல்
எ.சா.ஆ.8	--	மீராஷா உமர் சலிமா என்பவரின் பாஸ்	அசலுடன் ஒப்பீட்டு

		போர்ட்டு	பார்க்கப்பட்ட நகல்
எ.சா.ஆ.9	--	உம்முல் சலீமா என்பவரின் இந்திய வங்கியின் பாஸ் புத்தகம்	அசலுடன் ஒப்பீட்டு பார்க்கப்பட்ட நகல்
எ.சா.ஆ.10		உம்முல் சலீமா என்பவரின் குடும்ப அட்டை	அசலுடன் ஒப்பீட்டு பார்க்கப்பட்ட நகல்
எ.சா.ஆ.11		தமீம் அன்சாரி என்பவரின் ஆதார் அட்டை	அசலுடன் ஒப்பீட்டு பார்க்கப்பட்ட நகல்
எ.சா.ஆ.12		உம்முல் சலீமா என்பவரின் ஆதார் அட்டை	அசலுடன் ஒப்பீட்டு பார்க்கப்பட்ட நகல்

Orders uploaded on 16.07.2026

VENKATACHALAM MONIKA

Digitally signed by VENKATACHALAM MONIKA
Date: 2026.07.16 18:42:44 +0530

முதன்மை மாவட்ட வாடகை கட்டாள்கையர்
முதன்மை மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
திருநெல்வேலி.

முதன்மை மாவட்ட வாடகை கட்டாள்கையர்
தீர்ப்பாயம், திருநெல்வேலி.
வாடகை கட்டுப்பாட்டு மனு எண்.3/2023
வரைவு / சீரான உத்தரவு
நாள். 15.07.2026.