

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், பழனி.

முன்னிலை: சு. அபூர்வா, பி.ஏ., எல்.எல்.பி.,

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, பழனி.

2025-ஆம் ஆண்டு ஆகஸ்ட் மாதம் 22-ஆம் நாள் வெள்ளிக்கிழமை

அ.வ.எண்.84/2025

(CNR No.TNDG08000110-2025)

1. முகம்மதுரபீக்

.... வாதி

-எதிர்-

பாண்டிய வேளாளர் மடம், பழனி.

அதன் தலைவர் மற்றும் செயலாளர்

1. K.A.M.பன்னீர்செல்வம்(தலைவர்)

2. இளங்கோவன் (செயலாளர்)

....பிரதிவாதிகள்

இந்த வழக்கானது கடந்த 19.08.2025 ஆம் தேதி இறுதி விசாரணைக்கு வந்தபோது, வாதி தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு. P.காளிமுத்து, அவர்கள் முன்னிலையாகியும், பிரதிவாதிகளுக்கு நீதிமன்ற அழைப்பாணை சார்வு செய்யப்பட்டும், அழைத்தும் ஆஜராகவில்லை என்பதால், தோன்றாத தரப்பினர்களாக கருதப்பட்டு, ஒருதலைப்பட்சப்படுத்தப்பட்டும், வாதி தரப்பு வாதம் கேட்கப்பட்டும், வழக்காவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டும், நாளது தேதி வரை இந்த நீதிமன்றத்தில் பரிசீலனையில் இருந்து வந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்....

உத்தரவு

வழக்குச் சொத்தில் வாதி சட்டப்படி வாடகைதாரர் என்ற முறையில் சுவாதீனத்தில் இருந்து அனுபவம் செய்து வருவதை, வழக்குச் சொத்தில்

இருந்து வாதியை சட்டப்படி வெளியேற்றும் வரை, பிரதிவாதிகளோ அவர்களது வகை ஆட்களோ, ஏஜெண்டுகளோ வழக்குச் சொத்தில் அத்துமீறி நுழைந்து சட்ட விரோதமாக வாதியை வெளியேற்றவோ அல்லது வேறுவிதமாகவோ எவ்விதத் தடையோ, இடைஞ்சலோ செய்யக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை உத்திரவு பிறப்பிக்க வேண்டி வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. வழக்குரையின் சுருக்கம் :

2.1. பாண்டிய வேளார் மடம் என்பது 28 ஊர்களை சேர்ந்த பாண்டிய வேளாளர் சமுதாய மக்களுக்கு உரிமைப்பட்ட பொது மடம் என்றும், இந்த மடத்தின் உள்பகுதியில் திருமண மண்டபமும் வெளிப்பகுதியில் கடை கட்டிடங்களும் அமைந்துள்ளது என்றும், அதில் கடை எண்.8 யை இந்த வாதி வாடகைக்கு பிடித்து "ராணி ஜீவல்லரி" என்ற பெயரில் கடை நடத்திவருகிறார் என்றும், மேற்படி வாதி கடந்த 01.05.2025 ஆம் தேதி வாடகை ஒப்பந்தபத்திரம் மூலம் பிரதிவாதிகளின் கடையின் அட்வான்ஸ் தொகை ரூ.75,000/- (எழுபத்தி ஐந்தாயிரம் மட்டும்) என்றும் மாத வாடகை ரூ.25,000/- என்றும் சம்மதித்து வாதியும் பிரதிவாதிகளுக்கு ஏற்படுத்திய வாடகை ஒப்பந்தபத்திரத்தின் படி வாடகைக்கு பிடித்து கடை நடத்தி வருகிறார் என்றும் கூறப்பட்டுள்ளது.

2.2. மேற்படி வாடகை ஒப்பந்த பத்திரத்தின் நிபந்தனைகளின்படி வழக்குச் சொத்தில் உள்ள கடையின் வாடகையை ஒவ்வொரு ஆங்கில மாதமும் 1 முதல் 5 ஆம் தேதிக்குள் வாடகை பணத்தை தவறாமல் செலுத்தி வந்தும், வாதி வழக்குச் சொத்தின் கடையில் நகைக்கடை தவிர வேறு எந்த உபயோகத்திற்கு பயன்படுத்தாமல் நகைக்கடையினை தவிர வேறு வியாபாரங்கள் செய்யாமல், வேறு நபருக்கு மேல் வாடகைக்கோ,

குத்தகைக்கோ விடாமலும், சட்ட விரோதமான எந்த செயல்களும் செய்யாமல் வாடகை ஒப்பந்த சரத்துக்கள் படி மதித்து மேற்படி கடையினை நடத்திவருகிறார் என்றும், மேலும் வாடகை ஒப்பந்தத்தின்படி வாதி வழக்குச் சொத்திற்கான கடையின் மின்கட்டணத்தை மேற்படி மடத்தின் பெயரில் தவறாது செலுத்தி வருகிறார் என்றும், மேற்படி வழக்குச் சொத்திலுள்ள கடையினை வாடகைக்கு விடப்பட்ட 37 நாட்களிலே பிரதிவாதிகளுக்கு பழுதுபார்க்க வேண்டும் என கூறி வாதி மீது விரோதம் கொண்டு தனது ஆட்களுடன் ஒன்று சேர்ந்து கொண்டு கடந்த 08.06.2025 ஆம் தேதியன்று வழக்குச் சொத்தில் இருந்து வாதியை சட்டவிரோதமாக வெளியேற்ற முயற்சி செய்துள்ளார்கள் என்றும், எனவே, வழக்குச் சொத்தில் வாடகைதாரர் என்ற முறையில் அனுபவம் செய்து வருவதற்கு வாதிக்கு சட்டப்படி உரிமை உள்ளது என்றும், ஆகையால் வழக்குச் சொத்தில் வாதி சட்டப்படியான வாடகைதாரர் என்ற முறையில் சுவாதீனத்தில் இருந்து அனுபவித்து வருவதை வாதியை சட்டப்படி வெளியேற்றும் வரை பிரதிவாதிகளோ அவர்களது வகை ஆட்களோ, ஏஜெண்டுகளோ வழக்குச் சொத்தில் அத்துமீறி நுழைந்து வாதியை, பிரதிவாதிகள் சட்டவிரோதமாக வெளியேற்றவோ, அல்லது வேறுவிதமாகவோ, எவ்வித தடையும், இடைஞ்சலும் செய்யக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் கோரியும் வாதியால் இவ்வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3. பிரதிவாதிகளுக்கு அழைப்பானை அனுப்பப்பட்டும் நீதிமன்றத்தில் முன்னிலையாவாத காரணத்தினாலும் பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எதிர்வழக்குரை தாக்கல் செய்யாததாலும் பிரதிவாதிகள் தோன்றாத்தரப்பினர்களாக கருதப்பட்டு ஒருதலைபட்சப்படுத்தப்பட்டுள்ளார்கள்.

4. இவ்வழக்கில் தீர்மானிக்கப்பட வேண்டிய பிரச்சனை என்னவென்றால், வழக்குச் சொத்தில் வாதி சட்டப்படி வாடகைதாரர் என்ற முறையில் சுவாதீனத்தில் இருந்து அனுபவம் செய்து வருவதை, வழக்குச் சொத்தில் இருந்து வாதியை சட்டப்படி வெளியேற்றும் வரை, பிரதிவாதிகளோ அவர்களது வகை ஆட்களோ, ஏஜெண்டுகளோ வழக்குச் சொத்தில் அத்துமீறி நுழைந்து சட்ட விரோதமாக வாதியை வெளியேற்றவோ அல்லது வேறுவிதமாகவோ எவ்விதத் தடையோ, இடைஞ்சலோ செய்யக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கத்தக்கதா ? இல்லையா ? என்பதே ஆகும்.

5. சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள்:

இவ்வழக்கில் வாதி தரப்பில் வாதியான திரு.முகம்மது ரபீக் வா.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். அவர் மூலமாக வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.5 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளன. திரு.வெங்கிடுசாமி என்பவர் வா.சா.2 ஆக விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். அவர் மூலமாக சா.சா.ஆ.1 குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. அத்துடன் வாதி தரப்பு சாட்சியம் முடிக்கப்பட்டுள்ளது. வாதி தரப்பில் வா.சா.1ன் சாட்சியத்தில் இருந்தும் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.5 வரையிலான சான்றாவணங்களின் படியும் வாதியின் வழக்கு நிரூபணம் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றும், எனவே இந்த வழக்கில் வாதி கோரியுள்ள பரிகாரம் வாதிக்கு கிடைக்கக்கூடியது என்றும், அதனால் வாதிக்கு வழக்கை அனுமதித்து உத்திரவிட வேண்டும் என்றும் வாதிடப்பட்டது.

6. வாதி தரப்பு வாதம் கவனமாக கேட்கப்பட்டது வாதி தரப்பு சாட்சியங்களும்

சான்றாவணங்களும் கவனமாக பரிசீலனை செய்யப்பட்டன.

7. தீர்வு:

7.1. வழக்குச் சொத்தில் வாதி சட்டப்படி வாடகைதாரர் என்ற முறையில் சுவாதீனத்தில் இருந்து அனுபவம் செய்து வருவதை, வழக்குச் சொத்தில் இருந்து வாதியை சட்டப்படி வெளியேற்றும் வரை, பிரதிவாதிகளோ அவர்களது வகை ஆட்களோ, ஏஜெண்டுகளோ வழக்குச் சொத்தில் அத்துமீறி நுழைந்து சட்ட விரோதமாக வாதியை வெளியேற்றவோ அல்லது வேறுவிதமாகவோ எவ்விதத் தடையோ, இடைஞ்சலோ செய்யக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை உத்திரவு பிறப்பிக்க வேண்டி வாதியால் இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. வாதி தரப்பில், விசாரிக்கப்பட்ட வா.சா.1 பிராதை தழுவி சாட்சியம் அளித்துள்ளார். மேற்படி சாட்சியத்தை உறுதிபடுத்த வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.5 வரையிலான ஆவணங்கள் குயியீடு செய்யப்பட்டன. மேற்படி ஆவணங்களை கவனமாக பரிசீலனை செய்ததில் வா.சா.1 ஆன வாடகை ஒப்பந்தப் பத்திரம் மூலம் எதிர்மனுதாரருக்கு சொந்தமான வழக்குச் சொத்தில் உள்ள கடை எண்.8 ஐ வாடகைக்கு வாதிக்கு ராணி ஜீவல்லரி என்ற பெயரில் கடை வைத்து நடத்த சம்மதித்து மேற்படி கடையை 11 மாத காலத்திற்கு (01.05.2025 முதல் 01.04.2026 வரை) வாடகைக்கு நடத்திக் கொள்வது என்றும், மேற்படி கடையின் அட்வான்ஸ் தொகையான ரூ.75,000/- ஆகவும், வாடகையாக மாதம் ரூ.25,000/-மும் நிர்ணயிக்கப்பட்டு ரூ.75,000/-ம் பிரதிவாதிக்கு வாதி ரொக்கமாக செலுத்திவிட்டார் என்றும், ஒப்புக்கொண்டு வாதியும் பிரதிவாதியும் ஏற்படுத்திக்கொண்ட வாடகை ஒப்பந்தம் என்பதை அறிய முடிகிறது. வா.சா.ஆ.2 ஆனது வாதியின் ஆதார் அட்டை ஆகும். வா.சா.ஆ.3 ஆனது

கடந்த 05.06.2025 ஆம் தேதியிட்ட வாடகை ரசீது கணினி அசல் ஆகும். வா.சா.ஆ.4 ஆனது கடந்த 27.05.2025 ஆம் தேதியிட்ட மின்கட்டண ரசீது ஆகும். வா.சா.ஆ.5 ஆனது கடந்த 26.06.2025 ஆம் தேதியிட்ட கடையின் பெயரில் உள்ள GST சான்று ஆகும். வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.5 வரையிலான ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்ததின் மூலம் வாதியும் பிரதிவாதியும் ஏற்படுத்திக் கொண்ட வாடகை ஒப்பந்தப் பத்திரத்தின் படி வாதி வழக்குச் சொத்தான கடை எண்.8 ல் ராணி ஜீவல்லர்ஸ் என்று கடை நடத்தி வருகிறார் என்பதும், மேற்படி கடைக்கு கடந்த 05.06.2025 ஆம் தேதியன்று மே மாதத்தின் வாடகையாக ரூ.25,000/- செலுத்தியுள்ளார் என்பதும், மேற்படி கடைக்கு வாடகைதாரர் என்ற முறையில் கடந்த 27.05.2025 ஆம் தேதியன்று மின்கட்டணம் செலுத்தியுள்ளார் என்பதும், வாதி தரப்பில் நிரூபணம் செய்யப்பட்டுள்ளது. மேலும், மேற்படி வாடகை ஒப்பந்தமானது 11 மாத காலத்திற்கு (01.05.2025 முதல் 01.04.2026 வரை) வழக்குச் சொத்தை வாடகைக்கு நடத்திக் கொள்ள இரு தரப்பினராலும் ஒப்புக்கொண்டு எழுதப்பட்டநிலையில் வாதியை வாடகைதாரர் என்ற முறையில் வாடகை ஒப்பந்தம் படி காலக்கெடு முடிந்தபின்பு வாதியை சட்டப்படி மட்டுமே வெளியேற்ற முடியும் என்று இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

8. மாண்பும உச்சநீதிமன்றம் "Ananthula sudhakar VS P. Buchi Reddy AIR2008 SC 2033 என்ற வழக்கில்

“In a suit for permanent injunction to restrain the defendant from interfering with plaintiff’s possession, the plaintiff will have to establish that as on the date of the suit

he was in lawful possession of the suit property and
defendant tried to interfere are disturb such lawful
possession”

என்று கூறப்பட்டுள்ளது. மேற்கண்ட மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்ற முன்தீர்ப்பு அடிப்படையில் வாதி, வழக்குச் சொத்தின் சட்டப்படியான அனுபவத்தில் இருக்கிறார் என்றும், வாதி தனது சாட்சிய சான்றாவணங்கள் மூலம் நிரூபித்துள்ளார் என்றும், இவ்வழக்கில், பிரதிவாதிகள் ஆஜராகி எதிர் வழக்குரை தாக்கல் செய்யவோ, வாதியின் வழக்கை மறுத்து சாட்சிய, சான்றாவணங்களை முன்னிலைப்படுத்தவோ இல்லை, மாறாக தோன்றாத தரப்பினர்களாக கருதப்பட்டு ஒருதலைபட்சப்படுத்தப்பட்டுள்ளார்கள். வா.சா.1ன் சாட்சியம் நம்பத்தகுந்த வகையில் உள்ளது. வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.5 வரையிலான ஆவணங்கள் வாதியின் வழக்கை உறுதிபடுத்தும் வகையில் அமைந்துள்ளன. எனவே, மேற்கண்ட முன்தீர்ப்பின் அடிப்படையிலும், வழக்கின் சூழ்நிலை மற்றும் பொருண்மைகளின் அடிப்படையிலும், வாதி தரப்பு வாய்மொழி சாட்சியம் மற்றும் சான்றாவணங்கள் மூலமாக வழக்குரையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சங்கதிகள் நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளதாக இந்நீதிமன்றம் கருதுவதாலும், வாதியின் வழக்கை பிரதிவாதிகள் மறுக்காத நிலையிலும், வாதிக்கு வாதிகோரிய பரிகாரத்தை வழங்கி உத்தரவிடுவதே நீதியின்பால் உகந்ததாக இருக்கும் என்று இந்நீதிமன்றம் முடிவு செய்கிறது.

9. இறுதியாக இவ்வழக்கை அனுமதித்தும்,

- i) வழக்குச் சொத்தில் வாதி சட்டப்படி வாடகைதாரர் என்ற முறையில்

சுவாதீனத்தில் இருந்து அனுபவம் செய்து வருவதை, வழக்குச் சொத்தில் இருந்து வாதியை சட்டப்படி வெளியேற்றும் வரை, பிரதிவாதிகளோ அவர்களது வகை ஆட்களோ, ஏஜெண்டுகளோ வழக்குச் சொத்தில் அத்துமீறி நுழைந்து சட்ட விரோதமாக வாதியை வெளியேற்றவோ அல்லது வேறுவிதமாகவோ எவ்விதத் தடையோ, இடைஞ்சலோ செய்யக்கூடாது என்று நிரந்தர உறுத்துக்கட்டளை பரிகாரம் வழங்கியும்,

ii) வழக்கின் செலவுத் தொகையை வாதிக்கு பிரதிவாதி செலுத்த வேண்டும் என்றும் தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இந்த தீர்ப்புரையானது சுருக்கெழுத்தருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு, கணினி மூலம் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு 2025 ஆம் ஆண்டு ஆகஸ்ட் மாதம் 22 ஆம் நாள் என்னால் இத்திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
பழனி.

வாதி தரப்பு சாட்சி :

1. திரு.முகம்மதுரபீக் - வா.சா.1
2. வெங்கிடுசாமி - வா.சா.2

வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள் :

வரிசை	தேதி	ஆவணங்கள்	தன்மை
வா.சா.ஆ.1		வாடகை ஒப்பந்தப் பத்திரம்	அசல்

வா.சா.ஆ.2		வாதியின் ஆதார் அட்டை	நகல் (அசலுடன் ஒப்பீடு செய்யப்பட்டது)
வா.சா.ஆ.3	05.06.2025	வாடகை ரசீது	கணினி அசல்
வா.சா.ஆ.4	27.05.2025	மின்கட்டண ரசீது	அசல்
வா.சா.ஆ.5	26.06.2025	கடையின் பெயரில் உள்ள GST	கணினி நகல்

பிரதிவாதிகள் தர்ப்பு சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள் : இல்லை.

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,
பழனி.