மாண்புமிகு வாடகை கட்டுப்பாட்டாளர் மற்றும்
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், மன்னார்குடி
முன்னிலை :- திருமதி.A. சீதாலெட்சுமி, M.A.,B.L.,
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி , மன்னார்குடி
2024 ஆம் ஆண்டு செப்டம்பர் மாதம் 13 ஆம் நாள் வெள்ளிக்கிழமை
திருவள்ளுவர் ஆண்டு 2055 ஸ்ரீ குரோதி வருடம் ஆவணித் திங்கள் 28 ம் நாள்

E.A.No.11/2024
in
RCOP.No.01/2023

பாலசந்திரன். .... மனுதாரர்/எதிர்மனுதாரர்

/எதிர்/

ராஜகோபால். .... எதிர்மனுதாரர்/மனுதாரர்

இம்மனுவானது என் முன்பாக இறுதியான விசாரணைக்கு வந்தபோது, மனுதாரர் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.A.தினகரன், B.A., B.L., அவர்கள் ஆஜராகியும், எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.இரா.பாலாஜி, B.A., B.L., அவர்கள் முன்னிலையாகியும், இரு தரப்பு வாதங்கள் கேட்கப்பட்டும், ஆவணங்களை பரிசீலித்தும் இதுநாள்வரை நிலுவையில் இருந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்,

உத்தரவு

மனு சொத்திற்குரிய பிரதிமாத வாடகையை மனுதாரர் நீதிமன்ற வங்கி கணக்கில் செலுத்தி வைக்க அனுமதியளித்து உத்தரவிட வேண்டி பிரிவு 14 தமிழ்நாடு வாடகை கட்டுப்பாட்டு சட்டம் 2017 மற்றும் பிரிவு 151 ன் கீழ் மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1) மனுதாரர் தரப்பு மனு சுருக்கம்:-

i) மனுதாரர் மனுவில் மனுதாரர். அசல் வழக்கில் எதிர்மனுதாரர். மனுதாரர் பிரதிமாத வாடகையை, எதிர்மனுதாரர் மனு சொத்தை பெறுவதற்கு முன் அதன் உரிமையாளரான எதிர்மனுதாரர் தந்தையின் அண்ணன் லட்சுமணனிடம் அஞ்சல்வழி (MO) செலுத்தி பெற்றுள்ளார். எதிர்மனுதாரர் கிரயம் பெற்ற பிறகு, சென்ற மாதம் வரை அஞ்சல்வழியில் அனுப்பப்பட்ட வாடகையை வாங்க, திட்டமிட்டு மறுத்துவிட்டு, மனுதாரர் வாடகை செலுத்தவில்லை என வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளார்.

ii) டிசம்பர் 2022 முதல் இதுநாள்வரையில் பிரதிமாத வாடகையை அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) மூலமாக எதிர்மனுதாரருக்கு அனுப்பி வந்துள்ளார். மேற்படி பணவிடையையும் எதிர்மனுதாரர் இதுநாள்வரை தொடர்ந்து வாங்க மறுத்து திருப்பியுள்ளார்.

iii) தமிழ்நாடு புதிய வாடகை கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின்படி வாடகை கட்டுப்பாட்டு அதிகாரியான உயர்திரு வருவாய் கோட்டாட்சியர் அவர்கள் முன்பு பிரதி மாதவாடகை செலுத்தி வைப்பதற்கு மனுதாரரால் த.ஒ.உ.பெ.நி.வா. சட்டம் 2017 படி வாடகை கட்டுப்பாட்டு அதிகாரியிடம் வாடகை ஒப்பந்தம் பதிவு செய்து கொள்ள மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டு, நிலுவையில் உள்ளது. எனவே பிரிவு 14 த.ஒ.உ.பெ.நி.வா. சட்டம் 2017 படி மனுதாரர் பிரதிமாத வாடகையை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்ய அனுமதியளிக்கும்படி மனுதாரரால் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2) எதிர்மனுதாரர் தாக்கல் செய்த எதிருரையின் சுருக்கம்:-

i) மனுதாரர்கள் தாக்கல் செய்துள்ள மனு சட்டப்படியும், நியாயப்படியும் நிலைநிற்கத்தக்கதல்ல. எதிர்மனுதாரர் ஒப்புக்கொள்ளும் சங்கதிகள் தவிர மற்ற

அனைத்தும் மனுதாரரே நிரூபிக்க வேண்டும்.

ii) மனுதாரர் மனு சொத்திற்கான மாத வாடகையை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்ய அனுமதியளிக்க வேண்டி மனு தாக்கல் செய்துள்ளது முற்றிலும் நிலைநிற்கத்தக்கதல்ல. நீதிமன்றத்தில் வாடகைத் தொகையினை வைப்பீடு செய்வதற்கு மனுதாரருக்கு எவ்வித உரிமையும் கிடையாது. தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017, பிரிவு 14 ன்படி கட்டிட உரிமையாளர் வாடகைத் தொகையினை வாங்க மறுக்கும் பட்சத்தில் வாடகை அதிகாரியான வருவாய் கோட்டாட்சியர் அவர்களிடம் மனு தாக்கல் செய்து வாடகைத் தொகையினை வைப்பீடு செய்ய அனுமதி கோர வேண்டுமே தவிர, முற்றிலும் சட்ட விதிமுறைகளுக்கு முரணாக நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்துள்ளது அபத்தமானதாகும். மனுதாரர் பிரமாண வாக்குமூலத்தில் மனு சொத்திற்கான மாத வாடகைத் தொகையை வருவாய் கோட்டாட்சியர் முன்பு செலுத்துவதற்கு மனு தாக்கல் செய்து நிலுவையில் உள்ளதாக தெரிவித்துள்ள நிலையில் மீண்டும் மனு தாக்கல் செய்துள்ளது ஏற்கக்கூடியதல்ல.

iii) மேற்படி திருத்தம் செய்யப்பட்ட வாடகை கட்டுப்பாட்டு சட்டம் பிரிவு 14 ன்கீழ் மனு சம்பந்தப்பட்ட வாடகை அதிகாரியிடம் தாக்கல் செய்ய வேண்டுமே தவிர, இடைநிலை மனுவாக தாக்கல் செய்வதற்கு எவ்வித வழிவகையும் சட்டத்தில் இல்லாத நிலையில் மனுதாரர் மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளது ஏற்புடையதல்ல. தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம், 2017 என்பது தனி சட்டமாகும். மேற்படி பொது சட்டமான

உ.ந.மு.ச.பிரி வு 151 ன்கீழ் மனு தாக்கல் செய்துள்ளது சட்ட பிழையுடையதாகும். எனவே மனு செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்ய வேண்டுமென எதிர்மனுதாரர் கேட்டுக்கொள்கிறார்.

4) கற்றறிந்த எதிர்மனுதாரர் தரப்பு வழக்கறிஞர் 12.08.2024 ம் தேதி எழுத்து பூர்வமான வாதுரையை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

3) மனுதாரர்கள் தரப்பில் சாட்சிகள் விசாரணை செய்யவில்லை. ம.சா.ஆ.1 முதல் ம.சா.ஆ.15 ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் சாட்சிகள் விசாரணை செய்யவில்லை. சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யவில்லை.

4) கற்றறிந்த மனுதாரர் மற்றும் கற்றறிந்த எதிர்மனுதாரர் தரப்பு வழக்கறிஞரின் எழுத்துப்பூர்வமான வாதுரை, வழக்கு கோப்பு ஆவணங்கள் பரிசீலனை செய்யப்பட்டது.

5) இம்மனுவில் தீர்வு காணப்படவேண்டிய பிரச்சனை யாதெனில், இம்மனுவானது அனுமதிக்கத்தக்கதா? என்பதே ஆகும்.

<u>தீர்வு</u> :-

மனுகட்டிடத்தை மனுதாரர்/எதிர்மனுதாரர் காலி செய்து எதிர்மனுதாரர்/மனுதாரரிடம் ஒப்படைக்க வேண்டும் என பரிகாரம் கோரி அசல் மனுவானது தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. மனுதாரர் தரப்பில் மனுதாரர் ம.சா.1 ஆக விசாரணை செய்யப்பட்டு எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் குறுக்கு விசாரணை செய்ய வேண்டி வாய்தா போடப்பட்டிருந்த நிலையில் மனுதாரரால் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

இம்மனுவின் எதிர்மனுதாரர்/மனுதாரர் சென்ற மாதம் வரை அஞ்சல் வழி மூலமாக மனுதாரரால் அனுப்பப்பட்ட வாடகையை வாங்க மறுத்ததால் பிரதி மாத வாடகை

தொகையை செலுத்தி வைப்பதற்கு வாடகை கட்டுப்பாட்டு அதிகாரியிடம் வாடகை ஒப்பந்தம் பதிவு செய்துகொள்ள மனு கொடுக்கப்பட்டு நிலுவையில் உள்ளதாகவும், அதனால் நீதியின் நலன் கருதி பிரதி மாத வாடகையை இந்நீதிமன்றத்தில் செலுத்தி வைக்க அனுமதிக்க வேண்டும் என வாதிட்டார்.

எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் இம்மனு நிலைநிற்கத்தக்கதல்ல எனவும், வாடகை தொகையை இந்நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்வதற்கு வழிவகை இல்லை என்றும், வாடகையை எதிர்மனுதாரர் வாங்க மறுக்கும் பட்சத்தில் வாடகை அதிகாரியான வருவாய் கோட்டாட்சியரிடம் மனு தாக்கல் செய்து வாடகை தொகையை வைப்பீடு செய்ய அனுமதி கோர வேண்டுமே தவிர இந்நீதிமன்றத்தில் இம்மனுவினை தாக்கல் செய்ய இயலாது என்றும், அசல் மனுவினை மேல் நடத்தாமல் காலதாமதம் செய்ய வேண்டும் என்ற எண்ணத்தில் இம்மனு தாக்கல் செய்வதாக கூறி இம்மனுவை தள்ளுபடி செய்யுமாறு வாதிட்டார்.

தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017, பிரிவு 14 ல் வாடகை மற்றும் பிற தொகைகளை வீட்டு உரிமையாளர் ஏற்காமல் அல்லது ரசீது கொடுக்க மறுத்தால், வாடகைதாரர் அதை வாடகை அதிகாரியிடம் (Rent Authority) செலுத்த வேண்டும் என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

" The Tamil Nadu Regulation of Right and Responsibility of Landlords and Tenants Act 2017, Section 38" ல் கீழ்கண்டவாறு சொல்லப்பட்டுள்ளது,

Section 38 : " The collector shall with the previous approval of the Government, appoint an officer, not below the rank of Deputy Collector to be the Rent Authority for the Area within his Jurisdiction to which this Act applies" .

மேற்கண்ட பிரிவு 14 மற்றும் பிரிவு 38 ஆகியவற்றை பரிசீலனை செய்த வகையில் வருவாய் கோட்டாட்சியரிடம் மனு தாக்கல் செய்து செலுத்த வேண்டுமே தவிர இந்நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்வதற்கு சட்டத்தில் வழிவகை இல்லை என்பது தெரிய வருகிறது. எனவே மனுதாரர் கோரியுள்ளதுபோல் நீதிமன்றத்தில் வாடகை தொகையை வைப்பீடு செய்வதற்கு அனுமதி வழங்குவது நீதியின் நலனுக்கு உகந்ததாக இருக்காது என்று இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது.

6) முடிவாக, இம்மனு தள்ளுபடி செய்து உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

இவ்வுத்தரவு என்னால் சொல்லப்பட்டு சுருக்கெழுத்தரால் நேரடியாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால் சரிபார்க்கப்பட்டு திறந்த இந்நீதிமன்றத்தில் இன்று (13.09.2024) அவையறியப் பகரப்பட்டது.

A SEETHALAKSHMI

Digitally signed by A SEETHALAKSHMI
DN: cn=A SEETHALAKSHMI, ou=TIRUVARUR, o=TAMIL NADU STATE JUDICIAL SERVICE, st=Tamilnadu, c=IN
Date: 2024.09.23 18:23:44 +0530

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,

மன்னார்குடி.

விசாரிக்கப்பட்ட சாட்சியங்கள் :-

மனுதாரர் தரப்பில் :- இல்லை

எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் :- இல்லை

குறியீடு செய்யப்பட்ட சான்றாவணங்கள்:-

மனுதாரர் தரப்பில் :-

ம.சா.ஆ.1	-	டிசம்பர் 2022 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.

ம.சா.ஆ.2	-	ஜனவிா 2023 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.
ம.சா.ஆ.3	-	பிப்ரவரி - 2023 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.
ம.சா.ஆ.4	-	மார்ச் - 2023 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.
ம.சா.ஆ.5	-	ஏப்ரல் - 2023 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.
ம.சா.ஆ.6	-	மே - 2023 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.
ம.சா.ஆ.7	-	ஜுன் - 2023 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.
ம.சா.ஆ.8	-	ஜுலை - 2023 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.
ம.சா.ஆ.9	-	ஆகஸ்ட் - 2023 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.
ம.சா.ஆ.10	-	செப்டம்பர் - 2023 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.
ம.சா.ஆ.11	-	அக்டோபர் - 2023 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.
ம.சா.ஆ.12	-	நவம்பர் - 2023 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.
ம.சா.ஆ.13	-	டிசம்பர் - 2023 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.
ம.சா.ஆ.14	-	ஜனவரி - 2024 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.

ம.சா.ஆ.15 - பிப்ரவரி - 2023 ல் திருப்பப்பட்ட அஞ்சல் வழி பணவிடை (MO) – 2 எண்ணிக்கைகள் நகல்.

எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் :- இல்லை

A SEETHALAKSHMI

Digitally signed by A SEETHALAKSHMI
DN: cn=A SEETHALAKSHMI, ou=TIRUVARUR, o=TAMIL NADU STATE JUDICIAL SERVICE, st=Tamilnadu, c=IN
Date: 2024.09.23 18:23:56 +0530

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,

மன்னார்குடி.