மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், மன்னார்குடி.
RLTOP.1/2023.

2024ம் ஆண்டு அக்டோபர் மாதம் 14–ம் நாள் வாதி தரப்பு சாட்சியின் ம.சா.1 வாக்குமூலம் 1969ம் ஆண்டு இந்திய உறுதிமொழி சட்டம் விதிமுறைகளின் ஏற்பாட்டின்படி திருமதி. A. சீதாலெட்சுமி, M.A.,B.L. மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி அவர்களால் கூறப்பட்டு உறுதிகூறப்படுகிறது.

நாள் : 14.10.2024

பெயர்	:	ராஜகோபால்	ஜாதி	:	
த/பெயர்,	:	கண்ணன்	மதம்	:	
கிராமம்	:		தொழில்	:	
வட்டம்	:		வயது	:	

எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் குறுக்கு விசாரணை

1) இந்த வழக்கு புதிய வாடகை சட்டத்தின் கீழ் தாக்கல் செய்துள்ளேன் என்றால் சரிதான். மனுசொத்து எனக்கு சொந்தமானது என்பதற்குரிய ஆவணங்களை தாக்கல் செய்துள்ளேனா என்றால் தாக்கல் செய்துள்ளேன். என்ன ஆவணம் தாக்கல் செய்துள்ளேன் என்றால் கிரைய பத்திரம் தாக்கல் செய்துள்ளேன். அவ்வாறு எந்த ஆவணமும் தாக்கல் செய்யவில்லை என்றால் சரியல்ல. மனு சொத்தை யாரிடமிருந்து கிரையம் வாங்கப்பட்டது என்றால் என் பெரியப்பா லெட்சுமணன் என்பவரிடமிருந்து வாங்கப்பட்டது.

2) எனது குடும்பத்திலும், பெரியப்பா குடும்பத்திலும் சுமூகமாக உறவு உள்ளது என்றால் சரிதான். பொதுவாக சொத்து வாங்கப்படும் போது அந்த ஆவணத்தை சரிபார்த்து வாங்குவது கிரையம் வாங்குவரின் கடமை என்றால் சரிதான். அதேபோல் சொத்து விற்பவரும் சொத்து தொடர்பான உண்மை விவரங்களை சொல்லவேண்டியது அவரின் கடமை என்றால் சரிதான். அவ்வாறு மனு சொத்து வாங்கும்போது சொத்து என் பெரியப்பா பெயரில் இருந்ததாலும், அந்த வீட்டில் நான் குடியிருந்ததாலும் கிரையம் வாங்கினேன்.

3) கிரையம் வாங்குவதற்கு முன்பாக விசாரித்து கிரையம் பெற்றேனா என்றால் விசாரித்த பின்பு தான் கிரையம் பெற்றேன். சொத்து பற்றிய விவரங்கள் வில்லங்கங்கள் பற்றி என்னிடம் என் பெரியப்பா சொல்லியுள்ளாரா என்றால் அதுப்பற்றி எனக்கு தெரியாது. நானும், எனது பெரியப்பாவும் எதிர்மனுதாரரை ஏமாற்ற வேண்டும் என்பதற்காக அவசர அவசரமாக மனு சொத்து கிரையம் பெறப்பட்டுள்ளது என்றால் சரியல்ல.

என்னால் கிரையம் பெற்ற சொத்திற்கும், இந்த வழக்கிற்கும் எவ்வித சம்பந்தமும் இல்லை என்றாலும், பொய்யான சங்கதிகளை கூறி இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றால் சரியல்ல. மனு சொத்து எதன் அடிப்படையில் எனக்கு சொந்தமானது என்பதற்குரிய ஆவணங்களை தாக்கல் செய்யவில்லை என்றால் சரியல்ல. சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திலிருந்து ஆவணங்கள் பெற்று தாக்கல் செய்துள்ளேன். அவ்வாறு செய்யவில்லை என்றால் சரியல்ல.

4) மனுச்சொத்துக்கும், எனக்கும், எதிர்மனுதாரருக்கும் என்ன உறவு என்றால் வாடகைதாரர் என்ற உறவுமுறை. எதிர்மனுதாரர் வாடகைதாரர் என்பதற்குண்டான ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்துள்ளேனா என்றால் 2019–ல் எனது பெரியப்பாவுடன் செய்துக்கொண்ட வாடகை ஒப்பந்தத்தை தாக்கல் செய்துள்ளேன். 2019–ல் ஏற்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளேன் என்றால் சரிதான். எனக்கும், எதிர்மனுதாரருக்கும் நேரிடையாக எந்தவித ஆவணங்களும் ஏற்படவில்லை என்றால் சரிதான்.

5) புதிய வாடகை சட்டம் குறித்து எனக்கு தெரியுமா என்றால் தெரியாது. புதிய வாடகை சட்டத்தின் கீழ் ஒப்பந்தம் முடிவடைந்த பிறகு அடுத்த ஒவ்வொரு மாதமும் குறைந்தது 6 மாதங்கள் வரை அந்த ஒப்பந்தம் நீடிக்கப்படும் என்றால் அதுப்பற்றி எனக்கு தெரியாது. எனது பெரியப்பாவும் எதிர்மனுதாரரும் ஒரு வருடத்திற்கு வாடகை ஒப்பந்தத்தை கடந்த 2019 ஆம் வருடம் எற்படுத்திக்கொண்டார்கள் என்றால் சரிதான். அந்த ஒப்பந்தம் 2020 வருடம் முடிவடைந்திருக்கவேண்டும் என்றால் சரிதான்.

6) புதிய வாடகை சட்டத்தின்படி 2020 ஆம் வருடம் வாடகை முடிவடைந்திருந்தாலும் கூட அடுத்த 6 மாதத்திற்கு அவகாசம் உள்ளது என்றால் அதுப்பற்றி எனக்கு தெரியாது. புதிய வாடகை சட்டத்தின் படி வாடகை ஒப்பந்தத்தை பதிவு செய்வதற்காக உள்ள 6 மாதத்தில் பதிவு செய்யாமல் அதற்குள்ளாக நான் கிரையம் வாங்கினேன் என்று சொன்னால் சரியல்ல. புதிய வாடகை சட்டத்தின் கீழ் வாடகை ஒப்பந்தத்தை பதிவு செய்வது தொடர்பாக என் பெரியப்பா வட்டாட்சியரிடம் மனு கொடுத்ததாக என்னிடம் சொன்னாரா என்றால் கொரோனா காலம் என்பதால் நடவடிக்கை எடுக்கவில்லை.

7) புதிய வாடகை சட்டத்தின் கீழ் 6 மாதத்திற்குள் வாடகை ஒப்பந்தத்தை பதிவு செய்யாமல் இருந்தால் எதிர்மனுதாரர் ஆக்கிரமிப்புதாரராக கருதப்படுவார் என்றால் அதுப்பற்றி எனக்கு தெரியாது. நான் கிரையம் வாங்கும்போது எதிர்மனுதாரர் மனுக்கட்டிடத்தில் ஆக்கிரமிப்புதாரராக இருந்து வந்தார் என்றால் சரியல்ல. ஆக்கிரமிப்புதாரராக இருக்கும் ஒரு நபரை வெளியேற்ற வேண்டும்

என்றால் உரிமை தொடர்பாக வழக்கு தாக்கல் செய்து அதன்மூலம் தான் எதிர்மனுதாரரரை வெளியேற்ற முடியும் என்றால் அதுப்பற்றி எனக்கு தெரியாது. எதிர்மனுதாரரை மனு கட்டிடத்திலிருந்து வெளியேற்ற வேண்டும் என்பதற்காக வேறு வழக்கு தாக்கல் செய்துள்ளேனா என்றால் இல்லை.

8) சொத்துரிமை மாற்று சட்டத்தின் கீழ் உரிமை தொடர்பாக வழக்கு தாக்கல் செய்ய வேண்டும் என்றாலும், இந்த வழக்கு நிலைநிற்கத்தக்கதல்ல என்றாலும் சரியல்ல. எதிர்மனுதாரரை இடையூறு செய்யவேண்டும் என்பதற்காக பொய்யான சங்கதிகளை கூறி இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளேன் என்றால் சரியல்ல. கடந்த 01.06.2022 ஆம் தேதியன்று மனு கட்டிடத்தை நான் கிரையம் வாங்கினேன். நான் கிரையம் வாங்கிய பிறகு எதிர்மனுதாரரிடம் வாடகை தொடர்பாக பேச்சு வார்த்தை நடத்தினேனா என்றால் அவரை அழைத்தேன்.

9) பேச்சு வார்த்தைக்கு முன்வரவில்லை. மனுகட்டிடத்தை கிரையம் பெறுவதற்கு முன்பாக எதிர்மனுதாரர் வாடகைதாரர் என வாய்மொழியாக ஒப்புக்கொண்டார். கிரையம் பெற்றதற்கு பின்பு வாடகைதாரர் என ஒப்புக்கொள்ளவில்லை. மனு கட்டிடத்தை கொடுக்க மறுத்துவிட்டார். புதிய வாடகை சட்டத்தின்படி வாய்மொழி ஒப்பந்தங்கள் செல்லாது என்றால் அதுப்பற்றி எனக்கு தெரியாது. கோட்டாட்சியர் முன்பு பதிவு செய்யப்பட்ட வாடகை ஒப்பந்த ஆவணங்களின் அடிப்படையில் தான் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யமுடியும் என்றால் சரியல்ல.

10) நான் மனுக்கட்டிடத்தை கிரையம் பெற்ற பிறகு எதிர்மனுதாரர் மீது காவல் நிலையத்தில் என்னால் புகார் கொடுக்கப்பட்டு, காவல் ஆய்வாளர், உதவி ஆய்வாளர், துணைக்கண்காணிப்பாளர் ஆகியோர்கள் முன்பு பேச்சு வார்த்தை நடத்தப்பட்டது என்றால் சரிதான். என்ன புகார் கொடுத்தேன் என்றால் வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்திக்கொள்ள முன்வரவில்லை என்றும், வாடகை தொகை செலுத்தவில்லை என்றும் புகார் கொடுக்கப்பட்டது.

11) எவ்வளவு வாடகை தொகை நிர்ணயிக்கப்பட்டது என்றால் ஒரு கடைக்கு ரூ.8,000/– என்று 2 கடைக்கு ரூ.16,000/– என்றும், முன்தொகை ரூ.50,000/– பெற்றுக்கொள்ளப்பட்டது. பழைய வாடகை தொகை ஒரு கடைக்கு ரூ.3,500/– ஆகும். வாடகை 3,500/– லிருந்து ரூ.8,000/– தொகை உயர்த்தப்பட்டது என்றால் சரிதான். வாடகையை உயர்த்த வேண்டும் என்றால் கோட்டாட்சியரிடம் மனு கொடுத்து அவர் குறிப்பிடும் தொகையை தான் உயர்த்த வேண்டும் என்றால் அதுப்பற்றி எனக்கு தெரியாது. மனு கட்டிடத்திற்கு வாடகை உயர்த்த கோட்டாட்சியரிடம் என்னால் மனு கொடுக்கப்பட்டதா என்றால் இல்லை.

எதற்காக எதிர்மனுதாரர் என்னிடம் வாடகை ஒப்பந்தம் போடவேண்டும் என்றால் கட்டிட உரிமையாளர் என்ற அடிப்படையில் வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்படுத்வேண்டும்.

12) நான் கிரையம் பெற்றதற்கு பிறகு எதிர்மனுதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பினோனா என்றால் இல்லை. வாய்மொழியாக சொல்லப்பட்டது. எவ்வளவு நாள் வாடகை பாக்கி உள்ளது என்றால் நான் கிரையம் பெற்றலிருந்து வாடகை செலுத்தவில்லை. 6 மாதம் கிரையம் பெற்று 9 வது மாதம் எதிர்மனுதாரர் மீது புகார் கொடுத்தேன். நான் உண்மையை மறைத்து பொய்யாக சொல்கிறேன் என்றாலும். எனது பெரியப்பாவின் இந்தியன் ஓவர்சீஸ் கணக்கில் வாடகை தொகை செலுத்தி வந்தார் என்றாலும், நான் கிரையம் பெற்றது தெரியாமல் 3 மாதம் வரை அவரது வங்கி கணக்கில் வாடகை தொகை செலுத்தப்பட்டது என்றால் சரிதான்.

13) நான் காவல் நிலையத்தில் புகார் கொடுத்து எதிர்மனுதாரரரை விசாரித்தபோது என் பெரியப்பா சொல்லி தெரியும். காவல் நிலையத்தில் நேரிடையாக வந்து என் பெரியப்பா வாடகை தொகை அவரது வங்கி கணக்கில் செலுத்தவேண்டாம் என சொன்னார். நான் சொல்வது பொய் என்றாலும், அவ்வாறு எதுவும் சொல்லப்படவில்லை என்றாலும் சரியல்ல. எதிர்மனுதாரர் வங்கியில் பணம் செலுத்தியிருந்தாலும் கூட அந்த தொகையை பெற மறுத்து திருப்பி அனுப்பியிருக்கலாம் என்றால் எனது பெரியப்பாவின் வங்கி கணக்கில் செலுத்தியதால் வங்கியில் சென்று கேட்டபோது அவர்கள் அவ்வாறு செய்ய இயலாது என்று மறுத்துவிட்டார்கள்.

14) எதிர்மனுதாரர் செலுத்திய வாடகைத்தொகை என் பெரியப்பாவின் வங்கி கணக்கில் உள்ளது. அந்த பணத்தை எடுத்து காசோலை மூலமாக எதிர்மனுதாரரருக்கு அனுப்புவதற்கு வாய்ப்புகள் உள்ளது என்றால் சரிதான். அவரது வங்கி கணக்கு தெரியாது. என் பெரியப்பா அவரது வங்கி கணக்கில் பணம் இருக்கிறது என்று என்னிடம் சொன்னாரா என்றால் சொன்னார். நான் கிரையம் பெற்ற பிறகு போலீசு புகார் கொடுக்கும் வரை உள்ள வாடகை தொகையை வங்கியில் செலுத்தவிட்டார் என்றால் சரிதான்.

15) நான் கிரையம் பெற்றதற்கு பிறகு 3 மாதங்கள் வரை எதிர்மனுதாரர் வாடகை செலுத்திய நிலையில் பொய்யாக எதிர்மனுதாரர் மீது போலீசில் புகார் கொடுக்கப்பட்டது என்றால் சரியல்ல. என் பெரியப்பா வங்கியில் எதிர்மனுதாரர் வாடகை தொகை செலுத்தியது தொடர்பாக போலீசில் 9 வது மாதம் 2022 வருடம் என் பெரியப்பாவை அழைத்து விசாரித்தபோது சொன்னார். அதுவரை எனக்கு தெரியாது. எனக்கும் என் பெரியப்பாவிற்கும் நல்ல உறவு முறை இருக்கும் நிலையில் காவல்

நிலையத்தில் புகார் கொடுத்த பிறகு தான் எதிர்மனுதாரர் வாடகை தொகை செலுத்தியது தொடர்பாக என் பெரியப்பா சொன்னாரா என்றால் நான் இடையில் அவருக்கு போன் செய்தேன் அப்போது எடுக்கவில்லை.

16) அதன் பிறகு காவல் நிலையத்திற்கு நேரில் வந்து சொன்னார். கடந்த 01.06.2022 பிறகு 3 மாதம் வரை எதிர்மனுதாரர் வாடகை தொகை செலுத்தாமல் இருந்தற்கு நான் என்ன நடவடிக்கை எடுத்தேன் என்றால் எதிர்மனுதாரரிடம் 2 முறை பேச்சு வார்த்தை நடத்தினேன். அவர் எதற்கும் உடன்படவில்லை.

(வழக்கறிஞர் வேண்டுகோளிற்கிணங்க குறுக்கு விசாரணை தொடர்ச்சி ஒத்தி வைக்கப்படுகிறது)

Taken down by me in Open Court and read over/interpreted to the witness and admitted by him/her to be correct

A SEETHALAKSHMI

Digitally signed by A SEETHALAKSHMI
DN: cn=A SEETHALAKSHMI, ou=TIRUVARUR, o=TAMIL NADU STATE JUDICIAL SERVICE, st=Tamilnadu, c=IN
Date: 2024.10.17 14:36:02 +0530

District Munsif
Mannargudi.