மாண்புமிகு வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் மற்றும்

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், மன்னார்குடி.

முன்னிலை : - **திரு.என். அழகேசன், B.Sc., L.L.M.,**

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, மன்னார்குடி.

2025 ஆம் ஆண்டு ஆகஸ்ட் மாதம் 12 ஆம் நாள் செவ்வாய்க்கிழமை

I.A.No.04/2024

in

RLTOP.No.01/2023

K. ராஜகோபால் .... மனுதாரர்/மனுதாரர்

// எதிர் //

P. பாலச்சந்திரன் .... எதிர்மனுதாரர்/வாடகைதாரர்

இம்மனு என் முன்பாக இறுதியான விசாரணைக்கு வந்தபோது மனுதாரர் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.R.பாலாஜி, B.A., B.L., அவர்களும், எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.A.தினகரன், B.A., B.L., அவர்கள் முன்னிலையாகியும், இருதரப்பு வாதங்களும் கேட்கப்பட்டும், வழக்காவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டும், இன்று வரை என் பரிசீலணையிலிருந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்.....

உத்தரவு

இம்மனுவில் கண்டுள்ள ஆவணங்களின் நகல்களுக்கு பதிலாக அதன் சான்றிட்ட நகலை ஏற்றுக்கொள்வதற்கு அனுமதியளித்து உத்தரவிடக்கோரி தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017 பிரிவு 36(a) -ன்படி மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2) **<u>மனுவின் சுருக்கம்</u>** :-

இம்மனுவின் மனுதாரர் அசல் மனுவில் மனுதாரர் ஆவார். அசல் மனுவானது எதிர்மனுதாரரை மனு கடைக்கட்டிடத்திலிருந்து காலி செய்து மனுதாரர் வசம் ஒப்படைக்க உத்தரவிடுமாறும், மனு கடைக்கட்டிடங்களுக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை பாக்கித் தொகையினை செலுத்த உத்தரவிடும்படியம் பரிகாரம் கோரி மனுதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. அசல் மனுவானது மனுதாரரை எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் கூடுதல் குறுக்கு விசாரணை செய்ய வேண்டி வாய்தா நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. அசல் மனுவில் மனு சொத்திற்கான கிரய பத்திரம் நகல், எதிர்மனுதாரர் அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு மற்றும் எதிர்மனுதாரர் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்த அசல் வழக்கு எண்.03/2023 ன் வழக்குரை நகல் ஆகியவை அசல் மனுவுடன் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி ஆவணங்களை மனுதாரர் தரப்பில் குறியீடு செய்ய வேண்டியது அவசியமும், தேவையுமாகிறது. இல்லாதபட்சத்தில் மனுதாரருக்கு பெருத்த கஷ்ட நஷ்டம் ஏற்பட்டு விடும். ஆகவே, மனுதாரர் தாக்கல் செய்துள்ள அசல் மனுவோடு தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஆவணங்களின் நகல்களுக்கு பதிலாக அதன் சான்றிட்ட நகலை ஏற்க கோரி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3) **<u>எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட எதிருரையின் சுருக்கம்</u>** :-

இம்மனு சட்ட நடைமுறைப்படியும், ஆவணங்கள் படியும், நிலைநிற்கத்தக்கதல்ல. மனுதாரர் அவருக்கு சாதகமான சங்கதிகளை மட்டுமே சொல்லி ஏனைய உண்மை சங்கதிகளை மறைத்து இந்த மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

மனு கடைக்கட்டிடத்தை இந்த எதிர்மனுதாரரும், மனுதாரரின் பெரியப்பா லட்சுமணனும், கிரய ஒப்பந்தம் மற்றும் வாக்குறுதி செய்துகொண்டுள்ளதையும், தெரிவித்து அறிவிப்பு அனுப்பியபோது, திட்டமிட்டு தெரிந்து கொண்டே வாங்க மறுத்து திருப்பிவிட்டார்.

அதனால் மன்னார்குடி சார்பு நீதிமன்றத்தில் "ஏற்றதை ஆற்றுக" பரிகாரம் கேட்டு அசல் வழக்கு எதிர்மனுதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட்டு நிலுவையில் உள்ளது.

மேற்படி மனுதாரர் அவரது பெரியப்பா லட்சுமனனுடன் கூட்டு சேர்ந்து கொண்டு எதிர்மனுதாரரை வேண்டுமென்றே கெட்ட எண்ணத்தில் திட்டமிட்டு ஏமாற்றி கிரயம் பெற்று அபகரித்துள்ளார். மனுதாரர் அடிப்படை ஆவணங்கள் எதுவுமில்லாமல் அசல் மனுவினை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

சுமார் 18 மாதம் கழித்து தற்போது சொத்துரிமை ஆவணம் தாக்கல் செய்து, அசல் மனுவுக்கு பின்நோக்கியே "Retrospective effect" உயிர்ப்பு கொடுக்க முயற்சிக்கிறார். இம்மனுவை அனுமதித்து பின்நோக்கிய "Retrospective effect" உயிர்ப்பு கொடுப்பது என்பது "கோப்பில் எடுக்கும்போது எதையும் சரிபார்க்காமல் எடுக்கலாம், பிற்பாடு தாக்கல் செய்துகொள்ளலாம்" என்கிற நீதிமன்ற நடைமுறைக்கு எதிரான முன்னுதாரணம் ஆகிவிடும்.

அசல் மனு தாக்கல் செய்யும்போதே தாவா கடை கட்டிடத்திற்குண்டான உரிமை ஆவணத்தை மனுதாரர் தாக்கல் செய்யாமலும், எதிர்மனுதாரருக்கு உடமையான சொத்து என்று மனுதாரரால் நிரூபிக்கப்படாமலும், அதனை உறுதி செய்து கொள்ளாமல் கோப்பில் எடுக்கப்பட்டதும், சட்ட முரணாகும். எனவே அசல் மனு நிலை நிற்கத்தக்கதல்ல.

மனுதாரர் அவர் குறுக்கு விசாரணையில் சொத்துரிமை ஆவணம் தாக்கல் செய்து உள்ளதாக பொய்சொல்லிவிட்டு அதனை மெய்பிக்க வேண்டியும், அசல் மனுவே நிலை நிற்காமல் போய்விடும் என்பதை தற்போது புரிந்துகொண்டும் இவற்றை சரி செய்துகொள்ளவும், மேற்படி யோசனை செய்தும் தற்போது தான் உரிமை ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகல் தாக்கல் செய்துள்ளார். அதனை மறைக்க வேண்டி வேறு இரண்டு ஆவணங்களுடன் தாக்கல் செய்துள்ளார். எனவே மனு சட்ட விரோதமானது,

ஏற்கக்கூடியதல்ல, செலவுத்தொகையுடன் தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும் என்று எதிர்மனுதாரர் எதிருரையை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

4) **இம்மனுவானது அனுமதிக்கத்தக்கதா? என்பதே தீர்மானிக்கப்படவேண்டிய பிரச்சினை ஆகும்.**

5) **<u>தீர்வு</u>** :-

1. இருதரப்பு வாதம் கேட்கப்பட்டது. மனு, ஆணையுறுதி ஆவணம் எதிருரை மற்றும் வழக்குகோப்புகள் ஆகியவை கவனமாக பரிசீலிக்கப்பட்டன.

2. இம்மனுவில் இரு தரப்பிலும் வாய்மொழி சாட்சியம் ஆவண சாட்சியம் எதுவும் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை.

3. இம்மனுவானது அனுமதிக்கத்தக்கதா என்பதை பரிசீலிக்கும்போது, அசல் மனுவில் மனு கட்டிடத்தை விட்டு எதிர்மனுதாரரை காலி செய்து மனுதாரர் வசம் ஒப்படைக்க கோரியுள்ளார். மேற்படி அசல் மனுவில் மனுதாரரை எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் கூடுதல் குறுக்கு விசாரணை செய்ய வேண்டி வாய்தா போடப்பட்ட நிலையில் மனுதாரரால் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்பது தெரிய வருகிறது.

4. மனுதாரர் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள இம்மனு அசல் மனுவில் மனு சொத்திற்கான கிரய பத்திரம், எதிர்மனுதாரர் அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு மற்றும் எதிர்மனுதாரர் தாக்கல் செய்த அசல் வழக்கு எண்.03/2023 ன் வழக்குரை நகல் ஆகியவை அசல் மனுவுடன் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி ஆவணங்கள் மனுதாரர் தரப்பில் குறியீடு செய்ய வேண்டியது அவசியமாக உள்ளது. மேற்படி ஆவணங்கள் தற்போதுதான் மனுதாரருக்கு கிடைக்கப்பெற்றுள்ளது என்பது மனுவின் மூலம் தெரிய வருகிறது. மேற்படி மனுதாரர் தாக்கல் செய்துள்ள இம்மனு அசல் மனுவுடன் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள ஆவணங்களின் நகல்களுக்கு பதிலாக சான்றிட்ட நகலை ஏற்றுக்கொண்டு அசல்

மனுவினை மேல் நடத்துவதற்கும் மனுதாரர் / வாதியை விசாரிப்பதற்கும் நீதியின் நலனுக்கு உகந்ததாக இருக்கும். எனவே மனுதாரர் தாக்கல் செய்துள்ள ஆவணங்களின் சான்றிட்ட நகல் சட்டப்படி ஏற்புடையது என்று இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

5. மனுதாரர்/வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள ஆவணங்களான, 1) கடந்த 01.06.2022 ம் தேதியிட்ட மனுதாரர், மனு கடைக்கட்டிடத்தினை கிரயம் பெற்றதற்கான கிரய பத்திரம் சார்பதிவக இணைய நகல், 2) கடந்த 26.12.2022 ம் தேதியிட்ட எதிர்மனுதாரர் அனுப்பிய வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அசல், 3) மன்னார்குடி மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்த அசல் வழக்கு எண்.03/2023 வழக்குரை சார்வு நகல், ஆகிய ஆவணங்கள் குறித்து மனுதாரர் தரப்பில் சாட்சிகளை விசாரிப்பதற்கும், குறுக்கு விசாரணை செய்வதற்கும், எதிர்மனுதாரருக்கு வாய்ப்புள்ளது. மேற்படி எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் ஆட்சேபணை தெரிவித்துள்ள போதிலும், இம்மனுவை அனுமதிப்பதால் எதிர்மனுதாரருக்கு எவ்வித இழப்பும் ஏற்படபோவதில்லை. மனுதாரர் சொல்லியுள்ள காரணங்கள் அனைத்தும் ஏற்புடையது என்று இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது. மேலும் இந்நீதிமன்றம் விசாரணை நீதிமன்றம் என்பதாலும், மனுதாரர் / வாதி தரப்பு வழக்கை நிரூபணம் செய்வதற்கு ஒரு வாய்ப்பு அளிப்பது நீதியின் நலனுக்கு உகந்ததாக இருக்கும் என்று இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது. மேலும், வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட காலம், வழக்கின் நிலை ஆகியவற்றினை கருத்திற்கொண்டும் இம்மனுவினை அனுமதித்து உத்தரவிடுவதே நீதியின் நலனுக்கு உகந்ததாக இருக்கும் என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது.

6) முடிவாக, இம்மனு அனுமதித்து உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

இவ்வுத்தரவு என்னால் சுருக்கெழுத்து - தட்டச்சருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால் பிழை நீக்கம் செய்யப்பட்டு இன்று 2025-ஆம் ஆண்டு ஆகஸ்ட் மாதம் 12-ம் நாள் என்னால் இந்நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

NATARAJAN AZHAGESAN

Digitally signed by NATARAJAN AZHAGESAN
Date: 2025.08.12 17:57:30 +0530

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,

மன்னார்குடி.

விசாரிக்கப்பட்ட சாட்சிகள் மற்றும் குறியிடப்பட்ட சான்றாவணங்கள்

இருதரப்பிலும் : இல்லை

NATARAJAN AZHAGESAN

Digitally signed by NATARAJAN AZHAGESAN
Date: 2025.08.12 17:57:37 +0530

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,

மன்னார்குடி.

மாண்புமிகு வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் மற்றும்

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், மன்னார்குடி.

முன்னிலை :- **திரு.என். அழகேசன், B.Sc., L.L.M.,**

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, மன்னார்குடி.

2025 ஆம் ஆண்டு ஆகஸ்ட் மாதம் 12 ஆம் நாள் செவ்வாய்க்கிழமை

I.A.No.04/2024

in

RLTOP.No.01/2023

திரு.K.ராஜகோபால், வயது 46, த/பெ.கண்ணன், இந்து, வசிப்பிடம் கதவு எண்.25/1, மேலராஜ வீதி, மன்னார்குடி நகரம், மன்னார்குடி டி.மு.இலாக்கா மற்றும் தாலுக்கா, திருவாரூர் மாவட்டம்.

.... மனுதாரர்/மனுதாரர்

// எதிர்//

திரு.P.பாலச்சந்திரன், வயது 64, த/பெ.பஞ்சநாதன், இந்து, வசிப்பிடம் அண்ணாமலைநாதன் சன்னதி தெரு, மன்னார்குடி நகரம், மன்னார்குடி தாலுக்கா மற்றும் டி.மு. இலாக்கா, திருவாரூர் மாவட்டம்.

.... எதிர்மனுதாரர்/வாடகைதாரர்

இம்மனுவில் கண்டுள்ள ஆவணங்களின் நகல்களுக்கு பதிலாக அதன் சான்றிட்ட நகலை ஏற்றுக்கொள்வதற்கு அனுமதியளித்து உத்தரவிடக்கோரி தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017 பிரிவு 36(a) -ன்படி மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

இம்மனு தாக்கல் ஆன நாள் :- 07.06.2024

இம்மனு கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்ட நாள் :- 10.06.2024

இம்மனுவின் மீது ரூ. 20/- நீதிமன்றக் கட்டணம் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

இம்மனு என் முன்பாக இறுதியான விசாரணைக்கு வந்தபோது மனுதாரர் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.R.பாலாஜி, B.A., B.L., அவர்களும், எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.A.தினகரன், B.A., B.L., அவர்கள் முன்னிலையாகியும், இருதரப்பு வாதங்களும் கேட்கப்பட்டும், வழக்காவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டும், இன்று வரை என் பரிசீலணையிலிருந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் வழங்கும்.....

தீர்ப்பாணை உத்தரவு

01. இம்மனு அனுமதித்து உத்தரவிடப்படுகிறது.

02. செலவுத்தொகை இல்லை.

2025 ம் ஆண்டு ஆகஸ்ட் மாதம் 12-ம் நாள் என்னுடைய கையெழுத்தும், இந்நீதிமன்ற முத்திரையும் இடப்பட்டன.

NATARAJAN AZHAGESAN
Digitally signed by NATARAJAN AZHAGESAN
Date: 2025.08.12 17:57:47 +0530

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,

மன்னார்குடி.