

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், மன்னார்குடி

RLTOP. NO.1/2023

2025 -ம் ஆண்டு அக்டோபர் மாதம் 13 -ம் நாள் மனுதாரர் தரப்பு சாட்சியின் ம.சா.1 வாக்குமூலம் 1969ம் ஆண்டு இந்திய உறுதிமொழி சட்டம் விதிமுறைகளின் ஏற்பாட்டின்படி இந்நீதிமன்றத்தால் அதிகாரம் அளிக்கப்பட்ட அலுவலரான திரு. R. சீனிவாசன், Bench Clerk (Gr-III) அவர்களால் சாட்சியிடம் சத்தியபிரமாணம் செய்யப்பட்டது.

நாள் : 13.10.2025

பெயர்	: திரு. ராஜகோபால் (PW- 1)	வயது	: 48 /2025
த/க பெயர்	: திரு. கண்ணன்	தொழில்	: சிறப்பு உதவி ஆய்வாளர்
முகவரி	மன்னார்குடி	வட்டம்	: மன்னார்குடி

எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் குறுக்கு விசாரணை தொடர்ச்சி

- 1) கிரய பத்திரம் எத்தனை சதுரடிக்கானது என்றால் 1167 சதுரடி ஆகும். 1167 சதுரடியில் கட்டிடம் எத்தனை சதுரடி கொண்டது என்றால் 1000 சதுரடி இருக்கும், 167 அடி காலியாக உள்ளது. அது நடைபாதையாக பயன்படுத்திக் கொள்கிறோம் என்றால் ஆமாம். கிரய பத்திரத்தில் 750 சதுரடி தான் ஆர்.சி.சி கட்டிடம் உள்ளது என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். காலி மனையாக சுமார் 417 சதுரடி காலியாக இருக்க வேண்டும் என்றால் சரிதான்.
- 2) 1167 சதுரடியில் கட்டிடம் இருப்பதாக சொல்லிவிட்டு 750 சதுரடியில் தான் முத்திரைத்தாள் கட்டணம் செலுத்தியுள்ளது அரசுக்கு செலுத்தவேண்டிய முத்திரை தாள் கட்டணத்திலிருந்து தப்பிப்பதற்காக குறைவான சதுரடியை கிரய பத்திரத்தில் குறிப்பிட்டுள்ளேன் என்றால் சரியல்ல. ம.சா.ஆ.5 ஆவணமானது பின் யோசனையில் தாக்கல் செய்தாலும் வழக்கு சொத்திற்கு வலுப்படுத்தும் ஆவணமாக இல்லை என்றால் சரியல்ல.
- 3) வழக்கு தாக்கல் செய்யும்போது ம.சா.ஆ.5 ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யாததால் வழக்கு நிலை நிற்கத்தக்கதல்ல என்றால் சரியல்ல. பின்னிட்டு ம.சா.ஆ.5 ஆவணத்தை தாக்கல் செய்துள்ளதால் பின்மேவு தன்மை (Retrospective Effect) கொடுக்க முடியாது என்றால் சரியல்ல. வழக்கு சொத்திற்கு நான் உரிமையாளர் இல்லை என்றால் சரியல்ல. இந்த வழக்கினை புதிய வாடகை சட்டத்தின்கீழ் தான் தாக்கல் செய்துள்ளேன் என்றால் சரிதான்.

- 4) 01.06.2022 அன்று தாவா சொத்தை கிரயம் வாங்கிய தேதியில்தான் புதிய வாடகை சட்டம் அமலுக்கு வந்தது என்றால் அதுபற்றி எனக்கு தெரியாது. அது பற்றி தெரிந்துகொள்ளவில்லை என்றால் சரிதான். புதிய வாடகை சட்டத்தின்படி புதியதாக வாடகை ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டால் எழுத்து மூலம் எழுதி வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் முன் பதிவு செய்ய வேண்டும் என்றால் சரியல்ல. அதுபோல் பதிவு செய்யாததால் நான் கோருகின்ற பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்றால் சரியல்ல. பதிவுக்கு நான் எதிர்மனுதாரரை அழைத்தபோது வராமல் வாய்மொழியாக ஒப்புக்கொண்டார் என்பதுதான் எனது கட்சி என்றால் சரிதான்.
- 5) வாய்மொழியாக ஒப்புக்கொண்டார் என்பது சட்டப்படி செல்லாது என்றும், மேற்படி எழுத்து மூலம் ஒப்பந்தம் எழுதி பதிவு செய்வதற்கு எந்தவித சட்ட நடவடிக்கையும் எடுக்கவில்லை என்றால் சரியல்ல. என்ன சட்டப்படியான நடவடிக்கை எடுத்தேன் என்றால் காவல் நிலையத்தில் புகார் கொடுத்தேன். காவல் நிலையத்தில் என்ன புகார் கொடுத்தேன் என்றால் வாடகை ஒப்பந்தத்தை வாய்மொழியாக ஒப்புக்கொண்டதை பதிவு செய்ய நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டும் என்று புகார் கொடுத்தேன்.
- 6) அந்த புகாரின் விசாரணையில் என்ன முடிவு எடுக்கப்பட்டது என்றால் 15 நாள் கால அவகாசம் கேட்டு பின்னர் அவர் வாடகை ஒப்பந்த பதிவுக்கு வரவில்லை. நான் மற்றும் எனது அப்பா என்ன வேலை செய்கிறோம் என்றால் நான் போலிசாக உள்ளேன், எனது அப்பா ஓய்வு பெற்ற போலிசாக உள்ளார். வாடகை சட்டத்தில் சொல்லியவாறு சட்ட நடவடிக்கை எடுக்காமல் நான் காவல் துறையில் பணிபுரிவதால் எனது அதிகாரத்தின் அடிப்படையில் காவல் நிலையத்தில் புகார் கொடுத்தேன் என்றால் சரியல்ல.
- 7) காவல் துறையில் உரிமையியல் சம்மந்தப்பட்ட வழக்கு என்பதால் நீதிமன்றத்தை அணுகுமாறு நான் கொடுத்த புகார் முடிக்கப்பட்டது என்றும் 15 நாள் எதிர்மனுதாரர் கால அவகாசம் கேட்டதாக வழக்கிற்காக பொய்யாக சொல்கிறேன் என்றால் சரியல்ல. எப்போது புகார் கொடுத்தேன் என்றால் செப்டம்பர் 2022 இல் கொடுத்தேன், தேதி ஞாபகம் இல்லை.
- 8) செப்டம்பர் 2022 வரை நான் தாவா சொத்தில் வாடகை தாரராக இருந்த எதிர்மனுதாரரிடம் எப்போது வாடகை பெற்றேன் என்றால் எனது பெரியப்பா வாங்கிக்கொண்டிருந்தார். நான் தாவா சொத்தை கிரயம் பெற்ற பின்னர் மூன்று மாதங்களாக எனது பெரியப்பாவிடம் ஏன் வாடகை தொகை செலுத்தினார் என்றால் அதுபற்றி எனக்கு தெரியாது. எனது பெரியப்பாவிடமிருந்து அந்த வாடகை தொகையை நான்

பெற்றுக்கொண்டேனா என்றால் வாடகை தொகையை எதிர்மனுதாரர் எனது பெரியப்பாவின் வங்கி கணக்கிற்கு செலுத்திய விபரம் எங்கள் இருவருக்கும் தெரியாததால் அதை நான் பெற்றுக்கொள்ளவில்லை.

- 9) எனது பெரியப்பா வங்கி கணக்கிற்கு வாடகை தொகையை எதிர்மனுதாரர் செலுத்திய விபரம் எனக்கு தெரிந்த பின்னரும் அந்த தொகையை நான் ஏன் பெற்றுக்கொள்ளவில்லை என்றால் உரிய வாடகை ஒப்பந்தம் எழுதிய பின்னர் பெற்றுக்கொள்ளலாம் என விட்டுவிட்டேன். எதிர்மனுதாரர் வாடகை தொகையை நான் தாவா சொத்தை கிரயம் பெறுவதற்கு முன்பும் கிரயம் பெற்ற பின்னரும் மணி ஆர்டரில் அனுப்பிய பின்னரும் அதை நான் பெற்றுக்கொள்ளாமல் திருப்பி அனுப்பிவிட்டேன் என்றால் சரியல்ல.
- 10)வாடகை ஒப்பந்தம் தற்போது போட்டுவிட்டேனா என்றால் இல்லை, எதிர்மனுதாரர் வாடகை ஒப்பந்தம் எழுதுவதற்கு முன் வரவில்லை. பழைய வாடகை எவ்வளவு என்றால் ஒரு கடைக்கு ரூபாய் 3500/-. தற்போது புதிய வாடகை ரூபாய் 8000/-. புதிய வாடகை ரூபாய் 8000/- எதை வைத்து சொல்கிறேன் என்றால் எதிர்மனுதாரர் வாய்மொழியாக ஒப்புக்கொண்டார். ஒரு மாதத்திற்கு ரூபாய் 8000/- வீதம் கணக்கிட்டு 12 மாதங்களுக்கு ரூபாய் 96000/- என்று இந்த மனுவில் தாக்கல் செய்துள்ளேன் என்றால் சரிதான்.
- 11)மாத வாடகை ரூபாய் 3500 லிருந்து உயர்த்தவேண்டும் என்றால் வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலரிடம் மனு செய்து தான் வாடகை உயர்த்தவேண்டும் என்றால் சரிதான். அதன்படி நான் உயர்த்தாமல் தன்னிச்சையாக உயர்த்தியுள்ளேன் என்றால் சரியல்ல, எதிர்மனுதாரர் வாய்மொழியாக ஒப்புக்கொண்டார். வாடகை ஒப்பந்தம், வாடகை உயர்வு ஆகிய அனைத்தும் வாய்மொழியாக ஏற்படுத்திக்கொண்டதாக சொல்வது வழக்கிலிருந்து தப்பிப்பதற்காக என்றால் சரியல்ல. புதிய சட்டத்தின்படி வாய்மொழி ஒப்பந்தம் செல்லாது என்றால் சரியல்ல.
- 12) இந்த வழக்கில் தாவா சொத்தின் நான்கெல்லை சொல்லியுள்ளேனா என்றால் எழுதியுள்ளேன். நான்கெல்லை குறிப்பிடாமல் பொய்யாக சொல்கிறேன் என்றால் சரியல்ல. இந்த வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளது இரண்டு கடைக்கானதா அல்லது தாவா சொத்தில் உள்ள மொத்த கட்டிடத்திற்கும் சேர்ந்ததா என்றால் இரண்டு கடைக்கானது. மனுவில் சொல்லியுள்ள சொத்து விபரம் கிரய ஆவணத்தில் இல்லை என்பதால் நிலைநிற்கத்தக்கதல்ல என்றால் சரியல்ல.
- 13) 26.12.2022 தேதியிட்ட சட்ட அறிவிப்பில் வாடகை தொகையை எனது வங்கி கணக்கில் செலுத்துவதற்கு எனது வங்கி கணக்கு விபரங்கள்

வேண்டும் என அனுப்பிய அறிவிப்பிற்கு எனது வங்கி கணக்கு விபரங்களை கொடுத்தேனா என்றால் ஒப்பந்தம் போட முன்வராததால் கொடுக்கவில்லை. ஒப்பந்தம் போட முன்வராததால் கொடுக்கவில்லை என்று நான் சொல்லியுள்ளதால் வாடகை நிர்ணயம் செய்ய புதிய வாடகை சட்டத்தின்கீழ் மனு செய்து நடவடிக்கை எடுத்தேனா என்றால் இல்லை.

- 14) நான் வாடகை வாங்க மறுத்ததால் எதிர்மனுதாரர் வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலரிடம் வாடகை செலுத்த மனு கொடுத்து ப.மு.2995/20223/அ3 நாள் 17.02.2025 வாடகை ஒப்பந்தம் பிரிவு 4(3) இன் கீழ் பதிவு செய்யாததால் நடவடிக்கை எடுக்கவில்லை என்றால் சரியல்ல. சட்டப்படி மனு தாக்கல் செய்யாததால் நான் கோருகின்ற பரிகாரம் எனக்கு கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்றால் சரியல்ல. புதிய சட்டத்தின் கீழ் எந்தவித நடவடிக்கையும் எடுக்காததால் இந்த மனு தள்ளுபடி செய்ய வேண்டியது என்றால் சரியல்ல.

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

District Munsif
Mannargudi.