

TNVR070014872022



வாடகை கட்டுப்பாட்டு தீர்ப்பாயம் மற்றும்  
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், சாத்தூர்  
முன்னிலை - செல்வி. அ. இலக்கியா, பி.பி.ஏ., எல்எல்.பி.,  
மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி, சாத்தூர்  
2026 ம் ஆண்டு மார்ச் திங்கள் 06 ம் நாள் வெள்ளிக்கிழமை  
RLTOP No.05/2022  
CNR No.TNVR070014872022

-----

1. காந்திமதியம்மாள் (வயது 82)  
க/பெ. M.S. ராஜபிள்ளை,  
முருகன் கோயில் எதிர்புறம்,  
சாத்தூர் டவுண்,  
விருதுநகர் மாவட்டம்.

2, \* சிவ மீனாட்சி (வயது 45),  
க/பெ. செல்லையா,  
T.V.K. காம்பளக்ஸ்,  
வண்ணார்பேட்டை,  
திருநெல்வேலி.

.. மனுதாரர்கள்

(Amended as per order in I.A.No.01/2025, dated: 26.08.2025)

/எதிர் /

தனசேகரன் (வயது 58)  
ம/பெ. மல்லையப்பன்,  
47, முனியசாமி கோவில் தெரு,  
சாத்தூர், விருதுநகர் மாவட்டம்.

..எதிர்மனுதாரர்

இந்த மனுவானது இறுதியாக என் முன்பாக 16.02.2026 அன்று விசாரணைக்காக வந்த போது மனுதாரர்கள் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு. B. ராஜசேகர், அவர்கள் ஆஜராகியும், எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு. V. மாரிச்சாமி, அவர்கள் ஆஜராகியும், எதிருரை தாக்கல் செய்யாத காரணத்தால் தோன்றாத்தரப்பினராக்கப்பட்ட நிலையிலும், மனுதாரர் தரப்பு வாதுரை, மனு, அபிடவிட்டு ஆகியவற்றைப் பரிசீலித்தும் இதுநாள் வரையில் என் சீரிய

பரிசீலனையில் இருந்து வந்து இன்று இந்நீதிமன்றம் கீழ்க்கண்டவாறு வழங்கும்,

### **உத்தரவு**

இந்த மனுவானது தபசில் கட்டிடத்திலிருந்து எதிர்மனுதாரரை காலி செய்து மனுதாரர்கள் வசம் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கும்படிக்கும், தவறினால் நீதிமன்றம் மூலம் சுவாதீனம் கிடைக்கும்படிக்கும், மனுவின் செலவுத் தொகை மனுதாரர்களுக்கு எதிர்மனுதாரரிடமிருந்து கிடைக்கும்படிக்கும் மற்றும் இதர பரிகாரங்கள் கோரியும் தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017 பிரிவு 21(2) (a) மற்றும் 21(2) (b) ன் கீழ் மனுதாரர்களால் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

### **2. மனுதாரர்கள் தர்ப்பு மனுவின் சுருக்கம்-**

2.1. தபசில் சொத்து ஆரம்பத்தில் ராஜபிள்ளை என்பவருக்கு பாத்தியப்பட்டிருந்தது. ராஜபிள்ளை 1ம் மனுதாரரின் கணவர், 2ம் மனுதாரரின் தகப்பனார். மேற்படி ராஜபிள்ளை என்பவரிடமிருந்து 35 வருடங்களுக்கு முன்பு மாலையப்பன் என்பவர் கட்டிடத்தை வாடகைக்கு எடுத்து புளி மூட்டை, வெள்ளை பூடு வியாபாரம் செய்து வந்துள்ளார். மேற்படி இருவருக்கும் எழுத்துப்பூர்வமான வாடகை ஒப்பந்தம் கிடையாது. வாய்மொழி வாடகை ஒப்பந்தமாகும். மேற்படி வாடகைதாரரான மாலையப்பன் என்பவரின் மகன் தான் எதிர்மனுதாரர் ஆவார். ராஜபிள்ளை இறந்த பிறகு தபசில் கட்டிடத்திற்கு மனுதாரர்கள் நிலக்கிழார் மாலையப்பன் இறந்த பிறகு எதிர்மனுதாரர் வாடகைதாரர். தபசில் சொத்திற்கான தற்போதைய வாடகை ரூ.17,000-/- ஆகும். தபசில் கட்டிடத்திற்கான வாடகை ஒப்பந்தம் 2016 ம் ஆண்டிற்கு பிறகு நீட்டிக்கப்படவில்லை.

2.2. எதிர்மனுதாரர் தபசில் சொத்திற்கு வாடகையினை ஒழுங்காக செலுத்தவில்லை. 2020 அக்டோபர் முதல் எதிர்மனுதாரர் வாடகை செலுத்தவில்லை. தபசில் கட்டிடத்திலிருந்து சட்டத்திற்கு புறம்பாக எதிர்மனுதாரரை காலி செய்யக்கூடாது என மனுதாரர்களுக்கு எதிராக நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை

பரிகாரம் கோரி இந்நீதிமன்றத்தில் அ.வ.எண்.26/2021 தாக்கல் செய்து அது நிலுவையில் உள்ளது. மேற்படி வழக்கில் தபசில் சொத்திற்கான வாடகை ரூ.7000/- என எதிர்மனுதாரர் சொல்லியிருப்பது பொய் தபசில் சொத்திற்கான மாத வாடகை ரூ.17,000/- ஆகும்.

2.3. 2020 ஆண்டு வாக்கில் எதிர்மனுதாரருக்கு வியாபாரத்தில் நஷ்டம் ஏற்பட்டதால் மாத வாடகையை ரூ.12,000 ஆக குறைக்க வேண்டுமென கேட்டுள்ளார். மனுதாரர்கள் அதனை ஏற்கவில்லை. தபசில் கட்டிடத்திற்கு மாத வாடகையை எதிர்மனுதாரர் பாக்கியில்லாமல் ஒழுங்காக செலுத்தி வருவதாக அந்த பிரதில் சொல்லியிருப்பது தவறு. வாடகை ஒப்பந்தத்தை நீடிக்க மனுதாரர் விரும்ப வில்லை. ஆகவே தபசில் சொத்திலிருந்து எதிர்மனுதாரரை காலி செய்ய கோரி மனுதாரர்கள் இந்த மனுவினை தாக்கல் செய்துள்ளதாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

3. எதிர்மனுதாரர் அழைத்தும் ஆஜராகாத காரணத்தால் தோன்றாத் தரப்பினராக இருந்து வருகிறார்.

4. மனுதாரர்கள் மனுவில் கோரியுள்ள பரிகாரம் அவர்களுக்கு கிடைக்கத் தக்கதா?

5. மனுதாரர்கள் தரப்பில் ம.சா.1 விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார். மனுதாரர்கள் தரப்பில் ஆவணங்கள் எதுவும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

## 6. தீர்வு

6.1. மனு பரிசீலிக்கப்பட்டது. தபசில் கட்டிடம் மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்டது. எதிர்மனுதாரர் மேற்படி கட்டிடத்தில் வாடகைதாரராக இருந்து வருகிறார். தபசில் கட்டிடத்திற்கு மாத வாடகையை எதிர்மனுதாரர் சரிவர செலுத்தாமல் இருந்து வருவதாலும், எதிர்மனுதாரர், மனுதாரருக்கு எதிராக வாடகை கட்டிடத்திலிருந்து எதிர்மனுதாரரை காலி செய்யக்கூடாது என அசல் வழக்கு எண்.26/2021 தாக்கல் செய்துள்ளதாலும், எதிர்மனுதாரருடனான வாடகை ஒப்பந்தத்தை மனுதாரர் நீட்டிக்க விரும்பவில்லை என குறிப்பிட்டுள்ளார். மேற்படி மனுதாரது மனுவிற்கு எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் தோன்றாத் தரப்பினராக இருந்து வந்து எவ்வித

ஆட்சேபணையும் எடுத்துரைக்கவில்லை. மேலும் மனுதாரர்கள் தரப்பில் இவ்வழக்கு சொத்து சம்பந்தமாக ஏற்கனவே அ.வ.எண்.26/2021 என எதிர்மனுதாரரால் வழக்கு தாக்கல் செய்து அதன்பேரில் தபசில் சொத்தில் வாடகைதாரராக இருந்து வருவதை பிரதிவாதிகளோ அவரது வகையாட்களோ சட்டத்திற்கு முரணான நடவடிக்கை எடுத்து எவ்வித இடையூறு செய்யாதபடி தடைசெய்து நிரந்தர உறுத்துக் கட்டளை எதிர்மனுதாரருக்கு பிறப்பிக்கப்பட்டது. இந்த மனுவின் மனுதாரர்கள் அ.வ.எண்.26/2021-ல் தோன்றாத்தரப்பினராக இருந்து அ.வ.எண்.26/2021 ல் தீர்ப்பானது வழங்கப்பட்டது. மேற்படி வாதத்தை இந்நீதிமன்றம் பரிசீலித்தது. மேற்படி அசல் வழக்கில் வழங்கப்பட்ட பரிகாரம் தடை உத்தரவு அதாவது சட்டத்திற்கு முரண்பட்டு நடவடிக்கை எதுவும் எடுக்கக்கூடாது என்பதே. மேலும் அந்த வழக்கில் வாடகை உறவு தொடர்பான வெளியேற்றம் குறித்து எந்த தீர்ப்பும் வழங்கப்படவில்லை.

6.2. ஆனால் இந்த மனுவானது தமிழ்நாடு நிலக்கிழார் மற்றும் வாடகையாளர் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் ஒழுங்குமுறைச் சட்டம் 2017 ன் படி தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனுவாகும். இதில் மனுதாரர் சட்டப்படி வழங்கப்பட்டுள்ள உரிமையின் அடிப்படையிலேயே பரிகாரங்கள் கோரியுள்ளார். எனவே முன்னதாக அ.வ.எண்.26/2021-ல் வழங்கப்பட்டுள்ள ஒருதலைபட்ச உத்தரவு இம்மனுவில் கோரப்பட்டுள்ள பரிகாரத்தை வழங்குவதற்கு எந்தவித தடையாகவும் அமையாது. மேலும் அவ்வழக்கின் வழக்குமூலமும் இம்மனுவில் கூறப்பட்டுள்ள வழக்கு மூலமும் தனித்துவம் வாய்ந்தது. மேலும் இம்மனுவில் கோரப்பட்டுள்ள பரிகாரம் சட்டப்படி வழங்கத்தக்கதாக இருப்பது இந்நீதிமன்றத்திற்கு தெளிவாகிறது. மேற்கண்ட காரணங்களின் அடிப்படையில் மனுதாரர்கள் தாக்கல் செய்துள்ள இந்த மனுவில் கோரப்பட்டுள்ள பரிகாரம் சட்டப்படி வழங்கத்தக்கதாக இருப்பதால் இந்நீதிமன்றம் மனுதாரர்களின் கோரிக்கையை அனுமதிக்கிறது.

## **7. இறுதி முடிவு**

இறுதியாக, இந்த மனு அனுமதிக்கப்பட்டு, தபசில் கட்டிடத்திலிருந்து எதிர்மனுதாரர் இரண்டு மாதத்திற்குள் காலி செய்து அதன் காலி சுவாதீனத்தை மனுதாரர்கள் வசம் ஒப்படைக்க உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத்தொகை இல்லை.

இந்த உத்தரவு என்னால் சுருக்கெழுத்தருக்கு நேரடியாக கூறப்பட்டு அவரால் கணினியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால் பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு, 2026 ஆம் ஆண்டு மார்ச் மாதம் 06-ம் நாள் கையொப்பமிட்டு, இந்நீதிமன்றத்தால் அவையறிய பகரப்பட்டது.

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,  
சாத்தூர்.

**சாட்சி, சான்றாவணங்கள்**

**மனுதாரர்கள் தர்ப்பு சாட்சி -**

ம.சா.1 - சிவமீனாட்சி என்ற மீனா

**மனுதாரர்கள் தர்ப்பில் சான்றாவணம்**

இல்லை.

**எதிர்மனுதாரர் தர்ப்பு சாட்சி மற்றும் சான்றாவணம்**

இல்லை.

மாவட்ட உரிமையியல் நீதிபதி,  
சாத்தூர்.