

வாடகை கட்டுப்பாட்டு நீதிமன்றம்

மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும் நீதித்துறை நடுவர் நீதிமன்றம், காரியாபட்டி

(முன்னிலை: திரு.க.யோகேஷ்வரன், B.A.,L.L.B.,

வாடகை கட்டுப்பாட்டாளர் (மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும் நீதித்துறை நடுவர்), காரியாபட்டி.

2026 ம் ஆண்டு ஜூன் திங்கள் 06-ம் நாள் சனிக்கிழமை.

வாடகை கட்டுப்பாட்டு மனு எண். 01/2025

.....

லெ. ராமமூர்த்தி

....மனுதாரர்/நில உரிமையாளர்.

/எதிராக/

மு.பலவேசம்

.. எதிர்மனுதாரர்/வாடகைதாரர்

இம்மனு 01.06.2026 ம் தேதியன்று இறுதி விசாரணைக்காக வந்தபோது மனுதாரர் தரப்பில் கற்றறிந்த வழக்கறிஞர் திரு.T.செல்லப்பாண்டியன் அவர்கள் முன்னிலையாகியும், எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜராகாத காரணத்தினால் எதிர்மனுதாரருக்கு எதிராக ஒருதலைபட்ச உத்தரவு பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ள நிலையிலும், மனுதாரர் தரப்பு வழக்கறிஞரின் வாதத்தை கேட்டும், மனு ஆவணங்களை பரிசீலனை செய்தும் இதுநாள் வரை என் ஆய்வில் இருந்து வந்து இந்த மனுவில் இன்று இந்நீதிமன்றம் கீழ்க்கண்டவாறு வழங்கிடும்.

உத்தரவு

மனு சொத்தை காலி செய்து அதன் சுவாதீனத்தை சமூக நீதிமன்றம் நிர்ணயிக்கும் காலத்தில் மனுதாரர் வசம் எதிர்மனுதாரர் ஒப்புவிக்கும்படி உத்தரவிடக்கோரியும், மற்றும் இம்மனு செலவுத் தொகையை மனுதாரருக்கு எதிர்மனுதாரர் கொடுக்க உத்தரவிடக்கோரியும் மற்றும் இதர உரிய பரிகாரங்கள் வழங்க கோரியும் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1. மனுவின் சுருக்கம்:-

1.1) தாவா கடை சொத்தானது மனுதாரருக்கு கிரைய மூலம் பாத்தியப்பட்டதாகும். மேற்படி தாவா கட்டிடத்தில் நகைதொழிலகம் நடத்துவதற்காக எதிர்மனுதாரர் மனுதாரரிடம் வாடகைக்கு கேட்டு மாத வாடகையாக ரூ. 3000/- எனவும், அட்வான்ஸ் தொகை ரூ.10,000/- என பேசி கடந்த 01.08.2018 முதல் வாடகைதாரராக இருந்து வந்துள்ளார். அதன்படி ஜூன் 2024 மாத வாடகை வரை முறையாக செலுத்தி வந்த எதிர்மனுதாரர் ஜூலை 2024 முதல் இன்றுவரை கடையை திறக்காமலும், வாடகை செலுத்தாமலும் இருந்து வந்துள்ளார். எனவே, மனுதாரர் மேற்படி கடைக்குரிய வாடகை தொகையை கேட்டும் எதிர்மனுதாரர் வாடகை செலுத்தவில்லை மேலும் கடையையும் திறக்கவில்லை. அதேபோல் எதிர்மனுதாரர் தாவா கட்டிடத்திற்கு மின் கட்டணத்தையும் செலுத்தாமல் இருந்ததால் மனுதாரர் மின் கட்டணத்தையும் செலுத்தியுள்ளார். எனவே, வாடகை பாக்கியை செலுத்தும்படியும், தாவா கட்டிடத்தை காலி செய்ய கோரியும் எதிர்மனுதாரருக்கு 15 நாட்களுக்கு மேலாக அவகாசம் கொடுத்து சட்ட அறிவிப்பை அனுப்பியும், எதிர்மனுதாரர் அதனை பெற்றுக்கொள்ளாமல் திருப்பி அனுப்பியுள்ளார்.

1.2) எனவே, எதிர்மனுதாரர் ஜூலை 2024 முதல் ஜனவரி 2025 வரையான 7 மாத வாடகை ரூ. 21,000/-ல் அட்வான்ஸ் தொகை ரூ.10,000 போக மீத தொகையான ரூ.11,000/-த்தை செலுத்த வேண்டியும், தாவா கடையை எதிர்மனுதாரர் காலி செய்து மனுதாரர் வசம் ஒப்படைக்க வேண்டியும் மனுதாரர் இம்மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளார்.

2. எதிர்மனுதாரருக்கு இந்நீதிமன்றத்திலிருந்து அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டதை எதிர்மனுதாரர் முகவரியில் இல்லை என்ற குறிப்பாணையுடன் திருப்பப்பட்டதால் Tamil Regional என்ற செய்திதாளில் வெளியிடு செய்யப்பட்டபின்பும் நீதிமன்றத்தில் ஆஜராக காரணத்தினால் எதிர்மனுதாரருக்கு எதிராக ஒருதலைப்பட்ச உத்தரவு பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

3. இம்மனுவலில் தீர்மானிக்க வேண்டிய பிரச்சனை யாதெனில் இம்மனு அனுமதிக்கத்தக்கதா என்பதே ஆகும் :-

3.1) இந்த மனுவானது தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017, அத்தியாயம் V, பிரிவு 21(3) ன் கீழ் மனு சொத்தை காலி செய்து அதன் சுவாதீனத்தை சமூக நீதிமன்றம் நிர்ணயிக்கும் காலத்தில் மனுதாரர் வசம் எதிர்மனுதாரர் ஒப்புவிக்கும்படி உத்தரவிடக்கோரி தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனுவாகும்.

3.2) மனுதாரர் தபசில் சொத்தான கடையை எதிர்மனுதாரர் வாடகைக்கு எடுத்து வியாபாரம் செய்து வந்ததாகவும், அதற்கு ஜூலை 2024 முதல் ஜனவரி 2025 வரையான வாடகை பாக்கி செலுத்தாததால் தபசில் சொத்தினை காலி செய்து அதன் சுவாதீனத்தை மனுதாரர் வசம் ஒப்படைக்க வேண்டி இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3.3) மனுதாரர் தர்ப்பு சாட்சியாக மனுதாரர் ராமமூர்த்தி ம.சா.1 ஆக விசாரிக்கப்பட்டு அவர் மூலம் ம.சா.ஆ.1 முதல் ம.சா.ஆ.4 வரையிலான ஆவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள் எதுவும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை.

3.4) 30.03.2020 ம் தேதியிட்ட தாவா கடை கட்டிடத்துக்கு மனுதாரர் செலுத்திய சொத்து வரி ரசீதின் அசல் ம.சா.ஆ.1 ஆகவும், 30.11.2024 ம் தேதியிட்ட எதிர்மனுதாரருக்கு அனுப்பப்பட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு ரசீதுகள் (2) அசல் ம.சா.ஆ.2 ஆகவும், 03.12.2024 ம் தேதியிட்ட சார்பு செய்யப்படாமல் திரும்பி வந்த கவர்கள் (2) அசல் ம.சா.ஆ.3 ஆகவும், 28.01.2025 ம் தேதியிட்ட நீதிமன்றத்திற்கு திருப்பப்பட்ட அசல் வழக்கு பிராதின் அசல் ம.சா.ஆ.4 ஆகவும் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி ஆவணங்களிலிருந்து மனுதாரருக்குரிய மனுசொத்தில் எதிர்மனுதாரர் வாடகைக்கு இருந்துள்ளார் என்ற விவரம் தெரியவருகிறது. மேலும், மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள ம.சா.ஆ.1 ஆவணமான 30.03.2020 ம் தேதியிட்ட தாவா கடை கட்டிடத்துக்கு மனுதாரர் செலுத்திய சொத்து வரி ரசீதை பார்வையிடுகையில் மனுதாரர் தான் தாவா கட்டிடத்தின் உரிமையாளர் என்பது தெரியவருகிறது.

3.5) மனுதாரர் தரப்பில் மனுதாரருக்கு சொந்தமான தாவா கடையில் எதிர்மனுதாரர் வியாபாரம் செய்து ஒவ்வொரு மாதமும்வாடகை செலுத்தி வந்ததாகவும், அதன்பின்னிட்டு ஜூலை 2024 முதல் ஜனவரி 2025 வரையான வாடகை பாக்கி ரூ.21,000/-த்தில் அட்வான்ஸ் தொகை ரூ. 10,000/- போக மீதமுள்ள ரூ. 11,000/- த்தை செலுத்தாமல் நிலுவையில் உள்ளது என கூறியுள்ளனர்.

3.6) எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் நீதிமன்றத்தில் முன்னிலையாகி மனு சொத்திற்கு தவறாமல் வாடகை செலுத்தி வருவதாகவோ, வாடகை பாக்கி எதுவும் இல்லை என்றோ அல்லது மாத வாடகை ரூ. 3000/- அல்ல என்றோ எந்தவித எதிர்வாதமும் முன் வைக்கப்படவில்லை. அது குறித்து சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள் எதையும் தாக்கல் செய்து மனுதாரரின் வழக்கை பொய்ப்பிக்கவில்லை. மேலும், வாடகை தொகையை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்யவும் எந்தவித நடவடிக்கையும் எடுக்கவில்லை. எனவே, எதிர்மனுதாரர் வேண்டுமென்றே வாடகை செலுத்தாமல் தவறுகை புரிந்துள்ள ஆக்ரமிப்பாளர் என்று தான் இந்நீதிமன்றம் முடிவு காண்கிறது.

3.7) மேலும் எதிர்உரை தாக்கல் செய்ய எவ்வித நடவடிக்கையும் எடுக்காத காரணத்தினாலும் எதிர்மனுதாரரை அழைத்தும் ஆஜரில்லாத காரணத்தினாலும் எதிர்மனுதாரரை தோன்றாத் தரப்பினராக கருதப்பட்டுள்ள நிலையில் மனுதாரர் தரப்பு மனுவானது சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள் அடிப்படையில் நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளதா என்று பார்க்கையில், மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள ம.சா.ஆ.1 ஆவணமான சொத்து வரி ரசீதை பார்வையிடுகையில் மனுதாரர் அசல் மனுவில் கூறியுள்ளது போன்று சொத்துவிவரத்தில் கதவு எண். 2/63 என்ற எண் கொண்ட தாவா கடைக்கு கடந்த 30.03.2020 ம் தேதியன்று கல்குறிச்சி ஊராட்சி மன்றத்தில் வரி செலுத்தியுள்ளார் என்பது தெரியவருகிறது. இதிலிருந்து தாவா கடையானது மனுதாரர் கூறியுள்ளது போன்று மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்டு அவர் சொத்து வரி செலுத்தியுள்ளார் என்றே இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது. மேலும், ம.சா.ஆ.2 ஆவணமான 30.11.2024 ம் தேதியன்று மனுதாரர் எதிர்மனுதாரருக்கு வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு ஒன்றை அனுப்பியுள்ளார். மேற்படி அறிவிப்பை பார்வையிடுகையில், மனுதாரர் வசம் தாவா கடை கட்டிடத்தை எதிர்மனுதாரர் வாடகைக்கு

கேட்டதால் மனுதாரர் ஒப்புக்கொண்டு கடந்த 01.08.2018 ம் தேதியன்று வாக்கரலாக பேசி அதன் அடிப்படையில் அட்வான்ஸ் தொகை ரூ. 10,000/- எனவும், மாத வாடகை ரூ. 3,000/- என ஒப்புக்கொண்டு மாத வாடகை ஆங்கில மாத அடிப்படையானது என்று ஒப்புக்கொண்டு ஆகஸ்ட் 2018 ம் வாடகைதாரராக இருந்து வந்துள்ளார் என்பது தெரியவருகிறது. எனவே, ம.சா.ஆ.2 ஆவணத்திலிருந்து மனுதாரர் அவரது அசல் மனுவில் கூறியுள்ளது போன்று தாவா கடையில் எதிர்மனுதாரர் வாடகை தாரராக இருந்துள்ளார் என்பதும் தெரியவருகிறது. மேற்படி மனுதாரர் தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள ஆவணங்களிலிருந்து மனுதாரருக்கு சொந்தமான கடையில் எதிர்மனுதாரர் வாடகை தாரராக இருந்துள்ளார் என்பதை மனுதாரர் அவரது தரப்பு சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள் மூலமாக மனுதாரர் தனது மனுவை நிரூபித்துள்ளார் என்று தான் இந்நீதிமன்றம் முடிவு காண்கிறது. ஆனால், மனுதாரர் கூறியுள்ள சங்கதிகளை மறுத்து எதிர்மனுதாரர் இந்நீதிமன்றத்தில் ஆஜராகி எந்தவித மறுப்புரையும் செய்யவில்லை, மற்றும் எந்தவித சாட்சியமோ, சான்றாவணங்கள் மூலமோ எதிர்மனுதாரர் மனுதாரருக்கு வாடகை பாக்கி செலுத்த வேண்டியதில்லை என்பதை நீருபிக்கவில்லை என்றே தான் இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது. எனவே, மனுதாரர் கோரியுள்ள பரிகாரமானது மனுதாரருக்கு கிடைக்கத்தக்கது தான் என்று மனுதாரருக்கு ஆதரவாக முடிவு காணப்படுகிறது.

3.8) மனுதாரருக்கு மனுவில் கோரியபடி இம்மனுவை அனுமதிக்கலாம் என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானித்து எதிர்மனுதாரர் தபசில் சொத்தின் காலி சுவாதீனத்தை மனுதாரர் வசம் ஒப்படைக்க இரண்டு மாத கால அவகாசம் வழங்கி உத்தரவிடப்படுகிறது.

இறுதியில், இம்மனு அனுமதிக்கப்படுகிறது. தபசில் சொத்தின் சுவாதீனத்தை எதிர்மனுதாரர் காலி செய்து மனுதாரர் வசம் 2 மாத காலத்திற்குள் ஒப்படைக்க வேண்டும். தவறும் பட்சத்தில் நிறைவேற்றுகை மனு தாக்கல் செய்து மனு சொத்தின் அனுபவத்தை மனுதாரர் பெற்றுக்கொள்ளலாம் என்றும் உத்தரவிடப்படுகிறது. செலவுத்தொகை பற்றிய உத்தரவு இல்லை.

இந்த உத்தரவு என்னால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சுருக்கு நேரடியாக சொல்லப்பட்டு அவரால் நேரடியாக தட்டச்சு செய்யப்பட்டு என்னால் பிழை திருத்தம் செய்யப்பட்டு 2026 ம் ஆண்டு ஜூன் மாதம் 06 ம் நாள் என்னால் அவையறிய பகரப்பட்டது.

வாடகைக் கட்டுப்பாட்டாளர்,
மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும்
நீதித்துறை நடுவர்,
காரியாபட்டி.

மனுதாரர் தரப்பு சாட்சி :-

ம.சா.1	ராமமூர்த்தி
--------	-------------

மனுதாரர் தரப்பு சான்றாவணங்கள் :-

ம.சா.ஆ.1	30.03.2020 ம் தேதியிட்ட தாவா கடை கட்டிடத்துக்கு மனுதாரர் செலுத்திய சொத்து வரி ரசீது.	அசல்
ம.சா.ஆ.2	30.11.2024 ம் தேதியிட்ட எதிர்மனுதாரருக்கு அனுப்பப்பட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு ரசீதுகள் எண்ணம் (2).	அசல்
ம.சா.ஆ.3	03.12.2024 ம் தேதியிட்ட சார்பு செய்யப்படாமல் திரும்பி வந்த கவர்கள் எண்ணம் (2).	அசல்
ம.சா.ஆ.4	28.01.2025 ம் தேதியிட்ட நீதிமன்றத்திற்கு திருப்பப்பட்ட வழக்கு பிராது.	அசல்

எதிர்மனுதாரர் தரப்பு சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள் :-
இல்லை.

வாடகைக் கட்டுப்பாட்டாளர்,
மாவட்ட உரிமையியல் மற்றும்
நீதித்துறை நடுவர்,
காரியாபட்டி.

மா.உ.ம.நீ.ந.நீதிமன்றம். காரியாபட்டி,
வாடகை கட்டுப்பாட்டு மனு எண்.
1/2025
உத்தரவு
நாள். 06.06.2026