தஞ்சாவூர் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு தீர்ப்பாயம்.

முன்னிலை: திருமதி. ஜீ. அனிதா கிறிஸ்டி, எம். எல்.,,

தஞ்சாவூர் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு தீர்ப்பாயம்.

2019-ஆம் ஆண்டு அக்டோபர் மாதம் 30-ஆம் நாள் புதன்கிழமை.

(2049) திருவள்ளுவர் ஆண்டு - விகாரி வருடம் - ஐப்பசித் திங்கள் - 13-ஆம் நாள்)

வாடகைக் கட்டுப்பாட்டு அசல் மனு எண்.1/2019

பாலசுப்ரமணியன் ... மனுதாரர்

.. எதிர் ..

மைக்கேல்ராஜ் ... எதிர்மனுதாரர்

இத்தீர்ப்பாயத்தில் 04.02.2019-ஆம் தேதியன்று தாக்கல் செய்யப்பட்ட இந்த மனு 06.03.2019-ஆம் தேதியன்று இத்தீர்ப்பாயத்தில் கோப்பிற்கு எடுத்துக்கொள்ளப்பட்டது. மனுதாரர் தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.V. பாலமுரளி அவர்கள் ஆஜராகினார். எதிர்மனுதாரருக்கு அறிவிப்பு சார்வாகியும் நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜரின்மையால் கடந்த 06.03.2019-ஆம் தேதியன்று தோன்றாத்தரப்பினராக்கப்பட்டார். இம்மனுவானது 23.09.2019-ஆம் தேதியன்று இறுதி விசாரணைக்காக வந்தபோது மனு, ஆவணங்கள், சாட்சியங்கள், மனுதாரர் தரப்பு வாதம் ஆகியவைகளை ஓர்வு செய்து, இன்று வரை என் சீரிய ஆய்விலிருந்து வரும் இம்மனுவில் இன்று இத்தீர்ப்பாயத்தில் கீழ்க்கண்டவாறு வழங்கும்...

உத்தரவு

மனுச் சொத்திலிருந்து எதிர்மனுதாரரை வெளியேற்றக் கோரியும், வாடகை நிலுவைத்தொகையை வசூல் செய்யக்கோரியும் தமிழ்நாடு கட்டிடம் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டு) சட்டம் பிரிவு 10(2)(i), 10(2)(iia) & 10(2) (v)-ன்கீழ் மனுதாரரால் இம்மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

மனுவின் சுருக்கம்:

1. மனுச் சொத்து மனுதாரரின் தாயார் ஞானாம்பாள் கல்யாணசுந்தரம் என்பவரிடமிருந்து கடந்த 30.04.1944-ல் கிரையம் பெற்றதாகும். மனுச் சொத்தினை பலபேருக்கு மனுதாரர் தாயாரால் வாடகைக்கு விடப்பட்டிருந்தது. அவர் கடந்த 20.05.1969-ல் இறந்துவிட்டார். மனுதாரரின் தகப்பனார் சீனிவாசன் மனுதாரரின் தாயார் இறப்பதற்கு முன்பே இறந்துவிட்டார். மனுதாரரின் தகப்பனார் சீனிவாசன் மனுதாரரின் தாயார் இறப்பதற்கு முன்பே இறந்துவிட்டார். அவருக்கு பிறகு மனுதாரரின் பெற்றோர்களான சீனிவாசன்-ஞானாம்பாள் தம்பதியினரின் ஒரே வாரிசான மனுதாரருக்கு வாரிசுரிமைப்படி மனுச் சொத்து கிடைக்கப்பெற்றது. மேலும் மனுச் சொத்தைத் தவிர மற்ற சொத்துக்களை மனுதாரர் விற்பனை செய்துவிட்டதாகவும், எதிர்மனுதாரர் மனுச் சொத்தில் 1996 முதல் மனுதாரரிடம் வாடகைதாரராக இருந்து வருகிறார். மனுதாரருக்கும்-எதிர்மனுதாரருக்கும் ஏற்பட்ட வாடகை ஒப்பந்தப்படி வாடகைத் தொகையை ஒவ்வொரு மாதமும் அதற்கடுத்த ஆங்கில காலண்டர் மாதம் 5-ம் தேதிக்குள் கொடுக்க வேண்டியது என்றும், மனுச் சொத்திற்கான வாடகை தொகை ஆரம்ப காலத்தில் ரூ.100/- எனவும் நிர்ணயம் செய்து ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டு, பின்னர் மேற்படி வாடகை சமச்சீராக உயர்ந்து 2007-ம் ஆண்டு ஆகஸ்ட் மாதத்தில் ரூ.400/-ஆக உயர்த்தப்பட்டது. கடந்த 2007-ம் ஆண்டு முதல் நாளது தேதி வரை வாடகைத் தொகை செலுத்தாமல் நிலுவையில் இருந்து வருகிறது. மனுதாரர் பலமுறை அவரது கணக்கரான ரவிச்சந்திரன் மூலம் எதிர்மனுதாரரிடம் வாடகை நிலுவைத் தொகை கேட்டும் எதிர்மனுதாரர் செலுத்தாமல் இருந்து வருகிறார். எதிர்மனுதாரர் முறையான பதில் கூறாமல் தட்டிக்கழிக்கும் எண்ணத்தில் பதில் கூறாமல் இருந்து வருகிறார். மேலும் எதிர்மனுதாரர் வாடகைக்கு உள்ள சொத்தின் ஒரு பகுதியை மனுதாரரின் அனுமதியில்லாமல் கார் எலெக்ட்ரிக் வேலைக்கு மற்றொரு நபருக்கு வாடகைக்கு விடப்பட்ட விவரம் தெரிய வந்தது. வாடகைதாரரான எதிர்மனுதாரர் மனுச் சொத்தினை உள்வாடகைக்கு விட எந்தவித உரிமையுமில்லை. எதிர்மனுதாரரின் மேற்படி செயல் சட்டப்படி தவறானதாகும்.

மனுச் சொத்து மனுதாரரின் சொந்த உபயோகத்திற்கு தேவைப்படுகிறது. மனுச் சொத்தான நகர புல எண்.2286/1A தென்வடலாக 100 அடி நீளமும், 20 அடி அகலத்தில் பொதுப் பாதையாக இருந்து வருகிறது. மேற்படி பொதுப்பாதையை எதிர்மனுதாரர் வேண்டுமென்றே இடையூறு செய்து வருகிறார். எதிர்மனுதாரரின் மேற்படி செயலால் நகர புல எண்.2286/1A-ல் உள்ள பயன்பாட்டாளருக்குத் தொல்லைகள் இருந்து வருகிறது. எனவே எதிர்மனுதாரரை மனுச் சொத்திலிருந்து வெளியேற்றுவதற்காக இந்த மனு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

எதிருரை: இல்லை

2. எதிர்மனுதாரருக்கு அறிவிப்பு சார்வாகியும் நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜரின்மையால் தோன்றாத்தரப்பினராக்கப்பட்டார்.

சான்றுகள்:

3. மனுதாரர் தரப்பில் மனுதாரர் பாலசுப்ரமணியன் ம.சா.1-ஆக விசாரணை செய்யப்பட்டு, ம.சா.ஆ.1 முதல் ம.சா.ஆ.5 வரை சான்றாவணங்கள் குறியீடு செய்யப்பட்டும், ரவிச்சந்திரன் வா.சா.2-ஆக விசாரணை செய்யப்பட்டு சாட்சிய விசாரணை முடிக்கப்பட்டது.

தீர்வுக்குரிய பிரச்சனை:

4. இம்மனு அனுமதிக்கத்தக்கதா?

தீர்முடிவு:

5. மனுச் சொத்து மனுதாரருக்குச் சொந்தம் என்றும், மனுச் சொத்தில் எதிர்மனுதாரர் வாடகைதாரராக இருந்து வருகிறார் என்றும், மனுதாரருக்கும்-எதிர்மனுதாரருக்கும் இடையே நில உரிமையாளர்-வாடகைதாரர் என்ற உறவு இருந்து வருகிறது என்றும், மனுச் சொத்திற்குண்டாக மாத வாடகையை எதிர்மனுதாரர் செலுத்தாமல் வேண்டுமென்றே தவறுகை புரிந்து வருகிறார் என்றும், மனுச் சொத்திற்கான மாத வாடகை நிலுவைத் தொகையை செலுத்தவில்லை என்றும், மேற்கண்ட காரணங்களினால் மனுச் சொத்திலிருந்து எதிர்மனுதாரரை வெளியேற்றி உத்தரவிட வேண்டுமென்பது மனுதாரர் தரப்பு கோரிக்கையாகும்.

6. மனுதாரர் தரப்பில் மனுதாரர் பாலசுப்ரமணியன் ம.சா.ஆ.1-ஆக விசாரணை செய்யப்பட்டிருக்கிறார். ம.சா.1-ன் சாட்சியத்தை அனுசரித்து ம.சா.2-ம் வாக்குமூலம் அளித்திருக்கிறார். மனுதாரர் தரப்பில் 30.01.1944 தேதியிட்ட கிரய பத்திரம் சான்றிட்ட நகல் ம.சா.ஆ.1-ஆக குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. 06.07.2019 தேதியிட்ட ஞானம் அம்மாள் இறப்புச் சான்றிதழ் உண்மை நகல் ம.சா.ஆ.2-ஆகவும், 06.07.2019 தேதியிட்ட ஞானம் அம்மாள் வாரிசு சான்றிதழ் ம.சா.ஆ.3-ஆகவும், 20.11.2018 தேதியிட்ட வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு அலுவலக நகல் ம.சா.ஆ.4-ஆகவும், அஞ்சல் ஒப்புதல் அட்டை ம.சா.ஆ.5-ஆகவும் குறியீடு செய்யப்பட்டிருக்கிறது. மனுதாரர் தரப்பு சான்றையும், சாட்சியையும் கவனத்தில் நிறுத்தி பரிசீலிக்கும்போது மனுதாரருக்கும்-எதிர்மனுதாரருக்கும் இடையே நிலக்கிழார்-குத்தகைதாரர் என்ற உறவு இருந்து வருகிறது என்ற சங்கதியும், மனுச் சொத்தில் எதிர்மனுதாரர் வாடகைதாரராக இருந்து வருகிறார் என்ற சங்கதியும் தெரியவருகிறது.

7. மனுதாரர் தரப்பு சாட்சி மற்றும் சான்று மனுதாரர் தரப்பு வழக்கை நிரூபிக்கின்றன. அசல் மனுவில் அழைப்பாணை அனுப்பப்பட்டதை பெற்றுக்கொண்ட எதிர்மனுதாரர் நீதிமன்றத்தில் ஆஜராகி எதிருரை தாக்கல் செய்து மனுதாரர் தரப்பு கூற்றை மறுக்கவில்லை. இந்நிலையில், மனுதாரர் தரப்பு வாக்குமூலத்தை நிராகரிப்பதற்கு காரணம் ஏதும் இல்லை என்று இந்நீதிமன்றம் கருதுகிறது.

8. எதிர்மனுதாரர் வேண்டுமென்றே வாடகை செலுத்த தவறியிருக்கிறார் என்று மனுதாரர் தரப்பு வழக்கை வாய்மொழி சாட்சியத்தின் மூலமாகவும், மனுதாரர் தரப்பில் நிரூபிக்கப்பட்டிருப்பதாக இத்தீர்ப்பாயம் முடிவு செய்கிறது. ஆகையினால், இம்மனுவை இந்நீதிமன்றம் அனுமதிக்கிறது. மனுச் சொத்திலிருந்து எதிர்மனுதாரரை வெளியேற்றி மனுதாரரிடம் காலி சுவாதீனத்தை 02 மாதங்களுக்குள் ஒப்படைக்க வேண்டுமென்று இத்தீர்ப்பாயம் முடிவு செய்கிறது.

இறுதிமுடிவு:

1. மனு செலவுத் தொகையுடன் அனுமதித்து உத்தரவிடப்படுகிறது.
2. மனுதாரருக்கு பாத்தியப்பட்ட மனு சொத்திலிருந்து எதிர்மனுதாரர் 1 மாத காலத்திற்குள் காலி செய்து காலி சுவாதீனத்தை மனுதாரர் வசம் ஒப்படைக்க இதன் மூலம் உத்தரவிடப்படுகிறது.

இந்த தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்தரிடம் சொல்லச்சொல்ல, அவரால் கணிணியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு பின்னர், என்னால் பிழைநீக்கம் செய்யப்பட்டு 2019-ஆம் ஆண்டு அக்டோபர் திங்கள் 30-ஆம் நாள் திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறிய பகரப்பட்டது.

(ஒப்பம்.ஜீ. அனிதா கிறிஸ்டி, எம்.எல்.,)
தஞ்சாவூர் வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்.

மனுதாரர் தரப்பு சாட்சி:

ம.சா.1 பாலசுப்ரமணியன் (மனுதாரர்)

ம.சா.2 ரவிச்சந்திரன்

மனுதாரர் தரப்பு சான்றாவணங்கள்:

ம.சா.ஆ.1	30.01.1944	கிரய பத்திரம்	சான்றிட்ட நகல்
ம.சா.ஆ.2	06.07.2019	ஞானம் அம்மாள் இறப்புச் சான்றிதழ்	உண்மை நகல்
ம.சா.ஆ.3	06.07.2019	ஞானம் அம்மாள் வாரிசு சான்றிதழ்	உண்மை நகல்
ம.சா.ஆ.4	20.11.2018	வழக்கறிஞர் அறிவிப்பு	அலுவலக நகல்
ம.சா.ஆ.5		அஞ்சல் ஒப்புதல் அட்டை	அசல்

எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் சாட்சிகள் மற்றும் சான்றாவணங்கள்: இல்லை

(ஒப்பம்.ஜீ. அனிதா கிறிஸ்டி, எம்.எல்.,)
தஞ்சாவூர் வாடகை கட்டுப்பாட்டு அலுவலர்.