



# தமிழ்நாடு அரசிதழ்

சிறப்பு வெளியீடு ஆணையின்படி வெளியிடப்பட்டது.

No. 229A]

சென்னை, வெள்ளிக்கிழமை, ஜூலை 14, 2017  
ஆனி 30, ஹேவிளம்பி, திருவள்ளூர் ஆண்டு-2048

## பகுதி IV—பிரிவு 1

தமிழ்நாடு சட்டமுன் வடிவுகள்

### பொருளடக்கம்

சட்டமுன்வடிவுகள் :

பக்கங்கள்

எண் 37/2017—தமிழ்நாடு பள்ளிகள் (கட்டணம் வசூலிப்பதை முறைப்படுத்துதல்) திருத்தச் சட்டம் .. .. .	2-4
எண் 38/2017—தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017 ..	5-28
எண் 39/2017—தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதிகள் (மேம்பாடு மற்றும் அகற்றுதல்) திருத்தச் சட்டம் .. .. .	29-30

2017-ஆம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 14-ஆம் நாளன்று தமிழ்நாடு சட்டமன்றப் பேரவையில் அறிமுகப்படுத்தப்பட்ட பின்வரும் சட்டமுன்வடிவு, நோக்க காரண விளக்கவுரையுடன் சேர்த்து, தமிழ்நாடு சட்டமன்றப் பேரவை விதிகளின் 130-ஆம் விதியின்கீழ் பொதுத் தகவலுக்காக வெளியிடப்படுகின்றது.

**சட்டமன்றப் பேரவை சட்டமுன்வடிவு எண் 37/2017**

**2009-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பள்ளிகள் (கட்டணம் வசூலிப்பதை முறைப்படுத்துதல்) சட்டத்தை திருத்தம் செய்வதற்கானதொரு சட்ட முன்வடிவு.**

இந்தியக் குடியரசின் அறுபத்தெட்டாம் ஆண்டில் தமிழ்நாடு மாநில சட்டமன்றப் பேரவையினால் பின்வருமாறு சட்டம் இயற்றப்படுவதாகுக:-

குறுந்தலைப்பு மற்றும் தொடக்கம்.

**1. (1) இந்தச் சட்டம், 2017 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பள்ளிகள் (கட்டணம் வசூலிப்பதை முறைப்படுத்துதல்) திருத்தச் சட்டம்:-**

(2) இது, மாநில அரசு அறிவிக்கை வாயிலாகக் குறித்திடலாகும் தேதியன்று நடைமுறைக்கு வரும்.

5-ஆம் பிரிவிற்கான திருத்தம் தமிழ்நாடு சட்டம் 22/2009.

**2. 2009-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு பள்ளிகள் (கட்டணம் வசூலிப்பதை முறைப்படுத்துதல்) சட்டத்தின் 5-ஆம் பிரிவில், (2)-ஆம் உட்பிரிவில் (அ) கூறுக்குப் பதிலாக பின்வரும் கூறு அமைக்கப்படுதல் வேண்டும், அதாவது:-**

தமிழ்நாடு சட்டம் 22/2009.

“(அ) சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தின் தலைமை நீதிபதியுடன் கலந்தாய்வு செய்து அரசால் நியமிக்கப்படும் ஓய்வு பெற்ற உயர்நீதிமன்ற நீதிபதி ஒருவர் - தலைவர்”.

**நோக்கக் காரண விளக்கவுரை**

தனியார் பள்ளிகளில் வசூலிக்கப்படும் கட்டணங்களை முறைப்படுத்த ஏதுவாக தமிழக அரசால், தமிழ்நாடு பள்ளிகள் (கட்டணங்கள் முறைப்படுத்துதல்) சட்டம், 2009 என்ற சட்டம் இயற்றப்பட்டது. அச்சட்டம் 07-12-2009 முதல் நடைமுறைக்கு வந்தது. அச்சட்டப் பிரிவு 5-ன் உட்பிரிவு-1, தனியார் பள்ளிகளில் உள்ள அனைத்து வகுப்புகளுக்கும் வசூலிக்கப்படும் கட்டணங்களை நிர்ணயம் செய்ய குழு ஒன்றினை அமைக்கவும், உட்பிரிவு 2 அக்குழுவின் தலைமையாளராக ஓய்வு பெற்ற சென்னை உயர்நீதிமன்ற நீதிபதியை அரசு நியமிக்கவும் அதிகாரம் அளிக்கிறது.

2. தற்போது, தனியார் பள்ளிகள் கட்டண நிர்ணயக் குழுவிற்கு தலைமையாளரை அரசு நியமனம் செய்யாமல் சென்னை உயர்நீதிமன்ற தலைமை நீதிபதி அவர்களை கலந்தாலோசித்து நியமனம் செய்யும் வகையில் மேற்கண்ட சட்டப்பிரிவு 5(2)(a)-க்கு உரிய திருத்தத்தை வெளியிட அரசு முடிவெடுத்துள்ளது.

3. இச்சட்ட முன்வடிவு, மேற்சொன்ன முடிவிற்கு செயல்வடிவம் கொடுக்க விழைகிறது.

**கே. ஏ. செங்கோட்டையன்,**  
பள்ளிக் கல்வி, விளையாட்டு மற்றும்  
இளைஞர் நலத்துறை அமைச்சர்.

**க. பூபதி,**  
செயலாளர் (பொறுப்பு).



2017-ஆம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 14-ஆம் நாளன்று தமிழ்நாடு சட்டமன்றப் பேரவையில் அறிமுகப்படுத்தப்பட்ட பின்வரும் சட்டமுன்வடிவு, நோக்க காரண விளக்கவுரையுடன் சேர்த்து, தமிழ்நாடு சட்டமன்றப் பேரவை விதிகளின் 130-ஆம் விதியின்கீழ் பொதுத் தகவலுக்காக வெளியிடப்படுகின்றது.

**சட்டமன்றப் பேரவை சட்டமுன்வடிவு எண் 38/2017**

**தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017**

**அத்தியாயம்-I**

**முன்னுரை**

- கூறுகள்:
1. குறுந்தலைப்பு, அளவுகை மற்றும் தொடக்கம்
  2. வரையறைகள்
  3. ஒரு சில வளாகங்களுக்கு இந்தச்சட்டம் பொருத்துதலாகாது

**அத்தியாயம்-II**

**குத்தகையுரிமை**

4. குத்தகையுரிமை உடன்படிக்கை
5. குத்தகையுரிமை கால அளவுகை
6. குத்தகையுரிமையின் வாரியகரிமை
7. உள்வாடகைக்கான கட்டுப்பாடு

**அத்தியாயம்-III**

**வாடகை**

8. செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை
9. வாடகையை மாற்றியமைத்தல்
10. வாடகையை நிர்ணயிப்பதற்கு அல்லது மாற்றியமைப்பதற்கான வாடகை அதிகாரி
11. பிணையத்தொகை வைப்பீடு

**அத்தியாயம்-IV**

கூறுகள்: **நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரரின் கடமை**

12. வாடகைதாரருக்கு மூல உடன்படிக்கையின் பிரதி வழங்கப்படுதல்
13. செலுத்தப்பட்ட வாடகைக்காக அளிக்கப்படும் ரசீது
14. வாடகை அதிகாரியிடம் வாடகைத் தொகை வைப்பீடு
15. சொத்தின் பழுதுபார்ப்பு மற்றும் பராமரிப்பு
16. வாடகைதாரர் வளாகங்களை பேணிக்காத்தல்
17. அறிவிப்புடன் நுழைதல்
18. சொத்து மேலாளர் குறித்த தகவல்
19. சொத்து மேலாளரின் செயற்பாடு மற்றும் பொறுப்பு
20. அத்தியாவசியமான வழங்குகை அல்லது சேவையினை நிறுத்தி வைத்தல்

**அத்தியாயம்-V**

**நில உரிமையாளரால் வளாகத்தின் மறு உடைமை**

21. நில உரிமையாளரால் வளாகத்தின் மறு உடைமை
22. குடியிருப்புக்கான உடைமையைப் பெறுதல்
23. காலிசெய்யாது இருக்கும் நேர்வில் நஷ்ட ஈடு

24. நில உரிமையாளரால் வாடகை முன்பணம் திருப்பி செலுத்துதல்
25. வெளியேற்றும் நடவடிக்கையின்போது வாடகை செலுத்தல்
26. கூடுதல் கட்டுமானங்கள் கட்ட அனுமதி
27. காலிமனைகள் பொறுத்த சிறப்பு வகை முறை
28. நில உரிமையாளரிடம் காலி உடைமை அளித்தல்
29. வாடகைதாரரால் உடைமையை அளிப்பதற்காக அறிவிப்பு குறித்த வகைமுறை

#### அத்தியாயம்-VI

##### வாடகை நீதிமன்றங்கள் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயங்கள்

30. மேல்முறையீடுகள்
31. வாடகை நீதிமன்றம் அமைத்தல்
32. வாடகை தீர்ப்பாயம் அமைத்தல்
33. வாடகை நீதிமன்றங்களின் அதிகார வரம்பு
34. வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் நடைமுறை
35. வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் அதிகாரங்கள்
36. வாடகை தீர்ப்பாயத்திற்கு மேல்முறையீடு
37. ஆணையை நிறைவேற்றுதல்

#### அத்தியாயம்-VII

##### வாடகை அதிகாரிகள், அவர்களுடைய அதிகாரங்கள், அலுவற்பணிகள் மற்றும் மேல்முறையீடுகள்

38. வாடகை அலுவலரை நியமனம் செய்தல்
39. வாடகை அதிகாரியின் அதிகாரம் மற்றும் நடைமுறை

#### அத்தியாயம்-VIII

##### பல்வகைப்பட்டவை

40. ஒரு சில பொருட்பாடுகள் குறித்து தடைசெய்யப்பட்டுள்ள உரிமையியல் நீதிமன்றங்களின் அதிகாரங்கள்
41. நீதிமன்றக்கட்டணங்கள்
42. உறுப்பினர்கள் முதலானவர்கள் பொதுப்பணியாளர்கள் ஆவர்
43. உறுப்பினர்கள் முதலானவர்கள் உயர்நீதிமன்றத்தின் ஆளுகையின் கீழ் இருத்தல்
44. நல்லெண்ணத்தில் எடுக்கப்படும் நடவடிக்கைக்குப் பாதுகாப்பு
45. விதிகள் செய்வதற்கு அதிகாரம்
46. இடர்பாடுகளை நீக்குவதற்கு அதிகாரம்
47. நீக்களவு மற்றும் காப்புரைகள்  
முதலாம் இணைப்புப் பட்டியல்  
இரண்டாம் இணைப்புப் பட்டியல்  
மூன்றாம் இணைப்புப் பட்டியல்

வாடகையை முறைப்படுத்துவதற்காகவும், மற்றும் நிலஉரிமையாளர்களின் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் சமநிலை அடையச் செய்வதற்காகவும் மற்றும் செயல்முறையை நிறுவுவதற்கும், பூசல்களை தீர்ப்பதற்காக விரைவாக நீதிமுறையில் தீர்மானிக்கும் நடைமுறையை வகைசெய்வதற்கும் அதனுடன் தொடர்புடைய அல்லது அதற்கு இடை விளைவான பொருட்பாடுகளுக்கு வகை செய்வதற்குமானதொரு சட்டம்.

இந்தியக் குடியரசின் அறுபத்தெட்டாம் ஆண்டில் தமிழ்நாடு மாநில சட்டமன்றப்பேரவையில் பின்வருமாறு சட்டமியற்றப்படுவதாகுக

### அத்தியாயம்-1

#### முன்னுரையாக

1. (1) இந்தச் சட்டம் தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் 2017 என்று அழைக்கப்படும்

குறுந்தலைப்பு,  
அளவுகை  
மற்றும்  
தொடக்கம்.

(2) இது, தமிழ்நாடு மாநிலத்தின் அனைத்து நகர்ப்புற பகுதிகளிலும் விரிவாக்கப்படும்

(3) இச்சட்டமானது அரசிதழில் அறிவிக்கை வாயிலாக, குறித்திடலாகும் தேதியின்றி நடைமுறைக்கு வரும் மற்றும் வெவ்வேறு வகைமுறைகளுக்காக வெவ்வேறு தேதிகள் குறித்திடப்படலாம்.

**வரம்புரையாக:** ஆனால், அரசு இந்தச் சட்டத்தின் அல்லது அதன் வகைமுறை எதனின், செயல்பாட்டிலிருந்து எந்த பகுதிகளை அல்லது அலகுகளை அல்லது கட்டடங்களின் வகைகளை அறிவிக்கையின் வாயிலாக நீக்கலாம்.

2. இந்தச் சட்டத்தில் தேவை வேறானாலன்றி, தறுவாயின் பொருள்வரையறைகள்

வரையறை.

(அ) “ஒப்பந்தம்” அல்லது “சொத்து உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் என்பது இச்சட்டத்தின்படி, வேண்டுறுத்தப்படும், நிலஉரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்குமான எழுத்து வடிவிலான ஒப்பந்தம் என்று பொருள்படும்.

(ஆ) “அரசு என்பது மாநில அரசு என்று பொருள்படும்”;

(இ) “நில உரிமையாளர்” என்பது, தமக்காகவோ அல்லது எவரேனும் பிறநபருக்காகவோ அல்லது அவர் சார்பாகவோ அல்லது அவருடைய நலனுக்காகவோ, அப்போதைக்கு வளாகம் எதனின் வாடகையை பெற்றுவருகிற அல்லது பெறுவதற்கு உரிமையுடையவராய் இருக்கிற அல்லது நபர் எவரின் பொறுப்புக்கட்டளையராக, காப்பாளராக, அல்லது பெறுபவராக அந்த வளாகம் வாடகைதாரருக்கு வாடகைக்கு விடப்பட்டுயிருக்குமானால் வாடகையை அவ்வாறு பெறுவதற்கு அல்லது வாடகையை பெறுவதற்கு உரிமையுடைய நபர் என்று பொருள்படும் மற்றும் அவருடைய வாரிசு உரிமையரையும் உள்ளடக்கும்.

(ஈ) “உள்ளாட்சி அதிகார அமைப்பு” என்பது,

(i) 1920 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டத்தின்படி அமைக்கப்பட்ட பேரூராட்சி அல்லது நகராட்சி என்று பொருள்படும்; மற்றும்

1920 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு சட்டம்.

(ii) அப்போதைக்கு நடைமுறையிலுள்ள சட்டம் எதன்படியும் நிறுவப்பட்ட மாநகராட்சி மன்றம் என்று பொருள்படும்.

2006 ஆம் ஆண்டு 41-வது மைய அரசுச் சட்டம்.

(iii) 2006 ஆம் ஆண்டு பாளையங்கள் சட்டத்தின்படி அமைக்கப்பட்ட பாளையக்குழு என்று பொருள்படும்.

2016 ஆம் ஆண்டு 49-வது மைய அரசுச் சட்டம்.

(உ) “உடல் ஊனமுற்றோர்” என்பது, 2016 ஆம் ஆண்டு உடல் ஊனமுற்ற நபர்களின் (சம வாய்ப்புகள், உரிமைகள் பாதுகாப்பு மற்றும் முழுமையாக்கம்) சட்டத்தின் 2 ஆம் பிரிவு (களின்) கூறில் அதற்கு குறித்தளிக்கப்பட்டுள்ள அதே பொருளினை உடையதாகும்;

(ஊ) “வளாகம்” என்பது, தொழில் பயன்பாட்டிற்கு அல்லாத குடியிருப்பதற்கான அல்லது வணிகத்திற்கான அல்லது கல்வி பயன்பாட்டிற்கான கட்டடம் எதுவும் அல்லது கட்டடத்தின் பகுதி எதுவும் என்று பொருள்படும்; மற்றும்

(i) அத்தகைய கட்டடத்தை அல்லது கட்டடத்தின் பகுதியை ஒட்டியுள்ள தோட்டம், மனைகள், புறவீடு, எவையேனும் இருப்பின், அவற்றை,

(ii) அதனுடைய அதிகமான நலப்பயன்களை அனுபவிப்பதற்காக அத்தகைய கட்டடம் அல்லது கட்டடத்தின் பகுதி எதிலும் பொறுத்தப்பட்டுள்ள எதனையும், உள்ளடக்கும், ஆனால், உணவகம், தங்கும் விடுதி, தர்மசாலை, வழிபோக்கர் விடுதி அல்லது அதுபோன்றவற்றை உள்ளடக்காது.

(எ) “வகுத்துரைக்கப்பட்ட என்பது, இந்தச்சட்டத்தின்படியான விதிகளில் வகுத்துரைக்கப்பட்ட என்று பொருள்படும்; (ஏ) சொத்து மேலாளர்” என்பது, வளாகத்தினை மேலாண்மை செய்வதற்கு நிலஉரிமையாளரால் பணிக்கமர்த்தப் பட்டுயிருக்கிற நபர் அல்லது நிறுவனம் ஒன்றையும் என்றும் மற்றும் வாடகைதாரருடனான தம்முடைய நடவடிக்கைகளுக்காக நில உரிமையாளரின் பிரதிநிதித்துவம் செய்கிற நபர் என்றும் பொருள்படும்.

(ஐ) “வாடகை அதிகாரி” என்பது, 37 ஆம் பிரிவின்படி நியமிக்கப்பட்ட அலுவலர் என்றும் பொருள்படும்.

(ஓ) “வாடகை நீதிமன்றம்” என்பது, 30 ஆம் பிரிவின்படி அமைக்கப்பட்ட வாடகை நீதிமன்றம் என்று பொருள்படும்.

(ஔ) “செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை” என்பது, 8 ஆம் பிரிவின்படியான வாடகை என்று பொருள்படும்.

(ஐஎ) வாடகை தீர்ப்பாயம் என்பது 39 –வது பிரிவின் கீழ் அமைக்கப்பட்ட வாடகை தீர்ப்பாயம் என்பதாகும்.

(க) “இணைப்புப்பட்டியல்” என்பது, இந்தச்சட்டத்துடன் இணைக்கப்பட்ட இணைப்புப்பட்டியல் என்ற பொருள்படும்.

(ங) “வாடகைதாரர்” என்பது, வளாகம் எதனின் வாடகை அல்லது ஆனால் வெளிப்படையான அல்லது உட்கிடையான ஒப்பந்தத்திற்காக வளாகம் எதற்காகவும் எவரால் அல்லது எவர்சார்பாக அல்லது எந்த நபர் சார்பாக வாடகை செலுத்தப்படுகிறதோ அல்லது செலுத்தப்படக் கூடியதாயிருக்கிறதோ, அந்த நபர் என்று பொருள்படும் மற்றும் உள்வாடகைதாரராக வளாகத்தில் குடியிருந்துவரும் நபர் எவரையும் உள்ளடக்கும் மற்றும் இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத்திற்கு முன்பாயினும் பின்பாயினும் தம்முடைய குத்தகை உரிமையை முடிவுற்றபின்பும் தொடர்ந்து இருக்கும் நபர் எவரையும் கூட உள்ளடக்கும். ஆனால் காலி செய்வதற்கான ஆணை அல்லது தீர்ப்பாணை எதுவும் அந்த நபருக்கு எதிராக பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளதோ அந்த நபர் எவரையும் உள்ளடக்காது;

(ச) “நகர்புறப்பகுதி” என்பது, மாநகராட்சி மன்றம் அல்லது நகராட்சி மன்றம் அல்லது வளர்ச்சி அதிகார அமைப்பு அல்லது நகர் ஊராட்சி அல்லது பாலையக்குழு அல்லது குடியியல் பகுதி குழு அல்லது நேர்வுக்கேற்ப அத்தகைய பிற குழுமம் எதனின் அதிகார வரம்பிற்குள் வருகிற பகுதிகள் என்று பொருள்படும்.

இந்தச் சட்டத்தில் உள்ள எதுவும் பொருந்தாதவை :

(அ) மைய அல்லது மாநில அல்லது ஒன்றியத்து ஆட்சி நிலவரை அரசால் அல்லது உள்ளாட்சி அதிகார அமைப்பால் அல்லது அரசு நிறுவனத்தினால், அல்லது சட்டப்படியான குழுமத்தினால் அல்லது பாலையக்குழுவினால் சொந்தமாக கொள்ளப்பட்ட அல்லது உருவாக்கப்பட்ட வளாகங்கள் எவற்றிற்கும்;

(ஆ) ஒரு நிறுவனம், பல்கலைக்கழகம் அல்லது அமைப்புக்கு சொந்தமானதும் தன்னுடைய பணியாளருக்கு பணி ஒப்பந்தத்தின் ஒரு பகுதியாக வாடகைக்கு விட்டுள்ளதான வளாகங்கள் எவற்றிற்கும்;

(இ) அரசால் அறிவிக்கையின் வாயிலாக குறித்துரைக்கப்படலாகும் சமய மற்றும் அறநிலையங்களுக்குச் சொந்தமான வளாகங்கள் எவற்றிற்கும்;

இந்தச் சட்டம்  
பொருந்தாத  
சில  
வளாகங்கள்.



1995 ஆம் ஆண்டு 43-வது மைய அரசுச் சட்டம்.

(ஈ) 1995 ஆம் ஆண்டு வக்பு சட்டத்தின்படி (Waqf Act) பதிவு செய்யப்பட்ட வக்புகளுக்குச் சொந்தமான அல்லது இந்திய பொறுப்புக்கட்டளைச் சட்டத்தின்படி பதிவு செய்யப்பட்ட பொறுப்புக்கட்டளைக்குச் சொந்தமான வளாகங்கள் எவற்றிற்கும்:

1882 ஆம் ஆண்டு ஒப்பந்தச் சட்டம் II.

(உ) அரசால் பொதுநலன் கருதி அறிவிக்கை வாயிலாக குறிப்பாக விலக்களிக்கப்பட்ட பிறகட்டடம் எதற்கும் அல்லது கட்டடங்களின் வகை எதற்கும் பொருந்துதலாகாது.

வரம்புரை: ஆனால், மேலே உள்ள (1) ஆம் உட்பிரிவின் (அ) கூறு முதல் (ஈ) வரையிலான கூறின் கீழ் வரும் வளாகங்களின் சொந்தக்காரர் எவரும் விரும்புகிற இந்தச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளின்படி.

முறைப்படுத்துபடுவதற்கு, அவர்களால் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட குத்தகை உரிமை உடன்பாடு, இந்தச் சட்டத்தின் 4 ஆம் பிரிவின் படி குத்தகை உரிமை உடன்பாட்டின் தகவலை அளிக்கும் சமயத்தில் அவ்வாறு செய்வதற்கான தம்முடைய விருப்பத்தை வாடகை அதிகாரிக்கு தெரிவிக்கலாம்.

## அத்தியாயம்-II

### குத்தகை உரிமை

(1) இந்தச் சட்டத்தில், அல்லது அப்போதைக்கு நடைமுறையில் உள்ள பிறசட்டம் எதிலும் என்ன அடங்கியிருந்த போதிலும், நபர் எவரும், இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத்திற்கு பின்பு, எழுத்துவடிவிலான உடன்பாட்டின்படி அல்லாமல் வளாகம் எதனையும் வாடகைக்குவிடுதலோ அல்லது வாடகைக்கு எடுத்தலோ ஆகாது மற்றும் முதலாம் இணைப்புப் பட்டியலில் குறித்திணைக்கப்பட்ட படிவத்தில் நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் கூட்டாக வாடகை அதிகாரிக்கு தெரிவித்தல் ஆகாது.

குத்தகை உரிமை உடன்பாடு.

(2) இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத்திற்கு முன்பு உருவாக்கப்பட்ட குத்தகை உரிமை தொடர்பாக:-

(அ) எழுத்து வடிவிலான உடன்பாடு ஏற்கனவே எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டுள்ளவிடத்து, வாடகை அதிகாரிக்குத் தெரிவிக்கப்படுதல் வேண்டும்;

(ஆ) எழுத்து வடிவிலான உடன்பாடு எதுவும், எழுதிக் கொடுக்கப்படாதவிடத்து, நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் குத்தகை உரிமை குறித்து எழுத்து வடிவிலான உடன்பாடு எழுதிக் கொடுத்தல் வேண்டும் மற்றும் முதலாம் இணைப்பட்டியலில் குறித்துரைக்கப்பட்ட படிவத்தில் வாடகை அதிகாரிக்குத் தெரிவித்தல் வேண்டும்.வரம்புரை: ஆனால் நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் (அ) கூறின் படி குத்தகை உரிமை உடன்பாட்டின் நகலை கூட்டாக முன்னட கவறுகிறவிடத்து அல்லது (ஆ) கூறின்படி நிறைவேற்ற தவறுகிறவிடத்து அத்தகைய நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் அத்தகைய குத்தகை உரிமை குறித்த விவரங்களை தனியாக தாக்கல் செய்தல் வேண்டும்.

3. (1) ஆம் உட்பிரிவில் கட்டப்பட்ட அல்லது (2) ஆம் உட்பிரிவின்படி நிறைவேற்றப்படுவதற்கு வேண்டுறுத்தப்பட்ட உடன்பாடு ஒவ்வொன்றும், வகுத்துரைக்கப்படலாகும் முறையில் இருத்தல் வேண்டும். மற்றும் அத்தகைய காலத்திற்குள்ளும் நிறைவேற்றப்படுதல் வேண்டும்.

4. வாடகை அதிகாரி, குத்தகை உரிமை உடன்பாடு குறித்த அத்தகைய தகவலைப் பெற்றபின்பு உடன்பாட்டை பதிவு செய்தல் வேண்டும் மற்றும் தரப்பினர்களுக்கு பதிவு எண்ணை அளித்தல் வேண்டும்.

5. (1) மற்றும் (2) ஆம் உட்பிரிவின் படி அளிக்கப்பட்ட தகவல், குத்தகை தொடர்பான பொருண்மைகள், அது தொடர்பான பொருட்பாடுகள் சான்றாக எடுத்துக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும். உடன்பாட்டில் விவர உரை இல்லாதிருக்கையில் நீதிமன்றம் எதிலும் பொருளாமைகுறித்த சான்றாக பெறப்படுதல் ஆகாது.

6. வாடகை அதிகாரி, (4) ஆம் உட்பிரிவின் படி வழங்கப்பட்ட பதிவு எண்ணுடன் சேர்த்து குத்தகை உரிமைகள் அனைத்தின் விவரங்களை வகுத்துரைக்கப்பட்ட படிவத்திலும் முறையிலும் பதிவு எண் ஒதுக்கப்பட்டதிலிருந்து பதினைந்து நாட்களுக்குள் அதன் இணையதளத்தில் பதிவேற்றம் செய்தல் வேண்டும்.

குத்தகையரிமைக்  
கால அளவு.

5. (1) இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத்திற்குப் பின்பு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட குத்தகையரிமைகள் அனைத்தும், நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாருக்குமிடையே ஒத்துக்கொள்ளப்பட்டவாறான மற்றும் குத்தகையரிமை உடன்பாட்டில் குறித்துரைக்கப்பட்ட வாறான கால அளவாக இருக்கும்.

(2) வாடகைதாரர், குத்தகை உரிமை கால அளவு முடிவடைவதற்கு முன்பு, குத்தகை உரிமை உடன்பாட்டில் ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட கால அளவிற்குள் குத்தகை உரிமை புதுப்பிப்பதற்காக அல்லது நீட்டிப்பதற்காக நில உரிமையாளரை அணுகலாம் மற்றும் நில உரிமையாளர் ஒத்துக்கொள்வாரானால் பரஸ்பரம் ஒத்துக்கொள்ளுகிற வரையுரை மற்றும் வரைக்கட்டுகளின் பேரில் நில உரிமையாளருடன் புதிய குத்தகை உடன்பாட்டை செய்து கொள்ளலாம்.

(3) குறிப்பிட்ட காலத்திற்கான குத்தகை உரிமை முடிவடையுமானால் மற்றும் அத்தகைய குத்தகை உரிமை காலத்தின் முடிவில் வாடகைதாரரால் புதுப்பிக்கப்படாது இருக்குமானால் அல்லது அவர் அந்த வளாகத்தை காலிசெய்யாது இருப்பாரேயானால் குத்தகை உரிமை முடிவற்ற குத்தகை உரிமை உடன்பாட்டில் இருக்கிற அதே வரையுரைகள் மற்றும் வரைக்கட்டுகளின்பேரில் அதிகப்பட்சம் ஆறு மாதங்கள் கால அளவுகள் வாய்மொழியின் அடிப்படையில் புதுப்பிக்கப்பட்டதாகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

குத்தகை  
உரிமையின்  
வாரிசுரிமை.

6. (1) (2) ஆம் உட்பிரிவு வகை செய்யப்பட்டவாறல்லாமல் குத்தகை உரிமையாளரது வாடகைதாரர் மரணமடைந்த பின்பு உடனடியாக அற்றுப்போகும்.

(2) வாடகைதாரர் மரணம் அடையுங்கால், குடியிருப்பு மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத வளாகத்தின் குத்தகையரிமை பின்வரும் வரிசை முறையில் தன்னுடைய வாரிசுதார்களுக்கு, குத்தகை உரிமை எஞ்சிய காலத்திற்கு உரிமைமாற்றிக் கொடுத்தல் வேண்டும்:-

- (அ) வாழ்க்கைத் துணை,
- (ஆ) மகன்கள்/ திருமணமாகாத மகன்கள்,
- (இ) பெற்றோர்
- (ஈ) இறந்துபோன மகனின் விதவை மருமகள்.

வரம்புரை:- ஆனால் இறந்துபோன வாடகைதாரருடன் அவர் இறக்கும்வரையில் அந்த வளாகத்தில் வழக்கமாக குடியிருந்து வருபவராக அல்லது அதில் பணியாற்றி வருபவராக இருந்துயிருப்பாரேயானால்.

உள்வாடகையின்  
பேரில்  
கட்டுப்பாடு.

7. (1) இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத்திற்குப்பின்பு வாடகைதாரர் எவரும் நில உரிமையாளரின் எழுத்துவடிவிலான முன் அனுமதியில்லாமல் (அ) வாடகைதாரர் என்ற முறையில் அவர் கைவசம் வைத்து வரும் வளாகம் முழுவதையும் அதன் பகுதியை உள்வாடகைக்கு விடுதல் ஆகாது;

(ஆ) குத்தகை உரிமை உடன்பாட்டில் அதன்பகுதி எதிலும் உள்ள தம்முடைய உரிமைகளை உரிமை மாற்றம் செய்தலோ அல்லது குறித்தளித்தலோ ஆகாது. (2) மேலே உள்ள (1) ஆம் உட்பிரிவின்படி வளாகங்கள் உள் வாடகைக்கு விடப்படுகிறவிடத்து தொடக்கத்திற்குள், தொடக்கத்தேதியை அல்லது நேர்வுக்கேற்ப உள் குத்தகை உரிமை முடிவு தேதியை ஒருமாதத்திற்குள் நில உரிமையாளருக்கு வாடகைதாரர் அறிவித்தல் வேண்டும்.

### அத்தியாயம்-III

#### வாடகை

செலுத்தப்பட  
வேண்டிய  
வாடகை.

8. வளாகம் தொடர்பாக செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை:-

(அ) இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத்திற்கு பின்பு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட புதிய குத்தகை உரிமைகளைப் பொறுத்தவரை, குத்தகை உரிமையின் தொடக்கத்தில் நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட வாடகையாக இருத்தல் வேண்டும்.

(ஆ) இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத்திற்கு முன்பு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட குத்தகை உரிமைகளைப் பொறுத்தவரை, இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத்திலிருந்து பன்னிரண்டு மாதங்கள்

முடிவுற்ற பின்பு, மேலே உள்ள 8 ஆம் பிரிவில் (அ) உட்பிரிவின்படி செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகையாக இருத்தல் வேண்டும். மற்றும்:-

(i) நில உரிமையாளர் தேவைப்படுமானால் வாடகைதாரருக்கு வாடகையின் மாற்றம் குறித்து மேற்கொள்ள பன்னிரண்டு மாதங்கள் முடிவடைவதற்கு முன் தெரிவித்தல் வேண்டும்.

(ii) மேலே உள்ள 8 ஆம் பிரிவின் (அ) உட்பிரிவின் படி செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகையின்பேரில், நில உரிமையாளருக்கும் வாடகை தாரருக்கும் இடையே உடன்பாடு இல்லாதிருக்கையில், 21 ஆம் பிரிவின் (2) உட்பிரிவின் (அ) கூறின்படி குத்தகை உரிமையை முடிவுறுத்துவதற்கு நிலஉரிமையாளர் தெரிவுடைமையுடையவராவார்.

9. (1) நில உரிமையாளருக்கும், வாடகைதாரருக்கும் இடையேயான வாடகையை மாற்றியமைத்தல் குத்தகை உரிமை உடன்பாட்டில் வகுக்கப்பட்ட வரையரையின்படி இருத்தல் வேண்டும்.

வாடகையை மாற்றியமைத்தல்

(2) உடன்பாட்டில் ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட வாறல்லாமல், நில உரிமையாளர், மாற்றமைக்கப்பட்ட வாடகை கொடுபட வேண்டியதாவதற்கு முன்பு எழுத்துவடிவிலான மூன்று மாத அறிவிப்பு கொடுத்தல் வேண்டும்.

(3) (2) ஆம் உட்பிரிவின்படி கருதப்பட்ட வாடகை அதிகரிப்புக்கான அறிவிப்பு கொடுக்கப்பட்டுள்ள வாடகைதான் குத்தகை உரிமை முடிவுற்றதை பற்றிய அறிவிப்பை நில உரிமையாளருக்கு கொடுக்கத் தவறுவாறானால், வாடகைதாரர், நில உரிமையாளரால் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள, வாடகை அதிகரிப்பு எவ்வளவுயாயினும் ஒத்துக்கொள்ளப்பட்டதாகக் கருதப்படுதல் வேண்டும்.

(4) அந்த வளாகம் நிர்ணயிக்கப்பட்ட கால அளவிற்கு வாடகைக்கு விடப்பட்டிருக்கும் நேர்வில் அதிகரிக்கப்பட்ட தொகை அல்லது அதிகரிப்பதற்கான செயல்முறை வெளிப்படையாக குத்தகை உரிமை உடன்பாட்டில் வகுக்கப்பட்டிருந்தாலன்றி, குத்தகை உரிமை கால அளவின் நடப்பின்போது வாடகை அதிகரிக்கப்படலாகாது.

(5) வாடகைதாரர் எவரும், நேரடியாகவோ அல்லது மறைமுகமாகவோ வாடகைதாரரிடம் நில உரிமையாளரால் வசூலிக்கப்படும் வாடகை அல்லது விகிதப்படியான வாடகைக்கு அதிகப்படியான வாடகைக்கு வளாகம் முழுவதையும் அல்லது அதன் பகுதியை உள் வாடகைக்கு விடுதலோ குறித்தளிக்கப்படுதலோ ஆகாது.

(6) நில உரிமையாளர், குத்தகையுரிமை தொடக்கத்திற்குப்பின்பு மற்றும் 15 ஆம் பிரிவின்படி செய்யப்படுவதற்கு தேவையான பழுதுபார்த்தலை உள்ளடக்காகது வாடகைதாரரால் குடியிருந்து வரும் வளாகத்தில் மேம்பாடு, கூடுதல் சேர்க்கை, கட்டுமானம் மாற்றத்தின்பொருட்டு செய்ய நேர்ந்த செலவினங்கள் குறித்து வாடகைதாரருடன் உடன்பாடு செய்திருக்குமிடத்து அந்த நில உரிமையாளர் பழுதுபார்க்கும் பணி தொடங்குவதற்கு முன்பு நில உரிமையாளர்களுக்கும் வாடகைதாரருக்குமிடையே ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட தொகையாக வளாகத்தின் வாடகையை அதிகரிக்கலாம் மற்றும் அத்தகைய வாடகை அதிகரிப்பானது, பழுதுபார்ப்புப்பணி முடிவடைந்த பின்பு ஒரு மாதத்திலிருந்து செயற்படுத்தத்தக்கதாகும்.

(7) வளாகத்தின் வாடகை ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட பின்பு அல்லது நிர்ணயிக்கப்பட்ட பின்பு, வளாகத்தில் இடவசதி அல்லது வீட்டுவசதிப் பணிகளில் குறைவு அல்லது குறைத்தல் அல்லது இடப்பாடு ஏற்படுமிடத்து, வாடகைதாரர், வாடகைக் குறைக்கும்படிக்கோரலாம் மற்றும் முரண்பாடு ஏற்படும் நேர்வில், வாடகை அதிகாரியை அணுகலாம்.

(8) நில உரிமையாளர், குத்தகையுரிமையின் தொடக்கத்தில் வளாகத்தை அல்லது வீட்டுவசதிப் பணிகளை மீண்டும் ஒப்படைக்கலாம் அல்லது வாடகைக் குறைப்பிற்கு ஒத்துக்கொள்ளலாம்.

10. வாடகை அதிகாரி, நில உரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரரால் செய்யப்படும் விண்ணப்பத்தின் பேரில், வாடகைதாரரால் செலுத்தப்படவேண்டிய பிற கட்டணங்களை நிர்ணயித்தல் அல்லது மாற்றியமைத்தல் வேண்டும் மற்றும் மாற்றியமைக்கப்பட்ட வாடகை எந்தத் தேதியிலிருந்து செலுத்தப்பட வேண்டியதாகுமோ அந்த தேதியையும்கூட நிர்ணயித்தல் வேண்டும்.

11. (1) உடன்பாட்டிற்கு முரணாக இருப்பது பிணைய வைப்பீடு நீங்கலாக, மாதாந்திர வாடகையின் மூன்று மடங்கிற்கு மேற்பட்ட தொகையை பிணைய வைப்பீடாக வசூலித்தல் சட்ட முரணானதாகும்.(2) பிணைய வைப்பீடு வாடகைதாரரின் கடப்பாட எதனையும் உரியவாறு

வாடகையை நிர்ணயிப்பதற்கு அல்லது மாற்றியமைப்பதற்கான வாடகை பிணைய வைப்பீடு.

கழித்தப்பின்பு வளாகத்தை காலிசெய்த பின்பு ஒரு மாதத்திற்குள் வாடகைதாரருக்கு திருப்பி அளித்தல் வேண்டும்.

### அத்தியாயம் IV

#### நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரரின் கடமைப் பொறுப்புகள்

வாடகைதாரர் அளிக்கப்பட வேண்டிய உடன்பாடு.

12. குத்தகை உரிமை உடன்பாட்டில் நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் இருவரும் கையொப்பமிட்ட பின்பு, நில உரிமையாளர், வகுத்துரைக்கப்படலாகும் முறையில் அவர்களால் கையொப்பமிடப்பட்டுயிருக்கிற உடன்பாட்டில் பதினைந்து நாட்களுக்குள் வாடகைதாரர்களுக்கு கையொப்பமிட்ட மற்றும் பதிவு செய்யப்பட்ட உடன்பாட்டின் மூலப்படி ஒன்று அளிக்கப்படுதல் வேண்டும்.

செலுத்தப்பட்ட வாடகைக்காக வழங்கப்பட வேண்டிய ரசீது.

13. (1) குத்தகை உரிமை உடன்பாட்டில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட கால அளவிற்குள், செலுத்தப்படவேண்டிய வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை வாடகைதாரர் ஒவ்வொருவரும் செலுத்துதல் வேண்டும்.

(2) தம்முடைய நில உரிமையாளருக்கு செலுத்தப்படுகிற வாடகை அல்லது பிற கட்டணங்களை செலுத்துகிற அல்லது அத்தகைய வாடகை அல்லது பிற தண்டங்கள் பொறுத்த முன்பணம் செலுத்துகிற வாடகைதாரர் ஒவ்வொருவரும், ஒப்புக்கொண்டு, நில உரிமையாளர் அல்லது தம்முடைய சொத்தின் மேலாளரிடமிருந்து, தாம் தொகையை செலுத்தியதற்குரிய எழுத்து வடிவிலானதும் நில உரிமையாளர் அல்லது சொத்து மேலாளரால் கையொப்பமிடப்பட்டதுமான ரசீதை உடனடியாக பெறுவதற்கு உரிமையுடையவராவார்.

வாடகை அலுவலரிடம் வாடகையை வைப்பீடு செய்தல்.

14. (1) நில உரிமையாளர், செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை ஏற்றுக்கொள்ளாதவிடத்து அல்லது இரசீது அளிக்க மறுக்கிறவிடத்து வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்கள் நில உரிமையாளருக்கு அஞ்சல் பணவிடை மூலம் அல்லது வகுத்துரைக்கப்படலாகும் பிற முறை எதன்மூலமும் தொடர்ச்சியாக இரண்டு மாதங்களுக்கு அனுப்புதல் வேண்டும். மற்றும் நில உரிமையாளர் மேற்சொன்ன கால அளவிற்குள் வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை ஏற்றுக்கொள்ளாததுபிரிப்பாரானால் அப்போது, வாடகைதாரர் வாடகை அலுவலரிடம் அதனை வைப்பீடு செய்தல் வேண்டும்.

(2) செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை எந்த நபர் அல்லது நபர்களிடம் செலுத்தப்பட வேண்டியது குறித்து, உண்மையான ஐயப்பாடு ஏற்படுகிறவிடத்தெல்லாம் வாடகைதாரர் அத்தகைய வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை வாடகை அலுவலரிடம் வைப்பீடு செய்தல் வேண்டும்.

(3) வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை வைப்பீடு செய்வதன்பேரில், வாடகை அலுவலர், வழக்கின் விசாரணை செய்து வாக்கின் பொருண்மைகளின் அடிப்படையில் ஆணை பிறப்பித்தல் வேண்டும்.

(4) (1)ஆம் உட்பிரிவின் அல்லது நேர்வுக்கேற்ப (2)ஆம் உட்பிரிவின்படி வைப்பீடு செய்யப்பட்ட வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை பெறுதலானது, சரியான வாடகையை அல்லது பெறுகின்ற நபர் அல்லது வாடகைதாரரால் உரைக்கப்பட்ட பிற பொருண்மை எதனையும் அவருக்கு எதிராக ஏற்றுக்கொள்ளாததாகாது. (5) பணத்தை பெறுவதற்கு உரிமையுடைய நபர் எவராலும் ஐந்தாண்டுகளுக்கு பெறப்படாமல் வாடகை மற்றும் கட்டணங்கள் எவையும் அரசுக்கு தண்டமிழப்பாக சேர்த்தல் வேண்டும்.

சொத்தினை பழுதுபார்த்தல் மற்றும் பராமரித்தல்.

15. (1) எழுத்துவடிவிலான ஒப்பந்தம் எதுவும், முரணாக இருந்தபோதிலும், நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் வழக்கமான தேய்வும், தொய்வும் இல்லாமல், குத்தகையுரிமையின் தொடக்கத்தில் இருந்தவாறு நல்ல நிலைமையில் வளாகத்தை வைத்து வருவதற்கு கட்டுப்பட்டவராவார். மற்றும் இரண்டாம் இணைப்பு பட்டியலில் குறித்துரைக்கப்பட்ட தொடர்புடைய பழுதுபார்ப்பு மற்றும் பராமரிப்புக்கு பொறுப்புடையவராவார்.

(2) வாடகைதாரர்களுக்கிடையே அல்லது நில உரிமையாளருடன் பொது வசதிகளுக்கான செலவுகளை பகிர்ந்துகொள்ளும் நேர்வில் ஒவ்வொரு வாடகைதாரர் மற்றும் நில உரிமையாளரின் தொடர்புடைய பொறுப்புரிமைகள் குத்தகை உடன்பாட்டில் குறித்துரைத்தல் வேண்டும்.

(3) குறிப்பிடப்பட்ட அல்லது ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட பழுதுபார்ப்புகள் செய்வதற்கு வாடகைதாரர் மறுக்கும் நேர்வில், நில உரிமையாளர் பழுதுபார்ப்புகளை செய்து முடித்து அதற்கான தொகையை பிணைய வைப்பீட்டில் இருந்து கழித்தல் வேண்டும்.

(4) நில உரிமையாளர் குறிப்பிடப்பட்ட அல்லது ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட பழுதுபார்ப்புகள் செய்வதற்கு மறுக்கும் நேர்வில் வாடகைதாரர் அந்த பணியை செய்து முடித்து அதற்கான தொகையை மாதவாடகையில் கழித்தல் வேண்டும். வரம்புரை: ஆனால், நேர்வு எதிலும் ஒரு மாத வாடகையிலிருந்து கழிக்கப்படும் தொகை ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட ஒரு மாத வாடகையில் ஐம்பது விழுக்காட்டிற்கு மேற்படுதலாகாது.

(5) அந்த வளாகம் குடியிருக்க பழுதுபார்ப்பு செய்யப்படாமல் தகுதியில்லாததாக இருக்கும் நேர்வில், மற்றும் நில உரிமையாளர் தேவைப்படும் பழுதுபார்ப்புகளை செய்ய மறுக்கும் நேர்வில், வாடகைதாரர் எழுத்துவடிவில் பழுதுபார்ப்புகளை செய்யுமாறு கோரிய பின்பு வாடகைதாரர் நில உரிமையாளருக்கு எழுத்து வடிவிலான பதினைந்து நாட்கள் அறிவிப்பு கொடுத்த பின்பு அல்லது வாடகை அதிகாரியை அணுகிய பின்பு அந்த வளாகத்தில் இருந்து செல்வதற்கு உரிமையுடையவராவார்.

**16.** குடியிருக்கும் காலத்தில் குடியிருப்பாளரால் செய்ய வேண்டியவை.

(அ) குத்தகையுரிமையின்போது வாடகைதாரர் வேண்டுமென்றே அல்லது அசட்டையா வளாகத்திற்கு சேதப்படுத்துதல் அல்லது அத்தகைய சேதத்தை அனுமதித்தல் ஆகாது.

(ஆ) இயன்றளவு விரைவில் சேதம் எதனையும் நில உரிமையாளருக்கு தெரிவித்தல் வேண்டும்.

(இ) வளாகங்களின் பராமரிப்பினை நியாயமான கவனத்தில் எடுத்துக் கொள்ளுதல் வேண்டும் மற்றும் குத்தகை உரிமை காலத்தில் அதனுடைய நிலைமைகள் குறித்து நியாயமாக வசிக்க கூடியவாறு வைத்து வருதல் மற்றும் இயல்பான குடியிருக்கும் நிலையில் வைத்து வருதல் வேண்டும்.

**17.** (1) ஒரு நில உரிமையாளரோ அல்லது சொத்தினை மேலாண்மை செய்பவரோ வளாகங்களில் நுழையும்போது பின்வரும் சூழ்நிலைகளில் நுழையும் நேரத்திற்கு முன்பு குறைந்தது இருபத்து நான்கு மணி நேரம் அறிவிப்பு ஒன்று எழுத்து வடிவில் கொடுத்தின்படி நுழையலாம்;

(a) வளாகங்களில் பழுதுபார்ப்பதிலோ மாற்றியமைப்போ செய்வதற்கு அல்லது வேலை செய்வதற்கு அல்லது செய்து பெறுவதற்கு;

(b) வளாகமானது குடியிருக்கும் நிலையில் உள்ளதா என்பது தீர்மானிக்கும் நோக்கத்திற்காக வளாகத்தை ஆய்வு செய்வதற்கு;

(c) வாடகையுரிமை உடன்பாட்டில் எடுத்துரைக்கப்பட்டவாறு நுழைவதற்கான பிற தருவான காரணம் எதற்காகவும்

(2) எழுத்து மூலமான அறிவிப்பானது நுழைவதற்கான காரணம், நாள் மற்றும் முற்பகல் 7.00 மணிக்கும் பிற்பகல் 8.00 மணிக்கும் இடையே நுழையும் நேரம் ஆகியவற்றை குறித்துரைக்கும்.

**18.** நில உரிமையாளர் சொத்து மேலாளர் ஒருவரை ஊதியத்திற்கு கொண்டிருக்கும் நேர்வில், நில உரிமையாளர் பின்வரும் தகவலை வாடகைதாரருக்கு வழங்கவேண்டும்.

(a) சொத்து மேலாளரின் பெயர்

(b) அவர் நில உரிமையாளரின் முகவர் என்பதற்கும் நில உரிமையாளரால் வேலைக்கு அமர்த்தப்பட்டுள்ளார் என்பதற்குமான மெய்ப்பு.

(c) சொத்து மேலாளர் ஒரு நிறுவனமாக இருக்குமானால், நிறுவனத்தின் பெயர், குத்தகையுரிமை உடன்பாடு முதலானவை தொடர்புகொள்ளப்பட வேண்டிய பணியாளர்.

**19.** சொத்து மேலாளரின் செயற்பணிகள் பின்வருவனவற்றை உள்ளடக்கும்.

(a) பற்றுச்சீட்டின் பெயரில் வாடகை வசூலித்தல்;

(b) நில உரிமையாளர் சார்பாக இன்றியமையாத பழுதுபார்ப்புகள் செய்து பெறுதல்;

(c) அவ்வப்போது வளாகங்களை ஆய்வு செய்தல்;

(d) வாடகைதாரர்களுக்கு வழங்கப்படும் அறிவிப்புகள்.

வாடகைதாரர்  
வளாகத்தை  
பராமரித்து  
வருதல்.

அறிவிப்பு  
கொடுத்து  
நுழைதல்.

சொத்தினை  
மேலாண்மை  
செய்பவர்  
பற்றிய தகவல்.

சொத்து  
மேலாளரின்  
பங்கும்  
பொறுப்புகளும்.



- (i) வளாகங்களை முறையாக பராமரித்தல்;
- (ii) வாடகை கொடுப்பதில் தாமதம்;
- (iii) வாடகை திருத்தியமைத்தல்;
- (iv) வளாகங்களை காலி செய்தல்;
- (v) வாடகை உரிமையை புதுப்பித்தல்

(e) வாடகைதாரர்களுக்கும் மற்றும் நில உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர்கள் இடையிலான பூசல்களை தீர்த்துவைப்பதில் உதவுதல்

(f) குத்தகையுரிமை தொடர்பாக பிற்பொருப்பாடுகள் எனலாம்இன்றியமையான வழங்குகையை அல்லது சேவையை துண்டித்தல் அல்லது நிறுத்திவைத்தல்.

**20. (1)** நில உரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரர் எவரும் தாமதவோ அல்லது நபர் எவர் மூலமாகவோ, வாடகைதாரராகவோ அல்லது நில உரிமையாளராகவோ குடியிருக்கும் வளாகங்களில் இன்றியமையா வழங்குகையை எதனையும் துண்டித்தலோ அல்லது நிறுத்திவைத்தலோ ஆகாது.

(2) (1)ஆம் உட்பிரிவில் வகைமுறைகளை மீறும் நேர்விலும் வாடகைதாரர் அல்லது நேர்விற்கேற்ப உரிமையாளரின் விண்ணப்பத்தின் பெயரில், வாடகை அதிகாரி அந்தப் பொருட்பாட்டை விசாரித்த பின்பு (3)-ஆம் உட்பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள விசாரணை முடிவடையும் வரையில் இன்றியமையா சேவைகள் வழங்குவதை மீட்டளிப்பதற்கு பணிப்புரை கொடுத்து இடைக்கால ஆணை ஒன்றை பிறப்பிக்கலாம்.

(3) குத்தகை அதிகாரி, நில உரிமையாளர்களோ அல்லது நேர்விற்கேற்ப வாடகைதாரராலோ செய்யப்பட்ட விண்ணப்பத்தின் மீது விசாரணை ஒன்றை நடத்தி அத்தகைய விண்ணப்பம் முன்னிடப்பட்டதிலிருந்து ஒரு மாதத்திற்குள் விசாரணையை முடித்தல் வேண்டும்.

(4) வாடகை அதிகாரி, இன்றியமையா வழங்குகையை துண்டித்ததற்கு அல்லது நிறுத்திவைத்தலுக்கு பொறுப்புடைய நபர் மீது தண்டம் ஒன்று கூட விதிக்கலாம், அது வகுத்துறைக்கப்படலாகும் இழப்பு அல்லது சேதத்தின் தொகையளவுக்கு நீட்டிக்கலாம்.

(5) வாடகை அதிகாரி அந்த விண்ணப்பம் அற்பமாகவோ அலைக்கழிப்பதாகவோ செய்யப்பட்டது என்று காணும்மாயின் நிலஉரிமையாளருக்கு அல்லது வாடகைதாரருக்கு சரியீடு வழங்கப்படவும் பணிக்கலாம்.

விளக்கம்:- இந்தப்பிரிவின் நோக்கத்திற்காக இன்றியமையா பணிகள் என்பது இன்றியமையா சேவைகள் என்பது குடிநீர் வழங்கல், மின்சாரம், செல்லும் வழியில் விளக்குகள், மின்தூக்கிகள், மற்றும் படிக்கட்டுகள், பாதுகாப்பு, வண்டி நிறுத்தங்கள், தகவல் இணைப்புகள் மற்றும் துப்புரவு பணிகள் முதலானவை உள்ளடக்கும்.

## அத்தியாயம் V

### வளாகங்கள் நில உரிமையாளரால் மீண்டும் உடமையில் எடுத்துக் கொள்ளுதல்

வளாகங்கள் நில உரிமையாளரால் மீண்டும் உடமையில் எடுத்துக் கொள்ளுதல்.

**21. (1).** வாடகைதாரர் ஒருவர் (2) ஆம் உட்பிரிவின் வகைமுறைகளுக்கு இனங்க அன்று வாடகையுரிமை தொடர்ந்து இருக்கும் போது வெளிப்படுத்தப்படுதல் ஆகாது.

(2) வாடகை நீதிமன்றம், வகுத்துறைக்கப்பட்ட முறையில் அதற்கு செய்யப்படும் விண்ணப்பம் ஒன்றின் பேரில் பின்வரும் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட காரணங்களின் பேரில் வளாகங்களை உடமையில் பெருவதற்காக ஆணை ஒன்றை பிறப்பிக்கலாம், அவையாவன:-

(a) நிலஉரிமையாளரும் வாடகைதாரரும் 8 ஆம் பிரிவின்படி வழங்கத்தக்க வாடகைக்கு ஒத்துக் கொள்ள தவறியிருக்கின்றனர் என்பது;

(b) வாடகைதாரர் 13 ஆம் பிரிவின் (1) ஆம் உட்பிரிவில் குறித்துறைக்கப்பட்டுள்ளவாறு வழங்கத் தங்க வாடகையில் வழங்கத்தக்க பிற கட்டணங்களையும் இரண்டு மாதங்களுக்குள், வாடகை உரிமை உடன்பாட்டில் குறித்து வைக்கப்படலாம் அல்லது நேர்விற்கேற்ப வகுத்துறைக்கப்படலாகும்.

காலதாமதமாக பணம் வழங்களுக்கான வட்டி உள்ளடங்கலாக நிலுவைகளை அத்தகைய வாடகை நிலுவைக்காக கோரிக்கை அத்தகைய வாடகை வழங்கப்பட வேண்டிய பிற கட்டணங்களுக்கான கோரிக்கை அறிவிப்பின் 1882 ஆம் ஆண்டு சொத்து உரிமையாளர் சட்டத்தின் 106 ஆம் பிரிவின் 4 ஆம் பிரிவின் வகை செய்யப்பட்டுள்ள முறையில் நில உரிமையாளர்களால் அலக்கு சார் செய்யப்பட்டிருக்கும் அறிவிப்பிலிருந்து ஒரு மாதத்திற்குள் நிலுவைகளை வழங்கவில்லை என்பதும் வரம்புரையாக: வாடகைதாரர் அவருக்கு சார்புச் செய்யப்படும் அறிவிப்பிலிருந்து ஒரு மாதத்திற்குள் வட்டி உள்ளடங்கலான வாடகை நிலுவைகள் அனைத்தையும் நில உரிமையாளருக்கு வழங்குவரையின் அல்லது வாடகை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்வரையின் வாடகை கொடுக்க தவறியதன் காரணமாக வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான ஆணை எதுவும் பிறப்பிக்கப்படுதல் ஆகாது; மேலும் வரப்பிணையாக— ஒரு முனை தீர்வழி பெற்றதற்கு பிந்தியதாக எந்த ஒரு ஆண்டிலும் தொடர்ச்சியான இரண்டு மாதங்களுக்கு வாடகை கொடுக்க வாடகைதாரர் தவறுவரையின், இந்தத் தீர்வழி மீண்டும் பயன்படுத்துவதற்கில்லை.

(c) இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்க நிலைக்கு பின்பு வாடகைதாரர், நில உரிமையாளரின் எழுத்து மேலான இசைவினை பெறாமல் வளாகம் முழுவதுமாகவோ அல்லது அதன் பகுதி உடமையை விட்டு சென்று இருக்கிறார் என்பது.

(d) வாடகைதாரர் வளாகங்களை தவறாக பயன்படுத்துவதை நிறுத்துக் கொள்ளும்படி நில உரிமையாளரிடம் இருந்து அறிவிப்பு பெற்றபின்பும் அவ்வாறு தொடர்ந்து தவறாக பயன்படுத்தியிருக்கிறார் என்பது விளக்கம்— இந்தக் கூறின் நோக்கத்திற்கு, வளாகங்களை தவறாக பயன்படுத்துதல் என்பது வாடகைதாரரால் கூடுதல் இடத்தை பொதுதொல்லை விளைவிக்கும் வகையில் வளாகங்களை பயன்படுத்துதல் அல்லது சொத்திற்கு சேதம் விளைவித்தல் அல்லது அவர்பயன்படுத்துவது நில உரிமையாளரின் நலனுக்கு குந்தகமாக இருக்கிறது அல்லது ஒழுக்கமல்லாத அல்லது சட்ட விரோதமான நோக்கங்களுக்காக பயன்படுத்தல் என்பது.

(e) வளாகங்களோ அவற்றின் பகுதி எதுவுமோ அந்த வளாகங்களை காலி செய்யாமல் செய்ய இயலாத பழுது பார்ப்புகள் அல்லது கட்டுமானம் அல்லது மறு கட்டுமானம் அல்லது கூடுதல் கட்டுமானங்கள் அல்லது மாற்று அமைத்தல்கள் அல்லது தகர்ப்பு வெரையும் செயல்படுத்துவதற்காக நில உரிமையாளருக்கு தேவைப்படுகிறது என்பது வரம்புரையாக: வாடகைதாரர் அத்தகைய பழுது பார்ப்புகள், மறு கட்டுமானம், கூடுதல் கட்டுமானம், மாற்று அமைத்தல்கள் முதலானவற்றிற்கு பின்பு மீண்டும் செல்வதானது அது நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையேயான பரஸ்பர உடன்பாடு செய்யப்பட்டு இருக்கும் போதும் மற்றும் புதிய வாடகை உரிமை உடன்பாடு வாடகை அதிகாரியிடம் கொடுக்கப்பட்டிருக்கும் போது மட்டுமே அனுமதிக்கப்படும் மேலும் வரம்புரையாக: வாடகைதாரர் மீண்டும் குடியேருதல் ஆகாது வாடகை அதிகாரியிடம் கொடுக்கப்படும் அத்தகைய பரஸ்பர உடன்பாடு இல்லாதிருக்கையிலும் மற்றும் வாடகைதாரர் வாடகை நீதிமன்றத்தின் ஆணைகளின்படி வெளியேற்றப்பட்டு இருக்கும் நேர்விலும் கூட அனுமதிக்கப்படுதல் ஆகாது.

(f) வளாகங்கள் அல்லது அவற்றின் பகுதி எதுவும் தகுதியின் உடைய அதிகார அமைப்பினால் நில பயன்பாட்டை மாற்றத்தின் விளைவாக அதன் பயன்பாட்டை மாற்று தெற்காக பழுது பார்ப்புகள், கட்டுமானம், மறுகட்டுமானம், கூடுதல் கட்டுமானங்கள், மாற்றுயமைத்தல் அல்லது தகர்த்தல் எவற்றையும் நிறைவேற்றுவதற்காக நில உரிமையாளருக்கு தேவைப்படுகிறது என்பது.

(g) குடியிப்பு அல்லது குடியிருப்பில்லாத நோக்கத்திற்காக வாடகைக்கு விடப்பட்டுள்ள வளாகங்கள் நில உரிமையாளருக்கு தனக்கோ அல்லது தம் குடும்ப உறுப்பினர் எவருக்கவுமோ அல்லது அந்த வளாகங்கள் எந்த நபருடைய நல பயனுக்காக வைத்து வரப்படுகின்றனவோ அந்த நபருக்காக நல பயனக்காக குடியிருப்பில்லாத நோக்கங்களுக்குப் பெறுவதற்காக நில உரிமையாளருக்கு தேவைப்படுகிறது மற்றும் நில உரிமையாளரோ அல்லது அத்தகைய நபரோ அந்த நகர பகுதிக்குள் தகுந்த இடவசதி எதுவும் உடமையில் கொண்டிருக்கவில்லை என்பது.

(h) வாடகைதாரர் வெளியேற்றுவதற்கு எழுத்து மூலமாக அறிவிப்புக் கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறார். அந்த அறிவிப்பின் விளைவாக நில உரிமையாளர் அந்த இடவசதியை விற்பனை செய்வதற்கு ஒப்பந்தம் செய்து இருக்கிறார் அல்லது பிற நடவடிக்கை எதுவும் எடுத்திருக்கிறார், அதன் விளைவாக அந்த இடவசதி அவருடைய உடமையில் இல்லாதிருக்குமானால் அவருடைய நலன் கடுமையாக பாதிக்கப்பட கூடும் என்பது.

(3) 2 ஆம் உட்பிரிவின் (e) கூறின்படி வெளியேற்றுவதற்காக நடவடிக்கைகள் எவற்றிலும், நில உரிமையாளர் அதற்கு ஒத்துக் கொள்ளக் கூடியவராக வாடகை நீதிமன்றம், அந்த வளாகங்களில் பகுதி ஒன்றிலிருந்து மட்டுமே வெளியேற அனுமதிக்கலாம்.

குடியிருப்பதற்கான  
உடமையை  
மீண்டும்  
பெறுதல்.

**22. (1)** குடியிருப்பதற்கான உடமையை மீண்டும் பெறுதல் 21 ஆம் பிரிவின் 2 ஆம் உட்பிரிவில் (g) கூறில் குறித்துறைக்கப்பட்டுள்ள காரணத்திற்காக வளாகங்கள் எவற்றின் உடமையை மீண்டும் பெறுவதற்கு ஆணை ஒன்று பிறப்பிக்கப்பட்டுவிடத்து, நில உரிமையாளர், குடியிருப்பு வளாகங்களைப் பொருத்தவரையில் வெளியேற்று ஒரு மாதகால ஆணை ஒன்றுக்கு குடியிருப்பு அல்லாத வளாகங்களை இரண்டு மாதங்கள் கால அளவுக்குள்ளும் அதன் உடமையை பெற்றுக் கொள்வதற்கு உரிமையுடைவர் ஆவார்.

**வரம்புரை: 3** ஆம் அட்டவணையில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு நில உரிமையாளர்கள் வளாகங்களை வாடகைக்கு விடுமிடத்து அல்லது அவருடைய துணை அல்லது சார்ந்துள்ள பிள்ளைகள் (ராணுவத்தில் பணிபுரிந்து காலமானவர்களின் வாரிசுகளையும் சேர்த்து) வெளியேற்று ஆணை கொடுக்கப்பட்டவுடன் சொத்துரிமையாளர் உரிமையை மீள்பெறலாம்.

(2) 21 ஆம் பிரிவின் (2) ஆம் உட்பிரிவின் (g) கூறின்படி வாடகைதாரரிடமிருந்து வளாகம் எதனின் உடைமையை நில உரிமையாளர் மீட்டுகிறவிடத்து, நில உரிமையாளர் வகுத்துரைக்கப் படலாகிற முறையில் வாடகை நீதிமன்றத்தின் அனுமதியை பெற்றிருந்தாலன்றி, அத்தகைய உடைமையை பெற்ற தேதியிலிருந்து மூன்றாண்டுகளுக்குள் வளாகம் முழுவதையும் அல்லது அதன் பகுதியை மறுவாடகை விடுதலாகாது மற்றும் நில உரிமையாளர், வாடகை நீதிமன்றத்தின் அனுமதியில்லாமல் தம்முடைய வளாகத்தை மறு வாடகைக்கு விடுவாரானால் வாடகை நீதிமன்றம் பத்தாயிரம் ரூபாய் வரை நீடிக்கலாகும் பணத்தண்டத்தை நில உரிமையாளருக்கு விதிக்கலாம்.

காலியாக  
இல்லாத  
நேர்வின்  
இழப்பீடு.

**23.** வாடகைதாரர் ஒருவர் நேர்விற்கேற்ப ஆணை அறிவிப்பு அல்லது உடன்பாடு ஒன்றினால் தம் குத்தகைஉரிமை முடிவடைந்ததற்குப் பின்பு குடியிருப்புப்பகுதியை காலி செய்யாத வாடகைதாரர் ஒருவரால் வளாகங்களை பயன்படுத்துவதற்காகவும் குடியிருப்பதற்காகவும் மாதந்திர வாடகையில் இருமடங்கு சரியீட்டிற்கு நில உரிமையாளர் உரிமையுடையவர் ஆவார்.

நிலஉரிமையாளரால்  
முன்வாடகையை  
திருப்பிக்  
கொடுத்தல்.

**24. (1).** நிலஉரிமையாளர் ஒருவர் 21 ஆம் பிரிவின் 2 ஆம் உட்பிரிவின்படி உடைமையை திரும்ப பெறுவதற்கான உரிமை பயன்படுத்துகிறவிடத்தும், மற்றும் அவர் வாடகைதாரரிடமிருந்து முன்னரே வாடகை எதுவும் அல்லது பிற பணம் வாங்கார் எதுவுமற்றி இருக்கிறவிடத்து, அவர், உடைமையைத் திரும்பப் பெறுவதற்கு முன்பு, வாடகைதாரருக்கு அவரிடமிருந்து கொடுபடவேண்டிய வாடகையையும் பிற கட்டணங்களையும் கழித்துக் கொண்ட பின்பு அத்தகையதொரு தொகையினை வாடகைதாரருக்கு திருப்பிக்கொடுத்தல் வேண்டும்.

(2). திருப்பிக்கொடுத்தல் எதுவும் செய்வதில் தவறுகை எதுவும் செய்யப்படுமானால் நிலஉரிமையாளர், திருப்பிக்கொடுக்காமல் விடுபட்ட அல்லது தவறிய தொகை மீது, அவ்வப்போது வகுத்துரைக்கப்படலாகும் அத்தகைய வீதத்தில் தனி வட்டி வழங்குவதற்குக் கடப்பாடுடையவர் ஆவார்.

வெளியேற்று  
நடவடிக்கையின்  
போது  
வாடகை  
வழங்கல்.

**25.** 21 ஆம் பிரிவின் (a) கூறிலோ அல்லது (b) கூறிலோ குறிப்பிடப்பட்டதாக அல்லாத பிற காரணம் எதற்காகவும் உடைமையைத் திரும்பப்பெறுவதற்கான நடவடிக்கைகள் எவற்றிலும், வெளியேற்றத்திற்கான கோரிக்கைக்கு எதிராக வாடகைதாரர் வாதிடும்போது நிலஉரிமையாளர், நடவடிக்கைகளின் எந்தக் கட்டத்திலும் 8 ஆம் பிரிவின்படியாக செலுத்தத்தக்க வாடகையை நில உரிமையாளருக்கு வாடகைதாரர் கொடுக்குமாறு வாடகை நீதிமன்றத்திற்கு விண்ணப்பம் செய்யலாம் மற்றும் வாடகை நீதிமன்றமானது ஒப்புக்கொண்டவாறு மாதத்தின் பத்தாம் நாளில் நில உரிமையாளருக்கு அத்தகைய பணசெலுத்தத்தையும் 13 ஆம் பிரிவின் (1) உட்பிரிவில் வகை செய்யப்பட்டுள்ள வரைமுறையில் காலதாமதம் காரணமாக எதுவும் இருக்கும் தண்ட கட்டணங்களுடன் சேர்த்து வாடகைதாரரிடமிருந்து கொடுபடவேண்டிய பிறகட்டணங்களையும் வாடகைதாரர் நிலஉரிமையாளருக்கு ஒழுங்காக அத்தகைய பணவழங்களை செய்யும்படி ஆணையிடலாம்.

கூடுதல்  
கட்டுமானம்  
கட்டுவதற்கு  
அனுமதி.

**26.** வாடகைதாரர் ஒருவருக்கு வாடகைக்கு விடப்பட்டிருக்கும் கட்டடம் எதிலும் மேன்படுத்துதல் அல்லது கூடுதல் கட்டுமானம் எதுவும் கூடுதல் செய்வதற்கு நில உரிமையாளர் கருதியிருந்து வாடகைதாரர் அத்தகைய மேன்பாட்டினை செய்ய அல்லது அத்தகைய கூடுதல் கட்டுமானத்தை கட்டுவதற்கான வாடகைதாரர் நில உரிமையாளரை அனுமதிக்க மறுத்துவிடுவதும் மற்றும் நில உரிமையாளரால் இதன் பொருட்டு தமக்கு செய்யப்படும் விண்ணப்பத்தின் பேரில் வாடகை நீதிமன்றம் அந்த வேலையை தொடருவதற்கு நில உரிமையாளர்



தவறாகவும் விருப்பமுடனும் இருக்கிறார் என்று வாடகை நீதிமன்றம் அத்தகைய வேலையை செய்வதற்கு நில உரிமையாளரை அனுமதிக்கலாம் மற்றும் அது பொருத்தமென கருதும் அத்தகைய பிற ஆணையை பிறப்பிக்கலாம்.

27. 21-ஆம் பிரிவில் அடங்கியுள்ள எது எவ்வாறு இருப்பினும் எந்த காலி மனையின் மீது குடியிருப்பாகவும் பிற நோக்கம் எதற்காகவும் கட்டடம் எதுவும் எழுப்புவதற்கு அப்பாதைக்கு நடைமுறையிலுள்ள நகராட்சி சட்டங்களின்படி அனுமதிக்கத்தக்கதாக இருக்கிறதா எந்த காலி மனை கொண்டு இருக்கும் வளாகம் எதுவும் வாடகைக்கு விடப்பட்டு இருந்து மற்றும் அத்தகைய கட்டடத்தை எழுப்புவதற்கு கருதும் நில உரிமையாளர் வாடகைதாரரிடமிருந்து அவருடன் உள்ள உடன்பாட்டின் மூலமாக அதன் உடமையை பெறுவதற்கு இயலாத விற்கிற விடத்து மற்றும் வாடகை நீதிமன்றம், நில உரிமையாளரால் இதன் பொருட்டு அதற்கு செய்யப்பட்ட விண்ணப்பம் ஒன்றின் பேரில் நில உரிமையாளர் அந்த வேலையை தொடங்குவதற்கு தயாராகவும் விருப்பமாகவும் இருக்கிறார் என்றும் அந்த காலி நிலத்தையின் வளாகங்களின் இருந்து பிரிப்பதானது வாடகை தாரருக்கு தேவையில்லாத இடர்பாட்டை விளைவிக்காது என்று மனநிறைவடைகிற விடத்து, வாடகை நீதிமன்றமானது:-

காலிமனைகள் தொடர்பான சிறப்பு வகைமுறை.

- அத்தகைய பிரித்தலை பணிக்கலாம்;
- காலி நிலத்தின் உடைமையை நில உரிமையாளரிடம் வைக்கலாம்;
- வளாகங்களின் மீதி பகுதி பொருத்து வாடகைதாரரால் கொடுக்கத்தக்க வாடகையை தீர்மானிக்கலாம்.
- இந்நேர்வின் சூழ்நிலைகளில் அது பொருத்தமென கருதுகிற அத்தகைய பிற ஆணைகளை பிறப்பிக்கலாம்;

28. அப்போதைக்கு செல்லுதலில் உள்ள பிற சட்டம் எதிலும் அடங்கியுள்ள எது எவ்வாறு இருப்பினும் வளாகங்கள் எவற்றிலும் நில உரிமையாளரின் ஒருவருக்குள்ள குறித்தம் எதுவையாயினும் காரணத்திற்காக தீர்மானிக்கப்பட்டு அத்தகைய வளாகங்களின் உடைமையை திரும்பப் பெறுவதற்காக இந்தச் சட்டத்தின்படி வாடகை நீதிமன்றத்தால் ஆணை எதுவும் பிறப்பிக்கப்பட்டிருக்கிறவிடத்து, அந்த ஆணையானது 21-ஆம் பிரிவின் 3 ஆம் உட்பிரிவின் வகை முறைக்கு உட்பட்டு வளாகங்களில் குடியிருக்கும் அனைத்து குடியிருப்புகளையும் கட்டுப்படுத்துதல் வேண்டும் மற்றும் அதனின் காலி உடைமையானது அதிலிருந்து அத்தகைய குடியிருப்பாளர் அனைவரையும் வெளியேற்றுவதன் மூலமாக நில உரிமையாளருக்குக் கொடுக்கப்படுதல் வேண்டும்.

நில உரிமையாளருக்கு காலி உடைமை.

29. (1) இந்தச் சட்டம் பொருந்து இவ்வளாகங்கள் எல்லாவற்றையும் உடமையுல் கொண்டுள்ள வாடகைதாரர் அல்லாதவரும் வாடகை உரிமை உட்பாட்டின் வரையறைகள் மற்றும் நிபந்தனைகள் அனைத்தையும் கடைபிடித்தல் வேண்டும் மற்றும் அவற்றின் நில பயன்களுக்கு உரிமையுடையவர் ஆவார்.

வாடகைதாரரால் உடமையை விட்டு விடுவதற்கான அறிவிப்பு தொடர்பான வகைமுறை.

(2) இந்தச் சட்டத்தின் மூலம் அல்லது அப்போதைக்கு நடைமுறையில் உள்ள பிற சட்டம் எதிலிருந்து அடங்கியுள்ள எது எவ்வாறு இருப்பினும், வாடகைதாரர் வாடகை உரிமை உடன்பாட்டின்படி கேட்டுக்கொண்டுள்ளவாறு அத்தகைய அறிவிப்பை கொடுப்பதன் பேரில் வளாகங்களை விட்டுவிடலாம் மற்றும் அத்தகைய அறிவிப்பின் தொடர்பான குறிப்புகளை எதுவும் இல்லாதிருக்கையில் வாடகைதாரர் வளாகங்களின் உடைமையை விட்டுவிடுவதற்கு முன்பு நில உரிமையாளருக்கு குறைந்தது ஒரு மாதம் அறிவிப்பு கொடுத்தல் வேண்டும்.

## அத்தியாயம் VI

### வாடகை நீதிமன்றங்களும் வாடகைத் தீர்ப்பாயங்களும்

30. (1) இந்தச் சட்டத்தின்படி பிறப்பிக்கப்பட்ட வாடகை அதிகாரியின் ஆணைக்கு எதிராக நிலவர அதிகார வரம்பில் கொண்டிருக்கும் வாடகை நீதிமன்றத்திற்கு மேல்முறையீடு சென்று செய்து கொள்ளுவதற்கு உற்றது ஆகும்.

மேல்முறையீடுகள்.

(2) (1)-ஆம் உட்பிரிவின் படியான மேல்முறையீடு ஒன்று வாடகை அதிகாரியால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணையின் தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் தொடர்புபடுத்தல் வேண்டும்.

31. (1) அரசு, அறிவிக்கை வாயிலாக தாம் தேவையென கொள்ளலாகும் அத்தனை நகர பகுதிகளில் அத்தகைய எண்ணிக்கையில் வாடகை நீதிமன்றத்தை அமைக்கலாம்.

வாடகை நீதிமன்றத்தை அமைத்தல்.

(2) நகர பகுதியில் எதற்காகவும் இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட வாடகை நீதிமன்றங்கள் அமைக்கப்படுகிறவிடத்து, அரசு, பொதுவான அல்லது சிறப்பு ஆணையின் வழி அவற்றிக்கிடையே அலுவல் பகிர்ந்து ஒதுக்குதல் வேண்டும். வாடகை தீர்ப்பாயம் ஒன்றை முதன்மை வாடகை தீர்ப்பாயமாக அறிவிக்கை செய்யலாம்.

(3) வாடகை நீதிமன்றம் ஒன்று உயர்நீதிமன்றத்துடன் கலந்தாய்வு செய்த பின்பு அரசால் அமர்த்தப்பட வேண்டிய இதன் பின்பு தலைமை தாங்கும் அலுவலர் எனக் குறிப்பிடலாம்) ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட உறுப்பினர்களைக் கொண்டு இருக்கலாம்.

(4) எந்த ஒரு நபரும் அவர் தமிழ்நாடு மாநில நீதித்துறை பணியின் ஒரு மாவட்ட நீதிபதியாக இருந்தாலன்றி வாடகை நீதிமன்றத்தின் தலைமைத்தாங்கும் அலுவலராக அமர்த்தப்படுவதற்குத் தகுதியுடையவர் ஆவார்.

(5) அரசு, உயர்நீதிமன்றத்துடன் கலந்தாய்வு செய்த பின்பு ஒரு வாடகை நீதிமன்றத்தின் தலைமை தாங்கும் அலுவலரை பிரிதொரு வாடகை நீதிமன்றத்தின் தலைமை அலுவலராகவும் கூட செயலர் பணிகளை ஆற்றுவதற்கு அதிகாரம் அளிக்கலாம்.

வாடகை  
தீர்ப்பாயங்களை  
அமைத்தல்.

**32. (1)** அரசு, அறிவிக்கை வாயிலாக, தாம் தேவையென கருதலாகும் அத்தகைய இடங்களில் அத்தகைய எண்ணிக்கையிலான வாடகை தீர்ப்பாயங்களை அமைக்கலாம் மற்றும் ஒன்றுக்கு முற்பட்ட தீர்ப்பாயம் அமைக்கப்படுகிறவிடத்து.

(2) வாடகை தீர்ப்பாயம் முதன்மை மேல்முறையீட்டு உறுப்பினர் ஒருவரை தலைமையாக கொண்டு, பல உறுப்பினர்களை கொண்ட தீர்ப்பாயம் ஆகும். மூத்த நீதிபதி முதன்மை மேல்முறையீட்டு உறுப்பினராக செயல்படுவார். அவர் மேல்முறையீட்டு நீதிமன்றத்தின் ஒரு உறுப்பினர் முன் உள்ள வாக்குகளை தேவையென கருதும் பட்சத்தில் மற்றொரு உறுப்பினருக்கு மாற்றும் அதிகாரம் பெற்றவராக திகழ்வார். அதேபோன்று, முதன்மை மேல்முறையீட்டு தீர்ப்பாயம், கோரிக்கையின் பேரிலோ அல்லது தன்னிச்சையாகவோ ஒரு வாடகை நீதிமன்றத்திலிருந்து மற்றொரு வாடகை நீதிமன்றத்திற்கு மாற்றலாம். உயர் நீதிமன்றத்தினை ஆலோசித்து அரசு வாடகை தீர்ப்பாணையை அனைத்து உறுப்பினர்களை நியமிக்கலாம்.

(3) எந்த ஒரு நபரும் அவர் உயர்நீதிமன்றத்தின் ஒரு நீதிபதியாக இருந்தால் அன்றி வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் முதன்மை உறுப்பினராக அமர்த்தப்படுவதற்குத் தகுதியுடையவர் ஆவார்.

வாடகை  
நீதிமன்றத்தின்  
அதிகார வரம்பு.

**33.** அப்பிரிவுகளுக்கு நடைமுறையில் உள்ள பிற சட்டம் எதிலும் அடங்கியுள்ள எது எவ்வாறு இருப்பினும், இந்தச் சட்டம் அளவில் நிற்கும் பகுதிகளில் நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையிலான பூசல்கள் தொடர்பான விண்ணப்பங்களை விசாரணை செய்து முடிவு செய்வதற்கும் மற்றும் இந்தச் சட்டத்தின்படி அடங்கியுள்ள தொடர்புடைய மற்றும் சார்வுருவான பொருள் பாடுகளுக்கும் 39-ஆம் பிரிவின்படியான வாடகை அதிகாரியுடன் அதிகாரம் வரம்பு தவிர வாடகை நீதிமன்றம் மட்டும், ஆனால் உரிமையியல் நீதிமன்றம் அல்லாமல் அதிகார வரம்பு கொண்டிருத்தல் வேண்டும்.

மேலும், வாடகை நீதிமன்றமானது வாடகை மற்றும் இடங்கள் சம்பந்தமான மனுக்களை பரிசீலனை செய்யும்பொழுது சொத்து மாற்றுச் சட்டம் 1882 மற்றும் இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டம் 1872 அல்லது இப்பொருள் குறித்து இணையான சட்டம் வழியாக உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு மூலம் கொண்டுவர வேண்டும்.

1882ஆம் ஆண்டு  
IV-வது மையச்  
சட்டம்.

1872ஆம் ஆண்டு  
IX-வது மையச்  
சட்டம்.

வாடகை  
நீதிமன்றம்  
மற்றும்  
வாடகை  
தீர்ப்பாயத்தின்  
நடைமுறை.

**34 (1)** இந்தச் சட்டத்தின்படி செய்யப்படலாகும் விதிகள் அவற்றிற்கும் உட்பட்டு, வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயம் 1908-ஆம் ஆண்டு உரிமையியல் நெறிமுறை தொகுப்புச் சட்டத்தினால் வகுத்துறைக்கப்பட்ட நடைமுறைக்கு கட்டுப்படுத்தல் ஆகாது ஆனால் இயற்கை நீதி நெறிமுறைகளினால் வழி நடத்தப்படுதல் வேண்டும் மற்றும் தன்னுடைய சொந்த நடைமுறையை முறைப்படுத்துவதற்கு அதிகாரியுடையதாகும் மற்றும் வாடகை நீதிமன்றம் பின்வரும் நடைமுறையை பின்பற்றுவதல் வேண்டும் அதாவது:-

1908ஆம் ஆண்டு  
V-வது மையச்  
சட்டம்.

(அ) நில உரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரர் வாடகை நீதிமன்றத்தின் முன்பு பிரமாணபத்திரங்கள் மற்றும் ஆவணங்கள் எவையேனாயிருப்பின் அவற்றுடன் சேர்த்து விண்ணப்பம் ஒன்றை தாக்கல் செய்யலாம்.

(ஆ) வாடகை நீதிமன்றம், விண்ணப்பம், பிரமாணபத்திரங்கள் ஆவணங்கள் ஆகியவற்றின் நகல்களுடன் சேர்த்து எதிர் தரப்பினருக்கும் அறிவிப்பு வழங்குதல் வேண்டும்.

(இ) எதிர் தரப்பினர் விண்ணப்பதாரருக்கு அதன் நகலை சார்வு செய்த பின்பு, பிரமாணப் பத்திரங்கள் மற்றும் ஆவணங்கள் எவையேனாயிருப்பின் அவற்றுடன் சேர்த்து பதிலுரையை தாக்கல் செய்தல் வேண்டும்.

(ஈ) எதிர் தரப்பினருக்கு நகல் சார்புசெய்தபிறகு விண்ணப்பதாரர் எதிர்விடை ஏதேனாயிருப்பின் அதனை தாக்கல் செய்யலாம்.

(உ) வாடகை நீதிமன்றம், விசாரணை தேதியை நிர்ணயம் செய்தல் வேண்டும் மற்றும் அது அவசியமென கருதும் சுருக்குமுறை விசாரணையை நடத்தலாம்.

(2) வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் முன்புள்ள வழக்கு ஒவ்வொன்றிலும், சாட்சிகளின் சான்று பிரமாணபத்திரம் மூலமாக வழங்கப்படுதல் வேண்டும். எனினும், வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயம் முன்னிடப்படக் கூடிய அத்தகைய சாட்சிகளை விசாரணை அல்லது குறுக்கு விசாரணை செய்வதற்காக சாட்சிகளை அழைப்பது நீதியின் நலனுக்கு தேவையானது என்று தோன்றுகின்றவிடத்து, அத்தகைய சாட்சிகளை விசாரணைக்காக அல்லது குறுக்கு விசாரணைக்காக ஆஜர் ஆகுமாறு ஆணையிடலாம்.

(3) அழைப்பாணைகளை சார்வு செய்வது பொறுத்த 1908 ஆம் ஆண்டு உரிமையியல் விசாரணை முறை தொகுப்புச்சட்டத்தின் வகைமுறைகள் வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தால் அறிவிப்பு சார்பு செய்வதற்காக அவசியமான மாறுதல்களுடன் பொருந்தத்தக்கதாகும்.

(4) விண்ணப்பம் மற்றும் மேல்முறையீடு ஒவ்வொன்றும், இயன்றளவு, வகுத்துறைக்கப்படலாகும் படிவங்களில் இருந்தல் வேண்டும்.

(5) வாடகை நீதிமன்றம், நடவடிக்கைகள் முழுவதிலும் தரப்பினரின் வேண்டுகலின்பேரில், மூன்று ஒத்திவைத்தலுக்குமேல் வழக்கமாக அனுமதித்தலாகாது மற்றும் அது அவ்வாறு செய்ய முடிவு செய்யும்நேரத்தில், எழுத்துவடிவில் அதற்கான காரணங்களை பதிவு செய்தல் வேண்டும் மற்றும் ஒத்திவைப்பைகோரும் தரப்பினர், நியமான செலவுத் தொகையை செலுத்துமாறு ஆணையிடுதல் வேண்டும்.

(6) (அ) 21 ஆம் பிரிவின் (2) ஆம் உட்பிரிவின் (a) (b) (c) (d) (e) (f) ஆகிய கூறுகளின் படியான விண்ணப்பம் அனைத்தும் வாடகை நீதிமன்றத்தில் விண்ணப்பங்கள் தாக்கல் செய்யப்பட்டதிலிருந்து 90 நாட்களுக்குள் முடிவு செய்யப்படுதல் வேண்டும்.

(ஆ) 21 ஆம் பிரிவின் (2) ஆம் உட்பிரிவின் (ஈ), (ஏ) கூறுகளின்படியான விண்ணப்பங்கள் வாடகை நீதி மன்றத்தில் விண்ணப்பம் தாக்கல் செய்யப்பட்டதிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் முடிவு செய்யப்படுதல் வேண்டும்.

**35. (1)** வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயம் இந்நதச் சட்டத்தின்படி, தன்னுடைய செயற்பணிகளை ஆற்றும் நோக்கத்திற்காக 1908 ஆம் ஆண்டு உரிமையியல் நெறிமுறை தொகுப்புச் சட்டத்தின்படி, உரிமையியல் நிதிமன்றத்திடம் உற்றமைந்திருக்கும் அதே அதிகாரங்களை உடையதாகும்;

(அ) நபர் எவரையும் அழைப்பாணை விடுத்து முன்னிலை ஆகுமாறு கட்டாயப்படுத்துதல் மற்றும் ஆணைமொழியின்பேரில் அவரை விசாரணைச்செய்தல்;

(ஆ) ஆவணங்கள் எவற்றையும் வெளிக்கொணர்ந்து முன்னிலைபடுத்துமாறு கோருதல்,

(இ) சாட்சிகளை அல்லது ஆவணங்களை ஆய்வு செய்வதற்காக ஆணைகளைப்பிறப்பித்தல்,

(ஈ) வட்டார ஆண்விற்காக ஆணைகளைப்பிறப்பித்தல்;

(உ) பிரமாணபத்திரங்களின் பேரில் சான்றுகளைப் பெறுதல்;

(ஊ) தவறுகைக்காக விண்ணப்பம் அல்லது மேல்முறையீட்டினை தள்ளுபடி செய்தல், அதனை எதிர் தரப்பினர் இல்லாமல் முடிவு செய்தல்;

(எ) தவறுகைக்காக விண்ணப்பம் அல்லது மேல்முறையீடு எதனையும் தள்ளுபடி செய்த ஆணை எதனையும் அல்லது எதிர் தரப்பினர் இல்லாமல் அதனால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணை நீக்கம் செய்தல்;

1908ஆம் ஆண்டு V-வது மையச் சட்டம்.

1908ஆம் ஆண்டு V-வது மையச் சட்டம்.

வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் அதிகாரங்கள்.

(ஏ) உரிமையியல் நீதிமன்றம் எதற்கும் கட்டுகை செய்யாமல் இந்தச் சட்டத்தின்படியான, தன்னுடைய ஆணை, மற்றும் முடிவுகளை நிறைவேற்றுவதல்;

(ஐ) தன்னுடைய ஆணைகள் மற்றும் முடிவுகளை மறுஆய்வு செய்தல்;

(ஓ) வகுத்துரைக்கப்படலாகும் பிறப்பொருட்பாடு எதுவும்.

(2) வாடகை நீதிமன்றம், அல்லது வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் முன்புள்ள நடவடிக்கைகள் எவையும் 1860 ஆம் ஆண்டு இந்திய தண்டனைத் தொகுப்புச் சட்டத்தின் 193 மற்றும் 228 ஆம் பிரிவின் பொருள்படி மற்றும் 196 ஆம் பிரிவின் நோக்கத்திற்காக நீதிமன்ற நடவடிக்கைகளாகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும் மற்றும் வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது வாடகை தீர்ப்பாயம், 1973 ஆம் ஆண்டு குற்றவியல் நெறிமுறை தொகுப்புச் சட்டத்தின் 195 ஆம் பிரிவின் மற்றும் XXVI ஆம் அத்தியாயத்தின் நோக்கங்களுக்காக உரிமையியல் நீதிமன்றமாகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும். ஆம் அத்தியாயத்தின் நோக்கங்களுக்காக உரிமையியல் நீதிமன்றமாகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

1860 ஆம் ஆண்டு  
XLV-வது  
மையச் சட்டம்.  
1974 ஆம் ஆண்டு  
II-வது மையச்  
சட்டம்.

(3) இந்தச் சட்டத்தின்படி விசாரணை எதனையும் நடத்தும் அல்லது கடமை எதனையும் ஆற்றும் நோக்கத்திற்காக வாடகை நீதிமன்றம்

(அ) எழுத்துவடிவிலான இருபத்திநான்கு மணி நேரத்திற்கு குறையாக அறிவிப்பைக் கொடுத்த பின்பு, நுழைவதற்கு மற்றும் ஆய்வு செய்வதற்கு அல்லது தனக்கு கீழ்நிலையில் உள்ள அலுவலருக்கும் அதிகாரம் அளித்த பின்பு, சூரிய உதயத்திற்கும் சூரியமறைவதற்கும் இடையே வளாகம் எதிலும் நுழையலாம் மற்றும் ஆய்வு செய்யலாம்.

வாடகை  
நீதிமன்றத்திற்கு  
மேல் முறையீடு.

**36.** (1) வாடகை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட இறுதியான ஒவ்வொன்றிலும் இருந்து, வளாகம் அமைத்துள்ள இடத்தின் அதிகார வரம்பு கொண்டுள்ள வட்டார எல்லைகளுக்குள்ள வாடகை நீதிமன்றத்திற்கு மேல் முறையீடு ஒன்று செய்வதற்கு உரிமை உண்டு மற்றும் அத்தகைய மேல் முறையீடு, அத்தகைய இறுதியானையின் நகலும் சேர்த்து இறுதியானைத் தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்கள் கால அளவிற்குள் தாக்கல் செய்யப்படுதல் வேண்டும்.

(2) (1) ஆம் உட்பிரிவின்படி மேல் முறையீடு ஒன்று, தாக்கல் செய்யப்படுவதன் பேரில், வாடகை நீதிமன்றம், எதிர் மனுதாரருக்கு மேல் முறையீட்டின் நகலுடன் சேர்த்து அறிவிப்பு சார்பு செய்து எதிர்மனுதாரருக்கு மேல்முறையீட்டு அறிவிப்பு சார்பு செய்த தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்கு குறையாமல் விசாரணையை நிர்ணயித்தல் வேண்டும் மற்றும் மேல் முறையீடு எதிர்மனுதாரருக்கு மேல்முறையீட்டு அறிவிப்பு சார்பு செய்த தேதியிலிருந்து நூற்று இருபது நாள் கால அளவிற்குள் முடிவு செய்தல் வேண்டும்.

(3) வாடகை தீர்ப்பாயம் நியாயமான மற்றும் உரிய முடிவிற்கு வருவதன் பேரில் அது தேவையென கருதுகிறவிடத்து, மேல்முறையீட்டு நடவடிக்கைகளின் எந்த கட்டத்திலும் ஆவணங்களை அனுமதிக்கலாம் எனினும் இந்த வசதியானது விசாரணையின் போது ஒரே ஒரு முறை மட்டும் விண்ணப்பதாரர்களுக்கு கிடைக்கக் கூடியதாகும்.

(4) வாடகை தீர்ப்பாயம், தன்னுடைய உளத் தேர்வின்படி மேல்முறையீடு முடிவு செய்யப்படாமல் இருக்கும் போது அது தக்கதெனக் கருதும் இடைநிலை ஆணையை பிறப்பிக்கலாம்

(5) (அ) மேல் முறையீட்டை முடிவு செய்கையில் வாடகை தீர்ப்பாயம் அதற்கான காரணங்களை பதிவு செய்தபின்பு வாடகை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணையை உறுதி செய்யலாம், நீக்கலாம் அல்லது மாற்றியமைக்கலாம்,

(ஆ) வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் முடிவு இறுதியானதாகும் மற்றும் அந்த ஆணைக்கு எதிராக மேலுமான மேல்முறையீடு அல்லது சீராய்வு எதுவும், செய்வதற்கான உரிமை இல்லை,

(6) தரப்பினர்களில் எவரின் விண்ணப்பத்தின் பேரில் மற்றும் விசாரிக்கப்படுவதற்கு அவர்கள் விரும்பியவாறு அவர்களை விசாரித்த பின்பு அல்லது அத்தகைய அறிவிப்பில்லாமல் தானே முற்பட்டு, முதன்மை வாடகை தீர்ப்பாயம் அந்த கட்டத்திலும் முடிவு செய்வதற்காக ஒரு வாடகை நீதிமன்றத்திலிருந்து மற்றொரு வாடகை நீதிமன்றம் எதற்கும் வழக்கு எதனையும் மாற்றலாம்.

(7) (6) ஆம் உட்பிரிவின்படி வழக்கு எதுவும் மாற்றப்பட்டுள்ளவிடத்து, மாற்றல் ஆணையிலுள்ள சிறப்பு பணிப்புரை எதற்கும் உட்பட்டு எந்த வாடகை நீதிமன்றத்திற்கு வழக்கு மாற்றப்பட்டதோ அந்த வாடகை நீதிமன்றம் அது மாற்றப்பட்ட நிலையிலிருந்து விசாரணையை தொடங்கலாம்.

37. (1) வாடகை நீதிமன்றமானது, தரப்பின் விண்ணப்பத்தின் பேரில் பின்வரும் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட முறைகளை பின்பற்றுவதன் மூலமாக வகுத்துரைக்கப்பட்ட முறையில் இதரச் சட்டத்தின்படி பிறப்பாக்கப்பட்ட பிற ஆணையின் இறுதி ஆணையை நிறைவேற்றுதல் வேண்டும் அதாவது:-

ஆணையை நிறைவேற்றுதல்

(a) எவருடைய சார்பாக முடிவு செய்யப்பட்டதோ அந்த நபருக்கு கட்டிட வளாகங்களின் உடைமையை ஒப்படைக்கலாம்,

(b) எதிர் தரப்பினரின் அசையும் அல்லது அசையாச் சொத்தினை பற்றுக்கை செய்யலாம் மற்றும் விற்பனை செய்யலாம்,

(c) எதிர் தரப்பினரின் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட வங்கிக் கணக்குகளை பற்றுக்கை செய்யலாம் மற்றும் அத்தகைய கணக்குகளிலிருந்து மனநிறைவளிக்கும் ஆணையின் தொகையை செலுத்தப்படுதல் வேண்டும்.

(d) ஆணையை நிறைவேற்றுவதற்காக வாடகை நீதிமன்றத்தின் அல்லது வட்டார நிருவாகத்தின் அல்லது வட்டார குழுவின் அலுவலர்கள் உள்ளடங்கலாக வழக்கறிஞர் அல்லது பிற தகுதி திறம் வாய்ந்த நபர் எவரையும் அமர்த்தலாம்.

(2) வாடகை நீதிமன்றமானது, இறுதி ஆணையை நிறைவேற்றுவதற்காக வட்டார அரசிடமிருந்து அல்லது வட்டார குழுமிருந்து அல்லது வட்டார காவலரிடமிருந்து உதவியைப் பெறலாம். வரம்புரை: ஆனால் காவலரின் உதவியை வாடகை நீதிமன்றத்தால் தீர்மானிப்பதான அத்தகைய செலவுத் தொகையை வழக்கு தரப்பினர்களால் செலுத்துவதற்கு உட்பட்டு பெறுதல் வேண்டும்.

(3) வாடகை நீதிமன்றமானது, இந்தச் சட்டத்தின்படி பிறப்பிக்கப்பட்ட இறுதி ஆணை அல்லது பிற ஆணை எதுவும் தொடர்பாக சுருக்க முறையில் நிறைவேறுத நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்ளுதல் வேண்டும் மற்றும் இந்தப்பிரிவின்படி நிறைவேறுதலுக்காக விண்ணப்பிக்கப்பட்ட விண்ணப்பத்தை எதிர் தரப்பினருக்கு அறிவிப்பை சார்பு செய்த தேதியிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் முடிவு செய்தல் வேண்டும்.

### அத்தியாயம் VII

#### வாடகை அதிகார அமைப்புகளை அமர்த்துதல் அவைகளுடைய அதிகாரங்கள், செயற்பணிகள் மற்றும் மேல் முறையீடுகள்

38. ஆட்சியர் மைய/மாநில/ஒன்றியத்து ஆட்சி நிலவரை அரசின் முன் ஒப்பளிப்புடன் இந்த சட்டமானது பொருந்தக் கூடிய அவருடைய அதிகார எல்லைக்குள் உள்ள பரப்பிடத்திற்காக துணை ஆட்சியர் படி நிலைக்கு குறையாத அலுவலரை வாடகை அதிகார அமைப்பாக அமர்த்துகை செய்தல் வேண்டும்.

வாடகை அதிகார அமைப்பை அமர்த்துதல்.

39. வாடகை அதிகார அமைப்பானது சட்டத்தின் 4, 9, 10, 14 மற்றும் 20 ஆம் பிரிவின்படி சட்டத்தின்படி வாடகை நீதிமன்றத்தின் உற்றமைந்துள்ள அதே அதிகாரங்களைக் கொண்டிருக்கும் அத்தகைய விண்ணப்பங்களை முடிவு செய்கையில் சட்டத்தின் 34 மற்றும் 37 ஆம் பிரிவில் குறித்துரைக்கப்பட்டுள்ள நெறிமுறைகளைப் பின்பற்றுதல் வேண்டும்

வாடகை அதிகார அமைப்பின் அதிகாரம் மற்றும் நெறிமுறை.

### அத்தியாயம் VIII

#### பல்வகை

40. (1) இந்தச் சட்டத்தில் பிறவாறு வகை செய்யப்பட்டவாறின்றி இந்தச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளானது தொடர்புடையதாகக் இருக்கும் அளவிற்கு உரிமையியல் நீதிமன்றமானது உரிமை வழக்கு அல்லது நடவடிக்கை எதையும் மேற்கொள்ளுதல் ஆகாது.

குறித்த சில பொருட்பாடுகள் தொடர்பாக உரிமையியல் நீதிமன்றங்களின் அதிகார வரம்பானது தடை செய்யப்படுகிறது.

(2) வாடகை நீதிமன்றத்தின் அதிகார வரம்பானது, முதலாம் இணைப்புப் பட்டியலின்படி அதனிடம் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள குத்தகை உடன்படிக்கையின் வரம்பிற்கு உட்பட்டதாகும் மற்றும் உரிமை மூலத்தின் மற்றும் வளாகங்களின் உரிமையாளரின் பூசலானது அதனுடைய அதிகார வரம்பிற்கு அப்பாற்பட்டிருக்கும்..

41. (1) 1955 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நீதிமன்ற கட்டணங்கள் மற்றும் உரிமை வழக்குகள் மதிப்பீட்டுச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளானது வாடகை நீதிமன்றத்தில் அல்லது வாடகை

நீதிமன்ற கட்டணங்கள்.



தீர்ப்பாயத்தில் அல்லது நேர்விற்கேற்ப வாடகை அதிகார அமைப்பில் தாக்கல் செய்யப்படவிருக்கும் விண்ணப்பங்கள் அல்லது மேல்முறையீடு தொடர்பாக பொருந்தும்.

(2) வாடகைநீதிமன்றத்திடம் உடைமையை திரும்பப் பெறுவதற்கான விண்ணப்பங்களை மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்திடம் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மேல்முறையீடுகள் விவரக் குறிப்பினை நீதிமன்ற கட்டணங்களை கணக்கிடும் நோக்கங்களுக்காக கட்டிட சொந்தக்காரருக்கும் மற்றும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே ஒரு உரிமையியல் வழக்குகளாக பாவித்தல் வேண்டும்.

(3) வாடகை அதிகார அமைப்பிடம் தாக்கல் செய்யப்படும் விண்ணப்பத்தின் பேரிலான நீதிமன்ற கட்டணங்களானது உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்படும் இடைநிலை விண்ணப்பத்தினை போன்றே இருத்தல் வேண்டும்.

உறுப்பினர்கள்  
முதலானவர்கள்  
அரசு  
ஊழியர்கள்  
ஆவர்.

42. இந்தச்சட்டத்தின்படி அமர்த்தப்பட்ட வாடகை நீதிமன்றத்தின் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் மற்றும் வாடகை அதிகார அமைப்பின் உறுப்பினர்கள் அனைவரும் 1860 ஆம் ஆண்டு இந்திய தண்டனைத் தொகுப்புச்சட்டத்தின் 21 ஆம் பிரிவின்படி ஒரு அரசுப் பணியாளராக கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

1860 ஆம்  
ஆண்டு  
XLV-வது  
மையச் சட்டம்.

உறுப்பினர்கள்  
முதலானவர்கள்  
உயர்  
நீதிமன்றத்தின்  
கட்டுப்பாட்டின்  
கீழ் இருப்பர்.

43. வாடகை நீதிமன்றத்தின் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் உறுப்பினர்கள் உயர்நீதிமன்ற நிர்வாக மற்றும் ஒழுக்கக் கட்டுப்பாட்டின் கீழ் செயல்படுதல் வேண்டும்.

நல்லெண்ணத்தில்  
எடுக்கப்பட்ட  
நடவடிக்கைக்குப்  
பாதுகாப்பு.

44. இந்தச் சட்டத்தினை ஒட்டி நல்லெண்ணத்தில் செய்யப்பட்ட அல்லது செய்யக் கருதப்பட்ட எதுவும் தொடர்பாக வாடகைநீதிமன்றம் அல்லது வாடகை தீர்ப்பாயம் அல்லது வாடகை அதிகார அமைப்பு எதற்கும் எதிராக உரிமையியல் நடவடிக்கை அல்லது குற்ற வழக்கோ அல்லது பிற சட்ட நடவடிக்கையோ தொடர்புபடுதல் ஆகாது.

விதிகளை  
செய்வதற்கு  
அதிகாரம்.

45. (1) உறுப்பினர்கள் முதலானவர்கள் இந்த கட்டத்தின்மூலம் அரசால் ஒரு அறிவிக்கையின் மூலம் தேவையான அனைத்தையுமோ அல்லது ஏதாவது ஒன்றையோ விதிகளை இயற்றலாம். உயர்நீதிமன்றத்தின் கட்டுப்பாட்டின் கீழ் இருப்பர்.

(2) (a) இந்தச் சட்டத்தின்படி இயற்றப்பட்ட விதிகள் அனைத்தையும் தமிழ்நாடு அரசிதழில் வெளியிடுதல் வேண்டும் மற்றும் அவைகள் குறிப்பிட்ட தேதியில் செல்லாற்றலுக்கு வரும் என தெளிவாகக் குறிப்பிட்டிருந்தாலன்றி, அவைகள் அவ்வாறு வெளியிடப்பட்ட தேதியன்று செல்லாற்றலுக்கு வரும்.

(b) இந்தச்சட்டத்தின்படி பிறப்பிக்கப்பட்ட அறிவிக்கைகள் அனைத்தும் அவைகள் குறிப்பிட்ட நாளில் அவ்வாறு செல்லாற்றலுக்கு வருமென தெளிவாக குறிப்பிட்டிருந்தாலன்றி, அவைகள் அவ்வாறு வெளியிட்ட தேதியில் செல்லாற்றலுக்கு வரும்.

(3) இந்தச்சட்டத்தின்படி வகுக்கப்பட்ட அல்லது பிறப்பிக்கப்பட்ட அறிவிக்கை அல்லது ஆணை ஒவ்வொன்றும் அது இயற்றப்பட்ட பின்பு அல்லது வழங்கப்பட்ட பின்பு கூடிய விரைவில் சட்டமன்ற அவையில் வைத்தல் வேண்டும். மற்றும் அவ்வாறு அவைகள் வைக்கப்பட்ட கூட்டத் தொடர் முடிவடைவதற்கு முன்பு அல்லது அடுத்த கூட்டத் தொடரில் சட்டமன்றமானது அத்தகைய விதியில் அல்லது அறிவிக்கையில் அல்லது ஆணையில் மாற்றமைவு எதையும் செய்யலாம் அல்லது சட்டமன்றமானது விதி அல்லது அறிவிக்கை அல்லது ஆணையானது இயற்றப்படுதல் அல்லது வழங்கப்படுதல் ஆகாதென கருதுமேயானால் அதன் பின்பு விதி அல்லது அறிவிக்கை அல்லது ஆணையானது அத்தகைய மாற்றமைவு செய்யப்பட்ட வடிவத்தில் மட்டுமே செயல்திறம் உடையது ஆகும். எனினும் அத்தகைய மாற்றமைவு அல்லது அழித்தறவு எதுவும் அந்த விதியின்படி அல்லது அறிவிக்கையின்படி அல்லது ஆணையின்படி முன்னதாகச் செய்யப்பட எதனுடைய செல்லுந்நன்மைக்கும் குந்தகமின்றி இருத்தல் வேண்டும்.

இடர்பாடுகளை  
அகற்றுவதற்கு  
அதிகாரம்.

46. இந்தச் சட்டத்தின் வகை முறைகளை செயல்திறப்படுத்துகையில் இடர்பாடு எதுவும் எழுமேயானால், அரசானது சூழ்நிலை தேவைப்படுகிறவாறு ஆணையின் வாயிலாக இந்தச்சட்டத்தின் வகை முறைகளுக்கு ஒவ்வாததாக இல்லாத இடர்பாட்டினை அகற்றும் நோக்கத்திற்காக தனக்கு தேவையென அல்லது உகந்ததென தனக்கு தோன்றலாகும் எதையும் செய்யலாம். வரம்புரையாக அத்தகைய ஆணையை இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத் தேதியிலிருந்து இரண்டு ஆண்டுகள் கழிவுற்ற பின்பு பிறப்பிக்கப்படுதல் ஆகாது.

1960ஆம் ஆண்டு 18-வது தமிழ்நாடு சட்டம்.

**47. (1)** 1960 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டிடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை கட்டுப்பாட்டு) சட்டமானது ஈங்கிதனால் நீக்கறவு செய்யப்படுகிறது.

நீக்கறவு மற்றும் காப்புரைகள்.

(2) அத்தகைய நீக்கறவானது எவ்வாறு இருப்பினும் மற்றும் இந்தச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளுக்கு உட்பட்டு இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத்தின் போது கூறப்பட்ட சட்டத்தின்படி நிலுவையில் உள்ள அனைத்து வழக்குகள் மற்றும் பிற நடவடிக்கைகளானது கூறப்பட்ட சட்டமானது தொடர்ந்து செல்லாற்றலில் இருப்பதைப் போன்று மற்றும் இந்தச் சட்டமானது இயற்றப்படாததைப் போன்று கூறப்பட்ட சட்டத்தின் வகைமுறைகளுக்கு இணங்கியவாறு தொடர்ந்திருத்தல் வேண்டும் மற்றும் முடிவறுத்துதல் வேண்டும்.

**வரம்புரையாக:** வாதி இந்தச் சட்டம் செல்லாற்றலுக்கு வந்ததிலிருந்து 180 நாட்கள் காலத்திற்குள் அத்தகைய உரிமையியல் வழக்கின் நுதல் பொருள் அல்லது மேல்முறையீடு அல்லது பிற நடவடிக்கை எதுவும் தொடர்பாக மற்றும் இந்தச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளுக்கு இணங்கியவாறு மற்றும் காலவரம்பின் நோக்கங்களுக்கு புதிதாக விண்ணப்பத்தை தாக்கல் செய்யும் உரிமையுடன் நீக்கறவு செய்யப்பட்ட சட்டத்தின்படி நிலுவையில் உள்ள உரிமை வழக்கு அல்லது மேல்முறையீடு அல்லது பிற நடவடிக்கை எதையும் திரும்பப் பெறுவதற்கு உரிமையுடையவர் ஆவார். அத்தகைய விண்ணப்பத்தை இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத்திலிருந்து 270 நாட்கள் காலத்திற்குள் தாக்கல் செய்வாரானால், தாக்கல் செய்யப்பட்ட மற்றும் உரிமையியல் வழக்கை அதிலிருந்து அத்தகைய மேல்முறையீடு அல்லது நடவடிக்கை தொடங்கப்பட்ட தேதியன்று திரும்பப் பெறப்பட்ட உரிமை வழக்கை தாக்கல் செய்யப்பட்ட தேதியில் தாக்கல் செய்யப்பட்டதாகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

## முதலாம் இணைப்புப் பட்டியல்

## (4ஆம் பிரிவைக் காண்க)

## குத்தகைதாரர் குறித்த தகவலுக்கான படிவம்

பெறுநர்

வாடகை அதிகார அமைப்பு

\_\_\_\_\_ (முகவரி)

1. கட்டட உரிமையாளரின் பெயர் மற்றும் முகவரி
2. சொத்து மேலாளரின் பெயர் மற்றும் முகவரி (ஏதேனும் இருப்பின்)
3. வாடகைதாரரின் பெயர் (கள்) மற்றும் முகவரி, மின்னஞ்சல் முகவரி மற்றும் தொடர்பு விவரங்கள்
4. முந்தைய குத்தகைதாரர்கள் குறித்த விவரங்கள் ஏதேனும் இருப்பின் அவை
5. குத்தகைக்கு விடப்பட்ட கட்டிட வளாகங்கள் மற்றும் அதனுடன் இணைந்துள்ள விவரங்கள், நிலம் ஏதேனும் இருப்பின் அவை
6. குத்தகைதாரருக்கு பயன்பாட்டுக்கு வழங்கப்பட்ட நாள்
7. 6 ஆம் பிரிவில் உள்ளவாறு செலுத்தக் கூடிய வாடகை
8. குத்தகைதாரருக்கு அளிக்கப்பட்ட அறைகலன்கள் மற்றும் பிற சாதனங்கள்
9. செலுத்தக் கூடிய பிற கட்டணங்கள்
  - (a) மின்சாரம்
  - (b) தண்ணீர்
  - (c) கூடுதல் அறைகலன், உபகரணங்கள் மற்றும் பொருத்திய பொருட்கள்
  - (d) பிற சேவைகள்
10. வாடகை/குத்தகை உடன்படிக்கை ஏதேனும் இருப்பின் அவைகளை இணைக்கப்படுதல் வேண்டும்.
11. குத்தகை உரிமை காலம் (எந்த காலத்திற்காக வாடகைக்கு விடப்பட்டதோ அந்த காலம்).

கட்டட உரிமையாளரின்  
பெயர் மற்றும் கையொப்பம்

வாடகைதாரரின் பெயர் மற்றும்  
கையொப்பம்



**இரண்டாம் இணைப்புப் பட்டியல்**

[15(1) ஆம் பிரிவைக் காண்க]

**கட்டிட உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரர்களுக்கும் இடையேயுள்ள பராமரிப்பு குறித்த பொறுப்புகள்**

15 ஆம் பிரிவின்படி பகுதி “அ” இன் கீழ் அடங்குகின்ற பொருட்பாடுகள் தொடர்பான பழுதுபார்ப்பதற்கான பொறுப்புகள் கட்டிட உரிமையாளர் சார்ந்தது மற்றும் பகுதி ‘ஆ’ இன் கீழ் அடங்குகின்ற பொருட்பாடுகளுக்கு வாடகைதாரர் பொறுப்புடையவர் ஆவர்.

**பகுதி “அ”**

**கட்டிட உரிமையாளரின் பொறுப்புகள்**

1. வாடகைதாரரால் ஏற்படுத்தப்பட்ட சேதத்தை தவிர்த்து இதர கட்டமைப்பு பழுது பார்ப்புகள்
2. சுவர்களுக்கு வெள்ளையடித்தல் மற்றும் கதவுகளுக்கு மற்றும் ஜன்னல்களுக்கு வண்ணம் தீட்டுதல்.
3. தேவைப்படும் போது குழாய்களை மாற்றுதல் மற்றும் பொருத்துதல்.
4. உள் மற்றும் வெளி மின்சார கம்பிகள் மற்றும் தேவைப்படும்போது தொடர்புடைய பராமரிப்பு.

**பகுதி “ஆ”**

**வாடகைதாரரால் அவ்வப்போது மேற்கொள்ளப்படும் பராமரிப்புகள்**

1. குழாய் துடைப்பான்கள் மற்றும் குழாய்களை மாற்றுதல்
2. கழிவு நீர் வாய்க்காலை சுத்தப்படுத்துதல்
3. தண்ணீர் அடைப்பாணை பழுது பார்த்தல்
4. முகம் கழுவும் சாதனத்தை பழுது பார்த்தல்
5. குளியல் அறை குழாய் பழுது பார்த்தல்
6. வெந்நீர்க் கொதி கலத்தை பழுது பார்த்தல்
7. மின்சார சுற்று தடுப்பாணை பழுது பார்த்தல்
8. மின்விசைக் கருவிகள் மற்றும் குறைகுழிகளை பழுது பார்த்தல்
9. பெரும் உள் மற்றும் வெளி மின்சார கம்பி இணைப்பு தவிர்த்து இதர மின்சார சாதனத்தை பழுது செய்தல் மற்றும் மாற்றி வைத்தல்.
10. சமையலறை பொருந்திகளை பழுது பார்த்தல்
11. கதவு, சன்னல், அலமாரி ஆகியவற்றிலுள்ள குமிழ்கள் மற்றும் பூட்டுகள் முதலியவற்றை மாற்றுதல்.
12. கொசுவலைகளை மாற்றுதல்
13. ஜன்னல்கள் மற்றும் கதவுகள் முதலியவற்றில் உள்ள கண்ணாடி ஒப்பனை வேலைப்பாடுகளை மாற்றுதல்
14. வாடகைதாரருக்கு வாடகைக்கு விடப்பட்ட அல்லது வாடகைதாரரால் பயன்படுத்தப்பட்ட தோட்டங்கள் மற்றும் திறந்த வெளியிடங்களை பராமரித்தல்.

**மூன்றாம் இணைப்புப் பட்டியல்**

**[22(1) ஆம் பிரிவைக் காண்க]**

**சிறப்பு வகை வளாக உரிமையாளர்கள்**

22 ஆம் பிரிவின் (1) ஆம் உட்பிரிவில் குறிக்கப்பட்டுள்ள சிறப்பு வகை வளாக உரிமையாளர்கள் பின்வருமாறு:

1. வேலை தருநர்களால் குடியிருப்புகளில் குடியிருக்க ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டு, பணிமுடிப்பு, பணிமாற்றம் மற்றும் விதிமாற்றம் அல்லது வேறு ஏதாவது காரணங்களால் வெளியேறும்படி கோரப்பட்டுள்ள நபர்கள்.
2. ஆயுதப்படை அல்லது வான்படை அல்லது கடற்படை அல்லது துணை இராணுவப்படைகள் உள்ளடங்கலாக அரசுப் பணியிலிருந்து விடுவிக்கப்பட்ட அல்லது ஓய்வு பெற்ற நபர்கள்.
3. விதவைகள், மணமுறிவு பெற்றவர் அல்லது தனிப்பட்ட பெண்.
4. உடல் ஊனமுற்ற நபர்.
5. அறுபது ஆண்டுகள் மற்றும் அதற்கு அதிகமான வயதினை உடைய நபர்.

**நோக்க - காரண விளக்கவுரை**

மத்திய அரசின் அனைவருக்கும் வீட்டுவசதித் திட்டத்தின்கீழ் புரிந்துணர்வு ஒப்பந்தம் மேற்கொண்டபோது (MoU), வாடகைக் கட்டுப்பாடு சட்டத்தினை (Rent Control Act) நீக்க வேண்டும், என மத்திய அரசு பரிந்துரைத்துள்ளது. இந்த நிபந்தனையை முழுமையாக்குவதற்கு புதிய சட்டம் இயற்றப்பட வேண்டும்.

**2.** தமிழ்நாடு கட்டடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை) கட்டுப்பாடு சட்டம், 1960 (தமிழ்நாடு சட்டம் 18, 1960)—இல் வாடகையை முறைப்படுத்தவும், அதோடு சில சொத்துக்கள் அரசுக்குத் தேவைப்படும் பட்சத்தில் உரிமைதாரர்கள் விரும்பாத நிலையிலும் நியாய வாடகை அடிப்படையில் எடுத்துக் கொள்ளவும் வழிவகை செய்யப்பட்டது. வாடகைக் குடியிருப்பு வசதிகள் குறைவாகவும், வீட்டுமனை வியாபாரம் வளர்ச்சி அடையாமலும், ஒரு சிலரிடமே சொத்துக்கள் இருந்த காலகட்டத்தில் இச்சட்டம் நிறைவேற்றப்பட்டது.

**3.** தற்போது இந்த நிலை மாறிவிட்டது. வளர்ந்த கட்டுமான தொழில் மற்றும் போதுமான குடியிருப்புகள் மற்றும் வணிக கட்டடங்கள் இருக்கும்பட்சத்தில், தற்போது உள்ள வாடகைச் சட்டம் பொருத்தமற்ற நிலையில் உள்ளது. மேலும், வாடகை குடியிருப்புகளின் பங்களிப்பு மற்றும் வளர்ந்து வரும் வாடகை குடியிருப்பு சந்தை மிகவும் பாதிக்கப்பட்டுள்ளதால் போதுமான குடியிருப்பு இன்றி குடிசைப்பகுதிகள் பெருகியுள்ளது. தற்போது உள்ள வாடகைக் கட்டுப்பாட்டுச் சட்டம், நில உரிமையாளரின் நலனுக்கு எதிராக உள்ளது. எனவே, இந்த இன்னல்களை களைவதற்கு பழைய தமிழ்நாடு கட்டடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகை) கட்டுப்பாடு சட்டம் 1960-ஐ நீக்கி, புதிய வாடகை சட்டம் இயற்றுவது அவசியமாகிறது.

**4.** நமது அரசு, மத்திய அரசால் பரிந்துரைக்கப்பட்ட மாதிரி சட்டத்தை பின்பற்றி "தமிழ்நாடு சொத்து உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் , 2017-ஐ இயற்ற முடிவுசெய்துள்ளது.

**5.** இந்த புதிய சட்டத்தின் படி, குத்தகைதாரர் மற்றும் உரிமைதாரர் இடையே செய்யப்பட்ட ஒப்பந்தத்தின்படி, வாடகை நிர்ணயம் செய்யப்படும். மேலும் ஒப்பந்தத்தின் அடிப்படையில் உரிமைகள் மற்றும் பொறுப்புகள் சீர்செய்யப்படும்.

**6.** இச்சட்ட முன்வரைவு மேற்சொன்ன முடிவிற்கு செயல் வடிவம் கொடுக்க விழைகிறது.

**உடுமலை K. ராதாகிருஷ்ணன்,**  
வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை அமைச்சர்.

**சட்டம் இயற்றும் அதிகார ஒப்படைப்பு பற்றிய குறிப்பு**

இச்சட்ட முன்வடிவின் (3), 3(e), 4(3), 4(6), 12, 14(1), 21(2)(b), 22(2), 24(2), 31(1), 31(2), 32(1), 34(1) 35(1)(i), 37(1) மற்றும் 45 கூறுகள் அதில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நோக்கங்களை நிறைவேற்றுவதற்காக, நேர்விற்கேற்ப விதிகளை இயற்றுவதற்கும் மற்றும் ஆணைகளை பிறப்பிப்பதற்கும் அரசுக்கு அதிகாரம் அளிக்கின்றன.

**2.** ஒப்படைவு செய்யப்பட்ட அதிகாரங்கள் இயல்பானவையேயன்றி தனித்தன்மை வாய்ந்தவை அல்ல.

**உடுமலை K. ராதாகிருஷ்ணன்,**  
வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை அமைச்சர்.

**க. பூபதி,**  
செயலாளர் (பொறுப்பு).

2017-ஆம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 14-ஆம் நாளன்று தமிழ்நாடு சட்டமன்றப் பேரவையில் அறிமுகப்படுத்தப்பட்ட பின்வரும் சட்டமுன்வடிவு, நோக்க காரண விளக்கவுரையுடன் சேர்த்து, தமிழ்நாடு சட்டமன்றப் பேரவை விதிகளின் 130-ஆம் விதியின் கீழ் பொதுத் தகவலுக்காக வெளியிடப்படுகின்றது.

**சட்டமன்றப் பேரவை சட்டமுன்வடிவு எண் 39/2017**

**1971-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதிகள் (மேம்பாடு மற்றும் அகற்றுதல்) சட்டம்**

இந்தச்சட்டமானது, இந்தியக் குடியரசின் அறுபத்து எட்டாவது ஆண்டில் தமிழ்நாடு மாநிலத்தின் சட்டமன்றப் பேரவையினால் பின்வருமாறு சட்டமியற்றப்படுவதாகுக:-

1. (1) இந்தச்சட்டமானது, 2017-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதிகள் (மேம்பாடு மற்றும் அகற்றுதல்) திருத்தச் சட்டம் என அழைக்கப்படும்.

குறுந்தலைப்பு மற்றும் தொடக்கம்.

(2) இந்தச்சட்டமானது, 1997-ஆம் ஆண்டு மார்ச்சு 10-ஆம் நாளன்று நடைமுறைக்கு வருவதாக கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

2. 1971-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதிகள் (மேம்பாடு மற்றும் அகற்றுதல்) சட்டத்தின் (இதில் இதன் பின்பு முதன்மைச் சட்டமெனக் குறிப்பிடப்படும்).

35-ஆம் பிரிவின்கான திருத்தம்.

35-ஆம் பிரிவில்,-

(1) (1)-ஆம் உட்பிரிவில் “தலைவர்” என்னும் சொற்றொடருக்காக “தலைவர், மேலாண்மை இயக்குநர்” என்னும் சொற்றொடரை மாற்றாக அமைத்தல் வேண்டும்.

(2) (2)-ஆம் உட்பிரிவில் “தலைவர்” எனும் சொற்றொடருக்காக “தலைவர், மேலாண்மை இயக்குநர்” எனும் சொற்றொடரை மாற்றாக அமைத்தல் வேண்டும்.

(3) (2)-ஆம் உட்பிரிவிற்கு பின்பு பின்வரும் உட்பிரிவைப் புகுத்துதல் வேண்டும், அதாவது:- “(2-A) மேலாண்மை இயக்குநர் வாரியத்தின் தலைமை நிருவாக அலுவலராக இருப்பார்”.

3. முதன்மைச் சட்டத்தின் 37-ஆம் பிரிவில் (2)-ஆம் உட்பிரிவை விட்டுவிடுதல் வேண்டும்.

37ஆம் பிரிவின் திருத்தம்.

4. முதன்மைச் சட்டத்தில் எது எவ்வாறு காணப்பட்டாலும்,-

செல்லுந்தன்மை

(அ) 1997 மார்ச்சு 10-ஆம் நாளன்று தொடங்குகின்ற காலத்தின்போது மற்றும் 2017-ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதிகள் (மேம்பாடு மற்றும் அகற்றுதல்) திருத்தச் சட்டத்தை **தமிழ்நாடு அரசிதழில்** வெளியிடப்பட்ட தேதியில் முடிவடைகின்ற காலத்தில் தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதிகள் மாற்று வாரிய மேலாண்மை இயக்குநரால் செய்யப்பட்ட எதுவும் அல்லது எடுக்கப்பட்ட நடவடிக்கை எதுவும் இந்தச் சட்டத்தால் திருத்தம் செய்யப்பட்டவாறு முதன்மைச் சட்டத்தின்படி செய்யப்பட்டதாக அல்லது எடுக்கப்பட்டதாகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

(ஆ) 1997 மார்ச்சு 10ஆம் நாளன்று தொடங்குகின்ற காலத்தின்போது மற்றும் 2017ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதிகள் (மேம்பாடு மற்றும் அகற்றுதல்) திருத்தச்சட்டத்தை **தமிழ்நாடு அரசிதழில்** வெளியிட்ட தேதியில் முடிவடைகின்ற காலத்தின்போது தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதிகள் வாரியத்தின் கூட்டம் எதுவும் நடைபெற்று அந்த கூட்டத்தில் மேலாண்மை இயக்குநர் கலந்திருப்பின், அனைத்து நோக்கங்களுக்காகவும் அனைத்து நேரங்களிலும் இந்தச் சட்டத்தால் முதன்மைச் சட்டம் திருத்தம் செய்துள்ளவாறு, சட்டத்திற்கு இணைங்கியவாறு எப்பொழுதும் செல்லுந்தன்மையாக எப்பொழுதும் நடைபெற்றதாகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும் மற்றும் அத்தகைய கூட்டத்தில் செயல் எதையும் அல்லது எடுக்கப்பட்ட முடிவு எதையும் அல்லது மேற்கொள்ளப்பட்ட நடவடிக்கை எதையும் நீதிமன்றம் எதிலும் எதிர்த்து வாதிடப்படுவதற்கு உள்ளாகாது.

தமிழ்நாடு சட்டம் 11/1971.

### நோக்கக் காரண விளக்கவுரை

தற்சமயம், தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதி மாற்று வாரியத்தில் தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதிகள் (மேம்பாடு மற்றும் அகற்றுதல்) சட்டம் 1971-ன்படி மேலாண்மை இயக்குநர் பதவி நியமனம் மற்றும் வாரிய குழு உறுப்பினராக இயங்க வழிவகை இல்லை. இருப்பினும், மேலாண்மை இயக்குநர் வாரிய உறுப்பினர்களில் ஒருவராக 1997, மார்ச்சு 10 ஆம் தேதியிலிருந்து செயல்பட்டு வருவதுடன், வாரியத்தின் தலைமை செயல் அலுவலருக்கான அதிகாரத்துடன் செயலாற்றி வருகிறார். மேலாண்மை இயக்குநர் பணி வாரியத்தின் முழு நேர அடிப்படையில் இன்றியமையாததாக உள்ளபடியால், அரசு மேலாண்மை இயக்குநரை வாரிய குழு உறுப்பினராகவும் மற்றும் தலைமை செயல் அலுவலராகவும் நியமிக்க முடிவு செய்துள்ளது மற்றும் செயலாளர் வாரிய செயலாளராக பணி அமர்த்தப்படுகிறார். இதற்கிணங்க, மேற்சொன்ன காரணங்களுக்காக தமிழ்நாடு சட்டம் 11/1971-ஐ திருத்தம் செய்ய முடிவு செய்யவும் மற்றும் வாரிய கூட்டங்களில் மேலாண்மை இயக்குநர் கலந்து கொள்ளுதல் மற்றும் அவரது நடவடிக்கையை செல்லுந்நன்மையாக கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

**உடுமலை K. ராதாகிருஷ்ணன்,**  
வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற  
வளர்ச்சித் துறை அமைச்சர்.

**க. பூபதி,**  
செயலாளர் (பொறுப்பு).