

## தமிழ்நாடு குத்தகையுரிமைச் சட்டம், 2020

வளாகங்களை வாடகைக்கு விடுவதை முறைப்படுத்துவதற்காகவும் நில உரிமையாளர்களின் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் நலனைக் காப்பதற்கும் மற்றும் பூசல்களைத் தீர்த்துவைப்பதற்காக விரைவாக நீதிமுறையில் தீர்வுசெய்யும் இயங்குமுறையை வகை செய்வதற்கும் வாடகை அதிகாரியை ஏற்படுத்துவதற்கும் மற்றும் அதனுடன் தொடர்புடைய அல்லது அதற்குச் சார்வுறுவான பொருட்பாடுகளுக்குமானதொரு சட்டம்.

இந்தியக் குடியரசின் எழுபத்தோராம் ஆண்டில் தமிழ்நாடு மாநிலச் சட்டமன்றப் பேரவையினால் பின் வருமாறு சட்டமியற்றப்படுவதாக:-

1. (1) இந்தச் சட்டம், தமிழ்நாடு குத்தகையுரிமைச் சட்டம், 2020 என்று வழங்கப்பெறும்.

குறுந்தலைப்பு,  
அளவுகை மற்றும்  
தொடக்கம்.

(2) இது, தமிழ்நாடு மாநிலம் முழுவதையும் அளாவி நிற்கும்.

(3) இது, மாநில அரசு, அதிகாரமுறை அரசிதழில் அறிவிக்கை வாயிலாகக் குறித்திடும் அத்தகைய தேதி அன்று செல்லாற்றல் பெறும் மற்றும் இந்தச் சட்டத்தின் வெவ்வேறு வகையங்களுக்காக வெவ்வேறு தேதிகள் குறித்திடப்படலாம்.

2. இந்தச் சட்டத்தில், தறுவாயின் தேவை வேறானாலன்றி,-

பொருள்  
வரையறைகள்.

(அ) “ நிலஉரிமையாளர்” என்பது, வளாகங்கள் ஒரு வாடகைதாரருக்கு வாடகைக்கு விடப்படுகிறவிடத்து, நிலஉரிமையாளர் என்றோ அல்லது குத்தகைக்கு விடுபவர் என்றோ அல்லது வேறு பெயர் எதனாலுமோ வழங்கப்படும், எந்தவொரு வளாகத்திற்காகவும் வாடகையை, தன்பொருட்டு பெறுகிற அல்லது பெறுவதற்கு உரிமை கொண்டிருக்கிற ஒரு நபர் என்று பொருள்படும், மற்றும்-

(i) அவரது இறங்குரிமையர்; மற்றும்

(ii) ஒப்பந்தம் ஒன்று செய்துகொள்ள முடியாதவரான உரிமை வயதடையாதவர் அல்லது சீர்மனம் இல்லாதவர் போன்ற பிற நபர் எவர் பொருட்டும் அல்லது சார்பாகவும் அல்லது அவரது நலனுக்காகவும் எந்தவொரு வளாகத்திற்காகவும் வாடகை பெறுகிற அல்லது அவ்வாறு பெற உரிமைகொண்டிருக்கிற ஒரு பொறுப்புரிமையர் அல்லது காப்பாளர் அல்லது சொத்துப் பேணுநர்

ஆகியோரையும் உள்ளடக்கும்;

(ஆ) “உள்ளாட்சி அதிகாரஅமைப்பு ” என்பது, எந்தப்பெயராலும் வழங்கப்பெறும் ஒரு கிராம ஊராட்சி அல்லது ஊராட்சி சமிதி அல்லது ஜில்லா பரிசத் அல்லது ஒரு மாநகராட்சி மன்றம் அல்லது ஒரு நகராட்சி மன்றம் அல்லது ஒரு நகர் ஊராட்சி அல்லது ஒரு திட்டமிடல் அல்லது வளர்ச்சி அதிகாரஅமைப்பு, அல்லது பாளையக்குழு அல்லது நேர்வுக்கேற்ப, 2006 ஆம் ஆண்டு பாளையச் சட்டத்தின் 47 ஆம் பிரிவின்படி அமர்த்தப்பெற்ற ஒரு குடியியல் பகுதிக்குழு அல்லது அப்போதைக்குச் செல்லாற்றலில் உள்ள சட்டம் எதன்படியும், அமைக்கப்பட்ட, மாநகரம் அல்லது நகரம் எதிலும் ஓர் உள்ளாட்சி அமைப்பாகச் செயல்படுவதற்கு உரிமையுடைய அத்தகைய பிற குழுவும் என்று பொருள்படும்;

(இ) “ அறிவிக்கை” என்பது, மாநிலத்தின் அதிகாரமுறை அரசிதழில் வெளியிடப்பட்ட ஓர் அறிவிக்கை என்று பொருள்படும் மற்றும் “அறிவிக்கை செய்” என்ற சொற்றொடர் அதன் இலக்கண வேறுபாடுகளுடனும், சார்ந்த அதன் பொருள் சேர்ந்த சொற்றொடர்களுடனும் அதன்படியே பொருள்கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்;

(ஈ) “வளாகம்” என்பது, தொழில்துறை பயன்பாட்டைத் தவிர, குடியிருப்பு நோக்கத்திற்காகவோ அல்லது வணிக அல்லது கல்விசார் பயன்பாட்டிற்காகவோ வாடகைக்கு விடப்படுகிற அல்லது வாடகைக்கு விடக்கருதப்பட்டுள்ள கட்டடம் அல்லது கட்டடம் ஒன்றின் பகுதி எதுவும் என்று பொருள்படும் மற்றும்-

(i) அத்தகைய கட்டடத்தை அல்லது கட்டடத்தின் பகுதியைச் சார்ந்த தோட்டம், சீருந்துக் கொட்டில் அல்லது அடைக்கப்பட்ட ஊர்தி நிறுத்துமிடம், காலிநிலம், நிலங்கள் மற்றும் புற வீடுகள், எவையேனுமிருப்பின், அவை; மற்றும்

(ii) அத்தகைய கட்டடம் அல்லது கட்டடத்தின் பகுதி எதிலும் அதன் நலன்பயக்கும் பயனுக்கான பொருத்தப்பட்டுள்ளவை எவையும், ஆனால் உணவகம், தங்கும் விடுதி, தருமசாலை அல்லது வழிப்போக்கர் விடுதியை உள்ளடக்காது;

(உ) “வகுத்துரைக்கப்பட்ட” என்பது, இந்தச் சட்டத்தின்படி மாநில அரசால் செய்யப்பட்ட விதிகளால் வகுத்துரைக்கப்பட்ட என்று பொருள்படும்;

(ஊ) “சொத்து மேலாளர்” என்பது, வளாகத்தை மேலாண்மை செய்வதற்கு நிலஉரிமையாளரால் அதிகாரமளிக்கப் பெற்றவரும் வாடகைதாரருடனான செயல்பாடுகளில் அவரை சார்பாற்றும் செய்பவருமான நிலஉரிமையாளரால் அதிகாரமளிக்கப்பெற்றிருப்பவரான வாடகை முகவர் உள்ளடங்கலான ஒரு நபர் அல்லது சட்டமுறை தனியமைவு எதுவும் என்று பொருள்படும்;

(எ) “வாடகை முகவர்” என்பது, வளாகம் எதனையும் வாடகைக்கு விடும் நடவடிக்கை ஒன்றில் நிலஉரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரர் அல்லது இருவர் சார்பாகவும் பேச்சு வார்த்தை நடத்துகிற அல்லது செயல்படுகிற மற்றும் அவருடைய பணிக்காக ஒரு தரகாகவோ அல்லது பிறவாறாகவோ ஊதியம் அல்லது கட்டணங்கள் அல்லது பிற செலவுகள் எதுவும் பெற்றுக்கொள்கிற, நபர் எவரும் என்று பொருள்படும் மற்றும் வளாகத்தை வாடகைக்கு விடுவதற்காக பேச்சு வார்த்தை நடத்துவதற்காக வாய்ப்புள்ள நிலஉரிமையாளரையும் வாடகைதாரரையும் ஒருவருக்கொருவர் எந்தவொரு முறையிலும் அறிமுகப்படுத்துகிற ஒரு நபரை உள்ளடக்கும் மற்றும் எந்தப் பெயராலும் வழங்கப்பெறும் சொத்து வணிகர்கள், தரகர்கள் அல்லது இடை வணிகர்களை உள்ளடக்கும்;

(ஏ) “வாடகை அதிகாரி” என்பது, 30 ஆம் பிரிவின்படி அமர்த்தப்பெற்ற ஓர் அலுவலர் என்று பொருள்படும்;

(ஐ) “வாடகை நீதிமன்றம்” என்பது, 33 ஆம் பிரிவின்படி அமைக்கப்பட்ட ஒரு வாடகை நீதிமன்றம் என்று பொருள்படும்;

(ஓ) “செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை” என்பது, வளாகம் எதனையும் பொறுத்தவரை 8 ஆம் பிரிவில் குறித்துரைக்கப்பட்ட வாடகை என்று பொருள்படும்;

(ஔ) “வாடகை தீர்ப்பாயம்” என்பது, 34 ஆம் பிரிவின்படி அமைக்கப்பட்ட ஒரு வாடகை தீர்ப்பாயம் என்று பொருள்படும்;

(ஊ) “இணைப்புப் பட்டியல்” என்பது, இந்தச் சட்டத்திற்கு பின்னிணைப்பாகவுள்ள ஓர் இணைப்புப் பட்டியல் என்று பொருள்படும்;

(க) “உள் வாடகைதாரர்” என்பது, எந்தவொரு நபருக்கு வாடகைதாரர் அவரால் உடைமையில் வைத்திருக்கப்படும் வளாகம் முழுவதையும் அல்லது அதன் பகுதியை உள்வாடகைக்கு விடுகிறாரோ அல்லது மாற்றிக்கொடுக்கிறாரோ அல்லது இருந்துவரும் குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டிற்கு ஒரு துணை உடன்பாட்டைச் செய்துக்கொள்வதன்பேரில் குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டின்படியோ அல்லது அதன்பகுதி எதன்படியுமோ வந்தடைகிற அவருடைய உரிமைகளைக் குறித்தளிக்கிறாரோ அந்த நபர் என்று பொருள்படும்;

(ங) “வாடகைதாரர்” என்பது, குத்தகைதாரர் என்றோ பிற பெயர் எதனாலுமோ வழங்கப்பெறும் எந்த நபரால் அல்லது எவர்பொருட்டு அல்லது எவர் சார்பாக வளாகம் எதற்குமான வாடகை ஒரு குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டின்படி நில உரிமையாளருக்கு செலுத்தப்பட வேண்டியிருக்கிறதோ அந்த நபர் என்று பொருள்படும்; மற்றும் ஓர் உள் வாடகைதாரராக வளாகத்தைக் கைவசம் வைத்திருக்கும் நபர் எவரையும் உள்ளடக்கும் அத்துடன், இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கநிலைக்கு முன்போ அல்லது பின்போ தன் குத்தகையுரிமை முடிவுற்ற பின்பு தொடர்ந்து கைவசம் வைத்திருக்கும் நபர் எவரையும் கூட உள்ளடக்கும்; ஆனால் எந்த நபருக்கு எதிராக வெளியேற்றுவதற்கான ஆணையோ அல்லது தீர்ப்பாணையோ பிறப்பிக்கப்பட்டிருக்கிறதோ அந்த நபர் எவரையும் உள்ளடக்குதல் ஆகாது.

3. (1) இந்தச் சட்டத்திலுள்ள எதுவும்-

குறித்தசில  
வளாகங்களுக்கு  
சட்டம் பொருந்தாது.

(அ) மைய அரசுக்கு அல்லது மாநில அரசுக்கு அல்லது ஒன்றியத்து ஆட்சிநிலவரை நிருவாகத்திற்கு அல்லது உள்ளாட்சி அதிகார அமைப்பிற்கு அல்லது ஓர் அரசு ஏற்பமைவிற்கு அல்லது தொழில் நிறுவனத்திற்கு அல்லது ஒரு சட்டமுறை குழுமத்திற்கு அல்லது பாளையக் குழுமத்திற்குச் சொந்தமான அல்லது அதனால் அமைக்கப்பட்ட வளாகங்கள்;

(ஆ) ஒரு நிறுமம், பல்கலைக்கழகம் அல்லது அமைப்பு ஒன்றுக்குச் சொந்தமான, அதன் பணியாளர்களுக்கு சேவை ஒப்பந்தத்தின் பகுதியாக வாடகைக்குக் கொடுக்கப்பட்ட வளாகங்கள்;

(இ) மாநில அரசால் அறிவிக்கை வாயிலாக குறித்துரைக்கப்படலாகும் சமய அல்லது அற நிறுவனங்களுக்குச் சொந்தமான வளாகங்கள்;

(ஈ) 1995 ஆம் ஆண்டு வக்ஃப்பு சட்டத்தின்படி பதிவுசெய்யப்பட்ட வக்ஃப்புக்குச் சொந்தமான அல்லது அப்போதைக்குச் செல்லாற்றலிலுள்ள மாநிலப் பொது பொறுப்புக்கட்டளை சட்டத்தின்படி பதிவு செய்யப்பட்ட பொறுப்புக்கட்டளை எதற்கும் சொந்தமான வளாகங்கள்;

(உ) மாநில அரசால் அறிவிக்கை வாயிலாக பொதுநலன் கருதி குறிப்பிட்டு விலக்களிக்கப்பட்ட பிற கட்டடம் அல்லது கட்டடங்களின் வகை

எவற்றிற்கும் பொருந்துதல் ஆகாது.

(2) (1)ஆம் உட்பிரிவில் அடங்கிய எது எவ்வாறிருப்பினும், மேற்சொன்ன உட்பிரிவின் (அ) கூறு முதல் (உ) கூறு வரையில் சுட்டப்பட்ட வளாகங்களின் உரிமையாளரும் வாடகைதாரரும் அத்தகைய நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே செய்துக்கொள்ளப்பட்ட குத்தகையுரிமை உடன்பாடு இந்தச் சட்டத்தின் வகையங்களின்படி முறைப்படுத்தப்பட வேண்டும் என்று உடன்படுவாராயின், அத்தகைய நில உரிமையாளர் (4)ஆம் பிரிவின்படி குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டைத் தெரிவிக்கும் சமயத்தில் அவ்வாறு செய்வதற்கு உடன்பட்டமை பற்றி வாடகை அதிகாரிக்குத் தெரிவிக்கலாம்.

அத்தியாயம் II

குத்தகையுரிமை

குத்தகையுரிமை  
உடன்பாடு.

4. (1) இந்தச் சட்டத்திலோ அல்லது அப்போதைக்குச் செல்லாற்றலிலுள்ள பிற சட்டம் எதிலுமோ அடங்கிய எது எவ்வாறிருப்பினும், இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கநிலைக்குப் பின்பு, எந்த நபரும் எழுத்துவடிவிலான ஓர் உடன்பாட்டின் வழியன்றி வளாகம் எதனையும் வாடகைக்கு விடுதலோ அல்லது வாடகைக்கு எடுத்தலோ ஆகாது, குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டின் தேதியிலிருந்து இரண்டு மாதக் காலஅளவு ஒன்றுக்குள் அது முதலாம் இணைப்புப் பட்டியலில் குறித்துரைக்கப்பட்ட படிவத்தில் நில உரிமையாளராலும் வாடகைதாரராலும் கூட்டாக வாடகை அதிகாரிக்குத் தெரிவிக்கப்படுதல் வேண்டும்.

(2) (1)ஆம் உட்பிரிவில் சுட்டப்பட்ட குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டை நிறைவேற்றப்பட்டதை நிலஉரிமையாளரும் வாடகைதாரரும் கூட்டாகத் தெரிவிக்க தவறுகிறவிடத்து, (1)ஆம் உட்பிரிவில் குறித்துரைக்கப்பட்ட காலஅளவு கழிவுற்ற தேதியிலிருந்து ஒரு மாதக் காலஅளவு ஒன்றுக்குள் குத்தகையுரிமை உடன்பாடு நிறைவேற்றப்பட்டதை நிலஉரிமையாளரும் வாடகைதாரரும் தனித்தனியாக வாடகை அதிகாரிக்குத் தெரியப்படுத்துதல் வேண்டும்.

(3) வாடகை அதிகாரி, அவர் அமர்த்தப்பெற்ற தேதியிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள், வகுத்துரைக்கப்படலாகும் அத்தகைய வடிவத்திலும் முறையிலும் ஆவணத்தை பணித்தனுப்புவதை இயல்விப்பதற்காக வட்டாரமொழியிலோ அல்லது மாநில மொழியிலோ ஓர் இலக்கமுறை மேடை அமைத்தல் வேண்டும்.

(4) வாடகை அதிகாரி, குத்தகையுரிமை உடன்பாடு நிறைவேற்றப்பட்டமை பற்றிய தகவலை முதலாம் இணைப்புப் பட்டியலில் குறித்துரைக்கப்பட்ட ஆவணங்களுடன் சேர்த்துப் பெற்ற பின்பு, அவர் பொருத்தமெனக் கொள்ளும் அத்தகைய முறையில், அத்தகைய ஆவணங்களுடன் சேர்த்து, அத்தகைய தகவலைப் பெற்ற தேதியிலிருந்து ஏழு வேலை நாட்களுக்குள்,-

(அ) தரப்பினர்களுக்கு தனித்துவம் உள்ளதொரு அடையாள எண் வழங்குதல் வேண்டும்; மற்றும்

(ஆ) வட்டார மொழியிலோ அல்லது மாநில மொழியிலோ குத்தகையுரிமை உடன்பாடு பற்றிய விவரங்களை அதன் வலை முகவரியில் மேலேற்றுதல் வேண்டும்.

(5) வாடகைதாரருடன் செயல்தொடர்பு கொள்வதற்கு நில உரிமையாளரால் செய்யப்பட்ட சொத்து மேலாளர் அதிகாரமளிப்பின் வரையுரைகள், எவையேனுமிருப்பின், அது குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டில் நில உரிமையாளராலும் வாடகைதாரராலும் அவ்வாறு உடன்பட்டவாறு இருத்தல் வேண்டும்.

(6) (1) ஆம் உட்பிரிவின்படியும் (2) ஆம் உட்பிரிவின்படியும் வழங்கப்படும் தகவல் குத்தகையுரிமை மற்றும் அதனுடன் தொடர்புடைய பொருட்பாடுகள் தொடர்பான பொருண்மைகளின் அறுதியான மெய்ப்பாக இருத்தல் வேண்டும், மற்றும் தகவல் பற்றிய விவரவுரை ஏதும் இல்லாதிருக்கும்போது, நில உரிமையாளரும் வாடகைதாரரும் இந்தச் சட்டத்தின் வகையங்களின்படி தீருதவி எதற்கும் உரிமை கொண்டிருத்தல் ஆகாது.

குத்தகையுரிமை  
காலஅளவு.

5. (1) இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கநிலைக்குப் பின்பு செய்துகொள்ளப்பட்ட குத்தகையுரிமை ஒவ்வொன்றும் நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே ஒப்புக்கொண்டவாறான குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டில் குறிப்பிடப்பட்ட ஒரு கால அளவிற்கு செல்லுந்தன்மையதாகும்.

(2) வாடகைதாரர், குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டில் உடன்பட்ட காலஅளவிற்குள், குத்தகையுரிமையைப் புதுப்பிப்பதற்காகவோ அல்லது நீட்டிப்பதற்காகவோ நில உரிமையாளரை வேண்டலாம், மற்றும் நில உரிமையாளருக்கு உடன்படத்தக்கதாக இருக்குமாயின், ஒருவருக்கொருவர் உடன்படும் வரையுரைகள் மற்றும் வரைக்கட்டுகளின் பேரில் நில உரிமையாளருடன் ஒரு புதிய குத்தகையுரிமை உடன்பாடு செய்து கொள்ளலாம்.

(3) ஒரு நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலத்திற்கான ஒரு குத்தகையுரிமை முடிவுக்கு வந்து புதுப்பிக்கப்பட்டிராமலோ அல்லது அத்தகைய குத்தகையுரிமையின் முடிவில் வாடகைதாரர் வளாகத்தைக் காலிசெய்யத் தவறியோ இருக்கிறவிடத்து, அப்போது, அத்தகைய வாடகைதாரர் 23ஆம் பிரிவில் வகை செய்யப்பட்டுள்ளவாறு நில உரிமையாளருக்கு உயர்த்தப்பட்ட வாடகையொன்று செலுத்த உள்ளாதல் வேண்டும்:

வரம்புரையாக: இந்தப் பிரிவில் அடங்கிய எது எவ்வாறிருப்பினும், குத்தகையுரிமைக் காலம் முடிவுறும் சமயத்தின்போது வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகங்கள் அமைந்துள்ள வட்டாரம், கட்டுப்படுத்த முடியாத இடையீடுகளால் ஏற்படும் இக்கட்டுப் பேரிடர் நிகழ்வு எதனாலும் பாதிக்கப்பட்டிருக்கிறவிடத்து, அப்போது, வாடகைதாரரால் வேண்டுகோள் செய்வதற்கு உட்பட்டு, நில உரிமையாளர் ஏற்கனவே செய்துகொள்ளப்பட்ட குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டின் அதே வரையுரைகள் மற்றும் வரைக்கட்டுகளின் பேரில் அத்தகைய பேரிடர் நிகழ்வு முடிவுற்ற தேதியிலிருந்து ஒரு மாதக் காலஅளவுவரையில் மேற்சொன்ன வளாகத்தை தொடர்ந்து தன்வசம் வைத்திருப்பதற்கு வாடகைதாரரை அனுமதித்தல் வேண்டும்.

விளக்கம்.- இந்தப் பிரிவின் நோக்கங்களுக்காக, "கட்டுப்படுத்த முடியாத இடையீடுகளால் ஏற்படும் இக்கட்டு" என்பது, வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகத்தில் வாடகைதாரரின் உறைவிடத்தைப் பாதிக்கும் போர், வெள்ளப்பெருக்கு, வறட்சி, தீ விபத்து, புயல், நில நடுக்கம் அல்லது இயற்கையால் ஏற்படுத்தப்படும் பிற பேரிடர் எதுவும் என்று பொருள்படும்.

6. நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே நிறைவேற்றப்படும் உடன்பாட்டின் வரையறைகள் நேர்வுக்கேற்ப, நில உரிமையாளரோ அல்லது வாடகைதாரரோ இறந்து விடும் நேர்வில் அவர்களுடைய இறங்குரிமையர்களைக் கட்டுப்படுத்துவனவாகும், மற்றும் அத்தகைய நேர்வில், இறந்துபோன நில உரிமையாளரின் அல்லது வாடகைதாரரின் இறங்குரிமையர்கள் அத்தகையக் குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டில் உடன்பட்டவாறு அதே உரிமைகளும் கடமைப்பாடுகளும் கொண்டிருத்தல் வேண்டும்.

இறப்பின் நேர்வில் பின்வருபவருக்குள்ள உரிமைகளும் கடமைப்பாடுகளும்.

7. (1) இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்க நிலைக்குப் பின்பு வாடகைதாரர் எவரும், இருந்துவரும் குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டிற்கு ஒரு துணை உடன்பாடு செய்துகொள்வதன் மூலமாகத் தவிர,-

உள்வாடகைக்கு விடுவதன் மீது கட்டுப்பாடு.

(அ) ஒரு வாடகைதாரராக அவரால் கைவசம் வைத்திருக்கும் வளாகம் முழுவதையும் அல்லது அதன் பகுதியை உள்வாடகைக்கு விடுதல் ஆகாது;

(ஆ) குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டில் அல்லது அதன் பகுதி எதிலும் அவருக்குள்ள உரிமைகளை மாற்றவோ அல்லது குறித்தளிக்கவோ செய்தல் ஆகாது.

(2) (1) ஆம் உட்பிரிவில் கூட்டப்பட்டவாறு இருந்துவரும் குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டிற்கு ஒரு துணை உடன்பாடு செய்துகொள்வதன் பேரில் வளாகம் உள்வாடகைக்கு விடப்படுகிறவிடத்து, நில உரிமையாளரும் வாடகைதாரரும் கூட்டாக முதலாம் இணைப்புப் பட்டியலில் குறித்துரைக்கப்பட்ட படிவத்தில் அத்தகைய உடன்பாடு நிறைவேற்றப்பட்ட தேதியிலிருந்து இரண்டு மாதக் காலஅளவு ஒன்றுக்குள் உள் குத்தகையுரிமை பற்றி வாடகை அதிகாரிக்குத் தெரியப்படுத்துதல் வேண்டும்.

### அத்தியாயம் III

#### வாடகை

கொடுக்கவேண்டிய  
வாடகை.

8. ஒரு வளாகம் பொருத்து செலுத்தப்படவேண்டிய வாடகையானது குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டின் வரையுரைகளின்படி நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே உடன்பட்ட வாடகையாக இருத்தல் வேண்டும்.

வாடகையைத்  
திருத்தி அமைத்தல்.

9. (1) நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே வாடகையைத் திருத்தியமைப்பதானது குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டின் வரையுரைகளின்படி இருத்தல் வேண்டும்.

(2) நில உரிமையாளர், குத்தகையுரிமை தொடங்கிய பின்பு வாடகைதாரர் வசத்திலிருக்கும் வளாகத்தில் மேம்பாடு, கூடுதல் சேர்க்கை அல்லது கட்டுமான மாற்றம் செய்வதற்கான வேலை தொடங்குவதற்கு முன்னர் வாடகைதாரருடன் எழுத்து வடிவில் உடன்பாடு ஒன்று செய்துகொண்டிருந்து 15 ஆம் பிரிவின்படி செய்யப்படத் தேவையான பழுதுபார்ப்புகளை உள்ளடக்காத அந்த வேலையை செய்வதற்காக செலவுகள் செய்திருக்கிறவிடத்து, நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட ஒரு தொகை அளவுக்கு வளாகத்தின் வாடகையை நில உரிமையாளர் உயர்த்திக் கொள்ளலாம், மற்றும் வாடகையில் அத்தகைய உயர்வானது அத்தகைய வேலை முடிவடைந்த பின்பு ஒரு மாதத்திலிருந்து செயற்படுத்தத் தக்கதாகும்.

பூசலின் நேர்வில்  
வாடகை அதிகாரி  
வாடகையைத்  
தீர்மானித்தல்.

10. வாடகையைத் திருத்தியமைப்பது பொருத்து நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே பூசல் எதுவும் எழும் நேர்வில், வாடகை அதிகாரி, நில உரிமையாளராலோ வாடகைதாரராலோ செய்யப்படும் விண்ணப்பம் ஒன்றின் பேரில், வாடகைதாரரால் செலுத்தப்படவேண்டிய திருத்தியமைக்கப்பட்ட வாடகையையும் பிற கட்டணங்களையும் தீர்மானிக்கலாம் அத்துடன் அத்தகைய திருத்தியமைக்கப்பட்ட வாடகை எந்த தேதியிலிருந்து செலுத்தப்படவேண்டியதாகிறதோ அந்தத் தேதியையும் கூட நிர்ணயிக்கலாம்.

11. (1) வாடகைதாரரால் முன்பணமாகக் கொடுக்கப்படவேண்டிய பிணைய வைப்பீடு, பிணைய வைப்பீடு, குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டில் நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே உடன்படலாகிறவாறு இருத்தல் வேண்டும், அது-

(அ) குடியிருப்பு வளாகத்தைப் பொறுத்தவரை இரண்டு மாத வாடகைக்கு; மிகாமலும், மற்றும்

(ஆ) குடியிருப்பு அல்லாத வளாகத்தைப் பொறுத்தவரை ஆறு மாத வாடகைக்கு மிகாமலும், இருத்தல் வேண்டும்.

(2) பிணைய வைப்பீடானது, வாடகைதாரரிடமிருந்து வளாகத்தின் காலி உடைமையைப் பெற்றுக் கொள்ளும் தேதியன்று, வாடகைதாரரின் கடப்பாடு எதனையும் உரியவாறு கழித்துக் கொண்ட பின்பு, வாடகைதாரருக்குத் திருப்பிக் கொடுக்கப்படுதல் வேண்டும்.

#### அத்தியாயம் IV

நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் உள்ள உரிமைகளும் கடப்பாடுகளும்

12. குத்தகையுரிமை உடன்பாடானது இரட்டைப் படியில் மூல குத்தகையுரிமை உடன்பாடு நில நிலஉரிமையாளராலும் வாடகைதாரராலும் கையொப்பம் இடப்படுதல் உரிமையாளராலும் வாடகைதாரராலும் நிறுத்தி வைத்துக் கொள்ளப்படுதல். வேண்டும், மற்றும் அத்தகைய மூல கையொப்பமிடப்பட்ட குத்தகையுரிமை உடன்பாடு ஒவ்வொன்றும் நில உரிமையாளராலும் வாடகைதாரராலும் நிறுத்தி வைத்துக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

13.(1) ஒவ்வொரு வாடகைதாரரும் குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டில் உடன்பட்டவாறு அத்தகைய காலஅளவிற்குள் வாடகையையும் பிற கட்டணங்களையும் செலுத்துதல் வேண்டும்.

கொடுக்க வேண்டிய வாடகையும் பிற கட்டணங்களும் மற்றும் அதனைக் கொடுத்தற்கான வரவுச் சீட்டும்.

(2) ஒவ்வொரு நில உரிமையாளரும் அல்லது அவருடைய சொத்து மேலாளரும், வாடகைதாரரிடமிருந்து குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டில் உள்ளவாறு நிருணயிக்கப்பட்ட காலஅளவிற்குள் செலுத்த வேண்டிய வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்கள் பொருட்டு பணம் பெற்றுக்கொள்வதன் பேரில் அவரால் பெற்றுக் கொள்ளப்பட்ட தொகைக்காக, உடனடியாக ஒப்புக்கையாக உரியவாறு கையொப்பமிடப்பட்ட வரவுச் சீட்டு ஒன்றை, வழங்குதல் வேண்டும்:

வரம்புரையாக: வாடகை அல்லது பிற கட்டணங்கள் செலுத்துதல் வாடகைதாரரால் நில உரிமையாளருக்கு மின்னணு பயன்பாட்டுமுறை மூலமாக செய்யப்படுகிறவிடத்து, அதற்கான வங்கி ஒப்புக்கையானது அத்தகைய செலுத்தத்திற்கான அறுதியான மெய்ப்பிப்பாக இருத்தல் வேண்டும்.

வாடகை  
அதிகாரியிடம்  
வாடகையை  
வைப்பீடு செய்தல்.

14.(1) நில உரிமையாளர், செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை மற்றும் பிற கட்டணம் எதனையும் ஏற்றுக் கொள்ள மறுக்கிறவிடத்து அல்லது வரவுச் சீட்டு ஒன்று கொடுக்க மறுக்கிறவிடத்து, வாடகையும் பிற கட்டணங்களும் நில உரிமையாளருக்கு அஞ்சல் பண ஆணை மூலமாகவோ அல்லது வகுத்துரைக்கப்படலாகும் அத்தகைய முறையில், வேறு முறை எதன் மூலமாகவோ தொடர்ந்து இரண்டு மாதங்களுக்குக் செலுத்தப்படுதல் வேண்டும், மற்றும் நில உரிமையாளர் அத்தகைய காலஅளவிற்குள் வாடகையையும் பிற கட்டணங்களையும் ஏற்றுக்கொள்ள மறுப்பாராயின், அப்போது, வாடகைதாரர் அதனை, வகுத்துரைக்கப் படலாகும் அத்தகைய முறையில் வாடகை அதிகாரியிடம் வைப்பீடு செய்யலாம்.

(2) வாடகைதாரர், குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டுக் காலஅளவின்போது எவரிடம் வாடகை செலுத்த வேண்டும் என்று முடிவு செய்ய இயலாதிருக்கிறவிடத்து, வாடகைதாரர், அத்தகைய நேர்வில், வகுத்துரைக்கப்படலாகும் அத்தகைய முறையில் வாடகை அதிகாரியிடம் வாடகையை வைப்பீடு செய்யலாம்.

(3). (1) ஆம் உட்பிரிவின்படியோ அல்லது (2) ஆம் உட்பிரிவின்படியோ வாடகை வைப்பீடு செய்யப்படுகிறவிடத்து, வாடகை அதிகாரி, வாடகை எவரிடம் செலுத்தப்பட வேண்டியிருக்கிறது என்பது குறித்து வழக்கை விசாரணை செய்து வழக்கின் பொருண்மைகளின் அடிப்படையில் பொருத்தமெனக் கொள்கிறவாறு ஆணைகள் பிறப்பித்தல் வேண்டும்.

(4). (1) ஆம் உட்பிரிவின்படியோ அல்லது (2)ஆம் உட்பிரிவின்படியோ வைப்பீடு செய்யப்பட்ட, செலுத்தப்படவேண்டிய வாடகையையும் பிற கட்டணங்களையும், நில உரிமையாளர் அதனைக் குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டின்படி உடன்பட்ட வாடகையின் அளவுக்கு எடுப்பாராயின், அதுவே, நில உரிமையாளருக்கு எதிராகவோ அல்லது வாடகைதாரரால் செய்யப்படும் பிற கோருரிமை எதற்குமோ ஓர் ஏற்பாக செயல்படாது.

15. (1) எழுத்து வடிவிலான உடன்பாடு எதுவும் முரணாக இருந்தபோதிலும், நில உரிமையாளரும் வாடகைதாரரும் வளாகத்தை பொதுவான தேய்மானத்தைத் தவிர, குத்தகையுரிமையின் தொடக்கத்தில் இருந்தவாறு ஒரு நல்ல நிலைமையில் வைத்துக் கொள்ளுதல் வேண்டும், மற்றும் மேற்சொன்ன வளாகத்தை இரண்டாம் இணைப்புப் பட்டியலில் குறித்துரைக்கப்பட்டுள்ளவாறு அல்லது குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டில் உடன்பட்டவாறு பழுது பார்ப்பதற்கும் பேணி வருவதற்கும் முறையே பொறுப்புடையவர் ஆவார்.

சொத்தினைப் பழுதுபார்த்தலும் பேணி வருதலும்.

(2) வாடகைதாரர்களிடையே அல்லது நில உரிமையாளருடன் பகிர்ந்துகொள்ளப்படும் பொது வசதிகளின் நேர்வில், அந்த வசதிகளை பழுது பார்ப்பதற்கும் பேணி வருவதற்கும் வாடகைதாரருக்கும் நில உரிமையாளருக்கும் உள்ள அவரவர் பொறுப்புகள் குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டில் குறித்துரைக்கப்படலாகிறவாறு இருத்தல் வேண்டும்.

(3). (1)ஆம் உட்பிரிவிலோ (2) ஆம் உட்பிரிவிலோ சுட்டப்பட்ட பழுதுபார்ப்புகளைச் செய்வதற்கு வாடகைதாரர் தவறுவாராயின் அல்லது மறுப்பாராயின், நில உரிமையாளர் அந்தப் பழுது பார்ப்புகளைச் செய்துவிட்டு அத்தகைய பழுது பார்ப்புகளுக்காக ஏற்க நேரிட்ட தொகையை பிணைய வைப்பீட்டிலிருந்து கழித்துக் கொள்ளலாம் மற்றும் அவ்வாறு கழிக்கப்பட்ட தொகையானது அதற்கென நில உரிமையாளரால் அறிவிப்பு கொடுத்ததிலிருந்து ஒரு மாதக் காலஅளவு ஒன்றுக்குள் வாடகைதாரரால் செலுத்தப்படுதல் வேண்டும்:

வரம்புரையாக: அத்தகைய பழுதுபார்ப்புகளுக்கான செலவுத் தொகை பிணைய வைப்பீட்டைவிட மிகைபடுமாயின் வாடகைதாரர், அதற்கென நில உரிமையாளரால் அறிவிப்பு கொடுத்ததில் இருந்து ஒரு மாதக் காலஅளவிற்குள் அவ்வாறு கழிக்கப்பட்ட பிணைய வைப்பீடு உள்ளடங்கலான மிகை செலவுத் தொகையை நில உரிமையாளருக்குக் செலுத்துவதற்கு உள்ளாதல் வேண்டும்.

(4). (1) ஆம் உட்பிரிவிலோ அல்லது (2) ஆம் உட்பிரிவிலோ சுட்டப்பட்ட பழுதுபார்ப்புகளைச் செய்ய நில உரிமையாளர் மறுக்கிற நேர்வில், வாடகைதாரர் அத்தகைய பழுதுபார்ப்புகளைச் செய்துவிட்டு அதன்பொருட்டு ஏற்க நேரிட்ட செலவினத்தை அடுத்துவரும் மாதங்களுக்கு செலுத்தப்படவேண்டிய வாடகையிலிருந்து கழித்துக்கொள்ளலாம்:

வரம்புரையாக: எந்நேர்விலும் வாடகையிலிருந்து கழிப்பதானது எந்தவொரு மாதத்திலும் மாதம் ஒன்றுக்கான வாடகையில் ஐம்பது விழுக்காட்டிற்கு மிகைபடுதல் ஆகாது.

(5) பழுதுபார்ப்புகள் செய்யாமல் அந்த வளாகம் வசிக்கத்தக்கதல்லாததாக இருந்து, வாடகைதாரரால் அதனைச் செய்யுமாறு எழுத்து வடிவில் கோரப்பட்ட பின்பும், நில உரிமையாளர், தேவைப்படும் பழுதுபார்ப்புகளைச் செய்ய மறுக்கிறவிடத்து, வாடகைதாரர், நில உரிமையாளருக்கு எழுத்து வடிவில் பதினைந்து நாட்கள் அறிவிப்பு கொடுத்த பின்பு அந்த வளாகத்தை நிரந்தரமாக கைவிட்டுவிடலாம்.

(6) வாடகைக்கு விடப்பட்டிருக்கும் வளாகம், கட்டுப்படுத்த முடியாத இடையீடுகளால் ஏற்படும் இக்கட்டு நிகழ்வு ஒன்றின் காரணமாக வாடகைதாரருக்கு வசிக்கத்தக்கதல்லாததாகிறவிடத்து அல்லது அத்தகைய நிகழ்வு நிகழ்வதன் காரணமாகக் குடியிருக்க வாடகைதாரருக்கு இயலாதிருக்கிறவிடத்து, மேற்சொன்ன வளாகம் இந்தப் பிரிவின் வகையங்களுக்குட்பட்டு, வசிக்கத்தக்கதாக நில உரிமையாளரால் மீட்டளிக்கப்படும் வரையில் நில உரிமையாளர் வாடகைதாரரிடமிருந்து வாடகை வசூலித்தல் ஆகாது:

வரம்புரையாக: வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகம் (5) ஆம் உட்பிரிவிலோ அல்லது இந்த உட்பிரிவிலோ குறித்துரைக்கப்பட்டவாறு வசிக்கத்தக்கதல்லாதாகியிருந்து நில உரிமையாளர் அதனை வசிக்கத்தக்கதாகக்குவதற்குத் தேவைப்படும் பழுதுபார்ப்புகளைச் செய்வதற்குத் தவறுகிறவிடத்து அல்லது மேற்சொன்ன வளாகத்தை வசிக்கத்தக்கத்தாக ஆக்க முடியாதவிடத்து, அப்போது, பிணைய வைப்பீடும் வாடகை முன்பணமும், அறிவிப்புக் காலஅளவு கழிவுற்றதிலிருந்து பதினைந்து நாட்கள் காலஅளவு ஒன்றுக்குள், நில உரிமையாளரால் வாடகைதாரருக்கு வாடகைதாரரின் கடப்பாடு, ஏதேனுமிருப்பின், அதனை உரியவாறு கழித்துக்கொண்ட பின்பு, திருப்பிக் கொடுக்கப்படுதல் வேண்டும்.

விளக்கம்.- இந்தப் பிரிவின் நோக்கங்களுக்காக, “கட்டுப்படுத்த முடியாத இடையீடுகளால் ஏற்படும் இக்கட்டு” என்பது, வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகத்தில் வாடகைதாரரின் உறைவிடத்தைப் பாதிக்கும் போர், வெள்ளப்பெருக்கு, வறட்சி, தீ விபத்து, புயல், நில நடுக்கம் அல்லது இயற்கையால் ஏற்படுத்தப்படும் பிற பேரிடர் எதுவும் என்று பொருள்படும்.

வாடகைதாரர்  
வளாகத்தைப் பேணி  
வருதல்.

16. குத்தகையுரிமை நடப்பில் இருந்து வரும்போது, வாடகைதாரர்-

(அ) வளாகத்தை, உட்கருத்துடனோ அல்லது கவனக்குறைவாகவோ சேதப்படுத்துதலோ அல்லது அத்தகைய சேதத்தை அனுமதித்தலோ ஆகாது;

(ஆ) சேதம் எதனையும் எழுத்து வடிவில் நில உரிமையாளருக்குத் தெரிவித்தல் வேண்டும்;

(இ) துணைக் கருவிகள் மற்றும் பொருத்தியமைப்புகள் உள்ளடங்கலாக வளாகத்தையும் அதன் உள்ளடக்கங்களையும் பொறுத்துத் தகுமானதாக கவனம் எடுத்துக் கொள்ளுதலும், குத்தகையுரிமையின் தொடக்கத்தில் அதன் நிலை மற்றும் பொதுவான வாழ்க்கை நிகழ்வு ஆகியவற்றைக் கருத்தில் கொண்டு அதனைத் தகுவாக வசிக்கத்தக்கதாக வைத்திருத்தல் வேண்டும்.

வளாகத்தினுள்  
நுழைதல்.

17. (1) ஒவ்வொரு நில உரிமையாளரும் அல்லது சொத்து மேலாளரும், வாடகைதாரருக்கு எழுத்து வடிவிலோ அல்லது மின்னணு முறை மூலமாகவோ பின்வரும் சூழ்நிலைகளில் வளாகத்தில் நுழையும் சமயத்திற்கு குறைந்தது இருபத்து நான்கு மணிநேரத்திற்கு முன்பு அறிவிப்பு ஒன்றைச் சார்வு செய்த பின்பு , வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகத்தில் நுழையலாம், அவையாவன:-

(அ) வளாகத்தில் பழுது பார்ப்புகள் அல்லது பதிலீடு செய்தல் அல்லது வேலை செய்தல் அல்லது வேலை செய்யப்பெறுதல்; அல்லது

(ஆ) வளாகங்கள் ஒரு வசிக்கத்தக்க நிலையில் இருக்கின்றனவா என்பதைத் தீர்மானிக்கும் நோக்கத்திற்காக வளாகங்களில் ஆய்வு ஒன்று மேற்கொள்வதற்காக; அல்லது

(இ) குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டில் குறித்துரைக்கப்பட்ட நுழைவதற்கான பிற தகுமான காரணம் எதற்காகவும்;

(2) . (1) ஆம் உட்பிரிவில் கூட்டப்பட்ட அறிவிப்பானது, நுழைவதற்கான நாள், நேரம் மற்றும் காரணத்தைக் குறித்துரைத்தல் வேண்டும்:

வரம்புரையாக: எந்த நபர் ஒருவரும் சூரிய உதயத்திற்கு முன்பும் சூரியன் மறைந்த பின்பும் வளாகங்களில் நுழைதல் ஆகாது:

மேலும் வரம்புரையாக: இந்தப் பிரிவில் அடங்கிய எதுவும், போர், வெள்ளப்பெருக்கு, தீ விபத்து, புயல், நில நடுக்கம் அல்லது பிற இயற்கைப் பேரிடர் போன்ற, அந்த வளாகங்களைப் பாதிக்கிற அவசர நிலைமைகளின் நேர்வில் வாடகைதாரருக்கு முன் அறிவிப்பு கொடுக்காமல் வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகங்களில் நுழைவதிலிருந்து நில உரிமையாளரைத் தடை செய்தல் ஆகாது.

18. நில உரிமையாளர், சொத்து மேலாளர் ஒருவரை அமர்த்திக் கொண்டுள்ள நேர்வில், நில உரிமையாளர், பின்வரும் தகவல்களை, வாடகைதாரருக்கு வழங்குதல் வேண்டும், அவையாவன:-

சொத்து மேலாளர் குறித்த தகவல்.

(அ) சொத்து மேலாளரின் பெயர்;

(ஆ) அத்தகைய சொத்து மேலாளர், நில உரிமையாளரால் அதிகாரமளிக்கப் பெற்றிருக்கிறார் என்பதற்கான மெய்ப்பிப்பு;

(இ) குறிப்பான எந்த நோக்கங்களுக்காக சொத்து மேலாளர் நில உரிமையாளரால் அதிகாரமளிக்கப் பெற்றிருக்கிறார் மற்றும் அத்தகைய அதிகாரமளிப்பின் காலஅளவு; மற்றும்

(ஈ) சொத்து மேலாளர் ஒரு சட்ட தனியமைவாக இருக்குமாயின், தனியமைவின் மற்றும் குத்தகையுரிமை உடன்பாடு தொடர்பாக தொடர்புகொள்ளப்படலாகிற இதற்கென அந்தச் சட்ட தனியமைவினால் அதிகாரமளிக்கப்பெற்ற நபரின் பெயர்.

19. (1) சொத்து மேலாளரின் கடமைகள் பின்வருவனவற்றை உள்ளடக்குவனவாக இருத்தல் வேண்டும், அவையாவன:-

சொத்து மேலாளரின் கடமைகள் மற்றும் கட்டமைகளை மீறுவதன் பின்விளைவு.

(அ) வரவுச் சீட்டின் ஆதாரத்தில் வாடகை வசூலித்தல்;

(ஆ) நில உரிமையாளர் சார்பாக இன்றியமையாத பழுதுபார்ப்புகளைச் செய்தல்;

(இ) அவ்வப்போது வளாகங்களை ஆய்வு செய்தல்;

(ஈ) வாடகைதாரருக்கு-

(i) வளாகங்களை முறையாகப் பேணி வளர்த்தல்;

(ii) வாடகை செலுத்தத்திலுள்ள காலதாமதம்;

(iii) வாடகையைத் திருத்தியமைத்தல்;

(iv) வளாகங்களைக் காலி செய்தல்;

(v) குத்தகையுரிமையைப் புதுப்பித்தல்;

ஆகியவற்றிற்காக அறிவிப்புகள் கொடுத்தல்;

(உ) வாடகைதாரர்களுக்கிடையேயும் மற்றும் நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையேயுமான பூசல்களைத் தீர்த்து வைப்பதில் உதவுதல்;

(ஊ) நில உரிமையாளரின் அறிவுரையின் பேரில் மட்டுமே செயல்படவேண்டிய குத்தகையுரிமை தொடர்பான பிற பொருட்பாடுகள் எனவையும்.

(2) சொத்து மேலாளர், (1)ஆம் உட்பிரிவின் வகையங்களை மீறியோ அல்லது நில உரிமையாளரின் அறிவுரைகளுக்கு எதிராகவோ செயல்படுகிறவிடத்து, அதன்பொருட்டு நில உரிமையாளராலோ அல்லது வாடகைதாரராலோ செய்யப்படும் விண்ணப்பம் ஒன்றின் பேரில், வாடகை அதிகாரி, சொத்து மேலாளரை நீக்கலாம் அல்லது அத்தகைய மீறுகையின் காரணமாக நில உரிமையாளராலோ அல்லது வாடகைதாரராலோ ஏற்க நேரிட்ட இழப்பு எதனையும் சரியீடு செய்யும் வகையில் சொத்து மேலாளருக்கு அத்தகைய செலவுத் தொகைகளை விதிக்கலாம்.

இன்றியமையா  
வழங்கீடு அல்லது  
சேவையை  
மறுத்தல்.

20. (1) நில உரிமையாளர் அல்லது சொத்து மேலாளர் எவரும், அவராகவோ அல்லது பிற நபர் எவர் மூலமாகவோ வாடகைதாரரால் குடியிருக்கப்பட்டிருக்கும் வளாகத்தில் இன்றியமையா வழங்கீடு அல்லது பணி எதனையும் நிறுத்தி வைத்தல் ஆகாது.

(2) (1)ஆம் உட்பிரிவின் வகையங்களை மீறுகிற நேர்வில் மற்றும் இதற்கென வாடகைதாரரால் செய்யப்படும் விண்ணப்பத்தின் பேரில், வாடகை அதிகாரி, பொருட்பாட்டினை ஆராய்ந்த பின்பு (3) ஆம் உட்பிரிவில் சுட்டப்பட்ட விசாரணையின் நிலுவையில், இடைக்கால ஆணை ஒன்றைப் பிறப்பித்து, நேர்வுக்கேற்ப நில உரிமையாளருக்கு அல்லது சொத்து மேலாளருக்கு அத்தகைய ஆணை சார்வு செய்யப்பட்டபின், உடனடியாக இன்றியமையாப் பணிகள் வழங்குவதை மீட்டளிக்கப் பணிக்கலாம்.

(3) வாடகை அதிகாரி, (2)ஆம் உட்பிரிவின்படி வாடகைதாரரால் செய்யப்படும் விண்ணப்பம் பொருத்து விசாரணை ஒன்று நடத்தி, விசாரணையை அத்தகைய விண்ணப்பத்தை முன்னிட்டதிலிருந்து ஒரு மாதத்திற்குள் முடித்தல் வேண்டும்.

(4) வாடகை அதிகாரி, கேட்கப்படுவதற்கான தகுமான வாய்ப்பு ஒன்றைக் கொடுத்த பின்பு, ஏற்க நேரிட்ட இழப்பினைச் சரியீடு செய்யும் வகையில், இன்றியமையா வழங்கீட்டை நிறுத்தி வைத்ததற்கு பொறுப்புடைய நபரால் செலுத்தப்பட வேண்டிய, இரண்டு மாத வாடகைக்கு மிகைபடாத, சரியீடு ஒன்றை வழங்கலாம்.

(5) வாடகை அதிகாரி, விண்ணப்பம் அற்பமானதாக அல்லது அலைக்கழிப்பானதாக இருந்தது என்று அவர் முடிவு செய்வாராயின், இருமடங்கு மாத வாடகைக்கு மிகைபடாத ஒரு பணத் தொகையை வாடகைதாரருக்கு ஒரு தண்டமாக விதிக்கலாம்.

விளக்கம்.- இந்தப் பிரிவின் நோக்கங்களுக்காக, இன்றியமையாப் பணிகள் என்பது, குடிநீர், மின்சாரம் வழங்கல், குழாய் வழி சமையல் எரிவாயு வழங்கல், செல்லும் வழிகள், மின்தூக்கிகள் மற்றும் படிக்கட்டுகளில் விளக்குகள், பாதுகாப்பு, ஊர்தி நிறுத்தங்கள், தகவல் இணைப்புகள் மற்றும் துப்புரவு பணிகள் ஆகியவற்றை உள்ளடக்கும்.

#### அத்தியாயம் V

வளாகங்கள் நில உரிமையாளர்களால் வெளியேற்றம் செய்யப்படுதல்

மற்றும் உடைமை மீட்புப் பெறுதல்

வளாகங்கள் நில உரிமையாளர்களால் வெளியேற்றம் செய்யப்படுதல்மற்றும் உடைமை மீட்புப் பெறுதல்.

21. (1) வாடகைதாரர் ஒருவர், நில உரிமையாளரும் வாடகைதாரரும் எழுத்து வடிவில் பிறவாறாக உடன் பட்டாலன்றி, (2) ஆம் உட்பிரிவின் வகையங்களின்படியோ அல்லது 22 ஆம் பிரிவின் வகையங்களின்படியோ அன்றி, குத்தகையுரிமை உடன்பாடு தொடர்கிறபோது, காலி செய்யப்படுதல் ஆகாது.

(2) வாடகை நீதிமன்றம், வகுத்துரைக்கப்படலாகும் அத்தகைய முறையில் நில உரிமையாளரால் அதற்குச் செய்யப்படும் விண்ணப்பம் ஒன்றின் பேரில் பின்வரும் காரணங்களில் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்டவற்றின் பேரில் வளாகங்களை காலி செய்வதற்காகவும் உடைமை மீட்புப் பெறுவதற்காகவும் ஆணை ஒன்றைச் செய்யலாம், அவையாவன:-

(அ) 8 ஆம் பிரிவின்படி செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகையைக் கொடுப்பதற்கு வாடகைதாரர் உடன்படவில்லை என்பது;

(ஆ) சொத்துரிமை மாற்றச் சட்டம், 1882 இன் 106 ஆம் பிரிவின்

(4) ஆம் உட்பிரிவில் வகை செய்யப்பட்டுள்ள முறையில் நில

உரிமையாளருக்குக் செலுத்த வேண்டிய அத்தகைய வாடகை

மற்றும் பிற கட்டண நிலுவைகளையும் செலுத்துவதற்கு

கோரிக்கை அறிவிப்பு சார்பு செய்த தேதியிலிருந்து ஒரு மாதக்

காலஅளவு ஒன்றுக்குள், குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டில்

குறித்துரைக்கப்படலாகிறவாறு காலத் தாழ்வான

செலுத்தத்திற்கான வட்டி உள்ளடங்கலாக, இரண்டு தொடர்ந்த

மாதங்களுக்காக, 13 ஆம் பிரிவின் (1)ஆம் உட்பிரிவில்

குறித்துரைக்கப்பட்டவாறு முழுவதுமாக செலுத்தவேண்டிய,

வாடகை மற்றும் பிற கட்டண நிலுவைகளை வாடகைதாரர்

செலுத்தாமல் இருந்தார் என்பது;

(இ) வாடகைதாரர், இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்க நிலைக்குப்

பின்பு, நில உரிமையாளரின் எழுத்து வடிவிலான

இசைவினைப் பெறாமல் வளாகம் முழுவதின் அல்லது அதன்

பகுதி எதனின் உடைமையை விட்டுச் சென்றிருக்கிறார் என்பது;

(ஈ) வாடகைதாரர் வளாகத்தைத் தவறாகப் பயன்படுத்துவதை

நிறுத்திக் கொள்ளுமாறு நில உரிமையாளரிடமிருந்து

அறிவிப்பைப் பெற்ற பின்பும் தொடர்ந்து அதனைத் தவறாகப்

பயன்படுத்தி வந்திருக்கிறார் என்பது;

விளக்கம்.- இந்தக் கூறின் நோக்கங்களுக்காக, “வளாகத்தைத் தவறாகப் பயன்படுத்துதல்” என்பது, வாடகைதாரரால் கூடுதல் இடம் ஆக்கிரமிப்பு செய்யப்படுதல் அல்லது பொதுத் தொல்லை ஏற்படுத்துகிற அல்லது சொத்துக்கு சேதம் விளைவிக்கிற அல்லது நில உரிமையாளரின் நலனுக்குக் கெடுதியாக இருக்கிற அல்லது ஒழுக்கங்கெட்ட அல்லது சட்ட விரோத நோக்கங்களுக்காக வளாகத்தைப் பயன்படுத்துதல் என்று பொருள்படும்.

(உ) வளாகத்தைக் காலி செய்யாமல், செய்யப்பட இயலாத வளாகம் அல்லது அதன் பகுதி எதனையும் பொறுத்த பழுது பார்ப்பு அல்லது கட்டுமானம் அல்லது மறு கட்டுமானம் அல்லது கூடுதல் அல்லது மாற்றியமைத்தல் அல்லது தகர்ப்பு எதுவும் செய்வதற்காக நில உரிமையாளருக்கு தேவைப்படுகிறவிடத்து:

வரம்புரையாக: அத்தகைய பழுதுபார்ப்பு, கட்டுமானம், மறுகட்டுமானம், கூடுதல் அல்லது மாற்றியமைப்புக்குப் பின்பு, நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே ஒருவருக்கொருவர் உடன்பட்டிருந்து ஒரு புதிய குடியரிமை உடன்பாடு வாடகை அதிகாரியிடம் முன்வைக்கப்பட்டிருக்கும்போது மட்டுமே வாடகைதாரர் வளாகத்தில் மீண்டும் குடியிருப்பதற்கு அனுமதிக்கப்படலாம்: மேலும் வரம்புரையாக:

(i) வாடகை அதிகாரியிடம் அத்தகைய ஒருவருக்கொருவர்  
உடன்படும் குத்தகையுரிமை உடன்பாடு  
இல்லாதிருக்கையில்; மற்றும்

(ii) வாடகைதாரர் ஒரு வாடகை நீதிமன்றத்தின்  
ஆணைகளின்படி காலி செய்யப்பட்டிருக்கிற நேர்வில் ;

வாடகைதாரர் வளாகத்தில் மீண்டும் குடியிருப்பதற்கு  
அனுமதிக்கப்படுதல் ஆகாது.

(ஊ) தகுதிறமுள்ள அதிகார அமைப்பினால் நில பயன்பாடு  
மாற்றப்பட்டதன் விளைவாக அதன் பயன்பாட்டை  
மாற்றுவதற்காக வளாகமோ அல்லது அதன் பகுதி எதுவுமோ  
பழுது பார்ப்புகள், கட்டுமானம், மறுகட்டுமானம், கூடுதல்கள்,  
மாற்றங்கள் அல்லது தகர்ப்பு எதுவும் செய்வதற்காக, நில  
உரிமையாளருக்குத் தேவைப்படுகிறது என்பது;

விளக்கம்.- இந்தக் கூறின் நோக்கங்களுக்காக, “ தகுதிறமுள்ள  
அதிகார அமைப்பு” என்ற சொற்றொடர், கட்டடத்தின்  
பழுதுபார்ப்பு அல்லது மறுமேம்பாடு அல்லது தகர்ப்பு  
தொடர்பான பொருட்பாடுகளில் அனுமதி அல்லது  
நிலப்பயன்பாட்டில் மாற்றத்திற்கான அனுமதி  
வழங்குவதற்கான, நேர்வுக்கேற்ப, மாநகரட்சி அல்லது  
நகராட்சி அல்லது மேம்பாட்டு அதிகார அமைப்பு அல்லது பிற  
அதிகார அமைப்பு என்று பொருள்படும்;

(எ) வாடகைதாரர் வாடகைக்கு விடப்பட்டுள்ள வளாகத்தைக் காலி செய்வதற்கு எழுத்து வடிவில் அறிவிப்பு கொடுத்திருந்து அந்த அறிவிப்பின் விளைவாக நில உரிமையாளர் மேற்சொன்ன வளாகத்தை விற்பனை செய்வதற்கு ஒப்பந்தம் செய்து கொண்டிருந்து அல்லது பிற நடவடிக்கை எதுவும் எடுத்திருந்து, அதன் விளைவாக, அவர் அந்த வளாகத்தில் உடைமையில் வைக்கப்படவில்லையாயின் இல்லையாயின், அவருடைய நலன்கள் கடுமையாக பாதிக்கக் கூடும் என்பது;

(ஏ) நில உரிமையாளரின் எழுத்து வடிவிலான இசைவின்றி வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகத்தில் வாடகைதாரர் கட்டுமான மாற்றம் எதுவும் செய்திருக்கிறார் அல்லது நிரந்தரக் கட்டுமானம் எதுவும் எழுப்பி இருக்கிறார் என்பது.

(3) வாடகைதாரர் செலுத்தவேண்டிய வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களின் நிலுவைகள் ஏதேனுமிருப்பின் அவற்றையும், வட்டி உள்ளடங்கலாக நிலஉரிமையாளருக்கு மேற்சொன்ன கோரிக்கை அறிவிப்பு சார்வான தேதியிலிருந்து ஒரு மாதத்திற்குள் செலுத்துவாராயின் அல்லது வாடகை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்வாராயின், (2) ஆம் உட்பிரிவின் (ஆ) கூறில் குறித்துரைக்கப்பட்ட வாடகையை கொடுக்கத் தவறியதன் பொருட்டு வாடகைதாரரை காலி செய்வதற்காக ஆணை எதுவும் பிறப்பிக்கப்படுதல் ஆகாது.

(4) ஏதேனும் ஓர் ஆண்டில் (3) ஆம் உட்பிரிவில் குறித்துரைக்கப்பட்டத் தீருதவியை வழங்கியதற்குப் பிந்தியதாக இரண்டு மாதங்களுக்குத் தொடர்ச்சியாக வாடகைதாரர் வாடகை செலுத்தத் தவறுகிறவிடத்து, அப்போது, வாடகைதாரர் மீண்டும் அத்தகைய தீருதவிக்கு உரிமை கொண்டிருத்தல் ஆகாது.

(5) (2) ஆம் உட்பிரிவின் (உ)கூறின்படி வெளியேற்றுகைக்கான நடவடிக்கை எதிலும், வாடகை நீதிமன்றம், அதற்கு நில உரிமையாளர் உடன்படுவாராயின், வளாகத்தின் ஒரு பகுதியிலிருந்து மட்டும் வெளியேற்றுகை செய்வதற்கு அனுமதிக்கலாம்.

நிலஉரிமையாளரின் இறப்பின் நேர்வில் வளாகத்திலிருந்து வெளியேற்றுகை செய்து உடைமை மீட்புப் பெறுதல்.

22. (1) இந்தச் சட்டத்திலோ அல்லது அப்போதைக்குச் செல்லாற்றலிலுள்ள பிறச் சட்டம் எதிலுமோ அடங்கிய எது எவ்வாறிருப்பினும், நில உரிமையாளரின் இறப்பின் நேர்வில், குத்தகையுரிமை காலஅளவிற்போது, வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகம் நில உரிமையாளரின் சட்டப்படியான வாரிசுகளின், உண்மையான தேவைப்பட்டிருக்கிறவிடத்து, அத்தகைய சட்டப்படியான வாரிசுகள், வகுத்துரைக்கப்படலாகும் அத்தகைய படிவத்தில் மற்றும் முறையில் வாடகை நீதிமன்றத்தின் முன்பு, இதற்கென மேற்சொன்ன வளாகத்தை வெளியேற்றுகை செய்து அதன் உடைமைமீட்பைப் பெறுவதற்காக விண்ணப்பம் ஒன்றை முன்னிடலாம்.

(2) வாடகை நீதிமன்றம், (1) ஆம் உட்பிரிவின்படி அதற்குச் செய்யப்படும் விண்ணப்பம் ஒன்றின் பேரில் இறந்துபோன நில உரிமையாளரின் சட்டப்படியான வாரிசுகள் வாடகைக்கு விடப்பட்டுள்ள வளாகத்தின் உண்மையான தேவைப்பாட்டில் இருக்கின்றனர் என்று அது தெளிவுறக் காணாமாயின், மேற்சொன்ன வளாகத்தின் காலி உடைமையை, இறந்துபோன நில உரிமையாளரின் சட்டப்படியான வாரிசுகளிடம் ஒப்படைப்பதற்காக, வாடகைதாரருக்கு எதிராக தேவையான ஆணைகளைப் பிறப்பிக்கலாம்

காலிசெய்வதற்கு  
வாடகைதாரரால்  
மறுக்கிற நேரவில்  
வாடகையை  
உயர்த்துதல்.

23. குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டின்படி குத்தகையுரிமைக் காலஅளவு கழிவுறுவதன் பேரில் அல்லது இந்தச் சட்டத்தின் வகையங்களின்படியான ஆணை அல்லது அறிவிப்பு ஒன்றின் வழி குத்தகையுரிமையின் முடிவுறுத்தத்தின் பேரில் வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகத்தை காலிசெய்ய வாடகைதாரர் தவறுகிறவிடத்து, அத்தகைய வாடகைதாரர், நில உரிமையாளருக்கு-

(அ) முதல் இரண்டு மாதங்களுக்கு மாத வாடகையில் இருமடங்கும்;

மற்றும்

(ஆ) அதன் பின்பு மேற்சொன்ன வளாகத்தில் வாடகைதாரர் தொடர்ந்து

குடியிருக்கிறவகையில் மாத வாடகையில் நான்கு மடங்கும்,

செலுத்துவதற்கு உள்ளாதல் வேண்டும்.

24. (1) நில உரிமையாளர் ஒருவர் 21 ஆம் பிரிவின் (2) ஆம் உட்பிரிவின்படியே அல்லது 22 ஆம் பிரிவின்படியே உடைமை மீட்புப்பெறும் உரிமையைச் செலுத்துகிறபோது, அவர் வாடகைதாரரிடமிருந்து வாடகை எதுவும் அல்லது பிற பணச் செலுத்தம் எதனையும் முன்னரே பெற்றிருந்தாராயின், அவர் உடைமை மீட்புப் பெறுவதற்கு முன்பு வாடகைதாரருக்கு அத்தகைய தொகையை, அவருக்குக் கொடுபடவேண்டிய வாடகையையும் பிற கட்டணங்களையும் கழித்துக்கொண்ட பின்பு, திருப்பிக்கொடுத்தல் வேண்டும்.

நில உரிமையாளரால்  
முன் வாடகை  
திருப்பிக்  
கொடுக்கப்படுதல்.

(2) நில உரிமையாளர், திருப்பிக் கொடுத்தல் எதனையும் செய்யத் தவறுவாராயின், அவர் திருப்பிக் கொடுக்க விட்டுவிட்ட அல்லது தவறியிருக்கிற தொகைக்கு அவ்வப்போது வகுத்துரைக்கப்படலாகும் அத்தகைய வீதத்தில் வாடகைதாரருக்கு அவர் சாதாரண வட்டி செலுத்த உள்ளாதல் வேண்டும்.

25. 21 ஆம் பிரிவின் (2) ஆம் உட்பிரிவின் (அ) கூறிலோ அல்லது (ஆ) கூறிலோ சுட்டப்பட்டதாக அல்லாத பிற காரணம் எதற்காகவும் உடைமை மீட்பு பெறுவதற்கான நடவடிக்கைகள் எவற்றிலும், வெளியேற்றுகைக்கான கோரிக்கைக்கு எதிராக வாடகைதாரர் வாதிடுகிறபோது, நில உரிமையாளர், நடவடிக்கைகளின் எந்தக் கட்டத்திலும், 8 ஆம் பிரிவின்படியாகக் செலுத்த வேண்டிய வாடகையை அவருக்குக் கொடுக்குமாறு வாடகைதாரரைப் பணிக்குமாறு வாடகை நீதிமன்றத்துக்கு விண்ணப்பம் செய்யலாம், மற்றும் வாடகை நீதிமன்றம் 14 ஆம் பிரிவின் (1) ஆம் உட்பிரிவின் வகையங்களின்படி, வாடகைதாரரிடமிருந்து கொடுபடவேண்டிய அத்தகைய பணச் செலுத்தத்தையும் அனைத்து பிற கட்டணங்களையும் பணச் செலுத்தலில் உள்ள தாமதம் காரணமாகத் தண்டக் கட்டணங்கள், எவையேனுமிருப்பின், அதனுடன் சேர்த்துக் செலுத்துமாறு வாடகைதாரருக்கு ஆணையிடலாம்.

வெளியேற்றுகை  
நடவடிக்கைகளின்  
போது வாடகை  
செலுத்துதல்.

கூடுதல்  
கட்டுமானம்  
கட்டுவதற்கு  
அனுமதி.

26. (1) வாடகைதாரர் நில உரிமையாளரின் எழுத்துவடிவிலான இசைவுடனன்றி வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகத்தில் கட்டுமான மாற்றம் எதுவும் செய்தலோ அல்லது நிரந்தரக் கட்டுமானம் எதுவும் எழுப்புதலோ ஆகாது.

(2) நில உரிமையாளர், வாடகைதாரர் ஒருவருக்கு வாடகைக்கு விடப்பட்டிருக்கும் வளாகம் எதிலும் மேம்பாடு எதுவும் செய்வதற்கோ அல்லது கூடுதல் கட்டுமானம் எதுவும் கட்டுவதற்கோ கருதியிருந்து வாடகைகாரர், அத்தகைய மேம்பாட்டைச் செய்வதற்கு அல்லது அத்தகைய கூடுதல் கட்டுமானத்தைக் கட்டுவதற்கு நில உரிமையாளரை அனுமதிக்க மறுக்கிறவிடத்து, நில உரிமையாளர் இதற்கென வாடகை நீதிமன்றத்திற்கு விண்ணப்பம் ஒன்றைச் செய்யலாம்.

(3). (2) ஆம் உட்பிரிவின்படி நில உரிமையாளரால் விண்ணப்பம் ஒன்று செய்யப்படுவதன் பேரில், நில உரிமையாளர், தேவையாக இருக்கிற அந்த வேலையைத் தொடங்குவதற்குத் தயார் நிலையிலும் விரும்பமுள்ளவராகவும் இருக்கிறார் என்று வாடகை நீதிமன்றம் தெளிவுறக்காணாமாயின், வாடகை நீதிமன்றம் அத்தகைய வேலையைச் செய்வதற்கு நில உரிமையாளரை அனுமதிக்கலாம் மற்றும் அது பொருத்தமெனக் கொள்கிற அத்தகைய பிற ஆணையைப் பிறப்பிக்கலாம்:

வரம்புரையாக: அத்தகைய மேம்பாடோ அல்லது கூடுதல் கட்டுமானமோ வாடகைதாரருக்கு தகாத இடர் நிலையை ஏற்படுத்துகிறவாறான, அந்த வளாகத்தின் இடவசதியை அல்லது வீட்டு வசதி சேவைகளைத் தாழ்த்துகிறதாகவோ அல்லது குறைக்கிறதாகவோ அல்லது சீர்கெடுக்கிறதாகவோ இருத்தல் ஆகாது.

27. (1) 21 ஆம் பிரிவிலோ அல்லது 22 ஆம் பிரிவிலோ அடங்கிய எது எவ்வாறிருப்பினும், வாடகைக்கு விடப்பட்டுள்ள வளாகம் எதுவும் காலி நிலத்தைக் கொண்டிருந்து, அதில் அப்போதைக்குச் செல்லாற்றலிலுள்ள நகராட்சித் துணை விதிகளின்படி குடியிருப்பதற்காகவோ அல்லது பிற நோக்கம் எதற்காகவோ கட்டடம் எதுவும் எழுப்புவது அனுமதிக்கக் கூடியதாக இருந்து, அத்தகைய கட்டடத்தை எழுப்பக் கருதியுள்ள நில உரிமையாளர் குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டின் அடிப்படையில் வாடகைதாரரிடமிருந்து அதன் உடைமையைப் பெற இயலாதவிடத்து, நில உரிமையாளர் அல்லது, நில உரிமையாளரின் இறப்பின் நேர்வில், அவருடைய சட்டப்படியான வாரிசுகள், இதற்கென, வகுத்துரைக்கப்படலாகும் அத்தகைய படிவத்திலும் முறையிலும் வாடகை நீதிமன்றத்தின் முன்பு விண்ணப்பம் ஒன்றை முன்னிடலாம்.

(2) வாடகை நீதிமன்றம் (1) ஆம் உட்பிரிவில் கூட்டப்பட்ட விண்ணப்பத்தைப் பெறுவதன் பேரில், நில உரிமையாளரோ அல்லது நேர்வுக்கேற்ப, அவருடைய சட்டப்படியான வாரிசுகளோ வேலையைத் தொடங்குவதற்குத் தயார்நிலையிலும் விரும்புள்ளவராகவும் இருக்கின்றனர் என்பதையும் மற்றும் காலி நிலத்தை வளாகத்தின் ஏனைய பகுதியிலிருந்து பிரிப்பது வாடகைதாரருக்குத் தகாத இடர்நிலையை ஏற்படுத்தாது என்பதையும் அது தெளிவுறக் காணுமாயின்,-

காலிநிலம்  
தொடர்புடைய சிறப்பு  
வகையம்.

(அ) அது பொருத்தமெனக் கொள்கிற அத்தகைய விசாரணைக்குப் பின்பு அத்தகைய பிரித்தலுக்குப் பணிக்கலாம்;

(ஆ) நில உரிமையாளரைக் காலி நிலத்தின் உடைமையில் வைக்கலாம்;

(இ) வளாகத்தின் ஏனைய பகுதி பொறுத்து வாடகைதாரரால் செலுத்த வேண்டிய வாடகையைத் தீர்மானிக்கலாம்; மற்றும்

(ஈ) சூழ்நிலைகளின் நேர்வில் அது பொருத்தமெனக் கொள்கிற அத்தகைய பிற ஆணைகளைப் பிறப்பிக்கலாம்.

28. அப்போதைக்குச் செல்லாற்றலிலுள்ள பிற சட்டம் எதிலும் அடங்கிய எது எவ்வாறிருப்பினும், எந்த ஒரு வளாகத்திலும் நில உரிமையாளரின் அல்லது நில உரிமையாளரின் இறப்பின் நேர்வில் அவருடைய சட்டப்படியான வாரிசுகளின் உரித்தம் எந்தவொரு காரணத்திற்காகவும் தீர்மானிக்கப்பட்டு அத்தகைய வளாகத்தின் உடைமை மீட்சிப் பெறுவதற்காக இந்தச் சட்டத்தின்படி வாடகை நீதிமன்றத்தால் ஆணை எதுவும் பிறப்பிக்கப்படுகிறவிடத்து, அத்தகைய ஆணை, 21 ஆம் பிரிவின் (3) ஆம் உட்பிரிவின் வகையங்களுக்கு உட்பட்டு, வளாகத்தை உடைமையில் கொண்டிருக்கலாகும் அனைத்து உடைமைதாரர்களையும் கட்டுப்படுத்துவதாக இருத்தல் வேண்டும்; மற்றும் அதன் காலி உடைமையானது அத்தகைய உடைமையாளர்கள் அனைவராலும் நிலஉரிமையாளரிடமோ அல்லது நில உரிமையாளரின் வாரிசுகளிடமோ கொடுக்கப்படுதல் வேண்டும்.

வாடகைதாரரால்  
உடைமையைக்  
கொடுப்பது பற்றி  
அறிவிப்பு பொறுத்து  
வகையங்கள்.

29. இந்தச் சட்டத்தில் அல்லது அப்போதைக்குச்  
செல்லாற்றலிலுள்ள பிறச் சட்டம் எதிலும் அடங்கிய எது  
எவ்வாறிருப்பினும், வாடகைதாரர் ஒருவர், குத்தகையுரிமை  
உடன்பாட்டின்படி தேவைப்படுவதான அத்தகைய எழுத்துவடிவிலான  
அறிவிப்பு கொடுப்பதன் பேரில் வளாகத்தின் உடைமையைக்  
கொடுக்கலாம் மற்றும் அத்தகைய அறிவிப்பு தொடர்பான நிபந்தனை  
எதுவும் இல்லாதிருக்கும் போது, வாடகைதாரர் வளாகத்தின்  
உடைமையைக் கொடுப்பதற்குக் குறைந்தது ஒரு மாதத்திற்கு முன்பு  
நில உரிமையாளருக்கு அறிவிப்பு கொடுத்தல் வேண்டும்.

## அத்தியாயம் VI

வாடகை அதிகாரிகள், அவர்களுக்குள்ள அதிகாரங்கள் மற்றும்

### மேல்முறையீடுகள்

30. மாவட்ட ஆட்சியர் அல்லது மாவட்டக் குற்றவியல் நடுவர், மாநில அரசின் முன் ஒப்பேற்புடன், துணை ஆட்சியர் படிநிலைக்கு குறையாத ஒர் அலுவலரை அவருடைய அதிகாரவரம்பிற்குள் வாடகை அதிகாரியாக இருப்பதற்கு அமர்த்துதல் வேண்டும்.

வாடகை அதிகாரி.

31. வாடகை அதிகாரி, 4, 9, 10, 14, 15, 19 ஆகிய பிரிவுகளின்படியோ அல்லாத 20 ஆம் பிரிவின்படியோ தொடங்கப்படும் நடவடிக்கை எதனையும் பொறுத்து இந்தச் சட்டத்தின்படி வாடகை நீதிமன்றம் ஒன்றில் உற்றமைந்திருக்கிறவாறு அனைத்து அதிகாரங்களும் கொண்டிருத்தல் வேண்டும்.

வாடகை  
அதிகாரிகளுக்குள்ள  
அதிகாரமும்  
நடைமுறையும்.

32. (1) வாடகை அதிகாரியின் ஆணையினால் குறையுற்ற நபர் எவரும் ஆட்சிநிலவரை அதிகாரவரம்புடைய வாடகை நீதிமன்றத்திற்கு மேல்முறையீடு ஒன்றைக் கொணரலாம்.

மேல்முறையீடுகள்.

(2). (1) ஆம் உட்பிரிவின்படியான மேல்முறையீடு வாடகை அதிகாரியின் ஆணையின் தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்கள் கால அளவு ஒன்றுக்குள் கொணரப்படுதல் வேண்டும்.

## அத்தியாயம் VII

வாடகை நீதிமன்றங்கள் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயங்கள்

33. மாவட்ட ஆட்சியர் அல்லது மாவட்டக் குற்றவியல் நடுவர், வாடகை நீதிமன்றம். மாநில அரசின் முன் ஒப்பேற்புடன், இந்தச் சட்டத்தின் நோக்கங்களுக்காக, அவருடைய அதிகாரவரம்பிற்குள் வாடகை நீதிமன்றமாக இருப்பதற்கு, கூடுதல் ஆட்சியர் அல்லது கூடுதல் மாவட்டக் குற்றவியல் நடுவர் அல்லது அதற்குச் சமமான படிநிலையிலான ஓர் அலுவலரை அமர்த்துதல் வேண்டும்.

வாடகைத் தீர்ப்பாயம்.

34. மாநில அரசு, அதிகாரவரம்புடைய உயர்நீதிமன்றத்தின் கலந்தாய்வு செய்து, அறிவிக்கை வாயிலாக, ஒவ்வொரு மாவட்டத்திலும் மாவட்ட நீதிபதியை அல்லது கூடுதல் மாவட்ட நீதிபதியை வாடகைத் தீர்ப்பாயமாக அமர்த்தலாம்.

35. இந்தப் பிரிவில் வகை செய்யப்பட்டது நீங்கலாக, உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத் தொகுப்பு, 1908 இல் அடங்கிய எதுவும், வாடகை நீதிமன்றங்களுக்கும் வாடகைத் தீர்ப்பாயங்களுக்கும் பொருந்துதல் ஆகாது, அவை இயற்கை நீதிக் கோட்பாடுகளின் நெறிகளால் வழிநடத்தப்படுதல் வேண்டும், மற்றும் பின்வரும் முறையில் அவற்றின் சொந்த நடைமுறையை ஒழுங்குறுத்திக் கொள்வதற்கு அதிகாரம் கொண்டிருத்தல் வேண்டும், அவையாவன:-

5/1908

(அ) நில உரிமையாளரோ அல்லது வாடகைதாரரோ வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது நேர்வுக்கேற்ப வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் முன்பு ஆணைமொழி ஆவணம் மற்றும் ஆவணங்கள், எவையேனுமிருப்பின், அவற்றுடன் சேர்த்து விண்ணப்பம் அல்லது மேல்முறையீடு ஒன்றை முன்னிடலாம்;

(ஆ) வாடகை நீதிமன்றமோ அல்லது நேர்வுக்கேற்ப, வாடகைத் தீர்ப்பாயமோ பின்னர், விண்ணப்பம் அல்லது மேல்முறையீடு, ஆணைமொழி ஆவணம் மற்றும் ஆவணங்களின் படிகளுடன் சேர்த்து எதிர்தரப்பினருக்கு அறிவிப்பு அனுப்புதல் வேண்டும்;

(இ) எதிர்த் தரப்பினர், பதிலுரை ஒன்றை, ஆணைமொழி ஆவணம் மற்றும் ஆவணங்கள், எவையேனுமிருப்பின், அவற்றுடன் சேர்த்து, அதன் படியொன்றை விண்ணப்பதாரருக்குச் சார்வுசெய்த பின்பு, முன்னிடுதல் வேண்டும்;

(ஈ) விண்ணப்பதாரர், பதில் மறுப்புரை ஏதேனுமிருப்பின், அதனை எதிர்தரப்பினருக்கு படியொன்று சார்வு செய்த பின்பு, முன்னிடலாம்.

(உ) வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது நேர்வுக்கேற்ப, வாடகைத் தீர்ப்பாயம், கேட்பதற்கான தேதியொன்றை நிர்ணயித்தல் வேண்டும் மற்றும் அது தேவையெனக் கொள்கிற அத்தகைய சுருக்கு விசாரணையொன்றை நடத்தலாம்.

(2) வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது நேர்வுக்கேற்ப, வாடகைத் தீர்ப்பாயம், அந்த விண்ணப்பத்தை அல்லது மேல்முறையீட்டைப் பெற்ற தேதியிலிருந்து அறுபது நாட்களுக்கு மிகாத காலஅளவு ஒன்றுக்கு இயன்றவரை விரைவாக, அந்த வழக்கினை முடிவு செய்வதற்கு முனைந்து முயலுதல் வேண்டும்:

வரம்புரையாக: அத்தகைய விண்ணப்பம் அல்லது, நேர்வுக்கேற்ப, மேல்முறையீடு எதுவும் மேற்சொன்ன அறுபது நாட்கள் கால அளவிற்குள் முடிவு செய்யப்பட முடியாதவிடத்து, வாடகை நிதிமன்றமோ அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயமோ அந்தக் காலஅளவிற்குள் விண்ணப்பத்தை அல்லது மேல்முறையீட்டை முடிவு செய்யாததற்கான அதன் காரணங்களை எழுத்து வடிவில் பதிவுசெய்தல் வேண்டும்.

(3) வாடகை நிதிமன்றத்தின் முன்போ அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் முன்போ, உள்ள விண்ணப்பம் அல்லது மேல்முறையீடு ஒவ்வொன்றிலும், சான்றளிப்பவர் ஒருவரின் சான்று, ஆணைமொழி ஆவணத்தின் மூலம் கொடுக்கப்படுதல் வேண்டும்:

வரம்புரையாக: வாடகை நிதிமன்றமோ அல்லது, நேர்வுக்கேற்ப, வாடகைத் தீர்ப்பாயமோ, விசாரணைக்கோ அல்லது குறுக்கு விசாரணைக்கோ சான்றளிப்பவர் ஒருவரை அழைப்பது நீதியின் நலன் கருதி தேவை என்று அதற்குத் தோன்றுகிறவிடத்து, விசாரணைக்காகவோ அல்லது குறுக்கு விசாரணைக்காகவோ முன்னிலையாகுமாறு அத்தகைய சான்றளிப்பவரின் வருகைக்கு ஆணையிடலாம்.

(4) அழைப்பாணைகள் சார்வு செய்வது பொறுத்த உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத் தொகுப்பு, 1908 இன் வகையங்கள், வாடகை நிதிமன்றத்தாலோ அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தாலோ அறிவிப்பு சார்வு செய்வதற்கு, தேவையான மாறுதல்களோடு, பொருந்துதல் வேண்டும்.

(5) ஒவ்வொரு விண்ணப்பமும் அல்லது மேல்முறையீடும் வகுத்துரைக்கப்படலாகும் அத்தகைய வடிவத்தில் இருத்தல் வேண்டும்.

(6) நேர்வுக்கேற்ப, வாடகை அதிகாரி அல்லது வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயம், ஒரு தரப்பினரின் வேண்டுகோளின்படி நடவடிக்கை முடிவதற்குமாக மூன்று ஒத்திவைப்புகளுக்குமேல் அனுமதித்தல் ஆகாது; மற்றும் அவ்வாறு செய்வதற்குத் தகுமானதும் போதுமானதுமான காரணத்தின் நேர்வில், அது அதற்கான காரணங்களை எழுத்துவடிவில் பதிவு செய்தல் வேண்டும்; மற்றும் ஒத்திவைப்பு வேண்டுகிற தரப்பினர் தகுமான செலவுத் தொகையைச் செலுத்துமாறு ஆணையிடுதல் வேண்டும்.

(7). 21 ஆம் பிரிவின் (2) ஆம் உட்பிரிவின் (அ), (ஆ), (உ), (ஊ) மற்றும் (எ) ஆகிய கூறுகளின்படியோ அல்லது 22 ஆம் பிரிவின்படியோ ஆன விண்ணப்பம் ஒவ்வொன்றும் வாடகை நீதிமன்றத்தில் அத்தகைய விண்ணப்பத்தை முன்னிடும் தேதியிலிருந்து தொண்ணூறு நாட்களுக்குள் முடிபு செய்யப்படுதல் வேண்டும்.

(8) வாடகை நீதிமன்றம், 21 ஆம் பிரிவின் (2) ஆம் உட்பிரிவின் (இ) மற்றும் (ஈ) கூறுகளின்படி முன்னிடப்படும் ஒவ்வொரு விண்ணப்பத்தையும் அத்தகைய விண்ணப்பத்தை முன்னிடும் தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் முடிபு செய்தல் வேண்டும்.

5/1908.

36. (1) வாடகை நீதிமன்றமும் வாடகைத் தீர்ப்பாயமும் இந்தச் சட்டத்தின்படி அவற்றின் செயற்பணிகளை ஆற்றுவதற்காக, உரிமையியல் நடைமுறைச் சட்டத் தொகுப்பு, 1908 இன்படி ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் உற்றமைந்திருக்கிறவாறு அதே அதிகாரங்களை: -

வாடகை  
நீதிமன்றத்திற்கும்  
வாடகைத்  
தீர்ப்பாயத்திற்குமுள்ள  
அதிகாரங்கள்.

(அ) நபர் எவருக்கும் அழைப்பாணை விடுத்து அவர் முன்னிலையாவதைக் கட்டாயப்படுத்துதல் மற்றும் அவரை ஆணை உறுதிமொழியின் மீது விசாரணை செய்தல்;

(ஆ) ஆவணங்கள் எவற்றையும் கண்டுபிடித்து முன்னிலைப் படுத்துமாறு வேண்டுகிறுத்துதல்;

(இ) சான்றளிப்போரை விசாரிக்க அல்லது ஆவணங்களை ஆய்வு

செய்வதற்காக ஆணையர் நியமனம் செய்தல்;

(ஈ) நிகழ்விட ஆய்விற்காக ஆணையர் நியமனம் செய்தல்;

(உ) ஆணை மொழி ஆவணங்களின் மீது சான்று பெறுதல்;

(ஊ) ஒரு விண்ணப்பத்தை அல்லது மேல்முறையீட்டைத் தவறுகைக்கெனத் தள்ளுபடி செய்தல் அல்லாத அதனை எதிர் தரப்பினர் இல்லாமல் முடிவு செய்தல்;

(எ) விண்ணப்பம் அல்லது மேல்முறையீடு எதனையும்  
 தவறுகைக்காகத் தள்ளுபடி செய்யும் ஆணை எதனையும்  
 அல்லது அதனால் எதிர்தரப்பினரில்லாமல்

பிறப்பிக்கப்பட்ட

பிற ஆணை எதனையும் நீக்கறவு செய்தல்;

(ஏ) உரிமையியல் நீதிமன்றம் எதற்கும் குறித்தனுப்பாமல்

இந்தச்

சட்டத்தின்படி அதன் ஆணைகளையும் முடிபுகளையும்  
 நிறைவேற்றுதல்;

(ஐ) அதன் ஆணைகளையும் முடிபுகளையும்

மறுஆய்வுசெய்தல்;

(ஓ) வாடகை அதிகாரியின் மற்றும் வாடகை நீதிமன்றத்தின்

ஆணைகளையும் முடிபுகளையும் திருத்தியமைத்தல்;

மற்றும்

(ஔ) வகுத்துரைக்கப்படலாகும், பிற பொருட்பாடு எதுவும்,

ஆகிய நோக்கங்களுக்காகக் கொண்டிருத்தல் வேண்டும்.

(2) வாடகை நீதிமன்றத்தின் முன்போ அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் முன்போ நடக்கும் நடவடிக்கைகள் அனைத்தும் இந்தியத் தண்டனைச் சட்டத்தொகுப்பின், 193 ஆம் மற்றும் 228 ஆம் பிரிவுகளின் பொருளின்படியும், 196ஆம் பிரிவின் நோக்கத்திற்காகவும் ஒரு நீதித்துறை நடவடிக்கையாகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்; மற்றும் வாடகை நீதிமன்றமும் வாடகைத் தீர்ப்பாயமும் குற்றவியல் நடைமுறைச் சட்டத் தொகுப்பு, 1973 இன் 195 ஆம் பிரிவு மற்றும் அத்தியாயம் XXVI ஆகியவற்றின் நோக்கங்களுக்காக ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றமாகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

45/1860.

(3) இந்தச் சட்டத்தின்படி விசாரணை எதுவும் நடத்தும் அல்லது கடமை எதுவும் ஆற்றும் நோக்கங்களுக்காக, வாடகை நீதிமன்றம்,-

(அ) எழுத்து வடிவில் இருபத்து-நான்கு மணி நேரத்திற்குக்

குறையாத அறிவிப்பு கொடுத்தப் பின்பு தூரிய

உதயத்திற்கும்

தூரியன் மறைவதற்கும் இடையே எச்சமயத்திலும்

வளாகம்

எதிலும் நுழையலாம் மற்றும் ஆய்வு செய்யலாம் அல்லது

நுழைந்து மற்றும் ஆய்வு செய்வதற்கு, அதற்குக் கீழமைந்த,

அலுவலர் எவருக்கும் அதிகாரமளிக்கலாம்;

(ஆ) எழுத்து வடிவில் ஆணையின் வழி, அந்த ஆணையில் குறித்துரைக்கப்படலாகும் அத்தகைய நேரத்திலும் அத்தகைய இடத்திலும், விசாரணைக்குத் தொடர்புடைய அத்தகைய புத்தகங்களை அல்லது ஆவணங்களை அதன் ஆய்வுக்காக முன்னிடுமாறு நபர் எவரையும் வேண்டுகிறேன்.

(4) வாடகை நீதிமன்றம், அது பொருத்தமெனக் கருதுமாயின், ஓர்விலுள்ள பொருட்பாட்டில் தனியறிவு கொண்டிருக்கிற ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட நபர்களை அதன் முன்புள்ள நடவடிக்கையில் அதற்கு தேர்வுரை வழங்குவதற்கு கணிப்பாளராகவோ மதிப்பீட்டாளராகவோ அமர்த்தலாம்.

(5) வாடகை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணை எதிலும் எழுத்தர் அல்லது கணக்குசார் தவறு எதுவும் அல்லது எதிர்பாரா விடுகை எதிலிருந்தும் எழும் பிற பிழை எதுவும், எச்சயத்திலும், தரப்பினர்களில் எவரிடமிருந்தும் இதற்கென அதனால் பெறப்படும் விண்ணப்பம் ஒன்றின் பேரிலோ அல்லது பிறவாறாகவோ பிழைதிருத்தம் செய்யப்படலாம்.

(6) வாடகை நீதிமன்றம், குற்றவியல் நடைமுறைச் சட்டத் தொகுப்பு, 1973 இன் வகையங்களின்படி அபராதத்தை வசூலிப்பதற்காக ஒரு நீதித்துறை முதல் வகுப்பு குற்றவியல் நடுவருக்குள்ள அதிகாரங்களைச் செலுத்தலாம் மற்றும் வாடகை நீதிமன்றம் அத்தகைய வசூலிப்பின் நோக்கங்களுக்காக மேற் சொன்ன சட்டத் தொகுப்பின்படி ஒரு குற்றவியல் நடுவராகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

(7) இந்த அத்தியாயத்தின்படி ஒரு வாடகை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணை ஒன்று அல்லது மேல்முறையீட்டிலோ அல்லது சீராய்விலோ, அல்லது மறுஆய்விலோ பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணை ஒன்று ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் ஒரு தீர்ப்பாணை போன்று நிறைவேற்றப்படுதல் வேண்டும்; மற்றும் இந்த நோக்கத்திற்காக, ஓர் உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்குள்ள அதிகாரங்களை வாடகை நீதிமன்றம் கொண்டிருத்தல் வேண்டும்.

(8) வாடகை நீதிமன்றம், எதிர் தரப்பினரில்லாமல் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணை எதனையும் குறையுற்ற தரப்பினர் விண்ணப்பம் ஒன்றை முன்னிட்டு, அறிவிப்பு முறையாக சார்வு செய்யப்படவில்லை என்றோ அல்லது அந்த வழக்கு கேட்கப்படுவதற்காக எடுத்துக் கொள்ளப்பட்டபோது முன்னிலைப்படுவதிலிருந்துப் போதிய காரணம் எதனாலும் தடுக்கப்பட்டார் என்றோ அதனை மன நிறைவடையச் செய்வாராயின், அந்த ஆணையை நீக்கறவு செய்யலாம்.

(9) இந்தச் சட்டத்தில் பிறவாறாக வெளிப்படையாக வகை செய்யப்பட்டிருந்தாலன்றி, வாடகை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணை ஒவ்வொன்றும், மேல்முறையீட்டின் முடிவுக்கு உட்பட்டு, அறுதியானதாகும்; மற்றும் முதலேற்பு உரிமை வழக்கு, விண்ணப்பம் அல்லது நிறைவேற்றுகை நடவடிக்கை எதிலும் எதிர்த்து வாதிடப்படுதல் ஆகாது.

வாடகைத்  
தீர்ப்பாயத்திற்கு  
மேல்முறையீடு.

37. (1) வாடகை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணை ஒன்றினால் குறையுற்ற நபர் எவரும், அத்தகைய ஆணையின் ஒரு சான்றிடப்பட்ட படியுடன் சேர்த்து, அந்த ஆணையின் தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்கள் கால அளவு ஒன்றுக்குள், அந்த வளாகம் எந்த வட்டார எல்லைக்குள் அமைந்திருக்கிறதோ அந்த வட்டாரத்தின் அதிகாரவரம்புடைய வாடகைத் தீர்ப்பாயத்திற்கு மேல்முறையீடு ஒன்றைக் கொணரலாம்.

(2) வாடகைத் தீர்ப்பாயம், (1) ஆம் உட்பிரிவின்படி மேல்முறையீடு ஒன்று முன்னிடப்படுவதன் பேரில், மேல்முறையீட்டின் ஒரு படியுடன் சேர்த்து எதிர்மனுதாரருக்கு அறிவிப்பு சார்வு செய்து மேல்முறையீடு குறித்து அறிவிப்பு எதிர்மனுதாரருக்கு சார்வு செய்த தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குப் பிற்படாமல் ஒரு கேட்பினை நிர்ணயித்தல் வேண்டும்; மற்றும் அந்த மேல்முறையீடு அத்தகைய சார்வின் தேதியிலிருந்து அறுபது நாட்கள் காலஅளவு ஒன்றுக்குள் முடிவு செய்யப்படுதல் வேண்டும்.

(3) வாடகைத் தீர்ப்பாயம், நியாயமானதும் தகுதியானதுமான முடிவு ஒன்றை அடையும் நலனுக்கு அது தேவையென ஓர்வு செய்யுமாயின், மேல்முறையீட்டு நடவடிக்கையின் எந்தக் கட்டத்திலும் அது ஆவணங்களை அனுமதிக்கலாம்:

வரம்புரையாக: அத்தகைய ஆவணம் எதுவும் கேட்கப்படும் போது ஒரு முறைக்கு மேல் அனுமதிக்கப்படுதல் ஆகாது.

(4) வாடகைத் தீர்ப்பாயம், அதன் உளத்தேர்வின்படி, அது பொருத்தமெனக் கொள்கிற, அத்தகைய இடைநிலை ஆணையை மேல்முறையீடு முடிவுறாநிலையில் உள்ள போது பிறப்பிக்கலாம்.

(5) மேல்முறையீட்டை முடிவு செய்கையில், வாடகைத் தீர்ப்பாயம், அதற்கானக் காரணங்களைப் பதிவுசெய்த பின்பு வாடகை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணையை உறுதிசெய்யலாம், நீக்கறவு செய்யலாம் அல்லது மாற்றியமைக்கலாம்.

38.(1) வாடகை நீதிமன்றம், தரப்பினர் எவராலும் முன்னிடப்பட்ட விண்ணப்பம் ஒன்றின் பேரில், ஒரு வாடகை நீதிமன்றத்தின் அல்லது ஒரு வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் ஆணை ஒன்றை அல்லது இந்தச் சட்டத்தின்படி பிறப்பிக்கப்பட்ட பிற ஆணை எதனையும்-

ஆணையை  
நிறைவேற்றுதல்.

(அ) முடிவு எவர் சார்பாக செய்யப்பட்டிருக்கிறதோ அந்த நபரிடம்

வளாகத்தின் உடைமையை ஒப்படைப்பதன் மூலமாக;  
அல்லது

(ஆ) அத்தகைய ஆணையில் குறித்துரைக்கப்பட்ட தொகையை

வசூலிக்கும் நோக்கத்திற்காக எதிர்த்தரப்பினரின் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட வங்கிக் கணக்குகளைப் பற்றுகை

செய்வதன் மூலமாக; அல்லது

(இ) அத்தகைய ஆணையை நிறைவேற்றுவதற்காக வழக்கறிஞர் எவரையும் அல்லது வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது உள்ளாட்சி நிருவாகம் அல்லது உள்ளாட்சி அமைப்பு ஆகியவற்றின் அலுவலர்கள் உள்ளடங்கலான பிற தகுதிறமுள்ள நபர் எவரையும் அமர்த்துவதன் மூலமாக;

வகுத்துரைக்கப்படலாகும் அத்தகைய முறையில் நிறைவேற்றுதல் வேண்டும்.

(2) வாடகை நீதிமன்றம், அறுதிஆணைகளை நிறைவேற்றுவதற்காக உள்ளாட்சி அரசு அல்லது உள்ளாட்சிக் அமைப்பு அல்லது வட்டார காவல் துறையிலிருந்து உதவி பெறலாம்:

வரம்புரையாக: விண்ணப்பதாரர் எவரும், வாடகை நீதிமன்றத்தால் முடிபு செய்யப்படலாகும் அத்தகைய செலவுத் தொகைகளை அவர் செலுத்தினாலன்றி காவல் உதவி பெறுதல் ஆகாது.

(3) வாடகை நீதிமன்றம், அதன் ஆணை அல்லது ஒரு வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் ஆணை அல்லது இந்தச் சட்டத்தின்படி பிறப்பிக்கப்பட்ட பிற ஆணை எதனையும் பொறுத்த நிறைவேற்றுகை நடவடிக்கைகளை ஒரு சுருக்கு முறையில் நடத்துதல் வேண்டும்; மற்றும் இந்தப் பிரிவின்படி செய்யப்பட்ட நிறைவேற்றுகைக்கான விண்ணப்பத்தை எதிர்த்தரப்பினருக்கு அறிவிப்பு சார்வு செய்த தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்கள் கால அளவு ஒன்றுக்குள் முடிவு செய்தல் வேண்டும்.

## அத்தியாயம் VIII

### பல்வகை

வாடகை அதிகாரி,  
வாடகை நீதிமன்றம்  
மற்றும் வாடகைத்  
தீர்ப்பாயத்தின்  
அலுவலர்களும் பிற  
பணியாளர்களும்.

39. மாநில அரசு, வாடகை அதிகாரி அல்லது வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயத்துடன் கலந்தாய்வு செய்து , அது தேவையெனக் கருதுகிற அலுவலர்கள் மற்றும் பிற பணியாளர்களின் தன்மையையும் வகைகளையும் தீர்மானித்து, இந்தச் சட்டத்தின்படி அவர்களுடைய செயற்பணிகளைத் திறம்பட ஆற்றுவதற்காக அத்தகைய அலுவலர்களையும் பிற பணியாளர்களையும் அமர்த்தலாம்.

40.(1) இந்தச் சட்டத்தில் பிறவாறாக வகை செய்யப்பட்டிருப்பது நீங்கலாக உரிமையியல் நீதிமன்றம் எதுவும் உரிமை வழக்கு அல்லது நடவடிக்கை எதனையும், அது இந்தச் சட்டத்தின் வகையங்களுக்குத் தொடர்புடையதாக இருக்கிற அளவில், ஏற்றுக்கொள்ளாதல் ஆகாது.

குறித்தசில  
பொருட்பாடுகள்  
பொறுத்து உரிமையியல்  
நீதிமன்றங்களின்  
அதிகாரவரம்புக்குத்  
தடை.

(2) வாடகை நீதிமன்றத்தின் அதிகாரவரம்பு முதலாம் இணைப்புப்பட்டியலில் குறித்துரைக்கப்பட்டவாறு அதனிடம் முன்வைக்கப்படும், குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டிற்குள் வரையறை கொண்டிருத்தல் வேண்டும்; மற்றும் வளாகத்தின் உரிமைமூலம் அல்லது உடைமையுரிமை பற்றிய பிரச்சினைகளுக்கு நீட்டித்தல் ஆகாது.

41. (1) நீதிமன்றக் கட்டணங்கள் சட்டம், 1870 இன் வகையங்கள், நீதிமன்றக் கட்டணங்கள். நேர்வுக்கேற்ப, வாடகை அதிகாரி அல்லது வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயம் முன்பு முன்னிடப்பட வேண்டிய விண்ணப்பங்கள் அல்லது மேல்முறையீடுகள் பொறுத்து பொருந்துதல் வேண்டும்.

(2) நீதிமன்றக் கட்டணங்களைக் கணிக்கும் நோக்கங்களுக்காக, வாடகை நீதிமன்றத்திற்கு செய்யப்படும் உடைமை மீட்புக்கான விண்ணப்பம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் முன்பு முன்னிடப்படும் மேல்முறையீட்டு விவரக்குறிப்பு ஆகியவை நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையேயான ஓர் உரிமை வழக்காகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

(3) வாடகை அதிகாரி முன்பு முன்னிடப்படும் விண்ணப்பத்திற்கான நீதிமன்றக் கட்டணங்கள் உரிமையியல் நீதிமன்றம் ஒன்றில் முன்னிடப்படும் இடைநிலை விண்ணப்பம் ஒன்றுக்கானது போன்றே இருத்தல் வேண்டும்.

உறுப்பினர்கள்  
முதலானோர் பொதுப்  
பணியாளர்களாக  
இருத்தல்.

42. இந்தச் சட்டத்தின்படி அமர்த்தப்பெற்ற வாடகை அதிகாரி, வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயம் ஆகியவற்றின் உறுப்பினர் ஒவ்வொருவரும் இந்தியத் தண்டனைச் சட்டத்தொகுப்பின் 21 ஆம் பிரிவின் பொருளின்படி ஒரு பொதுப் பணியாளராகக் கொள்ளப்படுதல் வேண்டும்.

நல்லெண்ணத்தில்  
செய்யப்பட்ட  
நடவடிக்கைக்குப்  
பாதுகாப்பு.

43. இந்தச் சட்டத்தைப் பின்பற்றி நல்லெண்ணத்தில் செய்யப்பட்ட அல்லது செய்யப்படக் கருதப்பட்ட எதனையும் பொறுத்து எந்த நபருக்கும், வாடகை அதிகாரிக்கும், வாடகை நீதிமன்றத்திற்கும் அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயத்திற்கும் எதிராக உரிமைவழக்கோ, குற்றவழக்கோ அல்லது பிற சட்ட நடவடிக்கையோ தொடர்வதற்கு உற்றது ஆகாது.

விதிகள்  
செய்வதற்கான  
அதிகாரம்.

44.(1) மாநில அரசு, முந்தைய வெளியீட்டின் வரைக்கட்டிற்கு உட்பட்டு, இந்தச் சட்டத்தின் வகையங்களை நிறைவேற்றுவதற்காக விதிகளைச் செய்யலாம்.

(2) குறிப்பாகவும், மேலே கண்ட அதிகாரத்தின் பொதுப் பங்கிற்குக் குந்தகமின்றியும், அத்தகைய விதிகள் பின்வரும் பொருட்பாடுகள் அனைத்திற்கும் அல்லது அவற்றில் எதற்கும் வகைசெய்யலாம், அவையாவன:-

(அ) 4 ஆம் பிரிவின் (3) ஆம் உட்பிரிவின்படி ஆவணங்களை

பணிநிறுத்துவதை இயல்விப்பதற்காக வட்டார

மொழியிலோ

மாநில மொழியிலோ வாடகை அதிகாரியால்

அமைக்கப்பட

வேண்டிய இலக்கமுறை மேடையின் வடிவமும்

முறையும்;

(ஆ) 14 ஆம் பிரிவின் (1) ஆம் உட்பிரிவின்படி

வாடகைதாரரால்

நில

உரிமையாளருக்கு வாடகையும் பிற கட்டணங்களும்

அஞ்சல்

பண ஆணை மூலமாகவோ அல்லது பிற முறை எதிலுமோ

செலுத்தும் முறை, மற்றும் வாடகையையும் பிற

கட்டணங்களையும், அவற்றை ஏற்றுக் கொள்ள நில

உரிமையாளரால் மறுக்கப்படுவதன் பேரில், வாடகை

அதிகாரியிடம் வைப்பீடு செய்யும் முறை மற்றும் 14 ஆம்

பிரிவின் (2) ஆம் உட்பிரிவின்படி வாடகை அதிகாரியிடம்

வாடகையை வைப்பீடு செய்யும் முறை;

(இ) 21 ஆம் பிரிவின் (2) ஆம் உட்பிரிவின்படி வளாகத்தின்

உடைமை மீட்பு பெறுவதற்கான விண்ணப்பம்

செய்யும் முறை;

(ஈ) 22 ஆம் பிரிவின் (1) ஆம் உட்பிரிவின்படி வளாகத்தின்

உடைமை மீட்பு பெறுவதற்கான விண்ணப்பம்

ஒன்றைச் செய்யும் வடிவமும் முறையும்;

(உ) 24 ஆம் பிரிவின் (2) ஆம் உட்பிரிவின்படி நில

உரிமையாளர்,

பணம் திருப்பிக்கொடுக்க தவறுவாராயின்,

வாடகைதாரருக்குச் செலுத்த வேண்டிய வட்டி வீதம்;

(ஊ) 27 ஆம் பிரிவின் (1) ஆம் உட்பிரிவின்படி கட்டடம்  
கட்டுவதற்காக வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகத்தின்

உடைமையை பெறுவதற்காக வாடகை நீதிமன்றத்தின்

முன்பு

நில உடைமையாளரால் விண்ணப்பம் செய்வதற்கான  
வடிவமும் முறையும்;

(எ) 35 ஆம் பிரிவின் (5) ஆம் உட்பிரிவின்படி வாடகை  
நீதிமன்றத்தின் முன்பு விண்ணப்பத்தையும் மற்றும்

வாடகைத்

தீர்ப்பாயத்தின் முன்பு மேல்முறையீட்டையும் முன்னிடும்

வடிவம்;

(ஏ) 36 ஆம் பிரிவின் (1) ஆம் உட்பிரிவின் (ஓ) கூறின்படி  
வகைசெய்யப்பட வேண்டிய பிற பொருட்பாடு எதுவும்;

(ஐ) 38 ஆம் பிரிவின் (1) ஆம் உட்பிரிவின்படி இந்தச்

சட்டத்தின்படி

ஒரு வாடகை நீதிமன்றத்தின் அல்லது ஒரு வாடகைத்  
தீர்ப்பாயத்தின் ஆணை ஒன்றை அல்லது பிற ஆணை  
எதனையும் நிறைவேற்றும் முறை;

(ஓ) இந்தச் சட்டத்தின் வகையங்களின்படி வகுத்துரைக்கப்பட

வேண்டிய, அல்லது வகுத்துரைக்கப்படலாகும் பிற

பொருட்பாடு எதுவும்.

விதிகளை  
முன்வைத்தல்.

45. இந்தச் சட்டத்தின்படி மாநில அரசால் செய்யப்படும் விதி ஒவ்வொன்றும் அது செய்யப்பட்ட பின்பு கூடிய விரைவில், மாநில சட்டமன்றம் ஈரவைகள் கொண்டிருக்கிறவிடத்து அவை ஒவ்வொன்றின் முன்பும், அல்லது அத்தகைய சட்டமன்றம் ஓர் அவையை கொண்டிருக்கிறவிடத்து, அந்த அவை முன்பு வைக்கப்படுதல் வேண்டும்.

இடர்ப்பாடுகளை  
அகற்றுவதற்கான  
அதிகாரம்.

46.(1) இந்தச் சட்டத்தின் வகையங்களுக்குச் செல்திறம் கொடுப்பதில் இடர்ப்பாடு எதுவும் எழுமாயின், மாநில அரசு, அதிகாரமுறை அரசிதழில் வெளியிடப்படும் இந்தச் சட்டத்தின் வகையங்களுடன் முரண்படாத ஆணையின் வழி, அந்த இடர்ப்பாட்டினை அகற்றலாம்:

வரம்புரையாக: இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்க நிலையிலிருந்து இரண்டு ஆண்டுக் காலஅளவு ஒன்று கழிவுற்ற பின்பு அத்தகைய ஆணை எதுவும் பிறப்பிக்கப்படுதல் ஆகாது.

(2) இந்தப் பிரிவின்படி பிறப்பிக்கப்படும் ஆணை ஒவ்வொன்றும் அது பிறப்பிக்கப்பட்ட பின்பு கூடிய விரைவில், மாநில சட்டமன்றத்தின் அவை ஒவ்வொன்றின் முன்பு வைக்கப்படுதல் வேண்டும்.

நீக்கறவும்  
காப்புரைகளும்.

47.(1) இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்க நிலைக்கு உடன் முன்பு செல்லாற்றலிலுள்ள மாநில வாடகைக் கட்டுப்பாடு சட்டம், ஈங்கீதனால் நீக்கறவு செய்யப்படுகிறது.

(2) அத்தகைய நீக்கறவு இருந்தபோதிலும், இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்க நிலையில், முடிவுறா நிலையிலுள்ள மேற்சொன்ன மாநில வாடகைக் கட்டுப்பாட்டுச் சட்டத்தின்படியான அனைத்து வழக்குகளும் பிற நடவடிக்கைகளும், மேற்சொன்ன மாநில வாடகைக் கட்டுப்பாட்டுச் சட்டம் தொடர்ந்து செல்லாற்றலில் இருந்தாற்போன்றும் இந்தச் சட்டம் இயற்றப்படாதிருந்தாற்போன்றும் அந்தச் சட்டத்தின் வகையங்களின்படி தொடர்ந்து நடத்தப்படுதலும் முடிவு செய்யப்படுதலும் வேண்டும்.

முதலாம் இணைப்புப்பட்டியல்

[பிரிவு 4(1) ஐக் காண்க]

குத்தகையுரிமை பற்றிய தகவலுக்கான படிவம்

பெறுநர்

வாடகை அதிகாரி

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (முகவரி)

1. நில உரிமையாளரின் பெயர் மற்றும் முகவரி : \_\_\_\_\_
2. சொத்து மேலாளரின் (எவரும் இருப்பின்) பெயர் மற்றும் முகவரி : \_\_\_\_\_
3. வாடகைதாரரின் பெயர்(கள்) மற்றும் முகவரி, மின்னஞ்சல் மற்றும் தொடர்பு விவரங்கள் உள்ளடங்கலாக : \_\_\_\_\_
4. முந்தைய குத்தகையுரிமை, ஏதேனுமிருப்பின், அதன் விவரிப்பு : \_\_\_\_\_
5. வாடகைதாரருக்கு வாடகைக்கு விடப்பட்டுள்ள வளாகத்தின், அதனைச் சேர்ந்த நிலம், ஏதேனுமிருப்பின், அது உள்ளடங்கலான விவரிப்பு. : \_\_\_\_\_
6. என்றிலிருந்து உடைமை வாடகைதாரருக்குக் கொடுக்கப்பட்டிருக்கிறதோ அந்த தேதி. : \_\_\_\_\_
7. 8 ஆம் பிரிவில் உள்ளவாறு செலுத்தவேண்டிய வாடகை : \_\_\_\_\_
8. வாடகைதாரருக்குகைதாரருக்கு வழங்கப்பட்ட அறைகலன்கள் மற்றும் பிற சாதனம் : \_\_\_\_\_

9. செலுத்த வேண்டிய பிற கட்டணங்கள்

அ. மின்சாரம் :

ஆ. குடிநீர் :

இ. மிகை அறைகலன்கள், இணை பொருத்தக்கலன்கள்  
மற்றும் :

பொறுத்துதல்கள்

ஈ. பிற பணிகள்

10. வாடகை அல்லது குத்தகை அல்லது குத்தகையுரிமை  
உடன்பாட்டை இணைக்கவும். :

11. குத்தகையுரிமைக் காலம் (வாடகைக்கு விடப்பட்டுள்ள  
காலஅளவு) :

12. நில உரிமையாளரின் நிரந்தரக் கணக்கு எண்(PAN): :

13. நில உரிமையாளரின் ஆதார் எண்: :

14. நில உரிமையாளரின் கைப்பேசி எண் மற்றும் மின்னஞ்சல்  
அடையாளம் (இருப்பின்) :

15. வாடகைதாரரின் நிரந்தரக் கணக்கு எண்(PAN): :

16. வாடகைதாரரின் ஆதார் எண்: :

17. வாடகைதாரரின் கைப்பேசி எண் மற்றும் மின்னஞ்சல்  
அடையாளம் :

18. சொத்து மேலாளரின் நிரந்தரக் கணக்கு எண் (PAN) :  
(இருப்பின்)

19. சொத்து மேலாளரின் ஆதார் எண் (இருப்பின்) :

20. சொத்து மேலாளரின் கைப்பேசி எண் மற்றும் மின்னஞ்சல்  
(இருப்பின்) \_\_\_\_\_ :

நில உரிமையாளரின் பெயர் மற்றும்  
கையொப்பம்

|                     |
|---------------------|
| நில<br>உரிமையாளரின் |
|---------------------|

வாடகைதாரரின் பெயர் மற்றும்  
கையொப்பம்

|                  |
|------------------|
| வாடகைதாரரி<br>ன் |
|------------------|

**இணைப்புகள்:**

1. குத்தகையுரிமை உடன்பாடு.
2. நில உரிமையாளரின் PAN மற்றும் ஆதார் சுய-சான்றொப்பமிட்ட படிகள்.
3. வாடகைதாரரின் PAN மற்றும் ஆதார் சுய-சான்றொப்பமிட்ட படிகள்.

**இரண்டாம் இணைப்புப்பட்டியல்**

[பிரிவு 15(1) ஐக் காண்க]

**நில உரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையேயான**

**பேணுகைப் பொறுப்புப் பிரிப்பு**

குத்தகையுரிமை உடன்பாட்டில் பிறவாறாக உடன்பட்டிருந்தாலன்றி, பகுதி அ வின் கீழ் வரும் பொருட்பாடுகள் தொடர்பான பழுதுபார்ப்புகளுக்கு நில உரிமையாளர் பொறுப்புடையவர் ஆவார் பகுதி ஆ வின் கீழ் வரும் பொருட்பாடுகள் தொடர்பான பழுதுபார்ப்புகளுக்கு வாடகைதாரர் பொறுப்புடையவர் ஆவார்.

**பகுதி அ:**

**நில உரிமையாளருக்குள்ள பொறுப்புகள்:**

1. வாடகைதாரரால் ஏற்படுத்தப்பட்ட சேதத்தால் தேவைப்படுவன அல்லாத மற்ற கட்டுமானப் பழுதுபார்ப்புகள்.
2. சுவர்களுக்கு வெள்ளையடித்தல் மற்றும் கதவுகளுக்கும் ஜன்னல்களுக்கும் வண்ணச் சாயம் பூசுதல்.
3. தேவைப்படும் போது குழாய்களை மாற்றுதல் மற்றும் பழுதுபார்த்தல்.
4. தேவைப்படும் போது உள் மற்றும் வெளி மின் கம்பிவடமிடுதல் மற்றும் தொடர்புடைய பாரமரிப்புப் பணி.

**பகுதி ஆ:**

**காலமுறையான பழுதுபார்ப்புகள் வாடகைதாரரால் செய்யப் பெறுதல் வேண்டும்**

1. குழாய்ப் பட்டை வளையங்களை மற்றும் குழாய்களை மாற்றுதல்.
2. கழிவுநீர்க் குழாய் சுத்தப்படுத்துதல்.
3. குடிநீர் உள்ளடுக்குப் பழுதுபார்ப்புகள்.

4. அலம்புத் தொட்டி பழுதுபார்ப்புகள்.
5. குளியல் தொட்டி பழுதுபார்ப்புகள்.
6. வெந்நீர் ஊற்று பழுதுபார்ப்புகள்.
7. மின் சுற்றுத் துண்டிப்பு பழுதுபார்ப்புகள்.
8. மின்விசைக் குமிழ் மற்றும் பொறுத்தான் பழுதுபார்ப்புகள்.
9. பெரிதான உள் மற்றும் வெளி கம்பிவடம் மாற்றல்கள் தவிர மின் சாதனம் பழுதுபார்ப்பு மற்றும் பதிலீடு செய்தல்.
- 10 சமையலறை துணைப்பொருள் சாதனங்கள் பழுதுபார்ப்புகள்.  
.
- 11 கதவுகள், அலமாரி, ஜன்னல்கள் முதலானவற்றின் கைப்பிடிக்குமிழ்கள் மற்றும் பூட்டுகள் பதிலீடு செய்தல்.  
.
- 12 பூச்சி வலைகள் பதிலீடு செய்தல்.  
.
- 13 ஜன்னல்கள், கதவுகள் முதலானவற்றில் கண்ணாடிகளை பதிலீடு செய்தல்.  
.
- 14 வாடகைக்கு விடப்பட்ட அல்லது வாடகைதாரரால் பயன்படுத்தப்படும் தோட்டங்களையும் திறந்த வெளிகளையும் பரமாரித்தல்.  
.