



**2017ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள்
மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும்
பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் சட்டம்
(தமிழ்நாடு சட்ட எண் 42/2017)
(2023, அக்டோபர் 31 அன்று இருந்தவாறு)**

**The Tamil Nadu Regulation of Rights and
Responsibilities of Landlords and Tenants
Act, 2017
(Tamil Nadu Act No. 42 of 2017)
(as on 31st October, 2023)**

தமிழாக்கம் :

**தமிழ்நாடு மாநிலச் சட்ட ஆட்சிமொழி ஆணையம்
சென்னை**

**தமிழ்நாடு அரசுக்காகத் தமிழ்நாடு அரசு எழுதுபொருள்
அச்சுத்துறை ஆணையரால் அச்சிடப்பட்டு வெளியிடப்பட்டது.**

2017ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள்
மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும்
பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் சட்டம்
(தமிழ்நாடு சட்ட எண் 42/2017)

பிரிவு

பொருளடக்கம்

1. குறுந்தலைப்பு, பரப்பெல்லை மற்றும் தொடக்கம்.
2. பொருள்வரையறைகள்.
3. ஒருசில வளாகங்களுக்கு இந்தச் சட்டம் பொருந்தாது.

அத்தியாயம் - II

வாடகை உரிமை

4. வாடகை உடன்படிக்கை.
- 4A. பதிவு செய்யப்படாமல் இருப்பதன் விளைவு.
5. வாடகை உடன்படிக்கையின்
6. வாடகை உரிமையின் வாரிசுரிமை.
7. உள்வாடகைக்கு விடுதல் மீதான கட்டுப்பாடு.

அத்தியாயம் - III

வாடகை

8. செலுத்தப்படவேண்டிய வாடகை.
9. வாடகையை மாற்றிஅமைத்தல்.
10. வாடகை அலுவலர் வாடகையை நிர்ணயித்தல் அல்லது மாற்றியமைத்தல்.

11. பாதுகாப்பு வைப்புத் தொகை.

அத்தியாயம் - IV

**நிலஉரிமையாளர் மற்றும்
வாடகைதாரரின் கடமைகள்**

12. வாடகைதாரருக்கு அளிக்கப்பட வேண்டிய அசல் உடன்படிக்கை.
13. செலுத்தப்பட்ட வாடகைக்கு அளிக்கப்படும் இரசீது.
14. வாடகை அலுவலரிடம் வாடகைத் தொகையை வைப்பீடு செய்தல்.
15. சொத்தின் பழுதுபார்ப்பு மற்றும் பராமரிப்பு.
16. வாடகைதாரர் வளாகங்களைப் பேணிகாத்தல்.
17. அறிவிப்புடன் நுழைதல்.
18. சொத்தின் மேலாளர் குறித்தத் தகவல்.
19. சொத்து மேலாளரின் கடமைகள் மற்றும் கடமைகளை மீறுவதால் ஏற்படும் விளைவுகள்.
20. இன்றியமையா வழங்குகை அல்லது சேவையை தடைசெய்தல் அல்லது நிறுத்தி வைத்தல்.

அத்தியாயம் - V

**வளாகங்கள் நிலஉரிமையாளரால்
மீண்டும் உடைமையில் எடுத்துக்
கொள்ளப்படுதல்.**

21. வளாகங்கள் நிலஉரிமையாளரால் மீண்டும் உடைமையில் எடுத்துக் கொள்ளப்படுதல்.
22. நிலஉரிமையாளர் இறக்கும் நிகழ்வில் வெளியேற்றுதல் மற்றும் வளாகத்தின்

உடைமையை மீட்டல்.

23. காலிசெய்யாது இருக்கும் நிகழ்வில் இழப்பீடு.
24. நிலஉரிமையாளரால் வாடகை முன்பணம் திருப்பிச் செலுத்தப்படுதல்.
25. வெளியேற்றும் நடவடிக்கைகளின் போது வாடகையைச் செலுத்துதல்.
26. கூடுதல் கட்டுமானங்களைக் கட்டுவதற்கான அனுமதி.
27. காலி மனைகளைப் பொறுத்த சிறப்பு வகைமுறை.
28. நிலஉரிமையாளரிடம் காலியிடத்தின் உடைமையை அளித்தல்.
29. உடைமை விட்டுவிடப்படுவதற்கான வாடகைதாரரின் அறிவிப்பு குறித்த வகைமுறை.

அத்தியாயம் - VI

வாடகை அதிகார அமைப்புகளை
அமைத்தல் அவற்றின் அதிகாரங்கள்
மற்றும் செயற்பணிகள்

30. வாடகை அதிகார அமைப்பை அமைத்தல்.
31. வாடகை அதிகார அமைப்பின் அதிகாரம் மற்றும் நடைமுறை.

அத்தியாயம் - VII

வாடகை நீதிமன்றங்கள் மற்றும்
வாடகை தீர்ப்பாயங்கள்

32. வாடகை நீதிமன்றத்தை அமைத்தல்.
33. மேல்முறையீடுகள்.
34. வாடகை நீதிமன்றத்தின் அதிகாரவரம்பு.

35. வாடகைத் தீர்ப்பாயங்களை அமைத்தல்.
36. வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் நடைமுறை.
37. வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் அதிகாரங்கள்.
38. வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தில் மேல்முறையீடு செய்தல்.
39. ஆணையை நிறைவேற்றுதல்.

அத்தியாயம் - VIII

பல்வகை

40. ஒரு சில விவரங்களைப் பொறுத்து உரிமையியல் நீதிமன்றங்களின் அதிகாரவரம்பு தடை செய்யப்படுதல்.
41. நீதிமன்றக் கட்டணங்கள்.
42. உறுப்பினர்கள் முதலானவர்கள் அரசுப் பணியாளர்களாக இருப்பர்.
43. வாடகை நீதிமன்றம், வாடகைத் தீர்ப்பாயம் மற்றும் வாடகை அதிகாரஅமைப்பு ஆகியவற்றின் அலுவலர்கள் மற்றும் பிற பணியாளர்கள்.
44. நல்லெண்ணத்தில் எடுக்கப்பட்ட நடவடிக்கைக்குப் பாதுகாப்பு.
45. விதிகளைச் செய்வதற்கான அதிகாரம்.
46. இடர்ப்பாடுகளை நீக்குவதற்கான அதிகாரம்.
47. நீக்கமும் காப்பும்.

முதலாம் இணைப்புப்பட்டியல்.

இரண்டாம் இணைப்புப்பட்டியல்.

மூன்றாம் இணைப்புப்பட்டியல்.

**2017ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள்
மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும்
பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் சட்டம்
தமிழ்நாடு சட்ட எண் 42/2017**

[தமிழ்நாடு சட்டமன்றப் பேரவையின் பின்வரும் சட்டமானது 2017ஆம் ஆண்டு ஆகஸ்ட் திங்கள் 4ஆம் நாளன்று ஆளுநரின் ஏற்பிசைவைப் பெற்று பொதுத் தகவலுக்காகத் தமிழ்நாடு அரசிதழில் வெளியிடப்பட்டது.]

வாடகையை முறைப்படுத்துவதற்கான செயல்முறை ஒன்றை ஏற்படுத்துவதற்கும் நிலஉரிமையாளர்களின் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் சமநிலைப்படுத்துவதற்கும் மற்றும் பூசல்களைத் தீர்த்து வைப்பதற்கான விரைவான நீதிமுறையைத் தீர்மானிக்கும் நடைமுறைக்கும் மற்றும் அதனுடன் தொடர்புடைய அல்லது அதனைச் சார்ந்த விவரங்களுக்கும் வகைசெய்வதற்கான ஒரு சட்டம்.

இந்தியக் குடியரசின் அறுபத்து எட்டாம் ஆண்டில் தமிழ்நாடு மாநிலச் சட்டமன்றப் பேரவையால் இயற்றப்பட்டச் சட்டம் பின்வருமாறு:-

அத்தியாயம் I

முன்னுரை

1. குறுந்தலைப்பு, பரப்பெல்லை மற்றும் தொடக்கம்.-

(1) இந்தச் சட்டம் 2017ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் சட்டம் என வழங்கப்படும்.

(2) இது, தமிழ்நாடு மாநிலத்தின் அனைத்து நகர்ப்புற பகுதிகளிலும் பரவி நிற்கும்.

¹[(2-A). அரசு, அறிவிக்கை மூலமாக இந்தச் சட்டத்தின் வகைமுறைகள் அனைத்துமோ அல்லது அவற்றில் ஏதேனும் ஒன்றோ அறிவிக்கையில் குறிப்பிடப்படும் நாளன்று பிற பகுதி எதிலும் நடைமுறைக்கு வரும் என்று பணிக்கலாம்.]

(3) இச்சட்டமானது, அரசால், அறிவிக்கை மூலமாக குறிப்பிடப்படும் தேதியன்று நடைமுறைக்கு வரும் மற்றும் இந்தச் சட்டத்தின் வெவ்வேறு வகைமுறைகளுக்காக வெவ்வேறு தேதிகள் குறிப்பிடப்படலாம்:

வரம்புரை: அரசு, அறிவிக்கை மூலமாக இந்தச் சட்டத்தின் அல்லது அதன் வகைமுறை எதனின் செயல்பாட்டிலிருந்து, எந்தப் பகுதியையும் அல்லது பிரிவுகளையும் அல்லது கட்டடங்களின் வகைகளையும் நீக்கலாம்.

2. **பொருள்வரையறைகள்.-** இந்தச் சட்டத்தில் தறுவாய் வேறுபொருள் குறித்தாலன்றி.-

²(a) "உடன்படிக்கை அல்லது வாடகை உடன்படிக்கை" என்பது, இந்தச் சட்டத்தின்படி குறிப்பிடப்பட்ட விதத்தில் நிலஉரிமையாளராலும் வாடகைதாரராலும் நிறைவேற்றப்பட்ட எழுத்துவடிவிலான உடன்படிக்கை எனப் பொருள்படும் மற்றும் உள் - வாடகை உடன்படிக்கை ஒன்றையும் உள் - குத்தகை உடன்படிக்கை ஒன்றையும் உள்ளடக்கும்.]

1. 2019ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 22/2019) பிரிவு 2இன்படி புகுத்தப்பட்டது.

2. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 2இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

(b) "அரசு" என்பது மாநில அரசு எனப் பொருள்படும்;

¹(c) நிலஉரிமையாளர் அல்லது வாடகைக்குவிடுபவர் அல்லது வேறு எந்தப் பெயரால் அழைக்கப்பட்டாலும், "சொத்து உரிமையாளர்" என்பது, வளாகம் எதுவும் வாடகைதாரர் ஒருவருக்கு வாடகைக்கு விடப்பட்டிருக்குமானால், அவ்வளாகத்தின் வாடகையைப் பெறுகிற அல்லது பெறுவதற்கு உரிமையுடையவராய் இருக்கிற நபர் ஒருவர் எனப் பொருள்படும்; மற்றும் -

(i) அவரின் வாரிசு உரிமையாளர் ;

(ii) ஒப்பந்தம் ஒன்றில் ஈடுபடமுடியாத இளவர் அல்லது மனச்சீர்கேட்டுற்றவர் போன்ற பிற நபர் எவரின் பொருட்டு அல்லது அவர் சார்பாக அல்லது அவரின் நலனுக்காக, வளாகம் எதனின் வாடகையைப் பெற்று வருகிற அல்லது பெறுவதற்கு உரிமையுடையவராய் இருக்கிற பொறுப்புக்கட்டளையர் அல்லது காப்பாளர் அல்லது சொத்தைப் பேணுபவர் ஒருவரை உள்ளடக்கும்;]

(d) "உள்ளாட்சி அதிகாரஅமைப்பு" என்பது,-

(i) 1920ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டத்தின்படி (தமிழ்நாடு சட்டம் V/1920) அமைக்கப்பட்ட பேரூராட்சி அல்லது நகராட்சி எனப் பொருள்படும்;

1. 2022ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 19/2022) பிரிவு 2இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

(ii) அப்போதைக்கு நடைமுறையிலுள்ள சட்டம் எதன்படியும் நிறுவப்பட்ட மாநகராட்சி மன்றம் எனப் பொருள்படும்; மற்றும்

(iii) 2006ஆம் ஆண்டு இராணுவ குடியிருப்புகள் (முகாம்) சட்டத்தின்படி(மையச் சட்டம் 41/2006) அமைக்கப்பட்ட இராணுவ முகாம் எனப் பொருள்படும்.

(e) "மாற்றுத்திறனாளி" என்பது, 2016ஆம் ஆண்டு மாற்றுத்திறனாளிகளின் உரிமைகள் சட்டத்தின் பிரிவு 2இன் கூறு (s)இல் அதற்குக் குறிப்பிடப்பட்ட அதே பொருளைக் கொண்டதாகும்.

(f) "வளாகம்" என்பது, ¹[தொழிற்சாலைகள் சட்டம், 1948 (மையச் சட்டம் LXIII/1948) இன்படி பதிவு செய்யப்பட்ட வளாகம் நீங்கலான] குடியிருப்பதற்கான அல்லது வணிகத்திற்கான ²[***] பயன்பாட்டுக் கட்டடம் எதுவும் அல்லது கட்டடத்தின் பகுதி எதுவும் எனப் பொருள்படும் மற்றும்

(i) அத்தகைய கட்டடத்தை அல்லது கட்டடத்தின் பகுதியை ஒட்டியுள்ள தோட்டம், மனைகள், புறவீடுகள் எவையேனும் இருப்பின் அவற்றையும் உள்ளடக்கும்;

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 2இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

2. 2022ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 19/2022) பிரிவு 2இன்படி விட்டுவிடப்பட்டது.

(ii) கட்டடம் அல்லது கட்டடத்தின் பகுதி எதிலும் அதனுடைய கூடுதல் நலப்பயன்களை அனுபவிப்பதற்காகப் பொருத்தப்பட்டுள்ள எதனையும் உள்ளடக்கும். ஆனால், உணவகம், தங்கும் விடுதி, தர்மசாலை அல்லது வழிபோக்கர் விடுதி அல்லது அதுபோன்ற பிறவற்றை உள்ளடக்காது;

(g) "வகுத்துரைக்கப்பட்ட" என்பது, இந்தச் சட்டத்தின்படியான விதிகளால் வகுத்துரைக்கப்பட்டது எனப் பொருள்படும்;

(h) "சொத்து மேலாளர்" என்பது, வளாகத்தை மேலாண்மை செய்வதற்கு நிலஉரிமையாளரால் பணியமர்த்தப்பட்டு இருக்கிற மற்றும் வாடகைதாரருடனான செயல்தொடர்புகளுக்காக நிலஉரிமையாளரைப் பிரதிநிதித்துவம் செய்கிற நபர் அல்லது நிருமம் எனப் பொருள்படும்;

¹[(i) "வாடகை அதிகாரஅமைப்பு" என்பது, பிரிவு 30இன்படி நியமிக்கப்பட்ட அலுவலர் எனப் பொருள்படும்;

(j) "வாடகை நீதிமன்றம்" என்பது, பிரிவு 32இன்படி அமைக்கப்பட்ட வாடகை நீதிமன்றம் எனப் பொருள்படும்;]

(k) "செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை" என்பது, பிரிவு 8இன்படியான வாளாகம் எதன் தொடர்பாகவும் செலுத்தப்படவேண்டிய வாடகை எனப் பொருள்படும்;

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 2இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

¹(l) "வாடகை தீர்ப்பாயம்" என்பது, பிரிவு 35இன்படி அமைக்கப்பட்ட வாடகை தீர்ப்பாயம் எனப் பொருள்படும்;

(m) "இணைப்புப்பட்டியல்" என்பது, இந்தச் சட்டத்துடன் இணைக்கப்பட்ட இணைப்புப்பட்டியல் எனப் பொருள்படும்;

²(mm) "உள் வாடகைதாரர்" என்பது, வாடகைதாரர், தற்போதுள்ள வாடகை உரிமை உடன்படிக்கைக்கான துணை உடன்படிக்கை ஒன்றில் ஈடுபட்டிருந்து, அவரின் கைவசம் உள்ள வளாகத்தின் முழுமையான அல்லது அதன் பகுதியை அல்லது வாடகை ஒப்பந்தத்தின்படி அவர் அடைந்த உரிமைகள் அல்லது அதன் பகுதி எதுவும் அவரால் உள்வாடகைக்கு விடப்பட்டிருக்கும் அல்லது ஒப்படைக்கப்பட்டிருக்கும் நபர் ஒருவர் எனப் பொருள்படும்;

(n) "வாடகைதாரர்" என்பது, உடன்படிக்கை ஒன்று இல்லையென்றால் வெளிப்படையாகவோ அல்லது உட்கிடையாகவோ வளாகம் எதற்காகவும் எவரால் அல்லது எவர் பொருட்டு அல்லது எவர் சார்பாக வாடகை செலுத்த வேண்டியிருக்கக்கூடுமோ அந்த நபரையும் மற்றும் இச்சட்டத்திற்கு முன்போ அல்லது பின்போ உள்வாடகைதாரராக வளாகத்தில் குடியிருந்து வரும் நபர் எவரையும், மேலும் தம்முடைய குத்தகை உரிமை முடிவுற்ற பின்பும் தொடர்ந்து உடமையில் இருக்கும் நபர்

-
1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 2இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.
 2. 2022ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 19/2022) பிரிவு 2இன்படி புகுத்தப்பட்டது.

எவரையும் உள்ளடக்கும். ஆனால் காலி செய்வதற்கான ஆணை அல்லது தீர்ப்பாணை எதுவும் எந்த நபருக்கு எதிராக பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளதோ அந்த நபர் எவரையும் உள்ளடக்காது;

(o) "நகர்ப்புறப் பகுதி" என்பது, நிகழ்விற்கேற்ப, மாநகராட்சி மன்றம் அல்லது நகராட்சி மன்றம் அல்லது பேரூராட்சி அல்லது இராணுவ முகாம் எதனின் அதிகார வரம்பிற்குள் வருகிற பகுதிகள் எனப் பொருள்படும்.

3. ஒரு சில வளாகங்களுக்கு இந்தச் சட்டம் பொருந்தாது.-

(a) மத்திய அல்லது மாநில அரசு அல்லது அல்லது உள்ளாட்சி அதிகார அமைப்பு அல்லது அரசு நிறுவனம் அல்லது சட்டப்படியான ஒரு அமைப்பு அல்லது இராணுவ முகாமிற்குச் சொந்தமாக இருக்கக்கூடிய அல்லது உருவாக்கப்பட்ட வளாகங்கள் எவற்றிற்கும்;

(b) ஒரு நிறுவனம், பல்கலைக்கழகம் அல்லது அமைப்புக்குச் சொந்தமான, பணி ஒப்பந்தத்தின் ஒரு பகுதியாக தன்னுடைய பணியாளருக்கு வாடகைக்கு விடப்பட்டுள்ள வளாகங்கள் எவற்றிற்கும்;

(c) அரசால், அறிவிக்கையின் மூலமாக குறிப்பிடப்படும் சமய அல்லது அறநிலையங்களுக்குச் சொந்தமான வளாகங்கள் எவற்றிற்கும்;

(d) 1995ஆம் ஆண்டு வக்ஃபு சட்டத்தின்படி (மேயச் சட்டம் 43/1995) பதிவு செய்யப்பட்ட வக்ஃபுக்குச் சொந்தமான அல்லது 1882ஆம் ஆண்டு இந்திய அறக்கட்டளைச் சட்டத்தின்படி (மேயச் சட்டம் 11/1882) பதிவு செய்யப்பட்ட அறக்கட்டளைக்குச் சொந்தமான வளாகங்கள் எவற்றிற்கும்;

(e) அரசால் பொதுநலன் கருதி அறிவிக்கை மூலமாக குறிப்பாக விலக்களிக்கப்பட்ட பிற கட்டடம் எதற்கும் அல்லது கட்டடங்களின் வகை எதற்கும்

இந்தச் சட்டம் பொருந்துதல் கூடாது:

வரம்புரை: (a) முதல் (d) வரையானக் கூறுகளின்கீழ் வருகிற வளாகங்களின் உரிமையாளர் எவரும் இந்தச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளின்படி, அவர்களால் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட வாடகை உடன்படிக்கை முறைப்படுத்தப்பட வேண்டும் என்று விரும்பினால் அவ்வாறு செய்வதற்கான தம் விருப்பத்தை இந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு 4இன்படி வாடகை உடன்படிக்கைத் தொடர்பான தகவலை வாடகை அதிகாரிக்கு அளிக்கும் சமயத்தில் தெரிவிக்கலாம்.

அத்தியாயம்-II

வாடகை உரிமை

¹[4. வாடகை உடன்படிக்கை.- (1) இந்தச் சட்டத்தில் அல்லது தற்போதைக்குச் செல்லாற்றலிலுள்ள சட்டம் எதிலும் எது எவ்வாறு இருப்பினும், நபர் எவரும் இந்தச் சட்டம் தொடங்கியதற்குப் பின்பு எழுத்து வடிவிலான ஒப்பந்தம் ஒன்றினால் தவிர, வளாகங்கள் எதையும் வாடகைக்கு விடுதலோ அல்லது வாடகையை எடுத்துக்கொள்ளாதலோ கூடாது.

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 3இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

(2) இந்தச் சட்டம் தொடங்கிய தேதிக்கு முன்பு, குத்தகை ஒன்று ஏற்படுத்தப்பட்டு எழுத்து வடிவிலான ஒப்பந்தம் எதுவும் ஏற்படாமலிருந்தால் இந்தச் சட்டம் தொடங்கிய தேதியிலிருந்து ¹ஐநூற்று எழுபத்து ஐந்து நாள்] காலம் ஒன்றுக்குள் வாடகை தொடர்பாக நிலஉரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் எழுத்து வடிவிலான உடன்படிக்கை ஒன்றை ஏற்படுத்துதல் வேண்டும்:

வரம்புரை: இந்த உட்பிரிவின்படி நிலஉரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரர் உடன்படிக்கை ஏற்படுத்தாமல் இருக்கின்றபோது, நிலஉரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர், பிரிவு 21இன் உட்பிரிவு (2)இன் (w)கூறியபடி குத்தகையை இரத்து செய்ய விண்ணப்பிப்பதற்கு உரிமையுடையவராக இருப்பார்.

(3) உட்பிரிவு (1) மற்றும் (2)இல் குறிப்பிடப்பட்ட உடன்படிக்கை ஒவ்வொன்றும் மற்றும் இந்தச் சட்டம் தொடங்குவதற்கு முன்பு வாடகை உடன்படிக்கை எதுவும் ஏற்கனவே எழுத்துவடிவில் ஏற்படுத்தப்பட்டிருந்தால், வகுத்துரைக்கப்படும் விதத்தில் வாடகைஉரிமை காலத்திற்குள் முதலாம் இணைப்புப்பட்டியலில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள படிவத்தில் விண்ணப்பம் ஒன்றைச் செய்வதன் மூலம் உரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரர், வாடகை அதிகாரஅமைப்பிடம் பதிவு செய்து கொள்ளுதல் வேண்டும்.

1. 2020ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 3/2020) பிரிவு 2இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

(4) உட்பிரிவு (3)இன்படி விண்ணப்பம் பெறப்பட்டதன்பேரில், வாடகை அதிகாரஅமைப்பு 30 நாட்களுக்குள் இந்தச் சட்டத்தின் வகைமுறைகள் மற்றும் அதன்படிச் செய்யப்பட்ட விதிகளுக்கு உட்பட்டு உடன்படிக்கையைப் பதிவு செய்து பதிவு எண் அளித்தல் வேண்டும்.

(5) அத்தகைய உடன்படிக்கை இந்தச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளுக்கு அல்லது அதன்படிச் செய்யப்பட்ட விதிகளுக்கு இணங்க, இல்லை என்றால் வாடகை அதிகாரஅமைப்பு, எழுத்துவடிவில் காரணங்களைப் பதிவு செய்து உட்பிரிவு (3)இன்படி சமர்ப்பிக்கப்பட்ட விண்ணப்பத்தை தள்ளுபடி செய்தல் வேண்டும்:

வரம்புரை: தரப்பினர்களின் வாதத்தினைக் கேட்பதற்கு வாய்ப்பு ஒன்று கொடுக்கப்பட்டு இருந்தால் அன்றி விண்ணப்பம் எதுவும், தள்ளுபடி செய்யப்படுதல் கூடாது.

(6) வாடகை அதிகாரஅமைப்பு, பதிவு செய்யப்பட்ட தேதியில் இருந்து பதினைந்து நாட்களுக்குள் அதனுடைய இணைய தளத்தில் வகுத்துரைக்கப்பட்ட படிவத்தில் மற்றும் முறையில் உட்பிரிவு (4)இன்படி வகை செய்யப்படக்கூடிய பதிவு எண்ணுடன் சேர்த்து தரப்பினர்களின் பெயர்கள், வளாகங்களின் அனைத்து விவரங்கள் மற்றும் வாடகைஉரிமை காலம் ஆகியற்றைப் பதிவேற்றம் செய்தல் வேண்டும்.

4-A. பதிவு செய்யப்படாமல் இருப்பதன் விளைவு.-
பிரிவு 4இன் உட்பிரிவு 3இன்படி பதிவு செய்யப்பட
வேண்டிய ஆவணம் எதுவும் பதிவு
செய்யப்பட்டிருந்தாலன்றி.-

(a) அதில் அடங்கிய அசையாச் சொத்தைப்
பாதித்தல்; அல்லது

(b) அதிகாரம் எதையும் ஏற்றுக் கொள்ளுதல்;
அல்லது

(c) அத்தகைய சொத்து அல்லது உரிமையை
பாதிக்கும், எந்த ஒரு பரிமாற்றத்தின் சான்றாகப்
பெற்றுக்கொள்ளப்படுதல் கூடாது.]

5. வாடகை உரிமையின் காலஅளவு.- (1) இந்தச்
சட்டத்தின் தொடக்கத்திற்குப் பின்பு எழுதிக்
கொடுக்கப்பட்ட வாடகை உரிமைகள் அனைத்தும்,
நிலஉரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே
ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட மற்றும் வாடகை உடன்படிக்கையில்
குறிப்பிடப்பட்ட காலஅளவாக இருத்தல் வேண்டும்.

(2) வாடகைதாரர், வாடகை உரிமையின்
காலஅளவு முடிவடைவதற்கு முன்பு, வாடகை
உடன்படிக்கையில் ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட
காலஅளவிற்குள் வாடகை உரிமையை புதுப்பிப்பதற்காக
அல்லது நீட்டிப்பதற்காக நிலஉரிமையாளரை அணுகலாம்
மற்றும் நிலஉரிமையாளர் ஒப்புக் கொண்டால்,
இருதரப்பினரும் ஒத்துக்கொள்கிற நிபந்தனைகள் மற்றும்
வரையறைகளின் பேரில், நிலஉரிமையாளருடன் புதிய
வாடகை உடன்படிக்கையில் செய்து கொள்ளலாம்.

¹[(3) வாடகைதாரரால் நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட காலம் முடிவடைகிறது என்றால் மற்றும் புதுப்பிக்கப்படாமல் இருக்கிறது என்றால் அல்லது வளாகம் வாடகைதாரரால் காலி செய்யப்படாமல் இருக்கிறது என்றால் மற்றும் அத்தகைய வாடகை முடிவுறும் நிலையில் நிலஉரிமையாளர் காலி வளாகங்களின் உடைமையை கேட்காமல் இருக்கிறார் என்றால், வாடகை உடன்படிக்கை ஒவ்வொரு மாதமும் அதே நிபந்தனைகள் மற்றும் வரையறைகளின் அடிப்படையில் அதிகபட்சமாக ஆறு மாத காலஅளவிற்குப் புதுப்பிக்கப்பட்டதாகக் கருதப்படுதல் வேண்டும்.]

6. வாடகை உரிமையின் வாரிசுரிமை - (1) உட்பிரிவு (2)இல் வகைசெய்யப்பட்டவாறு அல்லாமல், வாடகைதாரர் இறந்த பிறகு வாடகை ஒப்பந்தம் உடனடியாக அற்றுப்போதல் வேண்டும்.

²[(2) வாடகைதாரர் ஒருவர் இறந்துவிடுகின்ற நிலையில், குடியிருப்பு மற்றும் குடியிருப்பு இல்லாத வளாகத்தின் வாடகை உரிமை வாடகை உடன்படிக்கையின் மீதமுள்ள காலத்திற்கு பின்வரும் அவருடைய வாரிசுக்கு சென்றடையும்.

(a) மனைவி அல்லது கணவன்;

(b)மகன்கள், மகள்கள், அல்லது முன்பே இறந்துபோன மகன் ஒருவரின் விதவை மனைவியான மருமகள்;

(c)உயிருடன் இருக்கும் பெற்றோர்கள், ஒருவர் அல்லது இருவர்:

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 4இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.
2. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 5இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

வரம்புரை: இறந்துபோன வாடகைதாரர் இறக்கும்வரை அவருடைய வளாகங்களில் வாரிசுதாரர் வழக்கமாக குடியிருந்திருக்க அல்லது வேலை செய்து கொண்டு இருக்க வேண்டும்.]

1[7. உள்வாடகைக்கு விடுதல் மீதான கட்டுப்பாடு.-

(1) இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத்திற்குப் பின்பு, வாடகைதாரர் எவரும், நிலஉரிமையாளரின் எழுத்து வடிவிலான முன் அனுமதி இன்றி,-

(a) வாடகைதாரர் என்ற முறையில் ஒருவர், அவர் கைவசம் வைத்து வரும் வளாகம் முழுவதையுமோ அல்லது அதன் பகுதி எதையுமோ உள்வாடகைக்கு விடுதலோ;

(b) வாடகை ஒப்பந்தத்தில் அல்லது அதன் பகுதி எதிலும் உள்ள தனது உரிமைகளை பரிமாற்றம் செய்தலோ அல்லது ஒப்படைத்தலோ,

சுடாது.

(2) உட்பிரிவு (1)இல் குறிப்பிடப்பட்ட தற்போதுள்ள வாடகை உடன்படிக்கைக்கு, ஒரு துணை உடன்படிக்கையில் ஈடுபட்டு, வளாகங்களை உள்வாடகைக்கு விடும்போது, குறிப்பிடப்படும் படிவத்தில் அந்த உடன்படிக்கையை நிறைவேற்றும் தேதியிலிருந்து இரண்டு மாத காலஅளவிற்குள் உள்வாடகையைக் குறித்து வாடகை அலுவலரிடம், நிலஉரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் இணைந்து தெரிவித்தல் வேண்டும்.]

1. 2022ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 19/2022) பிரிவு 3இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

அத்தியாயம்-III

வாடகை

1[8. செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை.- வளாகம் எதன் தொடர்பாக செலுத்தப்படவேண்டிய வாடகை என்பது,-

(a) இந்தச் சட்டம் தொடங்கியதற்குப் பின்பு, புதிய வாடகை உடன்படிக்கைகள் ஏற்படுகின்ற நிகழ்வில் உடன்படிக்கையின் தொடக்கத்தில் நிலஉரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரருக்கு இடையே ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட வாடகை;

(b) தரப்பினருக்கிடையே ஏற்படுத்தப்பட்ட உடன்படிக்கை எதுவும் இல்லாதபோது, இந்தச் சட்டம் தொடங்குவதற்கு முன்பு ஏற்பட்ட வாடகை உரிமைகளைப் பொறுத்து பிரிவு (4)இன் உட்பிரிவு (2)இன்படி அவர்களுக்கு இடையே ஏற்படுத்தப்பட்ட உடன்படிக்கையின்படி நிலஉரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர்களுக்கு இடையே ஒப்புக்கொள்ளப்பட்ட வாடகை;

(c) ஏற்கனவே எழுத்துவடிவிலான உடன்படிக்கை ஒன்று இருக்கும்போது இந்தச் சட்டம் தொடங்குவதற்கு முன்பு ஏற்பட்ட வாடகை உரிமைகளைப் பொறுத்து அத்தகைய உடன்படிக்கையில் நிலஉரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரருக்கு இடையே ஒப்புக்கொள்ளப்பட்ட வாடகை.]

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 6இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

9. வாடகையை மாற்றி அமைத்தல்.-

(1) நிலஉரிமையாளருக்கும், வாடகைதாரருக்கும் இடையேயான வாடகையை மாற்றி அமைத்தல் என்பது வாடகை உடன்படிக்கையில் வகுத்துரைக்கப்பட்ட வரையறையின்படி இருத்தல் வேண்டும்.

(2) உடன்படிக்கையில் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டபடி அல்லாமல், நிலஉரிமையாளர், மாற்றியமைக்கப்பட்ட வாடகை கொடுக்கப்பட வேண்டியதற்கு முன்பாக மூன்று மாதத்திற்குள் எழுத்து வடிவில் அறிவிப்பு கொடுத்தல் வேண்டும்.

(3) உட்பிரிவு (2)இன்படி அதிகரிக்கக் கருதப்பட்ட வாடகை குறித்து வாடகைதாரருக்கு அறிவிப்புக் கொடுத்திருந்தால், அவர் வாடகை உரிமை முடிவுற்றதைப் பற்றிய அறிவிப்பை நிலஉரிமையாளருக்குக் கொடுக்கத் தவறுவாரானால், நிலஉரிமையாளரால் அதிகரிக்கக் கருதியுள்ள, வாடகை அதிகரிப்பு எவ்வளவு ஆயினும் அதை வாடகைதாரர் ஒப்புக் கொண்டதாகக் கருதப்படுதல் வேண்டும்.

(4) அந்த வளாகம் நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலஅளவிற்கு வாடகைக்கு விடப்பட்டிற்கும் போது அதிகரிக்கப்பட்ட தொகை அல்லது அதிகரிப்பதற்கான செயல்முறை வெளிப்படையாக வாடகை உடன்படிக்கையில் வகுக்கப்பட்டிருந்தாலன்றி, வாடகை உரிமையின் காலஅளவு நடப்பில் உள்ளபோது வாடகை அதிகரிக்கப்படுதல் கூடாது.

(5) ¹[***]

(6) நிலஉரிமையாளர், உடன்படிக்கையில் தொடக்கத்திற்குப் பின்பு, பிரிவு 15இன்படி

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நில உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 7இன்படி விட்டுவிடப்பட்டது.

தேவையான பழுதுபார்த்தலை உள்ளடக்காத வாடகைதாரர் குடியிருந்து வரும் வளாகத்தில் மேம்பாடு, கூடுதல் சேர்க்கை, கட்டுமானம் பிற மாற்றத்தின் பொருட்டு செய்ய நேர்ந்த செலவினங்கள் குறித்து வாடகைதாரருடன் உடன்படிக்கைச் செய்திருக்கும்போது, அந்த நிலஉரிமையாளர் பழுதுபார்க்கும் பணி தொடங்குவதற்கு முன்பு நிலஉரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையே ஒத்துக்கொள்ளப்பட்ட தொகையாக வளாகத்தின் வாடகையை அதிகரிக்கலாம் மற்றும் அத்தகைய வாடகை அதிகரிப்பானது, பழுதுபார்ப்புப்பணி முடிவடைந்த பின்பு ஒரு மாதத்திலிருந்து செயல்படுத்தக்கூடிய ஆகும்.

(7) ¹[***]

(8) ¹[***]

²[10. வாடகை அலுவலர் வாடகையை நிர்ணயித்தல் அல்லது மாற்றியமைத்தல்.- அதிகார அமைப்பு, நிலஉரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரரால் செய்யப்பட்ட விண்ணப்பம் ஒன்றின் பேரில், நிகழ்விற்கேற்ப தரப்பினர்களுக்கு இடையே ஏற்பட்டுள்ள வாடகை உடன்படிக்கைக்கு இணங்க வாடகை மற்றும் வாடகைதாரரால் செலுத்தப்படவேண்டிய பிற கட்டணங்களை மாற்றியமைத்தல் வேண்டும் மற்றும் மாற்றியமைக்கப்பட்ட வாடகை எந்தத் தேதியிலிருந்து செலுத்தப்பட வேண்டும் என்பதையும் நிர்ணயித்தல் வேண்டும்.]

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 7இன்படி விட்டுவிடப்பட்டது.

2. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 8இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

11. **பாதுகாப்பு வைப்புத் தொகை.**— (1) மாத வாடகைக்கு மூன்று மடங்கிற்கு அதிகமான ஒரு தொகையைப் பாதுகாப்பு வைப்புத் தொகையாக வசூலித்தல் என்பது அதற்கு முரணான உடன்படிக்கை எதுவும் இருந்தாலான்றி சட்ட விரோதமானது ஆகும்.

(2) ¹[காலி செய்யப்பட்ட வளாகங்களின் உடைமை நிலஉரிமையாளரால் எடுத்துக் கொள்ளப்படும் நேரத்தில்] வாடகைதாரரால் செலுத்தப்பட வேண்டிய தொகை எதனையும் உரியவாறு கழித்த பின்பு வாடகைதாரருக்கு பாதுகாப்பு வைப்புத் தொகை திருப்பி அளிக்கப்படுதல் வேண்டும்.]

அத்தியாயம் IV

நிலஉரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரரின் கடமைகள்

²[12. **வாடகைதாரருக்கு அளிக்கப்பட வேண்டிய அசல் உடன்படிக்கை**— நிலஉரிமையாளர், உடன்படிக்கையை வாடகை அதிகார அமைப்பிடம் பதிவு செய்து கொண்ட பதினைந்து நாட்களுக்குள் வாடகைதாரருக்கு கையொப்பமிடப்பட்ட மற்றும் பதிவு செய்யப்பட்ட உடன்படிக்கையின் அசல் ஒன்றை அளித்தல் வேண்டும்.]

13. **செலுத்தப்பட்ட வாடகைக்கு அளிக்கப்படும் இரசீது.**— (1) வாடகை உடன்படிக்கையில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட காலஅளவிற்குள், செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை வாடகைதாரர் ஒவ்வொருவரும் செலுத்துதல் வேண்டும்.

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 9இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

2. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 10இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

(2) நிலஉரிமையாளருக்கு செலுத்தப்படுகிற வாடகை அல்லது பிற கட்டணங்களை செலுத்துகிற அல்லது அத்தகைய வாடகை அல்லது பிற கட்டணங்களைப் பொறுத்து முன்பணம் செலுத்துகிற வாடகைதாரர் ஒவ்வொருவரும், செலுத்தத்திற்கான ஒப்புக்கைக்காக நிலஉரிமையாளர் அல்லது சொத்தின் மேலாளரிடமிருந்து தான் செலுத்திய தொகைக்குரிய நிலஉரிமையாளர் அல்லது சொத்து மேலாளரால் கையொப்பமிடப்பட்ட எழுத்து வடிவிலான இரசீதை உடனடியாகப் பெறுவதற்கு உரிமை உடையவர் ஆவார்:

1[வரம்புரை: மின்னணு முறையில் நிலஉரிமையாளருக்கு வாடகைதரரால் வாடகை அல்லது பிற கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டிருந்தால் வங்கியின் ஒப்புக்கையானது, செலுத்தத்திற்கான சான்றாகக் கருதப்படுதல் வேண்டும்.]

14. வாடகை அலுவலரிடம் வாடகைத்தொகையை வைப்பீடு செய்தல்.- (1) நிலஉரிமையாளர், செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை ஏற்றுக்கொள்ளாதபோது அல்லது இரசீது அளிக்க மறுக்கிறபோது வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்கள் நிலஉரிமையாளருக்கு அஞ்சல் பணவிடை மூலமும் அல்லது வகுத்துரைக்கப்படும் பிற முறை எதன் மூலமும் தொடர்ச்சியாக இரண்டு மாதங்களுக்கு அனுப்புதல் வேண்டும் மற்றும் நிலஉரிமையாளர் மேற்சொன்ன கால அளவிற்குள் வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை ஏற்றுக்கொள்ளாது இருப்பாரானால் அப்போது, வாடகைதாரர் வாடகை அதிகாரஅமைப்பிடம் அதனை வைப்பீடு செய்தல் வேண்டும்.

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நில உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 11இன்படி சேர்க்கப்பட்டது.

(2) எந்த நபரிடம் அல்லது நபர்களிடம் வாடகை செலுத்தப்பட வேண்டும் என்பது குறித்து, உண்மையான ஐயப்பாடு ஏற்படுகிறபோது வாடகைதாரர் அத்தகைய வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களை வாடகை அதிகாரஅமைப்பிடம் வைப்பீடு செய்தல் வேண்டும்.

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

(4) உட்பிரிவுகள் (1) அல்லது (2)இன்படி வைப்பீடு செய்யப்பட்ட வாடகை மற்றும் பிற கட்டணங்களைப் பெற்றுக்கொள்ளாதல் என்பது வாடகையோ அல்லது வாடகைதாரரால் சொல்லப்பட்ட பிற விபரம் எதுவுமோ சரியானது என அதனை பெற்றுக்கொள்ளும் நபர் எவரும் ஒப்புக்கொண்டதாக அவருக்கு எதிராக ஏற்றுக்கொள்ளப்படுதல் கூடாது.

(5) ¹[***]

15. சொத்தின் பழுதுபார்ப்பு மற்றும் பராமரிப்பு.-

(1) எழுத்துவடிவிலான ஒப்பந்தத்திற்கு முரணாக எது எவ்வாறு இருப்பினும், அன்றாட பயன்பாட்டினால் ஏற்படும் சேதம் தவிர வாடகை உரிமையின் தொடக்கத்தில் இருந்தவாறு நல்ல நிலையில் வளாகத்தை வைத்து வருவதற்கு நிலஉரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் பொறுப்புடையவர் ஆவர் மற்றும் இரண்டாம் இணைப்புப்பட்டியலில் குறிப்பிடப்பட்ட தொடர்புடைய பழுதுபார்ப்பு மற்றும் பராமரிப்புக்குப் பொறுப்புடையவராவார்.

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 12இன்படி விட்டுவிடப்பட்டது.

(2) வாடகைதாரர்களுக்கு இடையில் அல்லது நிலஉரிமையாளருடன் பகிர்ந்து கொள்ளும் பொது வசதிகளுக்கான வாடகைதாரர் மற்றும் நிலஉரிமையாளர் ஒவ்வொருவரின் குறிப்பிட்ட பொறுப்புகள் வாடகை உடன்படிக்கையில் குறிப்பிடப்படுதல் வேண்டும்.

¹(3) அட்டவணையிடப்பட்ட அல்லது ஒப்புக் கொள்ளப்பட்ட சரிசெய்து கொடுக்கப்பட வேண்டிய பணிகளை மேற்கொள்ள வாடகைதாரர்கள் மறுக்கின்ற நிலையில், நிலஉரிமையாளர் அந்தப் பழுதுகளை சரிசெய்து கொள்ள வேண்டும் மற்றும் வாடகைதாரர் நிலஉரிமையாளரால் அறிவிப்பு செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து ஒரு மாத காலத்திற்குள் நிலஉரிமையாளருக்கு அவர் பழுதுபார்த்தலுக்கான செலவைச் செலுத்துதல் வேண்டும்.

(4) அட்டவணையிடப்பட்ட அல்லது ஒத்துக் கொள்ளப்பட்ட பழுதுகளை சரிசெய்து கொடுப்பதற்கு நிலஉரிமையாளர் மறுக்க நேர்ந்தால் வாடகைதாரர் சரிசெய்து கொண்டு வாடகையில் பிடித்தம் செய்துகொள்ளுதல் வேண்டும்:

வரம்புரை: அவ்வாறு வாடகையில் பிடித்தம் செய்யப்படும் தொகையானது, எந்த நிகழ்விலும் ஒரு மாதத்திற்கான ஒப்புக் கொள்ளப்பட்ட வாடகையில் ஐம்பது விழுக்காட்டிற்கு மேல் இருத்தல் கூடாது.]

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 13இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

(5) வளாகமானது, பழுதுபார்ப்புப் பணி செய்தாலன்றி குடியிருக்க தகுதியற்றதாக இருக்கும் நிலையில் வாடகைதாரர் எழுத்து வடிவில் பழுதுபார்ப்புப் பணிகளை செய்யுமாறு கோரிய பின்பும் நிலஉரிமையாளர் தேவைப்படும் பழுதுபார்ப்புப் பணிகளைச் செய்ய மறுப்பாரானால் வாடகைதாரர் நிலஉரிமையாளருக்கு எழுத்துவடிவிலான பதினைந்து நாள் அறிவிப்பை அளிப்பதன் பேரில் அல்லது வாடகை அதிகார அமைப்பை அணுகுவதன் பேரில் அந்த வளாகத்தை விட்டு வெளியேற உரிமையுடையவர் ஆவார்.

¹(6) வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகமானது, பேரிடர் ஒன்றின் காரணமாக, வாடகைதாரரால் வாழத் தகுதியற்றதாகும் போது அல்லது அத்தகைய நிகழ்வின் காரணமாக வாடகைதாரரால் வசிக்க இயலவில்லை என்னும்போது, இந்தப் பிரிவின் வகைமுறைக்கு உட்பட்டு, அந்த வளாகமானது வாழத் தகுதியுடையதாக நிலஉரிமையாளரால் மீண்டும் உருவாக்கப்படும் வரை வாடகைதாரரிடமிருந்து நிலஉரிமையாளர் வாடகையை வசூலித்தல் கூடாது:

வரம்புரை: உட்பிரிவு (5)இல் அல்லது இந்த உட்பிரிவில் குறிப்பிடப்பட்ட விதத்தில் வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகமானது வாழத் தகுதியற்றதாகும் போது மற்றும் அதனை வாழத் தகுதியுடையதாகச் செய்வதற்கு தேவையான பழுதுபார்த்தலை நிலஉரிமையாளர் செய்யத் தவறும்போது அல்லது கூறப்பட்ட வளாகத்தை வாழத் தகுதியானதாக மாற்ற இயலாதபோது, வாடகைதாரரால்

1. 2022ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 19/2022) பிரிவு 4இன்படி சேர்க்கப்பட்டது.

செலுத்தப்பட வேண்டிய தொகை ஏதேனும் இருந்தால் அதை உரியவாறு கழித்த பின்பு, பாதுகாப்பு வைப்புத் தொகை மற்றும் முன்பணமானது, அறிவிப்புக் காலம் முடிவடைந்த பதினைந்து நாள் காலஅளவிற்குள் வாடகைதாரருக்கு நிலஉரிமையாளரால் திருப்பி அளிக்கப்படுதல் வேண்டும்.

விளக்கம்:- இந்தப் பிரிவின் நோக்கத்திற்காக, "பேரிடர்" என்பது, வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகத்தில் வாடகைதாரரின் வாழ்விடத்தை பாதிக்கும் போர் நிலைமை, வெள்ளம், வறட்சி, தீ, புயல், நிலநடுக்கம் அல்லது இயற்கையால் ஏற்படுகிற வேறு ஏதேனும் பேரிடர் எனப் பொருள்படும்.]

16. வாடகைதாரர் வளாகங்களைப் பேணிக்காத்தல்.- குடியிருக்கும் காலத்தில் வாடகைதாரரால் செய்யப்பட வேண்டியவை,-

(a) உடன்படிக்கையின் போது வாடகைதாரர் வேண்டுமென்றோ அல்லது அசட்டையாகவோ வளாகத்தைச் சேதப்படுத்துதலோ அல்லது அத்தகைய சேதத்தை அனுமதித்தலோ கூடாது.

(b) கூடிய விரைவில், சேதம் ஏதனையும் நிலஉரிமையாளருக்குத் தெரிவித்தல் வேண்டும்.

(c) உடன்படிக்கையின் தொடக்கத்தில் இருந்த வளாகத்தின் நிலை மற்றும் இயல்பாகக் குடியிருக்கும் நிலைகளைக் கருத்தில் கொண்டு வளாகம் மற்றும் அதன் உள்ளடக்கத்தில் உரிய கவனம் செலுத்தி அதை உரியவாறு குடியிருக்கும் நிலையில் வைத்து வருதல் வேண்டும்.

17. **அறிவிப்புடன் நுழைதல்.**— (1) பின்வரும் சூழ்நிலைகளில் ஒரு நிலஉரிமையாளரோ அல்லது சொத்தை மேலாண்மை செய்பவரோ வளாகங்களில் நுழையும்போது நுழையும் நேரத்திற்கு குறைந்தது இருபத்து நான்கு மணி நேரத்திற்கு முன்பு ¹[எழுத்துவடிவிலோ அல்லது மின்னணு முறையிலோ வாடகைதாரருக்கு அறிவிப்பு ஒன்றை வழங்கிய பின்பு வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகத்திற்குள் நுழையலாம்;]

(a) வளாகங்களில் பழுதுபார்ப்பு செய்வதற்கு, மாற்றியமைப்பதற்கு, வேலை செய்வதற்கு அல்லது வேலை செய்யப் பெறுவதற்கு;

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

(c) வாடகையுரிமை உடன்படிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்டபடி நுழைவதற்கான பிற தகுந்த காரணம் எதற்காகவும்.

(2) எழுத்து மூலமான அறிவிப்பில், வளாகத்திற்குள் நுழைவதற்கான காரணம், நாள் மற்றும் முற்பகல் 7.00 மணி முதல் பிற்பகல் 8.00 மணிக்குள் வளாகத்திற்குள் நுழையும் நேரம் ஆகியவைக் குறிப்பிடப்படுதல் வேண்டும்.

18. **சொத்தின் மேலாளர் குறித்தத் தகவல்.**— நிலஉரிமையாளர், ஊதிய அடிப்படையில் சொத்து மேலாளர் ஒருவரைக் கொண்டிருக்கும்போது, நிலஉரிமையாளர் பின்வரும் தகவலை வாடகைதாரருக்கு வழங்க வேண்டும்,—

1. 2022ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 19/2022) பிரிவு 5இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

(a) சொத்து மேலாளரின் பெயர்;

(b) அவர் நிலஉரிமையாளரின் முகவர் என்பதற்கும் நிலஉரிமையாளரால் வேலைக்கு அமர்த்தப்பட்டுள்ளார் என்பதற்குமான சான்று;

(c) சொத்து மேலாளர் ஒரு நிறுமமாக இருக்குமானால், நிறுமத்தின் பெயர், வாடகை உடன்படிக்கை குறித்து தொடர்பு கொள்ள வேண்டிய பணியாளர்.

[19. சொத்து மேலாளரின் கடமைகள் மற்றும் கடமைகளை மீறுவதால் ஏற்படும் விளைவுகள்.- (1) சொத்து மேலாளரின் கடமைகள் பின்வருவனவற்றையும் உள்ளடக்கும், அவையாவன:-

(a) இரசீதின் பெயரில் வாடகை வசூலித்தல்;

(b) நிலஉரிமையாளரின் சார்பாக தேவையான பழுதுகளை சரிசெய்தல்;

(c) அவ்வப்போது, வளாகங்களை ஆய்வு செய்தல்;

(d) வாடகைதாரருக்கு,-

(i) வளாகங்களை முறையாகப் பராமரித்தல்;

(ii) வாடகையைக் கொடுப்பதில் தாமதம்;

(iii) வாடகையைத் திருத்தியமைத்தல்;

(iv) வளாகங்களைக் காலிசெய்தல்; மற்றும்

1. 2022ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 19/2022) பிரிவு 6இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

(v) வாடகையைப் புதுப்பித்தல்
ஆகியவற்றிற்கான அறிவிப்புகளை
வழங்குதல்;

(e) வாடகைதாரர் மற்றும் நிலஉரிமையாளருக்கு
இடையேயான மற்றும் வாடகைதாரர்களுக்குள் ஏற்படும்
பூசல்களைத் தீர்த்து வைக்க உதவுதல்;

(f) நில உரிமையாளரின் அறிவுறுத்தல்களின்
பேரில் மட்டுமே செயல்படக்கூடிய வாடகை தொடர்பான
பிற விவரங்கள் எதுவும்.

(2) உட்பிரிவு (1)இன் வகைமுறைகளுக்கு
முரணாக அல்லது நிலஉரிமையாளரின்
அறிவுறுத்தல்களுக்கு எதிராக சொத்தின் மேலாளர்
செயல்படும் போது, வாடகை அதிகார அமைப்பானது,
அதன்பொருட்டு நிலஉரிமையாளர் அல்லது
வாடகைதாரரினால் செய்யப்பட்ட விண்ணப்பத்தின் பேரில்,
சொத்து மேலாளரை நீக்கம் செய்யலாம் அல்லது
அத்தகைய முரண்பாட்டின் காரணமாக நிலஉரிமையாளர்
அல்லது வாடகைதாரருக்கு ஏற்பட்ட இழப்பு எதனையும்
ஈடுசெய்வதற்காகச் சொத்து மேலாளர் மீது அத்தகைய
செலவுகளை விதிக்கலாம்.]

20. இன்றியமையா வழங்குகை அல்லது
சேவையைத் தடைசெய்தல் அல்லது நிறுத்தி வைத்தல்.-
(1) நிலஉரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரர் எவரும்,
தாமாகவோ அல்லது நபர் எவர் மூலமாகவோ,
வாடகைதாரரோ அல்லது நிலஉரிமையாளரோ
குடியிருக்கும் வளாகங்களில் இன்றியமையா வழங்குகை
அல்லது சேவை எதனையும் தடைசெய்தலோ அல்லது
நிறுத்தி வைத்தலோ கூடாது.

(2) உட்பிரிவு (1)இன் வகைமுறைகளை மீறும் போது வாடகைதாரர் அல்லது உரிமையாளரின் விண்ணப்பத்தின் பேரில், வாடகை அதிகாரஅமைப்பு அந்த விவரத்தினை விசாரணை செய்த பின்பு உட்பிரிவு (3)இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள விசாரணை முடிவடையும் வரையில், இன்றியமையாச் சேவைகள் வழங்குவதை மீட்டு அளிப்பதற்கு பணிப்புரை கொடுத்து இடைக்கால ஆணை ஒன்றைப் பிறப்பிக்கலாம்.

(3) வாடகை அதிகாரஅமைப்பு, நிலஉரிமையாளர்களோ அல்லது வாடகைதாரராலோ செய்யப்பட்ட விண்ணப்பத்தின் மீது விசாரணை ஒன்றை நடத்தி, அத்தகைய விண்ணப்பம் தாக்கல் செய்யப்பட்டதிலிருந்து ஒரு மாதத்திற்குள் விசாரணையை முடித்தல் வேண்டும்.

(4) வாடகை அதிகாரஅமைப்பு இன்றியமையா வழங்குகையை தடைசெய்ததற்கு அல்லது நிறுத்தி வைத்ததற்குப் பொறுப்புடைய நபர் மீது தண்டம் விதிக்கலாம். அந்தத் தண்டத்தொகையை இழப்பு அல்லது சேதத்தின் தொகை அளவுக்கு நீடிக்கலாம் '[ஆனால் அந்தத் தொகையானது ஐந்தாயிரம் ரூபாய்க்கு மேல் இருத்தல் கூடாது].

(5) வாடகை அதிகாரஅமைப்பானது அந்த விண்ணப்பம் அற்பமாகவோ அலைக்கழிப்பதாகவோ செய்யப்பட்டது என்று கண்டறிந்தால் நிலஉரிமையாளருக்கு அல்லது வாடகைதாரருக்கு இழப்பீடு வழங்கப் பணிக்கலாம்.

விளக்கம்:- இந்தப் பிரிவின் நோக்கத்திற்காக, இன்றியமையாச் சேவைகள் என்பது, குடிநீர் வழங்கல்

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 14இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

மின்சாரம் வழங்கல், செல்லும் வழியில் உள்ள விளக்குகள், மின்தூக்கிகள் மற்றும் படிக்கட்டுகள், பாதுகாப்புகள், வண்டி நிறுத்தங்கள், தகவல் இணைப்புகள், துப்புரவுப் பணிகள் மற்றும் அதைப்போன்ற பிறவற்றை உள்ளடக்கும்.

அத்தியாயம் V

வளாகங்கள் நிலஉரிமையாளரால் மீண்டும் உடைமையில் எடுத்துக் கொள்ளப்படுதல்

21. வளாகங்கள் நிலஉரிமையாளரால் மீண்டும் உடைமையில் எடுத்துக்கொள்ளப்படுதல்.- (1) ¹[வாடகை உரிமை நடைமுறையில் உள்ளபோது] வாடகைதாரர் ஒருவர் உட்பிரிவு (2)இன் வகைமுறைகளுக்கு இணங்கியவாறு தவிர பிறவாறு வெளியேற்றப்படுதல் கூடாது.

(2) வாடகை நீதிமன்றம், வகுத்துரைக்கப்பட்ட முறையில் அதற்கு செய்யப்படும் விண்ணப்பம் ஒன்றின் பேரில் பின்வரும் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட காரணங்களின் பேரில் வளாகங்களின் உடைமையைத் திரும்பப் பெறுவதற்கான ஆணை ஒன்றைப் பிறப்பிக்கலாம், அவையாவன:-

²(a) பிரிவு 4இன் உட்பிரிவு (2)இன்படியான ஒப்பந்தம் ஒன்றை நிலஉரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரர் செய்யத் தவறுதல்:]

1. 2022ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 19/2022) பிரிவு 7இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

2. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 15இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

(b) வாடகைதாரர், வாடகை உடன்படிக்கையில் குறிப்பிட்டவாறு அல்லது வகுத்துரைக்கப்பட்டவாறு தாமதமான வாடகை செலுத்தத்திற்கான வட்டி உள்ளிட்ட பிற கட்டணங்களை பிரிவு 13ன் உட்பிரிவு (1)ல் குறிப்பிடப்பட்டவாறு இரண்டு மாதங்களுக்கு செலுத்தத் தவறினால் செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகை நிலுவை மற்றும் செலுத்தப்பட வேண்டிய கட்டணங்களை செலுத்தக் கோரி நில உரிமையாளரால் சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் 1882 - ன் (மையச் சட்டம் IV/1882) பிரிவு 106ன் உட்பிரிவு (4)ல் வகை செய்யப்பட்ட அறிவிப்பு ஒன்று வாடகைதாரருக்குச் சார்பு செய்யப்பட்ட ஒரு மாதத்திற்குள் அவர் செலுத்தவேண்டிய வாடகை நிலுவைத் தொகை முழுவதையும் செலுத்தத் தவறுதல்:

வரம்புரை: வாடகைதாரர் அவருக்கு அறிவிப்பு சார்வு செய்யப்பட்ட ஒரு மாதத்திற்குள் வட்டி உள்ளிட்ட வாடகை நிலுவை மற்றும் பிற கட்டணநிலுவை அனைத்தையும் நிலஉரிமையாளருக்கு செலுத்தியிருந்தபோதும் அல்லது வாடகை நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்யப்பட்டிருக்கும் போதும் வாடகை கொடுக்கத் தவறியதன் காரணமாக வாடகைதாரரை வெளியேற்றுவதற்கான ஆணை எதுவும் பிறப்பிக்கப்படுதல் கூடாது:

மேலும் வரம்புரை: ஒரு முறை இந்தத் தீர்வுழி பெற்றதற்குப் பிந்தைய எந்த ஒரு ஆண்டிலும் தொடர்ச்சியான இரண்டு மாதங்களுக்கு வாடகை கொடுக்க வாடகைதாரர் தவறுவார் என்றால் இந்தத் தீர்வுழி மீண்டும் அவருக்குக் கிடைக்கத் தக்கது இல்லை.

(c) இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத்திற்குப் பின்பு வாடகைதாரர், நிலஉரிமையாளரின் எழுத்து வடிவிலான ஒப்புதல் பெறாமல் வளாகத்தின் உடைமை முழுவதையுமோ அல்லது அதன் பகுதியையோ உடைமையிலிருந்து விடுவித்து விட்டார் என்றால்;

(d) வளாகங்களைத் தவறாகப் பயன்படுத்துவதை நிறுத்திக் கொள்ளும்படி நிலஉரிமையாளரிடம் இருந்து அறிவிப்பு பெற்ற பின்பும் வாடகைதாரர் அவ்வாறு தொடர்ந்து தவறாகப் பயன்படுத்திக் கொண்டிருந்தார் என்றால்;

விளக்கம்:- இந்தக் கூறின் நோக்கத்திற்காக, "வளாகத்தை தவறாகப் பயன்படுத்துதல்" என்பது, வாடகைதாரர் கூடுதலான இடத்தை ஆக்கிரமித்தல் அல்லது பொதுத்தொல்லை விளைவிக்கும் அல்லது சொத்துக்கு சேதம் விளைவிக்கும் அல்லது நிலஉரிமையாளரின் நலனுக்கு தீங்கு விளைவிக்கும் வகையில் அல்லது ஒழுக்கக்கேடான அல்லது சட்டத்திற்குப் புறம்பான நோக்கங்களுக்கு வளாகத்தை பயன்படுத்துதல் எனப் பொருள்படும்.

(e) பழுதுபார்ப்புகள் அல்லது கட்டுமானங்கள் அல்லது மறுகட்டுமானம் அல்லது கூடுதல் கட்டுமானங்கள் அல்லது மாற்றி அமைத்தல்கள் அல்லது இடித்தல் எதற்காகவும் நிலஉரிமையாளருக்கு வளாகங்கள் அல்லது அதன் பகுதி எதுவும் தேவைப்படும்போது வளாகங்கள் காலி செய்யப்படாமல் அவற்றைச் செய்ய இயலாதபோது:

வரம்புரை: அத்தகைய பழுதுபார்ப்புகள், கட்டுமானங்கள், மறுகட்டுமானம், கூடுதல் கட்டுமானங்கள், மாற்றி அமைத்தல்கள் அல்லது இடித்தல் ஆகியவற்றிற்குப் பின்பு, நிலஉரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரருக்கு இடையே சமரச உடன்பாடு செய்யப்பட்டிருந்து வாடகை அதிகார அமைப்பிடம் புதிய வாடகை உடன்படிக்கை சமர்ப்பிக்கப்பட்டிருக்குந்தால் மட்டுமே வாடகைதாரர் மீண்டும் நுழைய அனுமதிக்கப்படுதல் வேண்டும்:

மேலும் வரம்புரை: அத்தகைய சமரச உடன்பாடானது வாடகை அதிகார அமைப்பிடம் சமர்ப்பிக்கப்படத் தவறிய போதும் மற்றும் வாடகை நீதிமன்றத்தின் உத்தரவுகளின்படி வாடகைதாரர் வெளியேற்றப்பட்டிருக்கும்போதும் வாடகைதாரராக மீண்டும் நுழைவதற்கு அனுமதிக்கப்படுதல் கூடாது;

(f) தகுதி வாய்ந்த அதிகார அமைப்பினால் நிலத்தின் பயன்பாடு மாற்றப்பட்டதன் விளைவாக அதனுடைய பயன்பாட்டை மாற்றியமைப்பதற்காக பழுதுபார்ப்புகள் அல்லது கட்டுமானங்கள் அல்லது மறுகட்டுமானம் அல்லது கூடுதல் கட்டுமானங்கள் அல்லது மாற்றி அமைத்தல்கள் அல்லது இடித்தல் எதையும் மேற்கொள்ள நில உரிமையாளருக்கு வளாகங்கள் அல்லது அதன் பகுதி எதுவும் தேவைப்படும்போது;

¹[(g) XXXXXXXXX]

(h) வாடகைதாரர் வெளியேறுவதாக எழுத்து வடிவிலான அறிவிப்புக் கொடுக்கப்பட்டிருந்து, அந்த அறிவிப்பின் விளைவாக நில உரிமையாளர் அந்த தங்குமிடத்தை விற்பனை செய்வதற்கு ஒப்பந்தம் செய்துள்ள அல்லது பிற நடவடிக்கை எடுத்திருக்கின்ற சூழ்நிலையில் தங்குமிடம் அவருடைய உடைமையில் இல்லை என்றால் நில உரிமையாளரின் நலன் கருமையாகப் பாதிக்கப்படக்கூடும் என்கிற போது.

1. 2022ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நில உரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 19/2022) பிரிவு 7இன்படி விட்டுவிடப்பட்டது.

¹[(i) பிரிவு 8இன்படி செலுத்தப்பட வேண்டிய வாடகையைச் செலுத்த அந்த வாடகைதாரர் ஒப்புக்கொள்ளவில்லை என்கிறபோது;

(j) நில உரிமையாளரின் எழுத்துவடிவிலான ஒப்புதல் இன்றி வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகங்களில், கட்டமைப்பு மாற்றங்கள் எதையும் அல்லது நிரந்தர கட்டமைப்பு எதையும் வாடகைதாரர் செய்துள்ளார் என்கிறபோது.]

(3) உட்பிரிவு (2)இன் (e) கூறின்படி வெளியேற்றுவதற்கான நடவடிக்கைகள் எவற்றிலும், வளாகத்தின் பகுதி ஒன்றிலிருந்து மட்டுமே வெளியேற்ற நிலஉரிமையாளர் ஒத்துக்கொண்டால் வாடகை நீதிமன்றம் அதற்கு அனுமதிக்கலாம்.

²[22. நிலஉரிமையாளர் இறக்கும் நிகழ்வில் வெளியேற்றுதல் மற்றும் வளாகத்தின் உடைமையை மீட்டல்.- (1) இந்தச் சட்டத்திலோ அல்லது தற்போதைக்கு நடைமுறையிலுள்ள பிற சட்டம் எதிலுமோ அடங்கியுள்ள எது எவ்வாறு இருப்பினும், உடன்படிக்கைக் காலத்தின் போது நில உரிமையாளர் இறக்கும் நிலையில், வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகத்தின் தேவை நிலஉரிமையாளரின் சட்டப்படியான வாரிசுதாரர்களுக்கு

1. 2022ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 19/2022) பிரிவு 7இன்படி சேர்க்கப்பட்டது.

2. 2022ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 19/2022) பிரிவு 8இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

உண்மையாக ஏற்படும்போது அந்த வாரிசுதாரர்கள், வகுத்துரைக்கப்படும் முறையிலும் படிவத்திலும் வாடகை நீதிமன்றத்தின் முன்பு மேற்சொன்ன வளாகங்களிலிருந்து வாடகைதாரர் வெளியேற்றப்படுவதற்காகவும் மற்றும் உடைமையை மீண்டும் பெறுவதற்காகவும் ஒரு விண்ணப்பத்தைத் தாக்கல் செய்யலாம்.

(2) உட்பிரிவு (1)இன்படி வாடகை நீதிமன்றத்திற்கு செய்யப்பட்ட விண்ணப்பத்தின் பேரில், இறந்து போன நிலஉரிமையாளரின் சட்டப்படியான வாரிசுதாரர்களுக்கு, வாடகைக்கு விடப்பட்ட வளாகங்களின் தேவை உண்மையாக இருப்பதாக மனநிறைவடைந்தால், வாடகை நீதிமன்றமானது இறந்துபோன நிலஉரிமையாளரின் சட்டப்படியான வாரிசுதாரர்களுக்கு மேற்சொன்ன வளாகத்தின் காலி உடைமையை ஒப்படைப்பதற்குத் தேவையான, வாடகைதாரருக்கு எதிரான ஆணைகளைப் பிறப்பிக்கலாம்.]

23. காலி செய்யாது இருக்கும் நிகழ்வில் இழப்பீடு.- வாடகைதாரர் ஒருவர் ஆணை, அறிவிப்பு, அல்லது உடன்படிக்கையின் படியான வாடகை உரிமை முடிவடைந்ததற்குப் பின்பு குடியிருப்புப் பகுதியை காலி செய்யாதபோது, வாடகைதாரர் வளாகங்களைப் பயன்படுத்தியதற்காகவும் குடியிருந்ததற்காகவும் மாதாந்திர வாடகையின் இருமடங்கு தொகையை இழப்பீடாகப் பெறுவதற்கு நிலஉரிமையாளர் உரிமையுடையவர் ஆவார்.

24. நிலஉரிமையாளரால் வாடகை முன்பணம் திருப்பி செலுத்தப்படுதல்.- (1) நிலஉரிமையாளர் ஒருவர் பிரிவு 21இன் உட்பிரிவு (2)இன்படி உடைமையைத் திரும்பப் பெறுவதற்கான உரிமையைப் பயன்படுத்துகிறபோது மற்றும் வாடகைதாரரிடமிருந்து முன்தொகையாக வாடகை அல்லது பிற செலுத்தம்

எதனையும் பெற்றிருக்கும்போது, அவர் உடைமையைத் திரும்பப் பெறுவதற்கு முன்பு, வாடகைதாரரால் கொடுக்கப்படவேண்டிய வாடகையையும் பிற கட்டணங்களையும் கழித்துக் கொண்ட பின்பு அத்தகைய தொகையை வாடகைதாரருக்கு திருப்பிக் கொடுத்தல் வேண்டும்.

(2) திருப்பிக் கொடுப்பதில் தவறுகை எதுவும் ஏற்படுமானால் நிலஉரிமையாளர், திருப்பிக் கொடுக்காமல் விடுபட்ட அல்லது திருப்பிக் கொடுக்கத் தவறிய தொகை மீது, அவ்வப்போது வகுத்துரைக்கப்படும் வீதத்தில் '[வட்டி] வழங்குவதற்குப் பொறுப்புடையவர் ஆவார்.

25. வெளியேற்று நடவடிக்கைகளின் போது வாடகையைச் செலுத்துதல்.- பிரிவு 21 உட்பிரிவு (2)இன் (a) அல்லது (b) கூறில் குறிப்பிடப்படாத பிற காரணம் எதற்காகவும் உடைமையைத் திரும்பப் பெறுவதற்கான நடவடிக்கைகள் எவற்றிலும், வெளியேற்றத்திற்கான கோரிக்கைக்கு எதிராக வாடகைதாரர் வாதிடும் போது நிலஉரிமையாளர், எந்தக் கட்டத்திலும் பிரிவு 8இன்படி வாடகைதாரர் செலுத்தவேண்டிய வாடகையை செலுத்தும்படிக்கோரி வாடகை நீதிமன்றத்திற்கு விண்ணப்பம் செய்யலாம் மற்றும் வாடகை நீதிமன்றமானது அத்தகைய பணச் செலுத்தத்தில் காலதாமதம் எதுவும் இருக்கும்போது பிரிவு 13இன் உட்பிரிவு (1)இல் வகைசெய்யப்பட்டுள்ள முறையில் தண்டக் கட்டணங்களுடன் சேர்த்து கொடுக்கப்பட வேண்டிய பிற கட்டணங்களையும் வாடகைதாரர் நிலஉரிமையாளருக்கு ஒப்புக் கொண்டவாறு மாதத்தின் பத்தாம் நாளில் தொடர்ந்து செலுத்த வேண்டும் என்று ஆணையிடலாம்.

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 17இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

26. **கூடுதல் கட்டுமானங்களைக் கட்டுவதற்கான அனுமதி.**— வாடகைதாரர் ஒருவருக்கு வாடகைக்கு விடப்பட்டிருக்கும் கட்டடம் எதிலும், மேம்படுத்துதல் அல்லது கூடுதல் கட்டுமானம் எதுவும் கட்டுவதற்காக நிலஉரிமையாளர் கருதி இருக்கும்போது வாடகைதாரர் அத்தகைய மேம்பாட்டைச் செய்ய அல்லது அத்தகைய கூடுதல் கட்டுமானத்தைக் கட்டுவதற்காக நிலஉரிமையாளரை அனுமதிக்க மறுக்கும்போது நிலஉரிமையாளர் இதன் பொருட்டு வாடகை நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்த விண்ணப்பத்தின் பேரில் வாடகை நீதிமன்றமன்றம் அந்த வேலையைத் தொடருவதற்கு நிலஉரிமையாளர் தயாராகவும் விருப்பமுடனும் இருக்கிறார் என திருப்தியடைந்தால் நிலஉரிமையாளர் அத்தகைய வேலையைத் தொடருவதற்கு அனுமதிக்கலாம் மற்றும் அது பொருத்தம் எனக் கருதும் பிற ஆணைகளைப் பிறப்பிக்கலாம்.

27. **காலி மனைகளைப் பொறுத்த சிறப்பு வகைமுறை.**— பிரிவு 21இல் அடங்கியுள்ள எது எவ்வாறு இருப்பினும், குடியிருப்பதற்காகவும் பிற நோக்கம் எதற்காகவும் கட்டடம் எதுவும் எழுப்புவதற்கு அப்போதைக்கு நடைமுறையிலுள்ள நகராட்சிச் சட்டங்களின்படி அனுமதிக்கத்தக்கதாக இருக்கிற காலி மனை எதனையும் கொண்டிருக்கும் வளாகம் எதுவும் வாடகைக்கு விடப்பட்டிருந்து அத்தகைய கட்டடத்தை எழுப்புவதற்கு கருதுகின்ற நிலஉரிமையாளர் வாடகைதாரரிடமிருந்த உடன்படிக்கைக் காரணமாக அதன் உடைமையை பெற இயலாத நிலையில், வாடகை நீதிமன்றத்தில் நிலஉரிமையாளரால் இதன் பொருட்டு செய்யப்பட்ட விண்ணப்பம் ஒன்றின் பேரில், நிலஉரிமையாளர் அந்த வேலையைத் தொடங்குவதற்கு தயாராகவும் விருப்பமாகவும் இருக்கிறார் என்றும் அந்த காலி நிலத்தை வளாகங்களிலிருந்து பிரிப்பதானது

வாடகைதாரருக்கு தேவையற்ற இடர்ப்பாட்டை விளைவிக்காது என்றும் மனநிறைவடையும்போது, வாடகை நீதிமன்றமானது:-

(a) அத்தகைய பிரித்தலைப் பணிக்கலாம்;

(b) காலி நிலத்தின் உடைமையை நிலஉரிமையாளரிடம் கொடுக்கலாம்;

(c) வளாகத்தின் மீதிப் பகுதியைப் பொறுத்து வாடகைதாரரால் செலுத்தப்படத்தக்க வாடகையைத் தீர்மானிக்கலாம்; மற்றும்

(d) நிகழ்விடக்கேற்ப அது, தான் பொருத்தம் எனக் கருதுகிற அத்தகைய பிற ஆணைகளைப் பிறப்பிக்கலாம்.

28. நிலஉரிமையாளரிடம் காலியிடத்தின் உடைமையை அளித்தல்.- அப்போதைக்கு

நடைமுறையிலுள்ள பிற சட்டம் எதிலும் அடங்கியுள்ள எது எவ்வாறு இருப்பினும், வளாகம் எதிலும் நிலஉரிமையாளர் ஒருவருக்குள்ள உரிமை நலன் குறித்து தீர்மானிக்கப்பட்ட காரணம் எதுவாக இருந்தபோதிலும், அத்தகைய வளாகத்தின் உடைமையை திரும்பப் பெறுவதற்காக இந்தச் சட்டத்தின்படி வாடகை நீதிமன்றத்தால் ஆணை எதுவும் பிறப்பிக்கப்பட்டிருக்கும்போது, அந்த ஆணையானது பிரிவு 21இன் உட்பிரிவு (3)இன் வகைமுறைக்கு உட்பட்டு, வளாகத்தில் குடியிருக்கும் அனைத்து வாடகைதாரர்களையும் கட்டுப்படுத்துதல் வேண்டும் மற்றும் அதிலிருந்த அத்தகைய வாடகைதாரர்கள் அனைவரையும் வெளியேற்றுவதன் மூலமாக நிலஉரிமையாளருக்குக் காலியிடத்தின் உடைமை கொடுக்கப்படுதல் வேண்டும்.

29. உடைமை விட்டுவிடப்படுவதற்கான வாடகைதாரரின் அறிவிப்பு குறித்த வகைமுறை.- (1)

இந்தச் சட்டம் பொருந்துகின்ற வளாகம் எதனையும் உடைமையில் கொண்டுள்ள வாடகைதாரர் எவரும், வாடகை உடன்படிக்கையின் கட்டுப்பாடுகள் மற்றும் நிபந்தனைகள் அனைத்தையும் கடைப்பிடித்தல் வேண்டும் மற்றும் அவர் அவற்றின் நலப் பயன்களுக்கும் உரிமையுடையவர் ஆவார்.

(2) இந்தச் சட்டத்தில் அல்லது அப்போதைக்கு நடைமுறையில் உள்ள பிற சட்டம் எதிலும் அடங்கியுள்ள எது எவ்வாறு இருப்பினும், வாடகைதாரர், வாடகை உடன்படிக்கையின்படி அறிவிப்பைக் கொடுப்பதன் பேரில் வளாகங்களின் உடைமையை விட்டுவிடலாம் மற்றும் அத்தகைய அறிவிப்பு குறித்த நிபந்தனை எதுவும் இல்லாதிருக்கும்போது வாடகைதாரர் வளாகங்களின் உடைமையை விட்டுவிடுவதற்கு குறைந்தது ஒரு மாதத்திற்கு முன்பு நிலஉரிமையாளருக்கு அறிவிப்பு கொடுத்தல் வேண்டும்.

¹[அத்தியாயம் - VI

வாடகை அதிகார அமைப்புகளை அமைத்தல், அவற்றின் அதிகாரங்கள் மற்றும் செயற்பணிகள்

30. **வாடகை அதிகார அமைப்பை அமைத்தல்.** - ஆட்சியர், அரசின் முன் ஒப்புதலுடன் இந்தச் சட்டம் பொருந்தக் கூடிய அவருடைய அதிகார வரம்பிற்குட்பட்ட பகுதிகளுக்காக துணை ஆட்சியர் படிநிலைக்குக் குறையாத அலுவலர் ஒருவரை வாடகை அதிகார அமைப்பாக அமர்த்தம் செய்தல் வேண்டும்.

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 18இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

31. **வாடகை அதிகார அமைப்பின் அதிகாரம் மற்றும் நடவடிக்கை.**— வாடகை அதிகார அமைப்பு இந்தச் சட்டத்தின் பிரிவுகள் 9, 10, 14, 15 [19 அல்லது 20] இன் கீழான நடவடிக்கை எதிலும் இந்தச் சட்டத்தின்படியான வாடகை நீதிமன்றத்தின் அதே அதிகாரங்களைக் கொண்டிருக்கும். விண்ணப்பங்களை முடிவு செய்யப்படும்போது சட்டத்தின் பிரிவுகள் 34 மற்றும் 39இல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நெறிமுறைகள் பின்பற்றப்படுதல் வேண்டும்.

அத்தியாயம்-VII

வாடகை நீதிமன்றங்கள் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயங்கள்

32. **வாடகை நீதிமன்றத்தை அமைத்தல்.**— (1) அரசு, அறிவிக்கை மூலமாக, அது தேவை எனக் கருதும் நகரப் பகுதிகளில், அத்தகைய எண்ணிக்கையில் வாடகை நீதிமன்றங்களை அமைத்துருவாக்கலாம்:

வரம்புரை: அங்கு ஏற்கனவே வாடகை நீதிமன்றம் ஒன்று இருக்கின்றபோது, அரசு, அதனை இந்தச் சட்டத்தின்படியான வாடகை நீதிமன்றமாக நியமிக்கலாம்:

மேலும் வரம்புரை: அங்கு ஏற்கனவே வாடகை நீதிமன்றம் இல்லாதபோது, அரசு, இந்தச் சட்டத்தின்படியான வாடகை நீதிமன்றமாக பிற சட்டம் எதன்படியும் நிறுவப்பட்ட பிற நீதிமன்றம் எதனையும் நியமிக்கலாம்.

(2) நகரப் பகுதி எதற்காகவும் இரண்டு அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட வாடகை நீதிமன்றங்கள் அமைத்துருவாக்கப் பட்டிருக்கின்றபோது, அரசு, பொது அல்லது சிறப்பு ஆணை மூலமாக அவற்றிற்கு இடையே அலுவல்களைப் பகிர்ந்து அளித்து ஒழுங்குபடுத்தலாம்.

1. 2022ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 19/2022) பிரிவு 9இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

(3) உயர்நீதிமன்றத்துடன் கலந்தாலோசித்து, அரசால் பணியமர்த்தம் செய்யப்படும் தலைமை அலுவலர் ஒருவரால் வாடகை நீதிமன்றம் தலைமைத் தாங்கப்படுதல் வேண்டும்.

(4) நபர் ஒருவர், நீதித் துறை பணியில் உள்ள உறுப்பினராக இருந்தாலன்றி, வாடகை நீதிமன்றத்தின் தலைமை அலுவலராக பணியமர்த்தம் செய்யப்படுவதற்கு தகுதியுடையவராக இருத்தல் கூடாது.

(5) அரசு, உயர்நீதிமன்றத்துடன் கலந்தாலோசித்து, ஒரு வாடகை நீதிமன்றத்தின் தலைமை அலுவலருக்கு, வேறு வாடகை நீதிமன்றத்தின் தலைமை அலுவலரின் செயற்பணிகளைச் செய்து முடிப்பதற்கும் அதிகாரம் அளிக்கலாம்.

33. மேல்முறையீடுகள்.- (1) இந்தச் சட்டத்தின்படி அமைக்கப்பட்ட வாடகை அதிகார அமைப்பின் ஆணைக்கு எதிராக அதற்குரிய நிலவரை அதிகார வரம்பைக் கொண்டிருக்கும் வாடகை நீதிமன்றத்தில் மேல்முறையீடுகள் செய்து கொள்ளப்பட வேண்டும்.

(2) உட்பிரிவு (1)இன்படியான மேல்முறையீடானது, வாடகை அதிகார அமைப்பால் ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குள் தொடரப்படுதல் வேண்டும்.

34. வாடகை நீதிமன்றத்தின் அதிகாரவரம்பு.- அப்போதைக்கு நடைமுறையில் உள்ள பிற சட்டம் எதிலும் அடங்கியுள்ள எது எவ்வாறு இருப்பினும், இந்தச் சட்டம் பரவி நிற்கும் பகுதிகளில் நிலஉரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரருக்கும் இடையிலான பூசல்கள் தொடர்பான விண்ணப்பங்களை விசாரணை செய்து முடிவு செய்வதற்கும் மற்றும் இந்தச் சட்டத்திற்குத் தொடர்புடைய மற்றும் சார்பான விவரங்களுக்கும் பிரிவு 31இன்படியான வாடகை அதிகார அமைப்பின் அதிகார வரம்பைத் தவிர்த்து,

வாடகை நீதிமன்றம் மட்டுமே அதிகார வரம்பு கொண்டிருத்தல் வேண்டும். உரிமையியல் நீதிமன்றம் அத்தகைய அதிகார வரம்பைக் கொண்டிருத்தல் கூடாது:

வரம்புரை: வாடகை நீதிமன்றமானது, வாடகை உரிமைகள் மற்றும் வளாகங்கள் தொடர்பான விண்ணப்பங்களை தீர்மானிக்கையில், சொத்துரிமை மாற்றுச் சட்டம் 1882 (மையச் சட்டம் IV/1882), இந்திய ஒப்பந்தச் சட்டம் 1872 (மையச் சட்டம் IX/1872) அல்லது அத்தகைய பிற நிலையான சட்டம் எதனின் வகையங்களும் அத்தகைய பூசல், உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கு, உரிமையியல் வழக்கு ஒன்றின் மூலம் கொண்டு வரப்பட்டிருப்பதைப் போன்று அதே முறையில், தீர்மானிக்கப்படுதல் வேண்டும்.

35. வாடகைத் தீர்ப்பாயங்களை அமைத்தல்.- (1) அரசு, அறிவிக்கையின் மூலமாக, தான் தேவை எனக் கருதும் அத்தகைய இடங்களில் அத்தகைய எண்ணிக்கையிலான வாடகை தீர்ப்பாயங்களை அமைக்கலாம் மற்றும் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட தீர்ப்பாயங்கள் அமைக்கப்படும்போது அவற்றில் ஒன்றை முதன்மை வாடகைத் தீர்ப்பாயம் என்று அறிவிக்கலாம்:

வரம்புரை: அங்கு ஏற்கனவே வாடகை தீர்ப்பாயம் ஒன்று இருக்கின்றபோது, அரசு, அதனை இந்தச் சட்டத்தின்படியான வாடகைத் தீர்ப்பாயமாக நியமிக்கலாம்:

கூடுதல் வரம்புரை: அங்கு ஏற்கனவே வாடகைத் தீர்ப்பாயம் இல்லாதபோது, அரசு, இந்தச் சட்டத்தின்படியான வாடகைத் தீர்ப்பாயமாக பிற சட்டம் எதன்படியும் நிறுவப்பட்ட பிற தீர்ப்பாயம் எதனையும் நியமிக்கலாம்.

(2) வாடகைத் தீர்ப்பாயமானது, மேல்முறையீட்டு உறுப்பினர் ஒருவரை தலைமையாகக் கொண்ட ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட அமர்வுகளைக் கொண்டிருக்கலாம். முதன்மை மேல்முறையீட்டு

உறுப்பினராக வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் மிக மூத்த மேல்முறையீட்டு உறுப்பினர் செயல்படுவார். விண்ணப்பத்தின் பேரில், முதன்மை மேல்முறையீட்டு உறுப்பினர் வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் அமர்வு ஒன்றிலிருந்து மற்றொரு அமர்விற்கு மேல்முறையீட்டு வழக்குகளை மாற்றலாம். அதேபோன்று விண்ணப்பத்தின் பேரில் முதன்மை வாடகை தீர்ப்பாயமானது ஒரு வாடகைத் தீர்ப்பாயத்திலிருந்து மற்றொரு வாடகைத் தீர்ப்பாயத்திற்கு மேல்முறையீடுகளை மாற்றலாம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் அனைத்து உறுப்பினர்களும் உயர்நீதிமன்றத்துடன் கலந்தாலோசனை செய்த பின்பு அரசினால் பணியமர்த்தப்பட வேண்டும்.

(3) நபர் ஒருவர், மாநில நீதித்துறைப் பணியின் உயர்நிலை உறுப்பினர் ஒருவராக இருந்திருந்தாலன்றி, வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் மேல்முறையீட்டு உறுப்பினராக பணியமர்த்தம் செய்யப்படுவதற்குத் தகுதி அற்றவர் ஆவார்.

36. வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் நடைமுறை.- (1) இந்தச் சட்டத்தின்படி செய்யப்படும் விதிகளுக்கு உட்பட்டு, வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயம், 1908ஆம் ஆண்டு உரிமையியல் நடைமுறை சட்டத் தொகுப்பு (மையச் சட்டம் V/1908) சட்டதின்படிச் செய்யப்பட்ட நடைமுறைக்கு கட்டுப்படுத்தல் கூடாது. ஆனால் இயற்கை நீதிக் கொள்கைகளினால் வழி நடத்தப்படுதல் வேண்டும் மற்றும் தன்னுடைய சொந்த நடைமுறையை ஒழுங்குபடுத்துவதற்கு அதிகாரம் உடையதாகும் மற்றும் வாடகை நீதிமன்றம் பின்வரும் நடைமுறையைப் பின்பற்றுதல் வேண்டும், அவையாவன:-

(a) நிலஉரிமையாளர் அல்லது வாடகைதாரர், வாடகை நீதிமன்றத்தின் முன்பு பிரமாணப்பத்திரங்கள் மற்றும் ஆவணங்கள் எவையேனும் இருப்பின்

அவற்றுடன் சேர்த்து விண்ணப்பம் ஒன்றைத் தாக்கல் செய்யலாம்;

(b) வாடகை நீதிமன்றம், விண்ணப்பம், பிரமாணப்பத்திரங்கள், ஆவணங்கள் ஆகியவற்றின் நகல்களுடன் சேர்த்து எதிர்த்தரப்பினருக்கு அறிவிப்பு வழங்குதல் வேண்டும்;

(c) எதிர்த்தரப்பினர், விண்ணப்பதாரருக்கு எதிருரையின் நகலை சார்வு செய்த பின்பு, பிரமாணப்பத்திரங்கள் மற்றும் ஆவணங்கள் எவையேனும் இருப்பின் அவற்றுடன் சேர்த்து எதிருரையையும் தாக்கல் செய்தல் வேண்டும்;

(d) எதிர்த்தரப்பினருக்கு நகலைச் சார்வு செய்த பின்பு விண்ணப்பதாரர் மறுப்புரை/ எதிர் பதிலுரை ஏதேனும் இருப்பின் அதனைத் தாக்கல் செய்யலாம்;

(e) வாடகை நீதிமன்றம், விசாரணை தேதியை நிர்ணயம் செய்தல் வேண்டும் மற்றும் அது அவசியம் எனக் கருதும் சுருக்குமுறை விசாரணையை நடத்தலாம்.

(2) வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகை தீர்ப்பாயத்தின் முன்பு உள்ள வழக்கு ஒவ்வொன்றிலும், சாட்சிகள் பிரமாணப்பத்திரத்தின் மூலமாக சாட்சியம் அளித்தல் வேண்டும். எனினும், வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயம் அத்தகைய சாட்சிகளை விசாரணை அல்லது குறுக்கு விசாரணை செய்வதற்காக நேரில் வருமாறு அழைப்பது நீதியின் நலனுக்கு தேவையானது என்று தோன்றுகின்றபோது, சாட்சிகளை விசாரணைக்காக அல்லது குறுக்கு விசாரணைக்காக நேரில் வருமாறு ஆணையிடலாம்.

(3) அழைப்பாணைகளை சார்வு செய்வது குறித்த 1908ஆம் ஆண்டு உரிமையியல் விசாரணை முறை சட்டத் தொகுப்பின் (மையச் சட்டம் V/1908)

வகைமுறைகள், அவசியமான மாறுதல்களுடன் வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தால் அறிவிப்பு சார்வு செய்யப்படுவதற்குப் பொருந்தத்தக்கதாகும்.

(4) விண்ணப்பம் அல்லது மேல்முறையீடு ஒவ்வொன்றும், கூடிய வரையில், வகுத்துரைக்கப்படும் படிவங்களில் இருத்தல் வேண்டும்.

(5) வாடகை நீதிமன்றம், தரப்பினரின் வேண்டுகளின் பேரில், நடவடிக்கைகள் முழுவதிலும் வழக்கமாக மூன்று முறைக்குமேல் ஒத்திவைத்தலுக்கு அனுமதித்தல் கூடாது மற்றும் அது அவ்வாறு செய்ய முடிவு செய்திருக்கும்போது, எழுத்து வடிவில் அதற்கான காரணங்களைப் பதிவு செய்தல் வேண்டும் மற்றும் ஒத்திவைக்கக் கோரும் தரப்பினர், நியாயமான செலவுத் தொகையைச் செலுத்துமாறு ஆணையிடுதல் வேண்டும்.

(6) (a). பிரிவு 21இன் உட்பிரிவு (2)இன் (a), (b), (c), (d), (e), (f) ஆகிய கூறுகளின்படியான விண்ணப்பம் அனைத்தும், வாடகை நீதிமன்றத்தில் விண்ணப்பங்கள் தாக்கல் செய்யப்பட்டதில் இருந்து 90 நாட்களுக்குள் முடிவு செய்யப்படுதல் வேண்டும்.

(b) பிரிவு 21இன் உட்பிரிவு (2)இன் (d) மற்றும் (g) கூறுகளின்படியான விண்ணப்பங்கள், வாடகை நீதிமன்றத்தில் விண்ணப்பம் தாக்கல் செய்யப்பட்டதில் இருந்து 30 நாட்களுக்குள் முடிவு செய்யப்படுதல் வேண்டும்.

37. வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் அதிகாரங்கள்.- (1) வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயம் இந்தச் சட்டத்தின்படியான, தன்னுடைய செயற்பணிகளை ஆற்றும் நோக்கத்திற்காக, 1908ஆம் ஆண்டு உரிமையியல் விசாரணை முறை சட்டத் தொகுப்பின்படி (மையச் சட்டம் V/1908)

உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கு உரிய அதே அதிகாரங்களைக் கொண்டிருக்கும், அவையாவன:-

(a) நபர் எவரையும் அழைப்பாணை விடுத்து, நேரில் வருமாறு செய்தல் மற்றும் ஆணையுறுதியின் பேரில் அவரை விசாரணை செய்தல்;

(b) ஆவணங்கள் எவற்றையும் வெளிக்-கொணர்ந்து முன்னிலைப்படுத்துமாறுக் கோருதல்;

(c) சாட்சிகளை அல்லது ஆவணங்களை ஆய்வு செய்வதற்காக ஆணையருக்கான ஆணைகளைப் பிறப்பித்தல்;

(d) வட்டாரப் புலனாய்விற்காக ஆணைகளைப் பிறப்பித்தல்;

(e) பிரமாணப்பத்திரங்களின் பேரில் சான்றுகளைப் பெறுதல்;

(f) தவறுகைக்காக விண்ணப்பம் அல்லது மேல்முறையீட்டினைத் தள்ளுபடி செய்தல் அல்லது அதனை ஒருதலைப்பட்சமாக முடிவு செய்தல்;

(g) தவறுகைக்காக விண்ணப்பம் அல்லது மேல்முறையீடு எதனையும் தள்ளுபடி செய்த ஆணை அல்லது ஒருதலைப்பட்சமாக பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணை எதனையும் இரத்து செய்தல்;

(h) உரிமையியல் நீதிமன்றம் எதற்கும் குறித்தனுப்பாமல் இந்தச் சட்டத்தின்படியான, அதனுடைய ஆணைகள் மற்றும் முடிவுகளை நிறைவேற்றுவதல்;

(i) அதனுடைய ஆணைகள் மற்றும் முடிவுகளை மறு ஆய்வு செய்தல்; மற்றும்

(j) வகுத்துரைக்கப்படும் பிற விவரம் எதுவும்.

(2) வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் முன்பு உள்ள நடவடிக்கைகள் எவையும்,

1860ஆம் ஆண்டு இந்தியத் தண்டனைச் சட்டத் தொகுப்பின் (மையச் சட்டம் XLV/1860) பிரிவுகள் 193 மற்றும் 228இன் பொருளின்படி மற்றும் பிரிவு 196இன் நோக்கத்திற்காக, நீதிமன்ற நடவடிக்கைகளாகக் கருதப்படுதல் வேண்டும் மற்றும் வாடகை நீதிமன்றம் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயம், 1973ஆம் ஆண்டு குற்றவியல் நடைமுறைச் சட்டத் தொகுப்பின் (மையச் சட்டம் 2/1974) பிரிவு 195 மற்றும் XXVIஆம் அத்தியாயத்தின் நோக்கங்களுக்காக உரிமையியல் நீதிமன்றமாகக் கருதப்படுதல் வேண்டும்.

(3) இந்தச் சட்டத்தின்படி விசாரணை எதனையும் நடத்தும் நோக்கத்திற்காக அல்லது கடமை எதனையும் ஆற்றும் நோக்கத்திற்காக வாடகை நீதிமன்றமானது,-

(a) இருபத்தி நான்கு மணி நேரத்திற்குக் குறையாத எழுத்து வடிவிலான அறிவிப்பைக் கொடுத்த பின்பு, நுழையலாம் மற்றும் ஆய்வு செய்யலாம் அல்லது தனக்கு கீழ்நிலையில் உள்ள அலுவலருக்கு அதிகாரம் அளித்த சூரிய உதயத்திற்கும் சூரிய மறைவுக்கும் இடையே உள்ள எந்த நேரத்திலும் வளாகம் எதிலும் நுழையலாம் மற்றும் ஆய்வு செய்ய அதிகாரம் அளிக்கலாம்.

(b) தனது ஆய்விற்காக நபர் எவரையும் விசாரணைக்குத் தொடர்புடைய புத்தகங்கள் அல்லது ஆவணங்களை ஆணையில் குறிப்பிடப்படும் அத்தகைய நேரத்திலும் அத்தகைய இடத்திலும் சமர்ப்பிக்க எழுத்து மூலமாக ஆணையிடலாம்.

(4) வாடகை நீதிமன்றமானது பொருத்தம் எனக் கருதினால், தன்முன் உள்ள நடவடிக்கைகளில் ஆலோசனை கூறுவதற்கு பரிசீலனையில் உள்ள விவரத்தைப் பற்றிய சிறப்பு அறிவு (நிபுணத்துவம்) கொண்ட ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட நபர்களை தீர்வையாளர் அல்லது மதிப்பீட்டாளராக நியமிக்கலாம்.

(5) தரப்பினர் எவரின் விண்ணப்பத்தின் பேரில் அல்லது பிறவாறு வாடகை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணையில் உள்ள எழுத்துப் பிழை அல்லது கணக்குப் பிழை அல்லது தற்செயல் விடுகை எதனாலும் எழும் பிற பிழைகள் எதையும், வாடகை நீதிமன்றமானது எந்த நேரத்திலும் சரி செய்யலாம்.

(6) வாடகை நீதிமன்றமானது அபராதத் தொகையை வசூலிப்பதற்காக 1973ஆம் ஆண்டு குற்றவியல் நடைமுறைச் சட்டத் தொகுப்பின் (மையச் சட்டம் 2/1974) வகைமுறைகளின்படி முதல் வகுப்பு குற்றவியல் நீதித்துறை நடுவர் ஒருவராக அதனுடைய அதிகாரங்களைச் செயல்படுத்தலாம் மற்றும் அத்தகைய வசூலிக்கும் நோக்கங்களுக்காக மேற்சொன்ன சட்டத் தொகுப்பின்படி வாடகை நீதிமன்றமானது ஒரு குற்றவியல் நீதித்துறை நடுவராகக் கருதப்படுதல் வேண்டும்.

(7) வாடகை நீதிமன்றத்தால் செய்யப்பட்ட ஆணை அல்லது மேல்முறையீடு அல்லது சீராய்வில் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணை அல்லது வாடகை நீதிமன்றத்தால் நிறைவேற்றப்பட வேண்டிய இந்த அத்தியாயத்தின்படியான மறுஆய்வு ஒரு உரிமையியல் நீதிமன்றத்தின் தீர்ப்பாணையாகக் கருதப்படுதல் வேண்டும் மற்றும் இந்த நோக்கத்திற்காக வாடகை நீதிமன்றமானது ஒரு உரிமையியல் நீதிமன்றத்திற்கான அதிகாரங்களைக் கொண்டிருக்கும்.

(8) பாதிக்கப்பட்ட தரப்பினர் விண்ணப்பம் செய்வதன் பேரில் அறிவிப்பானது முறையாக சார்வு செய்யப்படவில்லை அல்லது வழக்கின் விசாரணைத் தேதியின்போது அவர் தகுந்த காரணத்தினால் வர இயலவில்லை என வாடகை நீதிமன்றம் மனநிறைவு அடைந்தால், அதனால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஒருதலைபட்ச உத்தரவு எதனையும் இரத்து செய்யலாம்.

(9) இந்தச் சட்டத்தில் பிறவாறு வகை செய்யப்பட்டாலன்றி, வாடகை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்படும் ஆணை ஒவ்வொன்றும் மேல்முறையீட்டின் முடிவிற்கு உட்பட்டு இறுதியானதாகும் மேலும் அவ்வாணை உரிமையியல் அசல் வழக்கு, விண்ணப்பம் அல்லது நிறைவேற்று நடவடிக்கைகள் எதிலும் கேள்விக்கு உள்ளாக்கப்படுதல் கூடாது.

38. வாடகை நீதிமன்றத்தில் மேல்முறையீடு செய்தல்.— (1) வாடகை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட இறுதி ஆணை ஒவ்வொன்றில் இருந்தும் வளாகம் அமைந்துள்ள இடத்தின் வட்டார எல்லைகளுக்குள் அதிகார வரம்பு கொண்டுள்ள வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தில் மேல்முறையீடு ஒன்று செய்யப்படுதல் வேண்டும். மற்றும் அத்தகைய மேல்முறையீடு, அத்தகைய இறுதி ஆணையின் நகலுடன் சேர்த்து இறுதி ஆணை தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்கள் காலஅளவிற்குள் தாக்கல் செய்யப்படுதல் வேண்டும்.

(2) உட்பிரிவு (1)இன்படி மேல்முறையீடு ஒன்று, தாக்கல் செய்யப்படுவதன் பேரில், வாடகைத் தீர்ப்பாயம் எதிர் மனுதாரருக்கு மேல்முறையீட்டின் நகலுடன் சேர்த்து அறிவிப்பை சார்வு செய்ய வேண்டும். எதிர்மனுதாரருக்கு மேல்முறையீட்டு அறிவிப்பு சார்வு செய்த தேதியிலிருந்து முப்பது நாட்களுக்குக் குறையாமல் விசாரணை நாளை நிர்ணயித்தல் வேண்டும் மற்றும் எதிர்மனுதாரருக்கு மேல்முறையீட்டு அறிவிப்பு சார்வு செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து நூற்று இருபது நாட்கள் காலஅளவிற்குள் மேல்முறையீடு முடிவு செய்யப்படுதல் வேண்டும்.

(3) வாடகைத் தீர்ப்பாயம் நியாயமான மற்றும் தகுந்த முடிவிற்கு வருவதற்குத் தேவை எனக் கருதினால், மேல்முறையீட்டு நடவடிக்கைகளின் எந்த நிலையிலும் அது ஆவணங்களை அனுமதிக்கலாம்.

எனினும், இந்த வசதியானது விசாரணையின் போது ஒரே ஒரு முறை மட்டுமே விண்ணப்பதாரர்களுக்குக் கிடைக்கக் கூடியதாகும்.

(4) வாடகைத் தீர்ப்பாயம், தனது உளத் தேர்வின்படி மேல்முறையீடுகள் நிலுவையில் இருக்கும்போது அது தக்கது எனக் கருதும் இடைநிலை ஆணையைப் பிறப்பிக்கலாம்.

(5) (a) மேல்முறையீட்டை முடிவு செய்யும்போது வாடகைத் தீர்ப்பாயம் அதற்கான காரணங்களைப் பதிவு செய்த பின்பு வாடகை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணையை உறுதி செய்யலாம், இரத்து செய்யலாம் அல்லது மாற்றி அமைக்கலாம்,

(b) வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் முடிவே இறுதியானதாகும் மற்றும் அந்த ஆணைக்கு எதிராக மேல்முறையீடு அல்லது சீராய்வு எதுவும் செய்ய இயலாது.

(6) தரப்பினர்கள் எவரின் விண்ணப்பத்தின் பேரில் மற்றும் தரப்பினர்களுக்கு அறிவிப்பு அனுப்பிய பின்பு அல்லது விரும்பினால் அவர்களை விசாரித்த பின்பு அல்லது அத்தகைய அறிவிப்பு இல்லாமல் தானே முற்பட்டு, முதன்மை வாடகைத் தீர்ப்பாயமானது எந்த நிலையிலும் ஒரு வாடகை நீதிமன்றத்திலிருந்து மற்றொரு வாடகை நீதிமன்றம் எதற்கும் முடிவு செய்வதற்காக வழக்கு எதனையும் மாற்றலாம்.

(7) உட்பிரிவு (6)இன்படி வழக்கு எதுவும் மாற்றப்பட்டுள்ளபோது, மாறுதல் ஆணையில் உள்ள சிறப்பு பணிப்புரை எதற்கும் உட்பட்டு, எந்த வாடகை நீதிமன்றத்திற்கு வழக்கு மாற்றப்பட்டதோ அந்த வாடகை நீதிமன்றம் அது மாற்றப்பட்ட நிலையிலிருந்து விசாரணையைத் தொடங்கலாம்.

39. ஆணையை நிறைவேற்றுவதல்.- (1) வாடகை நீதிமன்றமானது, தரப்பினர் எவரின் விண்ணப்பத்தின் பேரில் வகுத்துரைக்கப்பட்ட முறையில் பின்வரும் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட நிறைவேற்றல் முறைகளைப் பின்பற்றுவதன் மூலமாக இந்தச் சட்டத்தின்படி பிறப்பிக்கப்பட்ட பிற ஆணை எதனின் இறுதி ஆணையை நிறைவேற்றுவதல் வேண்டும், அவையாவன:-

(a) எவருடைய சார்பாக முடிவு செய்யப்பட்டதோ, அந்த நபரிடம் வளாகங்களின் உடைமையை ஒப்படைக்கலாம்;

(b) எதிர் தரப்பினரின் அசையும் அல்லது அசையாச் சொத்தினைப் பற்றுகை செய்யலாம் மற்றும் விற்பனை செய்யலாம்;

(c) எதிர் தரப்பினரின் ஒன்று அல்லது அதற்கு மேற்பட்ட வங்கிக் கணக்குகளைப் பற்றுகை செய்யலாம் மற்றும் அத்தகைய கணக்குகளிலிருந்து ஆணையின் தொகை சரிசெய்யப்படுதல் வேண்டும்;

(d) யாரேனும் வழக்கறிஞரையோ அல்லது வாடகை நீதிமன்றத்தின் அல்லது வட்டார நிருவாகத்தின் அல்லது வட்டாரக் குழுவின் அலுவலர்கள் எவரையுமோ அல்லது பிற தகுதி வாய்ந்த நபர் எவரையுமோ ஆணையை நிறைவேற்றப் பணி அமர்த்தலாம்.

(2) வாடகை நீதிமன்றமானது, இறுதி ஆணையை நிறைவேற்றுவதற்காக வட்டார (உள்ளூர்) அரசிடமிருந்து அல்லது வட்டாரக் குழுவிடமிருந்து அல்லது வட்டாரக் (உள்ளூர்) காவலரிடமிருந்து உதவியைப் பெறலாம்:

வாரம்புரை: வாடகை நீதிமன்றத்தால் தீர்மானிக்கப்படும் செலவுத் தொகை, வழக்குத் தரப்பினர்களால் செலுத்தப்படுவதற்கு உட்பட்டு காவலரின் உதவியைப் பெறுதல் வேண்டும்.

(3) வாடகை நீதிமன்றமானது, இந்தச் சட்டத்தின்படி பிறப்பிக்கப்பட்ட இறுதி ஆணை அல்லது பிற ஆணை எதனின் தொடர்பாக சுருக்கமுறையில் நிறைவேற்று நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்ளாதல் வேண்டும் மற்றும் இந்தப் பிரிவின்படி எதிர் தரப்பினருக்கு அறிவிப்பு சார்வு செய்யப்பட்ட தேதியிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் நிறைவேற்றுதலுக்கான விண்ணப்பத்தை முடிவு செய்தல் வேண்டும்.]

அத்தியாயம் VIII

பல்வகை

40. ஒரு சில விவரங்களைப் பொறுத்து உரிமையியல் நீதிமன்றங்களின் அதிகார வரம்பு தடைசெய்யப்படுதல்.- (1) இந்தச் சட்டத்தில் பிறவாறு வகை செய்யப்பட்டிருந்தாலன்றி, இந்தச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளுக்கு தொடர்புடைய உரிமை வழக்கு அல்லது நடவடிக்கை எதையும் உரிமையியல் நீதிமன்றமானது மேற்கொள்ளாதல் கூடாது.

(2) வாடகை நீதிமன்றத்தின் அதிகார வரம்பானது, முதலாம் இணைப்புப் பட்டியலின்படி அதனிடம் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள வாடகை உடன்படிக்கையின் வரம்பிற்கு உட்பட்டதாகும் மற்றும் உரிமைமூலம் மற்றும் வளாகங்களின் உடைமை தொடர்பான பூசலானது அதனுடைய அதிகார வரம்பிற்கு அப்பாற்பட்டிருக்கும்.

41. நீதிமன்றக் கட்டணங்கள்.- (1) வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயம் அல்லது நிகழ்விற்கேற்ப வாடகை அதிகார அமைப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட இருக்கும் விண்ணப்பங்கள் அல்லது மேல்முறையீடுகள் தொடர்பாக 1955 ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நீதிமன்றக் கட்டணங்கள் மற்றும் உரிமை வழக்குகள் மதிப்பீட்டுச் சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் XIV/1955) வகைமுறைகளானது, பொருந்தும்.

(2) வாடகை நீதிமன்றத்திடம் உடைமையைத் திரும்பப் பெறுவதற்கான விண்ணப்பங்கள் மற்றும் வாடகைத் தீர்ப்பாயத்திடம் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மேல்முறையீடுகளுக்கான நீதிமன்றக் கட்டணங்களைக் கணக்கிடும் நோக்கங்களுக்காக, உரிமையாளர் மற்றும் வாடகைதாரருக்கு இடையேயான ஓர் உரிமையியல் வழக்காகக் கருதப்படுதல் வேண்டும்.

(3) வாடகை அதிகார அமைப்பிடம் தாக்கல் செய்யப்படும் விண்ணப்பத்தின் பேரிலான நீதிமன்றக் கட்டணம், உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்படும் இடைநிலை விண்ணப்பத்திற்கான கட்டணத்தைப் போன்றே இருத்தல் வேண்டும்.

42. உறுப்பினர்கள் முதலானவர்கள் அரசுப் பணியாளர்களாக இருப்பர்.- இந்தச் சட்டத்தின்படி அமர்த்தப்பட்ட வாடகை நீதிமன்றத்தின், வாடகைத் தீர்ப்பாயத்தின் மற்றும் வாடகை அதிகார அமைப்பின் உறுப்பினர்கள் அனைவரும், 1860ஆம் ஆண்டு இந்தியத் தண்டனைச் சட்டத் தொகுப்பு (மையச் சட்டம் XLV/1860) பிரிவு 21இன் பொருளின்படி அரசுப் பணியாளர்களாகக் கருதப்படுதல் வேண்டும்.

[43. வாடகை நீதிமன்றம், வாடகைத் தீர்ப்பாயம் மற்றும் வாடகை அதிகார அமைப்பு ஆகியவற்றின் அலுவலர்கள் மற்றும் பிற பணியாளர்கள்.- (1) அரசு, வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயம் அல்லது வாடகை அதிகார அமைப்புடன் கலந்தாலோசித்து, இந்தச் சட்டத்தின்படி அவர்களுடைய செயற்பணிகளைத் திறம்பட செய்து முடிப்பதற்காக அதற்குத் தேவை எனத் தோன்றும் அத்தகைய அலுவலர்களையும் பணியாளர்களையும் பணியமர்த்தம் செய்யலாம்.

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் குத்தகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 19இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

(2) உட்பிரிவு (1)இன்படி பணியமர்த்தம் செய்யப்பட்ட வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயம் அல்லது வாடகை அதிகாரஅமைப்பின் அலுவலர்கள் மற்றும் பணியாளர்களின் சம்பளம் படித்தொகைகள் பணிக் கட்டுப்பாடுகள் மற்றும் நிபந்தனைகள் ஆகியவை வகுத்துரைக்கப்படும் விதத்தில் இருத்தல் வேண்டும்.]

44. நல்லெண்ணத்தில் எடுக்கப்பட்ட நடவடிக்கைக்குப் பாதுகாப்பு.- இந்தச் சட்டத்திற்கு இணங்க நல்லெண்ணத்தில் செய்யப்பட்ட அல்லது செய்யக் கருதப்பட்ட செயல் எது தொடர்பாகவும், வாடகை நீதிமன்றம் அல்லது வாடகைத் தீர்ப்பாயம் அல்லது வாடகை அதிகாரஅமைப்பு எதற்கும் எதிராக உரிமையியல் வழக்கு, குற்றவழக்கு அல்லது பிற சட்ட நடவடிக்கை எதுவும் தொடர்புபடுதல் கூடாது.

45. விதிகளைச் செய்வதற்கான அதிகாரம்.- (1) அரசு, அறிவிக்கையின் மூலமாக, இந்தச் சட்டத்தின் நோக்கங்கள் அனைத்தையுமோ அல்லது அதில் எதனையுமோ நிறைவேற்றுவதற்காக விதிகளைச் செய்யலாம்.

(2) (a) இந்தச் சட்டத்தின்படி இயற்றப்பட்ட விதிகள் அனைத்தும் தமிழ்நாடு அரசின் அரசிதழில் வெளியிடப்படுதல் வேண்டும் மற்றும் அவை நடைமுறைக்கு வரும் குறிப்பிட்ட நாள் வெளிப்படையாகத் தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தாலன்றி, அவை வெளியிடப்பட்ட நாளிலிருந்தே நடைமுறைக்கு வருதல் வேண்டும்.

(b) இந்தச் சட்டத்தின்படி பிறப்பிக்கப்பட்ட அறிவிக்கைகள் அனைத்தும், அவை நடைமுறைக்கு வரும் குறிப்பிட்ட நாள் வெளிப்படையாகத் தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தாலன்றி, அவை வெளியிடப்பட்ட நாளிலிருந்தே நடைமுறைக்கு வருதல் வேண்டும்.

(3) இந்தச் சட்டத்தின்படி செய்யப்படும் விதி அல்லது பிறப்பிக்கப்பட்ட அறிவிக்கை அல்லது ஆணை ஒவ்வொன்றும் அது செய்யப்பட்ட பின்பு கூடிய விரைவில் சட்டமன்றப் பேரவை முன்பு வைக்கப்படுதல் வேண்டும். அது அவ்வாறு வைக்கப்பட்ட அக்கூட்டத் தொடர் முடிவடையும் முன்னரே அல்லது அதற்கு அடுத்தக் கூட்டத்தொடரிலோ சட்டமன்றப் பேரவை அந்த விதி அல்லது அறிவிக்கை அல்லது ஆணையில் மாறுதல் எதையும் செய்யுமானால் அல்லது சட்டமன்றப் பேரவை அவ்வாறு அவ்விதி அல்லது அறிவிக்கை அல்லது ஆணை செய்யப்படுதல் கூடாது என முடிவு செய்யுமானால், அதன் பின்பு, அந்த விதி அல்லது அறிவிக்கை அல்லது ஆணை அவ்வாறு மாற்றியமைக்கப்பட்ட வடிவத்தில் மட்டுமே நடைமுறைக்கு வருதல் வேண்டும் அல்லது நடைமுறைக்கே வராது போதல் வேண்டும். எனினும் அத்தகைய மாறுதல் அல்லது நீக்கம் எதுவும், அந்த விதி அல்லது அறிவிக்கை அல்லது ஆணையின்படி முன்னரே செய்யப்பட்டுள்ள எதனுடைய செல்லுந்தன்மைக்கும் உளறின்றி இருத்தல் வேண்டும்.

46. இடர்ப்பாடுகளை நீக்குவதற்கான அதிகாரம்.-

இந்தச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளைச் செயல்படுத்துவதில் இடர்ப்பாடு ஏதேனும் எழுமானால், தேவைப்படும் போது அரசு, ஆணை மூலமாக இந்தச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளுக்கு முரணாக இல்லாத, அந்த இடர்ப்பாட்டை நீக்கும் நோக்கத்திற்குத் தேவையானது அல்லது உகந்தது எனத் தோன்றும் எதனையும் செய்யலாம்:

வரம்புரை: அத்தகைய ஆணை எதுவும், இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்கத் தேதியிலிருந்து இரண்டாண்டு காலஅளவு முடிவடைந்த பின்னர் செய்யப்படுதல் கூடாது.

47. நீக்கமும் காப்பும்.- (1) 1960ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு கட்டடங்கள் (குத்தகை மற்றும் வாடகைக் கட்டுப்பாட்டுச்) சட்டமானது (தமிழ்நாடு சட்டம் 18/1960) இதனால் நீக்கம் செய்யப்படுகிறது.

(2) அத்தகைய நீக்கம் செய்யப்பட்டிருந்தாலும் கூட இந்தச் சட்டத்தின் வகைமுறைகளுக்கு உட்பட்டு, இந்தச் சட்டத்தின் தொடக்க நிலையின்போது கூறப்பட்டச் சட்டத்தின்படி நிலுவையில் உள்ள வழக்குகள் மற்றும் பிற நடவடிக்கைகள் அனைத்தும் அந்தச் சட்டமானது தொடர்ந்து செல்லாற்றலில் இருப்பதைப் போன்றும் மற்றும் இந்தச் சட்டமானது இயற்றப்படாததைப் போன்றும் கூறப்பட்ட சட்டத்தின் வகைமுறைகளுக்கு இணங்கியவாறு தொடருதலும் முடிவுக்கு வருதலும் வேண்டும்:

வரம்புரை: இந்தச் சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்த ¹[270 நாள்] காலஅளவிற்குள் வாதிக்கு, இந்தச் சட்டத்தின் கீழும் அதன் வகைமுறைகளுக்கு இணங்கவும் வழக்கு, மேல்முறையீடு அல்லது பிற நடவடிக்கைகள் தொடர்புடைய அதே விவரங்களின் பேரில் புதிய விண்ணப்பத்தைத் தாக்கல் செய்யும் உரிமையுடன், நீக்கம் செய்யப்பட்ட சட்டத்தின்படி நிலுவையிலுள்ள வழக்கு, மேல்முறையீடு அல்லது பிற நடவடிக்கை எதனையும் திரும்பப் பெற உரிமை உண்டு மற்றும் காலவரம்பிற்கான நோக்கங்களுக்காக அத்தகைய விண்ணப்பமானது இந்தச் சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்ததிலிருந்து ¹[360 நாள்] காலஅளவிற்குள் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் அது திரும்பப்

1. 2019ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 22/2019) பிரிவு 4இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

பெறப்பட்ட வழக்கைத் தாக்கல் செய்த நாளில் தாக்கல் செய்யப்பட்டதாகக் கருதப்படும் மற்றும் மேல்முறையீடு அல்லது பிற நடவடிக்கைகளைப் பொறுத்து எந்த வழக்கின் பேரில் மேல்முறையீடு அல்லது நடவடிக்கைகள் தாக்கல் செய்யப்பட்டதோ அந்த வழக்குத் தாக்கல் செய்யப்பட்ட நாளில் தாக்கல் செய்யப்பட்டதாகக் கருதப்படும்.

**1[முதலாம் இணைப்புப்பட்டியல்
(பிரிவு 4 (3)ஐக் காண்க)
வாடகை விவரத்திற்கான படிவம்**

பெறுநர்

வாடகை அதிகார அமைப்பு

----- (முகவரி)

1. மின்னஞ்சல் அடையாளம் மற்றும் தொடர்புகொள்ளும் விவரங்கள் (ஏதேனும் இருப்பின்) உள்ளிட்ட நில உரிமையாளரின் பெயர் மற்றும் முகவரி;
2. சொத்து மேலாளர் (எவரேனும் இருப்பின்) அவரது மின்னஞ்சல் அடையாளம் மற்றும் தொடர்புகொள்ளும் விவரங்கள் (ஏதேனும் இருப்பின்) உள்ளிட்ட சொத்து மேலாளரின் பெயர் மற்றும் முகவரி;
3. மின்னஞ்சல் மற்றும் தொடர்புகொள்ளும் விவரங்கள் (ஏதேனும் இருப்பின்) உள்ளிட்ட வாடகைதாரரின் பெயர் (பெயர்கள்) மற்றும் முகவரி (ஏதேனும் இருப்பின்);
4. வளாகத்துடன் தொடர்புடைய நிலம் ஏதேனும் இருப்பின் அது உள்ளிட்ட வாடகைதாரருக்கு அளிக்கப்பட்ட வளாகங்களின் சொத்து விவரம்;
5. வாடகைதாரருக்கு எந்தத் தேதியில் இருந்து சொத்தின் உடைமை அளிக்கப்பட்டது என்பது குறித்த விவரம்;
6. பிரிவு 8இல் உள்ளவாறான செலுத்தத்தக்க வாடகை;

1. 2018ஆம் ஆண்டு தமிழ்நாடு நிலஉரிமையாளர்கள் மற்றும் வாடகைதாரர்களின் உரிமைகளையும் பொறுப்புகளையும் முறைப்படுத்துதல் (திருத்தச்) சட்டத்தின் (தமிழ்நாடு சட்டம் 39/2018) பிரிவு 20இன்படி மாற்றாக அமைக்கப்பட்டது.

7. வாடகைதாரருக்கு வழங்கப்பட்ட அறைகலன்கள் மற்றும் பிற உபகரணங்கள் (ஏதேனும் இருப்பின்);
8. செலுத்தத்தக்க பிற கட்டணங்கள்;
 - (a) மின்சாரம்;
 - (b) தண்ணீர்;
 - (c) கூடுதலான தளவாடங்கள், பொருத்தப்பட்ட வசதிகள் மற்றும் சாதனங்கள்,
 - (d) பிற சேவைகள்
9. வாடகையின் காலம் (எந்தக் காலம் முதல் எந்தக் காலம் வரை வாடகைக்கு விடப்படுகிறது என்ற விவரம்)
10. நிறைவேற்றப்பட்ட அசல் வாடகை ஒப்பந்தத்தை இணைத்தல்
11. சமர்ப்பிக்கப்பட்ட நிலஉரிமையாளரின் அடையாளச் சான்றிதழ் (நிலையான கணக்கு எண் (PAN) / ஆதார் / வாக்காளர் அடையாள அட்டை / கடவுச் சீட்டு / ஓட்டுநர் உரிமம்)
12. சமர்ப்பிக்கப்பட்ட வாடகைதாரரின் அடையாளச் சான்றிதழ் (நிலையான கணக்கு எண் (PAN) / ஆதார் / வாக்காளர் அடையாள அட்டை / கடவுச் சீட்டு / ஓட்டுநர் உரிமம்)

நிலஉரிமையாளரின் பெயர் மற்றும் கையெழுத்து

நிலஉரிமையாளரின் புகைப்படம்

வாடகைதாரரின் பெயர் மற்றும் கையெழுத்து

வாடகைதாரரின் புகைப்படம்

இணைப்பு:-

1. வாடகை ஒப்பந்தம்
2. நிலஉரிமையாளரின் சுய சான்றொப்பம் இடப்பட்ட அடையாளச் சான்றிதழின் நகல்
3. வாடகைதாரரின் சுய சான்றொப்பம் இடப்பட்ட அடையாளச் சான்றிதழின் நகல்]

இரண்டாம் இணைப்புப்பட்டியல்

[பிரிவு 15 (1)ஐக் காண்க]

நிலஉரிமையாளருக்கும் வாடகைதாரர்களுக்கும் இடையே உள்ள பராமரிப்புப் பொறுப்புகளின் பகிர்வு

பிரிவு 15இன்படி, பகுதி Aஇன் கீழ் அடங்குகின்ற விவரங்கள் தொடர்பான பழுதுபார்ப்புகளுக்கு நில உரிமையாளர் பொறுப்புடையவர் ஆவார் மற்றும் பகுதி Bஇன் கீழ் அடங்குகின்ற விவரங்களுக்கு வாடகைதாரர் பொறுப்புடையவர் ஆவார்.

பகுதி "A"

நிலஉரிமையாளரின் பொறுப்புகள்

1. வாடகைதாரரால் ஏற்படுத்தப்பட்ட சேதத்தை தவிர இதர கட்டமைப்புப் பழுது பார்ப்புகள்.
2. சுவர்களுக்கு வெள்ளை அடித்தல் மற்றும் கதவுகளுக்கும் ஜன்னல்களுக்கும் வண்ணம் தீட்டுதல்.
3. தேவைப்படும் போது குழாய்களை மாற்றுதல் மற்றும் பொருத்துதல்.
4. தேவைப்படும் போது உட்புற மற்றும் வெளிப்புற மின்சார கம்பி இணைப்புப் பணிகள் மற்றும் தொடர்புடைய பராமரிப்புப் பணிகள்.

பகுதி "B"

வாடகைதாரரால் அவ்வப்போது மேற்கொள்ளப்பட வேண்டிய பராமரிப்புகள்

1. குழாயின் துளைத் தகடுகள் (வாஷர்கள்) மற்றும் குழாய்களை மாற்றுதல்.
2. கழிவு நீர் வாய்க்காலைச் சுத்தப்படுத்துதல்.
3. கழிப்பறைத் தண்ணீர் தொட்டியை (க்ளோஸட்) பழுது பார்த்தல்.

4. முகம் கழுவும் தொட்டியைப் (வாஷ்பேசின்) பழுது பார்த்தல்.

5. குளியல் தொட்டியைப் பழுது பார்த்தல்.

6. வெந்நீர்க் கொதிகலத்தைப் (கீஸர்ஸ்) பழுது பார்த்தல்.

7. மின்சார ஓட்டத் தடுப்பானைப் (சர்கியூட் பிரேக்கர்ஸ்) பழுது பார்த்தல்.

8. மின் பொத்தான்கள் (சுவிட்சுகள்) மற்றும் பிடிப்பான்களைப் (சாக்கெட்கள்) பழுது பார்த்தல்.

9. பெரிய அளவிலான உட்புற மற்றும் வெளிப்புற மின்கம்பிகளை மாற்றுவது தவிர மின்சார உபகரணங்களைப் பழுது பார்த்தல் மற்றும் மாற்றி அமைத்தல்.

10. சமையலறை இணைப்புகளைப் பழுது பார்த்தல்.

11. கதவுகள், அலமாரி, ஜன்னல்கள் போன்றவற்றின் குமிழ்கள் (கைப்பிடிகள்) மற்றும் பூட்டுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல்.

12. கொசு வலைகளை மாற்றுதல்.

13. ஜன்னல்கள் மற்றும் கதவுகள் ஆகியவற்றில் உள்ள கண்ணாடி தகடுகளை மாற்றுதல்.

14. வாடகைதாரருக்கு வாடகைக்கு விடப்பட்ட அல்லது வாடகைதாரரால் பயன்படுத்தப்பட்ட தோட்டங்கள் மற்றும் திறந்த வெளியிடங்களைப் பராமரித்தல்.

மூன்றாம் இணைப்புப்பட்டியல்

[பிரிவு 22 (1)ஐக் காண்க]

சிறப்பு வகை நிலஉரிமையாளர்கள்

பிரிவு 22இன் உட்பிரிவு (1)இல் குறிப்பிடப்பட்ட நிலஉரிமையாளர்களின் சிறப்பு வகை பின்வருமாறு:-

1. வேலை தருபவர்களால் குடியிருப்பு வளாகங்களில் குடியிருக்க ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டு, பணி முடிவடைதல் அல்லது விதிகளில் மாற்றம் அல்லது பிற காரணம் எதற்காகவும் வெளியேறும்படி கோரப்பட்டுள்ள நபர்கள்.

2. ஆயுதப்படை அல்லது வான்படை அல்லது கடற்படை அல்லது பாரளுமன்ற ஆயுதப்படை உள்ளிட்ட அரசுப் பணியிலிருந்து விடுவிக்கப்பட்ட அல்லது ஓய்வு பெற்ற நபர்கள்.

3. விதவைகள், மணமுறிவு பெற்றவர் அல்லது துணையற்ற பெண்கள்.

4. மாற்றுத் திறனாளிகள்.

5. அறுபது வயது அல்லது அதற்கு அதிகமான வயது உடைய நபர்கள் எவரும்.