

தமிழ்நாடு அரசு

கருக்கம்

குத்தகை-நகராட்சிப் பகுதியில் புதிய கடைகளை ஒதுக்கீடு செய்வதில், பழைய உரிமதாரருக்கு உரிமை அளித்தல் வரடாக நிர்ணயம் செய்தலும்-பொது ஆணை மீது செயல்படுதல்.

நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கு (நதி4) ஒன்றி

அரசாணை (2) எண். 85

நாள் 19.7.2000

படிக்கப்பட்டது:

அரசாணை (நிலை) எண். 916 ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் உள்ளாட்சித்துறை நாள் 15.6.1984, படிக்க:

நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர் கடிதம் ந.க.எண்.81477/99/ஆர்2 நாள் 16.2.2000

ஆணை:-

மேலே குறிப்பில் படிக்கப்பட்ட அரசாணையில், நகராட்சிகளில் பழைய கடைகளை இடத்தில் இரு, அதே இடத்தில் புதிய வளங்களை எழுப்பப்படும் பொழுது, பழைய குத்தகைதாரர்களுக்கு பொதுமன்றம் தனித்தனியாக ஒதுக்கீடு செய்தல் மற்றும் வாடகை நிர்ணயம் செய்தல் சம்பந்தமாக கடைபிடிக்கவேண்டிய நடவடிக்கை குறித்து கீழ்க்கண்ட அறிவுரைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளன.

- 1) எங்கெங்கு பழைய வணிகவளாகத்திலுள்ள மாற்றி அதே இடங்களில் நகராட்சிகளால் புதிய வணிக வளங்களை கட்டப்படுகின்றனவோ, அங்கேயுள்ள பழைய குத்தகைதாரர்களுக்கே புதிய வளாகத்தில் ஏலம் தனித்தனியாக கடைகள் ஒதுக்கப்படவேண்டும்.
- 2) அல்லாது குத்தகைக்கு விடப்படும் கட்டிடங்களுக்கு நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரின் ஒப்புதல் பெற்று, நகர்மன்றம் வாடகையை நிர்ணயம் செய்யவேண்டும். அப்படி வாடகையை நிர்ணயம் செய்யும்போது, கீழ்க்கண்டவகையை கடைசியில் கொள்ளவேண்டும்.

- அ) அங்கம் பக்கத்தினை கடைகளுக்கு நடப்பு மதிப்பில் வசூலிக்கப்பட்டு வரும் வாடகை;
- ஆ) ஏலத்தில் விடப்பட்ட கடைகள் இருப்பின் அவற்றின் வாடகை;

மற்றும்
இ) கடைகள் கட்டுவதற்கு நகராட்சிகளுக்கு அளிக்கப்பட்ட கடன் மீதுள்ள நகராட்சியின் பொறுப்புகள், வசூலிப்பார்க்கும் வருமானம் மற்றும் நகராட்சியின் நிதிநிலைமை ஆகியவைகளைக் கருத்தில் கொண்டு, நகராட்சிக்கு மிகுந்த நலிவை கடைக்கும் வகையிலாவ வாடகை, ஆகியவைகளைக் கடைசியில் கொள்ளவேண்டும்.

2) பொதுவாக குத்தகைதாரர்களுக்கு, குத்தகை ஆணை/உரிமத்தில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட குத்தகைக்காலம் வரைதான் அந்த கடையின் மீது உரிமை உள்ளது. இந்த உரிமை நிரந்தரமான ஒன்று அல்ல. குத்தகைக்கு விடப்பட்ட கடைகள் இடக்கப்பட்ட புதுகடைகள் கட்டும்போது, பழைய கடையின் உரிமை காலம் முடிவாவதற்காலம் இருந்தால், அந்த மீதக் காலத்திற்கு (remaining period of licence/lease) மட்டும் புதிய கடையை அந்தியில் முறையாக இருக்கலாம் ஆனால் அவரது உரிமையை நிரந்தரமான ஒன்றாகக் கருதி, புதிய கடைகள் ஏலம் தனித்தனியாக ஒதுக்கப்பட சட்ட நிர்ணயம் ஏற்படவில்லை. அல்லாத செயல்பாடு, நிதி இழப்பு நகராட்சிக்கு ஏற்படுவது தவிர்க்க இயலாததாயி விடுகிறது.

3) இப்பொழுது சம்பந்தப்பட்ட ஒரு நீதிப்பேராயை மறுவில் உயர்நீதி மன்றம் அளித்த தீர்ப்பில், குத்தகைதாரருக்கும் உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கும் இடையே ஏற்படுத்தப்பட்ட சம்பந்தம் இருக்கையில் அங்கொப்பந்தம் தாம் இருவரையும் கட்டுப்படுத்தவேண்டிய அதற்கு எதிரான அரசின் பொது ஆணை

அவர்களைக் கட்டுப்படுத்த முடியாத சூழ்நிலை ஏற்பட்டிருக்கிறது. மற்றொரு தீர்ப்பில் உயர்நீதிமன்றம் இப்பொருள் குறித்து விவரம் பரிசீலித்திருக்கிறது. அதன் முக்கிய அம்சங்கள் கீழ்வருமாறு:

(அ) உள்நாட்டில் அமைப்பிற்கும், ஏலத்தில் உயர்நீதிமன்றம் கையெழுத்திடப்பட்டிருக்கும் உள்நாட்டுக்குரிய அட்டையான ஒப்பந்தத்தில் (1920-21) அடிப்படையில்தான் கூடகர்கள் குத்தகை அமைந்தது. இவ்வொப்பந்தத்தில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட குத்தகை வரலும் முடிவுற்றவுடன் உரிமம் காலாவதி ஆகியிருக்கிறது. அவ்வாறு காலாவதி ஆகியவுடன் அந்த சோதனை தீர்மானம் எடுக்கக்கொள்ள இடத்தில் உரிமையாளருக்கு உரிமை உண்டு.

(ஆ) உள்நாட்டில் அமைப்புகள் கூடகம் போன்றவற்றை எவ்வளவு சாதாரணமான விவாரார (1920-21) நடவடிக்கையாகும்.

(இ) உரிமகாலம் முடிந்தவுடன், குத்தகைதாரரை அல்லாதவர்களை வெளியேற்றுவது அவரது சாதாரண வாழ்க்கையை வே தடுமாற செய்யும் பொருள்தற்கு விநோதமான செயல் என்ற கற்றை ஏற்க இயலாது.

(ஈ) குத்தகை உரிமதாரர்கள் அந்த உரிமையை பொருளத்தில் சூலம் தாவி பெறுகிறார்கள். எனவே, அந்த உரிமகாலம் முடிந்த பின்பு அவர்களை வெளியேற்றுவது அவர்களை வாழ்க்கையை வே சீர்குலைப்பதாக உள்ளது என்ற கருத்தை ஏற்கக்கொள்ள இயலாது. குத்தகை நிரந்தரமானது என்ற கருத்து காலக் கட்டத்தில் உறுதி அளிக்கப்படவில்லை. அந்த இடத்தில், தொடர்ந்த இருப்பதன் மூலம் பொது ஏலத்தில் அமைப்பெற விழையும் மற்றவர்களின் வாழ்க்கை அவர்களை தீர்ப்பு பறிக்கிறார்கள் என்ற கருத்து கொள்ளவேண்டும். உரிமகாலம் முடிந்தவுடன் குத்தகை ஒப்பந்தவர்களின் உரிமையும் முடிந்திருக்கிறது. எனவே, உரிம காலம் முடிந்தவுடன் அந்த சொத்து உள்நாட்டின்க்கு ஒப்படைக்கப்படுவது தான் அவர்கள் கடமைமாகும். அவ்வாறு அவர்கள் செய்வதில்லை என்றால் அது எடுத்திக்கொள்வதற்கு உள்நாட்டின்க்கு உரிமையாகும்.

(4) மேலே குறிப்பிட்ட உயர்நீதிமன்ற தீர்மானத்தில் அடிப்படையில் இப்பொருள் குறித்து விவரம் மறுபரிசீலனை மேற்கொள்ளப்பட்டது. நடைமுறை யிலுள்ள, 1920-ம் ஆண்டு மார்ச் 1-ம் திகதிக்கு முன்பாக நடந்திருந்த வழங்கப்பட்ட வழக்கைப்படி, குத்தகை உரிமை மறுபரிசீலனையில் முடிவாகிய வழங்கப்பட்டவர்க்கும், பொருள் அடிப்படையிலான குத்தகை ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட காலம் முடிந்தவுடன், குத்தகைதாரரின் உரிமையும் முடிந்திருக்கிறது. அந்த உரிமையை ஒப்பந்தக்காரர் காலம் செய்யப்பட்டு அந்த பொருளில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட ஒப்பந்தக்காரர் அந்த இடத்தில் அமர்த்தப்படவேண்டும். பழைய உரிமதாரர் அந்த இடத்தில் தொடர்ந்த இருத்தல் அனுமதிக்க இயலாதும்கூட. எனவே, பழைய உரிமதாரருக்கு அது ஒரு நிரந்தரமான குத்தகை என்ற கருப்பையில், பழைய கூடகம் இடக்கப்பட்ட புதிய கூடகம் கட்டப்படுகிறபோது, பழைய தாரர்களுக்கு முன்னிலை அளிப்பது தேவையில்லாத ஒரு நிலைப்பாடாகும். இப்படி முன்னிலை வழங்குவது உள்நாட்டின்க்கு நிர்ணயிக்கப்பட்டிருக்கிறது. உள்நாட்டின்க்கு, கூடகம், அங்கு வளாகங்களில், சந்தைகள் போன்ற அமைப்புகளை ஏற்படுத்தவதற்கு பெருமளவில் கடன்வங்கி, அக்கடனை தவணையில் இருப்பிச்செலுத்தலும் அதற்கான வட்டியும் உரிய முறையில் செலுத்த வேண்டிய நிலைமையில் உள்ளது. மேலே குறிப்பிடப்பட்ட பழைய குத்தகைதாரர்களுக்கு முன்னிலை அளிக்கப்படும் நடைமுறை, அவை கடனைத் திரும்பிச்செலுத்தும் கூடகங்களுக்கு முன்னிலை அளிக்கும் தீர்மானம் மேலே, பழைய உரிமதாரர்களுக்கு புதிய வேண்டிய ஒன்றாகும் என அங்கு குறிப்பிடப்பட்டிருக்கிறது. அவ்வாறு கூடகம் தாரர்களின் கட்டப்படும் புதிய கூடகம் பழைய குத்தகைதாரர்களுக்கு பொருளில் இல்லாத ஒன்றாகும். அதற்கான வாடகை நிர்ணயம் செய்வதற்கு வழிவகை செய்து பிறப்பிக்கப்பட்ட 15.6.1934-ம் நாண்டின் அங்குள்ள மத்திய உள்நாட்டின்க்கு சிறு அளவான (நிலை) எண் 916-ஐ இரத்த பொருள் அங்கு, இவ்வாறு குறிப்பிடுகிறது.

(குத்தகை ஒப்பந்தம்)

ஒ/ -- சு. மாலதி
அரசு செயலாளர்.

/உரிமை தகவல்

(Handwritten Signature)
சு. மாலதி