தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவம்

எண். 100, அண்ணா சாலை, கிண்டி, சென்னை- 600 032.
தொலைபேசி : 044– 22201337
மின்னஞ்சல் முகவரி : ombudsmanlocal@tn.gov.in

முன்னிலை : மு. மாலிக் பெரோஸ்கான், இ.ஆ.ப., (ஓ)
தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்

ஆணை எண்: 128/மா/2022

நாள் : 6.10.2022

திரு. M. விஜயன்
சென்னை. – முறையீட்டு மனுதாரர்

மண்டல அலுவலர்,
மண்டலம்–12,
பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி. – எதிர்மனுதாரர்

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, தண்டையார்பேட்டை, கருணாநிதி நகர், 4வது தெரு, கதவு எண்.3/13, என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. M. விஜயன் என்பவரின் 08.08.2022 நாளிட்ட மனு 11.08.2022 அன்று இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் பெறப்பட்டு, 128/2022 எண்ணிட்ட முறையீட்டு மனுவாகப் பதிவு செய்யப்பட்டது. மனுதாரரின் முறையீட்டு மனு பரிசீலனை செய்யப்பட்டு, கீழ்க்காணும் ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

ஆணை

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, தண்டையார்பேட்டை, கருணாநிதிநகர், 4வது தெரு, கதவு எண்.3/13 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. M. விஜயன் தனது முறையீட்டு மனுவில்,

> “சென்னை – 600 016, ஆலந்தூர் மண்டலம் - 12, வார்டு – 160, கதவு எண்.19 to 29 ஜி.எஸ்.டி. சாலையில் ஹப்ளிஸ் (HOTEL HABLIS) என்ற ஹோட்டல் சுமார் 49,600 சதுர அடியில் அமைந்துள்ளது. இதனுடைய சொத்து வரி எண் 12–160–04361–000 ஆகும். இந்த ஓட்டலில் மொத்தம் 120 A/c டீலக்ஸ் தங்கும் அறைகள் இருந்தன. இவற்றில் நாள் ஒன்றுக்கு வாடகையாக ரூ.4,200/- வசூலிக்கப்பட்டு வந்தது. இதன்படி கடந்த 2019-ம் ஆண்டு அரையாண்டு வாடகையாக ரூ.41,51,605/- (ரூபாய் நாற்பது ஒன்று லட்சத்து ஐம்பத்து ஒரு ஆயிரத்து அறுநூற்று ஐந்து மட்டும்) செலுத்தியுள்ளனர்.

இந்நிலையில் தற்போது மேற்கண்ட 120 அறைகளையும் சுப்பீரியர் 8 அறைகள் என்றும் அதன் நாள் வாடகை ரூ.4,000/- A/c டபுள் அறைகள் 44 என்றும் அதன் நாள் வாடகை ரூ.3000/- மற்றும் A/c தனி அறைகள் 44 என்றும் அதன் நாள் வாடகை ரூ.2,000/-மாக மாற்றப்பட்டதாகவும் 120 அறைகளை 96 அறைகளாக மாற்றப்பட்டதாக தவறான தகவல்கள் அளித்து கணக்கு காட்டி வரி குறைப்பு பெற்றுள்ளனர். தற்போது வரை அவர்கள் குறிப்பிட்டுள்ள தொகையை விட மிக அதிகமாகவே நாள் வாடகை பெற்று வருகின்றனர். இதன்படி தற்போது ரூ.22,21,800/- (ரூபாய் இருபத்து இரண்டு லட்சத்து இருபத்து ஒரு ஆயிரத்து எண்ணூறு) மட்டுமே செலுத்தி வருகின்றனர். இதன்படி இந்த ஒரு ஓட்டலால் மட்டும் சென்னை பெருநகர மாநகராட்சிக்கு ரூ.19,29,805/- (ரூபாய் பத்தொன்பது லட்சத்து இருபத்து ஒன்பது ஆயிரத்து எண்ணூற்று ஐந்து) இழப்பு ஏற்படுகிறது. மேலும் இந்த ஓட்டலுக்கு சொத்துவரி மறுமதிப்பீடு மூலம் சொத்து வரி குறைப்பு முறையாக கள ஆய்வு செய்யாமல் மாற்றம் செய்து கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

பெருநகர சென்னை முனிசிபல் சட்டம் –1919 மற்றும் வரி விதிகள் படி, சென்னை பெருநகர மாநகராட்சிப் பகுதிகளில் உள்ள சிறப்பு வகை கட்டடங்களான 1. தங்கும் வசதியுடன் கூடிய ஹோட்டல்கள், 2. கல்யாண மண்டபம், 3. திரையரங்கம், 4. மருத்துவமனைகள் ஆகியவற்றில் வசூலிக்கும் கட்டணம்/வாடகை அடிப்படையில் இல்லாமல் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடங்களுக்கு விதிக்கப்படும் சொத்து வரி போல கட்டிடத்தின் பரப்பளவிற்கு ஏற்றவாறு, அதாவது அவர்கள் பயன்படுத்தும் மொத்த கட்டிட பரப்பளவு அடிப்படையில் சொத்துவரி கணக்கிட்டு வசூலிக்க வேண்டுமென்று சட்டம் தெளிவாக குறிப்பிட்டுள்ளது.

அதன்படி ஹோட்டல்களில் அதன் தங்கும் அறை வாடகை குறைக்கப்பட்டாலும் அல்லது சில அறைகளை ஒன்றிணைத்து அறை எண்ணிக்கை குறைக்கப்பட்டாலும் அதன் சொத்து வரியில் எந்த தாக்கத்தையும் ஏற்படுத்தாது. மேலும் சொத்துவரி மறுமதிப்பீடு என்பது மதிப்பீடுகளில் உள்ள குறைபாடுகளை களைந்து ஒழுங்குபடுத்துவதாகும். அதாவது குறைவாக உள்ள சொத்து வரியினை நிவர்த்தி செய்து உயர்த்துவது, மோசடியாக, சில சட்ட விரோதமாக ஆதாயம் பெரும் வண்ணம் சரியாக உள்ள சொத்து வரியினை குறைக்கக்கூடாது. இந்த மோசடி தொடர்பாக நான் ஏற்கனவே சம்பந்தப்பட்ட மண்டல அலுவலருக்கு புகார் கடிதம் 04.07.2022 அன்று அனுப்பினேன். எனினும் தற்போது வரை எந்த ஒரு நடவடிக்கையும் எடுக்கப்படவில்லை.

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் கடந்த 2022-23-ஆம் ஆண்டுக்கான நிதிநிலை அறிக்கையின்படி ரூ.788.58 கோடி ரூபாய் பற்றாக்குறை பட்ஜெட் ஆக போடப்பட்டது. மேலும் பல நல்ல திட்டங்கள் நிதி இல்லாமல் நிலுவையில் உள்ளது. இந்நிலையில் மேற்கண்ட மோசடியான, முறையற்ற வகையில் செய்து கொடுக்கப்பட்ட வரி சலுகையை நிறுத்தி சரியான சொத்து வரியினை முறையாக வசூலித்தால் சென்னை பெருநகர மாநகராட்சியின் நிதிநிலைமை சீராகும். எனவே, பொது நலனுடன் தாக்கல் செய்யப்பட்ட இந்த புகார் மனுவின் மீது உரிய விசாரணை செய்து மேற்கண்ட தவறுகளை களைந்து சென்னை பெருநகர மாநகராட்சிக்கு வரவேண்டிய தொகையை உரிய முறையில் வசூலிக்கவும், இந்த தவறுக்கு காரணமானவர்களின் மீது சட்டப்படி நடவடிக்கைகள் எடுக்க வேண்டுமென்றும் தங்களை நான் மிகவும் தாழ்மையுடன் கேட்டுக்கொள்கிறேன்'' என தெரிவித்துள்ளார்.

இம்மனு தொடர்பான அறிக்கையை அனுப்பி வைக்குமாறு 18.08.2022 நாளிட்ட கடிதம் மூலம் மண்டல அலுவலர், மண்டலம் - 12 கேட்டுக்கொள்ளப்பட்டார். ஆனால் மண்டல அலுவலரிடமிருந்து அறிக்கை பெறப்படவில்லை.

2. இம்மனு தொடர்பாக மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் ஆகியோர் 25.08.2022 அன்று நேரடி விசாரணைக்கு வருமாறு அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

மனுதாரர் 25.08.2022 அன்றைய நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகி கீழ்க்கண்டவாறு தனது வாக்குமூலத்தை சமர்ப்பித்துள்ளார் :

"சென்னை ஆலந்தூர் மண்டலம்-12 வார்டு எண் 160 கதவு எண் 19 முதல் 29 வரை, ஜி எஸ் டி சாலையில் அமைந்துள்ள Hotel Hablis என்கின்ற ஓட்டலின் சொத்து வரி எண் 12–160–04361–000 ஆகும். 120 தங்கும் அறைகளைக் கொண்ட மேற்கண்ட ஓட்டலின் சொத்து வரி மிகக் குறைவாக மாநகராட்சி அலுவலர்களால் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு வசூலிக்கப்பட்டு வருகிறது. இச்சொத்துவரி மறுமதிப்பீடு மூலம் கள ஆய்வு ஏதும் மேற்கொள்ளாமல் மாற்றம் செய்யப்பட்டதால் ஏற்கனவே வசூலிக்கப்பட்ட சொத்து வரி குறைக்கப்பட்டு, குறைந்த அளவு சொத்துவரியே வசூலிக்கப்பட்டு வருகிறது. இதனால் அரசுக்கு வருடத்திற்கு சுமார் 19 லட்சம் ரூபாய் இழப்பு ஏற்படுகிறது. இது தொடர்பாக சம்பந்தப்பட்ட பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டல அலுவலருக்கு புகார் மனு அனுப்பப்பட்டும், எவ்வித நடவடிக்கையும் எடுக்கப்படவில்லை என தெரிவித்து, மேற்கண்ட ஓட்டலின் மூலம் சென்னை மாநகராட்சிக்கு முறையாக வரவேண்டிய சொத்து வரி மற்றும் தொழில் வரியை வசூல் செய்திடுமாறு இம்முறைமன்றத்தை கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

மேலும் இம்முறை மன்றத்தில் என்னால் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட 8.8.2022 நாளிட்ட எனது முறையீட்டு மனுவில் கண்டுள்ள விவரங்களை எனது மேல் விளக்கமாக எடுத்துக்கொள்ளும்படி இம்முறை மன்றத்தை கேட்டுக்கொள்கிறேன்'' எனத் தெரிவித்துள்ளார்.

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் 12–ன் உதவி வருவாய் அலுவலர் 25.08.2022 அன்றைய நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகி தனது வாக்குமூலத்தை சமர்ப்பித்துள்ளார் :

சென்னை ஆலந்தூர் மண்டலம் 12 வார்டு எண் 160 ஜி எஸ் டி சாலையில் அமைந்துள்ள Hotel Hablis என்கின்ற ஓட்டலுக்கு சொத்து வரி 2018க்கு முன்பு வணிகப் பயன்பாட்டிற்கான சொத்து வரி விதிக்கப்பட்டு வந்தது. பின்னர் 2018-ஆம் ஆண்டில் ஓட்டல், கல்யாண மண்டபம், திரையரங்கம் மற்றும் மருத்துவமனை போன்றவற்றிற்கு Special Type-க்கான சொத்து வரி விதிக்கப்பட்டது. மேற்கண்ட Special Type-க்கான சொத்து வரி ஓட்டல் Hablis-க்கு விதிக்கப்படும்போது ஏற்கனவே விதிக்கப்பட்டிருந்த வணிக வரியிலிருந்து குறைந்து மாறுபட்டுள்ளது. ஆனால் தற்போது 1.4.2022 முதல் ஓட்டல், கல்யாண மண்டபம், திரையரங்கம் மற்றும் மருத்துவமனை போன்றவற்றிற்கு 2018-ஆம் ஆண்டில் இருந்தது போன்றே வணிக பயன்பாட்டிற்கான சொத்து வரி அரசால் நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது என்கின்ற விவரத்தை இம்முறை மன்றத்தில் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன். எனவே மேற்கண்ட ஓட்டலுக்கு, முன்பு வசூலித்தவாறே வணிகப் பயன்பாட்டிற்கான சொத்து வரி வசூலிக்கப்படும் என்பதையும், அவ்வாறு வசூல்

செய்யப்படும்போது மாநகராட்சிக்கு இழப்பீடு ஏதும் மேற்கண்ட ஓட்டலைப் பொறுத்தவரை இருக்காது என்பதையும் இம்முறை மன்றத்தில் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்'' என்று தெரிவித்துள்ளார்.

இந்நேர்வு தொடர்பாக 2018-ல் மேற்கண்ட ஓட்டலுக்கு வணிகப்பயன்பாட்டிலிருந்து Special Type க்கான சொத்து வரி விதிக்கப்பட்டதன் மறு மதிப்பீடு குறித்த ஆணையின் நகல், 1.4.2022 முதல் மீண்டும் பழையவாறே அதாவது Special Type லிருந்து வணிகப் பயன்பாட்டிற்கான சொத்து வரி விதிக்கப்பட்டது குறித்த ஆணையின் நகல் மற்றும் கணக்கீட்டு விவரம் ஆகியவற்றை நாளை (26.8.2022) இம்முறை மன்றத்தில் சமர்ப்பிக்கிறேன் என தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

மண்டலம் – 12ன் உதவி வருவாய் அலுவலர் தனது வாக்குமூலத்தில் தெரிவித்தவாறு கீழே குறிப்பிட்டுள்ளவற்றை இம்முறைமன்றத்துக்கு அளித்துள்ளார்:

1. திரு. எம். விஜயன் அவர்களுக்கு அனுப்பிய கடிதம்
2. ஹோட்டல் ஹாப்லிஸில் எடுக்கப்பட்ட கட்டிடத்தின் அளவு மதிப்பீடு
3. தமிழ்நாடு அரசு ஆணை எண்.31 நாள்:01.08.2018-ன் அரசிதழின் அறிக்கையின் நகல்.
4. தமிழ்நாடு அரசு ஆணை எண்.218 நாள்:11.04.2022-ன் அரசிதழின் அறிக்கையின் நகல்.
5. Municipal Administration & Water Supply Dept. G.o. (MS) No.150, Dt.19.11.2019)

மனுதாரரின் மனு மற்றும் வாக்குமூலம், எதிர்மனுதாரரான பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம்-12ன் உதவி வருவாய் அலுவலரின் வாக்குமூலம், அறிக்கை மற்றும் அவர் வாக்குமூலத்தில் தெரிவித்தபடி அளித்த தகவல்கள் ஆகியவற்றின்படி கீழ்க்குறிப்பிட்டுள்ளவை கண்டறியப்பட்டன :

மனுதாரர் ஜி.எஸ்.டி.சாலையில் அமைந்துள்ள ஹோட்டல் ஹப்லிஸ் சொத்து வரி மிகக்குறைவாக மாநகராட்சி அலுவலர்களால் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு விசூலிக்கப்பட்டு வருவதும் இச்சொத்துவரி மறு மதிப்பீடு மூலம் கள ஆய்வு ஏதும் மேற்கொள்ளாமல் மாற்றம் செய்யப்பட்டதால் ஏற்கனவே வசூலிக்கப்பட்ட சொத்துவரி குறைக்கப்பட்டு குறைந்த அளவு சொத்துவரியே வசூலிக்கப்பட்டு வருவதால் அரசுக்கு வருவாய் இழப்பு ஏற்படுவதாக மனுதாரர் புகார் தெரிவித்துள்ளார்.

முந்தைய பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியில் ஹோட்டல்களுக்கு சிறப்பு வகை கட்டிடங்களின் அடிப்படையில் சொத்து வரி விதிக்கப்பட்டது. தற்பொழுது 2011 முதல் விரிவாக்கம் செய்யப்பட்ட மண்டலம் 12ல் விடுபட்டுபோன சிறப்பு வகை கட்டிடங்களை MCMC Act 1919 U.S. 137-Bபடி கடந்த 2018-19ன் முதல் அரையாண்டு முதல் வணிகப்பகுதியாக சொத்துவரி செலுத்தும் கட்டிடங்களில் நாள் வாடகை அடிப்படையில் தங்கும் விடுதியாக பயன்படுத்தப்பட்டு வரும் கட்டிடங்கள் குறித்து உரிமையாளரால் அறை வாடகை குறித்து தாக்கல் செய்யப்படும் சுய விவரங்களின் அடிப்படையில் மேற்கண்ட கட்டிடத்திற்கு சிறப்பு வகை கட்டிடங்களின் அடிப்படையில் அரசாணை எண்.73 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்:19.07.2018ன் படி Hotel Hablis-க்கு ரூ.16,29,850/- என சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது என தெரியவருகிறது.

கடந்த 01.08.2018 அன்று அறிவிக்கப்பட்ட அரசிதழ் எண்.31/2018ன்படி சென்னை நகருக்குட்பட்ட சிறப்பு வகை கட்டிடங்களின் (மருத்துவமனை, திரையரங்கம், திருமண மண்டபம்

மற்றும் தங்கும் விடுதிகள்) வரியினை சமச்சீராக்கி மேற்கண்ட Hotel Hablis-க்கு அரையாண்டிற்கு ரு.16,29,850/– என 2020–2021 இரண்டாம் அரையாண்டு முதல் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. மனுதாரர் குறிப்பிட்டது போல் சொத்துவரி விதிப்பில் சென்னை மாநகராட்சிக்கு வருவாய் இழப்பு ஏற்படவில்லை என்பதையும் அறியமுடிகிறது. எனவே, தற்போது சொத்துவரி மதிப்பீடு மாற்றம் செய்யும்போது பெருநகர சென்னை மாநகராட்சிக்கு எந்த வகையிலும் வருவாய் இழப்பு ஏற்படாத வண்ணம் மிகக்கவனத்துடன் செயல்பட்டு மாநகராட்சி வருவாயை உறுதி செய்ய வேண்டும் என பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம்–12ன் மண்டல அலுவலருக்கு இம்முறைமன்ற நடுவம் உத்தரவிடுகிறது.

2022–ஆம் ஆண்டு அக்டோபர் திங்கள் 6–ஆம் நாள் என்னால் கையொப்பமிடப்பட்டு அலுவலக முத்திரையுடன் இவ்வாணை வெளியிடப்படுகிறது.

//ஒப்பம்//

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்.

பெறுநர்

1) திரு. M. விஜயன்,
3/13, 4–வது தெரு, கருணாநிதி நகர்,
தண்டையார்பேட்டை, சென்னை – 600 081.

2) மண்டல அலுவலர்,
மண்டலம்–12, சென்னை பெருநகர மாநகராட்சி,
எண்.1, நியூ ஸ்டீரிட் (GST சாலை அருகில்),
ஆலந்தூர், சென்னை – 600 016.

3) அரசு முதன்மைச் செயலாளர் / ஆணையாளர்,
பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி,
ரிப்பன் மாளிகை, சென்னை – 600 003.

4) கண்காணிப்பு பொறியாளர்,
மழைநீர் வடிகால்துறை,
ஒருங்கிணைப்பாளர் (Nodal Officer),
பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி,
ரிப்பன் மாளிகை, சென்னை – 600 003.

நகல்.
மாண்புமிகு முறைமன்ற நடுவரின் தனிச்செயலர்
இகோ/உதிரிகள்

//ஆணைப்படி/அனுப்பப்படுகிறது//

06/10/22

செயலாளர்.

6/10/22

6/7

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவம் சென்னை–600 032