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: 147/மா/2022
நாள் : 07.05.2023

திரு. M. விஜயன்,
சென்னை– 81. – முறையீட்டு மனுதாரர்

மண்டல அலுவலர்,
மண்டலம்–10, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி. – எதிர்மனுதாரர்

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, தண்டையார்பேட்டை, கருணாநிதி நகர், 4வது தெரு, கதவு எண்.3/13, என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. M. விஜயன் என்பவரின் 01.09.2022 நாளிட்ட மனு 07.09.2022 அன்று இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் பெறப்பட்டு, 147/2022 எண்ணிட்ட முறையீட்டு மனுவாகப் பதிவு செய்யப்பட்டது. மனுதாரரின் முறையீட்டு மனு பரிசீலனை செய்யப்பட்டு, கீழ்க்காணும் ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

<u>ஆணை</u>

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

"சென்னை – 600 026, வடபழனி, மண்டலம் - 10, வார்டு – 130, கதவு எண்.57 நூறு அடி சாலையில் உள்ள அம்பிகா (Ambica Hotel) என்ற ஹோட்டல் சுமார் 7,338 சதுர அடியில் அமைந்துள்ளது. இதனுடைய சொத்து வரி எண்.10-130-00003–000 ஆகும். இந்த ஓட்டலில் மொத்தம் 84 தங்கும் அறைகள் உள்ளன. இவற்றிக்கு வாடகையாக நாள் ஒன்றுக்கு ரூ.2,000 முதல் ரூ 5,000 வரை வசூலிக்கப்பட்டு வந்தது. அதன்படி சென்னை மாநகராட்சிக்கு அரையாண்டு சொத்து வரியாக ரூ.9,93,050 ஹோட்டல் நிர்வாகம் மூலம் செலுத்தப்பட்டு வந்துள்ளது.

2. இந்நிலையில் கடந்த 2019ம் ஆண்டிலிருந்து மேற்கண்ட ஹோட்டலில் அறை நாள் வாடகை குறைந்தபட்சம் ரூ.1,000 முதல் அதிகபட்சம் ரூ.4,000 வரை குறைவாக வசூலிக்கப்படுவதாக தவறான கணக்கீடு மூலம் சில மாநகராட்சி அலுவலர்களின் உதவியுடன் தொகையை குறைத்துக்காட்டி வரிகுறைப்பு செய்து அரையாண்டு வரியாக ரூ.6,10,424/– மட்டுமே செலுத்தி வருகின்றனர், இதன் மூலம் சென்னை மாநகராட்சிக்கு மூன்று லட்சத்திற்கு மேற்பட்டு தொகை அரையாண்டு வரியாக கூடுதலாக செலுத்த வேண்டும். ஆனால் தவறான கணக்குகள் மூலம் அவை தவிர்க்கப்பட்டு சென்னை மாநகராட்சிக்கு நிதி இழப்பு ஏற்படுத்தப்பட்டு வருகிறது. மேலும் இந்த ஓட்டலுக்கு

சொத்துவரி மறுமதிப்பீடு மூலம் சொத்து வரி குறைப்பு முறையாக கள ஆய்வு செய்யாமல் மாற்றம் செய்து கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.

3. பெருநகர சென்னை முனிசிபல் சட்டம் - 1919, மற்றும் வரி விதிகள் படி, சென்னை பெருநகர மாநகராட்சி பகுதிகளில் உள்ள சிறப்பு வகை கட்டிடங்களான 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 சொத்து வரி கணக்கிட்டு வசூலிக்க வேண்டுமென்று சட்டம் தெளிவாக குறிப்பிட்டுள்ளது.

4. 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 ஒழுங்கு படுத்துவதாகும். 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 நாள்:21.07.2022, அன்று அனுப்பினேன் எனினும் தற்போது வரை எந்த ஒரு நடவடிக்கையும் எடுக்கப்படவில்லை.

மதிப்புக்குரிய தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவம் வழக்கு எண்.128/மா/2022, என்ற இதே போன்ற சங்கதிகள் கொண்ட வேறு ஒரு வழக்கில், இதுப்போன்ற வரி குறைப்பு கொரோனா காலகட்ட இக்கட்டான சூழ்நிலையை கருதி செய்யப்பட்டது என்ற வாதம் சென்னை மாநகராட்சியால் முன் வைக்கப்பட்டது. இது ஏற்றுக்கொள்ளக்கூடிய தல்ல, கொரோனா காலகட்டத்தில் அனைத்து வகையான தொழில்களும் பின்னடைவை சந்தித்தாலும் அவற்றிடமிருந்து முறையாக சொத்து வரி வசூல் செய்யப்பட்டன ஆனால் நட்சத்திர ஹோட்டல்களுக்கு மட்டும் வரி குறைப்பு செய்து சலுகை காட்டியது சரியல்ல. இது குடிமக்களுக்குள் வேற்றுமை பார்ப்பது போல ஆகிவிடும். இதுதொடர்பாக ஏதேனும் அரசாணை பிறப்பிக்கப்பட்டிருந்தால் அதுவும் நமது இந்திய அரசியலமைப்பு சட்டப்பிரிவு 14 மற்றும் 15ன் படி செல்லாததாகிவிடும். மேலும் ரஜினிகாந்த் எதிர் சென்னை பெருநகர மாநகராட்சி 2020 என்ற வழக்கில் இதே போன்ற வாதத்தை ஏற்க மறுத்த மாண்பமை சென்னை உயர்நீதிமன்றம் கொரோனா காலகட்டத்தில் திருமண மண்டபத்தை பயன்படுத்தினாலும் அல்லது பயன்படுத்தாமல் விட்டாலும் அதே அளவு சொத்து வரியினை கட்டியாக வேண்டுமென தீர்ப்பு அளித்துள்ளது. அந்த தீர்ப்பு இந்த வாதத்திற்கும் பொருந்தும், எனவே இதுப்போன்ற எதிர்வாதத்தை நிராகரிக்க வேண்டுகிறேன்.

5. சென்னை பெருநகர மாநகராட்சியின் கடந்த 2022-23 ஆண்டுக்கான நிதிநிலை அறிக்கையின் படி 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.

மேற்கண்ட புகார் மனுவின் மீதான அறிக்கையை அனுப்புமாறு, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் மண்டலம் - 10 மண்டல அலுவலரிடம் 20.9.2022 நாளிட்ட கடிதத்தில் கோரப்பட்டது.

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம்-10ன் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்/மண்டல அலுவலர் 17.02.2023 நாளிட்ட தனது அறிக்கையில்:-

"கதவு இலக்க எண்.57, 100 அடி சாலை வடபழனி, சென்னை 26 என்ற விலாசத்தில் உள்ள கட்டிடத்திற்கு அம்பிகா அகர்பத்தி அரோமா நிறுவனம் என்ற பெயரில் சொத்து வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

அரையாண்டு சொத்து வரியாக ரூ.1,70,360 எண்.II/1998–99 இரண்டாவது அரையாண்டு முதல் வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது இவ்வரியை 8.7.2011 நாளிட்ட அறிவிப்பு எண்.7ன் மூலம் ரூ.1,70,360லிருந்து ரூ.3,82,535 எண்.I/2011-12 முதல் அரையாண்டு முதல் சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது. தமிழ்நாடு அரசு 2018-ஆம் ஆண்டு சொத்துவரி பொது சீராய்வு செய்ய ஆணையிட்டதைத் தொடர்ந்து மேற்குறிப்பிட்ட கட்டிடத்திற்கான சொத்துவரி I/2018-19 முதல் அரையாண்டு முதல் ரூ.3,82,535/-லிருந்து ரூ.9,93,050 நிர்ணயம் செய்ய உத்தேசிக்கப்பட்டு 31.01.2019 நாளிட்ட அறிவிப்பு அளிக்கப்பட்டது.

இதற்கு கட்டிட உரிமையாளர் 27.01.2020 நாளிட்ட கடிதத்தில் ஆட்சேபனை தெரிவித்ததைத் தொடர்ந்து தங்கும் அறைகளின் எண்ணிக்கை மற்றும் கட்டணம் ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் சொத்துவரி பின்வருமாறு மறு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது.

S.No.	Type	Unit	Rate Per Unit
1	A/c single Rooms	70	1000
2	A/c double Rooms	12	1300
3	Ex heritage Rooms	1	2500
4	Ex-Suite	1	4000

கட்டிட உரிமையாளர் அளித்த ஆவணங்களின் அடிப்படையிலும் கள ஆய்வின் அடிப்படையிலும் சொத்துவரியானது மறு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு 09.04.2019 நாளிட்ட படிவம் 10ன் மூலம் ரூ.6,10,425/- என I/2018-19 முதல் அரையாண்டு வரியாக சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் தமிழ்நாடு அரசு 2018-19 முதல் அரையாண்டு முதல் சொத்துவரி பொது சீராய்வு செய்வதை நிறுத்தியது. அதனால் இப்பகுதியில் பழைய சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்ய அடிப்படை தெருக்களின் மதிப்பு ரூ.5.40லிருந்து ரூ.3.00யை என கட்டணத்திற்கு மாற்றியமைக்கப்பட்டது. அதன் விளைவாக ரூ.6,10,425/- என இருந்த சொத்துவரி ரூ.5,07,715/- என 2018-19 முதல் அரையாண்டு முதல் சொத்து வரி மாற்றம் செய்யப்பட்டு வசூலிக்கப்பட்டு வருகிறது. தமிழ்நாடு அரசின் கொள்கை முடிவின் அடிப்படையில் I/2022-23 முதல் அரையாண்டு முதல் சொத்துவரி சீராய்வு செய்ய அரசு அனுமதி அளித்தது இதன் காரணமாக I/2022-23 முதல் மேற்குறிப்பிட்ட கட்டிடத்திற்கு ரூ.5,07,715/-லிருந்து ரூ.7,20,720/- ஆக உயர்த்தி அறிவிப்பு வழங்கப்பட்டுள்ளது.

சொத்துவரி அறிவிப்புகள் மற்றும் நிலுவை தொகையின் (விபரம்) (DcB) இத்துடன் கனிவான பார்வைக்காக சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது" என்று தெரிவித்துள்ளார்.

2. இம்மனு தொடர்பாக மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் ஆகியோரை 26.04.2023 அன்று நேரடி விசாரணைக்கு வருமாறு 13.04.2023 நாளிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

மனுதாரர் 26.04.2023 அன்றைய நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகவில்லை.

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் 10–ன் உதவி வருவாய் அலுவலர் 26.04.2023 அன்றைய நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகி தனது வாக்குமூலத்தை பின்வரும் சமர்ப்பித்துள்ளார்.

"சென்னை வடபழனி சாலை எண் 20 என்கின்ற விலாசத்தில் இயங்கி வரும் அம்பிகா ஹோட்டல் என்கின்ற அம்பிகா அகர்பத்தி மற்றும் அரோமா நிறுவனம் என்ற நிறுவனத்திற்கு சொத்து வரி சீராக விதிக்கப்பட்டு வருகிறது என்கின்ற விவரத்தை இம்முறை மன்றத்தில் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன். மேலும், 2011–2012 முதல் அரையாண்டிற்கு மேற்கண்ட ஹோட்டலுக்கு சொத்து வரியாக ரூபாய் 3,82,535/– என விதிக்கப்பட்டு, 2018–2019 முதல் அரையாண்டிற்கு ரூபாய் 5,07,715/– ஆக உயர்த்தட்டு முறையாக வசூல் செய்யப்பட்டது. மேலும் மேற்கண்ட ஹோட்டலுக்கு தற்போது 2022–23 முதலாம் அரையாண்டிற்கான சொத்து வரியாக ரூபாய் 7,20,720/– என உயர்த்தப்பட்டு தற்போது மேற்கண்ட வரியே வசூலிக்கப்பட்டு வருகிறது என்கின்ற விவரத்தை இம்முறை மன்றத்தில் தெரிவத்து

மேலும் பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் 10ன் மாவட்ட வருவாய் அலுவலரின் 17.10.2022 நாளிட்ட இம்முறை மன்றத்திற்கு அனுப்பப்பட்டுள்ள கடிதத்தில் கண்டுள்ள விவரங்களையும் எனது மேல் வாக்குமூலமாக பதிவு செய்துகொள்ளும்படி இம்முறை மன்றத்தை கேட்டுக்கொள்கிறேன்" எனத் தெரிவித்துள்ளார்.

முறையீட்டு மனுதாரரின் புகார் மனு, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம்–10ன் மண்டல அலுவலரின் அறிக்கை மற்றும் உதவி வருவாய் அலுவலரின் வாக்குமூலம் மற்றும் ஆகியவை இம்முறைமன்றத்தால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

மனுதாரர் வடபழனி மண்டலம் - 10 கதவி எண்.57, நூறு அடி சாலையில் 86 அறைகள் கொண்ட அம்பிகா என்ற ஹோட்டல் இயங்கி வருவதாகவும், அந்த ஹோட்டல் அரையாண்டு சொத்து வரியாக ரூ.9,93,050/- செலுத்தி வந்ததாகவும், ஆனால் பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி அலுவலர்கள் அவர்களுக்கு உடந்தையாக செயல்பட்டு குறைந்த சொத்துவரி விதிக்கப்பட்டு வசூலிக்கப்படுவதால், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சிக்கு வருவாய் இழப்பு ஏற்படுவதாகவும் அதனால், தன்னுடைய புகார் மனு மீது விசாரணை நடத்தி முறையான வரி வசூல் செய்ய உத்திரவிடுமாறு கோரியுள்ளார்.

இம்மனு மீதான விசாரணைக்கு ஆஜராகும்படி அழைப்பாணை மனுதாரருக்கு அனுப்பப்படும், மனுதாரர் விசாரணைக்கு ஆஜராகவில்லை.

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் - 10-ன் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் / மண்டல அலுவலர் அறிக்கையிலும், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் - 10ன் உதவி வருவாய் அலுவலரின் வாக்குமூலத்திலும் தமிழ்நாடு அரசு 2018-ஆம் ஆண்டு சொத்துவரி சீராய்வு செய்ய ஆணையிட்டதைத் தொடர்ந்து மேற்குறிப்பிட்ட ஹோட்டலுக்கு சொத்துவரி I/2018-19 அரையாண்டு முதல் ரூ.3,82,535/-லிருந்து ரூ.9,93,050/- நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது. ஆனால் உரிமையாளரின் ஆட்சேபனை தெரிவித்ததை தொடர்ந்து தங்கும் அறைகளின் எண்ணிக்கை மற்றும் கட்டணம் ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் சொத்துவரி ரூ.6,10,425/- என I/2018-2019 அரையாண்டு வரியாக சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது என்றும் ஆனால் தமிழ்நாடு அரசு 2018-19 முதல் அரையாண்டு முதல் சொத்துவரி பொது சீராய்வு செய்வதை நிறுத்தின் விளைவாக ரூ.6,10,425/- என இருந்த சொத்துவரி ரூ.5,07,715/- என 2018-19 முதல் அரையாண்டு முதல் சொத்துவரி வசூலிக்கப்பட்டு வந்தது எனவும், தமிழ்நாடு அரசின் கொள்கை முடிவின் அடிப்படையில் I/2022-23 முதல் அரையாண்டு முதல் சொத்து வரி சீராய்வு செய்ய அரசு அனுமதி அளித்ததை தொடர்ந்து I/2022-23 முதல் மேற்குறிப்பிட்ட கட்டிடத்திற்கு ரூ.5,07,715/-லிருந்து ரூ.7,20,720/-ஆக உயர்த்தி வசூல் செய்யப்பட்டுள்ளது என தெரிவித்துள்ளார்கள்.

<u>மேற்கண்ட சூழ்நிலையில், இம்முறைமன்றம் பின்வருமாறு ஆணையிடுகிறது:–</u>

மனுதாரர் மேற்கண்ட அம்பிகா ஹோட்டல் மீது புகார் மனு அளித்துவிட்டு விசாரணைக்கு ஆஜராகாமல் இருந்தது இம்முறைமன்றத்தின் நேரத்தை வீணடித்தது மிகவும் கண்டிக்கத்தக்கது ஆகும்.

எனவே, மனுதாரர் திரு. M. விஜயன் அவர்களால் இம்முறைமன்றத்திற்கு அளிக்கப்படும் மனுக்கள் மீது இனி மூன்று மாதங்களுக்கு எவ்வித நடவடிக்கையும் மேற்கொள்ளப்படமாட்டாது என்று இம்முறைமன்ற நடுவம் முடிவு செய்து அவ்வாறே ஆணையிடுகிறது.

மேலும் பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்/மண்டல அலுவலரின் அறிக்கை மற்றும் மண்டலம் -10ன் உதவி வருவாய் அலுவலர் அளித்த வாக்குமூலம் ஆகியவற்றில் தமிழ்நாடு அரசின் கொள்கை முடிவின்படி மேற்கண்ட ஹோட்டலுக்கு சொத்து வரி நிர்ணயம் செய்துள்ளதாக தெரிய வருவதால், அவர்களின் அறிக்கை மற்றும் வாக்குமூலம் ஆகியவற்றை இம்முறைமன்றம் ஏற்று, தலைமையிட துணை ஆணையர் நிலையில் இந்த இனங்களில் முடிவு எடுத்து ஆணையிடப்படுவதாக விசாரணையில் மண்டல அலுவலர்களால் முழுவதும் ஏற்கப்பட்டு இம்மனு மீது மேல்நடவடிக்கை தொடர எவ்வித முகாந்திரமும் இல்லை என்று முடிவு செய்து இம்முறைமன்றம் அவ்வாறே ஆணையிடுகிறது.

2023–ஆம் ஆண்டு மே திங்கள் 7–ஆம் நாள் என்னால் கையொப்பமிடப்பட்டு அலுவலக முத்திரையுடன் இவ்வாணை வெளியிடப்படுகிறது.

//ஒப்பம்//

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்.

பெறுநர்

1. திரு. M. விஜயன்,
   எண்.3/13, 4வது தெரு,
   கருணாநிதி நகர்,
   தண்டையார் பேட்டை,
   சென்னை – 600 081.
2. அரசு முதன்மைச் செயலாளர் / ஆணையாளர்,
   பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி,
   ரிப்பன் மாளிகை, சென்னை – 600 003.
3. மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்/மண்டல அலுவலர்,
   மண்டலம்–10, சென்னை பெருநகர மாநகராட்சி,
   64, என்.எஸ்.கே. ரோடு, இராஜீவ்காந்தி நகர்,
   கோடம்பாக்கம், சென்னை – 600 0024.
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//

உதவிப் பதிவாளர்.