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: 187/மா/2022
நாள் : 07.05.2023

திரு. M. விஜயன்,
சென்னை– 81. – 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 22.09.2022 நாளிட்ட மனு 26.09.2022 அன்று இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் பெறப்பட்டு, 187/2022 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 162, கதவு எண்.34 to 37, எம்.கே.என். சாலையில் விஜய் பார்க் (Hotel Vijay Park) என்ற ஹோட்டல் சுமார் 21583.5 ச.அடியில் அமைந்துள்ளது. இதனுடைய சொத்து வரி எண்.12-162-08281-000 ஆகும். இந்த ஓட்டலில் மொத்தம் 30 A/c தங்கும் அறைகள் இருந்ததாக பல ஆண்டுகளாக கணக்கு காட்டப்பட்டுள்ளது. இவற்றில் நான் ஒன்றுக்கு வாடகையாக குறைந்தபட்சம் ரூ.2350 முதல் அதிகபட்சம் ரூ.3,000 வசூலிக்கப்பட்டு வந்தது. இதன்படி கடந்த 2019ஆம் ஆண்டுக்கு முன்புவரை அரையாண்டு சொத்துவரியாக ரூபாய் 6,56,565.00/- செலுத்தியுள்ளனர்.

2. இந்நிலையில் தற்போது மேற்கண்ட தங்கும் அறைகள் 75 அறைகளாக மாற்றம் செய்யப்பட்டு அதன் நாள் வாடகை குறைந்தபட்சம் ரூ.700 முதல் அதிகபட்சமாக ரூ.1,800 மட்டுமே வசூலிக்கப்படுவதாக தவறான தகவல்கள் அளித்து கணக்கு காட்டி வரி குறைப்பு பெற்றுள்ளனர்.

தற்போது வரை அவர்கள் குறிப்பிட்டுள்ள தொகையினைவிட மிக அதிகமாகவே நாள் வாடகை பெற்று வருகின்றனர். இதன்படி தற்போது அரையாண்டு சொத்துவரியாக ரூ.5,18,120/- செலுத்தி வருகின்றனர். இதன்படி இந்த ஒரு ஓட்டலால் மட்டும் சென்னை பெருநகர மாநகராட்சிக்கு ரூ.1,38,395/- இழப்பு ஏற்படுகிறது. மேலும் இந்த ஒட்டலுக்கு 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 பெறும் வண்ணம் சரியாக உள்ள சொத்து வரியினை குறைக்கக்கூடாது. இந்த மோசடி தொடர்பாக நான் ஏற்கனவே சம்பந்தப்பட்ட மண்டல அலுவலருக்கு புகார் கடிதம் நாள்:30.07.2022, 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 எதிர்பாதத்தை 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 19.10.2022 நாளிட்ட கடிதத்தில் அனுப்புமாறு பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் மண்டலம் - 12 மண்டல அலுவலரிடம் கோரப்பட்டது.

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம்-12ன் உதவி வருவாய் அலுவலர் 16.03.2023 நாளிட்ட தனது அறிக்கையில்:-

"பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, மண்டலம் - 12 வார்டு 162ல் அடங்கிய ஆலந்தூரில் அமைந்துள்ள AVRN ஹோட்டல் (விஜய் பார்க்) கட்டிடத்திற்கு ரசீது எண்.12–162–08281–000 என்கிற சொத்திற்கு II/2022-23 முடிய அரையாண்டு வரியாக ரூ.3,26735/- என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு மாநகராட்சியால் வசூலிக்கப்பட்டு வந்தது.

முந்தைய பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியில் ஹோட்டல்களுக்கு சிறப்பு வகை கட்டிடங்களின் அடிப்படையில் சொத்து வரி விதிக்கப்பட்டது. தற்பொழுது 2011 முதல் விரிவாக்கம் செய்யப்பட்ட மண்டலம் -12ல் விடுபட்டு போன 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:19.07.2018ன்படி ரூ.4,64,630/- என சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது, தனியரால் வீடு மற்றும் வணிக கட்டிடத்திற்கு சொத்துவரி அரசாணை எண்.150 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் துறை நாள்: 19.11.2019ன் படி உயர்த்திய சொத்துவரியை ரத்து செய்யப்பட்டு மீண்டும் பழைய சொத்துவரியினை செலுத்தலாம் என்று தெரிவிக்கப்பட்டது.

கடந்த 01.08.2018 அன்று அறிவிக்கப்பட்ட அரசிதழ் எண்.31/2018ன்படி விரிவாக்கம் செய்யப்பட்ட பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் 12ற்கு உட்பட்ட சிறப்பு வகை கட்டிடங்களின் (மருத்துவமனை திரையரங்கள், திருமண மண்டபம் மற்றும் தங்கும் விடுதிகள்) வரியினை சமச்சீராக்கி மேற்கண்ட அரையாண்டிற்கு ரூ.4,64,630/- என 2018-2019 முதல் அரையாண்டு முதல் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது என்கின்ற விவரத்தை இம்முறைமன்றத்தில் தெரிவித்துக் கொள்கிறேன்.

G.O. Ms. No53 MAWS Department dt.30.03.2022-ன் படி சிறப்பு வகை கட்டிடங்கள் அனைத்தும் வணிக பயன்பாட்டின் அடிப்படையில் I/2022-2023 அரையாண்டு முதல் ரூ.3,26,735/- சொத்து வரியினை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு நடவடிக்கை எடுக்கப்பட்டு வருகிறது என்று தெரிவித்துள்ளார்."

2. இம்மனு தொடர்பாக மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் ஆகியோரை 26.04.2023 அன்று நேரடி விசாரணைக்கு வருமாறு 12.04.2023 நாளிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

மனுதாரர் 26.04.2023 அன்று நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகவில்லை.

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் 12—ன் உதவி வருவாய் அலுவலர் 26.04.2023 அன்றைய நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகி தனது வாக்குமூலத்தை பின்வருமாறு பின்வரும் சமர்ப்பித்துள்ளார்.

மனுதாரர் தனது மனுவில் குறிப்பிட்டுள்ள சென்னை ஆலந்தூர் விஜயா பார்க் என்கின்ற AVRN என்கின்ற ஊேறாட்டலின் சொத்து வரி மதிப்பீடு சட்டத்திற்கு உட்பட்டு விதிக்கப்பட்டு வருகிறது. உதாரணமாக மேற்கண்ட ஊேறாட்டலுக்கு கடந்த 2017—2018ம் ஆண்டிற்கான முதலாம் அரையாண்டு வரியாக ரூபாய் 4,51,452/— வசூலிக்கப்பட்டு வந்தது. ஆனால், அதே ஆண்டின் (2017—2018) இரண்டாம் அரையாண்டுக்கான வரியாக ரூபாய் 4,64,630/— என வரி விதிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, மேற்கண்ட ஊேறாட்டலுக்கு மாநகராட்சியால் குறைந்த அளவு வரி ஏதும் விதிக்கப்படவில்லை என்பதை இம்முறை மன்றத்தில் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

மேலும் இந்நேர்வு தொடர்பாக உதவி வருவாய் அலுவலரான என்னால் இம்முறை மன்றத்திற்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள எனது 16.3.2023 நாளிட்ட அறிக்கையில் கண்டுள்ள விவரங்களையும் எனது மேல் வாக்குமூலமாக எடுத்துக்கொள்ளும்படி இம்முறை மன்றத்தை கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

முறையீட்டு மனுதாரரின் புகார் மனு, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம்—12ன் உதவி வருவாய் அலுவலர் அவர்களின் அறிக்கை மற்றும் வாக்குமூலம் ஆகியவை இம்முறைமன்றத்தால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

மனுதாரர் சென்னை ஆலந்தூர், மண்டலம் -12 கதவு எண்.34 to 37இ எம். கே. என். சாலையில் விஜய் பார்க் என்ற ஹோட்டல் 21583.5 சதுர அடியில் இயங்கிவருவதாகவும், சொத்து வரி விதிப்பில் பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி அலுவலர்கள் உதவியுடன் குறைத்து மதிப்பீடு செய்து வருவாய் இழப்பீடு ஏற்படுவதாகவும், எனவே, தன் புகார் மனு மீது உரிய விசாரணை மேற்கொண்டு முறையான சொத்து வரி வசூல் செய்ய பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி அலுவலர்களுக்கு உத்திரவிட கோரியுள்ளார்.

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் 12ன் உதவி வருவாய் அலுவலர் 2011 முதல் விரிவாக்கம், செய்யப்பட்ட மண்டலம் 12ல் விடுப்பட்டுபோன சிறப்பு வகை கட்டிடங்களை MCMC Act 1919 U/S 137Bன் படியும் அரசாணை எண்.73, நகராட்சி நிர்வாகம் (ம) குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்:19.7.2018ன்படி முதல் அரையாண்டு முதல் வணிகப்பகுதியாக சொத்துவரி செலுத்தும் கட்டிடங்களில் நாள் வாடகை அடிப்படையில் தங்கும் விடுதியாக இயங்கும் கட்டிடங்கள் குறித்து உரிமையாளரால் அறை வாடகை குறித்து தாக்கல் செய்யப்படும் அடிப்படையில் ரூ.4,64,630/- என சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது என தெரிவித்துள்ளார். மேலும் தன்னுடைய வாக்குமூலத்தில் மேற்கண்ட கட்டிடத்திற்கு 2017-18ஆம் ஆண்டிற்கான முதலாம் அரையாண்டு வரியாக ரூ.4,51,452/- வசூலிக்கப்பட்டது என்றும், ஆனால் அதே ஆண்டின் 2017-2018 இரண்டாம் அரையாண்டுக்கான வரியாக ரூ.4,64,630/- என வரி விதிக்கப்பட்டது எனவும், எனவே குறைந்த அளவு வரி விதிக்கப்படவில்லை என்று தெரிவித்துள்ளார்.

மேற்கண்டச் சூழ்நிலையில் இம்முறைமன்றம் பின்வருமாறு ஆணையிடுகிறது.

மனுதாரர் சென்னை ஆலந்தூர் மண்டலம் - 12ன் எம்.கே.என். சாலையில் விஜய் பார்க் என்ற ஹோட்டல் மீது புகார் மனு அளித்துவிட்டு, அது குறித்தான நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகாமல்

இருந்தது இம்முறைமன்றத்தின் நேரத்தை வீணடித்தது மிகவும் வன்மையாக கண்டிக்கத்தக்கது. எனவே மனுதாரர் திரு. M. விஜயன், சென்னை – 81 அவர்களால், இம்முறைமன்றத்திற்கு அளிக்கப்படும் மனுக்கள் மீது இனி மூன்று மாதங்களுக்கு எவ்வித நடவடிக்கையும் மேற்கொள்ளப்படமாட்டாது என்று இம்முறைமன்ற நடுவம் முடிவு செய்து அவ்வாறே ஆணையிடுகிறது.

பெருநகர சென்னை ஆலந்தூர் மண்டலம் -12, கதவு எண்.34 to 37, எம்.கே.என். சாலையில் இயங்கும் விஜய் பார்க் ஹோட்டலுக்கு, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் - 12ன் உதவி வருவாய் அலுவலர் அறிக்கையிலும், வாக்குமூலத்திலும் சட்டத்திற்கு உட்பட்டும், அரசு விதிகளின்படியும் வரி வசூலிக்கப்படுகிறது என்ற வாதத்தை இம்முறைமன்றம், ஏற்று மனுதாரரின் புகார் மனு மீது மேல் நடவடிக்கை தொடர எவ்வித முகாந்திரமும் இல்லை என்று முடிவு செய்து அவ்வாறே இம்முறைமன்றம் ஆணையிடுகிறது. மேலும் இந்த திருத்தி அமைக்கப்பட்ட ஆணைகள் (Revised Orders) மாநகராட்சி துணை ஆணையர் நிலையில் பரிசீலிக்கப்பட்டு இறுதி ஆணைகள் பிறப்பிக்கப்படுவதாகவும் தெரியவருகிறது.

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. மண்டல அலுவலர்,
   மண்டலம்–12, சென்னை பெருநகர மாநகராட்சி,
   எண்.1, புதுத் தெரு, (Near GST Road),
   ஆலந்தூர், சென்னை – 600 016.
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.