



தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவம்

எண்.100, அண்ணா சாலை, கிண்டி, சென்னை-600 032.

தொலைபேசி எண்: 044-22201337

மின்னஞ்சல் முகவரி: ombudsmanlocal@tn.gov.in

இணையதள முகவரி: www.tnlbo.tn.gov.in

முன்னிலை : திரு. மகேசன் காசிராஜன், இ.ஆ.ப (இ)

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்.

ஆணை எண். 19/ந/2024

நாள்: 30.12.2024

திரு. ஆர். ஹரிதாஸ்,
மறைமலைநகர் நகராட்சி, செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

... முறையீட்டு மனுதாரர்

ஆணையாளர்,
மறைமலை நகராட்சி, செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

... எதிர்மனுதாரர்

செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலைநகர், கண்ணகி வீதி இணையம்-1, மனை எண். 9/7 என்ற முகவரியை சேர்ந்த திரு. ஆர். ஹரிதாஸ் என்பவரது 27.06.2024 நாளிடப்பட்ட மனு இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் 01.07.2024 அன்று பெறப்பட்டு, 19/ந/2024 என எண்ணிடப்பட்ட முறையீட்டு மனுவாக பதிவு செய்யப்பட்டது. முறையீட்டு மனுதாரரின் மனு கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்கண்டவாறு ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

ஆணை

செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலைநகர், கண்ணகி வீதி இணையம்-1, மனை எண். 9/7 என்ற முகவரியை சேர்ந்த திரு. ஆர். ஹரிதாஸ் என்பவர் தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்திற்கு அனுப்பியுள்ள புகார் மனுவில் கீழ்க்கண்ட புகார்களை தெரிவித்துள்ளார்:-

“சென்னை பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமம், வணிகப் பயன்பாட்டிற்காக உருவாக்கிய மனை ஒன்றினை, 2001ஆம் ஆண்டு என்னால் வாங்கப்பட்டது. அந்த வணிக மனையில் சுமார் 350 பயன்பாட்டு சதுரஅடி அளவிற்கு கட்டிடம் கட்டப்பட்டு, C-மண்டலத்தில் இருப்பதால் சொத்துவரியாக ரூ.1024/- நிர்ணயிக்கப்பட்டு, அதற்கான சொத்துவரி, 2018-19 நிதி ஆண்டுவரை செலுத்தப்பட்டு வந்தது.

(2) 2009ஆம் ஆண்டு, மேற்படி வணிக கட்டிடத்தின் மேல் குடியிருப்புக்காக இரண்டு தளங்கள் கொண்ட கட்டிடம் கட்ட நகராட்சியிடம் அனுமதி பெற்று, கட்டி முடிக்கப்பட்டு 2015ஆம் ஆண்டு முதல் குடியிருப்பாக அதனை பயன்படுத்தி வருகின்றேன். கட்டுமானம் முடிவடைந்து வீட்டிற்குள் குடியேறிய பிறகு, மேற்படி புதிய கட்டிட குடியிருப்பை அளந்து

சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்ய நகராட்சி நிர்வாகத்தை கேட்டுக்கொண்டேன். நகராட்சியின் வருவாய்துறை, எனது புதிய கட்டிடத்திற்கு முறையாக பயன்பாட்டு பரப்பினை அளவீடு செய்து சொத்துவரி நிர்ணயிக்காத காரணத்தினால், தொடர்ந்து பழைய வரியையே செலுத்த வேண்டிய கட்டாய நிலை உருவானது.

(3) தொடர்ந்து நகராட்சியை அணுகியதின் அடிப்படையில் 16.02.2024 ஆம் நாளிட்ட இரண்டு கேட்புகளை நகராட்சி நிர்வாகம் வழங்கியது. அந்த கேட்பில் சரியான கட்டிடப்பரப்பளவு அளவீடு செய்து பதியப்படாமல் தோராயமாக கட்டிடப்பரப்பினை கணக்கிட்டு கூடுதலாக வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிந்தது.

(4) மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர் அவர்கள் சொத்தினை ஆய்வு செய்து சொத்துவரி சம்பந்தமான 2008ஆம் ஆண்டு நகராட்சி மன்றத் தீர்மானம் மற்றும் தமிழ்நாடு அரசு 01.04.2022 ஆம் நாளிட்ட வழிகாட்டுதலின்படி வரியை நிர்ணயம் செய்திட 16.12.2015, 14.02.2018, 25.03.2023 மற்றும் 28.03.2024 ஆம் நாட்களில் மனு மூலமாகவும் கேட்டுக்கொள்ளப்பட்டது.

(5) ஆணையரிடமிருந்து எந்த பதிலுரையும் வழங்கப்படாத சூழலில் மறைமலைநகர் நகராட்சியின் சொத்துவரி மேல் முறையீட்டுக்குழுத் தலைவர் மற்றும் நகராட்சியின் பெருந்தலைவருக்கு 02.05.2024 அன்று மேல்முறையீடு செய்யப்பட்டது.

அருள்கூர்ந்து எனக்கு சொந்தமான சொத்தினை மீள ஆய்வு செய்து சரியான கட்டிடத்தின் பயன்பாட்டு பரப்பினை (Carpet Area) அளவீடு செய்து 2008ஆம் ஆண்டைய நகராட்சி மன்ற தீர்மானம் மற்றும் 01.04.2022 ஆம் நாளிட்ட தமிழக அரசின் வழிகாட்டுதலின்படி மண்டல மதிப்பின் அடிப்படையில் சொத்துவரிதனை சீர்செய்திட மறைமலைநகர் நகராட்சிக்கு கீழ்க்கண்டவிதத்தில் தக்க ஆணை பிறப்பிக்க பணிந்து வேண்டுகிறேன்.

(1) குடியிருப்புப் பயன்பாட்டில் உள்ள கட்டிடத்தை அளவீடு செய்து அந்த பயன்பாட்டு பரப்பிற்கு தனியாக சொத்து வரி நிர்ணயம் செய்தல்.

(2) வணிகப் பயன்பாட்டில் உள்ள கட்டிட பரப்பினை, உறுதி செய்து அதன் அடிப்படையில் வணிகப்பயன்பாட்டு கட்டிடத்திற்கு தனியாக சொத்து வரியை நிர்ணயம் செய்தல்.

(3) ஏற்கனவே நான் செலுத்திய வரித்தொகையை கழித்து எஞ்சிய நிலுவைத் தொகையை நகராட்சி நிர்வாகம் பெற்றுக்கொள்ள ஆணையிடுதல்.

(4) வரும் காலத்தில் குழப்பம் ஏதுமின்றி 6 மாத கால அளவிற்கான வணிகப் பயன்பாட்டிற்கான சொத்துக்கு தனியாகவும், குடியிருப்புக்கு தனியாகவும் சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்து புதிய கேட்பினை வழங்குதல்.

(5) வணிக பயன்பாட்டு மனையாக இருந்தாலும் அந்த கட்டிடத்தில் எந்த வணிகமும் செயல்படவில்லை. மாறாக அந்த இடம் ஒரு கிடங்காக (Godown) மட்டுமே செயல்படுவதால் சம்பந்தப்பட்ட இடத்திற்கு நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ள திடக்கழிவு மேலாண்மை கட்டணத்தை (SUC) வணிக நோக்கில் மாதம் ஒன்றுக்கு ரூ.60/- என்று கணக்கிடாமல் மாதம் ஒன்றுக்கு ரூ.20/- வீதம் (சொத்துவரி) மதிப்பின் அடிப்படையில் கணக்கிடுதல்.

(6) மறைமலைநகர் நகராட்சியின் ஆணையர் அவர்களும் சொத்துவரி மேல் முறையீட்டுக் குழுவும் எனது மனுவின் மீது முடிவெடுக்காத காரணத்தினால் நகராட்சி ஆணையர், வருவாய் அதிகாரி, வருவாய் ஆய்வாளர் மற்றும் வருவாய் தண்டலர் போன்றோருக்கு தக்கவாறு அறிவுறுத்தி எனது புகார் மனுவின் மீது தக்க நடவடிக்கை

மேற்கொண்டு சட்டம்/மன்ற தீர்மானங்கள் மற்றும் அரசு வழிகாட்டுதலின்படி செயல்பட்டு சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்து தர தக்க ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டுகிறேன்” என தெரிவித்துள்ளார்.

2) மேற்கண்ட புகார் மனுவின் மீதான அறிக்கையை அனுப்புமாறு தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தின் 18.07.2024 நாளிட்ட அறிவிப்பு மூலம் மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரிடம் கோரப்பட்டது.

3) மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரிடமிருந்து அறிக்கை ஏதும் பெறப்படவில்லை.

4) மனுதாரரும் மற்றும் மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரும் 19.11.2024 அன்று விசாரணைக்கு ஆஜராகுமாறு தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தின் 28.10.2024 தேதியிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

5) மனுதாரர் திரு. ஆர். ஹரிதாஸ் என்பவர் 19.11.2024 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையில் ஆஜராகி தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர் முன்னிலையில் தனது வாக்குமூலத்தை அளித்துள்ளார்.

“2009ம் ஆண்டு மனை எண்.9/7-ல் 957 சதுர அடியில் சுமார் 285 சதுர அடி விட்டுவிட்டு 680 சதுர அடி மனையில் கோசான பகுதியை ஒதுக்கி விட்டு வீடு கட்டினேன். பயன்பாட்டு பரப்பளவு சுமார் 350 சதுர அடியாகும். (மண்டலம் என்பதால் சதுர அடிக்கு ரூ.1/- வீதம் ரூ. 350 + 10% சேர்த்து ரூ.400/- (ரூபாய் நானூறு மட்டும) விதித்திருக்க வேண்டிய வரியை ரூ.1024/- என்று விதிக்கப்பட்டுள்ளது. நகராட்சி அலுவலர்களிடம் கேட்டபோது வரியை கட்டிய பிறகு மனு கொடுக்குமபடி தெரிவித்தார்கள். அதன்படி மனு கொடுத்தேன். எந்த நடவடிக்கையும் இல்லை. அதன்பிறகு காலியாக இருந்த 240 சதுர அடியில் வணிகபயன்பாட்டு கட்டிடம் கட்டி அதன்மேல் குடியிருப்புக்காக முதல் மற்றும் இரண்டாம் தளங்களை கட்டியுள்ளேன். $560 + 560 = 1120$ சதுர அடி ஆகும்.

- வணிக பயன்பாட்டு மனையில் வணிகம் எதுவும் செய்யவில்லை. மாறாக கிடங்காக பயன்படுத்தி வருகிறேன்.
- SUC அதிகமாக விதிக்கப்பட்டுள்ளதை ரூ.20/- என நிர்ணயம் செய்யவும் பயன்பாட்டு பரப்பினை ஆய்வு செய்து வணிகமனைக்கு தனியாக வரியும்,
- குடியிருப்புக்கு தனியாக வரியும் நிர்ணயம் செய்யுமாறு கேட்டுக்கொள்கிறேன்.
- என் மனு மீது உரிய நடவடிக்கை எடுக்க ஆணையரிடமொன்று கனிவுடன் கேட்டுக்கொள்கிறேன்.
- நான் செலுத்தியுள்ள தொகையை கழித்து மீதி தொகை கட்ட தயாராக இருக்கிறேன் என்பதை இதன் மூலம் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்” என தெரிவித்துள்ளார்.

6) எதிர்மனுதாரரான மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர் ஹெ. ரமேஷ் என்பவர் 19.11.24 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையில் ஆஜராகி தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர் முன்னிலையில் கீழ்க்கண்டவாறு தனது வாக்குமூலத்தை சமர்ப்பித்துள்ளார்:-

“மறைமலைநகர் நகராட்சிக்குட்பட்ட வார்டு எண்.12-ல் திரு.R.ஹரிதாஸ் என்பவர் கதவு எண்.9/7 கண்ணகி தெருவில் வசித்து வருகிறார். அவரது சொத்து வரி விதிப்பு எண்.2020/012/900934 மற்றும் 020/12/900935 ஆகும். அதில் மனுதாரர் குடியிருப்புக்கு தரைதளம், முதல் மற்றும் இரண்டாம் தளம் கட்டிடம் கட்டி உள்ளார். மனுதாரர் குடியிருப்பில் உள்ள தரை தளத்திற்கு 270 சதுரடி வணிக பயன்பாட்டிற்கு அரையாண்டுக்கு ரூ.898/- என

நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது மற்றும் தரை தளத்தில் 450 முதல் தளம் 500 இரண்டாம் தளம் 500 என மொத்த 1750 என குடியிருப்புக்காக அரையாண்டு வரி ரூ.1617/- 01.10.2016-ல் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. 2008ம் ஆண்டுக்கான நகர்மன்ற தீர்மானத்தின்படி Zone C-ல் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

- 2022-2023 பொது சீராய்வின்படி அரசு விதிகளின்படி வணிக பயன்பாட்டிற்கு அரையாண்டு ரூ.898/-ல் இருந்து 100% ஆக உயர்த்தப்பட்டு ரூ.1796/- என உயர்த்தப்பட்டுள்ளது. குடியிருப்பு கட்டிடத்திற்கு அரையாண்டு வரி ரூ.1617/-ல் இருந்து 1.75 மடங்கு ரூ.2830/- ஆக உயர்த்தப்பட்டுள்ளது.
- மனுதாரரது கட்டிடத்திற்கு சரியான அளவீடு செய்யப்பட்டு வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. மனுதாரருக்கு சொத்துவரி விதிப்பு தொகையினை குறைக்க வழிவகை இல்லை.
- மனுதாரர் பெயரில் உள்ள சொத்துவரி விதிப்பு எண்.020/012/900934க்கு ரூ.31,922/- மற்றும் 020/012/900935க்கு ரூ.37,727/- இரண்டு எண்ணிற்கும் 2016-2017 முதல் 2024-2025 இரண்டாம் அரையாண்டு வரை வரி நிலுவையாக உள்ளது.
- மனுதாரரது கட்டிடத்திற்கு சரியான அளவீடு செய்யப்பட்டு இருந்தாலும், மீண்டும் மனுதாரரின் இடத்தினை, மனுதாரரின் முன்னிலையில் அளவீடு செய்து, ஏதேனும் மாற்றம் இருப்பின் அதனடிப்படையில் வரிவிதிப்பு செய்து, அது குறித்த அறிக்கையினை 15 தினங்களுக்குள் இம்முறைமன்ற நடுவத்திற்கு அனுப்பி வைக்கப்படும் என்பதை பணிவுடன் தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது" என தெரிவித்துள்ளார்.

7) மனுதாரரின் புகார் மனு, வாக்குமூலம், மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரின் வாக்குமூலம் மற்றும் தொடர்புடைய ஆவணங்களுடன் இம்முறைமன்ற நடுவத்தால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

மறைமலைநகர் நகராட்சிக்குட்பட்ட வார்டு எண்.12-ல் வசித்துவரும் மனுதாரர் திரு.R.ஹரிதாஸ் என்பவர் தனது வீட்டின் பயன்பாட்டு பரப்பளவு சுமார் 350 சதுர அடிக்கு ரூ.1/- வீதம் ரூ. 350 + 10% சேர்த்து ரூ.400/- (ரூபாய் நானூறு மட்டும்) விதித்திருக்க வேண்டிய வரி ரூ.1024/- என விதிக்கப்பட்டுள்ளதாகவும், காலியாக இருந்த 240 சதுர அடியில் வணிக பயன்பாட்டு கட்டடம் கட்டி அதன்மேல் குடியிருப்புக்காக முதல் மற்றும் இரண்டாம் தளங்களை கட்டியுள்ளதாகவும், வணிக பயன்பாடு எதுவும் இல்லாததால், குடியிருப்புக்கு தனியாக வரி நிர்ணயம் செய்யுமாறு கேட்டுக்கொண்டுள்ளார்.

மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரின் வாக்குமூலத்தில் 2008ம் ஆண்டுக்கான நகர்மன்ற தீர்மானத்தின்படி Zone C-ல் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதாகவும், 2022-2023 பொது சீராய்வின்படி அரசு விதிகளின்படி வணிக பயன்பாட்டிற்கு அரையாண்டு ரூ.898/-ல் இருந்து 100% ஆக உயர்த்தப்பட்டு ரூ.1796/- என உயர்த்தப்பட்டுள்ளதாகவும், குடியிருப்பு கட்டிடத்திற்கு அரையாண்டு வரி ரூ.1617/-ல் இருந்து 1.75 மடங்கு ரூ.2830/- ஆக உயர்த்தப்பட்டுள்ளதாக தெரிவித்து சொத்துவரி விதிப்பு தொகையினை குறைக்க வழிவகை இல்லை என தெரிவித்துள்ளார். மேலும் மனுதாரரது கட்டிடத்திற்கு சரியான அளவீடு செய்யப்பட்டு இருந்தாலும், மீண்டும் மனுதாரரின் இடத்தினை, மனுதாரரின் முன்னிலையில் அளவீடு செய்து, ஏதேனும் மாற்றம் இருப்பின் அதனடிப்படையில் வரிவிதிப்பு செய்து, அது குறித்த அறிக்கையினை 15 தினங்களுக்குள் இம்முறைமன்ற நடுவத்திற்கு சமர்ப்பிப்பதாக தெரிவித்துள்ளார்.

இந்நிலையில், 02.12.2024 அன்று மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையாளர், வருவாய் அலுவலர், வருவாய் உதவியாளர் மற்றும் மனுதாரர் முன்னிலையில் மனுதாரால் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள கட்டிடத்தினை அளந்து அளவீடு செய்ததில் தரைதளத்தில் உள்ள வணிக பயன்பாட்டிற்கு 270 சதுரடிக்கு ரூ.898/-ம் குடியிருப்புக்கு 1458 சதுரடிக்கு ரூ.1617/-ம் நிர்ணயம்

செய்யப்பட்டு அதற்கான அறிக்கையினையும், புகைப்படங்களையும் மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரின் 02.12.2024 நாளிட்ட அறிக்கையின் வாயிலாக இம்முறைமன்ற நடுவத்திற்கு சமர்ப்பித்துள்ளார். மனுதாராரும் தனது முன்னிலையில் தான், கட்டடம் அளவீடு செய்யப்பட்டு வரி நிர்ணயம் செய்துள்ளதாகவும், ஏற்கனவே விதிக்கப்பட்ட வரி விதிப்பு சரியாக உள்ளதால், அதனை ஏற்று செலுத்திட தனது இசைவினை தெரிவித்துக்கொள்வதாக மனுதாரரின் 09.12.2024 நாளிட்ட கடிதத்தின் வழி தெரிவித்துள்ளார்.

எனவே, மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரின் வாக்குமூலம் மற்றும் 02.12.2024 நாளிட்ட அறிக்கையினை ஏற்று, இப்பொருள் மீதான மேல் நடவடிக்கையினை இத்துடன் முடித்து வைக்கலாம் என இம்முறைமன்ற நடுவம் முடிவு செய்து, அவ்வாறே ஆணையிடுகிறது.

2024-ஆம் ஆண்டு, டிசம்பர் 30-ஆம் நாள் என்னால் கையொப்பமிடப்பட்டு, அலுவலக முத்திரையுடன் இவ்வாணை வெளியிடப்படுகிறது.

//ஒப்பம்//

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்

பெறுநர்

- 1) திரு. ஆர். ஹரிதாஸ்,
மனை எண். 9/7 கண்ணகி வீதி இணையம்-1,
மறைமலை நகர் - 603 209, செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.
- 2) ஆணையாளர்,
மறைமலை நகர் நகராட்சி, செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.
- 3) நகராட்சிகளின் இயக்குநர்,
நகராட்சிகளின் இயக்குநரகம்,
இராஜா அண்ணாமலைபுரம்,
எம்.ஆர்.சி நகர், சென்னை - 28.
- 4) இணை இயக்குநர் /ஒருங்கிணைப்பு அலுவலர் (Nodal Officer)
(பெயரிடப்பட்ட உரையில்)
நகராட்சிகளின் இயக்குநரகம்,
இராஜா அண்ணாமலைபுரம், சென்னை -600 028.

நகல்.

மாண்புமிகு முறைமன்ற நடுவரின் தனிச்செயலர்,
இகோ/உதிரிகள்

// ஆணைப்படி /அனுப்பப்படுகிறது //



சட்ட ஆலோசகர் / செயலாளர் (முகப்பொ)

6/7

Handwritten signature and date: 6/1/25