



தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவம்

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

தொலைபேசி 044-22201337

மின்னஞ்சல் முகவரி : ombudsmanlocal@tn.gov.in

இணையதள முகவரி www.tnlbo.tn.gov.in

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

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்

முறையீட்டு மனு எண்.106/மா/2025

நாள் 11.09.2025

G. பிரபாகரன் மற்றும்

G.கார்த்திகேயன்

மதுரை

முறையீட்டு மனுதாரர்கள்

மண்டல உதவி ஆணையர்

மண்டலம் 2

மதுரை மாநகராட்சி

எதிர் மனுதாரர்

மதுரை-11, விசாலபாகம், சுப்பிரமணியபுரம் 3-வது தெரு, கதவு எண் 9 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. G. பிரபாகரன் மற்றும் G.கார்த்திகேயன் என்பவர்களின் நாளிடப்படாத மனு இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் 02.01.2025 அன்று பெறப்பட்டு, 106/மா/2025, என எண்ணிட்ட முறையீட்டு மனுவாக பதிவு செய்யப்பட்டது. மனுதாரரின் முறையீட்டு மனு பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்காணும் ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

ஆணை

மதுரை-11, விசாலபாகம், சுப்பிரமணியபுரம் 3-வது தெரு, கதவு எண் 9 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. G. பிரபாகரன் மற்றும் G.கார்த்திகேயன் என்பவர்கள் தங்களது நாளிடப்படாத மனுவில் பின்வரும் புகார்களை தெரிவித்துள்ளனர்:

மதுரை மாநகராட்சி, மண்டலம் 2, வார்டு எண்31, அழகர் கோவில் ரோடு, கதவு எண் 62, வரிவிதிப்பு எண் 115/031/901099 கட்டிடம் வரைபட அனுமதி எண் ம2/291/19, நாள் 02.10.2018-ன் பிரகாரம் வரைபட அனுமதி பெற்று கட்டப்பட்ட கட்டிடம் ஆகும். மேற்படி கட்டிடத்திற்கு 01.10.2020 முதல் அரைவருட வரியாக ரூ.1,26,564/- என விதிக்கப்பட்டு நிலுவையில்லாமல் செலுத்தப்பட்டு வருகிறது. இந்த நிலையில், 01.04.2022 பொது சீராய்வில் 100% உயர்வு செய்து ரூ.1,26,564/-லிருந்து ரூ.2,53,128/- என வரி விதித்திருப்பதை ஆட்சேபித்து எதிர்மனுதாரர்கள் இருவருக்கும் 08.11.2023-ல் ஆட்சேபணை மனு சமர்ப்பித்தோம். ஆட்சேபணை மனுவின் மீது நடவடிக்கை எடுக்காததால் தங்கள் முன் மேல்முறையீட்டு மனுவை பணிவுடன் சமர்ப்பிக்கிறோம்.

1. மதுரை மாநகராட்சி சொத்துவரி திருத்த அறிவிக்கை 13.04.2022ல் நாளிதழில் வெளியிடப்பட்டது. மேற்கண்ட சொத்துவரி திருத்த அறிவிக்கையில் நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, அரசாணை எண் 53 நாள் 30.3.2022 மற்றும் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அலுவலக சுற்றறிக்கை ந.க. எண் 40032/2012/ஆர்1 நாள் 01.04.2022

பிரகாரம் பொதுச்சீராய்வு நடத்த மதுரை மாநகராட்சி மாமன்ற தீர்மானம் எண் 10, நாள் 12.04.2022 பிரகாரம் தீர்மானம் நிறைவேற்றப்பட்டு பொதுச்சீராய்வு நடத்தப்பட்டது.

2. நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அலுவலக சுற்றறிக்கை ந.க. எண் 40032/2012/ஆர்1 நாள் 01.04.2022 சுற்றறிக்கையின் 10வது பாராவில் சொத்துவரி/காலிமனை வரி பொதுச்சீராய்வு மேற்கொள்ளும் போது கட்டிடத்தின் பராமரிப்பு, வயது மற்றும் கட்டிடத்தின் தன்மை ஆகியவற்றிற்கான தள்ளுபடி பார்வை 1-ல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை 2-ல் கண்ட அரசு கடிதம் ஆகியவற்றில் குறிப்பிட்டுள்ள வழிகாட்டுதல்படி வழங்கப்பட வேண்டும் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.
3. சுற்றறிக்கையில் பார்வை 1-ல் கண்ட நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கு துறை, அரசாணை எண்.150 நாள் 11.12.2007 அரசாணையில் கீழ்க்கண்டவாறு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

“The commissioners of all Municipalities and Municipal Corporations and Executive Officers of all Town Panchayats are instructed that the taxation rules and relevant guidelines should be strictly followed while taking up the general revision of property tax in all the Urban Local Bodies with effect from 01.04.2008.”

பார்வை 2-ல் கண்ட வழிகாட்டுதல் நெறிமுறையின் பிரகாரம் கீழ்க்கண்டவாறு வரி நிர்ணயிக்கப்பட வேண்டும்.

01.04.2008 பொது சீராய்வில் வழங்கப்பட்ட கட்டிட கழிவு	01.04.2022 பொது சீராய்வில் வழங்கப்பட வேண்டிய கட்டிட கழிவு
5வருடம் வரை ... கழிவு இல்லை	5வருடம் வரை கழிவு இல்லை
5 முதல் 15 வருடம் வரை ... 10% கழிவு	5 முதல் 15 வருடம் வரை ... 10% கழிவு
15 முதல் 25 வருடம்வரை ... 15% கழிவு	15 முதல் 25 வருடம்வரை ... 15% கழிவு
25 வருடத்திற்கு மேல் ... 20% கழிவு	25 வருடத்திற்கு மேல் ... 20% கழிவு

01.04.2008 பொது சீராய்வில் வழங்கப்பட்ட உச்ச வரம்பு	01.04.2022 பொது சீராய்வில் வழங்கப்பட வேண்டிய உச்ச வரம்பு
01.04.2007க்கு பின் வரி விதிக்கப்பட்ட கட்டிடங்கள் - வரி உயர்வு இல்லை	01.10.2021க்கு பின் வரி விதிக்கப்பட்ட கட்டிடங்கள் - வரி உயர்வு இல்லை
01.04.2006 முதல் 30.09.2007 முடிய 5%	01.04.2020 முதல் 30.09.2021 முடிய 5%
01.04.2005 முதல் 31.03.2006 முடிய ... 10%	01.04.2019 முதல் 31.03.2020 முடிய 10%
01.04.2004 முதல் 31.03.2005 முடிய 15%	01.04.2018 முதல் 31.03.2019 முடிய 15%
01.04.2003 முதல் 31.03.2004 முடிய 20%	01.04.2017 முதல் 31.03.2018 முடிய 20%

மதுரை மாநகராட்சி ஆணையாளர் அவர்கள் நாளிதழில் வெளியிட்ட சொத்துவரி திருத்த அறிவிக்கை பிரகாரம் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களால் பிறப்பிக்கப்பட்ட சுற்றறிக்கையில் கண்டுள்ள பிரகாரம் கட்டிட கழிவோ அல்லது கட்டிட உச்சவரம்போ விதித்து உத்தரவு பிறப்பிக்கவில்லை.

ஆகவே, 01.04.2022 பொதுச்சீராய்வில், விதிக்கப்பட்ட வரியின் செலுத்திய ரசீதின் ஜெராக்ஸ் நகலை இத்துடன் இணைத்திருக்கிறேன். 01.04.2020ல் விதிக்கப்பட்ட வரியான ரூ.1,26,564/- லிருந்து 5% உயர்வு செய்து ரூ.1,32,892/- என நிர்ணயித்து உத்தரவு பிறப்பிக்கும்படி பிரார்த்தித்து இந்த மேல்முறையீட்டு மனுவை பணிந்து சமர்ப்பிக்கின்றோம்” என்று தெரிவித்துள்ளனர்.

3. மேற்கண்ட மனு மீதான அறிக்கையை அனுப்புமாறு மதுரை மாநகராட்சி மண்டலம் 2, உதவி ஆணையாளரிடம் இம்முறைமன்ற நடுவ 08.04.2025 நாளிட்ட அறிவிப்பு மூலம் கோரப்பட்டது.

4. மதுரை மாநகராட்சி, மண்டலம் 2 (வடக்கு), உதவி ஆணையாளர் தனது 28.05.2025 நாளிட்ட கடிதம் எண்.ம2ஆ6/001992/2025-ல் பின்வருமாறு தெரிவித்துள்ளார்:

“மனுதாரர்களது சொத்துவரி வரிவிதிப்பு கட்டிடம் 2020ம் ஆண்டில் கட்டி முடிக்கப்பட்ட பின் சொத்துவரி மதிப்பீடு செய்து 01.04.2020ல் 2020-2021 முதலாம் அரையாண்டு முதல் கீழ் குறிப்பிட்ட விவரத்தின் அளவீட்டின் அடிப்படையில் வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்டது.

தரை தளம்	2150 சதுரடி
முதல் தளம்	2150 சதுரடி
இரண்டாம் தளம்	2150 சதுரடி
மேல் மாடி	2150 சதுரடி

சொத்துவரி ஒரு அரையாண்டிற்கு ரூ.1,26,564/- என நிர்ணயிக்கப்பட்டது.

இந்நிலையில், இந்திய அரசின் 15வது நிதிக்குழு அறிக்கையில் பரிந்துரைத்தவாறு அரசாணை எண் 53 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (MAIV) துறை நாள் 30.03.2022 வெளியிட்டு / அவ்வரசாணையில் வலியுறுத்தியபடி பொதுச்சீராய்வின் போது சொத்துவரி மாற்றியமைக்க குழு அமைக்கப்பட்டது. அவ்வாறு அமைக்கப்பட்ட குழுவின் பரிந்துரைப்படி 01.04.2022 முதல் சொத்துவரி உயர்வு பின்வருமாறு மாற்றியமைக்கப்பட்டது.

அ. குடியிருப்பு சொத்துக்கள்

பரப்பளவு (சதுரடியில்)	GCC Core city வரி உயர்வு காரணி	GCC added areas and other municipal Corporations வரி உயர்வு காரணி
< = 600	1.5	1.25
601 – 1200	1.75	1.5
1201 – 1800	2	1.75
> = 1800	2.5	2

ஆ. குடியிருப்பு அல்லாத சொத்துக்கள்

இனம் விவரம்	GCC Core city வரி உயர்வு காரணி	GCC added areas and other municipal Corporations வரி உயர்வு காரணி
தொழிற்சாலை	2	1.75
வணிகம்	2.5	2
சிறப்பு இனங்கள்		
(உணவகம் / கல்யாண மண்டபம் / மருத்துவமனை / திரையரங்கம் / சென்னை மாநகரம் மட்டும்)	வணிக அடிப்படையில் வரிவிதிப்பு செய்யப்படும்	வணிக அடிப்படையில் வணிக சொத்துகளுக்கு வரிவிதிப்பு செய்யப்படும்
தனியார் பள்ளிகள் / கல்லூரிகள் / சுயநிதிப்படிப்பு / துறைகள் நிதி உதவி பெறும் கல்வி நிறுவனங்கள் உட்பட	2	1.75

மேற்படி விதிமுறைகளின்படி / அரசாணையில் குறிப்பிடப்பட்ட சொத்துவரி உயர்வு காரணி அடிப்படையில் நடப்பில் இருந்த அனைத்து சொத்துவரி வரிவிதிப்புகளுக்கும் சொத்துவரி உயர்வு செய்து 01.04.2022 முதல் சொத்துவரி திருத்தி அமைக்கப்பட்டது.

சொத்துவரி வரிவிதிப்பு எண் 115/031/901099ன் சொத்தானது மதுரை மாநகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட அமைவிடத்தில் உள்ளதையும் / கட்டிட பயன்பாடு வணிக அடிப்படையில் உள்ளதை கருத்தில் கொண்டும் நடப்பில் இருந்த சொத்துவரி ஒரு அரையாண்டிற்கு ரூ.1,26,564/- என்றிருந்ததை ரூ.2,53,128/- ஆக வரி உயர்வு காரணி 2 என்ற அடிப்படையில் 01.04.2022 முதல் வரி உயர்வு செய்யப்பட்டது சரியான நடவடிக்கை ஆகும்.

சென்னை, நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் தமிழ்நாட்டில் உள்ள நகராட்சிகளுக்கும் / மாநகராட்சிகளுக்கும் மற்றும் மாநகராட்சிகளுக்கும் பொறுப்பு வகிப்பவர் ஆவார் என்பது குறிப்பிடத்தக்கது. நகராட்சிகளிலும் மற்றும் மாநகராட்சிகளிலும் சொத்துவரி விதிப்பு முறைகள் குறித்து விபரம் தெரிவிப்பது அவரது கடமையாக உள்ள நிலையில், அவ்விவரம் சுற்றறிக்கையாக வெளியிடுவது அவரது கடமையாகும். அவ்வாறு உள்ள நிலையில் நகராட்சிகளில் சொத்துவரி நிர்ணயிப்பது தொடர்பான சுற்றறிக்கை ந.க. எண் 40032/2012/R1 நாள் 01.04.2022 நகராட்சிகளுக்காக வெளியிடப்பட்டது. அதே சமயம் தமிழ்நாட்டில் உள்ள மாநகராட்சிகள் யாவும் அரசாணை எண் 53 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (MAIV) துறை நாள் 30.03.2022ஐ பின்பற்றி 01.04.2022 முதல் சொத்துவரி உயர்வு செய்ய அறிவுறுத்தப்பட்டது.

மேற்குறிப்பிட்ட சுற்றறிக்கை நகராட்சிகளுக்கானது. நகராட்சிகள் சொத்துவரி நிர்ணயிக்க வரி உயர்வு உச்ச வரம்பு மற்றும் கட்டிடத்திற்கு கழிவுகள் அனுமதிப்பது குறித்து வெளியிடப்பட்ட நிபந்தனைகள் முற்றிலும் நகராட்சிகளுக்கானது. இந்த உத்தரவு மாநகராட்சிகளுக்கு பொருந்தாது. ஆனால் மேல்முறையீடு மனுதாரர்கள் அவர்களது சுயவசதிக்காக நகராட்சிகளுக்காக வெளியிடப்பட்ட சுற்றறிக்கையினை மேற்கோள்காட்டி மாநகராட்சியில் கட்டப்பட்டுள்ள கட்டிடத்திற்கான சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யுமாறு கோரும் காரணிகள் ஏற்றுக் கொள்வதற்கில்லை. மனுதாரர்களது 08.11.2023 தேதிய புகார் மனு இதன் காரணமாக நிராகரிக்கப்பட்டது. மேற்படி அரசாணையில் குறிப்பிடப்பட்ட சொத்துவரி உயர்வு காரணி அடிப்படையில் மேல்முறையீட்டு மனுதாரர்களது சொத்துவரி நிர்ணயிக்கப்பட்டது.

நகராட்சிகளுக்கான சொத்துவரி வரிஉயர்வு நடைமுறைகளின்படி மனுதாரர்களது சொத்துவரியை நிர்ணயிக்க அவர்களது கோரிக்கையில் எவ்வித தகுதியும் காணப்படாததால் அவர்களது சொத்துவரி நகராட்சி நடைமுறைகள்படி மாற்றப்படவில்லை. மனுவில் குறிப்பிடப்பட்ட அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டவைகள் அனைத்தும் நகராட்சி வரி விதிப்புகளுக்கு உரியது ஆகும். மாநகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட சொத்துவரி வரிவிதிப்புகளுக்கு பொருந்தாது.

மேல்முறையீட்டு மனுதாரர்களின் வரிவிதிப்பு கட்டிடம் மதுரை மாநகராட்சி எல்லைக்குட்பட்டுள்ளதால், அரசாணை எண் 53 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (MAIV) துறை நாள் 30.03.2022ன் சொத்துவரி வரி உயர்வு காரணி அடிப்படையில் சொத்துவரி நிர்ணயிக்கப்பட்டது சரியானதாகும். மனுதாரர்களின் கோரிக்கை சட்ட விதிமுறைகளுக்கு எதிரானது. தற்போது நடைமுறையில் உள்ள அரசாணைக்கு எதிரானது ஆகும். சொத்துவரி பொதுச்சீராய்வுக்கு முன்பே சொத்துவரி பொதுச்சீராய்வு விபரங்கள் யாவும் அரசாணையில் கண்டுள்ளவாறு உள்ளூர் தினசரி நாளிதழ்களில் விளம்பரம் செய்யப்பட்டது. அதைத்தவிர வேறொன்றும் இல்லை. மேல்முறையீட்டு மனுதாரர்களின் கோரிக்கையானது சட்ட ரீதியாக நிலைக்கத்தக்கதல்ல. எனவே நடைமுறையில் உள்ள

அரசாணை எண் 53 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (MAIV) துறை நாள் 30.03.2022ன்படி இப்புகார் மனுதாரர்கள் 01.04.2022 முதல் திருத்திய சொத்துவரியை மதுரை மாநகராட்சிக்கு விடுதல்களின்றி செலுத்த கடமைப்பட்டவர் ஆவார்கள். மேலும், சொத்துவரி பொதுச்சீராய்வின் போது மேல்முறையீட்டு மனுதாரர்கள் சொத்துவரி உயர்வால் இடர்வறுவதாக கருதினால் தமிழ்நாடு நகர்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள் சட்டம் 1998 மற்றும் விதிகள் 2023 பிரிவு 100ன்படியும் மதுரை மாநகராட்சியில் இயங்கும் தலைவர், வரி மேல்முறையீட்டு குழுவில் முறையீட்டு உரிய தீர்வு காண வழி வகை உள்ளது. ஆனால் மேற்படி மனுதாரர்கள் சொத்துவரி உயர்வுக்கு தீர்வு காண மதுரை மாநகராட்சியில் மேற்படி வாய்ப்புகள் இருந்தும் பயன்படுத்தாமல் தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தில் மேல்முறையீடு செய்துள்ளார் என்பது தெளிவாகிறது. எனவே, மேற்படி அரசாணை அடிப்படையில் மேற்கொண்ட சொத்துவரி பொது சீராய்வின் போது உயர்வு செய்யப்பட்ட சொத்துவரியை 01.04.2022 முதல் மேல்முறையீட்டு மனுதாரர்கள் மாநகராட்சிக்கு செலுத்துமாறு நடுவம் அறிவுறுத்திட வேண்டப்படுகிறது.” என்று தெரிவித்துள்ளார்.

5. இம்மனு தொடர்பாக மனுதாரர்கள் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் ஆகியோரை தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தில் 05.08.2025 அன்று நடைபெறும் நேரடி விசாரணைக்கு ஆஜராகுமாறு 16.7.2025 நாளிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

6. மனுதாரர் திரு.G.கார்த்திகேயன் தனக்காகவும் அவரது சகோதரர் திரு.G.பிரபாகரன் சார்பாகவும் 05.08.2025 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையில் மாண்புமிகு தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர் முன்பு நேரடியாக ஆஜராகி தனது வாக்குமூலத்தை கீழ்க் கண்டவாறு பதிவு செய்துள்ளார்.

“மதுரை மாநகராட்சி, மண்டலம் 2, வார்டு எண்31, அழகர் கோவில் ரோடு, கதவு எண் 62, வரிவிதிப்பு எண் 115/031/901099 ஆகும். இக்கட்டிடத்திற்கு 01.10.2020 முதல் அரைவருட வரியாக ரூ.1,26,564/- என விதிக்கப்பட்டு நிலுவையில்லாமல் செலுத்தப்பட்டு வருகிறது. இந்த நிலையில், 01.04.2022 பொது சீராய்வில் 100% உயர்வு செய்து ரூ.1,26,564/- லிருந்து ரூ.2,53,128/- என வரி விதித்திருப்பதை ஆட்சேபித்தும் எதிர்மனுதாரருக்கு 08.11.2023-ல் ஆட்சேபணை மனு சமர்ப்பித்தோம். ஆட்சேபணை மனுவின் மீது நடவடிக்கை எடுக்காததால் தங்கள் முன் மேல்முறையீட்டு மனுவை பணிவுடன் சமர்ப்பிக்கிறோம்.

1. மதுரை மாநகராட்சி சொத்துவரி திருத்த அறிவிக்கை 13.04.2022ல் நாளிதழில் வெளியிடப்பட்டது. மேற்கண்ட சொத்துவரி திருத்த அறிவிக்கையில் நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, அரசாணை எண் 53 நாள் 30.03.2022 மற்றும் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அலுவலக சுற்றறிக்கை ந.க. எண் 40032/2012/ஆர்1 நாள் 01.04.2022 பிரகாரம் பொது சீராய்வு நடத்த மதுரை மாநகராட்சி மாமன்ற தீர்மானம் எண் 10 நாள் 12.04.2022 பிரகாரம் தீர்மானம் நிறைவேற்றப்பட்டு பொது சீராய்வு நடத்தப்பட்டது.
2. நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அலுவலக சுற்றறிக்கை ந.க. எண் 40032/2012/ஆர்1 நாள் 01.04.2022 சுற்றறிக்கையின் 10வது பாராவில் சொத்துவரி/காலிமனை வரி பொது சீராய்வு மேற்கொள்ளும் போது கட்டிடத்தின் பராமரிப்பு, வயது மற்றும் கட்டிடத்தின் தன்மை ஆகியவற்றிற்கான தள்ளுபடி பார்வை 1ல் கண்ட அரசாணை மற்றும் பார்வை 2ல் கண்ட அரசு கடிதம் ஆகியவற்றில் குறிப்பிட்டுள்ள வழிகாட்டுதல்படி வழங்கப்பட வேண்டும் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

3. சுற்றறிக்கையில் பார்வை 1ல் கண்ட நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல்துறை அரசாணையில் கீழ்க்கண்டவாறு குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

“The commissioners of all Municipalities and Municipal Corporations and Executive Officers of all Town Panchayats are instructed that the taxation rules and relevant guidelines should be strictly followed while taking up the general revision of property tax in all the Urban Local Bodies with effect from 01.04.2008.”

வழிகாட்டுதல் நெறிமுறையின் பிரகாரம் கீழ்க்கண்டவாறு வரி நிர்ணயிக்கப்பட வேண்டும்.

01.04.2008 பொது சீராய்வில் வழங்கப்பட்ட கட்டிட கழிவு	01.04.2022 பொது சீராய்வில் வழங்கப்பட வேண்டிய கட்டிட கழிவு
5 வருடம் வரை ... கழிவு இல்லை	5 வருடம் வரை கழிவு இல்லை
5 முதல் 15 வருடம் வரை ... 10% கழிவு	5 முதல் 15 வருடம் வரை ... 10% கழிவு
15 முதல் 25 வருடம் வரை ... 15% கழிவு	15 முதல் 25 வருடம் வரை ... 15% கழிவு
25 வருடத்திற்கு மேல் ... 20% கழிவு	25 வருடத்திற்கு மேல் ... 20% கழிவு

01.04.2008 பொது சீராய்வில் வழங்கப்பட்ட உச்ச வரம்பு	01.04.2022 பொது சீராய்வில் வழங்கப்பட்ட உச்ச வரம்பு
01.04.2007க்கு பின் வரி விதிக்கப்பட்ட கட்டிடங்கள் - வரி உயர்வு இல்லை	01.04.2021க்கு பின் வரி விதிக்கப்பட்ட கட்டிடங்கள் - வரி உயர்வு இல்லை
01.04.2006 முதல் 30.09.2007 முடிய 5%	01.04.2020 முதல் 30.09.2021 முடிய 5%
01.04.2005 முதல் 31.03.2006 முடிய ... 10%	01.04.2019 முதல் 31.03.2020 முடிய 10%
01.04.2004 முதல் 31.03.2005 முடிய 15%	01.04.2018 முதல் 31.03.2019 முடிய 15%
01.04.2003 முதல் 31.03.2004 முடிய 20%	01.04.2017 முதல் 31.03.2018 முடிய 20%

மதுரை மாநகராட்சி ஆணையாளர் அவர்கள் நாளிதழில் வெளியிட்ட சொத்துவரி திருத்த அறிவிக்கை மற்றும் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களால் பிறப்பிக்கப்பட்ட சுற்றறிக்கையில் கண்டுள்ள பிரகாரம் கட்டிட கழிவோ அல்லது கட்டிட உச்சவரம்போ விதித்து உத்தரவு பிறப்பிக்கவில்லை. ஆகவே, 01.04.2022 முதல் விதிக்கப்பட்ட வரியான ரூ.1,26,564/- லிருந்து 5% உயர்வு செய்து ரூ.1,32,892/- என நிர்ணயித்து உத்தரவு பிறப்பிக்கும்படி இம்முறை மன்ற நடுவர் அவர்களை பணிவுடன் கேட்டுக் கொள்கிறேன்”.

7. மதுரை மாநகராட்சி, மண்டலம் 2-ன் உதவி வருவாய் அலுவலர் 05.08.2025 அன்று இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் நடைபெற்ற விசாரணையில் நேரடியாக ஆஜராகி கீழ்க்கண்டவாறு தனது வாக்குமூலத்தை பதிவு செய்துள்ளார்

“மனுதாரர்களது சொத்துவரி வரிவிதிப்பு கட்டிடம் 2020ம் ஆண்டில் கட்டி முடிக்கப்பட்ட பின் சொத்துவரி மதிப்பீடு செய்து 01.04.2020ல் 2020-2021 முதலாம் அரையாண்டு முதல் கீழ்க்குறிப்பிட்ட விவரத்தின் அளவீட்டின் அடிப்படையில் வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்டது.

தரை தளம்	2150 சதுரடி
முதல் தளம்	2150 சதுரடி
இரண்டாம் தளம்	2150 சதுரடி
மூன்றாம் தளம்	2150 சதுரடி

சொத்துவரி ஒரு அரையாண்டிற்கு ரூ.1,26,564/- என நிர்ணயிக்கப்பட்டது.

அரசாணை எண் 53 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (MAIV) துறை நாள் 30.03.2022-ன்படி 01.04.2022 முதல் சொத்துவரி உயர்வு பின்வருமாறு மாற்றியமைக்கப்பட்டது.

அ. குடியிருப்பு சொத்துக்கள்

பரப்பளவு (சதுரடியில்)	GCC Core city வரி உயர்வு காரணி	GCC added areas and other municipal Corporations வரி உயர்வு காரணி
< = 600	1.50	1.25
601 – 1200	1.75	1.50
1201 – 1800	2.00	1.75
> = 1800	2.50	2.00

ஆ. குடியிருப்பு அல்லாத சொத்துக்கள்

இனம் விவரம்	GCC Core city வரி உயர்வு காரணி	GCC added areas and other municipal Corporations வரி உயர்வு காரணி
தொழிற்சாலை	2	1.75
வணிகம்	2.5	2
சிறப்பு இனங்கள்		
(உணவகம் / கல்யாண மண்டபம் / மருத்துவமனை / திரையரங்கம் / சென்னை மாநகரம் மட்டும்)	வணிக அடிப்படையில் வரிவிதிப்பு செய்யப்படும்	வணிக அடிப்படையில் வணிக சொத்துகளுக்கு வரிவிதிப்பு செய்யப்படும்
தனியார் பள்ளிகள் / கல்லூரிகள் / சுயநிதிபடிப்பு / துறைகள் நிதி உதவி பெறும் கல்வி நிறுவனங்கள் உட்பட	2.00	1.75

சொத்துவரி வரிவிதிப்பு எண் 115/031/901099ன் சொத்தானது மதுரை மாநகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட அமைவிடத்தில் உள்ளதையும் / கட்டிட பயன்பாடு வணிக அடிப்படையில் உள்ளதை கருத்தில் கொண்டும் நடப்பில் இருந்த சொத்துவரி ஒரு அரையாண்டிற்கு ரூ.1,26,564/- என்றிருந்ததை ரூ.2,53,128/- ஆக வரி உயர்வு காரணி 2 என்ற அடிப்படையில் 01.04.2022 முதல் வரி உயர்வு செய்யப்பட்டது சரியான நடவடிக்கை ஆகும்.

சென்னை, நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் தமிழ்நாட்டில் உள்ள நகராட்சிகளுக்கும் / மாநகராட்சிகளுக்கும் மற்றும் மாநகராட்சிகளுக்கு பொறுப்பு வகிப்பவர் ஆவர் என்பது குறிப்பிடத்தக்கது. நகராட்சிகளிலும் மற்றும் மாநகராட்சிகளிலும் சொத்துவரி விதிப்பு முறைகள் குறித்து விபரம் தெரிவிப்பது அவரது கடமையாக உள்ள நிலையில், அவ்விவரம் சுற்றறிக்கையாக வெளியிடுவது அவரது கடமையாகும். அவ்வாறு உள்ள நிலையில் நகராட்சிகளில் சொத்துவரி நிர்ணயிப்பது தொடர்பான சுற்றறிக்கை ந.க. எண் 40032/2012/R1 நாள் 01.04.2022 நகராட்சிகளுக்காக வெளியிடப்பட்டது. அதே சமயம் தமிழ்நாட்டில் உள்ள மாநகராட்சிகள் யாவும் அரசாணை எண் 53 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (MAIV) துறை நாள் 30.03.2022ஐ பின்பற்றி 01.04.2022 முதல் சொத்துவரி உயர்வு செய்ய அறிவுறுத்தப்பட்டது.

மேற்குறிப்பிட்ட சுற்றறிக்கை நகராட்சிகளுக்கானது நகராட்சிகள் சொத்துவரி நிர்ணயிக்க வரி உயர்வு உச்ச வரம்பு மற்றும் கட்டிடத்திற்கு கழிவுகள் அனுமதிப்பது குறித்து வெளியிடப்பட்ட நிபந்தனைகள் முற்றிலும் நகராட்சிகளுக்கானது. இந்த உத்தரவு மாநகராட்சிகளுக்கு பொருந்தாது. மனுதாரர்களது 08.11.2023 தேதிய புகார் மனு இதன் காரணமாக நிராகரிக்கப்பட்டது. மேற்படி அரசாணையில் குறிப்பிடப்பட்ட சொத்துவரி உயர்வு காரணி அடிப்படையில் மேல்முறையீட்டு மனுதாரர்களது சொத்துவரி நிர்ணயிக்கப்பட்டது. மனுவில் குறிப்பிடப்பட்ட அட்டவணையில் குறிப்பிடப்பட்டவைகள் அனைத்தும் நகராட்சி வரி விதிப்புகளுக்கு உரியது ஆகும். மாநகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட சொத்துவரி வரிவிதிப்புகளுக்கு பொருந்தாது. மேல்முறையீட்டு மனுதாரர்களின் வரிவிதிப்பு கட்டிடம் மதுரை மாநகராட்சி எல்லைக்குட்பட்டுள்ளதால், அரசாணை எண் 53 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (MAIV) துறை நாள் 30.03.2022ன் சொத்துவரி வரி உயர்வு காரணி அடிப்படையில் சொத்துவரி நிர்ணயிக்கப்பட்டது சரியானதாகும். மனுதாரர்களின் கோரிக்கை சட்ட விதிமுறைகளுக்கு எதிரானது. தற்போது நடைமுறையில் உள்ள அரசாணைக்கு எதிரானது ஆகும். சொத்துவரி பொதுச்சீராய்வின் போது மேல்முறையீட்டு மனுதாரர்கள் சொத்துவரி உயர்வால் இடர்வறுவதாக / கருதினால் தமிழ்நாடு நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள் சட்டம் 1998 மற்றும் விதிகள் 2023 பிரிவு 100ன்படியும் மதுரை மாநகராட்சியில் இயங்கும் தலைவர், வரி மேல்முறையீட்டு குழுவில் முறையீட்டு உரிய தீர்வு காண வழி வகை உள்ளது. ஆனால் மேற்படி மனுதாரர்கள் சொத்துவரி உயர்வுக்கு தீர்வு காண மதுரை மாநகராட்சியில் மேற்படி வாய்ப்புகள் இருந்தும் பயன்படுத்தாமல் தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தில் மேல்முறையீடு செய்துள்ளார் என்பது தெளிவாகிறது என இம்முறை மன்ற நடுவர் அவர்களுக்கு பணிவுடன் தெரிவித்துக் கொள்கிறேன்”.

8. முறையீட்டு மனுதாரர்களின் புகார் மனு, வாக்குமூலம், மதுரை மாநகராட்சி, மண்டலம் 2-ல் உதவி ஆணையரின் அறிக்கை மற்றும் உதவி வருவாய் அலுவலரின் வாக்குமூலம் ஆகியவை இம்முறைமன்ற நடுவத்தால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்கண்ட விவரங்கள் கண்டறியப்பட்டன.

மதுரை மாநகராட்சி, மண்டலம் 2, வார்டு எண் 31, அழகர் கோவில் ரோடு, கதவு எண் 62, வரிவிதிப்பு எண் 115/031/901099 கட்டிடத்திற்கு 01.10.2020 முதல் அரைவருட வரியாக ரூ.1,26,564/- என விதிக்கப்பட்டு நிலுவையில்லாமல் செலுத்தப்பட்டுவந்த நிலையில் 01.04.2022 பொதுச் சீராய்வில் 100% உயர்வு செய்து ரூ.1,26,564/- லிருந்து ரூ.2,53,128/- என வரி விதித்திருப்பதை ஆட்சேபித்து மனுதாரர்கள் 08.11.2023-ல் மதுரை மாநகராட்சி ஆணையர் மற்றும் உதவி ஆணையர் மண்டலம் 2 ஆகியோருக்கு ஆட்சேபணை மனு சமர்ப்பித்து அதன் மீது நடவடிக்கை எடுக்கவில்லை என்பதும் மதுரை மாநகராட்சி ஆணையர் நாளிதழில் வெளியிடப்பட்ட சொத்துவரி திருத்த அறிவிக்கை மற்றும் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் சென்னைஅவர்களால் பிறப்பிக்கப்பட்ட சுற்றறிக்கை ஆகியவற்றினை சொத்து வரி பொது சீராய்வில் கடைபிடிக்கவில்லை என்பதும், பொது சீராய்வில் விதிக்கப்பட்ட வரி விதிப்பை மறு பரிசீலனை செய்து ஏற்கனவே 01.04.2022 முதல் விதிக்கப்பட்ட வரியான ரூ.1,26,564/- லிருந்து 5% உயர்வு செய்து ரூ.1,32,892/- என நிர்ணயம் செய்யுமாறு மனுதாரர்கள் கோரியுள்ளது, மனுதாரர்களின் மனு மற்றும் வாக்குமூலம் ஆகியவற்றின் மூலம் அறிய முடிகிறது.

மனுதாரர்களது கட்டிடம் 2020ம் ஆண்டில் கட்டி முடிக்கப்பட்ட பின் சொத்துவரி மதிப்பீடு செய்து 01.04.2020ல் 2020-2021 முதலாம் அரையாண்டு முதல் அளவீட்டின் அடிப்படையில் சொத்துவரி ஒரு அரையாண்டிற்கு ரூ.1,26,564/- என நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது என்பதும் அரசாணை எண் 53, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (MAIV) துறை, நாள் 30.03.2022-ன்படி, 01.04.2022 முதல் சொத்துவரி உயர்வு மாற்றியமைக்கப்பட்டது என்பதும், சொத்துவரி வரிவிதிப்பு எண் 115/031/901099ன் சொத்தானது மதுரை மாநகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட அமைவிடத்தில் உள்ளதையும் / கட்டிட பயன்பாடு வணிக அடிப்படையில்

உள்ளதை கருத்தில் கொண்டும் நடப்பில் இருந்த சொத்துவரி ஒரு அரையாண்டிற்கு ரூ.1,26,564/- என்றிருந்ததை ரூ.2,53,128/- ஆக வரி உயர்வு காரணி 2 என்ற அடிப்படையில் 01.04.2022 முதல் வரி உயர்வு செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதும் மதுரை மாநகராட்சி, மண்டலம் 2-ல் உதவி ஆணையரின் அறிக்கை மற்றும் உதவி வருவாய் அலுவலரின் வாக்குமூலம் ஆகியவற்றின் மூலம் அறிய முடிகிறது.

9. இந்நேர்வில், அரசின் கொள்கை முடிவின் அடிப்படையில் வெளியிடப்பட்டுள்ள அரசாணை (நிலை) எண் 53 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (MA.IV) துறை, நாள் 30.03.2022-ன்படி மனுதாரர்களின் சொத்திற்கு சொத்து வரி விதிக்கப்பட்டுள்ளது என்று அறிய முடிவதால், மனுதாரர்களின் மனு மீது மேல் நடவடிக்கை எடுக்க அவசியம் எழவில்லை என்று இம்முறை மன்ற நடுவம் முடிவு செய்து, அவ்வாறே இம்முறைமன்றம் ஆணையிடுகிறது.

2025-ஆம் ஆண்டு செப்டம்பர் திங்கள் 11-ஆம் நாள் என்னால் கையொப்பமிடப்பட்டு அலுவலக முத்திரையுடன் இவ்வாணை வெளியிடப்படுகிறது.

(ஒப்பம்)

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்.

பெறுநர்

- 1) திரு. G. பிரபாகரன் மற்றும்
திரு G. கார்த்திகேயன்,
9 சுப்பிரமணியபுரம், 3-வது தெரு,
விசாலபாகம், மதுரை - 11
- 2) ஆணையர்,
மதுரை மாநகராட்சி,
தல்லாகுளம், மதுரை.
- 3) உதவி ஆணையர்,
மண்டலம் 2 (வடக்கு),
மதுரை மாநகராட்சி,
பந்தயத்திடல் சாலை,
மதுரை 625 007.
- 4) நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர்,
நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரகம்,
எண் 75 சாந்தோம் நெஞ்சாலை
இராஜா அண்ணாமலைபுரம்,
சென்னை 600 0028.
- 5) இணை இயக்குநர் /
ஒருங்கிணைப்பாளர் (Nodal Officer),
நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரகம்,
எண் 75 சாந்தோம் நெஞ்சாலை,
இராஜா அண்ணாமலைபுரம்,
சென்னை 600 0028.

நகல்:

மாண்புமிகு முறைமன்ற நடுவரின் தனிச்செயலர்,

இ.கோ / உதிரி.

//ஆணைப்படி / அனுப்பப்படுகிறது //



செயலாளர். 12/9/25
1/10