



தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவம்

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

தொலைபேசி 044-22201337

மின்னஞ்சல் முகவரி : ombudsmanlocal@tn.gov.in

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

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவம்

ஆணை எண். 183/ந/2024

நாள் 11.03.2025

திரு. கே. ரங்கராஜ்,

மறைமலைநகர், செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

- முறையீட்டு மனுதாரர்

நகராட்சி ஆணையர்,

மறைமலைநகர் நகராட்சி, செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

- எதிர்மனுதாரர்

செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலைநகர், வள்ளல் அதியமான் தெரு, இணைவு -1, எம்ஐஐ 371 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. கே. ரங்கராஜ் என்பவரின் 04.10.2024 நாளிட்ட புகார் மனு இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் 07.10.2024 அன்று பெறப்பட்டு, 183/ந/2024 என எண்ணிடப்பட்ட முறையீட்டு மனுவாக பதிவு செய்யப்பட்டது. மனுதாரரின் முறையீட்டு மனு பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்காணும் ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

ஆணை

செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலைநகர், வள்ளல் அதியமான் தெரு, இணைவு -1, எம்ஐஐ 371 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. கே. ரங்கராஜ் என்பவர் தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்திற்கு அனுப்பியுள்ள புகார் மனுவில் கீழ்க்கண்ட புகார்களை தெரிவித்துள்ளார்:

“தமிழக அரசு அரசாணை எண்.52, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள் 30.03.2022-ல் தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டம், 1920-ல் வழங்கப்பட்ட அதிகாரங்களின்படி பிரிவு 81 ஏ-ன் கீழ் தமிழ்நாட்டில் உள்ள அனைத்து மாநகராட்சிகள், நகராட்சிகள் மற்றும் நகர பஞ்சாயத்துகளில் 01.04.2022 முதல் குடியிருப்பு கட்டிடங்களுக்கு தற்போதைய சொத்துவரியை 600 சதுர அடிக்குள் 25%, 601 முதல் 1200 சதுர அடிக்கு 50%, 1201 முதல் 1800 சதுர அடிக்கு 75% மற்றும் 1800 சதுர அடிக்கு மேல் 100% என உயர்த்தி நிர்ணயித்து ஆணையிட்டது. இந்த ஆணைகள் தமிழ்நாடு அரசிதழிலும் (Extraordinary - எண்.194, நாள் 30.03.2022) வெளியிடப்பட்டது. இது தொடர்பாக நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.40032/2012/ஆர்1, நாள் 01.04.2022-ல் சொத்துவரி சீராய்வு 01.04.2022 முதல் மேற்கொள்ளும்போது கடைபிடிக்கப்பட வேண்டிய வழிமுறைகள் தெளிவாக விளக்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்காணும் அரசாணைகளுக்கிணங்க மறைமலைநகர் நகராட்சி 11.04.2022-ல் ந.க.எண்.745/2022/அ1 அறிவிக்கையில் பத்திரிகை செய்தி வெளியிட்டது. 23.05.2022 அன்றைய அவசரக் கூட்டத்திலும் இதற்கான தீர்மானம் நிறைவேற்றியது.

01.04.2022 முதல் சொத்துவரி பொது சீராய்விற்கென குடியிருப்புகளுக்கு ஏற்கனவே உள்ள சொத்துவரியில் கட்டிடத்தின் பயன்பாட்டு பரப்பளவிற்கேற்ப (Carpet Area) அரசாணையில் அனுமதித்துள்ளவாறு 25, 50, 75 மற்றும் 100 விழுக்காடு மட்டுமே சொத்துவரியை உயர்த்தி சொத்தின் உரிமையாளர்களுக்கு கேட்பு அறிவிப்பு வழங்க வேண்டும். இதற்காகத்தான் சொத்துவரி சுயமதிப்பீட்டு படிவத்தை பொதுமக்களிடமிருந்து பெறவேண்டுமென நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையில் அறிவுரைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

1989-ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி வாரியம் மறைமலைநகரில் 75.08 சதுர மீட்டர் Plinth area உள்ளதும், பயன்பாட்டு பரப்பளவு (Carpet Area) 590 சதுர அடி மட்டுமே உள்ள எம்ஜிஐ 374, இணைவு-1ல் தயார்நிலை வீட்டை (Ready built house) ஒதுக்கீடு செய்தது. இதனை விரிவாக்கமேதும் செய்யவில்லை. தற்போது 80 வயதான நான் ஒரு மூத்த குடும்பமாக உள்ளேன்.

கடந்த 01.04.2022 முதல் மேலே பத்தி 1ல் குறிப்பிட்டுள்ள அரசாணையின்படி சொத்துவரி சீராய்வின்போது 590 சதுர அடி பயன்பாட்டுப் பரப்பளவே உள்ள எனது மேற்காணும் வீட்டிற்கு 25% சொத்துவரி உயர்வு செய்து, ரூ.891/- மட்டுமே சொத்துவரியாக நிர்ணயித்திருக்க வேண்டும். ஆனால், எனது வீட்டிற்கான சொத்துவரியை கணக்கிட, என்னிடம் சுயமதிப்பீட்டுப் படிவம் பெறாமலேயே வீட்டின் பரப்பளவை 1000 சதுர அடி என எந்தவித ஆதாரமும் இல்லாமல் தவறாக குறிப்பிட்டு, எனது வீட்டுக்கு சொத்துவரியை 50% உயர்த்தி ரூ.1,070/- என நிர்ணயம் செய்து, சொத்துவரி பொது சீராய்வுக்கு கேட்பு அறிவிப்பை மறைமலைநகர் நகராட்சி வழங்கியது. இந்த அறிவிப்பு 29.09.2022-ல் எனக்கு கிடைத்ததும் எனது 30.09.2022-ஆம் நாளிட்ட மனுவில் எனது வீட்டின் பயன்பாட்டு (Carpet Area) பரப்பளவை சரியாக கணக்கில் எடுத்துக் கொண்டு சொத்துவரியை 25% மட்டுமே உயர்த்தி நிர்ணயிக்க வேண்டுமென ஆணையர் அவர்களைக் கேட்டுக் கொண்டேன்.

ஆணையர் அவர்களின் 27.10.2022ம் நாளிட்ட சொத்துவரி வரிசுறைப்பு அழைப்புக் கடிதத்தின்படி நாள் 28.10.2022ம் நாளன்று வருவாய் உதவியாளர் நடத்திய கூட்டத்தில் கலந்து கொண்டு தேவையான விவரங்களை வழங்கி சொத்துவரியை 25% மட்டுமே அதிகரித்து நிர்ணயிக்க வேண்டுமென கேட்டுக் கொண்டேன். எனது கோரிக்கை முறையாக பரிசீலிக்கப்படாமல் ஆணையர் அவர்களின் நாளிடப்படாத செயல்முறை ந.க.எண்.002801 கடிதம் 29.12.2022 அன்று கிடைக்கப்பெற்றது. என் வீட்டிற்கு (ஏற்கனவே தவறான பயன்பாட்டு பரப்பளவான 1000 சதுர அடிக்கு விதிக்கப்பட்ட) சொத்துவரி தொகையினை ஊர்ஜிதம் செய்து உத்திரவிடப்படுகிறது என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இதில் நான் தெரிவித்த விவரங்கள் ஏதும் கருத்தில் கொள்ளாமல் ஆணையர் அவர்களின் ஆணை வழங்கப்பட்டுள்ளது குறிப்பிடத்தக்கதாகும்.

மேற்காணும் ஆணையர் அவர்களின் செயல்முறைகளை முறையாக பரிசீலிக்கும் வகையில் எனது 05.01.2023-ஆம் நாளிட்ட மேல்முறையீட்டு மனுவை தலைவர் அவர்கள், வரிவிதிப்பு மேல்முறையீட்டுக் குழு, மறைமலைநகர் நகராட்சி, மறைமலைநகர் அவர்களுக்கு சமர்ப்பித்தேன். எனது இந்த மேல்முறையீட்டு விண்ணப்பத்தின் மீது உரிய ஆணைகள் பிறப்பிக்கப்படவில்லை.

எனது மேல்முறையீட்டு விண்ணப்பம் நிலுவையில் இருக்கும் நிலையில் மறைமலைநகர் நகராட்சி எனது வீட்டிற்கான சொத்துவரியை செலுத்துமாறு 23.11.2022 மற்றும் 17.02.2024 நாளிட்ட கேட்பு அறிவிப்புகளையும் வழங்கியது. இதற்கும் நான் உரியவாறு பதில் அனுப்பியிருந்தேன். இன்றுவரை வரிவிதிப்புக்குமுனின் தலைவர் அவர்களுக்கு நான் அனுப்பிய மேல்முறையீட்டு பரிசீலிக்கப்பட்டு, எனது வீட்டின் சரியான பயன்பாட்டு (Carpet Area) பரப்பளவான 590 சதுர அடியை கணக்கில் எடுத்துக் கொண்டு சொத்துவரியை 25% மட்டுமே உயர்த்தி திருத்திய ஆணைகள் வழங்கப்படாமல் உள்ளது.

மேற்காணும் விவரங்களை கனிவுடன் பரிசீலித்து மாண்புமிகு தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவம் எனது கீழ்க்காணும் கோரிக்கைகள் மீது உரிய ஆணைகள் வழங்கிட வேண்டுமாறு பணிந்து வேண்டிக் கொள்கிறேன்.

(i) 01.04.2022 முதல் அரசாணையின்படி எனது வீட்டிற்கான சொத்துவரி பொது சீராய்வினை சரியான பயன்பாட்டு பரப்பளவான 590 சதுர அடி என கணக்கில் எடுத்துக் கொண்டு, 1000 சதுர அடி என சரியான ஆதாரமின்றி 50 விழுக்காடு உயர்த்தி ரூ.1071/- என நிர்ணயித்ததை ரத்து செய்து, 31.03.2021 அன்று உள்ள சொத்துவரியில் (ரூ.713/-) 25 விழுக்காடு மட்டுமே உயர்த்தி ரூ.891/- என சொத்துவரி நிர்ணயித்திட மறைமலைநகர் நகராட்சி நிர்வாகத்திற்கு ஆணைகள் வழங்கிட பணிவுடன் வேண்டுகிறேன்.

(ii) எனது வீட்டிற்கான சொத்துவரியை ரூ.891/- என சரியாக நிர்ணயித்த பின் அதனை மாண்புமிகு மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றம் W.P.No.18534 of 2022 batch of petitions (including W.P.No.31982 of 2022 filed by the Chairman, Maraimalai Nagar Kudiiruppor Pothunala Sangangalin Koottamaippu)ல் வழங்கிய ஆணைகளின்படி 2022-2023 நிதியாண்டின் இரண்டாவது அரையாண்டு முதல் மட்டுமே (அக்டோபர் முதல் தேதி முதல்) என்னிடம் வசூலிக்க ஆணைகள் வழங்கிட பணிவுடன் வேண்டுகிறேன். எனது மேல்முறையீட்டு மனு நிலுவையில் உள்ளதால், என்னிடமிருந்து 01.10.2022 முதல் சொத்துவரி வசூலிப்பதை நிறுத்தி வைத்திட இடைக்கால தடை வழங்கிட வேண்டுகிறேன். அல்லது பழைய சொத்துவரியான ரூ.713/-ஐ 2024-25 முதலாம் அரையாண்டு வரை சொத்துவரியை மாண்புமிகு தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்திடம் செலுத்த ஆணைகள் வழங்கிட கனிவுடன் வேண்டுகிறேன்.

நிர்வாக காரணங்களால் மட்டுமே நான் சொத்துவரியை இதுவரை செலுத்தாததால், எனது மேல்முறையீட்டு மனுவின் மீது இறுதி ஆணைகள் வழங்கியவுடன் முப்பது நாட்களுக்குள் நான் செலுத்தும் நிலுவை சொத்துவரிக்கு தமிழ்நாடு நகர்ப்புற உள்ளாட்சிகளுக்கான விதிகள், 2023ன் விதி 84ன்படி உரிய 5% தள்ளுபடியை வழங்கிடவும் ஆணையிட பணிந்து வேண்டுகிறேன்.

மேற்காணும் எனது கோரிக்கையினை கனிவுடன் பரிசீலித்து உரிய ஆணைகள் வழங்கிட பணிந்து வேண்டுகிறேன்” என தெரிவித்துள்ளார்.

2. மேற்கண்ட புகார் மனுவின் மீதான அறிக்கையை அனுப்புமாறு தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தின் 10.10.2024 நாளிட்ட அறிவிப்பு மூலம் செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரிடம் கோரப்பட்டது.

3. செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர், தனது 04.12.2024 நாளிட்ட அறிக்கையில் மனுதாரரின் குற்றச்சாட்டுகளுக்கு முறையே கீழ்க்கண்டவாறு விளக்கம் அளித்துள்ளார்.

“மறைமலைநகர் நகராட்சிக்குட்பட்ட வார்டு எண்.13, கதவு எண். MIG-371, இணைவு எண்.1, வள்ளல் அதியமான் தெரு, மறைமலைநகரில் வசித்து வரும் திரு.K. ரங்கநாஜு என்பவரின் சொத்துவரி விதிப்பு எண்.020/013/900233 ஆகும். அவரது குடியிருப்பு 1000 சதுரடி என மறைமலைநகர் நகராட்சி கணினியில் உள்ளது. ஆனால் அவரது குடியிருப்பினை நேரில் சென்று ஆய்வு மேற்கொண்டதில் 590 சதுரடி என தெரியவந்துள்ளது. எனவே 2022-23 முதல் அரையாண்டு முதல் திருத்தம் செய்து மனுதாரருக்கு சொத்து வரிக்கான கேட்பு அறிவிப்பு அனுப்பப்படும் என்ற விவரம் தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர் அவர்களுக்கு பணிந்து தெரிவிக்கப்படுகிறது” என தெரிவித்துள்ளார்.

4. மனுதாரர் திரு. கே. ரங்கநாஜு என்பவரும், மற்றும் எதிர்மனுதாரான செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரும், 04.02.2025 அன்று நடைபெற உள்ள விசாரணையில் ஆஜராகும்படி இம்முறைமன்ற நடுவத்தின் 28.01.2025 நாளிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

5. மனுதாரர் திரு. கே. ரங்கநாஜு என்பவர் 04.02.2025 அன்று தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தில் நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகி கீழ்க்கண்டவாறு தனது வாக்குமூலத்தை இம்முறை மன்ற நடுவத்தில் சமர்ப்பித்துள்ளார்:

“எனது புகார் தொடர்பாக எனது வீட்டிற்கான சொத்துவரியை குறைத்து நிர்ணயித்து, மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர் அவர்கள் 08.01.2025-ல் சொத்து வரிக்கான (வரி விதிப்பு எண்.020/013/900233 வரி விதிப்பு பழைய எண். 020/1871) கேட்பு அறிவிப்பு வழங்கியுள்ளார்.

இதனை ஏற்றுக்கொண்டு நடப்பு 2024-2025 இரண்டாவது அரையாண்டு வரை எனது வீட்டிற்கான சொத்துவரியை நிலுவையின்றி செலுத்தி விட்டேன்.

இதன் காரணமாக எனது மேற்காணும் புகார் தீர்வு காணப்பட்டதால், தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவம் இதனை ஏற்றுக்கொண்டு ஆணைகள் வழங்கிட பணிந்து இம்முறைமன்ற நடுவத்தை கேட்டுக்கொள்கிறேன்” என தெரிவித்துள்ளார்.

6) எதிர்மனுதாரான மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர் திரு. ஹெ. ரமேஷ் என்பவர் 04.02.2025 அன்று நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகி கீழ்க்கண்டவாறு தனது வாக்குமூலத்தை இம்முறை மன்ற நடுவத்தில் சமர்ப்பித்துள்ளார்:

“திரு.கே.ரங்கநாஜு என்பவர் மறைமலை நகர் நகராட்சிக்குட்பட்ட வார்டு எண்.13, வள்ளல் அதியமான் தெருவில் உள்ள தனது குடியிருப்புக்கு சொத்துவரி விதிப்பு புண்.020/013/900233ற்கு 2022-23 ஆம் ஆண்டு முதல் சொத்து வரி சீராய்வின் போது கட்டட பரப்பளவு 590 சதுரடிக்கு பதிலாக 1000 சதுரடி என கணினியில் தவறுதலாக அதிகமாக காண்பிக்கப்பட்டு சொத்து வரி ரூ.1070/- நிர்ணயம் செய்துள்ளதை திருத்தம் செய்ய கோரி தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தில் மேல்முறையீடு செய்ததை தொடர்ந்து, நடவடிக்கை மேற்கொள்ள கடிதம் மறைமலைநகர் நகராட்சிக்கு வரப்பெற்றது.

இதனை தொடர்ந்து மனுதாரரின் இடத்தினை நேரடி ஆய்வு செய்ததில் அளவீடு 590 சதுர அடி மட்டுமே உள்ளது என தெரியவந்தது. எனவே 1000 சதுரடி என தவறுதலாக உள்ளதை 590 சதுரடி என மாற்றி ரூ.804/- என சொத்து வரி அரையாண்டுக்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது. மேற்படி தொகைக்கான அறிவிப்பு மனுதாரருக்கு அனுப்பப்பட்டு, மனுதாரர் கடந்த 09.01.2025 அன்று நாளது தேதிவரை நிலுவையின்றி சொத்துவரி செலுத்தி உள்ளார். இதன் மூலம் மனுதாரரது கோரிக்கை நிறைவேற்றப்பட்டுள்ளது என்பதை பணிவுடன் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்” என தெரிவித்துள்ளார்.

6) மனுதாரரின் புகார் மனு, அவரது வாக்குமூலம் மற்றும் எதிர்மனுதாரரான மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரின் விளக்க அறிக்கை மற்றும் அவரது வாக்குமூலம் ஆகியவை தொடர்புடைய ஆவணங்களுடன் இம்முறைமன்ற நடுவத்தால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டது.

மறைமலைநகர் நகராட்சியால் மனுதாரர் திரு. கே. ரங்கராஜ் என்பவரின் வீட்டினை கள ஆய்வு செய்யப்பட்டு 1000 சதுரடி என தவறுதலாக உள்ளதை 590 சதுரடி என மாற்றி அரையாண்டிற்கான சொத்து வரி ரூ.804/- ஆக அரையாண்டுக்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதாக மனுதாரரின் வாக்குமூலம் வாயிலாகவும், மனுதாரர் இம்முறைமன்ற நடுவத்திற்கு அனுப்பி வைத்துள்ள 04.01.2025 நாளிட்ட கடிதத்தின் வாயிலாகவும் தெரிவித்து, புகார் மனுவிற்கு தீர்வு காணப்பட்டுவிட்டதை ஏற்று ஆணையிட கேட்டுக்கொண்டுள்ளார். மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரும் தனது அறிக்கை மற்றும் வாக்குமூலம் வாயிலாக மனுதாரரின் கோரிக்கை ஏற்கப்பட்டு, மனுதாரரின் இடத்தினை நேரடி ஆய்வு செய்து சரியான பயன்பாட்டு அளவான 590 சதுரடி என மாற்றி சொத்து வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதாக தனது வாக்குமூலம் மற்றும் அறிக்கையின் மூலம் தெரிவித்துள்ளார்.

இந்நேர்வில், மனுதாரர் திரு. கே. ரங்கராஜ் என்பவரின் புகார் மனுவிற்கு தீர்வு ஏற்பட்டுவிட்டதாக மனுதாரரும், மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரும் தெரிவித்துள்ளதை ஏற்று இந்நேர்வில் மேல் நடவடிக்கையினை இத்துடன் முடித்து வைக்கலாம் என இம்முறைமன்ற நடுவம் முடிவு செய்து, அவ்வாறே ஆணையிடுகிறது.

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

//ஒப்பம்//

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்

பெறுநர்

- 1) திரு. கே. ரங்கராஜ்,
எம்ஐஐ 371, இணைவு -1, வள்ளல்
அதியமான் தெரு,
மறைமலைநகர், செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.
- 2) நகராட்சி ஆணையர்,
மறைமலைநகர் நகராட்சி,
செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

- 3) நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர்,
நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரகம்,
எண்.75, சாந்தோம் நெடுஞ்சாலை,
ராஜா அண்ணாமலைபுரம்,
எம்.ஆர்.சி.நகர், சென்னை – 600 028.
- 4) ஒருங்கிணைப்பாளர் (Nodal Officer)
நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரகம்,
எண்.75, சாந்தோம் நெடுஞ்சாலை,
ராஜா அண்ணாமலைபுரம்,
எம்.ஆர்.சி.நகர், சென்னை – 600 028.

நகல்: மாண்புமிகு முறைமன்ற நடுவர் அவர்களின் தனிச் செயலர்
இ.கோ/உதிரி

// ஆணைப்படி / அனுப்பப்படுகிறது //



செ.க. சண்முகம்
செயலாளர்
471