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 (ஓ)**

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்.

ஆணை எண். 208/ந/2024

நாள். 04.08.2025

திருமதி. கா.கஸ்தூரி, சிவகங்கை
சிவகங்கை மாவட்டம். – முறையீட்டு மனுதாரர்

நகராட்சி ஆணையர்,சிவகங்கை நகராட்சி,
சிவகங்கை மாவட்டம். – எதிர்மனுதாரர்

சிவகங்கை மாவட்டம், T. புதூர், ஆக்ஸ்போர்டு ஸ்கூல் கிழக்கு, எண்.1595, என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திருமதி. கா.கஸ்தூரி, என்பவரது 23.10.2024 நாளிட்ட புகார் மனு இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் 24.10.2024 அன்று பெறப்பட்டு, 208/ந/2024 என எண்ணிடப்பட்ட முறையீட்டு மனுவாக பதிவு செய்யப்பட்டது. மனுதாரரின் முறையீட்டு மனு பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்காணும் ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

ஆணை

சிவகங்கை மாவட்டம், T. புதூர், ஆக்ஸ்போர்டு ஸ்கூல் கிழக்கு, எண்.1595, என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திருமதி. கா.கஸ்தூரி, என்பவரது 23.10.2024 நாளிட்ட புகார் மனுவில் கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவித்துள்ளார்:

“நான் சிவகங்கை மாவட்டம், சிவகங்கை நகராட்சிக்கு சொந்தமான மஜீத்ரோட்டில், மாவட்ட நூலகத்திற்கு எதிரில் அமைந்துள்ள ஏழு கடைகளில் கடை எண்.3ல் வாடகைக்கு எடுத்து 70% மாற்றுத்திறனாளியான எனது மகன் உதயணன், கம்யூட்டர் டைப்பிங் மற்றும் இண்டர்நெட் பணிகளை செய்து வருகிறார்.

எனக்கு 2006ல் கடை எண்.3, வரிவிதிப்பு எண்.2004180, வாடகை ரூ.660/– என நிர்ணயித்து, 2023–லிருந்து தற்போது எனக்கு வாடகை ரூ.3901/– என வாடகை விதிக்கப்பட்டுள்ளது. 2019 முதல் தற்போது வரை எனக்கு மட்டும் அதிகமாக வாடகை வசூல் செய்யப்படுகிறது. அனைத்து கடைகளும் ஒரே அளவுடையவை ஆனால் மற்ற கடைகளுக்கு என்னை விட மிகக் குறைவாகவே வாடகை வசூல் செய்யப்படுகிறது.
வாடகை வேறுபாடு பின்வருமாறு:

எனது கடைக்கு (கடை எண்.3) முறையாக செலுத்த வேண்டிய வாடகை மற்றும் வருடங்கள்					உயர்த்திய வாடகை			அருகில் உள்ள மற்ற ஆறு கடைகளின் வாடகை வருடவாரியாக (வரி தவிர்த்து) தகவல் அறியும் சட்டத்தின்படி பெறப்பட்டவை	
மூன்று வருடங்களுக்கு ஒரு முறை வாடகை உயர்வு	முறையான வாடகை + உயர்வு 15% + சேவை வரி			முறையாக உயர்த்த வேண்டிய மொத்த வாடகை	வருடம்	கூடுதல் வாடகை	உயர்த்திய காலம்		
	Rent	15%	Tax -						
2006–07,2007–08, 2008–09	660	0	0	660	2016–17	1765 (66%)	ஒரு வருடத்தில் உயர்த்தப்பட்டது	2018	920–788–820– 920–1329–1296
2009–10, 2010–11, 2011–12	660	99	0	759	2017–18	2950 (40%)	ஒரு வருடத்தில் உயர்த்தப்பட்டது	2019	1058–906–820 1058–1329–1296
2012–13, 2013–14, 2014–15	759	114	108	981	2019–20	3393 (15%)	2 வருடத்தில் உயர்த்தப்பட்டது	2020	1058–906–925 1058–1528–1490
2015–16, 2016–17, 2017–18	873	131	124	1128	2023–24	3901 (15%)	3 வருடத்தில் உயர்த்தப்பட்டது	2021	1058–906–1064–1058–1528–1490
2018–19,2019–20, 2020–21	1004	151	208	1363				2022	1058–1042–1064–1217–1528–1490
2021–22, 2022–23, 2023–24	1155	174	239	1568	மூன்று வருடங்களுக்கு ஒரு முறை 15% சதவீதம் மட்டுமே வாடகை உயர்த்தப்படும். மேற்குறிப்பிட்ட வருடங்களில் ஒவ்வொரு வருடமும் உயர்த்தப்பட்டுள்ளது.			2023	0000–0000–1217–1042–1064–1217
2024–25	1329	200	275	1804				2024 தற்போது	1058–1042–0000–0000–1757–1714

அருகில் உள்ள கடைகளின் வாடகை ஏற்றத்தாழ்வுகள் விவரம்:–

வ.எண்.	வாடகை விபரம்	கடை எண்.1	கடை எண்.2	கடை எண்.3	கடை எண்.4	கடை எண்.5	கடை எண்.6	கடை எண்.7
2024 தற்போது உள்ள வாடகை வித்தியாசங்கள்	வாடகை	1058	1042	3306	1042	1058	1064	1217
	உயர்வு	0	0	0	0	0	693	497
	வரி	190	188	595	188	190	316	309
மொத்த வாடகை		1248	1230	3901	1230	1248	2073	2023

மேலும் 9 மாதங்களுக்கு வாடகை இருமுறை வசூல் செய்யப்பட்டுள்ளது. விவரங்கள் பின்வருமாறு:-

இரசீது எண் மற்றும் தேதி	வருடம்	மாதம்	வாடகை + வரி	மொத்தம்
இரசீது எண்.0013350 12.11.2016	2016–17	Jul	1004 + 151	1155

இரசீது எண்.0026162 18.03.2017	2016–17	Aug	1004 + 151	1155
	2016–17	Sep	1004 + 151	1155
	2016–17	Oct	1004 + 151	1155
	2016–17	Nov	1004 + 151	1155
	2016–17	Dec	1004 + 151	1155
	2016–17	Jan	1004 + 151	1155
	2016–17	Feb	1004 + 151	1155
	2016–17	Mar	1004 + 151	1155
இரசீது எண்.0075130 இரசீது எண்.0075131 08.02.2019	2016–17	Jul	1496 + 269	1765
	2016–17	Aug	1496 + 269	1765
	2016–17	Sep	1496 + 269	1765
	2016–17	Oct	1496 + 269	1765
	2016–17	Nov	1496 + 269	1765
	2016–17	Dec	1496 + 269	1765
	2016–17	Jan	1496 + 269	1765
	2016–17	Feb	1496 + 269	1765
	2016–17	Mar	1496 + 269	1765

கொரோனா சமயத்திலிருந்து தற்போது வரை வருவாய் மிக மிக குறைவாக இருந்துவரும் நிலையிலும், எனது மகன் மிகவும் கஷ்டமான சூழ்நிலையில் கடன் பெற்று வாடகையை மொத்தமாக ரூ.2,10,898/– (ரூபாய் இரண்டு லட்சத்து பத்தாயிரத்து எண்ணூற்றி தொண்ணூற்றி எட்டு) செலுத்தியுள்ளார். கடன் சுமை காரணமாக மிகுந்த மனஉளைச்சலில் இருந்து வருகிறோம். தயவு கூர்ந்து எங்கள் நிலையை கருத்தில் கொண்டு, அருகில் உள்ள ஒரே அளவுடைய கடைகளின் வாடகையை ஒப்பிட்டு, நான் இதுவரை செலுத்திய வாடகையை சமன்செய்து மீதமுள்ள வாடகையை செலுத்த ஆணையிடுமாறு மிகவும் தாழ்மையுடன் கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

எனக்கு 74 வயது, பயணம் செய்ய இயலாததால் எனது மகன் மோ.உதயணன் இந்த விசாரணைக்கு ஆஜராக அனுமதி வழங்குமாறு தாழ்மையுடன் கேட்டுக்கொள்கிறேன்". என தெரிவித்துள்ளார்.

2. மனுதாரது புகார் குறித்து சிவகங்கை நகராட்சி ஆணையரிடம் இம்முறைமன்ற நடுவத்தின் 15.11.2024 அறிவிப்பு மூலம் அறிக்கை கோரப்பட்டது.

3. சிவகங்கை நகராட்சி ஆணையர் தனது 09.06.2025 நாளிட்ட கடிதம் ந.க.எண்.2970/2024/எப்1–ன், அறிக்கையில் கீழ்க்கண்ட விவரங்களை தெரிவித்துள்ளார்.

"தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்றக் கடிதத்துடன் இணைந்து வரப்பட்ட புகார் மனுவில் திருமதி. கா.கஸ்தூரி என்பவரின் கடை எண்.3க்கு மட்டும் வாடகை உயர்வு

செய்யப்பட்டதாகவும் மீதமுள்ள 6 கடைகளுக்கு வாடகை உயர்வு செய்யப்படாமல் பழைய வாடகையையே வசூலிக்கப்பட்டு வருவதாகவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

அதன்பேரில் மற்ற கடைகளுக்கும் ஒரே சீரான வாடகை உயர்வு செய்யப்பட்டு நகர்மன்ற தீர்மான எண்.427, நாள் 19.12.2024–ன்படி, வாடகை உயர்வு செய்யப்பட்டு அதற்கான கேட்பு அறிவிப்பு வழங்கப்பட்டது. இந்த கேட்பு அறிவிப்பில் கண்ட வாடகையினை உடன் செலுத்துவற்கு உரிய உத்தரவுகள் பிறப்பிக்க கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது. மேலும், வாடகையினை வசூல் செய்ய நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும் என்ற விவரம் பணிவுடன் தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது” என தெரிவித்துள்ளார்.

4) மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரரான சிவகங்கை நகராட்சி ஆணையர் ஆகியோர் 11.06.2025 ஆகியோர் அன்று நடைபெறும் விசாரணைக்கு ஆஜராகுமாறு தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தின் 04.06.2025 தேதியிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

5) மனுதாரர் திருமதி. கா.கஸ்தூரி என்பவரின் சார்பாக அவரது மகன் திரு. M.உதயணன், என்பவர் 11.06.2025 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையில் ஆஜராகி தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர் முன்னிலையில் தனது வாக்குமூலத்தை கீழ்க்கண்டவாறு அளித்துள்ளார்:-

“எனக்கு நகராட்சி மூலம் 2006ல் கடை எண்.3, வரிவிதிப்பு எண்.2004180, வாடகை ரூ.660/– என நிர்ணயித்து 2023 லிருந்து தற்போது வரை ரூ.3901/– என வாடகை விதிக்கப்பட்டுள்ளது.

ஒரே அளவுடைய அனைத்து கடைகளும் வாடகை விதிக்கப்பட்டதை கணக்கில் கொண்டு பார்த்தால், கடைகளுக்கு மிகக் குறைவாகவே வாடகை வசூல் செய்யப்படுகிறது. எங்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ள நகராட்சி கடைக்கும் மற்ற கடைகளுக்கும் வாடகை நிர்ணயிக்கப்பட்டதில் ஏற்றத்தாழ்வுகள் உள்ளன.

நகராட்சியால் 9 மாதங்களில் வாடகை இருமுறை உயர்த்தி வசூல் செய்யப்பட்டுள்ளது. 2016–17 ஜூலை முதல் வாடகைத் தொகை ரூ.1155/– (வாடகை 1004 + வரி – 151) என நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட நிலையில், மீண்டும் வாடகையினை உயர்த்தி ரூ.1765/– (வாடகை 1496 + வரி 269) என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

கொரோனா சமயத்திலிருந்து தற்போது வரை வருவாய் மிக மிக குறைவாக இருந்துவரும் நிலையிலும், மிகவும் கஷ்டமான சூழ்நிலையில் கடன் பெற்று வாடகை மொத்தமாக ரூ.2,10,898/– (ரூபாய் இரண்டு லட்சத்து பத்தாயிரத்து எண்ணூற்றி தொண்ணூற்றி எட்டு) செலுத்தியுள்ளோம்.

நகராட்சி மூலம் எங்களுக்கு மட்டுமே வாடகை உயர்த்தியுள்ளது. இதர குத்தகைத்தாரர்களுக்கு வாடகை உயர்த்தப்படவில்லை.

கடன் சுமை காரணமாக மிகுந்த மனஉளைச்சலில் இருந்து வருவதால், தயவு கூர்ந்து எங்களது நிலையை கருத்தில் கொண்டு, அருகில் உள்ள ஒரே அளவுடைய கடைகளின் வாடகையை ஒப்பிட்டு, இதுவரை செலுத்திய வாடகையை சமன்செய்து மீதமுள்ள வாடகையை செலுத்த ஆணையிடுமாறு இம்முறை மன்ற நடுவர் அவர்களை மிகவும் தாழ்மையுடன் கேட்டுக்கொள்கிறேன்”.

6) எதிர்மனுதாரராகிய சிவகங்கை நகராட்சி ஆணையர் சார்பில், நகராட்சியில் கணக்கராக பணிபுரியும் திரு.சொ.தியாகராஜன் என்பவர் 11.06.2025 அன்று நடைபெற்ற

விசாரணையில் ஆஜராகி தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர் முன்னிலையில் தனது வாக்குமூலத்தை கீழ்க்கண்டவாறு அளித்துள்ளார்:-

"மனுதாரர் திருமதி. G. கஸ்தூரி என்பவர் நகராட்சிக்கு சொந்தமான கடை எண்.3–ஐ 2005ஆம் ஆண்டிலிருந்து குத்தகைக்கு எடுத்து கடை நடத்தி வருகிறார்.

நகராட்சி வாடகை சட்டப்படி 9 ஆண்டுகளுக்கு ஒருமுறை வாடகை மறு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டியதன் அடிப்படையில் 2016 முதல் ரூ.1004/–லிருந்து ரூ.1496/– உயர்வு செய்து ரூ.2500/– ஆக நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது.

சிவகங்கை நகராட்சி மஜீத் ரோடு பகுதியில் உள்ள 1 முதல் 7 நகராட்சி கடைகளுக்கு மாத வாடகை அடிப்படையில் குத்தகைக்கு விடப்பட்டதில் அனைத்து கடை குத்தகைதாரர்களும் (கடை எண்.3ஐ தவிர்த்து) 2012ஆம் ஆண்டில் உயர்த்தப்பட்ட வாடகையை எதிர்த்து 2014–ஆம் வருடம் மாண்பமை சென்னை உயர்நீதி மன்ற மதுரை கிளையில் வழக்கு தொடர்ந்தார்கள். மேற்படி வழக்கு நிலுவையில் இருந்த காரணத்தால் மனுதாரரின் கடை எண்.3ஐ தவிர்த்து மற்ற ஆறு கடை குத்தகைதாரர்களுக்கும் வாடகை உயர்வு செய்ய இயலவில்லை.

மாண்பமை சென்னை உயர்நீதி மன்ற மதுரை கிளையில் வழக்கு தொடர்ந்து மற்ற ஆறு குத்தகைதாரர்களும் 2022 நவம்பர் மாதத்தில் தங்களது வழக்கினை வாபஸ் பெற்றதைத் தொடர்ந்து, மனுதாரர்க்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ள வாடகை தொகையினை மற்ற ஆறு கடைகளுக்கும் 2016 ஏப்ரல் முதல் முன்தேதியிட்டு வாடகை நிர்ணயம் செய்து வசூல் செய்ய நடவடிக்கை எடுக்கப்பட்டு வருகிறது எனவும், அதன் விவரம் கடிதம் மூலம் இத்துடன் இணைத்து சமர்ப்பித்துள்ளேன் எனவும் இம்முறை மன்ற நடுவர் முன்பு பணிவுடன் சமர்ப்பித்துக்கொள்கிறேன்".

7) மனுதாரரின் புகார் மனு, மனுவுடன் பெறப்பட்ட ஆவணங்கள், மனுதாரரின் சார்பில் ஆஜரான அவரது மகனின் வாக்குமூலம், எதிர்மனுதாரரான சிவகங்கை நகராட்சி ஆணையரின் அறிக்கை, சிவகங்கை நகராட்சி ஆணையர் சார்பாக விசாரணைக்கு ஆஜரான நகராட்சியின் கணக்கரின் வாக்குமூலம் மற்றும் தொடர்புடைய ஆவணங்கள் அனைத்தும் இம்முறைமன்ற நடுவத்தினால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்கண்ட விவரங்கள் கண்டறியப்பட்டன:-

சிவகங்கை நகராட்சி, மஜீத் ரோட்டில், மாவட்ட நூலகத்திற்கு எதிரில், சிவகங்கை நகராட்சிக்குச் சொந்தமான கடைகளில் கடை எண்.3–யை மனுதாரர் வாடகைக்கு எடுத்து அந்த கடையில் மாற்றுத் திறனாளியான தனது மகன் கம்ப்யூட்டர், ஜெராக்ஸ் மற்றும் இன்டர்நெட் பணிகளை செய்து வருகிறார் என்றும், மேற்படி கடைக்கு வரிவிதிப்பு எண்.2004180–ல் ரூ.660/– வாடகை நிர்ணம் செய்யப்பட்டு செலுத்தி வந்ததாகவும், தற்போது 2023 லிருந்து வாடகையை ரூ.3901/– என உயர்த்தி விதிக்கப்பட்டுள்ளது என்றும், 2019 முதல் தற்போது வரை தனக்கு மட்டும் அதிகமாக வாடகை வசூல் செய்யப்படுகிறது என்றும், அனைத்து கடைகளும் ஒரே அளவுடையவை என்றும், ஆனால் மற்ற கடைகளுக்கு மிகக்குறைவாகவே வாடகை வசூல் செய்யப்படுகிறது என்றும், கொரோனா சமயத்திலிருந்து தற்போது வரை வருவாய் மிக மிக குறைவாக இருந்து வரும் நிலையிலும், தனது மகன் மிகவும் கஷ்டமான சூழ்நிலையில் கடன் பெற்று மொத்தமாக ரூ.2,10,898/–(ரூபாய் இரண்டு இலட்சத்து பத்தாயிரத்து எண்ணூற்றி தொண்ணூற்றி எட்டு மட்டும்) வாடகை செலுத்தியுள்ளார் என்பதும், கடன் சுமை காரணமாக மிகுந்த மன உளைச்சலில் இருந்து வருவதாக கூறி, ஒரே அளவுள்ள கடைகளின் வாடகையை ஒப்பிட்டு, தான் இதுவரை செலுத்திய வாடகையை சமன் செய்து மீதமுள்ள வாடகையை செலுத்த ஆணையிடுமாறு கேட்டுக்கொண்டுள்ளார் என்பது மனுதாரரின் முறையீட்டு மனு மற்றும் வாக்கு மூலத்திலிருந்து அறிய முடிகிறது.

மாண்பமை சென்னை உயர்நீதிமன்ற மதுரை அமர்வில் வழக்கு தொடர்ந்த மற்ற ஆறு குத்தகைதாரர்களும் 2022 நவம்பர் மாதத்தில் தங்களது வழக்கினை வாபஸ் பெற்றதைத் தொடர்ந்து, நகரமன்ற தீர்மானத்தின்படி, அனைத்து கடைகளுக்கும் ஒரே சீரான வாடகை தொகையினை 2016 ஏப்ரல் முதல் முன் தேதியிட்டு நிர்ணயம் செய்து வசூல் செய்ய கேட்பு அனுப்பப்பட்டு வாடகையினை வசூல் செய்ய நடவடிக்கை எடுக்கப்படும் என்ற விவரம் நகராட்சி ஆணையரின் அறிக்கையிலிருந்து அறிய முடிகிறது.

இந்நேர்வில், சிவகங்கை நகராட்சி, மஜீத் ரோடு, மாவட்ட நூலகம் எதிரில் உள்ள சிவகங்கை நகராட்சிக்கு சொந்தமான அனைத்து கடைகளுக்கும் ஒரே சீரான வாடகையினை ஏப்ரல் 2016–முதல் நிர்ணயம் செய்து வசூல் செய்வதற்கான நடவடிக்கையினை சிவகங்கை நகராட்சியால் மேற்கொள்ளப்பட்டு வருவதாக சிவகங்கை நகராட்சி ஆணையர் சார்பாக அளிக்கப்பட்டுள்ள வாக்குமூலத்தில் உறுதியளிக்கபட்டுள்ள நிலையில், மனுதாரரின் கோரிக்கை ஏற்க வழியில்லை என்பதால் இவ்வழக்கினை இத்துடன் முடித்து வைக்கலாம் என முடிவு செய்து அவ்வாறே இம்முறைமன்ற நடுவம் ஆணையிடுகிறது. ஒரே சீரான வாடகையினை இந்த உத்தரவு கிடைத்த 2 மாதத்திற்குள் செயல்படுத்த அறிவுறுத்தப்படுகின்றது.

2025–ஆம் ஆண்டு, ஆகஸ்ட் திங்கள் 04–ம் நாள் என்னால் கையொப்பமிடப்பட்டு, அலுவலக முத்திரையுடன் இவ்வாணை வெளியிடப்படுகிறது.

//ஒப்பம்//

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்.

பெறுநர்

1) திருமதி. கா.கஸ்தூரி,
எண்.3, முனிசிபில் காம்ப்ளக்ஸ்,
மஜீத் ரோடு, மாவட்ட நூலக கட்டிடம் எதிரில், சிவகங்கை–630 561.

2) நகராட்சி ஆணையர்,
சிவகங்கை நகராட்சி, சிவகங்கை 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//

செயலாளர்.