



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. 229/ந/2024

நாள் 13.05.2025

1. Dr. அகஸ்டின் ராய் ரோசரியோ,
பட்டாபிராம், திருவள்ளூர் மாவட்டம்.
2. திருமதி தெரசா அகஸ்டின்
பட்டாபிராம், திருவள்ளூர் மாவட்டம்.

- முறையீட்டு மனுதாரர்கள்

நகராட்சி ஆணையர்,
திருநின்றவூர் நகராட்சி, திருவள்ளூர் மாவட்டம்.

- எதிர்மனுதாரர்கள்

திருவள்ளூர் மாவட்டம், பட்டாபிராம், சோழன் நகர், காமராஜர் தெரு, கதவு எண்.6 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் Dr. அகஸ்டின் ராய் ரோசரியோ மற்றும் திருமதி தெரசா அகஸ்டின் ஆகியோரின் 11.11.2024 நாளிட்ட புகார் மனு இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் 14.11.2024 அன்று பெறப்பட்டு, 229/ந/2024 என எண்ணிடப்பட்ட முறையீட்டு மனுவாக பதிவு செய்யப்பட்டது. மனுதாரரின் முறையீட்டு மனு பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்காணும் ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

ஆணை

திருவள்ளூர் மாவட்டம், பட்டாபிராம், சோழன் நகர், காமராஜர் தெரு, கதவு எண்.6 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் Dr. அகஸ்டின் ராய் ரோசரியோ மற்றும் திருமதி தெரசா அகஸ்டின் ஆகியோர் தங்களது 11.11.2024 நாளிட்ட புகார் மனுவில் கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவித்துள்ளனர்:

"Myself and my wife Smt. Teresa Augustine are Senior Citizens, and after having retired from Central Government Service, had purchased two 5 year old Flats, which was constructed in 2017 and Registered the Sale Deed in October 2022 (G-1) with UDS 350 Sq.ft. in Ground Floor & F-1 with 425 Sq.ft. UDS in First Floor), named Rasee Homes located in Plot No.21, Sivagami Nagar, Tiruninravur Pin:602024 (Ward No.12) with our Retirement benefits for

our daughters, from one Smt. R.Seethalakshmi, residing at No.14, 80th Street, Dr. Natesan Salai, Ashok Nagar, Chennai – 600 083.

It was only after we demanded the Property Tax Receipts in October'2022 after purchase of our above two Flats to apply for Name Change, we found that the Flat Builder / Seller – Smt. R.Seethalakshmi and her Husband – Shri P.K. Radhakrishnan had not paid the Vacant Land Tax (VLT) to Tiruninravur Municipality, since possession of the Vacant Land for 32 years from her purchase possession of vacant land from 1985 till completion of our Flats (Rasee Homes) in 2017. Also, she had failed to submit the Building Completion Report in 2017 to the Tiruninravur Municipality, (observed from the copy of Agreement executed by her in 2011 and cancelled in 2017 with her Builder Ms, Vishwa Foundation) and get the Assessment of the Property Tax assessed for all 6 Flats (including our 2 Flats) done by Tiruninravur Municipality from the period 2017 onwards till Sale of Two Flats (G-2&F-2) to Mr. David & Mrs. Sathya Sathya Nandakumar) in 2018 and further sale of Two Flats G-1 & F-1) to me and my wife Smt. Teresa Augustine in 2022.

Instead of paying VLT for the 2400 Sq.ft. Vacant Land from 1985 till completion of Flats construction in 2017 and Property Tax from 2017 till Sale of Flats to us, Smt. Seethalakshmi in connivance with the former Tiruninravur Municipality Officials, avoided getting the Original Assessment of Property Tax done in her name and instead got the Vacant Land Assessed for a latter period from 2016-23 by paying an amount of Rs.15840/- as VLT and Tiruninravur Municipality Receipt No.184/02/02/22-23/0006594 dated 09.12.2022.

Though we pointed out this mistake involving Revenue loss to the Government / Tiruninravur Municipality, the present RI/Revenue Officials instead of correcting the wrong Assessment of VLT collected from 2016 till March 2023 (instead of till 2017) forced us to apply and submit the Application Form for the Original Assessment for Property Tax in our Names, instead of the Original Flats Owner – Smt. Seethalakshmi and arbitrarily Assessed and calculated the Amount of Tax payable at New Rates effecting from April 2022, which works more than double at the Old Rates of Tax applicable till March '2022 though our Flats were completed in 2017 and Only Rates of Tax would be applicable and Tax calculated in the name of the Original Flats Owner – Smt. R. Seethalakshmi.

Also, during fresh Assessment, No other factors like Age of the Building, Non-availability of Basic Amenities like Tar Road, Metro-water or Individual Sewerage connection or Common SWD or availability of Street Lights or even Comparative Tax on Similar Houses / Flats in our Area was taken into account for fixing the Tax Rate instead the Area was categorized as 'A' and Tax Rates applied and calculated more than the Chennai City Corporation Rates of Tax, which goes against the Principles of Natural Justice. Also the Act of Assessment done by the RI amounts to Contempt of Court when I submitted that the matter was subjudice and was being heard by the Tiruvallur District Consumer Commission and is now being challenged in the State Consumer Commission along with unfair trade practice and deficiencies committed by the Flats Seller - Smt. R. Seethalakshmi.

Prayer :

Hence, I request your kind intervention as Ombudsman of Tamil Nadu Local Bodies to take necessary action and advise the Commissioner/ Tiruninravur Municipality, Pin:602 024, to calculate the VLT payable only till 2017 (instead of 2016-23) and also to carry out (Original Assessment of Property Tax in the Name of Smt. R. Seethalakshmi at Old Rates of Tax Applicable Till March'2022 (PRIOR TO APRIL'2022 REVISION), as she is the Original Owner of our Flats till Sale to us in October'2022 and we as buyers are requested as per Municipal Rules only to apply for Name Change of the Property Tax in our Names from purchase of our Flats during October'2022" என தெரிவித்துள்ளார்கள்.

2. மனுதாரரது புகார் குறித்து திருநின்றவூர் நகராட்சி ஆணையரிடம் இம்முறைமன்ற நடுவத்தின் 29.11.2024 நாளிட்ட அறிவிப்பு மூலம் விரிவான அறிக்கை கோரப்பட்டது.

3. திருநின்றவூர் நகராட்சி ஆணையர் தனது 17.12.2025 நாளிட்ட அறிக்கையில் கீழ்க்கண்ட விவரங்களை தெரிவித்துள்ளார்.

“திரு. அகஸ்டின் ராய் ரோசரியோ மற்றும் திருமதி தெரசா அகஸ்டின் அவர்களின் மனுவில் திருமதி. சீதாலட்சுமி என்பவருக்கு காலிமனை தவறாக கணக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளதாவும் பழைய கணக்கீடுபடி (Before Revision) முறையில் காலிமனை வரிவிதிப்பு செய்திட வேண்டும் எனவும், உரிய கட்டிடத்திற்கு முறையாக வரிவிதிப்பு செய்யப்படவில்லை எனவும் கடிதம் வரப்பெற்றது. அதன் அடிப்படையில் திருநின்றவூர் நகராட்சியின் சொத்துவரி சீராய்வு அறிக்கையின் 07.05.2024-ன்படி, மனுதாரர் திருநின்றவூர் நகராட்சியின் கடிதம் ந.க.எண். 1437/2024/அ1, நாள் 29.05.2024 மற்றும் கடித ந.க.எண். 1438/2024/அ1, நாள் 29.05.2024-ன் வாயிலாக விசாரணைக்கு அழைக்கப்பட்டது. இவ்விசாரணை விளக்கத்தினை ஏற்று மனுதாரருக்கு வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்ட விவரத்தினை திருநின்றவூர் நகராட்சியின் அறிவிப்பு கடிதங்கள் ந.க.எண். 1619/2024/அ1, நாள் 13.12.2024 மற்றும் ந.க.எண். 1438/2024/அ1, நாள் 10.06.2024-ன் வாயிலாக சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்து உடன் செலுத்திட அறிவிப்பு கடிதம் வைக்கப்பட்டது.

தற்போது உரிய கட்டிடத்திற்கு தனித்தனியாக கீழ்க்கண்டவாறு அரையாண்டு சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்து உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

வ. எண்.	வரிவிதிப்பாளர் பெயர் மற்றும் முகவரி	அளவீடு	அரையாண்டு வரித்தொகை/வரி விதிப்பு எண்.	ஆண்டு
1	திரு. அகஸ்டின் ராய் ரோசரியோ, பிளாட் எண்.21/ஜி1, சிவகாமி நகர், திருநின்றவூர்	520 சதுர அடி	ரூ.1030/- 184/012/900489	01.04.2023 முதல்
2	திருமதி. தெரசா அகஸ்டின், பிளாட் எண்.21/எப்1, சிவகாமி நகர், திருநின்றவூர்	690 சதுர அடி	ரூ.1069/- 184/012/900490	01.04.2023 முதல்

மேற்கண்டவாறு மனுதாரர். அவர்களால் விண்ணப்பிக்கப்பட்டதின் அடிப்படையில் தமிழ்நாடு குடிநீர் வழங்கல் துறை அரசாணை எண்.52, நாள் 30.03.2022 மற்றும் நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (த.தி.4) துறை மற்றும் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குனர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.40032/ஆர்/2022-ன் படியும், திருநின்றவூர் நகராட்சி நகர்மன்ற தீர்மானத்தை ஏற்று திருவள்ளூர் மாவட்ட அளவில் Gazette Notification அடிப்படையில் மனுதாரருக்கு வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது. எனவே, மனுதாரர் கோரும் பழைய மண்டல மதிப்பில் வரிவிதிப்பு செய்ய இயலாது என்பதை மனுதாரருக்கு பலமுறை தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இச்சொத்துவரி விதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்படுவது நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் UTIS அடிப்படையில் திருநின்றவூர் நகராட்சி மண்டல மதிப்பு அடிப்படையில் பதிவேற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன்படி வரிவிதிப்பானது நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு வருகிறது.

மேற்கண்ட கட்டிடத்தின் மனை அளவீட்டின்படி 13 அரை ஆண்டுகள் காலிமனை வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது (காலிமனை வரி எண்.184/012/900437) புதிய சொத்துவரி விதிப்பு மனு செய்யும் போது (அல்லது) புதிய வரி விதிப்பு செய்யும் வரையில் அவர்களின் காலிமனை வரி தொடர்ச்சியாக இருக்கின்றன. காலிமனை வரிவிதிப்பு மட்டும் சொத்துவரி சீராய்வுக்கு முன் உள்ள மதிப்பீடுகள் ஏற்றுக்கொள்ளப்படுகின்றன. ஆனால், சொத்துவரியில் நிர்ணயம் செய்யப்படும்போது தற்போது நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள மண்டல மதிப்பீட்டின்படி, சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்படுகிறது.

இந்நேரவில் உரிமையாளர் கட்டிடம் அடுக்குமாடி என்பதால் கட்டிடத்தின் முழுபயன்பாடு கட்டுமான நிறைவு நிலை மற்றும் அடுக்குமாடி விற்பனை நிலைகளை சார்ந்து புதிய சொத்துவரி விதிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது.

மனுதாரர் தன்னுடைய சொத்துவரிக்கு அவரின் வீட்டை சுற்றியிருப்பவர்களின் சொத்துவரிக்கும் வேறுபாடு உள்ளது எனவும் எனது சொத்துவரி அதிகமாக உள்ளது எனவும் கூறியுள்ளார். இதில் சுற்றி உள்ள குடியிருப்புகள் வெவ்வேறு நிலைகள், ஆண்டுகள் மற்றும் பரப்புகள் என நிலைகள் மாறுபடும் அதற்கு ஏற்றவாறு சொத்துவரியும் மாறுபடும் எனவே திருநின்றவூர் நகராட்சி அலுவலகத்தால் மனுதாரர் கட்டிடத்திற்கு முறையாக வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதை பணிவுடன் தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது என தெரிவித்துள்ளார்.

4) மனுதாரர்களும் மற்றும் எதிர்மனுதாரரான திருநின்றவூர் நகராட்சி ஆணையரும் 03.03.2025 அன்று இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் நடைபெறவுள்ள விசாரணைக்கு ஆஜராகுமாறு 24.02.2025 நாளிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

5) மனுதாரர்களான Dr. அகஸ்டின் ராய் ரோசரியோ மற்றும் திருமதி. தெரசா அகஸ்டின் ஆகியோர் 03.03.2025 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையில் இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் ஆஜராகி தங்களது வாக்குமூலத்தை கீழ்க்கண்டவாறு சமர்ப்பித்துள்ளனர்.

"Myself and my wife Smt. Teresa Augustine, are Senior Citizens, had purchased two 5 year old Flats, which was constructed in the year 2017 and Registered the Sale Deed in October, 2022 named Rasee Homes located in Plot No.21, Sivagami Nagar, Tiruninravur, Thiruvallur District, after retirement from Central Government service.

It was only after we demanded the Property Tax Receipts in October 2022 after purchase of the above two Flats to apply for name change, we found that the Flat Builder/Seller had not paid the vacant land tax (VLT) from 1985 till completion of Flats in 2017. Also, she did not submit the building completion report in 2017 to the Tiruninravur Municipality resulting in wrong assessment/collection of Vacant Land Tax (VLT) from the year 2016-2023 instead of assessing VLT from 1985 till 2017 and property tax from 2017 till sales of flats in the name of Original flat owner, resulting in arbitrary assessment of Property Tax w.e.f. April 2022 at enhanced rates of tax.

Hence I request to advise the Commissioner, Tiruninravur Municipality to calculate the VLT payable only till 2017 (instead of from 2016-2023) and to carry out Original Assessment of Property Tax in the name of Original owner Tmt.R.Seethalakshmi till March 2022 (prior to April 2022 Revision).

I request the Hon'ble Ombudsman to help resolve the property tax dispute as stated above at the earliest " என தெரிவித்துள்ளார்.

6) எதிர்மனுதாரரான திருநின்றவூர் நகராட்சி ஆணையர் தனது 03.03.2025 நாளிட்ட கடிதத்தின் மூலம் 03.03.2025 அன்று நடைபெறவுள்ள விசாரணைக்கு திருநின்றவூர் நகராட்சி மேலாளர் திரு. கு. சந்துரு மற்றும் வருவாய் ஆய்வர் திரு. எஸ். ஜீவரத்தினம் ஆகியோரை விசாரணைக்கு அனுமதிக்குமாறு கேட்டுக்கொண்டுள்ளதை தொடர்ந்து 03.03.2025 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையில் திருநின்றவூர் நகராட்சி ஆணையர் சார்பாக திருநின்றவூர் நகராட்சி மேலாளர் மற்றும் வருவாய் ஆய்வர் ஆகிய இருவரும் கலந்து கொண்டு தங்களது வாக்குமூலத்தை இம்முறைமன்ற நடுவர் முன்னிலையில் சமர்ப்பித்துள்ளனர்.

“புகாரில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள இடத்திற்கு திருமதி. R.சீதாலட்சுமி என்பவருக்கு காலிமனை வரி விதிக்கப்பட்டு அவரால் வரி செலுத்தப்பட்டுள்ளது. 2022-ஆம் ஆண்டு மனுதாரர்கள் சொத்து வரி விதிக்கும் பொருட்டு மனு அளித்ததின் அடிப்படையில் 2016-லிருந்து 2023 வரை சொத்துவரி விதித்து கட்டிட உரிமையாளர்களான திரு. அகஸ்டின் ராய் ரோசரியோ மற்றும் திருமதி. தெரசா அகஸ்டின் ஆகியோருக்கு அறிவிப்பு வழங்கப்பட்டுள்ளது.

ஆனால் மனுதாரர்கள் தாங்கள் 2022-லிருந்து தான் அக்கட்டிடத்தில் குடியேறி உள்ளதால், தங்களுக்கு 2022-ஆம் ஆண்டு முதல் தான் சொத்து வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும் என தெரிவித்துள்ளனர். பழைய கட்டிட உரிமையாளரிடம் நிலுவை வரியினை பெறுவதற்கு நகராட்சி விதிகளில் வழிவகையில்லை. சொத்துவரி உரிமையாளர்களிடமிருந்துதான் பெற இயலும், மேலும் மேற்கண்ட சொத்துக்களை வாங்கும்போது அரசாங்கத்திற்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய வரியினங்கள் அனைத்தும் செலுத்தப்பட்டு இருக்கின்றனவா என்பதை மனுதாரர்கள் கவனித்து வாங்கி இருக்க வேண்டுமேயன்றி, சொத்துவரி விதிக்கப்பட்ட பின்னர் நகராட்சி பழைய உரிமையாளரிடமிருந்து வரி வசூலிக்க வேண்டும் என்று கோர இயலாது.

நிலுவையினங்களை கட்டிட உரிமையாளரிடம் வசூலிக்கத்தான் வழிவகை உள்ளது என்பதால் 2016-லிருந்து 2023 வரை திரு. அகஸ்டின் ராய் ரோசரியோ மற்றும்

திருமதி. தெரசா அகஸ்டின் ஆகியோருக்கு நகராட்சி சொத்து வரி விதித்தது சரியானது ஆகும்.

மேற்கண்ட விவரங்களை இம்முறைமன்ற நடுவத்தின் முன் பணிவுடன் தெரிவித்துக்கொள்கிறோம்" என தெரிவித்துள்ளார்.

7) மனுதாரர்களின் புகார் மனு, வாக்குமூலம், திருநின்றவூர் நகராட்சி ஆணையரின் அறிக்கை மற்றும் திருநின்றவூர் நகராட்சி ஆணையர் சார்பில் ஆஜரான திருநின்றவூர் நகராட்சி மேலாளர் மற்றும் வருவாய் ஆய்வர் ஆகியோரின் வாக்குமூலம் மற்றும் தொடர்புடைய ஆவணங்கள் அனைத்தும் இம்முறைமன்ற நடுவத்தினால் மிகக் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்கண்ட விவரங்கள் கண்டறியப்பட்டன:-

இந்நேரத்தில், Section 97 of The Tamil Nadu Urban Local Bodies Act, 1998 - இல் கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

"97. Power to assess escaped assessment.— Notwithstanding anything to the contrary contained in this Act or the rules made thereunder, if for any reason any person liable to pay any of the taxes or fees leviable under this Chapter has escaped assessment in any half-year or year or has been assessed in any half-year or year at a rate lower than the rate at which he is assessable, or in the case of property tax has not been duly assessed in any half-year or year consequent on the building or land concerned having escaped proper assessment, the Commissioner may, at any time within six years from the date on which such person should have been assessed, serve on such person a notice assessing him to the tax or fee due and demanding payment thereof within fifteen days from the date of such service and the provisions of this Act and the rules made thereunder shall, so far as may be, apply as if the assessment was made in the half-year or year to which the tax or fee relates".

மனுதாரர்கள் தங்களது மனுவில் குறிப்பிட்டுள்ள இடத்திற்கான வரிவிதிப்பு Section 97 of The Tamil Nadu Urban Local Bodies Act, 1998 - ன் படி விதிக்கப்பட்டுள்ளது என்ற விவரம் தெரியவருகிறது.

எனினும், மேற்கண்ட வரிவிதிப்பிற்கான மதிப்பீடு மற்றும் வரிவிகிதங்கள் அரசாணை எண். 52, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 30.03.2022-ன்படி அரசுக்கு நிதியிழப்பு ஏதுமின்றி விதிக்கப்பட்டுள்ளதா என்றும், மண்டல மதிப்பீட்டின்படி சரியாக நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதா என்பதை ஆய்வு செய்து, ஆய்வறிக்கையினை விரைந்து இம்முறைமன்ற நடுவத்திற்கு தெரிவிக்குமாறு செங்கல்பட்டு நகராட்சி மண்டல இயக்குநரை அறிவுறுத்தலாம் என இம்முறை மன்ற நடுவம் முடிவு செய்து, அவ்வாறே ஆணையிடுகிறது.

2025-ஆம் ஆண்டு, மே திங்கள் 13-ம் நாள் என்னால் கையொப்பமிடப்பட்டு, அலுவலக முத்திரையுடன் இவ்வாணை வெளியிடப்படுகிறது.

//ஒப்பம்//

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்.

பெறுநர்

- 1) Dr. அகஸ்தின் ராய் ரோசரியோ
மற்றும் திருமதி தெரசா அகஸ்தின்,
கதவு எண்.6, காமராஜர் தெரு,
சோழன் நகர், பட்டாபிராம், திருவள்ளூர் மாவட்டம்.
- 2) நகராட்சி ஆணையர்,
திருநின்றவூர் நகராட்சி, திருவள்ளூர் மாவட்டம்.
- 3) மண்டல நகராட்சி இயக்குனர்,
நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரகம், செங்கல்பட்டு
- 4) நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர்,
நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரகம், எண்.75, சாந்தோம் நெடுஞ்சாலை,
ராஜா அண்ணாமலைபுரம், எம்.ஆர்.சி.நகர், சென்னை - 600 028.
- 5) 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 13/5/25

7/2