



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 (இ)

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்

ஆணை எண். 231/ந/2025, நாள் 14.11.2025

D. சாம்பாளியல்,

குளச்சல், கன்னியாகுமரி மாவட்டம்.

- முறையீட்டு மனுதாரர்

நகராட்சி ஆணையாளர்,

குளச்சல் நகராட்சி, கன்னியாகுமரி மாவட்டம்.

- எதிர்மனுதாரர்

கன்னியாகுமரி மாவட்டம், குளச்சல் அஞ்சல், பவுண்டரி ரோடு, எண்.1-275/34 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. D. சாம்பாளியல் என்பவரின் 27.06.2025 நாளிட்ட புகார் மனு இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் 30.06.2025 அன்று பெறப்பட்டு, 231/ந/2025 என எண்ணிடப்பட்ட முறையீட்டு மனுவாக பதிவு செய்யப்பட்டது. மனுதாரரின் முறையீட்டு மனு பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்காணும் ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

ஆணை

கன்னியாகுமரி மாவட்டம், குளச்சல் அஞ்சல், பவுண்டரி ரோடு, எண்.1-275/34 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. D. சாம்பாளியல் என்பவரது 27.06.2025 நாளிட்ட புகார் மனுவில் கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவித்துள்ளார்:

“நான் குளச்சல் நகராட்சிக்குட்பட்ட 2-ஆம் வார்டு 1-275/34 எண் வீட்டில் வசித்து வருகிறேன். மேற்படி வீடு B.A.No.89/2021 எண் படி நகராட்சி அனுமதியுடன் கட்டப்பட்டதாகும். மட்டுமின்றி குளச்சல் நகராட்சி - Property Tax கணக்கிடுதலில் மேற்படி வீடு Zone 'C' பகுதியில் வருவது குறிப்பிடத்தக்கது. மேலும் Zone C பகுதியில் உள்ள வீடுகளுக்கு ஓராண்டிற்கு buiding location value + base rate value சேர்த்து ஒரு சதுர அடிக்கு ரூ.0.87/-, மட்டுமே அரசால் நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. இக்கணக்கீட்டின்படி எனது வீட்டிற்கு ஓராண்டிற்கு ரூ.1777/- மட்டுமே வசூலிக்கப்படவேண்டும். ஆனால், குளச்சல் நகராட்சியே ஆறு மாதங்களுக்கு ரூ.5271/- வசூலிக்கிறது. எனவே, இந்த அநியாய வரிவிதித்தல் சம்மந்தமாக, குளச்சல் நகராட்சி ஆணையருக்கு பலமுறை மனு கொடுத்தும், இந்நாள் வரையிலும், எவ்வித நடவடிக்கைகளும் மேற்கொண்டதாக தெரியவில்லை. இதனால் நான் மிகுந்த மன உளைச்சலுடன் பலவித இன்னல்களுக்கு உள்ளாகியுள்ளேன். எனவே, தாங்கள் தயவு கூர்ந்து மேற்படி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள அநியாய வரியினை குறைவு செய்து, நியாயமான வரி வசூலிக்க ஆவன செய்யும்படி வேண்டுகிறேன்.” எனத் தெரிவித்துள்ளார்.

2) மனுதாரரின் புகார் மனு மீதான விரிவான அறிக்கை அனுப்புமாறு இம்முறைமன்ற நடுவத்தின் 04.07.2025 நாளிட்ட அறிவிப்பின் மூலம் குளச்சல் நகராட்சி ஆணையரிடம் கோரப்பட்டது.

3) குளச்சல் நகராட்சி ஆணையரின் கடிதம் ந.க.எண்.எண்.2444/2025/அ1, நாள் 16.09.2025-ன் மூலம் தனது அறிக்கையினை கீழ்க்கண்டவாறு இம்முறைமன்ற நடுவத்திற்கு சமர்ப்பித்துள்ளார்.

“மனுதாரர் பல்வேறு நாட்களில் தொடர்ந்து தங்களது வீட்டிற்கு வரி குறைப்பு வேண்டி மனு அளித்துள்ளார். குளச்சல் நகராட்சி பதிலறிக்கை நாள் 04.12.2024, 17.12.2024, 19.12.2024, 03.01.2025, 27.02.2025 மற்றும் 13.03.2025 முதல்வரின் முகவரியில் அளித்த புகார் மனு நாள் 18.02.2025-ல் மனுதாரருக்கு பல்வேறு தேதிகளில் பதில் அனுப்பப்பட்டுள்ளது எனினும் தொடர்ந்து வரி குறைப்பு செய்ய வேண்டி மனு அளித்து வருகிறார்.

2. மனுதாரரின் மனுவின் மீது நடவடிக்கை தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தின் 04.07.2025 நாளிட்ட அறிவிப்பில் கேட்டு கொள்ளப்பட்டதற்கிணங்க 16.09.2025 நேரடி கள ஆய்வு செய்யப்பட்டதில் பின்வரும் விவரங்கள் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

(1) தனியார் கட்டிட அனுமதி வாங்கிய அளவு

தரை தளம்	=	1005.79 சதுர அடி
முதல் தளம்	=	457.79 சதுர அடி
மொத்தம்	=	1462.58 சதுர அடி

(2) கட்டிடத்திற்கு வரி விதிக்கப்பட்டது 2023-24 (2023 செப்டம்பர் முதல்) கட்டிடம் வரிவிதிக்கப்பட்டுள்ள அளவு 2023 சதுர அடி.

(3) 16.09.2025 அன்று கள ஆய்வு செய்யப்பட்டதில் கட்டிட அளவு பின்வருமாறு

தரை தளம்	=	29x42=1218 சதுர அடி
முதல் தளம்	=	38x26=1026 சதுர அடி
மொத்தம்	=	2244 சதுர அடி

(4) ஏற்கனவே விதிக்கப்பட்டுள்ள வரி விதிப்பு செய்யப்பட்டது 2023 சதுர அடி. உண்மையான கள ஆய்வில் உள்ள அளவு 2244 சதுர அடி.

3. மனுதாரர் தெரிவித்துள்ள கட்டிடம் குடியிருப்பு கட்டிடமானது குளச்சல் நகராட்சி வார்டு எண்.2, பவுண்டரி ரோடு, கதவு எண்.1-275/34, சொத்துவரி விதிப்பு எண்.148/002/900579 கொண்ட குடியிருப்பு கட்டிடத்தில் குடியிருந்து வருகிறார். மேற்காணும் கட்டிடமானது Zone Cல் அமைந்து தரைத்தளம் மற்றும் முதல் தளத்தில் ஆர்.சி.சி. குடியிருப்பு கட்டிடமாக பயன்பாட்டில் இருந்து வரும் நிலையில், இந்நகராட்சியால் மேற்காணும் கட்டிடத்திற்கு 2023 சதுர அடிக்கு மட்டுமே சொத்துவரி முறையாக நிர்ணயம் செய்து வழங்கப்பட்டுள்ளது.

4. மனுதாரர் புகார் கடிதத்தில் மண்டல மதிப்பினை மட்டுமே எடுத்துக் கொண்டு தனது வீட்டின் சதுர அடிக்கு கணக்கீடு செய்து ஆறுமாத சொத்துவரி ரூ.1771/- என புகார் மனு வழங்கியுள்ளார். இந்நகராட்சியில், தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்பு விதிகள் 2023ன் படி, கட்டிடத்தின் தன்மை, பயன்பாட்டின் அடிப்படையில், ஆண்டு வரி மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து ஆறுமாத சொத்துவரித் தொகை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. கணக்கீட்டுத் தாளின் படி, மேற்காணும் கட்டிடத்திற்கு ஆறு மாத சொத்துவரி ரூ.4407/- மட்டுமே உள்ளது. ஆனால் மனுதாரர் ஆறுமாத சொத்துவரி ரூ.5271/- என நிர்ணயம் செய்து வழங்கியுள்ளதாக உண்மைக்கு மாறாக புகார் மனு வழங்கியுள்ளார். மேலும் மேற்காணும் விவரத்தினை மனுதாரருக்கு பலமுறை தெரிவித்தும், கணக்கீட்டு விவரத்தினை ஏற்றுக் கொள்ளாமல், தொடர்ந்து மனு வழங்கி வருகிறார்.

எனவே மேற்காணும் கட்டிடத்திற்கு இந்நகராட்சியால் நிர்ணயம் செய்து வழங்கியுள்ள சொத்துவரித் தொகையானது 2244 Sq.ft. பதிலாக 2023 Sq.ft. குறைவாகவே உள்ளது என்பதை பணிவுடன் தெரிவித்து கொள்கிறேன்.” எனத் தெரிவித்துள்ளார்.

4) இந்நிலையில் மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரரான குளச்சல் நகராட்சி ஆணையர் ஆகியோரை 29.09.2025 அன்று தூத்துக்குடி அரசு விருந்தினர் மாளிகையில் நடைபெறவுள்ள நேரடி விசாரணைக்கு ஆஜராகும்படி இம்முறைமன்ற நடுவத்தின் 11.09.2025 நாளிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

5) மனுதாரர் திரு. D. சாம்பாணியல் என்பவர் 29.09.2025 அன்று தூத்துக்குடி அரசு விருந்தினர் மாளிகையில் நடைபெற்ற விசாரணையில் இம்முறைமன்ற நடுவர் முன்பு நேரடியாக ஆஜராகி தனது வாக்குமூலத்தை கீழ்க்கண்டவாறு பதிவு செய்துள்ளார்.

“நான் குளச்சல் நகராட்சிக்குட்பட்ட வார்டு எண்.2, கதவு எண்.1-275/34-ல் வசித்து வருகின்றேன். எனது வீட்டின் அளவு 2023 சதுர அடியாகும். இதற்கு ரூ.5,007/- வரி நிர்ணயம் செய்யப்படவேண்டும். அதற்கு பதிலாக வட்டியுடன் செலுத்த வரி கேட்பு வழங்கப்பட்டுள்ளது. இது தொடர்பாக குளச்சல் நகராட்சி ஆணையருக்கு பலமுறை மனுக்கள் கொடுத்தும் இதுநாள் வரை நடவடிக்கை எடுக்கப்படவில்லை.

எனவே, மாண்புமிகு தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர் அவர்கள் உரிய நடவடிக்கை மேற்கொண்டு எனக்கு நியாயமான முறையில் வரி நிர்ணயம் செய்திட ஆவன செய்யுமாறு பணிவுடன் கேட்டுக் கொள்கிறேன்.” எனத் தெரிவித்துள்ளார்.

6) எதிர்மனுதாரரான குளச்சல் நகராட்சி ஆணையர் 29.09.2025 அன்று தூத்துக்குடி அரசு விருந்தினர் மாளிகையில் நடைபெற்ற விசாரணையில் இம்முறைமன்ற நடுவர் முன்பு நேரடியாக ஆஜராகி தனது வாக்குமூலத்தை கீழ்க்கண்டவாறு பதிவு செய்துள்ளார்.

“மனுதாரர் திரு. D. சாம்பாணியல் என்பவருக்கு சொந்தமான குடியிருப்பு குளச்சல் நகராட்சிக்குட்பட்ட வார்டு எண்.2, கதவு எண்.1-275/34-ல் உள்ளது. மேற்படி குடியிருப்பு 1462.58 சதுர அடிக்கு மட்டுமே கட்டுவதற்கு பிளான் அப்ரூவல் பெறப்பட்டது. ஆனால் கட்டிடம் 2244 சதுர அடிக்கு கட்டப்பட்டுள்ளது. நகராட்சியால் மேற்படி கட்டிடத்தை அளவீடு செய்கையில் கட்டிட கழிவு போக 2023 சதுர அடிக்கு ரூ.4,407/- வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு வரி காலதாமதமாக கட்டுவதற்கு தண்டத் தொகையும் சேர்த்து ரூ.5,271/- கட்டுமாறு நகராட்சியால் கேட்பு அனுப்பப்பட்டது.

மனுதாரருக்கு சரியான கணக்கீட்டின் அடிப்படையில் வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது என்ற விவரத்தினை மாண்புமிகு முறைமன்ற நடுவர் அவர்களுக்கு பணிவுடன் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.” எனத் தெரிவித்துள்ளார்.

7) மனுதாரரின் புகார் மனு, வாக்குமூலம் மற்றும் எதிர்மனுதாரரான நகராட்சி ஆணையரின் அறிக்கை மற்றும் வாக்குமூலம் மற்றும் தொடர்புடைய இதர ஆவணங்கள் இம்முறைமன்ற நடுவத்தால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்கண்டவாறு ஆணை வழங்கப்படுகிறது.

2023 சதுர அடியாக உள்ள மனுதாரரின் குடியிருப்பிற்கு ரூ.5,007/- சொத்து வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு, வட்டியுடன் சொத்துவரி செலுத்த வரி கேட்பு வழங்கப்பட்டுள்ளது தொடர்பாக பலமுறை மனுக்கள் கொடுத்தும் குளச்சல் நகராட்சி ஆணையரால் நடவடிக்கை எடுக்கவில்லை என்ற விவரம் மனுதாரரின் புகார் மனு மற்றும் வாக்குமூலத்திலிருந்து அறியமுடிகிறது.

மனுதாரர் 1462.58 சதுர அடிக்கு மட்டுமே கட்டிடம் கட்டுவதற்கு அனுமதி பெற்றுள்ள நிலையில், 2244 சதுர அடிக்கு மனுதாரால் கட்டிடம் கட்டப்பட்டுள்ளதும், மனுதாரரின் கட்டிடத்தை கள ஆய்வு செய்ததில், கட்டிட கழிவு போக கட்டிடம் 2023 சதுர அடி உள்ளது கண்டறிப்பட்டு, சொத்து வரி ரூ.4,406/- நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட நிலையில், சொத்து வரி செலுத்தாததால் தண்டத் தொகையுடன் சொத்துவரி செலுத்த மனுதாரரை கேட்டுக்கொள்ளப்பட்டுள்ளதும், மனுதாரரின் கட்டிடம் அமைந்துள்ள பகுதி 'C' மண்டலமாக உள்ளதை கருத்திற் கொண்டே சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதும் எதிர்மனுதாரரான குளச்சல் நகராட்சி ஆணையரின் அறிக்கை மற்றும் வாக்குமூலத்திலிருந்து அறியமுடிகிறது.

இந்நேரவில் மனுதாரரின் குடியிருப்பு கள ஆய்வு செய்யப்பட்டதில் 2244 சதுர அடியாக இருந்ததால், கட்டிடத்திற்கான கட்டிட கழிவு போக 2023 சதுர அடி என கணக்கிட்டு, மனுதாரரின் கட்டிடம் 'C' மண்டலமாக கொண்டு, அதற்கான ஆண்டு மதிப்பு ரூ. 33380 என நிர்ணயம் செய்து, அரசு விதி முறைகளின்படி 12 சதவிகித சொத்து வரி ரூ.4006/-ம் Library cess ரூ.401/- சேர்த்து அரையாண்டிற்கான சொத்து வரி ரூ.4407/- என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டதற்கான கணக்கீட்டுப் படிவம் மனுதாரருக்கு வழங்கப்பட்டுள்ளதாலும், மனுதாரரின் மனுமீது உரிய நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டு பல்வேறு தேதிகளில் பதிலறிக்கை மனுதாரருக்கு வழங்கப்பட்டுள்ளதால், குளச்சல் நகராட்சி ஆணையரின் அறிக்கையினை ஏற்று புகார் மனு மீதான நடவடிக்கையினை இத்துடன் முடித்துவைக்கலாம் என இம்முறைமன்ற நடுவம் முடிவு செய்து, அவ்வாறே ஆணையிடுகிறது.

2025ஆம் ஆண்டு, நவம்பர் திங்கள் 14-ம் நாள் என்னால் கையொப்பமிடப்பட்டு, அலுவலக முத்திரையுடன் இவ்வாணை வெளியிடப்படுகிறது.

//ஒப்பம்//

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்.

பெறுநர்

1. திரு. D. சாம்பானியல்,
1-275/34, பவுண்டரி ரோடு,
குளச்சல் அஞ்சல்,
கன்னியாகுமரி மாவட்டம் - 629 251
2. நகராட்சி ஆணையர்,
குளச்சல் நகராட்சி,
கன்னியாகுமரி மாவட்டம்.
3. நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர்,
நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரகம்,
எண்.75, சாந்தோம் நெடுஞ்சாலை,
ராஜா அண்ணாமலைபுரம், எம்.ஆர்.சி.நகர்,
சென்னை - 600 028.
4. இணை இயக்குநர் /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
இகோ/உதிரி

// ஆணைப்படி / அனுப்பப்படுகிறது //

செ.ச. சுவாமிநாதன்
செயலாளர். 18/11/25

18/11

