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. 240/ந/2024

நாள்.12.08.2025

திரு. எம்.வில்சன் மற்றும் திருமதி. லதாவில்சன் மறைமலைநகர்.	–	முறையீட்டு மனுதாரர்கள்
நகராட்சி ஆணையர், மறைமலைநகர் நகராட்சி.	–	எதிர்மனுதாரர்

செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலைநகர், நகர மையம், எம்ஜஜி 1/14, எஃப்1, என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. எம்.வில்சன் மற்றும் திருமதி. லதாவில்சன் என்பவர்களது 11.11.2024 நாளிட்ட புகார் மனு இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் 12.11.2024 அன்று பெறப்பட்டு, 240/ந/2024 என எண்ணிடப்பட்ட முறையீட்டு மனுவாக பதிவு செய்யப்பட்டது. மனுதாரர்களின் முறையீட்டு மனு பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்காணும் ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

ஆணை

செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலைநகர், நகர மையம், எம்ஜஜி 1/14, எஃப்1, என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. எம்.வில்சன் மற்றும் திருமதி. லதாவில்சன் ஆகியோர் 11.11.2024 நாளிட்ட புகார் மனுவில் கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவித்துள்ளனர்:

"மறைமலைநகர் நகராட்சிக்குட்பட்ட வார்டு 8ல் நகர மையத்திலுள்ள எனது அடுக்குமாடி குடியிருப்பு எஃப்.1, 1/14, எம்ஜஜி–க்கு மறைமலைநகர் நகராட்சியால் கடந்த 2018–2019ம் நிதி ஆண்டின் முதல் அரையாண்டிலிருந்து (01.04.2018) ரூ.1,337/– என சொத்துவரி விதித்து ஆணையர் அவர்களால் சிறப்பு அறிவிப்பு 14.08.2018–ம் நாளிட்டு வழங்கப்பட்டது. இந்த சொத்துவரி விதித்தமைக்கான கணக்கீட்டுத் தாள் எனக்கு

வழங்கப்படாததால் எனது 20.08.2018ம் நாளிட்ட கடிதத்தில் எனது அடுக்குமாடி குடியிருப்பு 31.03.2018ம் நாளுக்கு முன்னதாக கட்டப்பட்டதால், மறைமலைநகர் நகர்மன்ற 24.03.2008ஆம் நாள் கூட்டத்தில் தீர்மானத்தவாறும் எனது குடியிருப்பு அமைந்துள்ள பகுதி C மண்டலமாக உள்ளதாலும், இப்பகுதிக்கான மண்டல மதிப்பு ரூ.1.00 மட்டுமே என்பதையும் தெரிவித்து இதன் அடிப்படையில் எனது அடுக்குமாடி குடியிருப்பிற்கான சொத்துவரியை ரூ.821/– என நிர்ணயம் செய்து திருத்திய கேட்பு அறிவிப்பை வழங்கிடுமாறு எனது 20.08.2008ம் நாளிட்ட கடிதத்தில் விண்ணப்பித்திருந்தேன். இது தொடர்பாக 24.01.2019 , 10.07.2019, 25.11.2019, 25.03.2020 மற்றும் 12.11.2020 ஆகிய நாட்களில் கடிதம் மூலம் ஆணையர் மற்றும் தனி அலுவலர் அவர்களை கேட்டுக்கொண்டிருந்தேன். ஆணையர் மற்றும் தனி அலுவலர் அவர்கள் சிறப்பு அறிவிப்பின்படி சொத்துவரியை செலுத்துமாறும், எனது கோரிக்கையை பரிசீலித்து சொத்து வரியை குறைத்து நிர்ணயிப்பதாகவும் வாய்மொழியாக தெரிவித்ததன் அடிப்படையில் நான் சொத்துவரியை செலுத்தினேன்.

இதற்கிடையில் தமிழக அரசு அரசாணை (எம்.எஸ்) எண்.150 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (எம்ஏ4) துறை, நாள் 19.11.2019ல் 01.04.2018 முதல் தமிழகம் முழுவதும் உள்ள உள்ளாட்சிகளில் சொத்துவரி பொது சீராய்வு செய்திட ஆணைகள் வழங்கியது. பின்னர் இந்த ஆணைகள் செயல்படுத்துவது நிறுத்தி வைக்கப்பட்டு, தமிழகத்தில் சொத்துவரி பொது சீராய்வு தொடர்பாக பரிந்துரை வழங்க ஒரு உயர்மட்டக் குழுவை அமைத்து, இதுவரை செலுத்திய சொத்து வரியில் பழைய சொத்துவரியைவிட கூடுதலாக செலுத்தியதை வரும் அரையாண்டுக்கான சொத்துவரியில் சரிசெய்திடவும் தமிழக அரசு ஆணைகள் வழங்கியது.

சொத்துவரியை திருத்தி நிர்ணயிப்பது தொடர்பான எனது கோரிக்கை நிலுவையாகவே இருந்ததால், நான் எனது 12.04.2022ம் நாளிட்ட கடிதத்தில் தலைவர் அவர்கள், வரிவிதிப்பு மேல்முறையீட்டுக் குழு, மறைமலைநகர் நகராட்சிக்கு விண்ணப்பித்து, எனது அடுக்குமாடி குடியிருப்பிற்கான சொத்து வரியை சரியாக நிர்ணயித்திடுமாறு கோரியிருந்தேன். எனது கோரிக்கை தீர்வு செய்யப்படாமல் நிலுவையாகவே உள்ளது.

தமிழக அரசு அரசாணை எண்.52, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 30.03.2022ல் தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டம், 1920ல் வழங்கப்பட்ட அதிகாரங்களின்படி பிரிவு 81ஏ–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 30.03.2022ல்) வெளியிடப்பட்டது. இது தொடர்பாக நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.40032/2012/ஆர்.1 நாள் 01.04.2022ல் சொத்துவரி சீராய்வு 01.04.2022 முதல் மேற்கொள்ளும்போது கடைபிடிக்கப்பட வேண்டிய வழிமுறைகள் தெளிவாக விளக்கப்பட்டுள்ளது.

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

மறைமலைநகர் நகராட்சியில் 2008ம் ஆண்டு சொத்துவரி பொது சீராய்வு மேற்கொள்ளப்பட்டபோது, 24.03.2008ம் நாளன்று நிறைவேற்றப்பட்ட தீர்மானத்தின்படி (பொருள் எண்.40) 01.04.2008 முதல் குடியிருப்பு அல்லாத தொழிற்சாலை பகுதிகளுக்கு A Zone என்று குறிப்பிட்டு சதுர அடிக்கு ரூ.3.75 என்றும், குடியிருப்புகளுக்கு B Zone என்று குறிப்பிட்டு சதுர அடிக்கு ரூ.1.50 என்றும், குடியிருப்புகளுக்கு C Zone என்று குறிப்பிட்டு சதுர அடிக்கு ரூ.1.00 என்றும், குடியிருப்புகளுக்கு D Zone என்று குறிப்பிட்டு சதுர அடிக்கு ரூ.0.50 காசுகள் என்றும், சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. சொத்துவரி கணக்கிட மண்டலங்களை கீழ்க்கண்ட அடிப்படையில் மட்டுமே பிரித்திட சட்டத்தில் அனுமதிக்கப்பட்டுள்ளது.

"A" Zone	Arterial Roads, bus route roads, commercial areas and infrastructure developments and basic amenities provided.
"B" Zone	Adjacent interior areas of Zone "A" and infrastructure developments and basic amenities provided
"C" Zone	All other areas (in case of an ULB is demarcated into three zones only) .
"D" Zone	Under developed areas and schemes

01.04.2008 முதல் சொத்துவரி பொது சீராய்வின்போது மறைமலைநகர் நகராட்சி மூன்றாம் நிலை நகராட்சியாக செயல்பட்டு வந்தது குறிப்பிடத் தக்கது. குடியிருப்பு அல்லாத தொழிற்சாலை பகுதிகளுக்கு மட்டுமே A Zone என்று குறிப்பிட்டு சதுர அடிக்கு ரூ.3.75 சொத்துவரி நிர்ணயிக்கப்பட்டது. B, C & D Zone குடியிருப்புகளுக்கு முறையே ரூ.1.50, ரூ.1.00 மற்றும் 50 காசுகள் என நிர்ணயிக்கப்பட்ட சொத்துவரியை பொதுமக்கள் ஏற்றுக் கொண்டனர். இதன் காரணமாக 01.04.2022 முதல் அரசாணைக்கிணங்க சொத்துவரி பொது சீராய்வின்போது இதனைத்தான் அடிப்படை சொத்துவரிக்கான மண்டல மதிப்பாக கணக்கிட வேண்டும். ஆனால் மறைமலைநகர் நகராட்சி இதனை பின்பற்றாமலும், D Zoneஐ நீக்கி மற்ற Zoneகளுக்கு அடிப்படை மண்டல மதிப்பை அதிகரித்தும் அரசின்/ இயக்குநரின் ஆணைகளுக்கு முரணாக செயல்பட்டுள்ளது.

1. வரிசை எண்.2ல் ஆலோசனைகள் மற்றும் ஆட்சேபனைகள் கோரி விளம்பரப்படுத்துதல் என்ற தலைப்பின் கீழ் பொதுமக்களிடம் ஆலோசனைகள் மற்றும் ஆட்சேபனைகள் பெறவேண்டுமென தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால் மறைமலைநகர் நகராட்சிக்கு பொதுநல சங்கங்களால் எழுத்து மூலம் அளிக்கப்பட்ட ஆட்சேபணைகள்

குறித்து இந்த சங்கங்களை நேரில் அழைத்து இவர்களின் கருத்துக்களைக் கேட்காமலேயே சொத்துவரி பொது சீராய்வு செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. வரிசை எண்.3ல் பிரதான பட்டியல் தயார் செய்யும் முறை என்ற தலைப்பில் இயக்குநர் அவர்கள் வழங்கியுள்ள ஆணைகளை கடைப்பிடிக்காமல் மறைமலைநகர் நகராட்சிக்குட்பட்ட கிராமப் பகுதிகளில் ஏற்கனவே இருந்த D Zoneஐ பொதுமக்களின் கருத்துக்கும் மாறாக நகரமன்ற தீர்மானத்தில் நீக்கம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

3. வரிசை எண்.7ல் பொதுமக்களுக்கு சொத்துவரி சுயமதிப்பீட்டு படிவம் வழங்குதல் என்ற தலைப்பில் வரிவிதிப்புதாரர்களிடம், சொத்துவரி / காலிமனை வரி சுய மதிப்பீட்டு படிவங்கள் பெறுவதற்கு கட்டடங்களின் பயன்பாட்டிற்கு ஏற்றவாறு அனைத்து வரிவிதிப்புதாரர்கள் மற்றும் காலிமனைகளின் உரிமையாளர்களுக்கும் நகராட்சி அலுவலர்கள் மூலமாக சொத்துவரி / காலிமனை வரி சுய மதிப்பீட்டு படிவம் வழங்க வேண்டுமெனவும், இந்த படிவங்களை வளைதளத்திலும் பதிவேற்றம் செய்யவும் அறிவுறுத்தப்பட்டுள்ளது. ஆனால் இதன்படி மறைமலைநகர் நகராட்சி நிர்வாகம் அனைத்து வரிவிதிப்புதாரர்களிடமும், சொத்துவரி / காலிமனை வரி சுய மதிப்பீட்டு படிவங்கள் பெறவில்லை. இப்படிவங்களை நகராட்சியின் வளைதளத்திலும் பதிவேற்றம் செய்யவில்லை.

01.04.2022 முதல் மேற்கொள்ளப்பட்ட சொத்துவரி பொதுசீராய்வின்போது ஏற்கனவே உள்ள மண்டலங்களை மாற்றக்கூடாதென அரசும், நகராட்சிகளின் இயக்குநர் அவர்களும் அறிவுறுத்தியுள்ளதற்கும் மாறாக மறைமலைநகர் நகராட்சி D Zoneஐ பொதுமக்களின் கருத்துக்கும் மாறாக நீக்கம் செய்துள்ளது. அத்துடன் ஏற்கனவே A Zone-ல் குடியிருப்புகளுக்கென ரூ.1.50 என நிர்ணயிக்கப்பட்ட சொத்துவரியை, சதுர அடிக்கு A' zone-ல் தொழிற்சாலைகளுக்கென நிர்ணயித்திருந்த அதிகபட்ச சொத்துவரியான ரூ.3.75ஐ A Zone-ல் உள்ள குடியிருப்புகளுக்கு என மாற்றி அமைத்துள்ளது அரசின்/இயக்குநரின் ஆணைகளுக்கு முரணானதாகும்.

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.

மேலும், தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சிகள் சட்டம், 1920ன் பிரிவு 310ன்படி எந்தவொரு நகர் மன்றத்தின் தீர்மானமும் அது அரசிதழில் வெளியிடப்பட்ட நாளிலிருந்து மூன்று மாதங்கள் கழித்தே அமல்படுத்தப்பட வேண்டும். ஆதலால் மேற்காணும் சொத்துவரி திருத்த ஆணைகள் 01.07.2022 முதல் மட்டுமே மறைமலைநகர் நகராட்சியால்

அமல்படுத்தப்பட வேண்டும். அதாவது சொத்துவரியைப் பொருத்த மட்டில் நிதியாண்டின் இரண்டாவது அரையாண்டு முதல் (அக்டோபர் முதல் தேதி முதல்) அமல்படுத்தப்பட வேண்டும். இதனை மாண்பமை மெட்ராஸ் உயர்நீதிமன்றமும் W.P.No.18534 of 2022 batch of petitions (including W.P.No.31982 of 2022 filed by the Chairman, Maraimalai Nagar Kudiruppor Pothunala Sangagalin Koottamaippu) உறுதி செய்துள்ளது.

01.04.2018 முதல் எனது குடியிருப்புக்கு அதிகமாக சொத்துவரி நிர்ணயித்ததை ஆட்சேபித்து நான் வழங்கிய விண்ணப்பம் நிலுவையாகவே இருந்த நிலையில், 01.04.2022 முதல் மேலே குறிப்பிட்டவாறு சொத்துவரி பொது சீராய்வின்போது முந்தைய எனது கோரிக்கை தீர்வு செய்யப்படாமல், எனது குடியிருப்புக்கு 50 சதவீதம் சொத்துவரியை உயர்த்தி 01.04.2022 முதல் அரையாண்டிலிருந்து ரூ.2,006 என சொத்துவரியை மறைமலைநகர் நகராட்சி மாற்றி அமைத்து கேட்பு அறிவிப்பு வழங்கியது. இதனை ஆட்சேபித்து நான் 15.02.2024ல் விண்ணப்பித்திருந்தேன். இது தொடர்பாக மறைமலைநகர் நகராட்சியின் நகர் மன்றத்தலைவர் மற்றும் ஆணையர் அவர்களையும், அலுவலகத்திலும் பலமுறை நேரில் தெரிவித்திருந்தும் இன்று வரை எனது கோரிக்கையின் மீது எவ்வித ஆணைகளும் வழங்காத நிலையே உள்ளது.

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

(i) 01.04.2018 முதல் எனது குடியிருப்பிற்கு சொத்துவரியை எனது குடியிருப்பின் பயன்பாட்டுப் பரப்பளவை (Carpet Area) 746 சதுர அடி என சரியாக கணக்கில் எடுத்துக் கொண்டு ரூ.821/–ஐ மட்டுமே சொத்துவரியாக நிர்ணயித்திட மறைமலைநகர் நகராட்சி நிர்வாகத்திற்கு ஆணைகள் வழங்கிட பணிவுடன் வேண்டுகிறேன்.

(ii) மேற்கண்டவாறு 01.04.2018 முதல் எனது குடியிருப்புக்கு சொத்துவரியை திருத்தி நிர்ணயித்த பிறகு 01.04.2022 முதல் மேலே குறிப்பிட்ட அரசாணையின்படி எனது வீட்டிற்கான சொத்துவரி பொது சீராய்வினை சரியான பயன்பாட்டு பரப்பளவான 746 சதுர அடி என கணக்கில் எடுத்துக் கொண்டு 50 விழுக்காடு மட்டுமே உயர்த்தி ரூ.1,232/– மட்டுமே சொத்துவரியாக 01.04.2022 முதல் நிர்ணயித்திட மறைமலைநகர் நகராட்சி நிர்வாகத்திற்கு ஆணைகள் வழங்கிட பணிவுடன் வேண்டுகிறேன். அத்துடன் நான் அதிகமாக இதுவரை செலுத்தியுள்ள சொத்துவரியையும் வரும் காலத்திற்கான சொத்துவரியில் சரிக்கட்டிக் கொள்ளவும் ஆணைகள் வழங்கிட பணிவுடன் கேட்டுக்கொள்கிறேன்'' என தெரிவித்துள்ளனர்.

2. மனுதாரது புகார் குறித்து மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரிடம் இம்முறைமன்ற நடுவத்தின் 11.12.2024 நாளிட்ட அறிவிப்பு மூலம் அறிக்கை கோரப்பட்டது.

3. மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர் தனது 09.06.2025 நாளிட்ட கடிதம் ந.க.எண்.4584/2024/அ–1ன் அறிக்கையில் கீழ்க்கண்ட விவரங்களை தெரிவித்துள்ளார்.

"மறைமலைநகர் நகராட்சி வார்டு எண்.8ல் MIG டவுன் சென்டர் தெருவில் உள்ள திரு.எம்.வில்சன் (ம) லதா வில்சன் என்பவருக்கு அடுக்குமாடி குடியிருப்புக்கு 01.04.2018 முதல் வரி விதிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது. வரி விதிப்பு எண்.020/008/900997 என்ற எண்ணின்படி கான்கீரிட் (RCC) Flat குடியிருப்பு வீட்டிற்கு 1085 சதுரடிக்கு வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு தமிழ்நாடு நகராட்சிகள் சட்ட விதிகளின்படி சிறப்பு அறிக்கை வழங்கப்பட்டது.

மேலும் மேற்படி அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள் MEADPANDUM OF JOINT DEVELOPMENT AGREEMENT ஒப்பந்த பத்திரத்தில் கண்டுள்ள 1085 சதுர அடிக்கு அப்பகுதிக்கான C மண்டலங்களின் அடிப்படையில் கட்டிடத்திற்கு சொத்துவரி ஒரு அரையாண்டிற்கு ரூ.1337/– என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளன.

மேற்படி வரிவிதிப்பிற்கான கேட்பு தொகை வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட 2018–2019 முதல் 2020–2021 வரை மனுதாரரால் சொத்துவரி செலுத்தப்பட்டு உள்ளது. ஆனால் மனுதாரர் 2021–2022ல் சொத்துவரி சீராய்வுக்கு பின்னர் காலம் கடந்து சொத்துவரி குறைக்க விண்ணப்பம் செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆனால் நகராட்சி சட்ட விதிகளின்படி சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்து அதற்கான சிறப்பு அறிக்கை வழங்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 30 தினங்களுக்குள் உரிய ஆவணங்களுடன் எழுத்து பூர்வமாக மேல்முறையீடு செய்ய வழிவகை உள்ளது. ஆனால் மனுதாரர் உரிய மேல்முறையீட்டு கால அவகாசத்திற்குள் மேல்முறையீடு செய்யாமல் காலம் தாழ்த்தி மனு செய்யப்பட்டு உள்ளதால் விதிகளின்படி ஏற்க இயலாது என்பதனை மறைமலைநகர் நகராட்சி கடிதம் எண்.4584/2024/அ1, நாள்.09.06.2025ன் மூலம் தெரிவிக்கப்பட்டதுடன் அடுக்குமாடி குடியிருப்பு வீட்டிற்கு (Flat க்கு) ஒப்பந்த பத்திரத்தின் அடிப்படையிலும், நகர்புற உள்ளாட்சி விதிகள் 2023–ன் 257, 258 (ம) 259ன் படியும் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும். அரசாணை எண்.53–ன்படியும், மேலும் செங்கல்பட்டு மாவட்ட அரசிதழ் எண்.16, நாள் 25.05.2022–ந் தேதிய அடிப்படையில் மனுதாரருக்கு சொத்துவரி விதிக்கப்பட்டது சரியே. எனவே மனுதாரர் நகராட்சிக்கு செலுத்த வேண்டிய சொத்துவரி நிலுவை தொகை ரூ.13236/– யை செலுத்தி நகராட்சியின் வளர்ச்சி பணிக்கு உதவிடுமாறு தெரிவிக்கப்பட்டது. மேலும் C மண்டலத்திற்கு சதுர அடியின் அடிப்படையில் Factor of indicator அடிப்படையில் விலைவாசி (ம) இடத்தின் மதிப்பு மூன்று மடங்கு அதிகரிக்கப்பட்டு உள்ளதாலும், மேலும் நகராட்சிக்கு போதிய நிதி ஆதாரம் இல்லாத காரணத்தினாலும், 15வது நிதி குழுவிடம் மானியம் பெற ஏதுவாகவும், நகராட்சியின் வளர்ச்சி, பொதுமக்களுக்கு செய்ய வேண்டிய அடிப்படை வசதிகள், நகராட்சி பணியாளர்களுக்கு ஊதியம் போன்ற கடன் சுமைகளை கருத்தில் கொண்டு விதிகளின் அடிப்படையில் வரி நிர்ணயம் செய்யப்படுகிறது.

14.02.2025–ந் தேதிய மாண்புமிகு உள்ளாட்சித்துறை அமைச்சர் அவர்களின் ஆய்வுக் கூட்டத்தில் மறைமலைநகர் நகராட்சி பகுதியில் சொத்துவரியின் மண்டலங்கள் மறுபடியும்,

பழைய மண்டலத்திற்கு கொண்டு வர வேண்டும் என பொதுமக்கள், சங்கங்கள் மூலம் கோரிக்கை வரப்பெற்றுள்ளதை நகரமன்ற தலைவர் அவர்களால் தெரிவிக்கப்பட்டது.

அதனை தொடர்ந்து தற்போது மறைமலைநகர் நகராட்சியில் சொத்துவரி தொடர்பாக உரிய மேல் நடவடிக்கை தொடரப்பட்டு, மண்டலங்கள் மாற்றி அமைக்க நகரமன்றத்தில் பொருள் வைத்து தீர்மானம் நிறைவேற்றி தொடர் நடவடிக்கையில் உள்ளது. எனவே, இத்தீர்மானத்தின் மீது ஆணைப் பெறப்பட்டால் அதில் மேல் நடவடிக்கை எடுக்க இயலும் என்பதனை இதன் மூலம் பணிவுடன் தெரிவிக்கப்படுகிறது.'' என தெரிவித்துள்ளார்.

4) மனுதாரர்கள் மற்றும் எதிர்மனுதாரரான மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர் ஆகியோர் 10.06.2025அன்று விசாரணைக்கு ஆஜராகுமாறு தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தின் 04.06.2025 தேதியிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

5) மனுதாரர் திரு. M.வில்சன் என்பவர் 10.06.2025 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையில் ஆஜராகி தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர் முன்னிலையில் கீழ்க்கண்டவாறு தனது வாக்குமூலத்தை அளித்துள்ளார். அதில்—

"எங்களது குடியிருப்பு மறைமலைநகர் நகராட்சியின் மையப்பகுதியில் அமைந்துள்ளது. எங்கள் பகுதி C மண்டலாக இருந்து வந்ததன் அடிப்படையில் எங்களது குடியிருப்பின் பயன்பாட்டுப் பரப்பளவு (Carpet Area) 746 சதுர அடி என்பதை கணக்கில் கொண்டு 01.04.2018 முதல் எங்களது குடியிருப்புக்கான சொத்துவரி ரூ.821/— நிர்ணயித்திருக்க வேண்டும்.

எங்களது அடுக்குமாடி குடியிருப்பு 31.03.2018—ஆம் நாளுக்கு முன்னதாக கட்டப்பட்டது. நகர்மன்ற (24.03.2008ஆம் நாள்) கூட்டத்தில் தீர்மானித்தவாறு எங்களது குடியிருப்பு C மண்டலத்தில் உள்ளதால், அதனடிப்படையில் எங்கள் குடியிருப்பிற்கான சொத்துவரியை ரூ.821/— என நிர்ணயம் செய்துதர நகராட்சியை கேட்டிருந்தோம்.

சொத்துவரி சீராய்வின்படி 01.04.2022 முதல் 50 சதவீதம் உயர்த்தி, எங்களது குடியிருப்புக்கான சொத்துவரி பயன்பாட்டு பரப்பளவான 746 சதுர அடியை கணக்கில் கொண்டு ரூ.1,232/— மட்டுமே நிர்ணயித்திருக்க வேண்டும். ஆனால் 01.04.2022 முதல் அரையாண்டிலிருந்து ரூ.2,006/— என சொத்துவரியை மாற்றி அமைத்து கேட்பு அறிவிப்பு வழங்கப்பட்டுள்ளது.

எனவே, அரசாணையின்படி 01.04.2022 முதல் குடியிருப்பு சொத்துவரி சரியான பயன்பாட்டு பரப்பளவான 746 சதுர அடி என கணக்கில் எடுத்துக் கொண்டு ரூ.821/— க்கு 50 சதவீதம் உயர்த்தி ரூ.1,232/— மட்டுமே சொத்துவரியாக 01.04.2022 முதல் நிர்ணயித்திட மறைமலைநகர் நகராட்சி நிர்வாகத்திற்கு ஆணைகள் வழங்கிடுமாறு பணிவுடன் கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

மேலும், எங்களது பகுதியினை C மண்டலத்திலிருந்து B மண்டலமாக மாற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளதை மீண்டும் C மண்டலமாக மாற்றம் செய்து தர வேண்டுமாய் கேட்டுக்கொள்கிறேன்.'' எனத்தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

6) எதிர்மனுதாரராகிய மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர் 10.06.2025 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையில் ஆஜராகி தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர் முன்னிலையில் கீழ்க்கண்டவாறு தனது வாக்குமூலத்தை அளித்துள்ளார். அதில்–

சொத்துவரி பொது சீராய்வின்போது மனுதாரரின் அடுக்குமாடி குடியிருப்பு மறைமலைநகர் நகராட்சியில் C மண்டலத்தில் உள்ள அடிப்படை மதிப்பின் அடிப்படையில் இவரது குடியிருப்புக்கான ஒப்பந்த பத்திரத்தில் (JOINT DEVELOPMENT AGREEMENT) கண்டுள்ளவாறு, மனுதாரரது குடியிருப்புக்கான சொத்துவரி 1085 சதுர அடிக்கு ஒரு அரையாண்டிற்கு ரூ.1,337/– என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு 2018–19 முதல் 2020–21 வரை மனுதாரரால் சொத்துவரி செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

மனுதாரரின் குடியிருப்பு ஆறு குடியிருப்புகள் அடங்கிய அடுக்குமாடி குடியிருப்பாகும். மனுதாரரைத் தவிர்த்து ஏனைய ஐந்து குடியிருப்புதாரர்களும் ஒப்பந்ததப்பத்திரத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள குடியிருப்பு அளவுகளின்படி சொத்துவரி செலுத்தி வருகின்றனர். அதன் அடிப்படையில் மனுதாரர்க்கும் ஒப்பந்தப்பத்திரத்தில் உள்ளவாறு குடியிருப்பின் அளவின் அடிப்படையில் சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

அரசாணை எண்.53–ன்படியும், செங்கல்பட்டு மாவட்ட அரசிதழ் எண்.16 நாள் 25.06.2022–ம் தேதிய அடிப்படையில் மனுதாரருக்கு சரியான சொத்துவரி விதிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேலும் 2022–23 சீராய்வின் போது மேற்படி பகுதி C மண்டலத்திலிருந்து B மண்டலமாக மாற்றப்பட்டுள்ளது. இருப்பினும் அரசாணையின்படி வரி உயர்வு செய்யப்பட்டுள்ளது என இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் பணிவோடு தெரிவிக்கப்படுகிறது.'' எனத் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

7) மனுதாரரின் புகார் மனு, மனுவுடன் இணைத்தனுப்பப்பட்ட ஆவணங்கள் மற்றும் மனுதாரரின் வாக்குமூலம், எதிர்மனுதாரரான மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரின் அறிக்கை மற்றும் அவரது வாக்குமூலம் மற்றும் தொடர்புடைய ஆவணங்கள் அனைத்தும் இம்முறைமன்ற நடுவத்தினால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்கண்ட விவரங்கள் கண்டறியப்பட்டன:-

மனுதாரர்கள் 01.04.2018 முதல் தங்களது குடியிருப்பின் பயன்பாட்டுப் பரப்பளவை (carpet area) 746 சதுர அடி என சரியாக கணக்கில் எடுத்துக் கொண்டு ரூ.821/–ஐ தங்களது குடியிருப்புக்கான சொத்துவரியாக 01.04.2018 முதல் நிர்ணயித்திடவும் அவ்வாறு நிர்ணயித்த பிறகு, 01.04.2022 முதல் அரசாணை (நிலை) எண்.150, நகராட்சி நிர்வாகம்

மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (நநி4) துறை, நாள் 19.11.2019–ல் தெரிவித்துள்ளவாறு தங்களது வீட்டிற்கான சொத்துவரி பொது சீராய்வினை சரியான பயன்பாட்டு பரப்பளவான 746 சதுர அடி என கணக்கில் எடுத்துக்கொண்டு 50 விழுக்காடு மட்டுமே உயர்த்தி ரூ.1232/–யை சொத்துவரியாக 01.04.2022 முதல் நிர்ணயித்திட மறைமலைநகர் நகராட்சி நிர்வாகத்திற்கு ஆணைகள் வழங்கிட வேண்டுவதுடன், தாங்கள் அதிகமாக இதுவரை செலுத்தியுள்ள சொத்துவரியை வரும் காலத்திற்கான சொத்துவரியில் ஈடு செய்து கொள்ளவும், ஆணைகள் வழங்கிடவும், மனுதாரர்கள் தங்களது பகுதியினை C மண்டலத்திலிருந்து B மண்டலமாக மாற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளதை மீண்டும் C மண்டலமாக மாற்றம் செய்து தரவும் கேட்டுக்கொண்டிருப்பது அவர்களின் மனு மற்றும் வாக்குமூலத்தில் இருந்து அறிய முடிகிறது.

மனுதாரர்களின் அடுக்குமாடி குடியிருப்புக்கு 01.04.2018 முதல் வரி விதிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதும், வரிவிதிப்பு எண்.020/008/900997 என்ற எண்ணின்படி மனுதாரர்களின் கான்கிரீட் (RCC) Flat குடியிருப்பு வீட்டிற்கு 1085 சதுர அடிக்கு எனக் கணக்கிட்டு வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதும், தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் விதிகள், 2023, மற்றும் அரசாணை (நிலை) எண்.53, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (நநி4) துறை, நாள் 30.03.2022ன்படி மனுதாரரின் குடியிருப்புக்கான ஒப்பந்த பத்திரத்தில் (JOINT DEVELOPMENT AGREEMENT) கண்டுள்ள 1085 சதுர அடிக்கு அப்பகுதிக்கான C மண்டலங்களின் அடிப்படையில் சொத்துவரி ஒரு அரையாண்டிற்கு ரூ.1337/– என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு 2018–19 முதல் 2020–21 வரை மனுதாரரால் சொத்துவரி செலுத்தப்பட்டுள்ளது என்பதும் மறைமலை நகர் நகராட்சி ஆணையாளரின் அறிக்கை மற்றும் வாக்குமூலத்திலிருந்து அறியமுடிகிறது.

மேலும் மனுதாரரின் குடியிருப்பு ஆறு குடியிருப்புகள் அடங்கிய அடுக்குமாடி குடியிருப்பு என்பதும், மனுதாரரை தவிர்த்து ஏனைய ஐந்து குடியிருப்புதாரர்களும் ஒப்பந்தப்பத்திரத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள குடியிருப்பு அளவுகளின்படி சொத்து வரி செலுத்தி வருகின்றனர் என்பதும், அதன்படி மனுதாரருக்கும் ஒப்பந்தப்பத்திரத்தில் உள்ளவாறு குடியிருப்பின் அளவின் அடிப்படையில் சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதும், அரசாணை எண்.53–ன்படியும், செங்கல்பட்டு மாவட்ட அரசிதழ் எண்.16, நாள் 25.06.2022ன் அடிப்படையிலும் மனுதாரருக்கு சரியான சொத்துவரி விதிக்கப்பட்டுள்ளதும், 2022–23 சீராய்வின்போது மேற்படி பகுதி C மண்டலத்திலிருந்து D மண்டலமாக மாற்றப்பட்டுள்ளதும், இருப்பினும் அரசாணையின்படி வரி உயர்வு செய்யப்பட்டுள்ளதும் நகராட்சி ஆணையரின் வாக்குமூலத்திலிருந்து அறிய முடிகிறது.

மேலும் 14.02.2025ந் தேதிய மாண்புமிகு உள்ளாட்சி துறை அமைச்சர் அவர்களின் ஆய்வுக்கூட்டத்தில் மறைமலைநகர் நகராட்சி பகுதியில் சொத்துவரியின் மண்டலங்கள் மறுபடியும் பழைய மண்டலத்திற்கு கொண்டு வர வேண்டும் என பொதுமக்கள், சங்கங்கள் மூலம் கோரிக்கை வரப்பெற்றுள்ளதை நகரமன்ற தலைவர் அவர்களால் தெரிவிக்கப்பட்டு, அதனை தொடர்ந்து தற்போது மறைமலை நகர் நகராட்சியில் சொத்து வரி தொடர்பாக உரிய

மேல்நடவடிக்கை தொடரப்பட்டு, மண்டலங்கள் மாற்றி அமைக்க நகரமன்றத்தில் பொருள் வைத்து தீர்மானம் நிறைவேற்றி தொடர்நடவடிக்கையில் உள்ளதும், தீர்மானத்தின் மீது ஆணை பெறப்பட்டால் அதனடிப்படையில் மேல்நடவடிக்கை எடுக்க இயலும் என்பதும் நகராட்சி ஆணையரின் அறிக்கையின் மூலம் அறிய முடிகிறது.

இந்நிலையில் மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரின் அறிக்கை மற்றும் வாக்குமூலத்தில் தெரிவித்துள்ளவற்றை இம்முறைமன்றம் ஏற்று, மனுதாரரின் கோரிக்கையின் மீது நடவடிக்கை ஏதும் எடுக்க வேண்டிய அவசியம் எழவில்லை என இம்முறைமன்ற நடுவம் கருதி அவ்வாறே ஆணையிடுகிறது.

2025–ஆம் ஆண்டு, ஆகஸ்டு, திங்கள் 12–ம் நாள் என்னால் கையொப்பமிடப்பட்டு, அலுவலக முத்திரையுடன் இவ்வாணை வெளியிடப்படுகிறது.

//ஒப்பம்//

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்

பெறுநர்

1) திரு. எம்.வில்சன்
திருமதி. லதாவில்சன்
எஃப 1, 1/14, எம்ஜஜி, நகர மையம்,
மறைமலைநகர் – 603 209
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) 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

இ.கோ/உதிரி

//ஆணைப்படி அனுப்பப்படுகிறது//

செயலாளர்