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

<u>ஆணை எண். 79/ந/2025, நாள் 14.11.2025</u>

V. அருணாசலம்,
மறைமலைநகர், செங்கல்பட்டு மாவட்டம் .... முறையீட்டு மனுதாரர்

ஆணையாளர்,
மறைமலைநகர் நகராட்சி, செங்கல்பட்டு மாவட்டம் .... எதிர் மனுதாரர்

செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலைநகர், LLIG, N.H.I, மங்கையர்கரசி தெரு, கதவு எண்.10/49 என்ற முகவரியைச் சேர்ந்த திரு. V. அருணாசலம் என்பவரது 05.03.2025 நாளிடப்பட்ட மனு இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் 06.03.2025 அன்று பெறப்பட்டு, 79/ந/2025 என எண்ணிடப்பட்ட முறையீட்டு மனுவாக பதிவு செய்யப்பட்டது. முறையீட்டு மனுதாரரின் மனு கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்கண்டவாறு ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

<u>ஆணை</u>

செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலைநகர், LLIG, N.H.I, மங்கையர்கரசி தெரு, கதவு எண்.10/49 என்ற முகவரியைச் சேர்ந்த திரு. V. அருணாசலம் என்பவர் தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்திற்கு 05.03.2025 நாளிட்டு அனுப்பியுள்ள புகார் மனுவில் கீழ்க்கண்டவாறு புகார்களை தெரிவித்துள்ளார்:–

"The complainant V. Arunachalam, S/o. (Late) Venkatesan, Hindu, aged about 73 years, residing at 10/49, LLIG, N.H.I. Mangaiyarkarasi Street, Maraimalai Nagar – 603209 in Chengalpattu District, begs to submit as follows:

(1) The complainant is a senior citizen and a permanent resident of Maraimalai Nagar in Chengalpattu District.

(2) The complainant submits that a Ready Built House (RBH) was allotted to him by the then MMDA in Lr. No.4295/A13/81 dt.27.05.1983 in Block No.10, Plot No.49 comprised in R.S. 45 part, Peramanur Village, Chengalpattu District under hire purchase system. In and by sale deed dt.03.10.2003, the above said house property was conveyed to him by the MMDA (now known as CMDA) and the complainant is the absolute owner of the said property till date.

(3) The Property Tax was assessed from 1986-87 under Assessment No.4879, thereafter under Assessment No.3273 and now under Assessment No.020/015/900275 for the said RBH (formerly in Ward No.6) now in re-numbered Ward No.15.

(4) The complainant further submits that from 1997-98, fresh assessment was made for the additional construction put up in the said property under Assessment No.11691, thereafter under Assessment No.13330 and now under Assessment No.020/015/900921.

(5) The complainant submits that he has been paying the property tax for the said property under two assessment numbers without default and there is no dispute with regard to payment of Property tax. On an earlier point of time, the complainant requested the authorities concerned to assess the property tax under one assessment number, by clubbing the two assessments into one single assessment number. Considering the fact that the Door No., R.S.No., ownership and the usage of the building (residential purpose) are one and same for the said two assessments numbers. The complainant was informed by the Municipal Authorities that the two assessment demands will be clubbed and the assessment will be made for the entire building in one assessment number at the time of Property Tax General Revision.

(6) The complainant submits that he is the absolute owner of the building put up in the said property and the same is used for residential purpose only. At the time of general revision of tax in the year 2022, property tax for his residential building was increased and once again two demand notices under two assessment numbers were served on him and the complainant paid the tax as per demand.

(7) The complainant submits that he personally met the Commissioner of Maraimalai Nagar Municipality on 04.12.2024 and presented a representation dt.04.12.2024, requesting to look into the matter and arrange to club (merge) the two assessments into a single assessment by adding the amounts in two assessments in to one . But till date nothing has happened.

(8) The complainant further submits that in the meantime, two demand notices demanding charges for Under Ground Drainage (UGD) connection were served on the complainant twice i.e. on 15.02.2025 and on 27.02 2025 for a Single Under Ground Drainage connection existing in the said premises. In other words, the complainant is having only one Under Ground Drainage connection in the said building. The said two Demand Notices for a single UGD connection are said to be based on Two Property tax Assessment existing for his residential building.

(9) In this connection, the complainant wishes to bring to the kind notice of this Hon'ble Forum that two assessments made in Door No.2/33, Poigai Alwar Street in N.H.I. Maraimalai Nagar belonging to Thiru Teekaram and another one belonging to Thiru Gunesekaran living in N.H.I., 234 RBH Scheme, Maraimalai Nagar were clubbed into one assessment number by adding both assessed amounts in one assessment number in the year 2024 by the Maraimalai Nagar Municipal authorities. One of the above said persons approached this Hon'ble Forum for remedy.

(10) The complainant submits that there will not be any financial loss to the Maraimalai Nagar Municipality by clubbing two assessments into one assessment number. As stated above, the Door No., R.S.No., ownership and the usage of the building are one and the same for the said two assessment numbers. Further, the complainant did not let out or sold any portion of the said property till date. The complainant's residential building in Ward No.15 (formerly in Ward No.6) comes under 'C' zone as per Maraimalai Nagar Municipal Council's resolution passed in 2008 classifying the streets into respective zones. The complainant's (allotted) Ready Built House building is 42 years old and the additional construction of the building put up in the said premises is more than 35 years old.

(11) In view of the reasons stated above, the complainant prays that this Hon'ble Forum may be pleased to direct the Maraimalai Nagar Municipal Authority concerned (i) to club (merge) the two assessment numbers under which property tax are collected for the said residential building into one assessment number by adding the amounts in both assessment numbers and a new demand NEW ASSESSMENT NUMBER may be raised and tax collected under (one) single assessment number and (ii) to withdraw one of the two demands served for the UGD connection and pass such further or other order as this Hon'ble Forum may deem fit and proper in the facts and circumstances of the case and thus render justice." எனத் தெரிவித்துள்ளார்.

2) மேற்கண்ட புகார் மனுவின் மீதான அறிக்கையை அனுப்புமாறு தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தின் 13.03.2025 நாளிட்ட அறிவிப்பு மூலம் மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரிடம் கோரப்பட்டது.

3) மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர் தனது 09.09.2025 நாளிட்ட கடிதம் ந.க.எண்.3191/2025/இ2–ல் கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவித்துள்ளார்.

"மனுதாரர் உங்களுடன் ஸ்டாலின் சிறப்பு முகாம் விண்ணப்பத்தில் பாதாள சாக்கடை இணைப்புகள் இரண்டு உள்ளதாகவும், அதில் ஒரு இணைப்பினை நீக்கம் செய்யக்கோரியும் மனு செய்திருந்தார். மேற்கண்ட மனு தொடர்பாக கள ஆய்வு செய்ததில் மனுதாரருக்கு தரைதளம் மற்றும் முதல்தளம் ஆகியவற்றிற்கு தனித்தனியே சொத்துவரி விதிக்கப்பட்டுள்ளதாகவும், பாதாள சாக்கடை திட்ட துணை விதிகளின் படி (Bylaw) ஒரு சொத்துவரிக்கு ஒரு பாதாள சாக்கடை இணைப்பு வழங்கப்படவேண்டும் என்பதால் இரண்டு வரி விதிக்கப்பட்டுள்ளது என தெரிவிக்கப்பட்டது.

தற்போது மனுதாரரின் கோரிக்கையினை ஏற்று அதன் அடிப்படையில் சொத்து வரியினை ஒரே வரியினமாக மாற்றம் செய்து ஒரு பாதாள சாக்கடை இணைப்பு நீக்கம் செய்யப்பட்டு மனுதாரரின் கோரிக்கை நிவர்த்தி செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதை பணிந்து தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது." எனத் தெரிவித்துள்ளார்.

4) மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரரான மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர் ஆகியோரை 11.09.2025 அன்று நடைபெறவுள்ள விசாரணைக்கு ஆஜராகுமாறு தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தின் 04.09.2025 நாளிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

5) மனுதாரர் திரு. V. அருணாசலம் என்பவர் 11.09.2025 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையில் தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர் முன்னிலையில் நேரடியாக ஆஜராகி தனது வாக்குமூலத்தை கீழ்கண்டவாறு பதிவு செய்துள்ளார்:-

"எனக்கு MMDA மூலம் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட மறைமலைநகர், வார்டு எண்.15 (பழைய வார்டு எண்.6) உட்பட்ட பகுதியில் மங்கையர்கரசி தெரு, கதவு எண்.10/49–ல் உள்ள குடியிருப்பிற்கு 1986–87ல் சொத்து வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது. மேற்படி வீட்டில் 1997–98–ல் கூடுதல் கட்டடம் கட்டப்பட்டதற்காக தனியாக மேலும் ஒரு சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது. ஒரு சொத்திற்கு இரண்டு சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டதை இணைத்து ஒரே சொத்து வரியாக நிர்ணயம் செய்ய மறைமலைநகர் நகராட்சிக்கு 04.12.2024–ல் விண்ணப்பித்திருந்தும் இதுநாள்வரை மேற்படி சொத்துவரிகளை இணைத்து தரப்படவில்லை. அதற்கான எந்த தகவலும் அளிக்கப்படவில்லை. ஆனால் பாதாள சாக்கடை வடிகால் இணைப்பிற்கு இரண்டு கேட்புகள் முறையே 15.02.2025 மற்றும் 27.02.2025 ஆகிய தேதிகளில் அறிவிப்புகள் வழங்கப்பட்டதை தற்பொழுது ஒரே கேட்பாக வழங்கப்பட்டுள்ளது. சொத்துவரியை பொறுத்தவரையில் இன்றுவரை இரண்டு வரிவிதிப்புகளாகவே உள்ளன. அதற்கு எந்த தீர்வும் காணப்படவில்லை. மேலும் Tamil Nadu Urban Local Bodies Act, 1998, பிரிவு 83 (1)–ன்படி ஒரு உரிமைதாரரின் கட்டிடத்திற்கு ஒரு சொத்துவரி விதிப்புதான் மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும். அதன்படி மேற்படி சொத்திற்கு நான் மட்டுமே உரிமைதாரர் என்பதால், எனது குடியிருப்பிற்கு ஏற்கனவே விதிக்கப்பட்டிருந்த சொத்துவரியினை நிர்ணயம் செய்து பழைய வரிவிதிப்பினை வழங்கவேண்டும் என்று கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

நகராட்சியினரால் பாதாள சாக்கடை வடிகால் இணைப்புக்கு மட்டும் தீர்வு காணப்பட்டுள்ளது. எனது குடியிருப்பிற்கான சொத்துவரி இரண்டாக உள்ளதை இதுவரை ஒன்றாக்கப்படவில்லை. எனவே சொத்துவரியை ஒருங்கிணைத்து ஒன்றாக நிர்ணயம் செய்யும்படி இம்முறைமன்ற நடுவத்தை பணிவுடன் கேட்டுக்கொள்கிறேன்." எனத் தெரிவித்துள்ளார்.

6) எதிர்மனுதாரரான மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரின் 10.09.2025 நாளிட்ட கடிதம் ந.க.எண்.2856/2025/இ2–ல் 11.09.2025 அன்று நகராட்சி நிர்வாக துறையில் புதியதாக பணி நியமனம் செய்யப்பட்ட பொறியாளர்களுக்கு சிறப்பு பயிற்சி சென்னை அருகாமையில் உள்ள வண்டலூர் காவல்துறை பயிற்சி மையத்தில் நடைபெறும் பயிற்சிக்கான கண்காணிப்பு பணிகள் மேற்கொண்டு வருவதால் மறைமலைநகர் நகராட்சியில் வருவாய் அலுவலராகப் பணிபுரியும் திரு. எம். கருமாரியப்பன் என்பவரை 11.09.2025 அன்று நடைபெறும் விசாரணைக்கு அனுமதிக்குமாறு தெரிவிக்கப்பட்டதைத் தொடர்ந்து, மறைமலைநகர் நகராட்சி வருவாய் அலுவலர் திரு. எம். கருமாரியப்பன் என்பவர் 11.09.2025 –ல் நடைபெற்ற விசாரணையில் தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர் முன்னிலையில் நேரடியாக ஆஜராகி கீழ்க்கண்டவாறு தனது வாக்குமூலத்தை பதிவு செய்துள்ளார்:–

"மறைமலைநகர், மங்கையர்கரசி தெரு, LLIG NHI, கதவு எண்.10/49 என்ற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. V.அருணாசலம் என்பவரின் புகார் மனுமீது உரிய நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டு மனுதாரரின் குடியிருப்பினை கள ஆய்வு செய்ததில் மனுதாரருக்கு தரைதளம் மற்றும் முதல்தளம் ஆகியவற்றிற்கு தனித்தனியே சொத்துவரி விதிக்கப்பட்டுள்ளது. மனுதாரரின் சொத்து ஒரே நபருக்கு பாத்தியப்பட்டது என்பது தெரியவந்ததன் அடிப்படையில் பாதாள சாக்கடை வடிகால் இணைப்புக்கு மட்டும் இரண்டு கேட்புகளாக இருந்ததை நீக்கம் செய்து ஒன்றாக இணைத்து கேட்பு வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதை இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

மனுதாரரின் மற்றொரு கோரிக்கையான கட்டிடத்திற்கு இரண்டு வரிவிதிப்புக்களை ஒன்றாக்கும்பட்சத்தில் சொத்துவரி மிகுதியாக ஏற்படும். மேலும், மனுதாரரின் கட்டிடம் இரண்டு தளங்களைக் கொண்டதாலும், இரண்டு தளங்களும் வெவ்வேறு காலக்கட்டத்தில் கட்டப்பட்டுள்ளதாலும், இரண்டு சொத்து வரிகள் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது. தற்போது இரண்டு சொத்து வரிகளை ஒன்றாக இணைக்க கணினி மென்பொருளில் (Software) வசதி செய்யப்படவில்லை என்பதால் மனுதாரரின் கோரிக்கையினை நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் அறிவுரையினைப் பெற்று மேல்நடவடிக்கை தொடரப்படும் என்பதை இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் பணிவுடன் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்." எனத் தெரிவித்துள்ளார்.

7) மனுதாரரின் புகார் மனு, வாக்குமூலம், எதிர்மனுதாரரான மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரின் அறிக்கை, நகராட்சி ஆணையரின் சார்பில் ஆஜரான வருவாய் அலுவலரின் வாக்குமூலம் மற்றும் தொடர்புடைய ஆவணங்கள் இம்முறைமன்ற நடுவத்தால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டன.

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் சட்டம், 1998 பிரிவு 83 (1)–ன்படி ஒரு உரிமைதாரரின் கட்டிடத்திற்கு ஒரு சொத்துவரி விதிப்பு மேற்கொள்ளப்பட வேண்டிய நிலையில் மனுதாரரின் குடியிருப்பிற்கு இரண்டு சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதும், இரண்டு பாதாள சாக்கடை வடிகால் இணைப்பிற்கான கேட்பு அறிவிப்புகள் வழங்கப்பட்டுள்ளதும், இதனை ஒரே சொத்துவரியாகவும், பாதாள சாக்கடை வடிகால் இணைப்பிற்கு ஒரு கேட்பாகவும் கோர மனுதாரர் கோரியிருப்பது அவரது மனு மற்றும் வாக்குமூலத்திலிருந்து அறியமுடிகிறது.

மனுதாரரின் குடியிருப்பினை களஆய்வு செய்ததில் மனுதாரருக்கு தரைதளம் மற்றும் முதல் தளம் ஆகியவற்றிற்கு தனித்தனியே சொத்துவரி விதிக்கப்பட்டுள்ளது தெரியவந்ததன் அடிப்படையில் பாதாள சாக்கடை வடிகால் இணைப்புக்கு இரண்டு கேட்புகள் இருந்ததை நீக்கம் செய்து ஒன்றாக இணைத்து கேட்பு வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதும், மனுதாரரின் கட்டிடத்தின் இரண்டு தளங்கள் வெவ்வேறு காலக்கட்டத்தில் கட்டப்பட்டிருந்ததால், இரண்டு சொத்து வரிகள் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டிருந்ததை ஒன்றாக இணைக்க கணினி மென்பொருளில் (Software) வசதி இல்லாததால், நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் அறிவுரையினைப் பெற்று கோரிக்கை மீது உரிய நடவடிக்கை தொடரப்படும் என்ற விவரம் மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரின் அறிக்கை மற்றும் மறைமலைநகர் நகராட்சி வருவாய் அலுவலரின் வாக்குமூலத்திலிருந்து அறியமுடிகிறது.

இந்நேர்வில், மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரின் அறிக்கையில் தெரிவித்தவாறு மனுதாரரின் பாதாள சாக்கடை வடிகால் இணைப்பிற்கான இரண்டு வரிகளை நீக்கம் செய்து ஒரு வரியாக மாற்றி மனுதாரருக்கு நிவராணம் வழங்கப்பட்டதை மனுதாரரும் ஒப்புக் கொண்டுள்ளதாலும், மனுதாரரின் மற்றொரு கோரிக்கையான ஒரு சொத்திற்கான இரண்டு வரிகளை ஒன்றாக இணைக்க நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரின் அறிவுரையை பெற்று நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும் என மறைமலைநகர் நகராட்சியால் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதை இம்முறைமன்ற நடுவம் ஏற்று, சொத்துவரி குறித்த புகாருக்கு, மனுதாரருக்கு உரிய நிவாரணத்தை விரைந்து வழங்கிட நடவடிக்கை மேற்கொள்ளுமாறு மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரை அறிவுறுத்தலாம் என இம்முறைமன்ற நடுவம் முடிவு செய்து அவ்வாறே ஆணையிடுகிறது.

2025–ஆம் ஆண்டு, நவம்பர் 14–ஆம் நாள் என்னால் கையொப்பமிடப்பட்டு, அலுவலக முத்திரையுடன் இவ்வாணை வெளியிடப்படுகிறது.

//ஒப்பம்//
தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்.

பெறுநர்

1. திரு. V.அருணாசலம் ,
   10/49, LLIG N.H. I.,
   மங்கையர்கரசி தெரு,
   மறைமலைநகர் – 603 209,
   செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

2. ஆணையாளர்,
   மறைமலைநகர் நகராட்சி,
   செங்கல்பட்டு மாவட்டம்.

3. நகராட்சிகளின் இயக்குநர்,
   நகராட்சிகளின் இயக்குநரகம்,
   எண்.75, சாந்தோம் நெடுஞ்சாலை,
   இராஜா அண்ணாமலைபுரம்,
   எம்.ஆர்.சி நகர், சென்னை – 28.

4. இணை இயக்குநர் /ஒருங்கிணைப்பு அலுவலர் (Nodal Officer)
   நகராட்சிகளின் இயக்குநரகம்,
   எண்.75, சாந்தோம் நெடுஞ்சாலை,
   இராஜா அண்ணாமலைபுரம், சென்னை –600 028.

நகல்.
மாண்புமிகு முறைமன்ற நடுவரின் தனிச்செயலர்,
இ.கோ.உதிரிகள்

// ஆணைப்படி /அனுப்பப்படுகிறது //

19/11/25
செயலாளர்.

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவம் சென்னை–600 032