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. 216/ந/2025, நாள் 04.02.2026

எம்.ஜோசப் சுரேஷ்,
மறைமலைநகர், செங்கல்பட்டு மாவட்டம். – முறையீட்டு மனுதாரர்

நகராட்சி ஆணையர்,
மறைமலைநகர் நகராட்சி,
மறைமலைநகர், செங்கல்பட்டு மாவட்டம் – எதிர்மனுதாரர்

செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலைநகர், ரயில் நகர், சிஎம்டிஏ தெரு, LIG II, 20/4 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. எம்.ஜோசப் சுரேஷ் என்பவரது 09.06.2025 நாளிட்ட புகார் மனு இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் 11.06.2025 அன்று பெறப்பட்டு, 216/ந/2025 என எண்ணிடப்பட்ட முறையீட்டு மனுவாக பதிவு செய்யப்பட்டது. மனுதாரரின் முறையீட்டு மனு பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்காணும் ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

ஆணை

செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலைநகர், ரயில் நகர், சிஎம்டிஏ தெரு, LIG II, 20/4 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. எம்.ஜோசப் சுரேஷ் என்பவரது 09.06.2025 நாளிட்ட புகார் மனுவில் கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவித்துள்ளார்:

“சென்னை பெருநகர் வளர்ச்சிக்குழுமத்திடமிருந்து மறைமலைநகர் ரயில் நகரில் 1,200 சதுர அடி பரப்பளவிலான வீட்டுமனையை முழு விலைத்தொகையையும் செலுத்தி நான் வாங்கியுள்ளேன். இந்த மனைக்கான காலிமனை வரியை சதுர அடி ஒன்றுக்கு66 காசுகள் வீதம் 31.03.2022 வரையிலும் மற்றும் சதுர அடி ஒன்றுக்கு 132 காசுகள் வீதம் 31.03.2025 வரையிலும் மொத்தம் ரூ.14,256/– ஐ ரசீது நாள் 06.05.2024–ல் செலுத்தியுள்ளேன்.

மறைமலைநகர் நகராட்சி நிர்வாகம் 01.04.2024 முதல் 31.03.2025ஆம் நாள் வரையிலான காலத்திற்கு சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்து ஒரு புதிய கேட்பினை எனக்கு வழங்கியது. ஏற்கனவே காலிமனை வரி செலுத்தியுள்ள இடத்திற்கு அதே காலத்திற்கு, சொத்துவரி கேட்பது அறம் சார்ந்தும், சட்டம் சார்ந்தும் ஏற்கக்கூடியதல்ல என்பதை பணிவுடன் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

எனது குடியிருப்பு அமைந்துள்ள இடம் மறைமலைநகர்–இரயில் நகர் 2ல் (பகுதி–Ward எண் 4) அடங்கியதாகும். இப்பகுதி 2008ம் ஆண்டு தீர்மானத்தின்படி ‘C’ மண்டலத்தில் அமைந்துள்ள பகுதியாகும். இதற்கான அடிப்படை சொத்துவரி சதுர அடி ஒன்றுக்கு ரூ.1/– ஆகும். எனது குடியிருப்பு கட்டிடத்தின் மொத்த பரப்பளவு 720 சதுர அடியாகும். அதன்படி சொத்துவரி கீழ்க்கண்டவாறு நிர்ணயிக்கப்பட வேண்டும்.

2008ஆம் ஆண்டு தீர்மானத்தின் அடிப்படையில்		
720 சதுர அடி x ரூ.1/– வீதம்	ரூ. 720.00	
+ 10% கூடுதல் வரி (நூலகம்)	ரூ. 72.00	
கூட்டுத்தொகை	ரூ. 792.00	ஆகும்

01.04.2022 முதல் அரசாணை மற்றும் நகராட்சிகளின் ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி 720 சதுர அடி பரப்பளவு கொண்ட குடியிருப்பு கட்டிடத்திற்கு 50% சேர்த்து நிர்ணயிக்க வேண்டும்.

அதாவது ரூ.792 + 396 = ரூ.1188 + 180
(SUC ரூ.30 x 6 மாதத்திற்கு) – ரூ.1,268/– ஆகும்

ஆனால் மறைமலைநகர் நகராட்சி எனது 720 சதுர அடி பரப்பவுள்ள குடியிருப்பு கட்டிடத்திற்கு அரையாண்டுக்கு ரூ.2148/– + (SUC ரூ.240) என சொத்துவரியை நிர்ணயித்து கேட்பு அறிவிப்பு வழங்கியுள்ளது. இதனை ஆட்சேபித்து எனது 10.03.2025ம் நாளிட்ட கடிதத்தில் ஆணையர் அவர்களுக்கு முறையிட்டு, எனது குடியிருப்பு கட்டிடத்திற்கான சொத்துவரியை மேலே குறிப்பிட்டுள்ளவாறு குறைத்து நிர்ணயித்திட கேட்டுக்கொண்டிருந்தேன்.

எனது கோரிக்கை ஏற்றுக்கொள்ளப்படாமல் ஆணையர் அவர்கள் கடிதம் ந.க.எண்.1077/2025/அ1, நாள் 19.03.2025ல் எனது குடியிருப்பு கட்டிடத்திற்கு விதித்துள்ள அரையாண்டு சொத்துவரி ரூ.2,148/– சரியானது என தெரிவித்துள்ளார்.

எனது குடியிருப்பு கட்டிடத்தின் கட்டுமானப்பரப்பளவு 720 சதுர அடிகள் என்றும், எனது குடியிருப்பு கட்டிடம் C மண்டலத்தில் அமைந்துள்ள பகுதி என்பதால் நகர் மன்ற தீர்மானத்தின்படி 01.04.2022 முதல் சொத்துவரி சதுர அடிக்கு ரூ.1.50 என்பதால் 720 சதுர அடி கட்டுமானப் பரப்பளவுள்ள எனது குடியிருப்புக் கட்டிடத்திற்கு ரூ.1.50 x 720 = ரூ.1080 + 10% :ரூ.108/– ஆக மொத்தம் ரூ. 1188/– என அரையாண்டுக்கு சொத்துவரி நிர்ணயித்திட வேண்டும். மேலும் SUC ரூ.30 X 6 மாதத்திற்கு ரூ.180/– என நிர்ணயித்திட வேண்டும். மறைமலைநகர் நகராட்சி நிர்வாகம் எனது குடியிருப்பு கட்டிடத்திற்கு ரூ.2148/– + 240 = ரூ.2388/– என சொத்துவரி நிர்ணயித்துள்ளது தவறான கணக்கீடாகும். மறைமலைநகர் நகராட்சி எனக்கு சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்ததற்கான கணக்கீட்டு தாளையும் வழங்கவில்லை என்றும், ஏற்கனவே 31.03.2025 முடிய காலிமனை வரியும் என்னால் செலுத்தப்பட்டுள்ளது என்ற விவரங்களையும் தெரிவித்து நான் 01.04.2025ம் நாளிட்ட எனது கடிதத்தில் ஆணையர், மறைமலைநகர் நகராட்சி, மறைமலைநகர் அவர்களுக்கு தெரிவித்துள்ளேன்.

மேற்காணும் விவரங்களை இம்முறைமன்ற நடுவம் கனிவுடன் பரிசீலித்து எனது குடியிருப்புக்கான அரையாண்டு சொத்துவரியை ரூ.1080 + நூலக வரி 10% ரூ.108/– ஆக மொத்தம் ரூ.1188/– என 01.04.2025 முதல் அரையாண்டு முதல் சொத்துவரியாக நிர்ணயித்திட தக்க ஆணைகளை வழங்கிட கனிவுடன் வேண்டுகிறேன்.

மேலும், மறைமலைநகர் நகராட்சியில் காலிமனை வரிவிதிப்பில் அரசின் ஆணைகள் முறையாக கடைபிடிக்கப்படாத நிலை கண்டறியப்பட்டுள்ளது. மறைமலைநகர் நகராட்சி மூன்றாம் நிலை நகராட்சியாக இருந்தபொழுது அரசாணை எண்.151, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (தேர்தல்) துறை, நாள் 20.08.2009ன் அடிப்படையில் நகரமன்ற தீர்மானம் எண்.634, நாள் 29.10.2009ல் முறையே 'அ' 'ஆ' மற்றும் 'இ' மண்டலங்களுக்கு 10, 15 மற்றும் 20 காசுகளாக நிர்ணயிக்கப்பட்டிருந்தது. மறைமலைநகர் நகராட்சி சிறப்பு நிலை நகராட்சியாக தரம் உயர்த்தப்பட்டதையடுத்து 30.09.2013ல் நிறைவேற்றப்பட்ட தீர்மானத்தின்படி அரசாணை எண்.151, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (தேர்தல்) துறை, நாள் 20.08.2009ன் அடிப்படையில் சதுர அடி ஒன்றுக்கு குறிப்பிட்டுள்ள அதிகபட்ச தொகையினை நிர்ணயம் செய்ய மறைமலைநகர் நகர்மன்றத்தில் தீர்மான எண்.421, நாள் 30.09.2013ல் கீழ்க்கண்டவாறு அதிகபட்சமான காலிமனை வரி விதிக்க தீர்மானிக்கப்பட்டது.

வ. எண்.	காலிமனை அமைந்துள்ள இடம்	'A' கிரேடு	
		குறைந்தபட்சம் (காசுகள்)	அதிகபட்சம் (காசுகள்)
1.	குடியிருப்பு பகுதிகளில் உள்ள தெருக்கள், முதன்மை சாலைகள்	20	40
2.	பேருந்து தடச்சாலைகள் மற்றும் முக்கிய சாலைகளை இணைக்காத இதர சாலைகள்	30	50
3.	முக்கிய சாலைகள், முதன்மை சாலைகள் மற்றும் முக்கிய சாலைகளை இணைக்கும் பேருந்து தடச்சாலைகள்	40	60

மேற்காணும் காலிமனை வரி ஏற்கனவே 01.04.2008 முதல் சொத்துவரி பொது சீராய்வு மேற்கொள்ளப்பட்ட குடியிருப்பு பகுதிகளான B, C & D Zone குடியிருப்புகளுக்கு முறையே ரூ.1.50, ரூ.1.00 மற்றும் 50 காசுகள் என நிர்ணயிக்கப்பட்ட சொத்துவரியைவிட குறைவானதாகும். ஆனால் மேற்காணும் அதிகபட்ச காலிமனை வரி நிர்ணயிக்கப்பட்ட தீர்மானத்தின் அடிப்படையை சரியாக கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ளாமல் குடியிருப்பு பகுதிகளான B, C & D Zone அனைத்து குடியிருப்புகளுக்கும் அதிகபட்சமாக 60 காசுகளை மறைமலைநகர் நகராட்சி நிர்வாகம் இதுவரை வசூலித்து வருவது அரசாணை மற்றும் நகர்மன்ற தீர்மானங்களுக்கு முற்றிலும் முரணானது என்பதைத் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன். இவ்வாறு இன்றுவரை பொதுமக்களிடமிருந்து வசூலித்துள்ள அதிகமான காலிமனை வரியை அவர்களுக்கு நகராட்சி நிர்வாகம் திரும்ப வழங்குவது அல்லது வருங்கால காலிமனை வரி/சொத்துவரி கணக்கில் சரிசெய்து கொள்வதே நியாயமானதாகும். இதற்கென நகர்மன்ற தீர்மானம் உடனடியாக நிறைவேற்றப்பட உரிய நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட இம்முறைமன்ற நடுவம் ஆணையிட வேண்டுகிறேன்.

மேலும் 01.04.2022 முதல் சொத்துவரி சீராய்வு மேற்கொள்ளப்பட்டபோது மேற்கண்டவாறு காலிமனை அமைந்துள்ள இடத்தை கருத்தில் கொள்ளாமல் ஒட்டு மொத்தமாக அனைத்து பகுதிகளுக்கும் அரசாணையில் குறிப்பிட்டுள்ள 100% என்பதை மட்டும் கணக்கில் எடுத்துக்கொண்டு, காலிமனை வரியாக ரூ.1.20 என அனைத்து மண்டலங்களுக்கும் நிர்ணயித்துள்ளது இயற்கை நீதிக்கு முரணானதாகும். இதன் காரணமாக C & D Zoneகளுக்கான காலிமனை வரி சொத்துவரியை விட அதிகமாக நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது, அரசாணை மற்றும் நகர்மன்ற தீர்மானத்திற்கு முரணானதாகும் என்பதை தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

ஆதலால் மறைமலைநகர் நகராட்சியில் காலிமனை வரி விதிப்பு தொடர்பாக இதுவரை நிறைவேற்றப்பட்ட தீர்மானங்களையும் அரசாணை எண்.151, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (தேர்தல்) துறை, நாள் 20.08.2009ன் அடிப்படையில் கீழ்க்கண்டவாறு மாற்றி அமைத்து நகர்மன்றம் தக்க தீர்மானம் நிறைவேற்றிட இம்முறைமன்ற நடுவம் ஆணையிட வேண்டுகிறேன்.

வ. எண்	காலிமனை அமைந்துள்ள இடம்	‘C’கிரேடு (மூன்றாம் நிலை நகராட்சி) (01.04.2008 முதல் நிர்ணயித்தது) (காசுகள்)	‘A’ கிரேடு (சிறப்பு நிலை நகராட்சி) (01.04.2022 முதல் நிர்ணயிக்க வேண்டியது) (காசுகள்)
1.	குடியிருப்பு பகுதிகளில் உள்ள தெருக்கள், முதன்மை சாலைகள் (D zoneக்குரியது)	10	40
2.	பேருந்த தடச்சாலைகள் மற்றும் முக்கிய சாலைகளை இணைக்காத இதர சாலைகள் (C zoneக்குரியது)	15	50
3.	முக்கிய சாலைகள், முதன்மை சாலைகள் மற்றும் முக்கிய சாலைகளை இணைக்கும் பேருந்து தடச்சாலைகள் (B zoneக்குரியது)	20	60

மேற்கண்டவாறு வசூலிக்கப்பட வேண்டிய காலிமனை வரியை விதிகளுக்கும், அரசு ஆணைகளுக்கும் முரணாக 29.10.2009 முதல் சதுர அடிக்கு 60 காசுகள் என்றும், 01.04.2022 முதல் சதுர அடிக்கு 120 காசுகள் என்றும் வசூலிப்பது நகராட்சி நிர்வாகத்தின் தவறான செயலாகும் என்பதைத் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன். இது விதிகளுக்கும், அரசு ஆணைகளுக்கும் முரணானதென்பதையும் தெரிவித்துக்கொண்டு, மறைமலைநகர் நகராட்சியில் 01.04.2009 முதல் காலிமனை வரியை சதுர அடிக்கு மேலே குறிப்பிட்டுள்ளவாறு மண்டலங்களுக்கு ஏற்றார்போல் 20/30/40 காசுகள் என்றும் 01.04.2022 முதல் 100% உயர்த்தி 40/60/80 காசுகள் என்றும் திருத்தி நிர்ணயித்திட இம்முறைமன்ற நடுவம் தக்க ஆணைகளை மறைமலைநகர் நகராட்சி நிர்வாகத்திற்கு வழங்கிட வேண்டுகிறேன்.

அரசாணை மற்றும் மறைமலைநகர் நகர்மன்ற தீர்மானத்திற்கும் முரணாக அதிகமாக காலிமனை வரியை என்னிடமிருந்து மறைமலைநகர் நகராட்சி வசூலித்துள்ளதை, 01.04.2025 முதல் அரையாண்டிலிருந்து எனது குடியிருப்புக்கு திருத்தி விதிக்கப்படவுள்ள சொத்துவரிக்கு சரிசெய்து கொள்ளவும் மறைமலைநகர் நகராட்சிக்கு தக்க ஆணைகள் வழங்கிட வேண்டுமாறு கனிவுடன் இம்முறைமன்ற நடுவத்தைக் கேட்டுக்கொள்கிறேன்" என தெரிவித்துள்ளார்.

2. மனுதாரது புகார் குறித்து மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரிடம் இம்முறைமன்ற நடுவத்தின் 25.06.2025 நாளிட்ட அறிவிப்பு மூலம் அறிக்கை கோரப்பட்டது.

3. மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர் தனது 10.11.2025 நாளிட்ட கடிதம் ந.க.எண்.1077/2025/அ–1ன் அறிக்கையில் கீழ்க்கண்ட விவரங்களை தெரிவித்துள்ளார்.

"மறைமலைநகர் நகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட கதவு எண்.20/4, LIG II சி எம் டி ஏ தெரு மறைமலைநகரில் உள்ள கட்டிடத்திற்கு சொத்து வரி எண்.020/004/901777க்கு 01.10.2024 முதல் சொத்துவரி ஒரு அரையாண்டிற்கு ரூ.2148/– என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது.

மேற்கண்ட கட்டிடத்திற்கு சொத்துவரி நிர்ணயம் உரிய விதிமுறைகள் மற்றும் அரசாணை எண்.53 நாள் 30.03.2022ன்படியும் இந்நகராட்சி நகரமன்ற தீர்மான எண்.2 நாள் 11.04.2022ன்படி மண்டலங்களின் அடிப்படையில் பி மண்டலத்திற்கு சதுர அடி factor of indicator அடிப்படையில் மற்றும் இடத்தின் மதிப்பு மூன்று மடங்கு அதிகரிக்கப்பட்டுள்ளதால் மேலும் நகராட்சிக்கு factor of indicator 1/3ன்படியும் அரசாணை மற்றும் நகரமன்ற தீர்மானத்தின்படியும் சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு வருகிறது.

தற்பொழுது மனுதாரருக்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட வரி ஒரு அரையாண்டுக்கு ரூ.2148/– சரியாக உள்ளது. அதற்கான கணக்கீட்டு தாள்கள் மற்றும் அரசாணை நகல்கள் மற்றும் செங்கல்பட்டு மாவட்ட அரசிதழ் வெளியிடப்பட்ட எண்.16 நாள் 25.05.2022ந்தேதிய நகல்கள் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ளன. எனவே 2024–2025 மற்றும் 2025–2026 இரண்டு ஆண்டுக்கு செலுத்த வேண்டிய சொத்துவரி நிலுவைத்தொகை ரூ.9552/–ஐ செலுத்திட கோரி மனுதாரருக்கு கடிதம் அனுப்பி வைக்கப்பட்டுள்ளது என்பதை பணிவுடன் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்" என தெரிவித்துள்ளார்.

4) மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரரான மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர் ஆகியோரை 05.12.2025அன்று விசாரணைக்கு ஆஜராகுமாறு தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தின் 26.11.2025 நாளிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

5) மனுதாரர் திரு. ஜோசப் சுரேஷ் என்பவர் 05.12.2025 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையில் ஆஜராகி தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர் முன்னிலையில் கீழ்க்கண்டவாறு தனது வாக்குமூலத்தை அளித்துள்ளார். அதில்–

" சென்னை பெருநகர் வளர்ச்சிக்குழுமத்திடமிருந்து கிரையம் பெற்ற செங்கல்பட்டு மாவட்டம், மறைமலை நகர், இரயில் நகர், சி.எம்.டி.ஏ தெரு, எண்.20/4 LIG II மனைக்கு 2024–2025ஆம் அரையாண்டிற்கான சொத்துவரியாக ரூ.2388/–(ரூ.2148/–+SUC ரூ.240/–) க்கான கேட்பு வழங்கப்பட்டுள்ளது.

எனது குடியிருப்பு அமைந்துள்ள இடம் 2008ஆம் ஆண்டு தீர்மானத்தின்படி 'C' மண்டலத்தில் அமைந்திருந்ததால், 2022ஆம் ஆண்டு நகராட்சி ஆணையரின் சுற்றறிக்கையின்படி 50% உடன் ஆண்டு வரி 6% சேர்க்கப்பட்டதாலும், சொத்துவரி ரூ.1439 (ரூ.1188 + ரூ.71 (6%) SUC ரூ.180/–) ஆக இருக்க வேண்டும். நகராட்சியினர் எங்கள் பகுதியை 'B' மண்டலமாக நிர்ணயம் செய்து சொத்துவரி தற்போது ரூ.2388/– நிர்ணயம் செய்துள்ளனர். எனவே, எனது குடியிருப்பினை 'C' மண்டலமாக மாற்றம் செய்து சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்ய வேண்டுமாய் கேட்டுக்கொள்கிறேன். மேலும், எனது குடியிருப்பிற்கு 2024ம் ஆண்டு முதல் காலிமனை வரி, சொத்துவரி என இரண்டு வரிகள் நகராட்சியால் கோரப்படுவதால், அதனை பரிசீலனை செய்து ஒரு வரியாக நிர்ணயம் செய்யுமாறு கேட்டுக்கொள்கிறேன்". என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

6) மனுதாரர் விசாரணையின்போது அவரது முறையீட்டு மனு தொடர்பாக சமர்ப்பித்த கூடுதல் விவரத்தில் கீழ்க்கண்டவாறு தெரிவித்துள்ளார்:-

" நான் எனது வீட்டிற்கான காலிமனை வரியை சதுர அடி ஒன்றுக்கு 66 காசுகள் வீதம் 31.03.2022 வரையிலும் மற்றும் சதுர அடி ஒன்றுக்கு 132 காசுகள் வீதம் 31.03.2025 வரையிலும் மொத்தம் ரூ.14256/–ஐ ரசீது நாள் 06.05.2024–ல் செலுத்தியுள்ள நிலையில் மறைமலைநகர் நகராட்சி 01.04.2024 முதல் சொத்துவரி விதித்துள்ளது தவறானதாகும். ஒரு சொத்திற்கு காலிமனை வரி அல்லது சொத்துவரி ஏதாவது ஒன்று மட்டுமே விதித்திட வேண்டும் என்பதை பணிந்து தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

ஏற்கனவே எனது விண்ணப்பத்தில் தெரிவித்துள்ளவாறு காலிமனை வரியை 40 காசுகள் + 10% நூலக வரி 4 காசுகள் சேர்த்து சதுர அடிக்கு 44 காசுகள் என்றும் திருத்தி நிர்ணயித்து ஆணையிட இம்முறைமன்ற நடுவத்தை வேண்டுகிறேன். காலிமனை வரியை முறையாக நிர்ணயிப்பதாக இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் முறையீட்டு மனு எண் 61/ந/2024–ல் மறைமலை நகர் நகராட்சியின் வருவாய் அலுவலர் அவர்கள் அளித்த வாக்குமூலத்தின்படி A, B, C மண்டலங்களுக்கு காலிமனை வரி தனித்தனியாக நிர்ணயம் செய்யும் கோரிக்கையும் சொத்துவரியில் D மண்டலம் சேர்த்து தொகை நிர்ணயம் செய்வதும் நடவடிக்கையில் உள்ளதாக தெரிவித்துள்ளார்கள் என்பதையும் மேலான பரிசீலனைக்காக சமர்ப்பித்துக் கொள்கிறேன்.

சொத்துவரி விதிப்பதற்காக மறைமலைநகர் நகராட்சியில் A, B, C & D என நான்கு மண்டலங்கள் 2008ம் ஆண்டில் இருந்தது. அரசு மற்றும் நகராட்சிகளின் இயக்குநர் அவர்களின் அறிவுரைகளுக்கும் முரணாக மறைமலைநகர் நகராட்சியில் 01.04.2022ல் சொத்துவரி சீராய்வின்போது D மண்டலம் நீக்கப்பட்டது. இதனை மீண்டும் கொண்டுவர மறைமலைநகரில் உள்ள பொதுநல சங்கங்கள் மற்றும் பொதுமக்கள் தொடர்ந்து வலியுறுத்தி வந்ததால், மறைமலைநகர் மன்றம் மீண்டும் D மண்டலத்தை கொண்டுவந்து உரிய தீர்மானத்தை 28.03.2025ல் நிறைவேற்றி இப்பொருள் தற்போது அரசு/நகராட்சிகளின் இயக்குநர் அவர்களின் நிலையில் ஒப்புதலுக்காக நிலுவையாக உள்ளதாக தெரிகிறது. எனது வீடு அமைந்துள்ள பகுதி 2008ம் ஆண்டு தீர்மானத்தின்படி D மண்டலத்தில் அமைந்துள்ள பகுதியாகும். இதற்கான அடிப்படை சொத்துவரி சதுர அடி ஒன்றுக்கு ரூ.0.50 காசுகள் ஆகும். இது 01.04.2022ல் கட்டிடத்தின் பரப்பளவிற்கு ஏற்றார்போல் 25, 50, 75 மற்றும் 100 சதவீதமாக நிர்ணயிக்கப்பட வேண்டும். அதன்படி எனது குடியிருப்பு கட்டிடத்தின் மொத்த பரப்பளவு 720 சதுர அடியாகும் என்பதாலும், நான் காலிமனை வரியை 31.03.2025 முடிய செலுத்தியுள்ளதாலும், எனது வீட்டிற்கான சொத்துவரி கீழ்க்கண்டவாறு நிர்ணயிக்கப்பட வேண்டும் என பணிந்து தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

2008ஆம் ஆண்டு தீர்மானத்தின் அடிப்படையில் சொத்துவரி

720 சதுர அடி x ரூ.0.75 காசுகள் வீதம்	–	ரூ. 540.00
+ 10% கூடுதல் வரி (நூலகம்)	–	ரூ. 54.00
கூட்டுத்தொகை	–	ரூ. 594.00

01.04.2025 முதல் அரசாணை மற்றும் நகராட்சிகளின் ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கையின்படி 720 சதுரடி பரப்பளவு கொண்ட குடியிருப்பு கட்டிடத்திற்கு ரூ.594.00 + SUC ரூ.120 என எனது வீட்டிற்கான சொத்துவரி நிர்ணயிக்க வேண்டும் என பணிந்து தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.

ஆனால் மறைமலைநகர் நகராட்சி எனது 720 சதுர அடி பரப்பளவுள்ள குடியிருப்பு கட்டிடத்திற்கு அரையாண்டுக்கு ரூ.2148 + (SUC ரூ.240) என சொத்துவரியை 01.04.2024 முதல் நிர்ணயித்து கேட்பு அறிவிப்பு வழங்கியுள்ளது. இதனை ஆட்சேபித்து ஆணையர் அவர்களுக்கு ஏற்கனவே முறையிட்டு, எனது குடியிருப்பு கட்டிடத்திற்கான சொத்துவரியை உரிய கணக்கீட்டுத்தாளுடன் சரியாக மேலே குறிப்பிட்டுள்ளவாறு குறைத்து நிர்ணயித்து வழங்க இம்முறைமன்ற நடுவர் அவர்கள் தக்க ஆணைகள் வழங்கிட வேண்டுமாறு பணிந்து கேட்டுக்கொள்கிறேன். மேலும் நான் கூடுதலாக செலுத்தியுள்ள காலிமனை வரியை எனது சொத்துவரிக்காக ஈடு செய்திடவும் ஆணைகள் வழங்கிட பணிவுடன் வேண்டிக்கொள்கிறேன்". எனத்தெரிவித்துள்ளார்.

7) எதிர்மனுதாரராகிய மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர் 05.12.2025 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையில் ஆஜராகி தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர் முன்னிலையில் கீழ்க்கண்டவாறு தனது வாக்குமூலத்தை அளித்துள்ளார். அதில்–

" மறைமலைநகர் நகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட கதவு எண்.20/4, LIG II , சி எம் டி ஏ தெரு, மறைமலைநகரில் காலிமனை வரி 2023 மற்றும் 2025–ல் அரசு விதிகளின்படி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு மனுதாரருக்கு வழங்கப்பட்டுள்ளது. புதிய கட்டிடத்திற்கு 775 சதுர அடி குடியிருப்புக்கு சொத்துவரி எண்.020/004/901777க்கு 01.10.2024 முதல் சொத்துவரி ஒரு அரையாண்டிற்கு ரூ.2148/– என சரியாக நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்கண்ட கட்டிடத்திற்கு சொத்துவரி உரிய விதிமுறைகள் மற்றும் அரசாணை எண்.5, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல்துறை நாள் 30.03.2022ன்படியும் நகராட்சி நகர்மன்ற தீர்மான எண்.2 நாள் 11.04.2022ன்படி மண்டலங்களின் அடிப்படையில் மனுதாரரின் குடியிருப்பு 'B' மண்டலத்தில் உள்ளதால் 'B' மண்டலத்திற்கு சதுர அடி factor of indicator அடிப்படையில் இடத்தின் மதிப்பு மூன்று மடங்கு அதிகரிக்கப்பட்டுள்ளதால் மேலும் நகராட்சிக்கு factor of indicator 1/3ன்படியும் அரசாணை மற்றும் நகரமன்ற தீர்மானத்தின்படியும் சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

மனுதாரருக்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட சொத்துவரி ஒரு அரையாண்டுக்கு ரூ.2148/– சரியாக உள்ளது. அதற்கான கணக்கீட்டு தாள்கள் மற்றும் அரசாணை நகல்கள் மற்றும் செங்கல்பட்டு மாவட்ட அரசிதழ் வெளியிடப்பட்ட எண்.16 நாள் 25.05.2022 வெளியிடப்பட்டுள்ளது. எனவே 2024–2025 மற்றும் 2025–26 இரண்டு ஆண்டுக்கு செலுத்த வேண்டிய சொத்துவரி நிலுவைத்தொகை ரூ.9552/– செலுத்திட கோரி மனுதாரருக்கு கடிதம் அனுப்பி வைக்கப்பட்டுள்ளது.

மறைமலைநகர் நகராட்சி பகுதியில் சில தெருக்கள் மண்டல மதிப்பு மாற்றம் செய்வதற்கு அரசுக்கு கருத்துரு அனுப்பப்பட்டு பரிசீலனையில் உள்ளது. அரசிடமிருந்து பதில் கிடைக்கப்பெற்ற உடன் தகுந்த நடவடிக்கை எடுக்கப்படும் என்பதை இம்முறைமன்ற நடுவத்தின் முன் பணிந்து தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்". எனத்தெரிவித்துள்ளார்.

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

மனுதாரரின் குடியிருப்பு 720 சதுர அடி எனவும், அக்குடியிருப்பிற்கு அரையாண்டு சொத்துவரி ரூ..2148/– +SUC ரூ.240/– என நிர்ணயித்திருப்பது தவறு எனவும், தனது குடியிருப்பு கட்டுமானப் பரப்பளவு 720 சதுர அடிகள் என்றும் தனது குடியிருப்பு கட்டிடம் 'C' மண்டலத்தில் அமைந்துள்ள பகுதி என்பதால் நகர்மன்ற தீர்மானத்தின்படி 01.04.2022 முதல் சொத்துவரி சதுர அடிக்கு ரூ.1.50 என்பதால் 720 சதுரஅடி கட்டுமானப் பரப்பளவுள்ள தனது குடியிருப்புக்கட்டிடத்திற்கு ரூ.1.50 x 720 = ரூ.1080 + 10% ரூ.108/– ஆக மொத்தம் ரூ.1188/– என அரையாண்டுக்கு சொத்துவரி நிர்ணயித்திட வேண்டும் எனவும், மறைமலைநகர் நகராட்சி நிர்வாகம் தனது குடியிருப்பு கட்டிடத்திற்கு ரூ.2149/– + 240 = ரூ.2388/– என சொத்துவரி நிர்ணயித்துள்ளது தவறான கணக்கீடாகும் என தெரிவித்து சரியான வரி விதிப்பை நிர்ணயம் செய்யவும், மேலும் தனது குடியிருப்பு முன்பு இருந்ததுபோலவே 'C' மண்டலத்திற்கு மாற்றம் செய்து சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்திட வேண்டும் என கோரியிருப்பது மனுதாரரின் மனு மற்றும் வாக்குமூலத்தில் இருந்து அறிய முடிகிறது.

மறைமலைநகர் நகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட கதவு எண்.20/4, LIG II சி எம் டி ஏ தெரு மறைமலைநகரில் உள்ள கட்டிடத்திற்கு சொத்து வரி எண்.020/004/901777க்கு 01.10.2024 முதல் சொத்துவரி ஒரு அரையாண்டிற்கு ரூ.2148/– என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதும், மேற்கண்ட கட்டிடத்திற்கு சொத்துவரி நிர்ணயம் உரிய விதிமுறைகள் மற்றும் அரசாணை எண்.53 நாள் 30.03.2022ன்படியும் நகராட்சி நகரமன்ற தீர்மான எண்.2 நாள் 11.04.2022ன்படி மண்டலங்களின் அடிப்படையில் 'B' மண்டலத்திற்கு சதுர அடி factor of indicator அடிப்படையில் மற்றும் இடத்தின் மதிப்பு மூன்று மடங்கு அதிகரிக்கப்பட்டுள்ளதாலும், மேலும் நகராட்சிக்கு factor of indicator 1/3ன்படியும் அரசாணை மற்றும் நகரமன்ற தீர்மானத்தின்படியும் சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு வருகிறது என்பதும், தற்பொழுது மனுதாரருக்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட வரி ஒரு அரையாண்டுக்கு ரூ.2148/– சரியாக உள்ளது என்பதும், 2024–2025 மற்றும் 2025–2026 இரண்டு ஆண்டுக்கு செலுத்த வேண்டிய சொத்துவரி நிலுவைத்தொகை ரூ.9552/–ஐ செலுத்திட கோரி மனுதாரருக்கு கடிதம் அனுப்பி வைக்கப்பட்டுள்ளது

என்பதும் மறைமலைநகர் நகராட்சி பகுதியில் சில தெருக்கள் மண்டல மதிப்பு மாற்றம் செய்வதற்கு அரசுக்கு கருத்துரு அனுப்பப்பட்டு பரிசீலனையில் உள்ளது என்பதும், அரசிடமிருந்து பதில் கிடைக்கப்பெற்ற உடன் தகுந்த நடவடிக்கை எடுக்கப்படும் என்பதும் மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையரின் அறிக்கை மற்றும் வாக்குமூலத்திலிருந்து தெரிய வருகிறது.

இந்நிலையில் மறைமலைநகர் நகராட்சி ஆணையர் தனது அறிக்கை மற்றும் வாக்குமூலத்தில் மனுதாரருக்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட வரி உரிய விதிமுறைகள் மற்றும் அரசாணை (நிலை) எண்.53, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் (நநி IV) துறை, நாள் 30.03.2022ன்படியும், நகராட்சி நகரமன்ற தீர்மான எண்.2 நாள் 11.04.2022ன்படியும் விதிக்கப்பட்டுள்ளதாலும், மறைமலை நகர் நகராட்சி பகுதியில் சில தெருக்கள் மண்டல மதிப்பு மாற்றம் செய்வதற்கு அரசுக்கு கருத்துரு அனுப்பப்பட்டு பரிசீலனையில் உள்ளது என்பதாலும், அரசிடமிருந்து பதில் கிடைக்கப்பெற்றவுடன் தகுந்த நடவடிக்கை எடுக்கப்படும் என தெரிவித்துள்ளதை ஏற்று இப்புகார் மனு மீது மேல் நடவடிக்கை எடுக்க அவசியம் எழவில்லை என இம்முறைமன்ற நடுவம் முடிவு செய்து அவ்வாறே ஆணையிடுகிறது.

2026–ஆம் ஆண்டு, பிப்ரவரி திங்கள் 04–ம் நாள் என்னால் கையொப்பமிடப்பட்டு, அலுவலக முத்திரையுடன் இவ்வாணை வெளியிடப்படுகிறது.

//ஒப்பம்//
தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்

பெறுநர்

1) திரு. எம்.ஜோசப் சுரேஷ்,
20/4, LIG II, சி எம் டி ஏ தெரு,
ரயில் நகர், மறைமலைநகர் – 603 203
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//

தமிழ்நாடு மாநில உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறை மன்ற நடுவம் சென்னை—600 032

செயலாளர்.
5/2/26

3/7
5/2/26