



தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவம்

எண் 100, அண்ணாசாலை, கிண்டி, சென்னை 600 032

தொலைபேசி 044-22201337

மின்னஞ்சல் முகவரி ombudsmanlocal@tn.gov.in

இணையதள முகவரி www.tnlbo.tn.gov.in

முன்னிலை: திரு மகேசன் காசிராஜன், இ.ஆ.ப. (ஒ)
தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்

ஆணை எண் 24/மா/2026

நாள் 24.06.2026

S. பரமேஸ்வரன்,
திண்டுக்கல்.

--- முறையீட்டு மனுதாரர்

ஆணையர்,
திண்டுக்கல் மாநகராட்சி.

--- எதிர் மனுதாரர்

திண்டுக்கல், ஆர்.எம்.காலனி, 13வது குறுக்கு தெரு, கதவு எண்.M2/87 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. S.பரமேஸ்வரன் என்பவரின் 20.12.2025 நாளிட்ட மனு இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் 22.12.2025 அன்று பெறப்பட்டு 24/மா/2026 என எண்ணிட்ட முறையீட்டு மனுவாக பதிவு செய்யப்பட்டது. மனுதாரரின் முறையீட்டு மனு பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்காணும் ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

ஆணை

திண்டுக்கல், ஆர்.எம்.காலனி, 13வது குறுக்கு தெரு, கதவு எண்.M2/87 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. S.பரமேஸ்வரன் என்பவர் 20.12.2025 நாளிட்ட தனது மனுவில் பின்வரும் புகார்களை தெரிவித்துள்ளார்:-

“1. Facts of the Case:

1. The property existed before 1985 (approx. 400 sq. ft. ground floor)
2. Reconstructed / extended in 1998-1999, present built-up area : GF 900 + FF 900 = 1800 sq. ft.
3. The building is over 25 years old and purely residential
4. Previous property tax details of Half Year
 - 1997-98 Rs.183
 - 1999-2000 Rs.229
 - 2023-2024 Rs.413
5. New demand for 2024-2025, Rs.10,122 (~around 2450% increase)
6. 2024 inspection confirmed no commercial activity and purely residential use.

2. Key Events / 1999 Documentation:

1. Stop-work notices issued by Dindigul Municipality 14.06.1999
2. Court summons received; fine paid on 15.04.1999
3. Appeal plan submitted 21.06.1999 & 14.09.1999
4. Municipality failed to forward the plan → Town Planning Commissioner, Chennai issued letter on 26.11.1999
5. Property is legally regularized with no unauthorised construction

3. Grounds of Complaint:

(A) Wrong Classification

- Old building (1999) classified as “new” by the municipality

(B) Excessive Tax Increase

- Previous half yearly tax Rs.413
- Municipal demand Rs.10,122 – around 2450% increase
- G.O. Ms. 52 specifies maximum increase 25% - 200% for residential properties

(C) Violation of TNULB Rules 2023: No speaking order with calculations was furnished as required by Rule 9 (4)

- No prior notice given
- No measurement or inspection report
- No reasoned assessment order issued
- No opportunity to object (Rules 263-270)

(D) Age-Based Depreciation Not Applied

- Property is over 25 years old, depreciation must be applied.

(E) Interpretation of G.O. Ms. 52 and Property Tax Limit.

- G.O. Ms. 52 (30.03.2022) applies to all residential properties, old or new
- For 1800 sq. ft maximum Increase Factor = 1.75
- 2023-24 half-year tax = Rs.413 – Maximum allowed half-year tax = $\text{Rs.}413 \times 1.75 \approx \text{Rs.}723$
- Municipal demand = Rs.10,122 – illegal and arbitrary
- 1998-1999 extensions were regularized and forwarded via Town Planning Commissioner
- Entire property must follow prescribed Increase Factor
- TNULB Rules 2023 procedural requirements violated → demand must be quashed.

(F) Violation of IT Act 2000 and Electronic Service Delivery Rules

- Emails, written representations, and personal visits ignored
- G.O. Ms. 52 copy/assessment sheet not provided
- Violates IT Act 2000 & ESD Rules

(G) Binding Nature of G.O. Ms. 52

- The Government Order Ms No. 52 is binding under Section 81-A of the TN District Municipalities Act, 1920.
- Any demand exceeding the prescribed Increase Factor is illegal
- Municipality violated statutory provisions by demanding Rs.10,122 instead of maximum Rs.723
- Ombudsman requested to direct application of legally prescribed cap.

4. Supporting High Court Judgements

1. A.R.A.S. Duraisamy Nadar & Sons vs Kovilpatti Municipality – cannot exceed government- fixed limits.
2. Jeyachandran V.P. vs State of Tamil Nadu – G.O. Ms 52 is binding
3. K. Balasubramaniam vs Commissioner, GCC – retrospective enhancement not permissible
4. Temple Trust Case (Madras HC) – no tax increase without notice

5. Relief Sought / Prayer

1. Quash the illegal property tax demand of Rs.10,122 per half-year for FY 2024-25
2. Direct Dindigul City Municipal Corporation to reassess property tax based on:
 - Correct built-up area 900 + 900 sq. ft.
 - Residential classification
 - Age-based depreciation
 - Maximum permissible Increase Factor (G.O. Ms. 52 = 1.75)
3. Take disciplinary action against officials for negligence / rule violations.
4. Waiver of interest or penalty caused by wrong assessment
5. Provide assessment sheet, measurement record, and calculation details.

6. Annexures / Supporting Documents

- Porperty tax demand notice: 27.12.2024
- Past tax receipts: 1997-98, 1999-2000, 2023-24
- 1999 Stop Work Notice
- Court fine receipt: 15.04.1999
- Town Planning Commissoenr letter : 26.11.1999
- Emails / written representations.”

2. மனுதாரரின் மனு மீதான அறிக்கையை அனுப்புமாறு இம் முறைமன்ற நடுவ 04.02.2026 நாளிட்ட அறிவிப்பு மூலம் திண்டுக்கல் மாநகராட்சி ஆணையரிடம் கோரப்பட்டது. ஆனால் அறிக்கை ஏதும் பெறப்படவில்லை.

3. எனினும், மனுதாரரின் மனு தொடர்பாக மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் ஆகியோரை தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தில் 03.06.2026 அன்று நடைபெறும் விசாரணைக்கு ஆஜராகுமாறு 08.05.2026 நாளிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

4. இந்திலையில், திண்டுக்கல் மாநகராட்சி ஆணையாளர் தனது 27.05.2026 நாளிட்ட கடிதத்தில் கீழ்க்கண்டவாறு அறிக்கை சமர்ப்பித்துள்ளார்:-

“திரு. பரமேஷ்வரன் திண்டுக்கல் என்பவரால் தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி முறைமன்ற நடுவத்திற்கு முகவரியிட்ட புகார் மனுவில், இம்மாநகராட்சிக்குட்பட்ட எல்48, 4வது குறுக்குத் தெரு, ஆர். எம். காலனி பகுதியிலுள்ள தனது குடியிருப்பு கடந்த 1999 அன்று கட்டப்பட்டதாகவும், மாநகராட்சியால் கடந்த 1997-1998ம் ஆண்டில் அரையாண்டு வரித் தொகை ரூ.183/- என்றும், 1999-2000 ரூ.229/- எனவும், 2023-2024ல் ரூ.413/- எனவும் இருந்த நிலையில் திடீரென ரூ.10122/- உயர்வு செய்யப்பட்டதாகவும், தனது கட்டிடம் புதிய கட்டிடம் என வகைப்படுத்தப்பட்டு, வரி உயர்வு செய்யப்பட்டதாகவும் முன் அறிவிப்புகள் ஏதும் வழங்கப்படாமல் அளவீடு செய்யப்பட்ட அறிக்கை வழங்காமலும், வரி உயர்வு செய்யப்பட்ட காரணத்தினை குறிப்பிடப்படாமலும் எவ்வித ஆட்சேபனை தெரிவித்திட எவ்வித வாய்ப்புகளும் வழங்கப்படவில்லை என தெரிவிக்கப்பட்டும் வீட்டிற்கு கூடுதலாக வரி விதிக்கப்பட்டுள்ளதாக தெரிவித்து உயர்த்தப்பட்ட வரியினை இரத்து செய்திடவும், வரி

விதிப்பு மேற்கொண்ட அலுவலர்கள் மீது நடவடிக்கை மேற்கொள்ளவும் புகார் அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்கண்ட புகார் மனுவின் மீது தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தின் கடிதத்தில், உரிய விரிவான அறிக்கையினை சமர்ப்பித்திட உத்திரவிடப்பட்டுள்ளதற்கு பின்வரும் விபரம் சமர்ப்பித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

மனுதாரர் திரு எஸ். பரமேஸ்வரன் என்பவருக்கு சொந்தமான குடியிருப்பு ஆர். எம் காலனி வீட்டு வசதி வாரியத்திடமிருந்து குறைந்த வருவாய் ஈட்டும் நபர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட சுமார் 400 சதுரடி தரைத்தளம் மட்டும் கொண்ட குடியிருப்பு மனையாகும். மேற்கண்ட வீட்டிற்கு இம்மாநகராட்சியால் கடந்த 1997-1998 ஆண்டில் அரையாண்டு வரியாக ரூ 183/- மட்டும் விதிக்கப்பட்டு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டதில் மனுதாரரால் கடந்த 1998-1999ம் வருடத்தில் இம்மாநகராட்சியின் கட்டிட அனுமதியின்றி சுமார் தரைத்தளம் 900 சதுரடி மற்றும் முதல் தளம் 900 சதுரடி மொத்தம் 1800 சதுரடியில் குடியிருப்பு கடந்த 1999ம் வருடத்தில் கட்டப்பட்டதாக தெரிவிக்கப்பட்டதனைத் தொடர்ந்து புதிய குடியிருப்பிற்கு இம்மாநகராட்சியால் புதிய வரிவிதிப்பு மேற்கொள்ள கட்டிடத்தின் அளவுகள், பயன்பாடு, கட்டிட அனுமதி வழங்கிய ஆவணங்களை சமர்ப்பித்து திருத்திய வரி விதிப்பு செய்திடக்கோரி அளிக்கப்பட்ட விண்ணப்பங்கள், திருத்திய வரி உயர்வு செய்யப்பட்டமைக்கான சிறப்பு அறிவிக்கை நகல் ஏதும் ஆணையத்திற்கோ அல்லது இம்மாநகராட்சிக்கோ நாளது தேதி வரை தனது ஆட்சேபனை மனுக்களில் இணைக்கப்படவில்லை.

மேலும் மனுதாரரால் 400 சதுரடி அளவில் கட்டப்பட்ட வீட்டு வசதி வாரியத்தால் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட பழைய வீட்டிற்கு மாநகராட்சியால் வருடாந்திர வாடகை மதிப்பில் (Annual Rental Value) வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்ட தொகையினை மட்டும் கடந்த 2008, 2022 ஆண்டுகளில் மேற்கொள்ளப்பட்ட பொது சொத்துவரிச் சீராப்புகளில் உயர்த்தப்பட்ட விகிதத்தின் அடிப்படையில் அரையாண்டு வரியாக ரூ.438/- மட்டும் செலுத்தி வந்துள்ளார்.

கடந்த 1998ம் ஆண்டு முதல் நகராட்சி மற்றும் மாநகராட்சிகளில் சதுரடி மதிப்பில் (Square feet basis) வரித் தொகை கணக்கீடு செய்யப்பட்டு வரும் நிலையில் 1999ம் வருடம் கட்டிடம் கட்டி நிறைவுற்ற பின் தனது வீட்டிற்கு புதிய உயர்த்தப்பட்ட சொத்துவரியினை செலுத்துவதை தவிர்க்கும் வகையிலும் வரி உயர்வு செய்யப்படுவதற்கு முன்னர் வரை புதிய வரி விதித்திட மாநகராட்சிக்கு எவ்வித ஆவணங்களும் சமர்ப்பிக்காமல் குறைந்த தொகையினையே செலுத்தி வந்துள்ளார்.

நாளது தேதியில் திண்டுக்கல் மாநகராட்சிக்குட்பட்ட பகுதிகளில் தனியரின் குடியிருப்புக்கு அருகில் புதிதாக கட்டப்படும் மனுதாரரின் கட்டிடத்தின் அளவினைக் காட்டிலும் அளவு குறைந்த கட்டிடங்களுக்கு மனுதாரரின் குடியிருப்பிற்கான சொத்து வரியினைக் காட்டிலும் கூடுதலாக வரித்தொகை செலுத்தப்படும் நிலையில் நாளது தேதி வரை மனுதாரர் மாநகராட்சிக்கு குறைந்த அளவிலான சொத்து வரி தொகையினை செலுத்தி வந்துள்ளார்.

இந்நிலையில், நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் நேர்முகக் கடிதம் ந.க. எண் 26821/2024/சி3, நாள் 13.09.2024-ல் மாநகராட்சிகளில் வருவாயினை உயர்த்தும் வகையில் மின்சார வாரியத்திடமிருந்து வணிகப் பயன்பாடு மின் இணைப்பிற்கு வழங்கப்பட்ட குடியிருப்பு வரி விதிப்பு எண்களின் சம்பந்தப்பட்ட கட்டிடம் குடியிருப்பு அல்லது வணிகப் பயன்பாட்டில் உள்ளதா என்பதை உறுதி செய்து, முறையான வரிவிதிப்பு செய்திட உத்திரவிடப்பட்டது.

அதனைத் தொடர்ந்து இம்மாநகராட்சிக்குட்பட்ட வார்டு எண் 3, கதவு எண் எல்1 48, ஆர்.எம். காலனி 4வது குறுக்குத் தெருவில் திரு. எஸ். பரமேஸ்வரன் என்பவருக்குச் சொந்தமான குடியிருப்பு வரி விதிப்பு எண் 078/003/900143 னைக் கொண்டு வணிக மின் இணைப்பு பெறப்பட்டதாக கிடைக்கப் பெற்ற பட்டியலின் அடிப்படையில் தனியர் கட்டிடம் கள ஆய்வு செய்யப்பட்டதில் தனியரின் குடியிருப்பிற்கு விதிக்கப்பட்ட வரி மிகவும் குறைவு என உறுதி செய்யப்பட்டும் பின்வரும் விவரப்படி அளவுகள் உள்ளதாக வருவாய் உதவியாளரால் தெரிவிக்கப்பட்டதன் அடிப்படையில் கடந்த 18.11.2024 அன்று 01.04.2024 முதல் வரி உயர்வு செய்யப்பட்டுள்ளது.-

வரிவிதிப்பு எண்	தளம்	பரப்பளவு	கூரை விவரம்	பயன்பாடு
028/003/900143	தரைத்தளம்	831	ஆர்சிசி	குடியிருப்பு
	முதல்தளம்	1054	ஆர்சிசி	குடியிருப்பு
	மொத்தம்	1885		

மேலும், தமிழ்நாடு நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள் சட்டம் 1998, விதி எண் 97ல் மாநகராட்சிக்குட்பட்ட பகுதிகளில் வரிவிதிப்பில் விடுபட்ட கட்டிடங்களுக்கான கணியினை மதிப்பீடு செய்திட மாநகராட்சிக்கு அதிகாரம் உள்ளது என்ற அடிப்படையிலும், 6 ஆண்டுகளுக்கு மேலான வரி நிலுவை மற்றும் கட்டண நிலுவையினை வசூலிக்கக் கூடாது என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதால் 12 அரையாண்டுகள் முன் தேதியிட்டு வரிவிதிப்பு செய்திட சட்ட விதிகளில் இடம் உள்ளது என்று இருப்பினும், மனுதாரருக்கு 01.10.2024 முதல் மட்டுமே வரி உயர்வு செய்யப்பட்டுள்ளது என்ற விவரங்கள் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

மேற்கண்ட வரி உயர்வு செய்யப்பட்ட விபரங்களை மனுதாரருக்கு தெரிவித்து சிறப்பு அறிவிக்கைகள் வழங்கிட இம்மாநகராட்சியின் நடவடிக்கைகள் மேற்கொண்ட நிலையில் மனுதாரர் சிறப்பு அறிவிப்புகள் எதனையும் பெற்று கொள்ளவில்லை. இருப்பினும் மனுதாரரால் தகவல் அறியும் உரிமைச் சட்டத்தின்கீழ் கோரிய விபரங்கள் வழங்கப்பட்டுள்ளது எனவும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

மாநகராட்சி சொத்து வரிவிதிப்பிற்கென நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரகத்தால் வழங்கப்பட்ட மென் பொருளில் தனியரின் குடியிருப்பு உள்ளடக்கிய மாநகராட்சியின் அனைத்துப் பகுதிகளும் பத்திரப் பதிவுத் துறையின் வழிகாட்டு மதிப்பு மற்றும் அனைத்து உட்கட்டமைப்புகளும் பெற்ற பகுதிகளாக தரம் பிரித்து A, B, C என மூன்று மண்டலங்களாக வகைப்படுத்தப்பட்டும், மண்டலங்கள் வாரியாக குடியிருப்பு, வணிகம், தொழிற்சாலை, கல்வி பயன்பாட்டு கட்டிடங்கள் மற்றும் அரசுக் கட்டிடங்கள் என வகைப்படுத்தப்பட்டும், மண்டலங்கள் வாரியாக அடிப்படை மதிப்பு மாமன்றத்தால் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுதன் அடிப்படையில் கட்டிடத்தின் அளவுகளின் அடிப்படையிலும், கட்டிடத்தின் வயது முதலிய விபரங்கள் அடிப்படையிலும் மாநகராட்சிகளில் வரி விதிப்பு செய்யப்படுகிறது என்ற விபரம் ஆணையத்திற்கு சமர்ப்பித்துக் கொள்ளப்படுகிறது. மனுதாரரின் குடியிருப்பிற்குரிய கணினி கணக்கீட்டுத் தாளின் நகல் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ளது.

இந்நிலையில், மனுதாரரின் மனுவில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள சுமார் 1800 சதுரடி கட்டிடத்திற்கு வரி உயர்வுக்கு முன்னர் செலுத்தி வந்த அரையாண்டுத் தொகை ரூ.438/- அடிப்படையில் சுமார் ரூ.723/- மட்டுமே வரி உயர்வு செய்யப்பட வேண்டுமென குறிப்பிடப்படுவது முற்றிலும் தவறான கூற்றாகும் எனவும், தனியரின் குடியிருப்பு அளவுகளின் அடிப்படையில் தற்பொழுது குடிநீர் கட்டணம், பாதாள சாக்கடைக் கட்டணம் மற்றும் திடக்கழிவு மேலாண்மைத் தொகை அனைத்தும் மிகக் குறைந்தளவில் வசூல் செய்யப்பட்டு வருகிறது எனவும், இதன் காரணமாக மாநகராட்சிக்கு மேற்கண்ட

இனங்களில் பெருமளவில் நிதியிழப்பு ஏற்பட்டுள்ளது எனவும் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.

இருப்பினும் மனுதாரரால் ஆணையத்திற்கு அளிக்கப்பட்ட புகார் மனுவினைத் தொடர்ந்து தமிழ்நாடு நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள் சட்டம் 1998 மற்றும் விதிகள் 2023 உபவிதி 256(2) & 257(1)-ன்படி படிவம் 2-ல் தனியரின் கட்டிடம் குறித்து வரி உயர்வு செய்திட ஏதுவாக உரிய அறிவிப்புகள் வழங்கிடவும், இம்மாநகராட்சியால் மேற்காணும் படிவத்தில் கோரப்படும் விவரங்கள் அனைத்தையும் மனுதாரரால் விடுதலின்றி பூர்த்தி செய்து இம்மாநகராட்சிக்கு வழங்கும்பட்சத்தில் தமிழ்நாடு நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள் சட்டம் விதி 97-ன்படி மனுதாரரின் கட்டிடம் மீள ஆய்வு செய்து உரிய வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்டு உரிய சிறப்பு அறிவிக்கைகள் முறையாக பதிவுத் தபாலில் அனுப்பிடும் நடவடிக்கைகள் இம்மாநகராட்சியால் மேற்கொள்ளப்படும் என்ற விபரம் ஆணையத்தின் பார்வைக்கு பணிவுடன் சமர்ப்பித்துக் கொள்வதுடன், மேற்கண்ட புகார் மனுவின் மீதான தொடர் நடவடிக்கைகளை கைவிடவும் பணிவுடன் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.”

5. மனுதாரர் 03.06.2026 அன்று தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தில் நடைபெற்ற விசாரணையில் நேரடியாக ஆஜராகி கீழ்க்கண்டவாறு தனது வாக்குமூலத்தை பதிவு செய்துள்ளார்.

“1) வழக்கின் விவரங்கள்:-

1. எனக்கு தரைத்தளம் சுமார் 400 சதுர அடி கொண்ட சொத்து 1985 முதல் உள்ளது.

2. மேலும், 1998-1999 காலகட்டத்தில் மறுகட்டுமானம் அல்லது விரிவாக்கம் செய்யப்பட்டது; தற்போதைய கட்டுமானப் பரப்பளவு: தரைத்தளம் 900 + முதல் தளம் 900 =1800 சதுர அடி ஆகும். மறு கட்டுமானத்திற்கு வரைபட அனுமதி கோரி சென்னை நகர் ஊரமைப்பு துறை, நகர் ஊரமைப்பு ஆணையருக்கு 1999-ம் ஆண்டு விண்ணப்பித்துள்ளேன். மேலும் இது முழுமையாக குடியிருப்பு நோக்கத்திற்காக மட்டுமே பயன்படுத்தப்படுகிறது.

3. இது வரை சொத்து வரி :

1997-98 ரூ.183

1999-2000 ரூ.229

2023-2024 ரூ.413 செலுத்தப்பட்டது.

4. ஆனால், 2024-2025 நிதியாண்டிற்கான புதிய வரி கோரிக்கை: ரூ.10,122/- (சுமார் 2450% அதிகரித்து விதிக்கப்பட்டுள்ளது).

5. இக்கட்டிடத்தில் எவ்விதமான வணிக நடவடிக்கைகளும் நடைபெறவில்லை குடியிருப்பு நோக்கத்திற்காகவே பயன்படுத்தப்படுகிறது என்பதும், மாநகராட்சியால் உறுதிப்படுத்தப்பட்டது.

2) புகாருக்கான காரணங்கள்:-

எனவே, அரசாணை (G.O. Ms.) எண் 52-இன்படி, குடியிருப்புச் சொத்துக்களுக்கான அதிகபட்ச வரி உயர்வு 25% முதல் 200% வரை மட்டுமே இருக்க வேண்டும் என வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும், TNULB விதிகள் 2023-இன் விதி

மீறல்: 9 (4)-இன்படி கட்டாயமாக வழங்கப்பட வேண்டிய வகைப்பாடு குறித்த காரண விளக்கங்கள் ஆணை (Speaking Order) எதுவும் வழங்கப்படவில்லை.

தகவல் பெறும் உரிமை சட்டத்தின்படி முனிசிபில் அலுவலத்தை தொடர்பு கொண்டு மனு செய்ததில் அதற்கு பதிலாக உங்களுடைய கட்டிடம் தற்சமயம் புதியதாக கட்டப்பட்டுள்ளதால் உங்களுக்கு புதிய வரி விதிக்கப்பட்டுள்ளது என பதில் அனுப்பியுள்ளார்கள். ஆனால் எனது கட்டிடம் 1998-ல் கட்டப்பட்டதற்கு உரிய ஆவணங்களை திண்டுக்கல் மாநகராட்சிக்கு சமர்ப்பித்துள்ளேன்.

ஆட்சேபணை தெரிவிப்பதற்கும் மற்றும் தேய்மான கழிவு உள்ளிட்ட விளங்கங்கள் ஏதும் இல்லை. அரசாணை G.O.(Ms) No.52 1800 சதுர அடி பரப்பளவு கொண்ட சொத்துக்களுக்கு, அதிக பட்ச வரி உயர்வு காரணி (Increase Factor) = 1.75 ஆகும். அதன்படி எனது வீட்டின் அதிகபட்ச அரையாண்டு வரி வரம்பு: ரூ. 413 x 1.75 = ரூ.723 ஆகும். ஆனால் மாநகராட்சியால் தற்போதைய வரியாக : ரூ. 10,122 /- விதிக்கப்பட்டது. சட்டத்திற்கு முரணானது ஆகும்.

எனவே, எனது வீட்டிற்கு 2024-25 நிதியாண்டிற்காக, அரையாண்டிற்கு விதிக்கப்பட்டுள்ள சொத்துவரியான ரூ.10,122/-ஐ ரத்து செய்ய திண்டுக்கல் மாநகராட்சி ஆணையாளர் அவர்களுக்கு உத்திரவிடுமாறு இம்முறைமன்ற நடுவர் அவர்களை பணிவுடன் கேட்டுக் கொள்கிறேன்.”

6. எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் திண்டுக்கல் மாநகராட்சி வருவாய் உதவியாளர் 03.06.2026 அன்று தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தில் நடைபெற்ற விசாரணையில் நேரடியாக ஆஜராகி கீழ்க்கண்டவாறு தனது வாக்குமூலத்தை பதிவு செய்துள்ளார்:

“மனுதாரர் திரு எஸ். பரமேஸ்வரன் என்பவருக்கு சொந்தமான குடியிருப்பு ஆர். எம் காலனி வீட்டு வசதி வாரியத்திடமிருந்து குறைந்த வருவாய் ஈட்டும் நபர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட சுமார் 400 சதுரடி தரைத்தளம் ஆகும். இவ்வீட்டிற்கு திண்டுக்கல் மாநகராட்சியால் கடந்த 1997-1998 ஆண்டில் அரையாண்டு வரியாக ரூ 183/- மட்டும் விதிக்கப்பட்டது. மனுதாரர் மாநகராட்சி அனுமதியின்றி சுமார் தரைத்தளம் 900 சதுரடி மற்றும் முதல் தளம் 900 சதுரடி மொத்தம் 1800 சதுரடியில் குடியிருப்பு கடந்த 1999ம் ஆண்டு கட்டப்பட்டதாக தெரிவித்ததை தொடர்ந்து திருத்திய வரி விதிப்பு செய்திடக்கோரி விண்ணப்பம் அளிக்குமாறு தெரிவித்தும் இதுவரை மனுதாரர் எந்தவித ஆவணமும் சமர்ப்பிக்கவில்லை. ஆனால் வீட்டு வசதி வாரியத்தால் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட பழைய வீட்டிற்கு மாநகராட்சியால் வருடாந்திர வாடகை மதிப்பில் (annual rental value) வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்ட தொகையினை மட்டும் கடந்த 2008, 2022 ஆண்டுகளில் மேற்கொள்ளப்பட்ட பொது சொத்துவரி சீராய்வுகளில் உயர்த்தப்பட்ட விதிகளின் அடிப்படையில் அரையாண்டு வரியாக ரூ 438/- மட்டும் செலுத்தி வந்துள்ளார்.

நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களின் 13.09.2024 நாளிட்ட கடிதத்தின்படி மனுதாரரின் குடியிருப்பு வரிவிதிப்பு எண்.078/003/900143-ற்கு வணிக மின் இணைப்பு பெறப்பட்டதாக கிடைக்கப்பெற்ற பட்டியலின் அடிப்படையில், கள ஆய்வு மேற்கொள்ளப்பட்டு 18.11.2024 அன்று 01.04.2024 முதல் வரி உயர்வு செய்யப்பட்டுள்ளது மனுதாரரின் கட்டிடத்தின் அளவீடு பின்வருமாறு உள்ளது.

வரிவிதிப்பு எண்	தளம்	பரப்பளவு	கூரை விவரம்	பயன்பாடு
028/003/900143	தரைத்தளம்	831	ஆர்சிசி	குடியிருப்பு
	முதல்தளம்	1054	ஆர்சிசி	குடியிருப்பு
	மொத்தம்	1885		

மேலும், தமிழ்நாடு நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள் சட்டம் 1998, விதி எண் 97ன்படியும், 6 ஆண்டுகளுக்கு மேலான வரி நிலுவை மற்றும் கட்டண நிலுவையினை வசூலிக்கக்கூடாது என உள்ளதால், 12 அரையாண்டிற்குள் முன் தேதியிட்டு வரிவிதிப்பு செய்திட விதி இருப்பினும், மனுதாரருக்கு 01.10.2024 முதல் மட்டுமே வரி உயர்வு செய்யப்பட்டுள்ளது. தனியரின் குடியிருப்பு அளவுகளின் அடிப்படையில் தற்பொழுது குடிநீர் கட்டணம், பாதாள சாக்கடை கட்டணம் மற்றும் திடக்கழிவு மேலாண்மை தொகை அனைத்தும் மிக குறைந்தளவில் வசூல் செய்யப்படுவதால், திண்டுக்கல் மாநகராட்சிக்கு பெருமளவு நிதியிழப்பு ஏற்படுகிறது.

அரசாணை 52 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 30.03.2022 அடிப்படையில், மனுதாரர் குடியிருப்பு அருகில் உள்ள வீட்டிற்கு உதாரணமாக புதிய வரிவிதிப்பு எண் 078/003/900180-ற்கு 2025-2026 ஆண்டிற்கு ரூ.11,518/- எனவும், மற்றொரு வரி விதிப்பான எண் 078/003/901217-ற்கு 2025-2026 ஆண்டிற்கு ரூ.14,880/- என வரி விதிக்கப்பட்டுள்ளது.

எனவே, மனுதாரரின் கட்டிடத்திற்கு தமிழக அரசின் கொள்கை முடிவின்படி வெளியிடப்பட்ட அரசாணை எண் 52 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 30.03.2022ன்படி வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது என்ற விவரத்தினை இம்முறைமன்ற நடுவர் அவர்களுக்கு பணிவுடன் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன்.”

7. மனுதாரரின் மனு. வாக்குமூலம், எதிர்மனுதாரரான திண்டுக்கல் மாநகராட்சி ஆணையாளரின் அறிக்கை, மற்றும் வருவாய் உதவியாளரின் வாக்குமூலம் ஆகியவை இம்முறைமன்ற நடுவத்தால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டு கீழ்க்கண்ட விவரங்கள் கண்டறியப்பட்டன:-

மனுதாரர் திரு எஸ். பரமேஸ்வரன், ஆர். எம் காலனியிலுள்ள தனக்கு சொந்தமான குடியிருப்பானது வீட்டு வசதி வாரியத்திடமிருந்து குறைந்த வருவாய் ஈட்டும் நபர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட சுமார் 400 சதுரடி தரைத்தளம் கொண்ட சொத்து 1985 முதல் உள்ளது என்பதும், 1998-1999 காலகட்டத்தில் மறுகட்டுமானம் அல்லது விரிவாக்கம் செய்யப்பட்ட போது, தரைத்தளம் 900 சதுரடி, முதல் தளம் 900 சதுரடி சேர்த்து ஆக மொத்தம் 1800 சதுர அடி இடத்திற்கான மறு கட்டுமானத்திற்கு வரைபட அனுமதி கோரி சென்னை, நகர் மற்றும் ஊரமைப்பு ஆணையருக்கு 1999-ம் ஆண்டு மனுதாரர் விண்ணப்பித்துள்ளார் என்பதும், இது முழுமையாக குடியிருப்பு நோக்கத்திற்காக மட்டுமே பயன்படுத்தப்படுகிறது என்பதும், சொத்துவரி 1997-1998 ஆண்டில் ரூ.183/- எனவும், 1999-2000 ஆண்டில் ரூ.229/- எனவும், 2023-2024ம் ஆண்டில் ரூ.413/- எனவும் இதுவரை செலுத்தப்பட்டது என்பதும், ஆனால், 2024-2025 நிதியாண்டிற்கான புதிய வரி கேட்பு ரூ.10,122/-விதிக்கப்பட்டுள்ளது என்பதும், அரசாணை G.O.(Ms) No.52-ன்படி 1800 சதுர அடி பரப்பளவு கொண்ட சொத்துக்களுக்கு, அதிக பட்ச வரி உயர்வு காரணி (Increase Factor) = 1.75-ன்படி தனது வீட்டின் அதிகபட்ச அரையாண்டு வரி வரம்பு $ரூ.413 \times 1.75 = ரூ.723/-$ என்பதும், ஆனால் மாநகராட்சியால் தற்போதைய வரியாக : ரூ. 10,122 /- விதிக்கப்பட்டது சட்டத்திற்கு முரணானது என்பதும், ஆட்சேபணை தெரிவிப்பதற்கும் மற்றும் தேய்மான கழிவு உள்ளிட்ட விளங்கங்கள் ஏதும் இல்லை என்பதும், எனவே, தனது வீட்டிற்கு 2024-25 நிதியாண்டிற்காக, அரையாண்டிற்கு விதிக்கப்பட்டுள்ள சொத்துவரியான ரூ.10,122/-ஐ ரத்து செய்ய திண்டுக்கல் மாநகராட்சி ஆணையாளருக்கு உத்திரவிடுமாறு கோரியிருப்பது மனுதாரரின் மனு மற்றும் வாக்குமூலம் வாயிலாக அறிய முடிகிறது.

மனுதாரர் திரு எஸ். பரமேஸ்வரன் என்பவருக்கு சொந்தமான குடியிருப்பு ஆர். எம் காலனி வீட்டு வசதி வாரியத்திடமிருந்து குறைந்த வருவாய் ஈட்டும் நபர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட சுமார் 400 சதுரடி தரைத்தளம் உள்ள இவ்வீட்டிற்கு திண்டுக்கல் மாநகராட்சியால் கடந்த 1997-1998 ஆண்டில் அரையாண்டு வரியாக ரூ 183/- மட்டும் விதிக்கப்பட்டது என்பதும், மனுதாரர் மாநகராட்சி அனுமதியின்றி தரைத்தளம் சுமார் 900 சதுரடி மற்றும் முதல் தளம் 900 சதுரடி மொத்தம் 1800 சதுரடியில் குடியிருப்பு கடந்த 1999ம் ஆண்டு கட்டப்பட்டதாக தெரிவித்ததை தொடர்ந்து திருத்திய வரி விதிப்பு செய்திடக்கோரி விண்ணப்பம் அளிக்குமாறு தெரிவித்தும் இதுவரை மனுதாரர் எந்தவித ஆவணமும் சமர்ப்பிக்கவில்லை என்பதும், வீட்டு வசதி வாரியத்தால் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட பழைய வீட்டிற்கு மாநகராட்சியால் வருடாந்திர வாடகை மதிப்பில் (annual rental value) வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்ட தொகையினை மட்டும் கடந்த 2008, 2022 ஆண்டுகளில் மேற்கொள்ளப்பட்ட பொது சொத்துவரி சீராய்வுகளில் உயர்த்தப்பட்ட விதிகளின் அடிப்படையில் அரையாண்டு வரியாக ரூ 438/- மட்டும் செலுத்தி வந்துள்ளார் என்பதும், நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர் அவர்களின் 13.09.2024 நாளிட்ட கடிதத்தின்படி மனுதாரரின் குடியிருப்பு வரிவிதிப்பு எண்.078/003/900143-ற்கு வணிக மின் இணைப்பு பெறப்பட்டதாக கிடைக்கப்பெற்ற பட்டியலின் அடிப்படையில், கள ஆய்வு மேற்கொள்ளப்பட்டு, ஆர்சிசி கொண்ட தரைத் தளம் 831 சதுரடி மற்றும் ஆர்சிசி கொண்ட முதல் தளம் 1054 சதுரடி சேர்த்து ஆகமொத்தம் 1885 சதுரடி கொண்ட அளவீடு கொண்ட மனுதாரரின் வீட்டிற்கு 01.04.2024 முதல் வரி உயர்வு செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதும், தமிழ்நாடு நகர்ப்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள் சட்டம் 1998, விதி எண் 97ன்படியும், 6 ஆண்டுகளுக்கு மேலான வரி நிலுவை மற்றும் கட்டண நிலுவையினை வசூலிக்கக்கூடாது என உள்ளதால், 12 அரையாண்டிற்குள் முன் தேதியிட்டு வரிவிதிப்பு செய்திட விதி இருப்பினும், மனுதாரருக்கு 01.10.2024 முதல் மட்டுமே வரி உயர்வு செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதும், தனியரின் குடியிருப்பு அளவுகளின் அடிப்படையில் தற்பொழுது குடிநீர் கட்டணம், பாதாள சாக்கடை கட்டணம் மற்றும் திடக்கழிவு மேலாண்மை தொகை அனைத்தும் மிக குறைந்தளவில் வசூல் செய்யப்படுவதால், திண்டுக்கல் மாநகராட்சிக்கு பெருமளவு நிதியிழப்பு ஏற்படுகிறது என்பதும், அரசாணை எண்.52 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள் 30.03.2022-ன் அடிப்படையில், மனுதாரர் குடியிருப்பு அருகில் உள்ள வீட்டிற்கு உதாரணமாக புதிய வரிவிதிப்பு எண் 078/003/900180-ற்கு 2025-2026 ஆண்டிற்கு ரூ.11,518/- எனவும், மற்றொரு வரி விதிப்பான எண் 078/003/901217-ற்கு 2025-2026 ஆண்டிற்கு ரூ.14,880/- என வரி விதிக்கப்பட்டுள்ளது என்பதும், எனவே, மனுதாரரின் கட்டிடத்திற்கு தமிழக அரசின் கொள்கை முடிவின்படி வெளியிடப்பட்ட மேற்கண்ட அரசாணையின்படி தான் வரிவிதிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதும் திண்டுக்கல் மாநகராட்சி ஆணையாளரின் அறிக்கை மற்றும் வருவாய் உதவியாளரின் வாக்குமூலம் ஆகியவற்றின் வாயிலாக அறிய முடிகிறது.

இந்நேரவில், மனுதாரர் திரு எஸ். பரமேஸ்வரன் என்பவருக்கு சொந்தமான குடியிருப்பு ஆர். எம் காலனி வீட்டு வசதி வாரியத்திடமிருந்து குறைந்த வருவாய் ஈட்டும் நபர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட சுமார் 400 சதுரடி தரைத்தளம் உள்ள இவ்வீட்டினை மனுதாரர் மாநகராட்சி அனுமதியின்றி தரைத்தளம் 831 சதுரடி மற்றும் முதல் தளம் 1054 சதுரடியில் ஆகமொத்தம் 1885 சதுரடியில் 1999ம் ஆண்டு கட்டப்பட்ட மனுதாரரின் குடியிருப்பு அளவுகளின் அடிப்படையில் தற்பொழுது குடிநீர் கட்டணம், பாதாள சாக்கடை கட்டணம் மற்றும் திடக்கழிவு மேலாண்மை தொகை அனைத்தும் மிக குறைந்தளவில் வசூல் செய்யப்படுகிறது என்றும், தமிழக அரசின் கொள்கை முடிவின்படி வெளியிடப்பட்ட அரசாணை எண்.52, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள் 30.03.2022-ன் அடிப்படையில்தான் 01.04.2024 முதல் மட்டுமே சொத்து வரி உயர்த்தப்பட்டது என்றும் திண்டுக்கல் மாநகராட்சி வருவாய் உதவியாளரின் வாக்குமூலத்தில் தெரிவித்துள்ளதால், மனுதாரரின் வீட்டிற்கு விதிக்கப்பட்ட சொத்துவரியானது அரசின் கொள்கை

முடிவின் அடிப்படையில் உள்ளது என்று அறிய முடிவதால், மனுதாரரின் மனு மீது இம்முறைமன்ற நடுவத்தால் மேல் நடவடிக்கை எடுக்கவேண்டிய அவசியம் எழவில்லை என்று இம்முறைமன்ற நடுவம் முடிவு செய்து அவ்வாறே ஆணையிடுகிறது.

2026-ஆம் ஆண்டு ஜூன் திங்கள் 24-ஆம் நாள் என்னால் கையொப்பமிடப்பட்டு அலுவலக முத்திரையுடன் இவ்வாணை வெளியிடப்படுகிறது.

(ஒப்பம்)

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்.

பெறுநர்

- (1) திரு. S.பரமேஸ்வரன்,
கதவு எண் M2/87,
13வது குறுக்கு தெரு,
ஆர்.எம்.காலனி, திண்டுக்கல்-624 001.
- (2) ஆணையாளர்,
திண்டுக்கல் மாநகராட்சி,
மாநகராட்சி அலுவலகம்,
திண்டுக்கல்.
- (3) நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர்,
நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரகம்,
எண் 75 சாந்தோம் நெடுஞ்சாலை,
இராஜா அண்ணாமலைபுரம், சென்னை 600 028.
- (4) இணை இயக்குநர்/ஒருங்கிணைப்பாளர் (Nodal Officer),
நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரகம்,
எண் 75 சாந்தோம் நெடுஞ்சாலை,
இராஜா அண்ணாமலைபுரம்,
சென்னை 600 028.

நகல்:

மாண்புமிகு முறைமன்ற நடுவரின் தனிச்செயலர்
இ.கோ. / உதிரிகள்.

// ஆணைப்படி / அனுப்பப்படுகிறது //



செயலாளர். 29/6/26

29/6/26