

இரண்டாவது கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், நாகர்கோவில்.

நாள். 02.07.2025

O.S. 26/2022

பி.வா.சா.1 - ஞானப்பா

வாதி தரப்பில் குறுக்கு விசாரணை தொடரச்சி.

முந்தைய தேதிய குறுக்கு விசாரணையில் வரிகட்டிய ரசீதுகளும் ரூல் 9 அறிவிப்பின் படிவாதிகளுக்கு அனுப்பிய அறிவிப்பின் ஆவணங்களும் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யலாம் என்று கூறியிருந்தேன் என்றால் சரிதான் தற்போது கொண்டுவரவில்லை. ஏற்கனவே வழக்கு பட்டிகை சொத்தினை பொறுத்து வருடாந்திர வாடகையின் அடிப்படையில் தான் வரி நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது என்று கூறியிருந்தேன் என்றால் சரிதான். அவ்வாறு வருடாந்திர வாடகையின் அடிப்படையில் வரி நிர்ணயித்திருந்தால் கூட ஏதேனும் கட்டிடம் அபிவிருத்தி செய்திருந்தால் வருடாந்திர வாடகையின் அடிப்படையில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட வரி sq.feet அடிப்படையில் மாற்றப்படும் என்றால் 1993 - 94 இரண்டாம் அரையாண்டிலிருந்து sq.feet அடிப்படையில் நிர்ணயிக்கப்படும்.

என்னிடம் காட்டப்படும் நாகர்கோவில் முனிசிபாலிட்டி வாதியின் தந்தையான ஜெயசந்திரனுக்கு அனுப்பிய சிறப்பு அறிவிப்பு என்றால் அது பற்றி சரியாக தெரியாது. நான் நாகர்கோவில் மாநகராட்சியின் சார்பாக இந்த வழக்கில் இந்த சொத்து சம்மந்தமாக நீதிமன்றத்தில் வாக்குமூலம் அளிக்க எனக்கு ஆணையர் அளித்த அதிகார கடிதத்தின் அடிப்படையில் தான் நான் நீதிமன்றத்தில் சாட்சியம் அளிக்கிறேன் என்றால் சரிதான். நான் நாகர்கோவில் மாநகராட்சியின் சார்பாக இந்த வழக்கில் இந்த சொத்து சம்மந்தமாக நீதிமன்றத்தில் வாக்குமூலம் அளிக்க எனக்கு ஆணையர் அளித்த அதிகார கடிதத்தின் அடிப்படையில் தான் நான் நீதிமன்றத்தில் சாட்சியம் அளிப்பதால் என்னிடம் காட்டப்படும்

என்னிடம் காட்டப்படும் நாகர்கோவில் முனிசிபாலிட்டி வாதியின் தந்தையான ஜெயசந்திரனுக்கு அனுப்பிய சிறப்பு அறிவிப்பு என்றால் எனக்கு தெரியாது. என்னிடம் காட்டப்படும் 19.05.1986 அன்று நாகர்கோவில் முனிசிபாலிட்டி வாதியின் தந்தையான ஜெயசந்திரனுக்கு வழக்கு பட்டிகை சொத்து சம்மந்தமாக அனுப்பிய சிறப்பு அறிவிப்பு என்றால் அது பற்றி எனக்கு தெரியாது. மேற்படி சிறப்பு அறிவிப்பின் படி அப்போது தான் இரண்டாவது மாடி கட்டப்பட்டு வாடகைக்கு விடப்பட்டது என்று நோட்டீசில் குறிப்பிடப்பட்டது என்றால் அது பற்றி எனக்கு தெரியாது. மேற்படி இரண்டாவது மாடிக்கு கதவு எண். 23 சி என்றால் சரிதான்.

19.05.1986 தேதியிலும் இரண்டாவது மாடி கட்டும் போது வருடாந்திர வாடகையின் அடிப்படையில் தான் சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது என்றால் சரியல்ல. 1993 - 94 இரண்டாம் அரையாண்டிலிருந்து sq.feet அடிப்படையில் நிர்ணயிக்கப்பட்டது. வழக்கு பட்டிகை கட்டிடத்திற்கு sq.feet அடிப்படையில் வரி நிர்ணயிக்கப்படவில்லை. கட்டிடம் கட்டப்பட்ட ஆண்டிலிருந்து வழக்கு பட்டிகை கட்டிடம் பொறுத்தவரை நாளது தேதிவரையில் வருடாந்திர வாடகையின் அடிப்படையில் தான் வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு வருகிறது என்றால் கட்டிடம் கட்டிய உடன் வருடாந்திர வாடகையின் அடிப்படையில் நிர்ணயிக்கப்பட்டது பின்பு ஒவ்வொரு அரசாணையின் படியும் சீராய்வு மேற்கொண்டு அதன்படி வரி வசூல் செய்யப்பட்டு வருகிறது. 1993 - 1994 இரண்டாம் அரையாண்டிலிருந்து வாதியின் தந்தையான ஜெயசந்திரனுக்கு அனுப்பிய அறிவிப்பு முதலில் வருடாந்திர வாடகையின் அடிப்படையில் நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட சொத்து வரி ஒவ்வொரு தடவையும் அரசால் பொது சீராய்வு செய்யப்படும் போது அரசாணை படியும் சொத்து வரி வசூல் செய்யப்படும் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான்.

முதலாவது வருடாந்திர வரி நிர்ணயிக்கப்பட்டது எதன் அடிப்படையில் நிர்ணயிக்கப்பட்டது அதற்கான ஆவணங்கள் ஏதேனும் உள்ளதா என்றால் கைவசம் இல்லை. எதன் அடிப்படையில் என்றால் பொதுவாக கட்டிடம் அமைந்துள்ள இடத்தின் மதிப்பையும் அடிப்படை வசதிகளையும் வைத்து நிர்ணயம் செய்யப்படும். அ.வ.எண். 90/1995 ன் தீர்ப்பு வா.சா.ஆ.2 பத்தி 8 ல் கூறியுள்ள உத்தரவின் அடிப்படையில் நாகர்கோவில் நகராட்சி மேற்படி உத்தரவை கடைபிடிக்காமல் உள்ளது என்றால் சரியல்ல. கடைபிடித்ததற்கான ஆவணங்கள் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்ய முடியுமா என்றால் தற்போது கைவசம் இல்லை. அ.வ.எண். 522/1999 ன் தீர்ப்பில் பக்கம் 6 ல் பாரா 7 ல் கூறியுள்ள " under the circumstances this court comes to the conclusion that the enhancement of tax fixed by the municipality high handed, exorbitant, fictitious imaginary, arbitrary and illegal" என்று குறிப்பிட்டு தீர்ப்பு வழங்கிய பின்பும் கூட அது சம்மந்தமாக நாகர்கோவில் முனிசிபாலிட்டி வழக்கு பட்டிகை கட்டிடம் சம்மந்தமாக எவ்வித நடவடிக்கையும் மேற்கொள்ளாமல் பொது சீராய்வின் அடிப்படையில் 1993-1994 இரண்டாம் அரையாணிடிற்கு பின்பு அவ்வாறு பொது சீராய்வின் படி நிர்ணயிக்கப்பட்ட கூடாது என்று நீதிமன்ற உத்தரவு பிறப்பித்த பின்பும் அதை நாங்கள் கடைபிடிக்கவில்லை என்றால் சரியல்ல.

Tamil Nadu Urban E-pay website -ல் உள்ள tax calculator-ல் ஒரு கட்டிடத்தின் வரி எதன் அடிப்படையில் நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும் என்று தெளிவாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான் 2017 லிருந்து இருக்கிறது. Tamil Nadu Urban E-pay website -ல் Location, Ward, street, nature of the building, கட்டிடத்தின் பரப்பளவு, உபயோகம், தன்மை அனைத்தின் அடிப்படையில் கட்டிடத்தின் வரி நிர்ணயிக்கப்படும் அதை தான் நாகர்கோவில் முனிசிபாலிட்டி கடைபிடித்து வருகிறது என்றால் சரிதான் 1993-1994

இரண்டாம் அரையாண்டிலிருந்து அதே முறையில் தான் கடைபிடிக்கப்பட்டு வருகிறது. 1993-1994 நிர்ணயிக்கப்பட்ட வரியும் தற்போது Tamil Nadu Urban E-pay website -ல் உள்ள tax calculator அடிப்படையில் நிர்ணயிக்கப்படும் வரியும் முற்றிலும் மாறுபடும் என்றால் சரிதான். ஆகையால் தற்போது Tamil Nadu Urban E-pay website -ல் உள்ள tax calculator அடிப்படையில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட கட்டிடவரி 1993-1994 லிருந்து இதே வரிதான் கட்டவேண்டும் என்று முனிசிபாலிட்டி கேட்பது சட்டவிரோதம் என்றால் சரியல்ல அவ்வாறு கேட்கவில்லை.

தற்போது Tamil Nadu Urban E-pay website -ல் உள்ள tax calculator அடிப்படையில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட கட்டிடவரி 1993-1994 லிருந்து இதே வரிதான் கட்டவேண்டும் என்று நாகர்கோவில் முனிசிபாலிட்டி வாதியின் தந்தையான ஜெயசந்திரன் என்பவருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பியுள்ளது என்றால் சரியல்ல. வழக்கின் 2ம் வாதி நாகர்கோவில் கார்ப்பரேஷனில் இது சம்மந்தமாக நேரடியாக புகார் கொடுத்து அவரிடம் இது சம்மந்தமாக பேசினார் நானும் பேச்சுவார்த்தையில் கலந்து கொண்டேன் என்றால் சரியல்ல அவ்வாறு எந்த பேச்சுவார்த்தையும் நடக்கவில்லை. வழக்கின் 2ம் வாதி நாகர்கோவில் கார்ப்பரேஷனில் இது சம்மந்தமாக நேரடியாக புகார் கொடுத்து அவரிடம் இது சம்மந்தமாக பேசினார் பேச்சுவார்த்தை நடந்தது நடக்கும் போது வழக்கு பட்டிகை கட்டிடத்தின் வரி எவ்வளவு என்று கணக்கிட்டு தரும்படி என்னிடம் கமிஷனர் கூறினார் என்றால் சரியல்ல. என்னிடம் காட்டப்படும் ஸ்டேட்மெண்ட் அது சம்மந்தமாக நான் கமிஷனரிடம் கணக்கிட்டு கொடுத்த ஸ்டேட்மெண்ட் என்றால் சரியல்ல. ஸ்டேட்மெண்ட் அடிப்படையில் கதவு எண்.23 க்கு அரையாண்டு வரியாக ரூ.7498/- என்று வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது என்றால் சரியல்ல.

Tamil Nadu Urban E-pay website -ல் உள்ள tax calculator அடிப்படையில் நரிணயிக்கப்பட்ட வரியும் நான் ஸ்டேட்மெண்ட் அடிப்படையில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட வரியும் ரூ.7498/- தான் என்றால் சரியல்ல ஸ்டேட்மெண்ட் கொடுக்கப்படவில்லை. நான் தாக்கல் செய்துள்ள எதிர்உரையில் பத்தி 16 ல் 3 ம் முறை வழக்கு பதிவு செய்யப்பட்டிருக்கிறது என்று சொல்லப்பட்டுள்ளது ஏற்கனவே நீதிமன்றம் பிறப்பித்த உத்தரவை நாகர்கோவில் முனிசிபலிட்டி கடைபிடிக்காததால் இந்த வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றால் சரியல்ல. கதவு எண். 23 ஏ, பி - யின் உரிமையாளர் எவ்வித ஆட்சேபனையும் இன்றி நாகர்கோவில் முனிசிபலிட்டிக்கு வரி செலுத்தியுள்ளார் ஆனால் இந்த வழக்கின் வாதிகள் கதவு எண்.23, 23 சி சம்மந்தமாகவும் வழக்குகள் தொடர்ந்து வருகிறீர்கள் என்று எனது வழக்கறிஞர் கூறியுள்ளார் கதவு எண்.23 ஏ, பி -க்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள வருடாந்திர மதிப்பும் ஒரு sq. feet க்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள வருடாந்திர மதிப்பும் அது எதன் அடிப்படையில் கடை பிடிக்கப்பட்டுள்ளதோ அதே வருடாந்திர மதிப்பும் அதே ஒரு sq. feet ன் அடிப்படையில் நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட வருடாந்திர மதிப்பும் கதவு எண்.23, 23 சி- க்கு கடைபிடிக்கப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான் ஆனால் sq.feet என்பது வழக்கு பட்டிகை கட்டிடத்திற்கு பொருந்தாது.

கதவு எண்.23 ஏ, பி -க்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள வருடாந்திர மதிப்பும் ஒரு sq. feet க்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள வருடாந்திர மதிப்பும் அது எதன் அடிப்படையில் கடை பிடிக்கப்பட்டுள்ளதோ அதே வருடாந்திர மதிப்பும் அதே ஒரு sq. feet ன் அடிப்படையில் நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட வருடாந்திர மதிப்பும் கதவு எண்.23, 23 சி- க்கு கடைபிடிக்கவில்லை என்றால் சரியல்ல. 2018 ம் வருடம் கதவு எண். 23, 24 ஏ, 25, 23 ஏ,பி, 23 சி - இது சம்மந்தமாக நாகர்கோவில் முனிசிபாலிட்டியிடம் பொது சீராய்வு சம்மந்தமாக டிமேண்ட் நோட்டீஸ்

அனுப்பப்பட்டது என்றால் சரிதான் ஆனால் பொது சீராய்வு அமுல்படுத்தவில்லை. அதற்கு பதிலாக 2022 - 2023 ல் அமுல்படுத்தப்பட்டது என்றால் சரிதான். 2022 - 2023 ல் பொது சீராய்வு அமுல்படுத்தப்பட்டது சம்மந்தமாக ஆவணம் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யவில்லை என்றால் சரிதான் 2018 பொது சீராய்வுக்கும் 2022-2023 க்கு அமுல்படுத்தப்பட்ட பொது சீராய்வுக்கும் எவ்வித சம்மந்தமும் இல்லை. 2022-2023 க்கு அமுல்படுத்தப்பட்ட பொது சீராய்வு குறித்து வாதிகளுக்கு அறிவிப்பு கொடுத்தோம் என்றால் சரிதான். அவ்வாறு நோட்டீஸ் கொடுத்ததற்கான ஆவணம் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யலாமா என்றால் அலுவலகத்தில் கிடைக்கப்பெற்றால் தாக்கல் செய்யலாம். 2018 ல் டிமெண்ட் செய்யப்பட்ட வரி உயர்வும் 2022 - 2023 ல் டிமெண்ட் செய்யப்பட்ட வரி உயர்வும் தொடர்பில்லை என்றால் சரிதான்.

2018 டிமெண்ட் நோட்டீசில் ஏற்கனவே இருந்ததை விட 100 சதவீதம் கூடுதலாக வரி கேட்டுள்ளோம் என்று டிமெண்ட் நோட்டீசில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரியல்ல. இதே 100 சதவீதம் கூடுதலாக விதிக்கப்பட்ட வரி தான் 2022-2023 லும் கேட்கப்பட்டதா என்றால் அரசாணை எண். 53, நாள் 30.03.2022 ன் படி வணிக உபயோக கட்டிடங்களுக்கு ஏற்கனவே இருந்த சொத்து வரியில் 100 சதவீதம் கூடுதலாக வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது. நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்துள்ள அரசாணை பி.வா.சா.ஆ.14 ன் அடிப்படையில் தான் 100 சதவீதம் கூடுதலாக வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது என்றால் சரிதான். பி.வா.சா.ஆ.14 ன் அடிப்படையில் தான் கதவு எண். 23, 23 ஏ, பி, 23 சி அனைத்திற்கும் வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டதா என்றால் சரிதான். கதவு எண். 23 ஏ, பி -க்கு ஏற்கனவே இருந்த அரையாண்டு வரி 23 ரூ.5.37 per sq.feet என்பதை புது வருடாந்திர மதிப்பின் படி ரூ. 2.92 ஆக குறைக்கப்பட்டுள்ளது ஆனால் கதவு எண்.23 க்கு ரூ.10.84 per sq.feet ஆக இருந்தது. ரூ.24.41

ஆக உயர்த்தப்பட்டுள்ளது அது போல கதவு எண்.23 சிக்கு ரூ. 7.55 per sq.feet என்பதை ரூ.19.48 ஆக உயர்த்தப்பட்டுள்ளது ஆகையால் கதவு எண். 23. ஏ, பி-க்கு எவ்வித வழிமுறைகள் பின்பற்றப்பட்டதோ அதே வழிமுறைகள் தான் கதவு எண். 23, 23 சிக்கும் பின்பற்றப்பட்டதா என்றால் வழக்கு பட்டிகை கட்டிடத்திற்கு sq.feet அடிப்படையில் சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்வத பொருந்தாது.

வா.சா.ஆ.32 ல் கதவு எண். 23 க்கு existing annual value ரூ.40,823/- என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது அதற்கு அரையாண்டு வரி தொகை ரூ.6,984/- என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். கதவு எண். 23.எ, பி- க்கு existing annual value ரூ.25,703/- என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது அதற்கு அரையாண்டு வரி தொகை ரூ.8,672/- என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். வழக்கு பட்டிகை கட்டிடத்தின் தரைதளம், முதல் தளம், இரண்டாம் தளம் அனைத்தின் பரப்பளவும் ஒன்று தான் என்றால் அது பற்றி எனக்கு தெரியாது. கதவு எண். 23 சி க்கு existing annual value ரூ.77,109/- என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது அதற்கு அரையாண்டு வரி தொகை ரூ.12,192/- என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். கதவு எண்.23, 23 எ,பி, 23 சி அனைத்திற்கும் நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ள மேற்படி அரையாண்டு வரித்தொகை முற்றிலும் மாறுபாடாக உள்ளது என்றால் சரியல்ல. அது முரண்பாடாக தான் உள்ளது எதன் அடிப்படையில் முரண்பாடாக உள்ளது என்பது குறித்து எனக்கு சொல்ல இயாது என்றால் சொத்து வரி கட்டிடங்களுக்கு தகுந்தவாறு வரி நிர்ணயம் செய்துள்ளோம்.

வழக்கு பட்டிகை கட்டிடத்தின் தரைதளம், முதல் தளம், இரண்டாம் தளம் அனைத்தின் பரப்பளவும் ஒன்று தான் ஆகையால் தரைதளத்திற்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட வரிக்கு முதல் தளம் இரண்டாம் தளத்திற்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட வரியும் கூடுதலாக

இருக்குமா அல்லது குறைவாக இருக்குமா என்றால் குறிப்பிட்டு சொல்ல முடியாது கட்டிடத்தை பொறுத்தது. முதல் தளத்தில் இருக்கும் கதவு எண். 23 ஏ,பி -யை விட தரை தளத்தில் இருக்கும் கதவு எண். 23 மற்றும் இரண்டாம் தளத்தில் இருக்கும் 23 சிக்கும் வரி, வருடாந்திர மதிப்பீடு அனைத்தும் எதன் அடிப்படையில் முரண்படும் என்றால் கட்டிடத்தை பொறுத்து முரண்படும். கதவு எண். 23,ஏ,பி-க்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட வரியும் கட்டிட மதிப்பும் கதவு எண்.23, 23 சிக்கும் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டால் வாதிகள் கட்ட தயாராக உள்ளார்கள் என்றால் நாகர்கோவில் முனிசிபாலிட்டி அதை ஏற்றுக் கொள்ளுமா என்றால் இல்லை.

ஏன் ஏற்றுக்கொள்ள மாட்டாது என்றால் ஒவ்வொரு வரிவிதிப்பு கட்டிடத்திற்கும் முறையாக சொத்துவரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது அதை தான் வசூல் செய்வோம். கதவு எண். 23, 23 ஏ,பி, 23 சி அனைத்தும் ஒரே கட்டிடத்தில் தான் உள்ளது e-pay calculation ல் என்ன குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதோ அதே தான் கதவு எண். 23 ஏ, பிக்கு பொருந்தும் ஆனால் e-pay calculation-ல் சொல்லப்பட்டதற்கும் கதவு எண்.23, 23 சிக்கு நாகர்கோவில் முனிசிபாலிட்டி நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட சொத்து வரியும் மதிப்பும் முற்றிலும் மாறபாடாக உள்ளது என்றால் சரியல்ல. e-pay calculation-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட வருடாந்திர மதிப்பும் அதற்கான வரியையும் வாதிகள் நாகர்கோவில் கார்பரேஷனுக்கு செலுத்த தயாராக உள்ளார்கள் அதை நாகர்கோவில் முனிசிபாலிட்டி ஏற்றுக்கொள்ளுமா என்றால் முடியாது. நீதிமன்ற உத்தரவை மீறி செயல்பட்டதாலும் நீதிமன்ற உத்தரவை கடைபிடிக்காததாலும் ஒரே கட்டிடத்தில் இருக்கும் வெவ்வேறு கதவு எண்ணிற்கு முரண்பாடாக வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டதால் அரசால் நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட e-pay calculation க்கு எதிராக வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டதாலும் நாகர்கோவில் முனிசிபாலிட்டி

அனுப்பிய டிமேண்ட் நோட்டீஸ் வரி உயர்வு சட்டப்படி செல்லாது ஆகையால் வாதி கோரிய

பரிகாரம் அவருக்கு கிடைக்கத்தக்கதல்ல என்றால் சரியல்ல.

குறுக்கு விசாரணை முடிக்கப்படுகிறது.