

இரண்டாவது கூடுதல் மாவட்ட உரிமையியல் நீதிமன்றம், நாகர்கோவில்.

நாள். 09.06.2025

O.S. 26/2022

பி.வா.சா.1 - ஞானப்பா

வாதி தரப்பில் குறுக்கு விசாரணை தொடரச்சி.

நான் முன்பாக குறுக்குவிசாரணையில் சொத்து வரி நிலுவை கேட்பு பதிவேடு கொண்டுவருவதாக சொல்லியிருந்தேன் தற்போது கொண்டு வந்துள்ளேன். சொத்து வரி நிலுவை கேட்பு பதிவேடு எந்த வருடத்திற்கு உரியது என்றால் 2023 - 2024. வா.சா.ஆ.31 முனிசிபாலிட்டிக்கு வரி செலுத்தியதற்கான ரசீது வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்தது அதற்கான ஆவணங்கள் கொண்டு வந்துள்ளேனா என்றால் கொண்டு வந்துள்ளேன். சொத்து வரி நிலுவை கேட்பு பதிவேட்டில் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள வா.சா.ஆ 31க்கான வரி செலுத்திய விபரம் வரவு வைக்கப்பட்டுள்ளதா என்றால் ஆவணங்களை பார்த்துதான் சொல்ல முடியும். வாதிகளின் தந்தை உயிருடன் இருக்கும் போதே நீதிமன்ற ஆணையின் படி ரூல்.9 நோட்டீஸ் அவருக்கு கொடுக்கப்பட்டதாக சொல்லி நான் ஏற்கனவே நீதிமன்றத்தில் சாட்சியம் அளித்துள்ளேன் அது எனது கோப்பில் இருப்பதாகவும் அதை நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்யலாமா என்றால் ஆவணங்கள் கிடைத்தால் தாக்கல் செய்யலாம். இதுவரை தாக்கல் செய்யவில்லை என்றால் சரிதான்.

என்னிடம் காட்டப்படும் 05.03.2022 தேதியிட்ட சொத்து வரி செலுத்த இறுதி அறிவிப்பு முனிசிபாலிட்டி ஜெயசந்திரனுக்கு அனுப்பியது என்றால் சரிதான். மேற்படி

அறிவிப்பு வா.சா.ஆ.35 ஆக குறியீடு செய்யப்படுகிறது. மேற்படி அறிவிப்பின் படி கோயம்புத்தூர் மநாகராட்சி சட்டம் 1981 அட்டவணை 1-ன் படி சட்டரீதியான ஜப்தி நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும் என்று குறிப்பிட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். ஆகையால் கோயம்புத்தூர் மாநகராட்சி சட்டம் மற்றும் நாகர்கோவில் மாநகராட்சி சட்டம் 1981 தான் பின்பற்றப்படும் என்றால் சரியல்ல. ஒரு கட்டிடத்தின் மதிப்பீடு மற்றும் வருடாந்திர மதிப்பீடு, வரி மதிப்பீடு அனைத்தும் எவ்வாறு இருக்க வேண்டும் என்பதற்கான தமிழ்நாடு அர்பன் இபே என்ற வரி செலுத்துவதற்கான வெப்சைட் இருக்கிறது என்றால் சரிதான். அது தமிழ்நாடு அரசால் வெளியிடப்பட்ட வெப்சைட் என்றால் சரிதான். அந்த வெப்சைட்டில் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் வருடாந்திர மதிப்பீடு மற்றும் வருடாந்திர மதிப்பீடு, வரி மதிப்பீடு அனைத்தும் எவ்வாறு இருக்க வேண்டும் என்பதற்கான விபரங்கள் உள்ளது என்றால் சரிதான் தமிழ்நாடு நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் கட்டுப்பாட்டில் இயங்குகிறது. அது தமிழ்நாடு அரசால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வெப்சைட் என்றால் சரிதான்.

மேற்படி வெப்சைட்டில் ஒவ்வொரு கட்டிடமும் மதிப்பீடு மற்றும் வருடாந்திர மதிப்பீடு, வரி மதிப்பீடு அனைத்தும் எவ்வாறு இருக்க வேண்டும் என்பதற்கான விபரங்கள் இருக்கும் என்றால் அடிப்படை மண்டல மதிப்பீடு இருக்கும். அந்த அடிப்படை மண்டல மதிப்பீட்டின் படி வரி நாங்கள் கட்டிட பரப்பளவின் படி நாங்கள் நிர்ணயிக்க வேண்டியது என்றால் சரிதான். அதன் அடிப்படையில் தான் தற்போதுள்ள கட்டிடவரி நிர்ணயிக்கப்படுகிறது என்றால் சரிதான். வழக்குபட்டிகை கட்டிடத்திற்கும் அதன் அடிப்படையில் தான் வரி நிர்ணயம் செய்தோமா என்றால்

இல்லை. எதன் அடிப்படையில் வரி நிர்ணயம் செய்தோம் என்றால் ஆண்டு வாடகை மதிப்பின் அடிப்படையில் நிர்ணயம் செய்தோம். ஆனால் தமிழ்நாடு அர்பன் இபே வெப்சைட்டில் ஒவ்வொரு தெரு சம்மந்தமாக அந்த தெருவில் இருக்கும் கட்டிடத்திற்கு வருடாந்திர வருமானம் எவ்வாறு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும் என்று குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது அதை நான் கடைபிடிக்கவில்லை என்றால் சரியல்ல. வழக்கு பட்டிகை கட்டிடம் ஏற்கனவே ஆண்டு வாடகை மதிப்பின் அடிப்படையில் நிர்ணயம் செய்து விட்டார்கள்.

ஆண்டு வாடகை மதிப்பின் அடிப்படையில் நிர்ணயம் செய்த கட்டிடத்திற்கு தமிழ்நாடு அர்பன் இபே வெப்சைட் சொல்லக்கூடிய விபரங்கள் பொருந்தாது என்றால் சரிதான். ஆண்டு வாடகை மதிப்பின் அடிப்படையில் நிர்ணயம் செய்த கட்டிடத்திற்கு தமிழ்நாடு அர்பன் இபே வெப்சைட் சொல்லக்கூடிய விபரங்கள் பொருந்தாது என்று குறிப்பிட்டுள்ளதா என்றால் இல்லை. கட்டிடத்தின் மதிப்பீடு கட்டிடத்தின் பரப்பளவு, தன்மை, பயன்பாடு அனைத்தையும் வைத்து தான் வருடாந்திர மதிப்பீடு நிர்ணயிக்கப்படும் என்றால் சரிதான். அந்த வருடாந்திர மதிப்பீட்டின் அடிப்படையில் தான் கட்டிடத்தின் வரி நிர்ணயிக்கப்படும் என்றால் சரிதான். வருடாந்திர மதிப்பீட்டிற்கு சாதாரணமாக எத்தனை சதவீதம் கட்டிடத்தின் வரி நிர்ணயிக்கப்படும் என்றால் 10.5%. பட்டிகை சொத்து ஒரு கான்கிரீட் கட்டிடம் என்றால் சரிதான். ஆரம்ப காலத்தில் அது எவ்வாறு கட்டப்பட்டதோ அப்படிதான் இப்போதும் உள்ளது என்றால் தற்போது RCS Building ஆக இருக்கிறது ஆரம்ப காலத்தில் எவ்வாறு இருந்தது என்று எனக்கு தெரியாது.

ஆரம்ப காலத்தில் அது எவ்வாறு கட்டப்பட்டதோ அப்படிதான் இப்போதும் உள்ளது என்றால் தெரியாது. பட்டிகை சொத்தின் கட்டிடத்தில் அடித்தளம், முதல் தளம், இரண்டாம் தளம் உள்ளது என்றால் சரிதான். பட்டிகை சொத்தின் கட்டிடத்தில் அடித்தளம், முதல் தளம், இரண்டாம் தளத்தின் பரப்பளவுகள் ஒரே மாதிரிதான் உள்ளது என்றால் நான் அளக்கவில்லை. பட்டிகை சொத்தின் கட்டிடத்தில் அடித்தளம், முதல் தளம், இரண்டாம் தளம் ஒரே பரப்பளவு தான் என்றால் அளவீடு செய்தால் தான் தெரியும். பரப்பளவின் படி வரி நிர்ணயம் செய்யப்படவில்லையா என்றால் கட்டிடம் கட்டப்பட்ட வருடத்தில் பரப்பளவின் படி நிர்ணயம் செய்யப்படும் வழக்கம் இல்லை. தற்போது உள்ள கட்டிடத்தில் ஏதேனும் அபிவிருத்தி செய்தால் மட்டும் தான் பரப்பளவின் படி சொத்துவரி புதிதாக நிர்ணயம் செய்யப்படும். நான் சொல்வது தவறு என்றால் சரியல்ல. அடித்தளம், முதல் தளம், இரண்டாம் தளம் அனைத்திற்கும் ஒரே வரிதான் நிர்ணயிக்கப்படுமா அல்லது வேறுபடுமா என்றால் ஆண்டு வாடகை மதிப்பீட்டின் அடிப்படையில் தான் சொத்து வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது பரப்பளவின் படி நிர்ணயம் செய்யப்படவில்லை. அடித்தளம், முதல் தளம், இரண்டாம் தளம் ஆண்டு வாடகை மதிப்பீட்டின் அடிப்படையில் தான் சொத்து வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது என்பதற்கான முனிசிபலிட்டி ஆவணங்கள் இல்லை அந்த காலகட்டத்தில் ஆண்டு வாடகை மதிப்பீடு மட்டும் தான்.

வழக்கு பட்டிகை சொத்திற்கு ஆண்டு வாடகை மதிப்பீட்டின் அடிப்படையில் தான் சொத்து வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும் என்பதற்கான முனிசிபலிட்டி ஆவணங்கள் இருக்கிறதா தாக்கல் செய்யலாமா என்றால் தாக்கல் செய்துள்ளேன்.

அரசாணையின் அடிப்படையில் தான் வழக்கு பட்டிகை சொத்திற்கு வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றால் சரிதான். வழக்கு பட்டிகை சொத்தினை பொறுத்து ஒவ்வொரு சமயமும் சீராய்வு செய்யும் போது அரசாணையின் படி தான் சீராய்வு செய்துள்ளோம் என்றால் சரிதான். அவ்வாறு பொது சீராய்வு செய்தது தவறு தமிழ்நாடு முனிசிபாலிட்டி ரூல்.9 ன் படி நோட்டீஸ் அனுப்பி அதன் அடிப்படையில் தான் வரி நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும் என்று நீதிமன்றம் உத்தரவு பிறப்பித்துள்ளது அதனை பின்பற்றாமல் வரி நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது என்றால் ஆவணங்களை பார்வையிட்டு தான் சொல்ல முடியும்.

குறுக்கு விசாரணை தொடரச்சிக்காக ஒத்தி வைக்கப்படுகிறது.