3.11 தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில (உச்சவரம்பு மற்றும் முறைப்படுத்துதல்) சட்டம், 1978 இச்சட்டத்தின்கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலங்கள் என்பதை அறியாமல் கிரயம் பெற்றவர்களது நிலங்களை வரன்முறைப்படுத்துதல் ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

வருவாய் (நநிஉ1(1)துறை

அரசாணை (நிலை) எண்.565 நாள்.26.09.2008

பார்க்கவும் :–

1. அரசாணை (நிலை) எண்.649, வருவாய்த்துறை, நாள்.29.07.1998

படிக்கவும் :–

2. முதன்மை ஆணையர் மற்றும் நிலச்சீர்திருத்த ஆணையர் கடித எண்.ஜி1/17752/98 (நநிஉ) நாள்.13.08.1998 மற்றும் 28.11.2001

3. சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நிலச்சீர்திருத்த ஆணையர் கடித எண்.ஜி1/17752/98 நாள்.11.10.2007 மற்றும் 30.11.2007

ஆணை :–

தமிழ்நாடு நகர்ப்புற (நில உச்சவரம்பு மற்றும் முறைப்படுத்துதல்) சட்டம், 1978–ன் கீழ் உச்சவரம்பிற்கு மேல் மிகை வெற்று நிலம் வைத்திருந்த நில உரிமையாளர்களிடமிருந்து நிலம் அரசால் கையகப்படுத்தப்பட்டது. நடுத்தர மக்கள் பலர், தங்களின் நகைகளை அடகுவைத்தும் அல்லது வங்கிகளில் கடன் பெற்றும் அல்லது தங்களின் சேமிப்பின் மூலமாகவும், குடியிருக்க ஒரு இடம் தேவை என்ற நோக்கில், மேற்படி சட்டத்தின் கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலங்களை, அச்சட்டம் பற்றி அறியாது கிரயம் பெற்று, வீடுகள் கட்டி குடியிருந்து வருகின்றனர். 3.08.1976 (அதாவது சட்டம் செயலுக்கு வந்த நாள்) முதல் 31.12.1994 வரையில், 1 ½ (ஒன்றரை) கிரவுண்டு நிலம் வரை, குடியிருப்பு நோக்கத்திற்காக, அவ்வாறு அறியாமல் கிரயம் பெற்ற நிலங்களை பல்வேறு நகர்ப்புற பகுதிகளுக்கு நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட மண்டல மதிப்பின் அடிப்படையில், அவர்கள் வாங்கியுள்ள நிலங்களுக்கு ஏற்ப நிலமதிப்புத் தொகையினை செலுத்துவதன் மூலம் வரன்முறைப்படுத்தலாம் என பார்வை ஒன்றில் படிக்கப்பட்ட அரசாணையின் மூலம் ஆணை வெளியிடப்பட்டது.

2. 1978–ஆம் ஆண்டைய தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில (உச்சவரம்பு மற்றும் முறைப்படுத்துதல்) சட்டம், 16.06.1999 முதல் (தமிழ்நாடு சட்டம் 29/1999) நீக்கறவு செய்யப்பட்டது. இந்நிலையில் முதன்மை ஆணையர் மற்றும் நிலச்சீர்திருத்த ஆணையரிடம் அறிக்கை பெறப்பட்டு இப்பொருள் குறித்து அரசு மீண்டும் நன்கு ஆய்வு செய்து, பார்வை ஒன்றில் படிக்கப்பட்ட அரசாணைக்கு பதிலாக (in Supersession), 1978ஆம் ஆண்டைய தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில (உச்சவரம்பு மற்றும் முறைப்படுத்துதல்) சட்டத்தின் கீழ் கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலங்கள் என்பதை அறியாமல் கிரயம் பெற்றவர்களது நிலங்களை கீழ்கண்டவாறு வரன்முறைப்படுத்தலாம் என அரசு முடிவு செய்து அவ்வாறே ஆணையிடுகிறது:–

(i) அறியாமல் கிரயம் பெற்றவர்களது நிலத்தை வரன்முறைப்படுத்த அரசாணை (நிலை) எண்.649, வருவாய்த்துறை, நாள்.29.07.1998இல் நிர்ணயிக்கப்பட்ட கீழ்காணும் நில மதிப்புத்தொகையை செலுத்த வேண்டும்.

வ.எ.	மண்டலம்	ஒரு ச.மீ. நில மதிப்பு (ரூபாய்)	ஒரு கிரவுண்டுக்கு நில மதிப்பு (ரூபாய்)
(1)	(2)	(3)	(4)
	சென்னை நகரக்கூட்டுப்பகுதி		
1	தியாகராய நகர்	2500.00	557500
2	அம்பத்தூர்	100.00	22300
3	குன்றத்தூர்	250.00	55750
4	பூந்தமல்லி	250.00	55750
5	தாம்பரம்	250.00	55750
6	ஆலந்தூர்	250.00	55750
7	எழும்பூர்	200.00	557500
8	மாதவரம்	250.00	55750
9	தண்டையார்பேட்டை	2500.00	557500
	மற்ற நகரக்கூட்டுப் பகுதிகள்		
1	திருச்சிராப்பள்ளி	212.50	47388
2	சேலம்	637.50	142162
3	கோயம்புத்தூர்	297.50	66343
4	மதுரை	135.00	30105
5	திருநெல்வேலி	56.25	12544

(i) மேற்கூறப்பட்டுள்ள அரசாணையில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட 1 1/2 கிரவுண்டு நிலம்வரை என்ற உச்சவரம்பை தளர்வு செய்து, செலுத்த வேண்டிய நில மதிப்புத் தொகை கீழ்கண்டவாறு நிர்ணயிக்கப்படுகிறது.

(அ) 1 1/2 கிரவுண்டு வரை நிலம் வைத்திருப்பவர்கள் உள்ளபடியாக உள்ள நிலப்பரப்பிற்கேற்ப நில மதிப்புத் தொகையை செலுத்த வேண்டும்.

(ஆ) 1 1/2 கிரவுண்டுக்கு மேல் மூன்று கிரவுண்டு வரை நிலம் வைத்திருப்பவர்கள் மொத்த நிலப்பரப்பிற்கும் இரண்டு மடங்கு நிலமதிப்புத் தொகையை செலுத்த வேண்டும்.

(இ) மூன்று கிரவுண்டுக்கு மேல் நிலம் வைத்திருப்பவர்கள் மொத்த நிலப்பரப்பிற்கும் மூன்று மடங்கு நிலமதிப்புத் தொகையை செலுத்த வேண்டும்.

உதாரணமாக: சென்னை நகரக் கூட்டுப்பகுதியில், அம்பத்தூர் மண்டலத்தில் உள்ள நிலங்களுக்கு பின்வருமாறு வசூல் செய்யப்படவேண்டும்.

கிரவுண்டு	நிலப்பரப்பு (சதுர அடியில்)	நிலப்பரப்பு (சதுர மீட்டரி.) (rounded)	ஒரு ச.மீ நில மதிப்பு (ரூபாய்)	நில மதிப்பு (ரூபாய்)
1/2	1200	111	100	11100
1	2400	223	100	22300
1 ½	3600	334	100	33400
2	4800	446	200	89200
4	9600	892	300	267600

(i) அரசாணை வெளியிடும் நாளில் நிலத்தின் தறபோதைய உரிமையாளர்கள், இவ்வாணையின் பயன் பெறத் தகுதியுடையவர்கள். குடியிருப்பு நோக்கத்திற்காக பயன்படுத்துபவர்களின் நிலம் மட்டுமே வரன்முறைபடுத்தப்படும் என்ற முந்தைய குறிக்கோளை தளர்த்தி, அரசாணை வெளியிடும் நாளில் உள்ளது உள்ளபடி ("As is where is") என்ற கொள்கையின் அடிப்படையில் வேறு பயன்பாட்டிற்கும் நிலத்தை பயன்படுத்தி வந்தாலும், தற்போதைய அந்நில உரிமையாளர்களும் பயனடையும் வகையில், அந்நிலங்களையும் வரன்முறைப்படுத்த விரிவுபடுத்தப்படுகிறது.

(ii) இந்நிலங்களில் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள் (Flats) கட்டப்பட்டுள்ளதைப் பொறுத்தவரையில் உரிமைப்பத்திரம் (Title deed) நில உரிமையாளரிடமே இருந்தால் மொத்த நில மதிப்புத் தொகையினை அந்த உரிமையாளரிடமிருந்தே வசூல் செய்ய வேண்டும். அவ்வாறு இல்லாமல் குடியிருப்பு வீடுகளுக்கு தனித்தனி உரிமையாளர்கள் இருந்தால் அவர்களிடமிருந்து அவர்களுக்குச் சொந்தமான கட்டிடப்பரப்பு / நிலத்தின் பங்குக்கு (Shared portion) ஏற்ப நிலமதிப்புத் தொகையை வசூல் செய்ய வேண்டும்.

(iii) அரசாணை (நிலை) எண்.649 வருவாய்த்துறை நாள்.29.07.1998இல் வரன்முறை செய்ய நிர்ணயிக்கப்பட்ட தேதியான 31.12.1994 வரை என்பது தளர்வு செய்யப்படுகிறது.

(iv) அரசாணை வெளியிடும் நாள் வரை சட்டம் அறியாமல் கிரயம் பெற்றவர்களது நிலங்கள் வரன்முறைப்படுத்தப்படும்.

(v) சட்டம் அறியாமல் கிரயம் பெற்றவர்களின் நிலங்களை வரன்முறைபடுத்தும்போது செயல்முறைப்படுத்தும் அதிகாரத்தை கீழ்க்கண்டவாறு பகிர்ந்தளிக்கப்படுகிறது.

(vi) சட்டம் அறியாமல் கிரயம் பெற்றவர்களின் நிலங்களை வரன்முறை செய்யும் போது நீதிமன்ற வழக்குகள் / நடவடிக்கைகள் / பாதகமான ஆணைகள் முதலியவற்றிற்கு உட்படாத நிலம் என்பதை சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பு மற்றும் நகர்ப்புற நிலவரி ஆணையர் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

(அ) 1½ கிரவுண்டு நிலை வரை	சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நகர்பபுற நில உச்சவரம்பு மற்றும் நகர்ப்புற நிலவரி ஆணையர்
(ஆ) 1½ கிரவுண்டுக்கு மேல் உள்ள நிலம்	அரசு

(ix) சட்டம் அறியாமல் கிரயம் பெற்றவர்களின் நிலங்களை வரன்முறைபடுத்தும்போது அரசுக்குச் செலுத்தவிருக்கும் நிலமதிப்புத்தொகை கீழ்க்காணும் தலைப்புக் கணக்கில் பற்று வைக்கப்படவேண்டும்.

(x) சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பபு மற்றும் நகர்ப்புற நிலவரி ஆணையரிடமிருந்து ஒவ்வொரு மனைப்பிரிவு குறித்தும் ஒட்டுமொத்த செயற்குறிப்பு ஒன்று பெறப்பட்டவின் அரசால் ஆணை வெளியிடப்படும். இதனைத் தொடர்ந்து தனி நபரைப் பொறுத்தவரையில் 1 ½ கிரவுண்டு வரை சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பு மற்றும் நகர்ப்புற நிலவரி ஆணையராலும் 1 1/2 கிரவுண்டுக்கு மேல் அரசளவிலும் ஆணை வெளியிடப்படும்.

3. மேற்காணும் ஆணையை கவனமாக செயல்படுத்தும்படி சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நகர்ப்புற நில உச்சவரம்பு மற்றும் நகர்ப்புற நிலவரி ஆணையர் அறிவுறுத்தப்படுகிறார்.

(ஆளுநரின் ஆணைப்படி)

அம்புஜ் சர்மா

முதன்மைச் செயலாளர்