

BEFORE THE COMMISSIONER, HR&CE ADMN DEPARTMENT,CHENNAI-34

Wednesday the 19th day of February, Two thousand and Fourteen.

Present : Thiru P. Dhanapal, M.A.,B.L.,
Commissioner.

A.P. 38/2013 D2

Between.
S. Natarajan

.. Appellant

And.
The Executive Officer,
Arulmighu Thirukutralanathaswamy Temple,
Courtallam, Tenkasi Taluk,
Tirunelveli District.

.. Respondent

In the matter of Arulmighu Thirukutralanathaswamy Temple,
Courtallam, Tenkasi Taluk, Tirunelveli District.

Appeal petition under Section 34(A)(3) of the Tamil Nadu HR&CE Act,
1959 (Tamil Nadu Act 22 of 1959) against the notice dated 14.2.2013 in Rc.No.
86/1421 A2 of the Executive Officer of the temple fixing the fair rent.

Order in D.Dis. A.P. 38/2013 D2 dated : 19.2.2014.

The above Appeal petition having come on for final hearing before me on
28.1.2014 in the presence of B. Sivaraman, Counsel for the Appellant. Upon
hearing the arguments and having perused the connected records and the
matter having stood over for consideration till this day, the following order is
passed.

ORDER

The above appeal petition filed under Section 34 (A)(3) of the Act against the notice dated 14.2.2013 of the Executive Officer in informing the fair rent.

2. In the Written Arguments, the Appellant has stated that while fixing the fair rent, the respondent has not followed the G.O.Ms.No. 353, dated 4.6.1999, G.O.Ms.No.456, dated 9.11.2007 and various circulars issued by the department and fixation of the fair rent is erroneous and arbitrary. The fair rent committee has not adopted the prevailing rental value as prescribed by the provisions of Section 34-A of the Tamil Nadu H.R. & C.E. Act, 1959. While fixing the fair rent, the Committee has not adopted prevailing market rental value in the year of 2001 instead that adopted only rent paid by one Mr. Sankaranarayanan but no such person has been in possession or lessee of temple property as stated in the rent committee order and is contrary to the provisions of the H.R. & C.E. Act, 1959 and fixing the fair rent is arbitrary, untenable and is not in accordance with the principles of fixing the fair rent. The Executive Officer of Town Panchayat, Courtallam given information dated 29.11.2013 under the R.T.I. Act to the one of the appellant herein regarding prevailing market rental values per square feet of areas situated at Courtallam in the year 2001. It is clearly shows that the rental value fixed at Rs. 7.31 per square feet by the rent committee is extremely enormous and adopted the same earlier order is arbitrary and erroneous. The respondent himself admitted that the objection filed by the appellant has not been accepted and considered by the fair rent committee. While fixing the fair rent, the rent committee has not taken into consideration the order passed by the Hon'ble Madras High Court in earlier occasions regarding fixation of fair rent but confirmed the same fair rent is arbitrary and untenable. The appellant not able to pay the huge amount of retrospective erroneous fair rent fixed by the fair rent committee and they are getting only considerable profit in Saral season only.

3. In the counter affidavit, the respondent/Executive Officer has stated that;

“அரசாணை 353 மற்றும் 456-ன்படி தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள அம்சங்களை பரிசீலித்து அதில் தெரிவித்துள்ள விதிகளை பின்பற்றி நியாயவாடகை நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. நியாயவாடகை அறிவிப்பினை பெற்றுக் கொண்ட மனுதாரர் நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்தது தொடர்பாக சென்னை உயர்நீதிமன்ற மதுரை கிளையில் நீதிப்பேராணை மனு எண். 9308/2009 மனு தாக்கல் செய்தார். மேற்படி மனுவின் மீது உயர்நீதிமன்றம் மனுதாரரின் ஆட்சேபனைகளைப் பெற்று அதனை நியாய வாடகை நிர்ணயக் குழுவின் பரிசீலனைக்கு வைத்து அதன்படி புதிய நியாய வாடகை நிர்ணய கணக்கீட்டு படிவம் அங்கீகாரம் பெற்று அதனை 8 வாரங்களில் நடைமுறைப்படுத்த உத்தரவிட்டது. உயர்நீதிமன்ற உத்தரவுப்படி அசல் வாடகைதாரர்கள் அனைவரிடமும் ஆட்சேபனைகள் பெற்று அதனை நியாயவாடகை நிர்ணயக்குழுவின் பரிசீலனைக்கு வைத்து நியாயவாடகைக்குழு தீர்மானித்தபடி புதிய கணக்கீட்டுபடிவம் தயார் செய்து அதற்குரிய அங்கீகாரம் பெற்று அதன்படி நிலுவைத் தொகையினை கணக்கீட்டு இம்மனுதாரரின் பெயருக்கு 14.2.2013-ல் உரிய அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டது. அறிவிப்பின்படி நிலுவைத் தொகையினையும் 1.3.2013 முதல் பிரதிமாதம் 5-ந் தேதி மாத வாடகையினையும் செலுத்தத் தவறியதால் 31.8.2013ல் வாடகை உரிமத்தை ரத்து செய்து உரிய அறிவிப்பு செய்து அதன்படி சுவாதீனம் ஒப்படைக்காததால் இம்மனுதாரர் மீது சட்டப்பிரிவு 78-ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுக்க பரிந்துரை செய்யப்பட்டுள்ளது. குற்றாலத்திலுள்ள இதர இடங்களைக் காட்டிலும் திருக்கோயிலுக்குச் சொந்தமான பகுதியே நகரத்தின் இதயம் போல அமைந்துள்ளதாலும் பொதுமக்கள் நடமாட்டம் அதிகம் உள்ளதாலும் இதர இடங்களின் வாடகை மதிப்பினை கருத்தில் கொள்ளப்படவில்லை. உயர்ந்து வரும் நில மதிப்பு, சொத்துவரி உயர்வு, விலைவாசி உயர்வு இதனை கருத்தில் கொண்டும், அரசாணைகள் மற்றும் ஆணையரது சுற்றறிக்கையின் அடிப்படையில் நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. இதனை ஆட்சேபிக்க மனுதாரருக்கு எவ்வித அடிப்படை உரிமையும் கிடையாது.”

4. I heard Thiru B. Sivaraman, Counsel for the appellant and respondent/Executive Officer and perused the relevant records. The main contention of the appellant is that the respondent fixed the fair rent without following the various G.Os. and circulars issued by the department. And the fair rent committee has not adopted the prevailing rental value. Initially, the

fair rent was fixed by order dated 28.7.2009. The same was challenged before the Hon'ble High Court in W.P. 9308 to 9320/2009 on the ground that their objection were not considered. The above Writ Petitions were disposed by the Hon'ble High Court by order dated 16.9.2009 with the following directions, "there will be a direction to the 2nd respondent to the effect that the second respondent shall place the representation given by the petitioner before the fair rent committee considering in terms of circular to the Commissioner of the H.R. & C.E. Department dated 2.2.2009 and thereafter the fair rent committee shall conduct an enquiry and pass fresh order in accordance with law". Accordingly, the fair rent committee considered their objections and pass order as follows:

“ 1. அரசாணை 353 மற்றும் 456ல் கீழ்க்கண்ட விதிமுறைகளை பின்பற்றி நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்திட அறிவுறுத்தப்பட்டுள்ளது.

(1) அரசு வவழிகாட்டி மதிப்பு (2) சந்தை மதிப்பு (3) அக்கம் பக்கம் உள்ள வாடகை விவரம் (prevailing rent) இதில் எது கூடுதலோ அதனடிப்படையில் நியாய வாடகை நிர்ணயம் கணக்கிடப்படவேண்டும். மேலும் நியாய வாடகை சதுர அடி கணக்கில் மட்டுமே கணக்கிடப்படவேண்டும்.

இதில் குற்றாலம் கோயில் இடங்களைப் பொறுத்தவரையில் அரசு வழிகாட்டி மதிப்பு மிகக் குறைவு (2001-ம் வருட வழிகாட்டி மதிப்பு சதுர அடி 1-க்கு ரூ. 66.20). சந்தை மதிப்பு மிக மிக அதிகம். எனவே மேற்கண்ட இரு அம்சங்களையும் தவிர்த்து 3-வது அம்சமான அக்கம் பக்கம் வாடகை விபரப்படி (prevailing rent) வாடகை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. prevailing rent –ஐ பொருத்தவரையில் குற்றாலத்தில் முக்கிய பகுதிகள் அனைத்தும் திருக்கோயிலைச் சுற்றியுள்ளது. ஏனைய இடங்களில் சாரல் பருவ காலங்களில் மட்டுமே பொதுமக்கள் வந்து செல்வார்கள். எனவே அந்த இடங்களை திருக்கோயில் இடத்துடன் ஒப்பிட முடியாது. ஆகவே திருக்கோயில் இடங்களில் உள்ள கடைகளில் அதிக வாடகை கொடுக்கும் கடையின் வாடகை மற்றும் சதுர அடி ஆகியவற்றை அடிப்படையாகக் கொண்டு ஏற்கனவே நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

(2) அசல் வாடகைதாரர்களின் வாக்கு மூலங்களை பரிசீலிக்கும்போது முந்தைய வாடகையில் 15% உயர்வு மற்றும் சொத்துவரி செலுத்துதல் என்பது அரசாணைகளில் சொல்லப்படாத ஒரு விதிமுறையாகும். அரசாணையில் இல்லாத ஒரு விதிமுறையை இக்குழுவினர் பரிந்துரை செய்ய இயலாது. மேலும் அரசாணையில் சதுர அடி அடிப்படையில் வாடகை கணக்கிடப்படவேண்டும் என்று உள்ளதால் சதுர அடி அடிப்படையில் மட்டுமே வாடகை கணக்கிட இயலும்.

In various Government Orders and circulars issued by the department, it is clearly mentioned that the fair rent should be fixed based on the Guideline value /market value/prevailing market rental value, whichever is high. In this case, the Guideline value is lower than the present rent and market value is very high i.e. Rs. 66 per sq.ft. Hence, the fair rent Committee taken a liberal view to adopt prevailing market rental value. The highest rent paid within 1.6 k.m. radius around the suit property can be taken into account. Accordingly, the fair rent fixed based on the highest rental paid by one of the tenant of the temple. The appellant filed a rent statement of the buildings belonging to the Town Panchayat received from the Executive Officer of the Town Panchayat. In which, the main falls stall No.1 and 2 are very nearer to the temple. The rent for the Stall No. 1 was Rs.14 per sq.ft. and for the Stall No. 2 was Rs. 10.77 per sq.ft. in the year 2001. And the present rent for the Stall No.1 is Rs. 79.85 sq.ft and for Stall No.2 is Rs. 40.97 sq.ft. But the present fair rent fixed by the fair rent committee to the said property is Rs. 12.78 per sq.ft. only which is nearly 400% less than the rent collected by the Town Panchayat.

5. Further the fair rent fixed by the fair rent Committee has been accepted by some of the tenants and they are also paid the entire arrears. Hence, there should not be any discrimination among the tenants.

6. In the Appeal petition, the appellant has stated that “சமூகம் நீதிமன்றம் இம் மேல்முறையீட்டை கோப்புக்கு எடுக்கும்பட்சத்தில் குறிப்பிட்ட தொகையை வைப்பீடு செய்ய

உத்தரவிட்டால் நீதிமன்றம் குறிப்பிடும் காலத்திற்குள் நான் வைப்பீடு செய்ய தயாராக இருக்கிறேன்” Accordingly, this court has directed the appellant to deposit 50% of arrears on or before 27.9.2013. But the appellant failed to comply with the above direction. This shows the intention of the appellant not to pay the arrears and fair rent.

Therefore, for the foregoing reasons stated above, I find no violation in fixation of fair rent by the fair rent committee and appeal petition deserves no consideration. Accordingly, the impugned notice is hereby confirmed and the appeal petition is dismissed as devoid of any merit.

/ typed to dictation/

Sd. P. Dhanapal,
Commissioner.

/true copy/by order/

Superintendent.

To

1. The Appellant through Thiru B. Sivaraman, Advocate, New No. 31, (Old No.17-B) , IV Main Road, Raja Annamalaipuram, Chennai-28.
2. The Executive Officer, Arulmighu Thirukkutralanathaswamy Temple, Courtallam, Tenkasi Taluk, Tirunelveli District.

Copy to:

3. The Joint Commissioner, HR&CE Admn.Dept., Tirunelveli.
4. The Assistant Commissioner, HR&CE Admn. Department, Tirunelveli..
5. The Inspector, HR & C.E. Admn. Department, Tenkasi.
6. Extra.