

W.P.(MD) No.18453 of 2026

WEB COPY

BEFORE THE MADURAI BENCH OF MADRAS HIGH COURT

DATED : 02.07.2026

CORAM

THE HON'BLE MR.JUSTICE C.SARAVANAN

W.P.(MD)No.18453 of 2026

and

W.M.P.(MD)No.13662 of 2026

S.Iyem Perumal

... Petitioner

Vs.

- 1.The Commissioner,
Hindu Religious and Charitable Endowments Department,
Chennai District.
- 2.The Joint Commissioner,
Hindu Religious and Charitable Endowments Department,
Palayamkottai, Tirunelveli District.
- 3.The Assistant Commissioner,
Hindu Religious and Charitable Endowments Department,
Tirunelveli District.
- 4.The Executive Officer,
Arulmigu Soundara Pandeewarar Temple,
Melakaruvelankulam, Nanguneri Taluk,
Tirunelveli District.

... Respondents

Prayer : Writ Petition filed under Article 226 of the Constitution of India, for issuance of a Writ of Certiorarified Mandamus, calling for the records relating to the impugned proceeding dated 25.05.2026 rejecting the objections of the petitioner and fixing the rent for the lands in S.No. 690/18, Mela Karuvelankulam Village, Nanguneri Taluk, Thirunelveli



W.P.(MD) No.18453 of 2026

District and quash the same and consequently, direct the respondents to quantify the enhancement of rent as per the Government orders ie. rate of enhancement for vacant lands for commercial purpose in vogue for the period from 01.07.2022 to 30.06.2025 and fix the rent for the said lands for the future with effect from 01.07.2026 in accordance with law and also effect transfer of tenancy as requested by the petitioner to his son-in-law.

For Petitioner : Mr.J.Anandkumar

For R1 to R3 : Ms.P.Sudarkodi Natchiyar
Government Standing Counsel

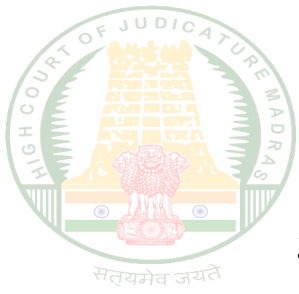
For R4 : Mr.VR.Shanmuganathan
Standing Counsel

ORDER

This is the sixth round of litigation before this Court challenging the order fixing the fair rent for 2,874 sq. ft. of land in favour of the fourth respondent Temple and payable by the petitioner.

2. The petitioner has previously approached this Court by filing the following writ petitions, the details of which are set out below:

Sl. No.	Writ Petition No.	Order Date
1	W.P.(MD)No.2870 of 2022	14.02.2022
2	W.P.(MD)No.24903 of 2024	22.10.2024
3	W.P.(MD)No.249 of 2025	07.01.2025
4	W.P.(MD)No.14703 of 2025	11.06.2025
5	W.P.(MD)No.28610 of 2025	15.10.2025



W.P.(MD) No.18453 of 2026

3. The impugned order has been passed pursuant to the order dated

15.10.2025 in W.P.(MD) No.28610 of 2025. A perusal of the impugned order reveals that the market value of the property leased to Tamilnad Mercantile Bank has been adopted for determining the fair rent payable by the petitioner in respect of the leasehold property. The relevant portion of the impugned order is extracted below:

ஆட்சேபனை	திருக்கோயிலின் பதில் அறிக்கை
6. எதன் அடிப்படையில் சந்தை மதிப்பு ரூ.27567408 என்று நிர்ணயிக்கப்பட்டது என்ற தெளிவு இல்லை.	மேற்படி திருக்கோயிலுக்கு சொந்தமான நிலத்தில் அருகில் இருக்கும் புல எண்.690/23 C 1 ல் 870 சதுர அடி நிலத்திற்கு 29.08.2022 அன்று தமிழ்நாடு மெர்கன்டைல் வங்கியால் ரூ.25 லட்சம் என மதிப்பீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன் படி 1 சதுர அடி ரூ.2874 ஆகும். $2874 \times 9592 = 27567408$ என்ற கணக்கீட்டின் படி நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

4. As a matter of fact, Section 34-A of the Tamil Nadu Hindu Religious and Charitable Endowments Act, 1959, prescribes the method for fixation of lease rent. The scope and manner of determination of lease rent under the said provision were also considered by the Hon'ble Division Bench of this Court in **Arulmigu Angala Parameswari and Kasivishwanathaswami Temple Adimanaiveal House Owners Association v. The State of Tamil Nadu and others** [2009 (6) CTC



512]. In paragraphs 15 and 16 of the said judgment, the Hon'ble Division

WEB COPY Bench held as follows:

"15. The grievance regarding lack of opportunity must be accepted. We agree with the view expressed in Chemplast Sanmar case. But, this defect is cured by the proceedings dated 2.2.2009. Originally by proceedings in Na.Ka.NO. 40651/2008/ M3 dated 18.7.2008, the Government laid down guidelines for determination of lease rent and also directed that the Executive Officer should inform the lessee, the lease rent as determined as per Section 34A(2) of the Act. The Government also noted the fact that though 34 A of the Act had come into force on 10.11.2003, certain guidelines had not been followed by the committee, while determining the lease rent and the defects are as follows:-

1. சட்டப்பிரிவு 34ஏ-ன் கீழான வாடகை நிர்ணயக் குழுவால் நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்யப்படுவதில்லை.
2. சில இனங்களில் செயல் அலுவலர், அறங்காவலர், உதவி கோட்டப் பொறியாளர் ஆகியோர் களால் மட்டுமே வாடகை நிர்ணயத்து அறிக்கை அனுப்பப்படுகிறது.
3. பல இனங்களில், மாவட்டப் பதிவாளரின் இசைவுடன் வாடகை நிர்ணயம் செய்யப்படுவதில்லை.
4. சந்தை மதிப்பினை கருத்தில் கொள்ளாமல், வழிகாட்டி மதிப்பின் படி நியாய வாடகை கணக்கீடு செய்யப்படுகிறது.
5. அரசாணை எண் 353 நாள் 4.6.1999 மற்றும் அரசாணை எண் 456 நாள் 9.11.2007 ஆகியவற்றில் தெரிவிக்கப்பட்ட வழிமுறைகளைக் கடைப்பிடிக்காமலே வாடகை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு வருகிறது.
6. அரசாணை எண் 353 நாள் 4.6.1999 "பத்தி VIII-அ"ல் தெரிவிக்கப்பட்டவாறு வீடுகள் காலிமனைகள் கடைகள் குத்தகை வாடகை யினை "வாடகை நிர்ணயக் குழு" மூலம் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு அறங்காவலர் குழுவின் பரிசீலனையுடன் அந்தந்த இணை ஆணையர்களால் அங்கீகரிக்கப்படுவதில்லை.

7. அரசாணை எண் 353 நாள் 4.6.1999-ல் IX =வது பத்தியில் தெரிவித்தவாறு மூன்றாண்டு களுக்கு ஒருமுறை வாடகை உயர்வினை "வாடகை நிர்ணயக் குழு" வின் மூலம் உயர்த்தப்படுவதில்லை.
8. வாடகை நிர்ணயக் குழுவால் நிர்ணயம் செய்யப்படும் வாடகையினை கணக்கீட்டுத் தாசூடன் வாடகை தாரர்களுக்கு அனுப்பி ஒப்புதல் பெறுவதில்லை"

16. The Government also noted that if guidelines are not followed, then the lease rent fixed by the committee is quashed either in appellate proceedings or by proceedings before the High Court wherein deficiency are pointed out. It was also noted that this only leads to the delay and loss to the lease rent for the temple and therefore, three strict guidelines were issued and it was also indicated that



W.P.(MD) No.18453 of 2026

if they were not followed, stringent action would be initiated. Following this, further proceedings dated 2.2.2009 as per which, additional and clarificatory guidelines were issued and therefore, it is found that opportunity of raising objections is given to the lessee. The proceedings dated 2.2.2009 reads as follows:-

1. வாடகை நிர்ணயக் குழுவால் நிர்ணயம் செய்யப்படும் வாடகையினை கணக்கீட்டுத் தாளுடன் வாடகை தாரர்களுக்கு அனுப்புதல் வேண்டும்
2. கணக்கீட்டுத்தாளில் நிர்ணயிக்கப் பட்டுள்ள வாடகை, இடத்தின் பரப்பளவு, கட்டடத்தின் பரப்பளவு, நிலமதிப்பு, குடியிருப்பு/வணிகத்தன்மை, வாடகை சதவீதம், புதிய வாடகை ஆகியவை குறித்து ஆட்சேபணைகள் எதுமிருப்பின், அதனை மெய்ப்பிக்கும் ஆவணங்களுடன், ஒருவார காலத்திற்குள் மனுதாரர்கள் பதிலை அனுப்புதல் வேண்டுமென வாடகை தாரர்களுக்கு அறிவிப்பு அனுப்பப்படல் வேண்டும்.
3. மேலே குறிப்பிட்ட விசாரணைக்கு வாடகைதாரர்கள் நேரடியாக வரவேண்டுமென வலியுறுத்த தேவையில்லை. அவர்களிடமிருந்து பதிலைப் பெற்று பரிசீலித்தாலே போதுமானது.

4. மேற்குறிப்பிட்டபடி வாடகை தாரர்களிடமிருந்து பெறப்படும் பதில், வாடகை நிர்ணயக்குழுவால் பரிசீலிக்கப்பட வேண்டும்
5. உரிய காலத்திற்குள் பதில் ஏதும் வரவில்லையெனில், இருக்கும் ஆவணங்களின் அடிப்படையில், நியாய வாடகை நிர்ணயம் செய்திட பரிசீலிக்கப்படவேண்டும்
6. பரிசீலனையின் அடிப்படையில் உரிய விவரங்களை பதிவு செய்து, இறுதியான வாடகை நிர்ணய உத்தரவினை வாடகை தாரர்களுக்கு வழங்கி ஒப்புதல் பெற வேண்டும்.
மேற்காணும் அறிவுரையின் படி, வாடகைதாரர்களுக்கு, வாடகை உயர்வு குறித்து அறிவிப்பு அனுப்பி ஆட்சேபணைகள் பெற்று இறுதியாக வாடகை நிர்ணயம் செய்வதன் மூலம், வாடகைதாரர்கள் நிதிமன்றத்தை அணுகி வழக்குகள் தொடுப்பதை தவிர்க்கலாம் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது. இச்சுற்றறிக்கையினை பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புதலை இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்ப அனைத்து சார்நிலை அலுவலர்களும் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்கள்"

5. As a matter of fact, in exercise of the powers conferred under Section 116(2)(xiii) of the Tamil Nadu Hindu Religious and Charitable Endowments Act, 1959, the Government of Tamil Nadu has framed the Fixation of Lease Rent to the Immovable Property of the Religious Institutions Rules, 2026. The said Rules were notified in G.O.Ms.No.29, Tourism, Culture and Religious Endowments (RE4-2) Department, dated 14.01.2026. Rule 2(1)(i) thereof defines the expression "market value" as follows:

"2(1)(i). "market value" shall be the guideline value as fixed by the Registration Department from time to time."



W.P.(MD) No.18453 of 2026

6. Rule 5 of the Fixation of Lease Rent to the Immovable Property

of the Religious Institutions Rules, 2026 prescribes the methodology for fixation of lease rent. The said Rule reads as follows:

5.Fixation of lease rent.- (1) The Committee shall fix the lease rent at the rate mentioned in the Table given below.-

Serial. No.	Description of Property	Percentage of Lease rent
1	Building Commercial	0.60% of the market value of the land and value of the building.
2	Site Commercial	0.30% of the market value of the vacant site.
3	Building Residential	0.05% of the market value of the land and building.
4	Site Residential	0.05% of the market value of the land.
5	Land let out for the residential purpose to the persons under below poverty line	0.025% of the market value of the land.
6	Agricultural lands and topes	25% of the normal gross produce or its equal value in money.

(2) The Committee, while fixing the lease rent, shall consider the prevailing market rental value i.e., the amount of rent paid for similar types of properties situated in the locality where the immovable property of the religious institution is situated. If the prevailing market rental value is not ascertainable, then the lease rent shall be fixed based on the above rates.

(3) The Committee, while fixing the value of the building, shall take into account the cost of construction of the building, proportionate share in the land, market value of the land, nature of appurtenant land, the amenities available in the building, the type and nature of building, age of building, appreciation or depreciation value of the building, nature of usage of the building and the income derived from the business if it is used for the commercial purpose.

(4) The service of the Engineers serving in the Hindu Religious and Charitable Endowments Department shall be utilized for taking measurement of the property and valuation of the building, for which lease rent is proposed to be fixed.

7. *Prima facie*, the market value ought to have been determined in terms of Serial No.2 of the above table. The adoption of the value of the property leased to Tamilnad Mercantile Bank for determining the market value is, *prima facie*, erroneous, since the market value is required to be determined on the basis of the guideline value fixed by the Registration Department from time to time. According to the Executive Officer of the



W.P.(MD) No.18453 of 2026

fourth respondent Temple, the prevailing guideline value of the subject property is Rs.498 per square feet.

8. Considering that the determination has been made in contravention of the aforesaid Rules and without reference to the prevailing guideline value, I am of the view that the impugned order cannot be sustained, notwithstanding the fact that it has been passed by the Committee constituted under Section 34-A of the Tamil Nadu Hindu Religious and Charitable Endowments Act, 1959. Accordingly, the impugned order is set aside, and the matter is remitted to the said Committee for fresh determination of the market value after ascertaining the correct guideline value fixed by the Registration Department. The Committee shall complete the said exercise within a period of one month from the date of receipt of a copy of this order.

9. Upon such redetermination, if any deficiency in the lease rent is found to be payable by the petitioner, the same shall be recovered from the petitioner. Conversely, if the petitioner has paid any excess amount, such excess shall be adjusted towards the future lease rent payable by the petitioner.



W.P.(MD) No.18453 of 2026

10. The Writ Petition is disposed of accordingly. There shall be no order as to costs. Consequently, the connected Miscellaneous Petition is closed.

NCC : Yes / No
smn2

02.07.2026

To

- 1.The Commissioner,
Hindu Religious and Charitable Endowments Department,
Chennai District.
- 2.The Joint Commissioner,
Hindu Religious and Charitable Endowments Department,
Palayamkottai, Tirunelveli District.
- 3.The Assistant Commissioner,
Hindu Religious and Charitable Endowments Department,
Tirunelveli District.
- 4.The Executive Officer,
Arulmigu Soundara Pandeewarar Temple,
Melakaruvelankulam, Nanguneri Taluk,
Tirunelveli District.



WEB COPY



W.P.(MD) No.18453 of 2026

C.SARAVANAN, J.

smn2

W.P.(MD) No.18453 of 2026

02.07.2026