

AMIT

Non-occupancy charges

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या
सभासदांकडून विनभोगवटा
शुल्क आकारणी करवयाबाबत.

महाराष्ट्र शासन
सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग
शासन आदेश क्र.सगृयो-१०९४/१५१६५/प्र.क्र.३१७/१४-सी
मंत्रालय विस्तार, मुंबई-३२
दिनांक १ ऑगस्ट, २००१.

बाबत : सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग, शासन आदेश क्र. सगृयो-१०९४/
१५१६५/प्र.क्र.३१७/१४-सी, दिनांक ९ मार्च, १९९५.

प्रास्ताविक :-

उपरोल्लेखित दि. ९ मार्च, १९९५ च्या आदेशाने, शासनाने, विनभोगवटा
शुल्काची आकारणी सेवा शुल्काच्या १ पट पेक्षा जास्त असू नये असे निर्धारित केलेले
होते. शासनाच्या सपर आदेशाविरुद्ध काही सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी मुंबई उच्च
न्यायालयात याचिका दाखल करून विनभोगवटा शुल्क आकारणीस वेगवेगळ्या
कारणास्तव आव्हान दिले होते. त्यापैकी याचिका क्र. १३९८/९६ बरील सुनावणीचे वेळी
मा. उच्च न्यायालयाने असे सुचविले होते की, विन भोगवटा शुल्क आकारणीबाबतचे
निदेश शास्त्रशुद्ध पायावर आधारित असावेत. उदा. गाळ्यांचे करपात्र मूल्य किंवा भाडे
संस्थांचे वर्गीकरण इ. या विषय करून तसेच, त्याबाबत या क्षेत्रातील तज्ञांच्या व
शुल्कांकनकारांच्या मतांचा विचार करून योग्य ते निदेश देण्यात यावेत असेही मा. उच्च
न्यायालयाने सुचविले होते.

मा. उच्च न्यायालयाने व्यक्त केलेल्या बरील सुचनांप्रमाणे नगर विकास
विभागाकडून तसा सल्ला मागविण्यात आला होता. नगर विकास विभागाने असे सुचविले
ही, विनभोगवटा शुल्क आकारणाचा करपात्र मूल्य किंवा भाडे हा निकष ठेवणे योग्य
नेणार नाही. कारण करपात्र मूल्यासंबंधी मा. सर्वोच्च न्यायालयाने एका प्रकरणी

(दिल्ली म.न.पा. विरुद्ध दिवाण दौलतराय कपूर S.C.AIR 1980) दिलेल्या निकालानुसार, महानगरपालिकेने एकदा करपात्र मूल्य ठरविल्यानंतर ते वाढविता येत नाही. त्यामुळे, जुन्या इमारती व नवीन इमारतींच्या करपात्र मूल्यात मोठी तफावत निर्माण होत असल्याने करपात्र मूल्याच्या आधारे बिनभोगवटा शुल्क आकारणी केल्यास जुन्या व नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या सभासदांमध्ये मोठा असंतोष निर्माण होईल. त्याचप्रमाणे, सभासदाला मिळणारे भाडे म्हणजे त्याच्या गुंतवणुकीवरील उत्पन्न असते व त्यावर तो आयकरही भरत असतो. त्यामुळे करपात्र मूल्य किंवा भाडे या दोन्ही निकषांच्या आधारे बिनभोगवटा शुल्क आकारणी निश्चित करणे योग्य होणार नाही.

३. मा. उच्च न्यायालयाने याचिका क्रमांक १३९८/९६ मध्ये प्रदर्शित केलेल्या मतानुसार बिनभोगवटा शुल्क आकारणी संदर्भात अभ्यास करून शिफारशी करण्यासाठी सहकार आयुक्त व तिबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी गृहनिर्माण व सहकार क्षेत्रातील तज्ञांची एक समिती नेमली होती. सदर समितीने पुढील प्रमाणे शिफारशी केल्या होत्या.

- १) सभासदने आपल्या जवळच्या नातेवाईकाला आपला गाळा रक्षणसाठी दिला असलेला तर त्यास बिनभोगवटा शुल्क आकारू नये.
- २) सभासदांकडून दरमहा यत्न करण्यात येणारी एकूण आकारणी रक्कम किंवा सभासदाला मिळणा-या भाड्याच्या १० % रक्कम यापैकी जास्त असेल तेवढी रक्कम बिनभोगवटा शुल्क म्हणून आकारण्यात यावी.
- ३) बिनभोगवटा शुल्काची आकारणी करपात्र मूल्याशी निगडित असू नये.

४. नगर विकास विभागाचे मत तसेच, तज्ञ समितीच्या शिफारशीचा शासनाने साकल्याने अभ्यास केला आहे. त्यानुसार बिनभोगवटा शुल्क आकारणीसाठी करपात्र मूल्यातील तफावत लक्षात घेता करपात्र मूल्य हा निकष ठेवणे योग्य होणार

नाही, हे स्पष्ट आहे व योग्यच आहे. पाचप्रमाणे, सभासदास मिळणारे भाडे हे सर्व ठिकाणी सारखे नसते किंबहुना एकाच शहरातील व एकाच आकाराच्या गाळ्याचे भाडे येगळेगळे असू शकते, तसेच भाडे आकारणी कोणत्याही शाखेशुध पायावर करण्यात येत नाही. त्यामुळे बिनभोगवटा शुल्काची आकारणी सभासदास मिळणा-या भाड्यावरही निर्धारित करणे योग्य होणार नाही. त्यामुळे सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या सभासदांमध्ये समानतेची भावना निर्माण होण्याच्या दृष्टीने तसेच, राज्यातील सर्व प्रकारच्या सहकारी गृह निर्माण संस्थासाठी बिनभोगवटा शुल्काची आकारणी एकाच पद्धतीने व एकाच निकषावर असणे जरूरीचे आहे. ही बाब विचारात घेवून शासन या संदर्भात पुढीलप्रमाणे आदेश देत आहे.

आदेश

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६०, कलम ७९ अ अन्वये शासनास प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांनुसार जनहितार्थ पुढीलप्रमाणे आदेश देण्यात येत आहेत.

- १) शासन आदेश क्रमांक सगृयो-१०९४/१५१६५/प्र.क्र.३१७/१४-सौ दिनांक ९ मार्च, १९९५ हे या आदेशाच्या निर्मानाच्या दिनांकापासून रद्द करण्यात येत आहेत.
- २) बिनभोगवटा शुल्काची आकारणी, सेवारुल्काच्या (महानगर पालिका/नगर पालिका करारिवाय) १० % पेक्षा जास्त करू नये.
- ३) सभासदांनी आपला गाळा/सदनिका त्यांचे आई, वडील, बहीण, भाऊ, मुलगा, मुलगी, जावई, सून, मेव्हणा, मेव्हणी, साडू, नात, नातू इ. जवळच्या नातेवाईकांना आणि यारिवाय संस्थेने मान्य केलेल्या इतर नातेवाईकांस दिला असल्यास त्याबाबत बिनभोगवटा शुल्क आकारले जाऊ नये.
- ४) सदर आदेश राज्यातील सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांमधील निवासी