सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या
सभासदांकडून बिनभोगवटा
शुल्क आकारणी करण्याबाबत.

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.

वाचा : 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, बिनभोगवटा शुल्काची आकारणी सेवा शुल्काच्या १ पट पेक्षा जास्त असू नये असे निर्धारीत केलेले होते. शासनाच्या सदर आदेशाविरुध्द काही सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी मुंबई उच्च न्यायालयात याचिका दाखल करुन बिनभोगवटा शुल्क आकारणीस वेगवेगळया कारणास्तव आव्हान दिले होते. त्यापैकी याचिका क्र. १३९८/९६ वरील सुनावणीचे वेळी मा. उच्च न्यायालयाने असे सुचविले होते की, बिन भोगवटा शुल्क आकारणीबाबतचे निदेश शास्त्रशुध्द पायावर आधारीत असावेत. उदा. गाळयांचे करपात्र मुल्य किंवा भाडे संस्थांचे वर्गीकरण इ. चा विचार करुन तसेच, त्याबाबत या क्षेत्रातील तज्ञांच्या व मूल्यांकनकारांच्या मतांचा विचार करुन योग्य ते निदेश देण्यात यावेत असेही मा. उच्च न्यायालयाने सुचविले होते.

२. मा. उच्च न्यायालयाने व्यक्त केलेल्या वरील सुचनांप्रमाणे नगर विकास विभागाकडून तज्ञ सल्ला मागविण्यात आला होता. नगर विकास विभागाने असे सुचविले की, बिनभोगवटा शुल्क आकारताना करपात्र मूल्य किंवा भाडे हा निकष ठेवणे योग्य होणार नाही. कारण करपात्र मूल्यासंदर्भात मा. सर्वोच्च न्यायालयाने एका प्रकरणी

(दिल्ली म.न.पा. विरुध्द 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 करुन शिफारशी करण्यासाठी सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी गृहनिर्माण व सहकार क्षेत्रातील तज्ञांची एक समिती नेमली होती. सदर समितीने पुढील प्रमाणे शिफारशी केल्या होत्या.

१) सभासदाने आपल्या जवळच्या नातेवाईकाला आपला गाळा रहाण्यासाठी दिला असेल तर त्यास बिनभोगवटा शुल्क आकारु नये.

२) सभासदांकडून दरमहा वसूल करण्यात येणारी एकूण आकारणी रक्कम किंवा सभासदाला मिळणा-या भाडयाच्या १० % रक्कम यापैकी जास्त असेल तेवढी रक्कम बिनभोगवटा शुल्क म्हणून आकारण्यात यावी.

३) बिनभोगवटा शुल्काची आकारणी करपात्र मूल्याशी निगडीत असू नये.

४. नगर विकास विभागाचे मत तसेच, तज्ञ समितीच्या शिफारशींचा 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. त्याचप्रमाणे, सभासदास मिळणारे भाडे हे सर्व ठिकाणी सारखे नसते किंबहूना एकाच इमारतीत व एकाच आकाराच्या गाळयाचे भाडे वेगवेगळे असू शकते, तसेच भाडे आकारणी कोणत्याही शास्त्रशुध्द पायाव्रर करण्यात येत नाही. त्यामुळे बिनभोगवटा शुल्काची आकारणी सभासदास मिळणा-या भाडयावरही 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 पध्दतीने व एकाच निकषावर असणे जरुरीचे 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-सी दिनांक ९ मार्च, १९९५ हे या आदेशाच्या निर्गमनाच्या दिनांकापासून रद्द करण्यात येत आहेत.

२) बिनभोगवटा शुल्काची आकारणी, सेवाशुल्काच्या (महानगर पालिका/ नगर पालिका कराशिवाय) १० % पेक्षा जास्त करु नये.

३) सभासदांनी आपला गाळा /सदनिका त्यांचे आई, वडील, बहीण,भाऊ, मुलगा, मुलगी, जावई, सून, मेव्हणा, मेहुणी, साडू, नात,नातू इ. जवळच्या नातेवाईकांना आणि याशिवाय संस्थेने मान्य केलेल्या इतर नातेवाईकांस दिला असल्यास त्याबाबत बिनभोगवटा शुल्क आकारले जाऊ नये.

४) सदर आदेश राज्यातील सर्व सहकारी गृहनिर्माण संस्थांमधील निवासी

व व्यापारी गाळे/सदनिका यांना लागू रहातील.

५) राज्यातील सर्व गृहनिर्माण संस्थांनी त्यांच्या उपविधी/पोटनियम यामध्ये वरीलप्रमाणे योग्य ती दुरुस्ती करण्याची कार्यवाही करावी. मात्र, वरील प्रमाणे दुरुस्ती केली नसली तरी या आदेशाच्या दिनांकापासून या आदेशामध्ये उल्लेखित कमाल मर्यादेपेक्षा जास्त बिनभोगवटा शुल्क आकारु नये.

६) सदर आदेश त्याच्या निर्गमनाच्या दिनांकापासून अंमलात येतील.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

(मुकुंद तु. कांबळे)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन
सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग

नगर विकास विभाग (नवि-११/नवि-३२),मंत्रालय, मुंबई-३२
सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य,पुणे
विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
उपनिबंधक, सहकारी संस्था (म्हाडा), गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-४३००५१
अध्यक्ष, जिल्हा गृहनिर्माण संस्थांचे फेडरेशन, (सर्व जिल्हे)+
व्यवस्थापक, शासकीय मुद्रणालय, चर्नी रोड, मुंबई
त्यांना विनंती करण्यात येते की, सदर आदेश शासन राजपत्र, असाधारण, -४ ब दिनांक १ ऑगस्ट,२००१ मध्ये प्रकाशित करुन त्याच्या १०० प्रती या विभागाला पाठवाव्यात.

(मुकुंद तु. कांबळे)
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन