

सोलापूर महानगरपालिका क्षेत्रातील मालमत्ता
कराच्या थकबाकीदारांकडून रक्कम वसूल
करण्यासाठी कटु कारवाई करण्याची पध्दत

सोलापूर महानगरपालिका
मालमत्ता कर आकारणी व कर संकलन विभाग
अंतर्गत निर्देश क्र.04
दि. / /2021

--

ज्याअर्थी महानगरपालिका क्षेत्रात महाराष्ट्र मनपा अधिनियमाच्या कलम 2 (49) मधील तरतुदीनुसार मालमत्ता कर म्हणजे जमीन आणि इमारतीवरील कर,

आणि ज्याअर्थी महानगरपालिका क्षेत्रात महाराष्ट्र मनपा अधिनियमाच्या कलम 2 (46) मधील तरतुदीनुसार "जागा" या संज्ञेत घर वाड्या, इमारती आणि कोणत्याही धारणा अधिकारात येणाऱ्या जमिनी यांचा समावेश होतो- मग त्या खुल्या असोत वा परिवेष्टित असोत किंवा त्यांच्यावर बांधकाम केलेले असो वा नसो, अशी तरतुद आहे,

आणि ज्याअर्थी महानगरपालिका क्षेत्रात महाराष्ट्र मनपा अधिनियमाच्या कलम 2 (5) व 2(30) मधील तरतुदीनुसार जमिन आणि इमारतीच्या व्याख्येप्रमाणे जमिनीशी जोडलेल्या वस्तु, इमारतीशी संलग्न असलेल्या सर्व बाबी इत्यादी मोडतात अशी तरतुद आहे,

आणि ज्याअर्थी महानगरपालिका क्षेत्रात महाराष्ट्र मनपा अधिनियमाच्या कलम 139 मधील तरतुदीनुसार मालमत्तेच्या मालकावर कर भरण्याची प्राथमिक जबाबदारी आहे आणि कलम 140 नुसार मालकाने उक्त जबाबदारी पार न पाडल्यास भोगवटादारांकडून वसुली करता येईल अशी तरतुद आहे,

आणि ज्याअर्थी महानगरपालिका क्षेत्रात महाराष्ट्र मनपा अधिनियमाच्या कलम 128(1) मधील तरतुदीनुसार बिल सादर करून , कलम 128 (3) नुसार कसुरदाराची जंगम मालमत्ता अटकावून व तिची विक्री करून आणि कलम 128 (4) नुसार कसुरदाराची स्थावर मालमत्ता जप्त करून व तीची विक्री करून वसूल करता येईल अशी तरतुद आहे,

आणि ज्याअर्थी उक्त अधिनियमाचे कलम 67(3) अन्वये सर्व कार्यकारी अधिकार आयुक्त यांना निहीत आहेत.

त्याअर्थी, उपरोक्त बाबींचा विचार करून व महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियमाच्या अनुसूचीतील प्रकरण 8 कराधान नियमातील तरतुदींचा विचार करून मालमत्ता कराच्या थकबाकीदारांच्या मालमत्तेवर करण्याच्या कटु कारवाईच्या कृतीसाठी खालीलप्रमाणे निर्देश देत आहे.

1. मालमत्ताधारकास चालू वर्षाच्या मागणीसह थकबाकीचे "बिल पोहचते करून त्याची पोहोच मिळाली आहे" याची खात्री करावी. अधिनियमाचे कलम 473 व 474 अन्वये मालकावर आणि भोगवटादारांवर बिल बजावण्यासाठी त्याच्या शेवटच्या माहित असलेल्या ठिकाणी देऊन, नौकर किंवा कुंटूबातील कोणत्याही प्रौढ व्यक्ती इत्यादींना देऊन धंद्याचे ठिकाण असल्यास धंद्याच्या ठिकाणी ठेऊन देण्यात यावे. तसेच सदर बिलाची प्रत संबंधीत जमिनीच्या किंवा इमारतीच्या ठळक आणि दर्शनी भागावर चिकटवण्यात यावी.
2. नियम 55 नुसार कर देण्यास जबाबदार असलेल्या व्यक्तीच्या शेवटच्या माहित असलेल्या राहण्याच्या किंवा धंद्याच्या पत्त्यावर टपाल दाखला घेऊन डाकेने पाठवावे.

3. ज्या व्यक्तिस बिल प्राप्त झाले आहे त्याने कराची रक्कम अथवा दंडाची रक्कम अथवा दोन्ही भरण्यास कसुर केली असेल तर त्यास नियम 42 नुसार जंगम मालमत्ता अटकावण्याची व स्थावर मालमत्ता जप्त करण्याची तरतुद आहे. हे लक्षात घेता खालील कारवाई करावी.
- a. कर अधिकारी यांच्या स्वाक्षरीने कसुरदाराची जंगम मालमत्ता अटकावणी करण्याचे अटकावणी पत्र नमूना "ह" मध्ये बजावण्यात यावे. सदर अटकावणी पत्र बजावण्यासाठी व त्याची अमलबजावणी करण्यासाठी प्रत्येक अटकावणी पत्राबरोबर कर निरीक्षक यांना प्राधिकृत करून तसे अधिपत्र निर्गमित करावे. कर निरीक्षक यांनी कसुरदार यांना अधिपत्र मिळाल्या पासून 21 दिवसात थकीत रक्कमेचा शास्ती व व्याजासह महानगरपालिका कार्यालयात भरणा केला नाही तर जंगम मालमत्ता विकून वसुली केली जाईल याची समज द्यावी. 21 दिवसानंतर अदेय रक्कम नसल्यास जंगम मालमत्ता अटकावण्याची कारवाई करावी. अटकावणी करताना पंचनामा करावा अशा अटकावणी केलेल्या मालाची यादी नियम 46 नुसार तयार करून कसुरदारास द्यावी व त्याची पोहोच घ्यावी. नियम 43 नुसार कसुरदाराची जंगम मालमत्ता शहराच्या कोणत्याही भागात असताना तिथे तिची अटकावणी करता येते ही बाब लक्षात ठेवावी.
- b. उपरोक्त अ मधिल कारवाई करूनही कसुरदार कराची रक्कम भरण्यास टाळाटाळ करत असतील तर त्यांना स्थावर मालमत्ता जप्त केली जाईल असे 7 दिवसांच्या मुदतीचे पुर्वसूचनापत्र सहा.आयुक्त यांच्या स्वाक्षरीने द्यावे. याउपरही 7 दिवसानंतर रक्कमेचा भरणा न झाल्यास कलम 42 नुसार स्थावर मालमत्ता जप्त करण्याची नोटीस उपायुक्तांच्या स्वाक्षरीने देण्यात यावी. सदर नोटीस बजावण्याची पद्धत उपरोक्त परिच्छेद 1 नुसार असेल. बजावल्याची पोच मिळवावी. स्थावर मिळकतीच्या जप्तीसाठी व अधिपत्र बजावण्यासाठी कर निरीक्षक यांना प्राधिकृत केल्याचे पत्र प्रत्येक जप्ती वॉरंटसह निर्गमित करावे. सदर जप्ती वॉरंटमध्ये स्थावर मालमत्ता व 21 दिवसाचा कालावधी नमुद असल्याची खात्री करावी. 21 दिवसांच्या दिलेल्या मुदतीत कसुरदाराने रक्कम न भरल्यास स्थावर मालमत्ता "सिल" करून जप्तीची कारवाई पूर्ण करावी. सदर मालमत्तेत रहीवास असल्यास "सिल" न करता मालमत्तेच्या प्रवेशद्वारावर किंवा दर्शनी भागात जप्त केल्याची सूचना लावावी. तसेच त्याचा पंचनामा करावा. नियम 43 नुसार कसुरदाराची स्थावर मालमत्ता शहराच्या कोणत्याही भागात असताना तिथे तिची जप्ती करता येते ही बाब लक्षात ठेवावी.
4. जप्त केलेली जंगम मालमत्ता त्वरीत व नैसर्गिक पणे सडण्याची शक्यता असेल किंवा अशी मालमत्ता कब्जात ठेवण्याचा खर्च त्या वस्तुच्या किंमतीपेक्षा जास्त होण्याची शक्यता असेल तर ती जंगम मालमत्ता ताबडतोब विकली जाईल असे नियम 47 अन्वये कसुरदाराच्या तात्काळ लक्षात आणून द्यावे. थकित रक्कम आणि वसुलीचा खर्च ताबडतोब देण्यास कुचराई केल्यास सदर जंगम मालमत्ता विकून आलेली रक्कम थकबाकीपोटी वळती करावी.
5. स्थावर मालमत्तेच्या बाबतीत मालमत्तेची पाहणी करून शहर अभियंता यांच्याकडून सदर मालमत्तेची बाजारातील किमान किंमत (upset price) काढून घ्यावी व नियम 47 (2) नुसार जाहिर लिलावाद्वारे विक्रीची प्रक्रिया खालीलप्रमाणे सुरु करावी.
- a. स्थावर मालमत्ता जप्तीचे वॉरंट संबंधितांना प्राप्त झाल्याची पोहोच मिळाली आहे याची खातरजमा करावी. डाकने पाठवलेली प्रत वितरीत न होता परत आली असल्यास तिला पोहोच समजले जाते, त्यामुळे सदरची पोष्टाचे शिक्के व नोंदी असलेली प्रत जप्ती प्रक्रीयेच्या फाईलला

लाऊन ठेवावी.

- b. संबंधितांना दिलेली जमीनपूर्व सूचनेची प्रत जमीन प्रक्रीयेच्या फाईलला लाऊन ठेवावी.
- c. लिलावाच्या सोईच्या दृष्टीने जमीन प्रक्रीयेच्या काही फाईल्स एकत्रीत करून जाहीर लिलावाची नोटीस कलम 469 नुसार निर्देशीत केल्या प्रमाणे स्थानिक वृत्तपत्रात जाहीरात देऊन तसेच शहरातील विविध भागात माहिती फलक लावून, महापालिकेच्या वेबसाईटवर टाकून अशा कोणत्याही दोन पेक्षा जास्त प्रकारे प्रसिध्दी द्यावी. सदर नोटीसीत मालमत्ता धारकाचे नांव, मालमत्ता क्रमांक, वसुली प्रक्रीयेसाठी झालेला सर्व खर्च अधिक कराच्या थकबाकीची आणि दंडाची रक्कम, लिलावात विकल्या जाणाऱ्या मालमत्तेचे अचुक वर्णन, किंमान किंमत, बोली लावणाऱ्यांसाठी अर्हता धारण करण्यासाठी लिलावाच्या किमान एक दिवस आधी महापालिकेकडे ठेव म्हणून ठेवण्याची रक्कम, लिलावाच्या दिवशी बोली बोलल्या नंतर भरण्याच्या इसारा रक्कम यांचा समावेश असणे आवश्यक राहिल. लिलावाच्या दिवशी व वेळी लिलावाच्या ठिकाणी थकबाकीदार हजर राहू शकतील असेही जाहीरातीत नमूद करावे. जाहीरातीची एक प्रत थकबाकीदाराच्या पत्त्यावर नोंदणीकृत डाकेने पाठवण्यात यावी तसेच एक प्रत मालमत्तेवर डकविण्यात यावी.
- d. जाहीर लिलावासाठी शक्यतो महापालिका क्षेत्रात एका दिवशी एकाच ठिकाणी लिलाव आयोजित करावा. त्यासाठी लिलाव करणाऱ्या अधिकाऱ्याची नेमणूक करावी.
- e. प्रत्यक्ष लिलाव प्रक्रीया चालू असणाऱ्या जागेत लिलावासाठी बोली बोलण्यासाठी महापालिकेकडे ठेव जमा केलेल्या व्यक्तींची आणि प्रेक्षकांची स्वतंत्र व्यवस्था करावी.
- f. प्रत्यक्ष लिलाव पुकारल्या नंतर प्रत्येक लिलावाची रजिस्टरमध्ये स्वतंत्रपणे नोंद घेण्यात यावी.
- g. लिलावात यशस्वी बोली धारकाकडून तात्काळ त्याने लावलेल्या बोलीच्या 25 टक्के रक्कम जमा करून घेण्यात यावी. अशी रक्कम न भरल्यास सदर बोली धारकांची महापालिकेकडील ठेव जप्त करावी. आणि सदर मालमत्तेचा लिलाव रद्द करावा.
- h. एखाद्या मालमत्तेस यशस्वी बोली धारकांनी बोली लावल्यानंतर 25 टक्के रक्कम भरल्यास त्यांना तात्काळ पावती देण्यात यावी. व पुढील रक्कम देण्यासाठी 7 दिवसानंतरचे पंधरा दिवस देण्यात येत आहेत असे कळवावे. लिलावापासूनच्या 7 दिवसात कर भरण्यात कसूर केलेल्या व्यक्तीने थकबाकीची विक्री प्रक्रीयेच्या खर्चासह संपूर्ण रक्कम भरल्यास लिलाव रद्द होईल याची कल्पना बोलीधारक व थकबाकीदार या दोघांनाही समज देण्यात यावी. लिलावाच्या संपूर्ण प्रक्रीयेचे चलचित्रीकरण करण्यात यावे.
- i. लिलावाच्या तारखेनंतर 7 दिवसाचा कालावधी संपल्यानंतर थकबाकीची रक्कम थकबाकीदाराकडून अदेय राहिल्यास बोलीधारकांकडून संपूर्ण रक्कम वसूल करावी. सदरची रक्कम एक रक्कमी अथवा वेगवेगळ्या टप्प्यात मात्र लिलावाच्या दिवसापासून 21 दिवसांच्या आत पूर्ण भरून घ्यावी. सदर रक्कम पूर्ण भरल्यावर लिलावधारकास खरेदीचे प्रमाणपत्र दिले पाहिजे तसेच कब्जा दिला पाहिजे.
- j. बोलीधारकाने लिलावाची संपूर्ण रक्कम भरल्यानंतर महापालिकेची कराची थकीत रक्कम, कलम 41 अन्वये दंड व वसुलीसाठी करण्यात आलेला खर्च यांची एकत्रीत रक्कम महापालिकेकडे वर्ग करावी. उर्वरीत रक्कम कलम 47 नुसार थकबाकीदारांनी मागणी केल्यास देण्यात यावी. सहा महिन्यांच्या कालावधीत अशा उर्वरीत रक्कमेची मागणी न केल्यास शिल्लक रक्कम महापालिकेची

मालमत्ता होईल.

- k. एखाद्या मालमत्तेस जाहीर लिलावात खरेदीदार न मिळाल्यास त्याचा पुनर्लिलाव करण्यात यावा. त्यासाठी वर्तमानपत्रातील जाहीरातीपासून पूढील प्रक्रिया पुन्हा करावी. अशी पुनर्लिलाव प्रक्रिया करत असताना नियम 47 (7) अन्वये आयुक्ता तर्फे नाममात्र बोली लावण्यासाठी स्थायी समितीची पूर्व मान्यता घ्यावी. आयुक्ता तर्फे बोली लावणाऱ्या अधिकाऱ्याचे नावानिशी प्राधीकारपत्र स्थायी समितीकडून मान्य करून घेण्यात यावे. जाहीर लिलावाच्या नोटीसीत यावेळी खरेदीदार न मिळाल्यास महानगरपालिकेने सदरची मालमत्ता नाममात्र किंमतीस खरेदी करण्याची तजवीज केली आहे हे नमुद करावे. या पुनर्लिलावात महापालिकेतर्फे मालमत्ता खरेदी केल्यास मालमत्तेवरील सर्व मागणीची रक्कम वळती करून घेऊन फक्त रुपये एक या नाममात्र रक्कमेचा धनादेश मालमत्ता करधारकाच्या शेवटच्या माहीत असलेल्या पत्त्यावर नोंदणीकृत डाकेने पाठवावा.
- l. बोलीधारकाने संपूर्ण रक्कम दिल्यानंतर त्याला खरेदीचे प्रमाणपत्र दिले असल्याने खरेदीदाराच्या खर्चाने खरेदीखत तयार करून अशा दस्ताची नोंद करून देण्यात यावी.
- m. सदर मालमत्तेबाबत महसुल विभागास त्यांचे दप्तरी नोंदीत बदल करण्यासाठी खरेदीदाराच्या खर्चाने कळविण्यात यावे.
6. एखाद्या मालमत्तेच्याबाबत मालक व भाडेकरू यांच्यात किंवा मालकांचे भाऊबंदकीत न्यायालयीन वाद असल्यास किंवा बँकेने कर्जापोटी कब्जा घेतला असल्यास अशा सर्व प्रकरणात कलम 141 नुसार मालमत्ता कर "त्या मालमत्तेवरील प्रथम भार आहे" त्यामुळे बँक अथवा न्यायालय इत्यादी कोणीही स्वतंत्रपणे लिलाव प्रक्रिया करत असल्यास महापालिकेची देणी दिल्या शिवाय त्यांच्याकडील लिलाव प्रक्रिया पूर्ण होणार नाही ही बाब त्यांच्या निदर्शनास आणून द्यावी. आयुक्तांच्या वतीने अशा लिलावात नाममात्र बोलीने मालमत्ता खरेदी करण्याची तजवीज उपरोक्त दर्शवल्या प्रमाणे करण्यात यावी.
7. मालमत्तेकडील थकबाकी वसुलीसाठी जंगम अथवा स्थावर मालमत्तेची अटकावणी किंवा जप्ती करण्याची प्रक्रिया सुरु झाल्याच्या दिनांकापासूनच संबंधीत मालमत्तेचे कर आकारणी करण्याचे दप्तरी हुकूम प्रकरण, व थकबाकीदारांचे अर्ज , त्यावरील महापालिकेने घेतलेली भुमिका , काढलेले विविध आदेश आणि संबंधीत सर्व कागदपत्रांच्या पोहोच इत्यादींच्या प्रती जप्तीच्या प्रकरणाला जोडलेले असले पाहिजे याची दक्षता घ्यावी. सदर जप्ती प्रकरणाला पान क्रमांक देण्यात यावे.

उपरोक्त पध्दतीचा अवलंब या निर्देशांच्या दिनांकापासून तात्काळ प्रभावाने लागू करण्यात यावा. त्यात ह्यगय झाल्यास संबंधितांवर कारवाई करण्यात येईल.

(पि.शिवशंकर भा.प्र.से)

आयुक्त,

सोलापूर महानगरपालिका, सोलापूर

प्रत :- माहितीस्तव

1. अतिरिक्त आयुक्त,
2. उपायुक्त (मुख्यालय),
3. सहा.आयुक्त (मालमत्ता कर)

प्रत :-

1. कर आकारणी व कर संकलन विभाग, - योग्य त्या कार्यवाहीस्तव
2. निर्देश नस्ती निर्देश नस्ती