अधिसूचना

गृहनिर्माण विभाग,
मादाम कामा मार्ग,
हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय,
मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक ४ मार्च, २०१७

महाराष्ट्र भाडे
नियंत्रण अधिनियम
१९९९.

क्रमांक :- याचिका-२०१५/प्र.क्र.१७/भाग-२/गृनिधो-१. महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९ (सन २००० चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक १८) च्या कलम ३७ तसेच कलम ५७ द्वारे प्रदान केलेल्या अधिकारांचा आणि याबाबतीत त्यास समर्थ करणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करुन, महाराष्ट्र शासनाने करण्याचे प्रस्तावित केलेल्या नियमांचा पुढील मसुदा त्यामुळे बाधा पोहचण्याची शक्यता असलेल्या सर्व व्यक्तींच्या माहितीसाठी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ५७ च्या पोट-कलम (१) मध्ये आवश्यक असल्याप्रमाणे याद्वारे प्रसिध्द करण्यात येत आहे आणि याद्वारे अशी नोटीस देण्यात येत आहे की, उक्त मसुदा निर्गमित करण्यापूर्वी विभागाने भरावयाचा दिनांक, दिनांक ३१ मार्च, २०१७ रोजी किंवा त्यानंतर महाराष्ट्र शासन विचारात घेईल.

२. उक्त मसुद्याच्या संबंधात, कोणत्याही व्यक्तींकडून अप्पर मुख्य सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक, मुंबई - ४०० ०३२ या पत्यावर टपालाने अथवा gnd1.housing@maharashtra.gov.in या ई-मेलवर यांना उपरोक्त दिनांकापूर्वी मिळतील अशा कोणत्याही हरकती किंवा सूचना शासन विचारात घेईल.

मसुदा नियम

प्रकरण - एक

प्रारंभिक

१. संक्षिप्त नाव :- या नियमांना महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण नियम २०१७, असे म्हणावे.

२. व्याख्या :- (१)या नियमांत, संदर्भानुसार अन्यथा आवश्यक नसेल तर, -

(क) “अधिनियम” याचा अर्थ, महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९, असा आहे;

(ख) “संहिता” याचा अर्थ, दिवाणी प्रक्रिया संहिता, १९०८, असा आहे;

(ग) “नमुना” याचा अर्थ, या नियमांना जोडलेला नमुना, असा आहे;

(घ) “संकीर्ण अर्ज” याचा अर्थ, जेथे प्रलंबित दाव्यात किंवा कार्यवाहीमध्ये उक्त सहाय्याची मागणी केली आहे ही बाब वगळून प्रमाण भाडे ठरविण्यासाठी अर्ज, ज्या वाढीसाठी परवानगी देण्यात आली आहे ती वाढ निश्चित करण्याकरिता अर्ज, भाडेकरुने पुन:स्थापन करण्यासाठी केलेला अर्ज, कोणत्याही अत्यावश्यक पुरवठा किंवा सेवा पुन्हा चालू करण्याकरिता निदेशासाठी अर्ज, कलम ७ च्या खंड (१५) च्या उपखंड (घ) अन्वये भाडेकरुच्या कुटुंबातील सदस्याने केलेला अर्ज, असा आहे;

(२) या नियमात आलेले परंतु यामध्ये व्याख्या न केलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९ यात त्यांना जो अर्थ नेमून दिलेला असेल, तोच अर्थ असेल.

प्रकरण - दोन

भाडेपावती

३. भाडेपावती :- कोणत्याही जागेच्या संबंधात मिळालेल्या भाडयाच्या रकमेबद्दल कलम ३१ अन्वये देण्यात येणारी पावती ही नमुना-एक प्रमाणे असेल.

प्रकरण - तीन

जागेत केलेली सुधारणा किंवा संरचनात्मक फेरफार, विशेष वाढ अथवा विशेष फेरफार किंवा अधिक सुखसोयी इत्यादींमुळे भाडयात केलेली वाढ

४. जागेत केलेली सुधारणा किंवा संरचनात्मक फेरफार, विशेष वाढ अथवा विशेष फेरफार किंवा अधिक सुखसोयी इत्यादींमुळे जागेच्या भाडयात वाढ करणे :- जागेत विशेष वाढ करण्याचे कोणतेही बांधकाम करण्यासाठी किंवा तीत केलेल्या

विशेष फेरफारासाठी किंवा त्या जागेत पुरविलेल्या अतिरिक्त सुखसोयीसाठी किंवा अधिनियमाच्या कलम ११ ची पोट-कलमे (२) आणि (३) अन्वये केलेली सुधारणा किंवा संरचनात्मक फेरफार यांमुळे झालेल्या खर्चाची दरसाल पंधरा टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल इतकी रक्कम, आणि असे बांधकाम नगरपालिका प्राधिकरणाच्या आवश्यकतांनुसार पूर्ण करण्यात आले आहे अशा आशयाचे प्रमाणपत्र त्या नगरपालिका प्राधिकरणाकडून मिळविल्यानंतर झालेल्या खर्चाच्या (यात यानंतर जिचा निर्देश “अनुज्ञात वाढ” असा करण्यात आला आहे) दरसाल पंधरा टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल इतकी रक्कम, भाडयाच्या रकमेत पुढील रीतीने वाढविता येईल:-

(क) स्थानिक प्राधिकरणाच्या सांगण्यावरुन, केवळ एकाच भाडेकरुच्या ताब्यात असलेल्या जागेमध्ये मालकाकडून असे कोणतेही बांधकाम करण्यात येत असेल आणि ते अशा भाडेकरुच्या फायदयासाठी असेल किंवा अशा भाडेकरुच्या संमतीने करण्यात येत असेल तर, अनुज्ञात वाढीची संपूर्ण रक्कम अशा जागेच्या भाडयामध्ये वाढविण्यात येईल.

(ख) स्थानिक प्राधिकरणाच्या सांगण्यावरुन किंवा बहुसंख्य भाडेकरुंच्या लेखी संमतीने,-

(एक) कोणत्याही जागेतील दोन किंवा त्याहून अधिक भाडेकरुंच्या लाभाकरिता, किंवा

(दोन) कोणत्याही जागेची संपूर्णत: ,योग्यरीत्या निगा राखण्यासाठी तिची स्थिरता राखण्यासाठी आणि इतर आवश्यकता यांसाठी, असे कोणतेही बांधकाम पार पाडण्यात आल्यास, अनुज्ञात वाढीची रक्कम, अशा जागेतील भाडेक-यांमध्ये त्यांच्या संबंधित वार्षिक भाडयाच्या मूल्याच्या प्रमाणात विभागून देण्यात येईल.

स्पष्टीकरण :- या नियमाच्या प्रयोजनार्थ, “वार्षिक भाडे मूल्य “ या शब्दप्रयोगाचा अर्थ, ज्या वार्षिक भाडयाने कोणताही गाळा प्रत्यक्षात भाडयाने दिलेला असेल ते वार्षिक भाडे आणि जेव्हा कोणताही गाळा भाडयाने दिलेला नसेल तेव्हा, असा गाळा वर्षानुवर्षे भाडयाने देण्यासाठी अपेक्षित असेल ते एकाच इमारतीमध्ये भाडयाने दिलेल्या इतर जागेचे भाडे व क्षेत्रफळ याआधारे भाडे, असा आहे;

(ग) जेव्हा महिन्याने भाडे देय असेल तेव्हा अशा भाडयामध्ये दरमहा वाढवून देण्यात येईल अशी अनुज्ञात वाढीची रक्कम ही खंड (अ) किंवा (ब) अन्वये अनुज्ञात वाढीच्या रकमेस बाराने भागून येणारी भागाकराची रक्कम असेल.

५. विशेष किंवा संरचनात्मक दुरुस्तीमुळे भाडयात तात्पुरती वाढ करण्यापूर्वीची कार्यपध्दती :- (१) अधिनियमाच्या कलम ११ च्या पोट-कलम (४) च्या खंड (ब) अन्वये घोषणापत्र किंवा प्रमाणपत्र मिळवू इच्छिणारा घरमालक पुढील प्राधिकरणाकडे लेखी अर्ज करील:-

(क) कोणत्याही महानगरपालिका क्षेत्राच्या बाबतीत, त्या क्षेत्राचा महापालिका आयुक्त किंवा त्याने याबाबतीत प्राधिकृत केलेला महानगरपालिकेचा कोणताही अधिकारी ;

(ख) कोणत्याही नगरपरिषदेच्या क्षेत्राच्या बाबतीत,नगर परिषदेचा मुख्य अधिकारी.

(ग) कोणत्याही छावणी क्षेत्राच्या बाबतीत त्या छावणी क्षेत्राचा कार्यकारी अधिकारी ;

(घ) अधिनिमाच्या प्रयोजनार्थ राज्य शासनाकडून वास्तुशास्त्रज्ञांची नामिका अधिसूचित केली असल्यास, अशा नामिकेमधील कोणताही वास्तुशास्त्रज्ञ.

(२) पोट-नियम :- (१) खालील केलेल्या अर्जात, पुढील तपशिलांचा अंतर्भाव असेल तो अर्ज पुढील दस्तऐवज जोडून पुढे पाठविण्यात येईल:-

(एक) जमीन मालकाचे संपूर्ण नाव व निवासाचा पत्ता;

(दोन) दुरुस्त करावयाच्या इमारतीचा क्रमांक, नाव कोणतेही असल्यास आणि पत्ता किंवा ठिकाण;

(तीन) प्रस्तावित कामाचे वर्णन;

(चार) कामाचा विस्तार;

(पाच) इमारतीची विशेष किंवा मोठी दुरुस्ती करावयाची असल्यास तो भाग लाल रंगात दर्शवून त्याचे संक्षिप्त वर्णन करुन त्या ईमारतीचा संबंध्द मजला किंवा मजल्यांचा सविस्तर आराखडा असलेल्या प्रती (दोन प्रतीत);

(सहा) प्रस्तावित दुरुस्तीच्या प्रत्येक बाबीचा हिशेब, मोजमाप, परिमाणे, दर आणि अंदाजित खर्च दर्शविणा-या अंदाजित खर्चाच्या प्रती (दोन प्रती) ;

(सात) संपूर्ण बांधकामाचा एकूण अंदाजित खर्च;

(आठ) मालमत्ता, विकास योजनेखालील किंवा कोणत्याही नगर नियोजन योजनेखालील कोणत्याही राखीव क्षेत्राद्वारे बाधित आहे किंवा कसे;

(नऊ) इमारतीतील जागेचा भोगवटा करणा-या सर्व भाडेकरुंची नावे.

(३)   असा अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर प्राधिका-यास किंवा वास्तुविशारदास, योग्य वाटेल त्याप्रमाणे अशी तपासणी व चौकशी, कोणतीही असल्यास नमुना दोन मध्ये असे प्रतिज्ञापन किंवा असे प्रमाणपत्र देता येईल.

(४)   दुरुस्त्या पार पाडल्यानंतर, घरमालक, अधिनियमाच्या कलम ११ च्या पोट-कलम (४) च्या खंड (ब) खाली प्रमाणपत्र मिळवू इच्छिणारा घरमालक, पुढीलप्रमाणे विहित केलेल्या अधिका-याकडे लेखी अर्ज करील:-

(क) कोणत्याही महानगरपालिका क्षेत्रात त्या क्षेत्राचा महानगर आयुक्त किंवा यासंबंधात त्याने प्राधिकृत केलेला महानगरपालिकेचा कोणताही अधिकारी.

(ख) कोणत्याही नगरपालिका क्षेत्रामधील, नगरपरिषदेचा मुख्य अधिकारी;

(ग) कोणत्याही छावणी क्षेत्राच्या बाबतीत छावणी क्षेत्राचा कार्यकारी अधिकारी

(घ) अधिनियमाच्या प्रयोजनार्थ, त्या क्षेत्राकरिता राज्य शासनाकडून वास्तुविशारदांची नामिका अधिसूचित करण्यात आली असल्यास, त्यावेळी अशा नामिकेमधील कोणताही वास्तुविशारद.

(५)   उप-नियम (४) खाली केलेल्या अर्जात, पुढील तपशिलाचा अंतर्भाव असेल आणि त्या अर्जासोबत पुढील दस्तऐवज सादर करण्यात यावेत:-

(एक) घरमालकाचे संपूर्ण नाव व निवासाचा पत्ता.

(दोन) दुरुस्त करण्यात आलेल्या इमारतीचा क्रमांक, नाव (कोणतेही असल्यास) आणि पत्ता किंवा ठिकाण;

(तीन) अधिनियमाच्या कलम ११ च्या पोट-कलम (४) च्या खंड (ख) अन्वये घरमालकाकडून प्राप्त झालेल्या प्रतिज्ञापत्राची सत्यप्रत आणि विहित केलेल्या अधिका-याने तपासणीकरिता मागणी केल्यावर प्रतिज्ञापनाची मूळ प्रत सादर करण्यात येईल.

(चार) पार पाडण्यात आलेल्या दुरुस्तीचे स्वरुप व व्याप्ती दर्शविणारी विहित प्राधिका-याने मंजूर केलेल्या आराखडयाची प्रत.

(पाच) प्रत्यक्ष खर्च दर्शविणारे विवरणपत्र, मोठया व विशेष दुरुस्त्या करण्याकरिता केलेल्या खर्चाची मूळ देयके किंवा प्रमाणके, विहित अधिका-याने मागणी केल्यावर, तपासणीसाठी सादर करण्यात यावीत.

(६) असा अर्ज मिळाल्यावर, विहित अधिकारी, अशी कोणतीही तपासणी किंवा चौकशी केल्यावर, त्यास योग्य वाटेल तर, कोणतेही असल्यास, अधिनियमाच्या

कलम ११ च्या, पोट-कलम (४) च्या खंड (ब) खालील, नमुना तीन मध्ये प्रमाणपत्र देईल.

६. विशेष किंवा संरचनात्मक दुरुस्ती केल्यामुळे भाडयात तात्पुरती वाढ करण्याची रीत:- उक्त कलम ११ च्या पोट-कलम (४) च्या तरतुदीनुसार केलेल्या विशेष किंवा संरचनात्मक दुरुस्तीमुळे, अधिनियमाच्या कलम ११ च्या, पोट-कलम (४) च्या, खंड (अ) अन्वये, अनुज्ञेय असलेली, भाडयाच्या रकमे व्यतिरिक्त, प्रमाणभाडयाच्या पंचवीस टक्क्यांपेक्षा अधिक नसेल इतकी जागेच्या भाडयामधील तात्पुरती वाढ (यात यापुढे जिचा निर्देश, "अनुज्ञात वाढीची रक्कम" असा केला आहे) ही पुढील रीतीने करण्यात येईल:-

(क) एकाच भाडेकरुच्या ताब्यात असलेल्या कोणत्याही जागेमध्ये अशी कोणतीही दुरुस्ती करण्यात येत असेल तर, अनुज्ञात वाढीची संपूर्ण रक्कम, अशा जागेच्या भाडयामध्ये वाढविण्यात येईल;

(ख) दोन किंवा अधिक भाडेकरुच्या ताब्यात असलेल्या इमारतीमधील जागेच्या लाभाकरिता अशी कोणतीही दुरुस्ती करण्यात येत असेल तर, त्यांच्यापैकी प्रत्येक भाडेकरुकडून सोसण्यात येईल तो खर्चाचा हिस्सा उक्त कलम ११ च्या पोट-कलम (४) च्या खंड (क) च्या तरतुदीनुसार निर्धारित करण्यात येईल, आणि अनुज्ञात वाढीची प्रमाणानुसारी रक्कम, अशा प्रत्येक भाडेकरुच्या ताब्यात असलेल्या जागेच्या भाडयामध्ये वाढविण्यात येईल.

(ग) जेव्हा महिन्याने भाडे देय असेल तेव्हा, अनुज्ञात वाढीची रक्कम ही, घरमालकास योग्य वाटेल त्याप्रमाणे, प्रत्येक महिन्याच्या भाडयाच्या रकमेमध्ये अशी रक्कम वाढवून मासिक हप्त्यांमध्ये वसूल करण्यात येईल.

प्रकरण - चार
ब्रिटिश कॅलेंडरनुसार भाडयाचे प्रदान

७. ब्रिटिश कॅलेंडरनुसार भाडयाची गणना करणे :- कोणत्याही जागेबाबतचे भाडे अधिनियम अंमलात येण्यापूर्वी ब्रिटिश कॅलेंडर व्यतिरिक्त अन्य एखादया कॅलेंडरनुसार आकारणीयोग्य होते अशा बाबतीत, घरमालक, ज्या दिनांकास अधिनियम अंमलात आला असेल त्या दिनांकाच्या लगतपूर्वीच्या महिन्याच्या, वर्षाच्या किंवा त्या वर्षाच्या भागाच्या खंडित कालावधीसाठी भाडेक-याकडून

त्यावेळी उपरोक्त कॅलेंडरनुसार महिन्यासाठी, वर्षासाठी किंवा वर्षाच्या भागासाठी जेवढे भाडे आकारणीयोग्य होते त्याच्या प्रमाणानुसारी रकमेचे भाडे वसूल करील.

प्रकरण – पाच

दावे, कार्यवाही, अर्ज, अपिले इ. यांमध्ये न्यायालयाने अनुसरावयाची कार्यपध्दती

८. दावे, अपिले, संकीर्ण अर्ज व कार्यवाही यांबाबतची कार्यवाही :-

(१) सर्व दावे, अपिले, संकीर्ण अर्ज, पुनरीक्षण व कार्यवाही यांमध्ये, कलम ३३ अनुसार अधिकारिता असलेली न्यायालये, शक्य तेथवर आणि यामध्ये अन्यथा तरतूद केली असेल तेवढे खेरीज करुन एरव्ही, महाराष्ट्र राज्यास लागू असलेल्या संहितेअनुसार विहित केलेली कार्यपध्दती अनुसरतील.

अधिनियमान्वये अशा कोणत्याही अर्जामध्ये तशी परवानगी दिली असल्यास, विधि व्यवसायी नियुक्त करण्यावरील खर्च रुपये १०,००० पेक्षा अधिक असणार नाही.

(२) अधिनियमाच्या कलम ३४ खाली केलेल्या अपिलामध्ये न्यायालय शक्य तेथवर आणि आवश्यक त्या फेरबदलांसह, संहितेअनुसार मूळ हुकूमनाम्यावरुन अपिलांबाबत विहित केलेली प्रथा व कार्यपध्दती यांचे अनुसरण करील:

परंतु, अशा कोणत्याही अपिलामध्ये लघुवाद न्यायालयाच्या दोन न्यायाधिशांनी मिळून बनलेल्या न्यायपीठातील न्यायाधीशांच्या निर्णयामध्ये भिन्नता असेल तर, मुख्य न्यायाधीशास तीन न्यायाधीशांचे न्यायपीठ घटित करता येईल आणि त्यात बहुमत असलेला निर्णय लागू होईल.

९. अटकावणी – अधिपत्र अर्जांमधील शपथपत्रे :-

प्रांतिक लघुवाद न्यायालय अधिनियम, १८८२ याच्या प्रकरण आठ खालील अटकावणी- अधिपत्रासाठीच्या प्रत्येक अर्जासोबत, अर्जदाराने किंवा त्याच्या रीतसर नियुक्त अभिकर्त्याने दिलेले -मागणी केलेली रक्कम ही, अधिनियमान्वये वसुलीयोग्य भाडयापेक्षा अधिक नाही अशा आशयाचे शपथपत्रदेखील जोडण्यात येईल.

१०. प्रमाण भाडे इ. निश्चित करणे, यासाठी अर्ज करण्याची कार्यपध्दती:-

प्रमाण भाडे किंवा अनुज्ञात वाढ निश्चित करुन देण्याबाबत केलेल्या अर्जांमध्ये न्यायालयाने संहितेच्या आदेश २६ याच्या नियम ९ द्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करुन, कोणत्याही जागेचे बाजारमूल्य निश्चित करण्याकरिता आयुक्त नियुक्त केला असेल त्याबाबतीत, न्यायालयास ज्यामुळे त्या जागेचा संविभाजनाद्वारे किंवा अन्यथा योग्य परतावा निर्धारित करणे शक्य होईल अशी, त्या जागेबाबतच्या तथ्यांसंदर्भात आपला अहवाल सादर करण्याबाबत आयुक्तास देखील फर्मावता येईल.

परंतु, कोणत्याही विधि व्यवसायीस उपस्थित राहण्याचा अधिकार दिलेला असेल त्याबाबतीत, एखादा विधि व्यवसायी नियुक्त करण्यावरील खर्च, जर ते प्रकरण पहिल्याच दिवशी निकालात निघाले तर, रुपये ३००० पेक्षा अधिक असणार नाही.

प्रकरण - सहा
न्यायालय फी

११. मुंबईमध्ये आकारण्यात येणारी न्यायालय फी :- (१) नियम ८ मध्ये नमूद केलेल्या दाव्यांमध्ये व कार्यवाहीमध्ये बसविण्यायोग्य असलेली न्यायालय फी ही, इलाखा लघुवाद न्यायालय अधिनियम, १८८२ अन्वये लघुवाद न्यायालयामध्ये त्या त्या वेळी आकारणीयोग्य असलेली फी असेल.

(२) नियम ८ मध्ये नमूद केलेल्या, संकीर्ण अर्जांवर बसविण्यायोग्य न्यायालय फी शंभर रुपये इतकी असेल आणि अशा अर्जांवर दिलेल्या आदेशांविरोधात केलेल्या अपिलावर बसविण्यायोग्य न्यायालय फी शंभर रुपये इतकी असेल.

(३) नियम ८ मध्ये नमूद केलेल्या दाव्यांमध्ये व कार्यवाहींमध्ये आणि अधिनियमाच्या कलम ३४ च्या पोट-कलम (१) च्या खंड (अ) अन्वये, लघुवाद न्यायालय, मुंबई याच्याकडे दाखल करण्यात आलेल्या सर्व अपिलांमध्ये बसविण्यायोग्य न्यायालय फी ही, महाराष्ट्र राज्यास लागू करताना वेळोवेळी सुधारणा केल्याप्रमाणे न्यायालय फी अधिनियम, १८७० याच्या प्रकरण तीन अन्वये, उच्च न्यायालय व लघुवाद न्यायालय, मुंबई यांव्यतिरिक्त अन्य न्यायालयांमध्ये सुरु असलेल्या दाव्यांसाठी व

कार्यवाहीसाठी त्या त्या वेळी आकारणीयोग्य असलेली न्यायालय फी असेल आणि अधिनियमाच्या तरतुदी शक्य तेथवर व आवश्यक त्या फेरबदलांसह उक्त न्यायालय फीच्या वसुलीस लागू असतील.

(४) नियम ८ मध्ये नमूद केलेला कोणताही दावा किंवा कार्यवाही ही, सुनावणीपूर्वी पक्षकारांमध्ये करार करुन मिटवण्यात येईल तेव्हा तेव्हा, ज्याद्वारे दावा किंवा कार्यवाही सुरु करण्यात आली होती अशा वादपत्राच्या किंवा अर्जाच्या बाबतीत भरण्यात आलेल्या न्यायालय फीच्या निम्मी रक्कम लघुवाद न्यायालय, मुंबई हे ज्यांनी ती रक्कम भरलेली आहे त्या पक्षकारांना परत करील.

१२. मुंबई बाहेरील न्यायालयांमधील न्यायालय फी :- (१) बृहन्मुंबई बाहेरील न्यायालयांमध्ये संकीर्ण अर्जांच्या बाबतीत बसविण्यायोग्य न्यायालय फी शंभर रुपये इतकी असेल आणि अशा संकीर्ण अर्जांमध्ये दिलेल्या आदेशाविरोधात केलेल्या अपिलांच्या बाबतीत शंभर रुपये इतकी असेल.

(२) बृहन्मुंबई बाहेरील न्यायालयांमधील दावे, अपिले व इतर कार्यवाही यांमध्ये बसविण्यायोग्य न्यायालय फी ही, महाराष्ट्र राज्यास लागू करताना वेळोवेळी सुधारणा केल्याप्रमाणे न्यायालय फी अधिनियम, १८७० याच्या प्रकरण तीन अन्वये आकरणीयोग्य असलेल्या फी समान असेल आणि त्या अधिनियमाच्या तरतुदी अशा न्यायालय फीच्या वसुलीस लागू असतील.

(३) बृहन्मुंबई बाहेरील एखादया न्यायालयामधील कोणताही दावा किंवा कार्यवाही ही, सुनावणीपूर्वी पक्षकारांमध्ये करार करुन मिटवण्यात येईल तेव्हा तेव्हा, पक्षकार हे ज्याद्वारे दावा किंवा कार्यवाही सुरु करण्यात आली होती अशा वादपत्राच्या किंवा अर्जाच्या बाबतीत भरण्यात आलेल्या न्यायालय फीच्या निम्मी रक्कम वसुलीकाराकडून परत मिळण्याची त्यांना परवानगी देणारे न्यायालयाचे प्रमाणपत्र मिळण्यास हक्कदार असतील.

१३. अर्जाची फी:- कलम ४३ च्या पोट-कलम (१) अन्वये घरमालकाने जागेचा ताबा परत मिळण्याबाबत सक्षम प्राधिका-याकडे केलेल्या अर्जासोबत दोनशे रुपयांचा न्यायालय फी मुद्रांक जोडण्यात येईल.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

रा. कों. धनावडे,
शासनाचे उप सचिव.

नमुना क्रमांक एक

(नियम ३ पहा)

भाडे पावती नमुना

स्थळ प्रत　　　　　　　　　　अनुक्रमांक :

घरमालकाचे नाव :-

घरमालकाचा पत्ता :-

श्री. / श्रीमती / कुमारी --

यांच्याकडून --------------- या जागेकरिता ----- ते ------- या कालावधीसाठी प्रति -------- रुपये ------ दराने केवळ भाडयाचे प्रदान म्हणून, रुपये ---------- (आकडयात) ------------ (अक्षरात) ----- दिवस ------ महिना ----- वर्ष या दिवशी साभार मिळाले.

घरमालकाची सही

किंवा अंगठयाचा ठसा

आकारलेल्या भाडयामध्ये पुढील गोष्टी अंतर्भूत असतील किंवा योग्य असेल ते लिहा. (　 अशी खूण करा) :-

(१) स्थानिक प्राधिकरणाचे दर, उपकर व कर

(२) विद्युत आकार

(३) गॅस आकार

(४) -------------

(५) -------------

नमुना क्रमांक एक

(नियम ३ पहा)

भाडे पावती नमुना

भाडे पावती　　　　　　　　　　अनुक्रमांक :

घरमालकाचे नाव :-

घरमालकाचा पत्ता :-

श्री. / श्रीमती / कुमारी ---------------------------------------

यांच्याकडून --------------- या जागेकरिता ----- ते ------- या कालावधीसाठी प्रति -------- रुपये ------ दराने केवळ भाडयाचे प्रदान म्हणून, रुपये ---------- (आकडयात) ----------- (अक्षरात) ----- दिवस ------ महिना ----- वर्ष या दिवशी साभार मिळाले.

घरमालकाची सही

किंवा अंगठयाचा ठसा

आकारलेल्या भाडयामध्ये पुढील गोष्टी अंतर्भूत असतील किंवा योग्य असेल ते लिहा. (　 अशी खूण करा) :-

(१) स्थानिक प्राधिकरणाचे दर, उपकर व कर

(२) विद्युत आकार

(३) गॅस आकार

(४) -------------

(५) -------------

त्यामध्ये पुढील गोष्टी अंतर्भूत नसतील किंवा योग्य ते असेल लिहा (अशी खूण करा) :-

(१) स्थानिक प्राधिकरणाचे दर, उपकर व कर

(२) विद्युत आकार

(३) गॅस आकार

(४) -------------

(५) -------------

त्यामध्ये पुढील गोष्टी अंतर्भूत नसतील किंवा योग्य ते असेल लिहा (अशी खूण करा) :-

(१) स्थानिक प्राधिकरणाचे दर, उपकर व कर

(२) विद्युत आकार

(३) गॅस आकार

(४) -------------

(५) -------------

नमुना दोन

(नियम ५, उप-नियम (३) पहा)

घोषणापत्र

क्रमांक.----------------------------.- ज्याअर्थी, श्री. / मेसर्स-------------, घरमालक / (घरमालकाच्या वतीने) श्री. / मेसर्स ----------------. राहणार----------------------यांनी ----------------------------येथे स्थित-------------------क्रमांकाच्या ---------------------नावाने ओळखल्या जाणा-या इमारतीच्या संबंधात, महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम १९९९ (२००० चा महा.१८) याच्या कलम ११ च्या पोट-कलम (४) च्या खंड (ब) व्दारे आवश्यक असल्याप्रमाणे घोषणापत्र मिळण्यासाठी अर्ज केलेला आहे;

आणि ज्याअर्थी, मी, खाली स्वाक्षरी करणारा, अर्जासोबत सादर केलेल्या आराखडयामध्ये व खर्चाच्या अंदाजामध्ये दर्शविण्यात आलेल्या तपशिलानुसार प्रस्तावित विशेष / संरचनात्मक दुरुस्त्या करणे आवश्यक असल्याची खात्री केलेली आहे ;

त्याअर्थी, आता, मी याव्दारे असे घोषित करतो की, यासोबत जोडलेल्या अनुसूचीमध्ये दर्शविण्यांत आलेल्या बाबींच्या संदर्भात उक्त दुरुस्त्या करणे आवश्यक आहे.

अनुसूची

अनुक्रमांक	बांधकामाच्या बाबींचे नाव, स्वरुप व व्याप्ती	अंदाजित खर्च (रुपये)
१.		
२.		
३.		
४.		
इत्यादी		

ठिकाण :

दिनांक :

मोहोर

घोषणापत्र देणा-या अधिका-याची
स्वाक्षरी व पदनाम.

नमुना तीन

(नियम ५, उप-नियम (६) पहा)

प्रमाणपत्र

क्रमांक.----------------------------.- ज्याअर्थी, श्री. / मेसर्स--------------, घरमालक / (घरमालकाच्या वतीने) श्री. / मेसर्स ----------------. राहणार----------------------यांनी -----------------------------येथे स्थित-------------------क्रमांकाच्या ---------------------------- नावाने ओळखल्या जाणा-या इमारतीच्या संबंधात, महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम १९९९ (२००० चा महा.१८) याच्या कलम ११ च्या पोट-कलम (४) च्या खंड (ब) व्दारे आवश्यक असल्याप्रमाणे प्रमाणपत्र मिळण्यासाठी अर्ज केलेला आहे;

आणि ज्याअर्थी, मी, खाली स्वाक्षरी करणारा, उक्त कलम ११ च्या पोट-कलम (४) च्या खंड (ब) व्दारे आवश्यक असल्याप्रमाणे घरमालकाने घोषणापत्र मिळविलेले असल्याबाबत आणि उक्त घोषणापत्राच्या अनुसार दुरुस्त्या केलेल्या असल्याबाबत खात्री केलेली आहे;

त्याअर्थी, आता, मी याव्दारे,------------------------ यांनी दिलेल्या दिनांक ----------- च्या घोषणापत्र क्रमांक ----------------- मध्ये विनिर्दिष्ट करण्यात आलेल्या, विशेष / संरचनात्मक दुरुस्त्या घोषणापत्राच्या अनुसार करण्यात आलेल्या आहेत असे प्रमाणित करतो. अभिलेखांची पडताळणी केल्यानंतर आणि त्या स्थळाला भेट दिल्यानंतर, मी याव्दारे दिनांक ------- २०--- . हा दुरुस्त्या पूर्ण करण्याचा दिनांक म्हणून निश्चित करतो आणि त्यासाठी लागणारा प्रत्यक्ष खर्च रुपये (---------(आकडयात) --------------(अक्षरात)) एवढा निश्चित करतो.

ठिकाण :

दिनांक :

मोहोर

प्रमाणपत्र देणा-या अधिका-याची
स्वाक्षरी व पदनाम.

NOTIFICATION

Housing Department,
Mantralaya,
Madam Cama Marg,
Hutatma Rajguru Chowk,
Mumbai-400032.
Dated the 3 March, 2017.

Rent Control Act, 1999.

No.YACHIKA-2015/C.R.17/(Part-2)/GND-1 .- The following draft of rules which the Government of Maharashtra proposes to make in exercise of the powers conferred by section 57 read with section 37 of the Maharashtra Rent Control Act, 1999 (Mah. XVIII of 2000) and of all other powers enabling it in this behalf, is hereby published as required by sub-section (*1*) of section 57 of the said Act, for information of all persons likely to be affected thereby; and notice is hereby given that the said draft will be taken into consideration by the Government of Maharashtra on or after the 31 day of March 2017.

*To be filled in by Department, before issue.

2. Any objections or suggestions which may be received by the Addt. Chief Secretary, Housing Department, Mantralaya, Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk, Mumbai-400 032, by post on gnd1.housing@maharashtra.gov.in email address from any person with respect to the said draft before the aforesaid date will be considered by the Government.

DRAFT RULES

CHAPTER I

Preliminary

1. Short title.- These rules may be called the Maharashtra Rent Control Rules, 2017.

2. Definitions.- (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-

(a) "Act" means the Maharashtra Rent control Act, 1999;

(b) "Code" means the Code of Civil Procedure, 1908;

(c) "Form" means a Form appended to these rules;

(d) "miscellaneous application" means an application for fixing the standard rent, except where the said relief is claimed in a pending suit or proceeding, an application for determining the permitted increase, an application by a tenant for reinstatement, an application for a direction for the restoration of any essential supply or service or an application by a member of the tenant's family under sub-clause (*d*) of clause (*15*) of section 7;

(2) Words and expressions not defined in these rules shall have the same meanings as are assigned to them in the Maharashtra Rent Control Act, 1999.

CHAPTER II

Receipt for rent

3. *Receipt for rent*.- A receipt given under section 31 for the amount of rent received in respect of any premises shall be in Form I.

CHAPTER III

Increase of rent on account of improvements or structural alterations, special additions to premises or special alterations or additional amenities, etc.

4. *Increase of rent of premises on account of improvements or structural alterations, special additions to premises or special alterations or additional amenities, etc.*-An amount not exceeding fifteen per cent. per annum of the expenses incurred to execute any work of special additions to premises or special alterations made therein or additional amenities provided to the premises or on account of improvements or structural alterations made under sub-sections (*2*) and (*3*) of section 11 of the Act and after obtaining a certificate from the municipal authority that such works are completed in conformity with its requirements, an amount not exceeding fifteen per cent. per annum of the

expenses incurred ("hereinafter referred to as the amount of permitted increase") may be added to the rent, in the following manner, namely:-

(*a*) where any such work is carried out by the landlord in the premises occupied by one tenant only at the instance of a local authority and is for the benefit of such tenant or is carried out with the consent of such tenant, the whole amount of permitted increase may be added to the rent of such premises;

(*b*) when any such work is carried out at the instance of a local authority or with the consent in writing of the majority of tenants,-

(*i*) for the benefit of any two or more tenements in any premises, or

(*ii*) for the proper upkeep, stability and other requirements of any premises taken as a whole,

the amount of permitted increase shall be allocated to the tenements in such premises in proportion to their respective annual rental values.

Explanation.- For the purposes of this rule, the expression "annual rental value" means the annual rent for which any tenements is actually let and when any tenements is not let, the rent for which such tenement might reasonably be expected to be let from year to year, to be calculated on the basis of rents and areas of other premises let in the same building;

(*c*) where the rent is payable by the month, the amount of permitted increase which may be added to such rent per month shall be the quotient obtained by dividing the amount of permitted increase under clause (*a*) or (*b*) by twelve.

5. *Procedure before temporary increase of rent on account of*

special or structural repairs.- (*1*) A landlord desirous of obtaining a declaration or a certificate under clause (*b*) of sub-section (*4*) of the section 11 of the Act, shall apply in writing to the following authority, namely:-

(*a*) in any Municipal Corporation area, the Municipal Commissioner for that area or any officer of the Municipal Corporation authorized by him in this behalf;

(*b*) in any Municipal area, the Chief Officer of the Municipal Council ;

(*c*) in any Cantonment area, the Executive Officer of the Cantonment;

(*d*) where a panel of Architects is notified by the State Government for the purposes of the Act, for the area, then by any Architect from such panel.

(2) The application under sub-rule (*1*), shall contain the following particulars and be forwarded with the following documents, namely:-

(i) Full name and residential address of the landlord.

(ii) The number, name (if any) and address or location of the building to be repaired.

(iii) Description of the proposed work.

(iv) Dimensions of the work.

(v) Copies (in duplicate) of the detailed plan of the relevant floor or floors of the building, indicating in red the special or heavy repairs intended to be carried out, with brief descriptions thereof.

(vi) Copies (in duplicate) of the estimates, giving calculations, measurements, quantities, rates and estimated cost of each item of repairs proposed.

(vii) Total estimated cost of the whole work.

(viii) Whether the property is affected by any reservation under the Development Plan or any Town Planning Scheme.

(ix) Names of all tenants occupying the premises in the building.

(3) On receipt of such an application, the authority or Architect may, after making such inspection and inquiry, if any, as it deems fit, grant such declaration or a certificate in Form II.

(4) After the repairs are carried out, a landlord desirous of obtaining a certificate under clause (*b*) of sub-section (*4*) of the section 11 of the Act shall apply in writing to the following prescribed officer, namely:-

(a) in any Municipal Corporation area, the Municipal Commissioner for that area or any officer of the Municipal Corporation authorized by him in this behalf;

(b) in any Municipal area, the Chief Officer of the Municipal Council;

(*c*) in any Cantonment area, the Executive Officer of the Cantonment;

(d) where a panel of Architects is notified by the State Government for the purposes of the Act, for the area, then by any Architect from such panel.

(5) The application under sub-rule (*4*) shall contain the following particulars and be submitted with the following documents, namely:-

(i) Full name and residential address of the landlord.

(ii) The number, name (if any) and address or location of the building which has been repaired.

(iii) A true copy of the declaration obtained by the landlord under clause (*b*) of sub-section (*4*) of the section 11 of the Act. The declaration in original shall be produced for inspection when required by the prescribed officer.

(iv) Copy of the plans sanctioned by the prescribed authority, showing the nature and extent of repairs carried out.

(v) Statement showing the actual expenditure. Bills or vouchers of costs incurred for carrying out the heavy or special repairs in original to be produced for inspection when required by the prescribed officer.

(6) On receipt of such application, the prescribed officer may, after making such inspection and inquiry, if any, as he deems fit, grant a certificate under clause (*b*) of sub-section (*4*) of the section 11 of the Act in Form III.

6. *Manner of making temporary increases in rent on account of special or structural repairs*.- Temporary increase in rent of premises by an addition to the rent, not exceeding twenty-five per cent. of the standard rent, permitted under clause (*a*) of sub-section (*4*) of section 11 of the Act on account of special or structural repairs made in accordance with the provisions of sub-section (*4*) of the said section 11 shall be (hereinafter referred to as "the amount of permitted increase") in the following manner, namely:-

(a) When any such repairs are carried out in any premises occupied by a single tenant, the whole amount of permitted increase may be added to the rent of such premises.

(b) When any such repairs are carried out for the benefit of premises in a building occupied by two or more tenants, the share of expenses which should be borne by each of them shall be determined in accordance with the provisions of clause (*c*) of sub-section (*4*) of the said section 11 and the proportionate amount of permitted increase may be added to the rent of the premises occupied by each such tenant.

(c) When the rent is payable by the month, the amount of permitted increase shall be recovered by monthly instalments by adding such sum every month to the rent as the landlord deems fit.

CHAPTER IV

Payment of rent according to British calendar.

7. *Calculation of rent according to British Calendar*.- If, before the Act comes into force, the rent in respect of any premises was chargeable according to a calendar other than the British calendar, the landlord shall recover from the tenant, rent for the broken period of the month, year or portion of the year immediately preceding the date on which the Act comes into force, proportionate amount according to the aforesaid calendar month, year or portion of the year at which the rent was then chargeable. After such date, the landlord shall recover rent according to the British Calendar.

CHAPTER V

Procedure to be followed by the Court in suits, proceedings, applications, appeals, etc.

8. *Procedure for suits, appeals, miscellaneous applications and proceedings*.– (1) In all suits, appeals, miscellaneous applications, revisions and proceedings, the courts having jurisdiction under section 33, shall as far as possible and except as herein otherwise provided, follow the procedure prescribed by the Code as applicable to the State of Maharashtra.

The costs in respect of employing a legal practitioner when allowed in any such application under the Act shall not be more than Rs.10,000.

(2) In appeal under section 34 of the Act, the Court shall follow, as far as may be and with the necessary modification, the practice and procedure prescribed for appeals from original decrees by the Code:

Provided that, if, in any such appeal, the bench constituting of two judges in Small Cause Court may differ in its

decision, the Chief Judge may constitute the bench of three Judges and the decision of majority shall prevail.

9. *Affidavits in distress warrant applications*.**-** Every application for a distress warrant under Chapter VIII of the Presidency Small Cause Courts Act, 1882, shall be accompanied also by an affidavit of the applicant or his duly constituted agent stating that the amount claimed is not in excess of the rent recoverable under the Act.

10. *Procedure in applications for fixing standard rents, etc*.**-** In applications for fixing standard rent or permitted increase where a Court in exercise of the powers conferred by rule 9 of order XXVI of the Code, appoints a Commissioner for ascertaining the market value of any premises, the Court may also require the Commissioner to submit his report as to facts which may enable the Court to ascertain the fair return in respect of such premises by apportionment or otherwise:

Provided that, costs in respect of employing a legal practitioner when allowed shall be, in respect of any legal practitioner entitled to appear, not more than rupees three thousand if the case is disposed of on the first day.

CHAPTER VI
Court fees

11. *Court fees to be levied in Mumbai*.**-** (1) The Court fees leviable in suits and proceedings mentioned in rule 8 shall be the fees for the time being chargeable in the Court of Small Causes under the Presidency Small Cause Courts Act, 1882.

(2) The Court fees leviable in miscellaneous applications mentioned in rule 8 shall be rupees one hundred and the Court fees leviable in appeals against orders passed in such applications shall be rupees one hundred.

(3) The Court fees leviable in suits and proceedings

mentioned in rule 8 and in all appeals filed under clause (a) of sub-section (1) of section 34 of the Act in the Court of Small Causes, Mumbai, shall be the court fees chargeable for the time being for such suits and appeals instituted in the courts other than the High Court and the Courts of Small Causes, Mumbai, under Chapter III of the Court-fees Act, 1870, as amended from time to time, in its application to the State of Maharashtra and the provisions of the Act, as far as may be and with the necessary modifications, shall apply to the recovery of the said court-fees.

(4) Whenever any suit or proceeding mentioned in rule 8 is settled by agreement of the parties before the hearing, half the amount of the court fees paid in respect of the plaint or application by which the suit or proceeding was instituted shall be refunded by the Court of Small Causes, Mumbai, to the parties by whom the same have been paid.

12. *Court fees in Courts outside Mumbai*.**-** (1) The court fees leviable in miscellaneous applications in courts outside Brihan Mumbai shall be rupees one hundred and in appeals against orders passed in such miscellaneous applications shall be rupees one hundred.

(2) In suits, appeals and other proceedings in courts outside Brihan Mumbai the court fees leviable shall be the same as are chargeable under Chapter III of the Court-fees Act, 1870, as amended from time to time, in its application to the State of Maharashtra and the provisions of that Act shall apply to the recovery of such court fees.

(3) Whenever any suit or proceeding in any court outside Brihan Mumbai is settled by agreement of the parties before the hearing, the parties shall be entitled to a certificate from the court authorising them to receive back from the Collector half the amount of the court fees paid in respect of the plaint or application by which the suit or proceeding was instituted.

13. *Application fees*.**-** An application for recovery of

possession of premises to be made by the landlord to the Competent Authority under sub-section (*1*) of section 43 shall be affixed with a Court-fees Stamp of two hundred rupees.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

R. K. Dhanawade,
Deputy Secretary to Government.

FORM II

(See sub-rule (*3*) of rule 5*)*

DECLARATION

No. -

Whereas Shri/M/s. ……………………………. the landlord / on behalf of the landlord Shri/M/s ……………………………………… residing at ………………………………………. has applied for a declaration as required by clause (*b*) of sub-section (*4*) of section 11 of the Maharashtra Rent Control Act, 1999 (Mah. XVIII of 2000), in respect of the building known as …………………………….. bearing No. ……………… and situated at ……………………………………………………………… ;

And whereas I, the undersigned, am satisfied that it is necessary to undertake the proposed special / structural repairs as per the details shown in the plans and estimates submitted with the application:

Now, therefore, I hereby declare that it is necessary to undertake the said repairs in regard to the items shown in the Schedule hereto annexed at the estimated cost specified against each of them.

SCHEDULE

Sr. No.	Name, nature and extent of the item of work.	Estimated Cost. Rs.
1.		
2.		
3.		
4.		
etc.		

Place

Date :

Seal

Signature and designation of the Officer granting the declaration.

FORM III

(See sub-rule (*6*) of rule 5*)*

CERTIFICATE

No. -

Whereas Shri/M/s. ……………………………. the landlord / on behalf of the landlord Shri/M/s …………………………………… residing at ……………………………………. has applied for a certificate as required by clause (*b*) of sub-section (*4*) of section 11 of the Maharashtra Rent Control Act, 1999 (Mah. XVIII of 2000), in respect of the building known as …………………………….. bearing No. ……………… and situated at ………………………………………………………………. ;

And whereas I, the undersigned, am satisfied that the landlord has obtained the declaration as required by clause (*b*) of sub-section (*4*) of section 11 of the said Act and has carried out the repairs in accordance with the said declaration;

Now, therefore, I hereby certify that the special / structural repairs to the building referred to above specified in the declaration No. ……………………………… dated ……………….. granted by the …………………………………………… have been carried out in accordance with the declaration. After verifying the records and after visiting the site, I hereby fix the …………………………………………………. day of the year 20....., as the date of completion of the repairs and fix the actual expenses incurred therefor at Rs. (in figures) ……………………………… (in words)…………………………………………

Place

Date :

Seal

Signature and designation of the Officer granting the certificate.

FORM No. I

(See rule 3*)*

Form of Rent Receipt

Counterfoil. Serial No.

Name of the Landlord :-

Address of the Landlord :-

Received with thanks from
Mr/Mrs/Ms…………………………………………………….
a sum of Rs. (in figures)…………...……………(in words) ……………………………………only as payment of rent at Rs……………………per………………for the period from………………..to…………………for the premises…………………………………………...,this day, the…………………………day of the month of …………
in the year……………………..

Signature or thumb impression of the landlord.

The rent charged includes (or write as appropriate):-

1. Rates, cesses and taxes of the local authority.
2. Electric charges.
3. Gas charges.
4. ………………………………………….
5. ………………………………………….

It does not include (or write as appropriate) :-

1. Rates, cesses and taxes of the local authority.
2. Electric charges.
3. Gas charges.
4. ………………………………………….
5. ………………………………………….

FORM No. I

(See rule 3*)*

Form of Rent Receipt

Rent Receipt. Serial No.

Name of the Landlord :-

Address of the Landlord :-

Received with thanks from
Mr/Mrs/Ms…………………………………………………….
a sum of Rs. (in figures)…………...……………(in words) ……………………………………only as payment of rent at Rs……………………per………………for the period from………………..to…………………for the premises…………………………………………...,this day, the…………………………day of the month of …………
in the year……………………..

Signature or thumb impression of the landlord.

The rent charged includes (or write as appropriate):-

1. Rates, cesses and taxes of the local authority.
2. Electric charges.
3. Gas charges…………………………….
4. ………………………………………….
5. ………………………………………….

It does not include (or write as appropriate):-

1\.
1. Rates, cesses and taxes of the local authority.
2. Electric charges.
3. Gas charges.
4. ………………………………………….
5. ………………………………………….