R.N.I. No. 39837/1982

PUBLISHED ON 25th September 2025

THE HOUSING TIMES

Vol. No. 64 | Issue No. 06 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | September - 2025 | Pages 32 | ₹ 40/- For Individual

गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या सभासदांना व पदाधिकाऱ्यांना नवरात्रीच्या व विजयादशमीच्या हार्दिक शुभेच्छा...

मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेच्या ५१ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत विधानपरिषद गटनेते मा. आमदार, मुंबै बँक अध्यक्ष प्रविण दरेकर यांची महाराष्ट्र राज्य सहकारी संघ अध्यक्ष पदी निवड झाल्याबद्दल मुंबईतील सहकारातील जेष्ठ नेते महाराष्ट्र राज्य सहकारी संघाचे व राज्य पतसंस्था फेडरेशनचे माजी अध्यक्ष आणि राज्य सहकारी बँक, मुंबै बँकेचे माजी संचालक व मुंबई हौसिंग फेडरेशनचे संचालक वसंतराव शिंदे यांच्या शुभहस्ते सत्कार करण्यात आला. याप्रसंगी मुंबै बँकेचे जेष्ठ संचालक शिवाजीराव नलावडे, संचालक आमदार प्रसाद लाड, संचालक जिजाबा पवार, विठ्ठल भोसले, मुंबै बँकेचे माजी अध्यक्ष भालचंद्र सावंत, मुंबै बँकेचे माजी अध्यक्ष चंद्रकांत खोपडे, माजी संचालक लक्ष्मण गजरे, सहकारातील नेते भास्कर राऊत व चंद्रकांत वंजारी आदि मान्यवर उपस्थित होते.

मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेच्या ५१ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत विधानपरिषद गटनेते आमदार, मुंबै बँक अध्यक्ष प्रविण दरेकर, उपाध्यक्ष सिद्धार्थ कांबळे, जेष्ठ संचालक शिवाजीराव नलावडे, मुंबई हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर, यांच्या समवेत संचालक आमदार प्रसाद लाड, संचलिका कविता देशमुख, संचालक पुरषोत्तम दळवी, संदिप घनदाट, विनोद बोरसे, विष्णू घुमरे, नंदकुमार काटकर, संचालिका जयश्री पांचाळ, तेजस्वी घोसाळकर, संचालक अनिल गजरे, विठ्ठल भोसले, आनंदराव गोळे, जिजाबा पवार, संचालिका शिल्पा सरपोतदार आदि मान्यवर संचालक उपस्थित होते.

The Only Magazine In English & Marathi on Co-Operative Housing

THE HOUSING TIMES

Vol. 64 | Issue No. 6 | September - 2025 | Pages 32 | Price for Individual Rs. 40/-

EDITORIAL BOARD DIRECTORS

Shri Vasant N. Shinde
Editor, The Housing Times
Shri Prakash Yashvant Darekar
Chairman
Shri Dattatray Shamrao Vader
Hon. Secretary
Dr. Dnyaneshwar Namdeo Mahajan
Hon. Treasurer
Shri Ajay Sadanand Bagal
Shri Vijay Tulshiram Shelar
Shri Kashinath Shankar Naik
Adv. Vijay Tanaji Pawar
Shri Prakash Kashinath Gangadhare
Adv. Santan Inas Carvalho
Smt. Savita Sayaji Zende
Shri Tanaji Maruti Yatam
Shri Yashwant (Bhai) Rajaram Sawant

Executive Committee Directors

Shri Vyankatesh Nagesh Samant
Shri Dhananjay Dwarkanath Barde
Shri Suhas Shivajirao Bhoite
Shri Hemant Harishchandra Dalvi
Shri Ashish Jagdish Goel
Shri Yashwant Maruti Killedar
Shri Dnyaneshwar Shankar Gosavi
Smt. Chhaya Arun Ajgaonkar- Nerurkar
Smt. Sarika Vishnu Sawal
Shri Vishal Vijay Kadne

Published On : 25th of every Month.

REGD. OFFICE : 19 Bell Bldg., Sir P. M. Road, Fort, Mumbai - 400 001. Tel.: 2284 01 34

Views Expressed in this Magazine are not necessarily those of the Mumbai District Co-Operative Housing Federation Ltd.

अनुक्रमणिका / INDEX

❖	मा. मुख्यमंत्री देवेंद्रजी फडणवीस यांचे मार्गदर्शनाने मा. सांस्कृतीक कार्य व माहिती तंत्रज्ञान मंत्री आमदार आशिष शेलार यांनी घेतलेल्या निर्णयामुळे मुंबईतील भोगवटा धारक प्रमाणपत्र न मिळालेल्या गृहनिर्माण संस्थांना दिलासा मिळणार ! - संपादकीय	पान -०६-०९
❖	शारदीय नवरात्र उत्सव आनंदाने, उत्साहाने व काळजीपुर्वक साजरा करूया! - अध्यक्षांचे मनोगत	पान -११
❖	**Bombay high court Justice Amit Borker stays disqualification, supersession of Desai Harmoney Co-op. Hsg. Society in Dadar's housing society's managing committee in Mumbai**	पान -१३-१५
❖	**High Court Judgment**	पान -१७-२३
❖	**Question & Answer**	पान -२६-२८

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठीः

दूरध्वनी क्रमांकः
८४१९९८८२७९ / ०२२-३५१०५२११ / ०२२-२२६६००६८ / ०२२-२२६६१०४३

ईमेलः
housingfederation@gmail.com

मा. मुख्यमंत्री देवेंद्रजी फडणवीस यांचे मार्गदर्शनाने मा. सांस्कृतीक कार्य व माहिती तंत्रज्ञान मंत्री आमदार आशिष शेलार यांनी घेतलेल्या निर्णयामुळे मुंबईतील भोगवटा धारक प्रमाणपत्र न मिळालेल्या गृहनिर्माण संस्थांना दिलासा मिळणार !

संपादक
वसंतराव एन शिंदे

मुंबईतील हजारो इमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र म्हणजे (O.C) न घेता विकासक आपली जबाबदारी टाळून सोडून गेले आहेत. इमारतीचे बांधकाम व इतर पुर्तता पुर्ण न करता प्रकल्प सोडून गेलेले आहेत. अश्या भोगवटा प्रमाणपत्र न मिळालेल्या हजारो इमारती मुंबई शहरात आहेत. मुंबई शहरातील इमारतीचे नविन बांधकाम करून गरजुना सदनिका उपलब्ध करण्याचे काम खाजगी विकासक, म्हाडा, एस. आर. ए प्राधिकरण तसेच पुर्नविकास योजने अंतर्गत योजना राबविणारे कंत्राटदार/विकासक आहेत. या सर्व एजन्सिज शासनाने ठरविलेल्या धोरणानुसार नियमाचे पालन करून इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून खरेदीदारास अथवा सोसायटीच्या सभासदास किंवा मुळ भाडेकरूना इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र घेऊन ताबा देण्याची जबाबदारी पार पाडतात. परंतु आजमितीस मुंबई शहरामध्ये सुमारे २५ हजार हून अधिक इमारतीला भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाले नसल्याने शासनास व महानगरपालिकेस निदर्शनास आले आहे. इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र नसल्यामुळे मुंबईतील अशा इमारतीमध्ये रहिवासी अनाधिकृत म्हणून संबोधिले जातात.

भोगवटा नसलेल्या इमारतीमधील रहिवाश्यांना मुंबई महानगरपालिका पाणी पुरवठा करते परंतु पाणी पुरवठ्याचे बिल अधिकृत इमारतीच्या पाण्याच्या दरापेक्षा दुप्पट / व्यापारी दराने आकारणी करते. भोगवटा प्रमाणपत्र नसलेल्या जुन्या व धोकादायक इमारतीचा पुर्नविकास करणे अडचणीचे होते. भोगवटा प्रमाणपत्र नसलेल्या इमारतीमध्ये अनाधिकृतपणे वास्तव्य करणे हे बेकायदेशीर आहे. ही बाब नुकतेच मुंबई उच्च न्यायालयाने ठरवुन दक्षिण मुंबईतील वेलिंग्टन हाईटस या इमारतीमधील भोगवटा प्रमाणपत्र नसलेल्या मजल्यावरील अनाधिकृत पणे वास्तव्य करणाऱ्या सदनिका धारकास बेकायदेशीर ठरविल्यामुळे सदनिका रिक्त कराव्या लागल्या आहेत.

मुंबईतील हजारो इमारतीना भोगवटा प्रमाणपत्र (O.C) देण्याबाबत मुंबई महानगरपालिका, नगरविकास विभाग, महसुल विभाग आणि सहकार विभाग यांची संयुक्त बैठक झाली या बैठकीत मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार म्हाडा, एस आर ए. आणि इतर प्राधिकरणाच्या बांधकाम पुर्ण झालेल्या परंतु अनेक कारणामुळे भोगवटा प्रमाणपत्र (O.C) न मिळालेल्या २५ हजार हुन अधिक इमारतींना (O.C) देणेबाबत सरकार धोरण तयार करित असल्याची माहिती मा. सांस्कृतीक कार्य व माहिती तंत्रज्ञान मंत्री आमदार आशिष शेलार यांनी दिली आहे.

विकास नियंत्रण नियमावलीत आवश्यक त्या सवलती देऊन त्यानुसार बदल करून अशा इमारतीना भोगवटा प्रमाणपत्र देण्याचे धोरण ठरविण्यात येत आहे. लाखो मुंबईकर ज्या इमारतीना भोगवटा प्रमाणपत्र नाही. अशा इमारतीतील सदनिकामध्ये कायदेशीर दृष्ट्या बिगरवासी आहे. या नागरीकांचा काहीही दोष नसतांना त्या त्या काळातील नियमामधील पळवाटा किंवा विकासकांच्या चुकांमुळे हा प्रश्न निर्माण झाला आहे.

सर्वसामान्य मुंबईकरांनी आयुष्याची मोठी कमाई सदनिका खरेदीत गुंतवली आणि त्यानाच भोगवटा नसलेल्या इमारतीमध्ये वास्तव्य करीत असल्याने अनाधिकृत व बेकायदेशीर रहिवाशी ठरवले गेले ही जबाबदारी विकासक प्राधिकरण व नियंत्रक यांची होती परंतु सर्वानीच हात वर करून भोगवटा न मिळालेल्या इमारतीमधील नागरिकांना निराधार केलेले आहे.

शासनाच्या एस.आर.ए. विभागाने पुनर्विकासाचा प्रकल्प मंजुर केलेल्या विकासकानी मुंबई झोपडपट्टी धारकासाठी इमारतीचे बांधकाम केले. दरम्यान सेल इमारतीचे ही बांधकाम केले. झोपडपट्टी धारकांच्या एका इमारतीचे भोगवटा धारक प्रमाणपत्र ही घेतले. परंतु सेलच्या इमारतीचे पुर्ण बांधकामाची पुर्तता न करता विकासक सुराणा कन्स्ट्रक्शन प्रकल्प सोडुन गेले, दरम्यान सेलच्या इमारती मधील सदनिका धारकांनी सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन केली.

नोंदणीकृत सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने भोगवटा धारक प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी विकासक व एस.आ.ए. महानगर पालिका यांना संपर्क साधला असता सदर अमरनगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या

जमिनीचा सर्वे नंबर व विभाग दुसराच असल्याचे निर्दशनास आले. अशाप्रमाणे फसवणुक झालेल्या सहकारी संस्थेने महसुल विभागाकडे संपर्क साधुन नविन सर्वे नं. मिळविला. बांधकाम केलेल्या इमारतीचा जुना सर्वे नं. २०६ पार्ट व लोअर परेल विभाग दर्शविला होता. तर महसुल विभागाने सर्व ती चौकशी करून सदर इमारतीचा सर्वे नं. १००९ विभाग वरळी असे प्रॉपर्टी कार्ड दिले अशा परिस्थितीत भोगवटा प्रमाण पत्र मिळविणे कठिण आहे. एस. आर.ए./ महानगर पालिका / महसुल विभागाकडुन अशाप्रकारे नियंत्रणामध्ये दोष राहत असतील तर भोगवटा प्रमाणपत्र कसे मिळणार ?

मात्र सदर विकासक व संबंधित विभागावर कारवाई होत नाही. मात्र सदनिका खरेदीदार व मुळ रहिवाश्यांना त्यांची फसवणुक झाल्यामुळे नाहक त्रास सहन करावा लागला आहे.

भोगवटा प्रमाणपत्र मिळण्यासाठी सोसायट्यांनी पुढाकार घेतला पाहिजे. नव्या धोरणानुसार सोसायट्यांनी एकत्र येऊन किंवा वैयक्तिकरित्या प्रस्ताव दिल्यास "पार्ट-ओसी" मिळू शकेल.

जर कोणत्याही इमारतीने पहिल्या सहा महिन्यांत ओसी किंवा पार्ट-ओसीसाठी अर्ज केला. तर त्यांना कोणताही दंड आकारला जाणार नाही. मात्र, अतिरिक्त वापरलेला एफएसआय असल्यास त्यासाठी लागणारा प्रीमियम भरावा लागणार आहे.

दिनांक २ ऑक्टोबर २०२५ पासुन लागु होणाऱ्या धोरणाअंतर्गत बांधकामादरम्यान झालेल्या तांत्रिक किंवा प्रशासकीय चुका दूर करून इमारतींना सुटसुटीत पध्दतीने ओसी देण्यात येणार आहे. त्याचप्रमाणे परवानगीच्या क्षेत्रफळातील फरक, सेटबॅकशी संबंधित अडचणीसारख्या कारणांमुळे ओसी रोखल्या गेलेल्या इमारतींनाही दिलासा मिळणार आहे. नियमावलीतील बदल, धोरणातील बदल यामुळे अडकलेल्या इमारतींनाही मोकळीक मिळेल, तसेच विकासकाकडुन प्रशासनाला द्यावयाच्या जागा किंवा सदनिका न दिल्यामुळे नागरिक अडचणीत असतील तरीही त्यांना ओसी मिळवण्याचा मार्ग उपलब्ध होणार आहे. पारदर्शक पध्दतीने ऑनलाईन ही प्रक्रिया राबविली जाणार आहे

महाराष्ट्र शासनाने मुंबई तील भोगवटा प्रमाणपत्र न मिळालेल्या इमारतीनमधील रहिवाश्यांना भोगवटा प्रमाणपत्र देऊन सुरक्षित करण्याचे जे धोरण स्विकारले आहे. हि बाब स्वागताहार्य आहे. हौसिंग फेडरेशनकडुन अॅड. आशिष शेलार, मा. सांस्कृतीक कार्य व माहिती तंत्रज्ञान मंत्री महाराष्ट्र राज्य यांचे मन: पुर्वक अभिनंदन करत आहे.

वसंतराव एन शिंदे

संपादक

संपर्क :- 9819582466

E-mail: vasant.shinde.in@gmail.com

शारदीय नवरात्र उत्सव आनंदाने, उत्साहाने व काळजीपुर्वक साजरा करूया!

आपला देश विविध परंपरेने नटलेला आहे व मुंबई शहरातील चित्र पहाता अनेक धर्माचे, जातीचे, पंथाचे लोक इथे राहतात व एकत्र येऊन विविध सण, उत्सव आनंदाने व एकोप्याने साजरे केले जातात. नुकतेच गणरायाचे भक्ती भावाने दर्शन घेऊन आपल्या मनातील आशा आकांक्षा देवा समोर मांडल्या व साश्रुतनयनानी परंतु उत्साहात गणरायाचे विसर्जन केले.

गणेश उत्सवानंतर चाहुल लागते ती नवरात्र उत्सवाची विविध रंगाचे पोषाख, गरब्यासाठी आवश्यक साहित्य, पुजेचे साहित्य यांची रेलचेल बाजारात सुरू होते आणि सगळीकडेच उत्साहाचे व आनंदाचे वातावरण निर्माण होते, दरवर्षीप्रमाणे यावर्षीही नवरात्री शरद ऋतुमध्ये म्हणजेच अश्विन शुक्ल पक्षाच्या प्रतिपदेपासुन (नवरात्री २२ सप्टेंबर २०२५) सुरू होत आहे.

समाजात लोकांमध्ये असणारी कटुता व भेदभाव यांचा समुळ नाश होण्यासाठी व लोकांमध्ये एकोप्याची, सकारात्मक विचारांची बीजे रुजावी यांसाठी नवरात्रीचा हा उत्सव आनंदाने साजरा केला जाणार आहे. आपल्या सणांच्या माध्यमातुन सामाजिक बांधिलकी सण-उत्सव उत्साहाने साजरे करत असतो, नवरात्र उत्सव म्हटला की नव युवा युवतीसाठी आनंदाची उत्साहाची पर्वणी म्हणावी लागेल, त्याचप्रमाणे नवरात्रीचे विशेष महत्त्व आहे. नवरात्रमहोत्सवात युवक युतीच्या आनंदाला उधाण आलेले असते. संस्थेमध्ये दुर्गा देवीची स्थापना करून घटस्थापना केली जाते आणि तिची पुजा व आराधना केली जाते. तसेच विविध प्रकारचे सांस्कृतीक कार्यक्रम विविध स्पर्धांचे आयोजन केले जाते. नवरात्र उत्सवाचा एक भाग म्हणून बऱ्याच संस्थामध्ये भोंडल्याचे आयोजन केले जाते यात संस्थेतील स्त्रिया तसेच मुली एकत्र जमुन भोंडल्याची गाणी गातात तसेच फेर धरून नृत्य करतात ज्यामुळे संस्थेतील सर्व सदस्यांना एकत्र येण्याची संधी मिळते. यामुळे सामाजिक आणि सांस्कृतिक कार्यक्रमांमध्ये सक्रिय सहभाग वाढतो.

परंतु नवरात्र उत्सव साजरा करताना भारतीय संस्कुतीचे पालन करणे अतिशय आवश्यक आहे मुंबईतील बऱ्याचश्या गृहनिर्माण सहकारी संस्थांमध्ये नवरात्र उत्सवात विविध जाती धर्माचे व पथांचे सदस्य उत्सव साजरा करण्यासाठी आपआपल्या परीने वेगवेगळा पोशाख परिधान करून सहभागी होतात. त्यामुळेच उत्सव हा विविधतेने नटलेला दिसुन येतो.

मुंबईतील ज्या गृहनिर्माण सहकारी संस्थांकडे शारदीय नवरात्र उत्सव साजरा करण्यासाठी जागा उपलब्ध आहे अशा गृहनिर्माण सहकारी संस्थांनी, आयोजकांनीच स्वत:ला शिस्त लावुन कार्यक्रमाचे आयोजन करणे गरजेचे आहे. सणांचे स्वरूप आधुनिक होणे काहीच गैर नाही. मात्र अधुनिकतेचा अतिरेक होणे चुकीचे आहे. याकरिता संस्थेच्या सभासदांना विश्वासात घेऊन संस्थेत साजरा करण्यात येणाऱ्या सणांबाबत नियमावली तयार करून याबाबत जागृती करणे महत्त्वाचे आहे. बदलत्या परिस्थितीनुसार उत्सव साजरा करण्याचे स्वरूप बदलत चालले आहे. नवरात्र उत्सव साजरा करताना आवाजाचे, पर्यावरणाचे भान ठेवणे, तसेच उत्सवासाठी इतरांना वेठीस न धरता उत्सव सर्वानुमते साजरा करण्यास भर द्यायला हवा ज्यामुळे सामाजिक बांधिलकी जपणे सोयीचे होईल तसेच सण हे सण म्हणुनच साजरे केले तर त्याचे महत्व कायम राहील व त्यातुन मिळणाऱ्या आनंदाचे मोजमाप करता येणार नाही.

नवरात्री उत्सव साजरा करताना लागणारा निधी हा संस्थेतील सभासदांकडुन गोळा केला जातो. अशी वर्गणी जमा करताना संस्थेतील कुठल्याही सभासदांना त्याचा त्रास होणार नाही. याचा सुध्दा विचार करणे गरजेचे आहे. तसेच संस्थेच्या आवारात नवरात्र उत्सव साजरा करतांना समाजातील इतर घटकांना त्याचा त्रास होणार नाही, ध्वनीप्रदुषण होणार नाही याची ही काळजी घेणे गरजेचे आहे. त्याप्रमाणे नवरात्र उत्सवात आयोजकांनी सुरक्षिततेच्या दृष्टीकोनातुन आवश्यक त्या सुविधा उपलब्ध करून देणे गरजेचे आहे. या सर्व बांबीचा विचार करून येणाऱ्या शारदीय नवरात्र उत्सव आनंदाने, उत्साहाने व काळजीपुर्वक साजरा करू अशी अपेक्षा मी व माझ्या संचालक मंडळाकडुन व्यक्त करतो.

प्रकाश य. दरेकर
अध्यक्ष
दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को–ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

सहकारी गृहनिर्माण संस्था सदस्यांसाठी निवडणूक अधिकारी प्रशिक्षण

महाराष्ट्र शासनाने नवीन निवडणूक नियमांनुसार २५० पेक्षा कमी सभासद असलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या व्यवस्थापक समित्यांच्या निवडणुका घेण्याची संधी आता त्याच संस्थेच्या संचालकांना उपलब्ध करून दिली आहे. यामुळे गृहनिर्माण संस्थांच्या व्यवस्थापक समितीच्या निवडणुकांचे संचालन करण्याची संधी त्या संस्थेच्या सभासदांना उपलब्ध झालेली आहे. तथापि, यासाठी संबंधित सदस्य/ संचालकाने निवडणूक अधिकारी म्हणून नियमानुसार प्रशिक्षण घेणे आवश्यक आहे.

मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हाऊसिंग फेडरेशन मार्फत असे प्रशिक्षण जुलै २०२१ पासून ऑनलाइन/ऑफलाइन पद्धतीने देण्यास सुरुवात झाली आहे. या प्रशिक्षण वर्गाचा लाभ मोठ्या संख्येने गृहनिर्माण संस्थांच्या सदस्य/संचालकांनी आजवर घेतला आहे. या प्रशिक्षणांसाठी शुल्क प्रतिप्रशिक्षणार्थी ऑनलाइन रु.१,०००/- व ऑफलाइन रु. १,५००/- एवढे निश्चित करण्यात आले आहे. ज्या सदस्य/ संचालकांना हे प्रशिक्षण घ्यावयाचे आहे त्यांनी आगाऊ नोंदणी करणे आवश्यक आहे. यासाठी mumbaihousingfederation.live या लिंकवर जाऊन नोंदणी करता येईल. या लिंकवर गेल्यानंतर एक फॉर्म उघडेल. त्यात इच्छुकाने आपली माहिती भरावयाची आहे. तसेच प्रशिक्षणाचे शुल्क सुद्धा याच लिंक मार्फत भरायचे आहे. ज्यांना प्रत्यक्ष शुल्क भरायचे आहे त्यांनी फेडरेशनच्या कार्यालयात कार्यालयीन वेळेत येऊन हे शुल्क भरले तरी चालेल. मात्र "प्रथम येणाऱ्यास प्राधान्य" तत्वानुसार प्रवेश मिळेल.

प्रशिक्षण कार्यक्रमाचे वेळापत्रक

दिनांक व वार	प्रकार	भाषा	वेळ
शनिवार, 29 नोव्हेंबर, 2025	ऑनलाइन/Online	मराठी/English	सायं. 5.30 ते 8.30

For queries please contact: **Shri Ashish J. Goel**
(Hon. Director, Mumbai district co-op housing federation)
9821047155/ mumbaifederationtraining@gmail.com

Bombay high court Justice Amit Borker stays disqualification, supersession of Desai Harmoney Co-op. Hsg. Society in Dadar's housing society's managing committee in Mumbai

Bombay high court stayed the disqualification of the managing committee of a housing society in Dadar (E) and the appointment of an administrator pending the decision of the divisional joint registrar of cooperative societies on challenges to them.

"If the order of disqualification and supersession is allowed to operate in the meantime, the elected body of the society will stand displaced and an outsider will take charge as administrator. Such a course, if later found unsustainable, would cause irreparable prejudice not only to the petitioner but also to the democratic rights of members of the society," said Justice Amit Borkar on Sept 12.

The petition was by Dhananjay Daund, secretary of Desai Harmony Cooperative Housing Society. On a complaint by a member, Nimesh Bafna, that he was not furnished statements of unaudited accounts and income and expenditure, the assistant registrar on June 5 disqualified the managing committee and on June 9, appointed an administrator. The society filed revision and appeal before the divisional joint registrar who, on Aug 4, refused to stay both orders.

Bafna's advocate Akshay Patil urged the hearing be deferred as the divisional joint registrar is to deliver his order. But Justice Borkar said the facts disclosed are of "such a grave and exceptional nature" and "to defer the matter would result in perpetuation of a manifest injustice, which the law does not countenance".

Agreeing with Daund's advocate Siddhesh Bhole, Justice Borkar said the show-cause notice referred to different documents than those relied upon in the June 5 order. Despite this, the managing committee was held liable and disqualified, said HC. Consequently, "an authorised officer was appointed, thereby superseding the democratically elected body".

Justice Borkar said "even at this stage" the alleged lapse and severity of punishment are "wholly disproportionate". The disqualification and supersession of the entire committee "without establishing mala fides, fraud, or misappropriation, runs contrary to the spirit of the co-operative movement". He further explained that the law contemplates "serious and exceptional" circumstances for supersession of an elected managing committee. Minor lapses of compliance, especially related to procedural or clerical defaults, "cannot be equated with misconduct warranting disqualification".

Justice Borkar said merely because the divisional joint registrar reserved the matter for orders, there is no ground to deny relief. "The balance of convenience is also in favour of the petitioner. The records do not disclose any allegation of misappropriation, fraud or diversion of funds," he added. The disqualification, imposed solely for non-furnishing of two financial statements, by itself does not warrant such a "drastic measure" of supersession of the entire committee". Hence, HC's interference is "necessary to prevent injustice".

Justice Borkar directed that if the divisional joint registrar's decision is against the housing society, interim protection shall remain in force for further six weeks.

BEFORE THE CO-OPERATIVE COURT NO. 3, MUMBAI.

Case No. CC/III/168 of 2021. EXHIBIT NO.11

1. **Mrs. Chhaya Digambar Desai,**
   Age : 62 Years, Occupation : Housewife,

2. **Mrs. Shubhangi Ashish Desai,**
   Age : 44 Years, Occu : Service

3. **Mr. Digamber Ganpat Desai,**
   Aged 65 Years, Occu: Service,
   All R/O 2002, A-Wing, 20th Floor,
   Shreeji Heights CSH Ltd,
   T. H. Kataria Marg, Matunga (West),
   Mumbai – 400 016. **..Disputants.**

VERSUS

ShreeJi Heights Co-operative Housing Society Ltd.,
Registered under the provisions of Maharashtra Co-operative
Societies Act, 1960, and having
its address at 89/91, T. H. Kataria Marg,
Matunga (West), Mumbai – 400 016. **Op ponent.**

Dispute for Declaration and perpetual injunction

For disputants : Adv. Mr. Subhash B. Yadav.
For Opponent : Without W.S.

Honourable Co-operative Court Ruling: The Managing Committee cannot levy litigation charges on a disputant, regardless of any resolution passed either by the Managing Committee or the General Body.

Legal Position as regard to Costs of Litigation/Legal Charges.

1. The cost of litigation is always required to be decided by the court by decree/award and not by parties. The cost is to be decided by the competent court under **section 35 of code of civil procedure.** So also, by imposing such charges, the society setting the example that the member should not go for litigation. Every members is having right to raise the

objection as well as approach to the Court or competent authority for redressal of his grievances as per Law. The society can not interfere with the legal right of the member to file litigation against the society or any other person.

2. The **Bye-Law No. 65** states composition of charges, which can be recovered by the Society. These charges are only indicative in nature and a society may have to collect the funds to meet any other type of expenditure, which it may have to incur. A society is a legal entity and to manage the affairs, it is necessary that a society is empowered to collect fund from the members in form of charges subject to the approval in the general body meeting.

3. Under Bye-Law No. 65, the contribution to be collected from the members of the society towards the outgoings and establishments of it's funds have been provided. In which the **Bye-Law No. 65 (g)**, refers to the "Service Charges" which are to be collected from the members of the society as per the proportion mentioned in the Bye-Law No. 67.

4. Further to this, **Bye-Law No. 66** provides breakup of service charges of the Society as referred to at Bye- Law No. 65 (g) and includes the following:-

   a) Salaries of the office staff, liftmen, watchmen, malis and any other employees of the Society.

   b) Where the Society has independent Office, the property taxes, electricity charges, water charges etc.

   c) Printing, Stationery and Postage,

   d) Traveling Allowance and conveyance charges to the staff and the Members of the Committee of the Society.

   e) Sitting fees paid to the Members of the Committee of the Society

   f) Subscription to the Education Fund of the Maharashtra Rajya Sahakari Sangh Ltd.

   g) Annual Subscription of the Housing Federation and any other co-operative institution to which the Society is affiliated.

h) Entrance fees for affiliation to the Housing Federation and any other co-operative institution.

i) Audit Fees for internal, Statutory and reaudit, if any.

j) Expenses incurred at meetings of the general body, the Committee and the Sub-Committee, if any

k) Retainer fees, legal charges, statutory enquiry fees.

l) Common electricity charges.

m) Any other charges approved by the General Body at its Meeting. However, such charges should not contradict the provisions of the Act, Rules and Bye-laws of the Society.

5. Therefore, the Bye-Law No. 66 gives the indication of various types of expenses, which a society has to incur or pay for day-to-day administration however, these expenses and indicative in nature and expenses may be incurred, depending up on the nature of transaction of the society.

6. Further to this, as per **Bye-Law No. 67 (a)** The Committee shall apportion the Share of each Member towards the charges of the Society which provides that the **"Service Charges are to be equally divided by the number of Flats"** under Bye-Law No. 67 (a) (vi).

7. It is worthwhile to state that the Model Bye Laws no. 67 specify the fact of sharing of the societies charges by the members and the apportionment of share of each member towards the charges. The clause no. XVI specifies that procedure for any other charges as may be decided by the general body of the society. The clause no. 66 of Model Bye Laws contemplates that any other charges approved by the general body in its meeting, however such charges should not contradict the provisions of the Act, Rules and Bye laws of the society. It means the general body though called as supreme still the general body can not contradict the provisions of the Act, Rules and Bye laws of the society. The liability of legal expenses or cost of litigation alleged to be incurred by the society to file or defend cases. The issue as regards the legal expenses is to be determined by court and hence fixing liability without determination of cost as per the alleged maintenance bills are

in questioned is illegal. I am of the considered view that the alleged maintenance bills of the society under challenged are not reasonable and not in conformity with bye laws.

8. Considering the legal position it is cleared that the opponent society illegally imposed the legal charges and it is necessary to declare the same as invalid. On perusal of the alleged maintenance bills filed on record it appears that the opponent society has also charged the interest on the unpaid legal charges. Instead of fixing liability in equal proportionate from all members, the opponent society claimed cost of litigation unilaterally from disputant only and that to without giving notice to the disputant and without giving particulars of cost for defending the case, hence such decision of society does not establish reasonableness and therefore requires to be viewed for the interest of member and in equal proportion amongst the members as mentioned in the bye laws. Hence, such action of the society is not sustainable in the eyes of law and required to be declared as illegal. As the legal charges is itself illegal, then the interest charged on it is also required to be declared as illegal. In this circumstances, the disputant has proved their case and in the interest of justice it is necessary to declare the alleged legal charges as illegal and void ab initio.

9. In view of the above discussion, legal charges has levied in the alleged maintenance bills is not supported by any bye laws or rules under MCS Act. Even though the General Body of the society is the supreme body, it has no authority to violate the provisions in bye-laws of the society and pass the resolution. Whenever any member files a case against the society, the powers to decide as to which party should bear how much legal charges are vested to the concerned Court. It is necessary to note that, it is binding on the every Society to manage the day-to-day functioning of the society as per MCS Act 1960 and Rules 1961 as well as registered Bye-laws and circulars issued by the Government from time to time. The opponent society can not pass resolution which will violates the bye laws, rules or the provisions of MCS Act. The Society may recover their legal expenses under the ambit of Service Charges as given in Bye-Law No. 65 to 67 by charging equally and uniformly to all the member of the Society. The Society cannot pass any such resolution in the General Body Meeting which violates the bye-laws

of the Society even if the General Body is the supreme authority. Therefore the disputant has proved that, the resolution passed by opponent society for collection of amount of Rs. 1,00,000/- towards legal fee on dated 10/03/2019 is illegal. Accordingly, I answer point no. 1 and 2 in the Affirmative.

As to Issue No. 3 :

10. In view of the findings as to Point no. 1 and 2 Disputants has proved that the alleged legal charges are imposed in the maintenance, are illegal. Therefore, they are entitled for such declaration and perpetual injunction against the opponents as prayed in prayer clause (b), (d) and (e). Accordingly, I answer point no. 3 in the Affirmative. In answer to Point no 4, following order has been passed:

ORDER

1. Dispute is Partly allowed.
2. It is hereby declared that the resolution passed by opponent society on 10.03.2019 with item no. 6 levying of the alleged legal fees of Rs. 1,00,000/- and interest plus G.S.T. in maintenance bill on the disputants is bad in law and nullity.
3. The opponent society, its agents, servants etc. are permanently restrained to act upon resolution dated 10.03.2019 and from charging, collecting legal fee of Rs. 1,00,000/- and interest plus G.S.T. as per resolution with item no. 6 dated 10.03.2019 passed by the opponent society.
4. Award be drawn up accordingly.

Judge
(S. K. Devkar)
Co-Operative Court No. III,
Mumbai.

Place : Mumbai
Date : 03/08/2022

THE HOUSING TIMES
RATE CARD FOR ADVERTISEMENTS
(FOR SINGLE INSERTION ONLY)

TYPE	SIZE	RATE	GST(5%)	TOTAL AMOUNT
BLACK / WHITE	FULL HALF QUARTER	10500/- 6000/- 3500/-	525/- 300/- 175/-	11025/- 6300/- 3675/-
COVER	CANCELLED			
OPENING COVER (COLOR)	FULL	25000/-	1250/-	26250/-
COVER 2 FRONT INSIDE (COLOR)	FULL HALF QUARTER	20000/- 10000/- 5500/-	1000/- 500/- 275/-	21000/- 10500/- 5775/-
COVER 3 BACK INSIDE (COLOR)	FULL HALF QUARTER	16000/- 8500/- 4500/-	800/- 425/- 225/-	16800/- 8925/- 4725/-
OTHER 3 COLOR PAGES	FULL HALF QUARTER	16000/- 8000/- 5000/-	800/- 400/- 525/-	16800/- 8400/- 5525/-
BACK COVER (IF AVAILABLE)	HALF QUARTER	10000/- 5500/-	500/ 275/-	10500/- 5775/-

SOME OF THE FOLLOWING FEDERATION'S PUBLICATIONS AVAILABLE AT THE SALE COUNTERS.

PRICE LIST

Sr.No	Particulars	Amount Rs
1.	New Byelaws (English)	115
2.	New Byelaws (Marathi)Flat / Plot	115
3.	Premises Byelaws	100
4.	Management Of Co-op Hsg. Soc.	60
5.	Expulsion of Membership Book	60
6.	Recovery Procedure (English) Book	60
7.	Recovery Procedure (Marathi) Book	60
8.	Election Rule -7 April 2019	15
9.	23 July 2019 GR (English / Marathi)	40
10.	Birth to Re- birth (Redevelopment)	125

Above publication are also available at the sale counters of the federation office and sale counter of the federation at Andheri (East), Ghatkopar (East), Charkop (West) and Borivali(East).

Please Note :-

1. These are prevalling rates as on today
2. Available on all working days except 2nd and 4th Saturdays, Sundays and public holidays.

Question & Answer

१) व्यवस्थापन समितीमधील रिक्त झालेली जागा भरण्याच्या प्रक्रिया कशी करावी ?

उत्तर १ :- वरील विषयाबाबत उपविधी क्र. ११४ प्रमाणे व्यवस्थापन समितीची सदस्य संख्या किती याबद्दल माहिती दिलेली आहे. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे सुधारित कलम १५४ बी १९ (४) प्रमाणे "समितीतील कोणतेही नैमित्तिक रिक्त पद हे स्वीकृतीद्वारे भरता येईल आणि स्वीकृत सदस्यांचा पदावधी समितीच्या मुदतीइतका असेल" रिक्त झालेल्या जागेबाबत सबंधित संस्थेच्या नोंदणी अधिकाऱ्यास लेखी कळवून त्यांच्या पूर्व परवानगीने सदरचे रिक्त पद भरण्यात यावे. त्याची प्रक्रिया दिनांक २६.१०.२०१८ च्या परिपत्रकानुसार अनुसरण करायची आहे जी खालीलप्रमाणे आहे.

१) ज्या श्रेणीमध्ये रिक्त पद निर्माण केले आहे त्या श्रेणीतील कोणत्याही रिक्त पदाची भरती सोसायटीने करावी.

२) ज्या उपनियमांमध्ये रिक्त पदाचे नामांकन बोलावले जाते त्या उपनियमांच्या तरतुदींनुसार सोसायटीचे पदाधिकारी सूचना फलकावर प्रसिद्ध करून व्यवस्थापकीय समितीची बैठक बोलावतील आणि अशी नामांकन बैठकीच्या सूचनेपासून किमान ७ ते १५ दिवसांच्या आत बोलावली जाईल ज्याचा पंचनामा नोंदवला जाईल.

३) संस्थेचे पात्र सदस्य विहित कालावधीत आणि वेळेत संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांकडे नामांकन दाखल करू शकतात.

४) नामांकन भरण्याच्या तारखेपासून १५ दिवसांच्या आत प्राप्त झालेल्या नामांकनांची व्यवस्थापन समिती छाननी करेल.

५) सोसायटी केवळ रिक्त पद भरण्याच्या अजेंडासाठी व्यवस्थापन समितीची बैठक बोलावेल, इतर कोणताही अजेंडा किंवा आधीच्या समितीचे इतिवृत्त वाचू नये यासाठी अजेंड्यात विचारले जाणार नाही.

६) सोसायटी रिक्त पदाच्या निवडीबद्दल आणि निवडून आलेल्या उमेदवाराचे नाव कळवेल, सभेची कार्यवाही निवडणुकीच्या तारखेपासून ०७ दिवसांच्या आत विहित नमुन्यात नोंदणी प्राधिकरणाकडे पाठवली जाईल.

७) जर अधिक नामांकने प्राप्त झाली तर व्यवस्थापन समितीमध्ये निवडणूक घेतली जाईल आणि त्यानुसार निवडणूक पूर्ण केली जाईल.

८) उमेदवार हा सोसायटीचा सदस्य असावा जो तो डिफॉल्टर राहणार नाही, कारण फ्लॅट भाड्याने देण्याबाबत कोणतेही बंधन नाही किंवा तो सोसायटीबाहेर राहत असेल. असे सदस्य निवडणूक लढवण्यास पात्र आहेत.

९) निवडलेला सदस्य सोसायटीच्या रिक्त पदावर निवडणूक लढवण्यास पात्र असू शकतो.

१०) रिक्त पदाच्या जागी नवनिर्वाचित उमेदवाराला सध्याच्या समितीचा कालावधी संपेपर्यंत नियमित समिती सदस्य मानले जाईल आणि तो पदाधिकारी पदावर राहू शकेल.

२) संस्थेच्या निवडणूकीमध्ये सह सदस्यानी नॉमिनेशन फॉर्म कश्याप्रकारे भरावे?

उत्तर २ :- संस्थेमध्ये बऱ्याच सदनिका ह्या सहसदस्यांच्या नावाने संयुक्त पणे करार केलेला असतो, करारामधील अनुक्रमाप्रमाणे प्रथम सदस्य नॉमिनेशन फॉर्म भरत नसेल तर त्याच्या संमतीने दुसऱ्या क्रमांकावरील सदस्याने जर पहिला किंवा दुसरा भरत नसेल तर दोघांच्या संमतीने तिसऱ्या सह सदस्याला निवडणुकीमध्ये नॉमिनेशन फॉर्म भरता येईल.

३) महानगरपालिकेच्या नोटीस प्रमाणे संस्थेच्या इमारतींचे संरचनात्मक परीक्षण केल्यानंतर दुरुस्तीचे कामकाज कार्यकारणी भंग झाली त्यामुळे विलंब झाला, संस्थेच्या सदस्यांनी त्यांच्या सदनिकेमधील धोकादायक व गळतीचे कामकाज परस्पर करून त्याबद्दल परवानगी मागितली आहे याबद्दल मार्गदर्शन व्हावे?

उत्तर ३ :- संस्थेतील इमारतीचे सामाहिक कामकाज करण्याबाबत उपविधी क्र.१५७ मध्ये संस्थेच्या सभासदाच्या संस्खेनुसार दुरुस्तीचे कामकाज करणे बद्दल माहिती दिली आहे. इमारतीचे दुरुस्तीचे कामकाज करत असताना त्या ठरवून दिलेल्या रकमेच्या मर्यादेत उपविधीतील तरतुदी नुसार कामकाज करणे गरजेचे आहे. व्यवस्थापक समिती भंग झाल्यामुळे ठरविलेले कामकाज होऊ शकले नाही म्हणून ज्या सभासदांनी त्यांच्या वैयक्तिक सदनिकेमध्ये केलेल्या कामकाजाचे वास्तू विशारद (Architecture) यांच्या कडून पडताळणी व मुल्यांकन करून त्यानुसार वैयक्तिक सभासदानी केलेल्या कामकाजाची रक्कम निश्चित करावी व उर्वरित सामाहिक कामाची निविदा मागवून उपविधीतील तरतुदीनुसार कामकाज करून घेण्यात यावे. संस्थेच्या इमारतीच्या वैयक्तिक सदनिकेची दुरुस्ती, सामाहिक कामकाजाची दुरुस्ती व ज्या सदस्यांनी तातडीने कामकाज करून घेतले आहे त्यांच्या बिलाच्या मंजुरी बाबत ई. सविस्तर बाबी बाबत वास्तू विशारद याच्या कडून सविस्तर केलेल्या व करण्यात येणाऱ्या कामाचा सविस्तर अहवाल विशेष सर्वसाधारण सभेमध्ये ठेवून त्याबाबतचा ठराव प्रारीत करून वास्तू विशारदाच्या प्रमाणपत्रानुसार रक्कम निश्चित करावी व त्यानुसार संस्थेमधील मतभेद सामंजस्याने मिटविणे योग्य राहील.

४) सर्वसाधारण सभेमध्ये नियुक्ती केलेल्या लेखापरीक्षक यांनी ऐनवेळी संस्थेचे लेखापरीक्षणाचे काम करू शकत नाही या कारणास्तव संस्थेचे लेखापरीक्षण होऊ शकले नाही याबद्दल पुढील मार्गदर्शन व्हावे ?

उत्तर - लेखापरीक्षकाची नियुक्ती करण्याचा अधिकार सर्वसाधारण सभेला आहे व त्याची समत्ती

घेऊन ३० दिवसांत नोदणी अधिकाऱ्याला कळविणे बंधनकारक आहे. यानुसार लेखापरीक्षकाने आर्थिक वर्ष संपल्यानंतर पुढील ४ महिन्यात लेखापरीक्षणचे काम पूर्ण करून त्याचा अहवाल संस्थेला देणे लेखापरीक्षकाला बंधनकारक आहे. जर अश्याप्रकारे हिशोबी प्रत्रकांची लेखापरीक्षण व लेखापरीक्षकाचा अहवाल मुदतीत न झाल्यास सर्व साधारण सभेमध्ये हिशोबनीस कडून तयार केलेले हिशोबीपत्रके सभेमध्ये ठेवून नियमित लेखापरीक्षित हिशोबीपत्रकाला अधीन राहून संस्थेची ठरलेल्या विषय पत्रिकेप्रमाणे संस्थेची मागील वर्षाची वार्षिक सर्वसाधारण सभा ३० सप्टेंबर पूर्वी घेणे याबाबत संस्थेने कसूर करू नये.

ज्या नियुक्ती केलेल्या लेखापरीक्षकाने मुदतीत लेखापरीक्षणाचे काम पूर्ण केले नाही.त्यांच्याबद्दल नोंदणी अधिकारी यांना लेखी तक्रार करून संस्थेच्या हिशोबनीस यांनी तयार केलेल्या हिशोबपत्रकाचे लेखापरीक्षण करण्यासाठी दुसऱ्या लेखापरीक्षकाची नियुक्ती करणेबाबत कळवून त्यांच्या मार्फत लेखापरीक्षण करून घेणे आवश्यक आहे.व त्यानंतरच सदरचे लेखापरीक्षित हिशोब पत्रके सर्व साधारण सभेमध्ये ठेवून मंजूर करून घ्यावे लागेल व ज्या लेखापरीक्षकाने लेखापरीक्षणाचे काम करण्यामध्ये कसूर केले आहे त्यांचे नाव नामतलीकेमधून कमी करणेबाबत किंवा त्याबद्ल चौकशी होणेबाबत सह निबंधक सहकारी संस्था यांच्या कडे लेखी तक्रार करण्यात यावी.त्याची प्रत लेखापरीक्षकाला देण्यात यावी.

5) Whether society can utilize short collection of maintenance expenses though its fixed deposit funds as members are not in favor of increasing the monthly collection?

Ans 5 :- It is not proper to utilize the fixed deposits amounts or its interest for the regular Maintenance charges of the society without the prior permission of the Registering Authority. As per the Audited Balance Sheet and Income and Expenditure account, if there is a deficit in Maintenance charges collection then it is better to collect the deficit amount from all the members as per the provisions of the Byelaws. In this regards the Society can put up particular agenda of increase of Maintenance Charges in the AGM/SGM of the society and by passing necessary resolution in increasing the Maintenance charges suitably match to the Expenses of the society without any deficit.

Adv. D. S. Vader.
Hon. Secretary
The Mumbai District Co-Op Hsg. Federation Ltd.
(9821336411)

मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेच्या ५१ व्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत उपस्थितांना मार्गदर्शन करताना विधानपरिषद गटनेते आमदार, मुंबै बँकेचे अध्यक्ष श्री. प्रविण दरेकर.

मुंबईच्या कोळी बांधवांच्या समस्या जाणुन घेण्यासाठी मुंबै बँकेच्या सभागृहात आयोजित केलेल्या सभेत मा.ना. श्री. नितेशजी राणे, मंत्री (मत्स्य व्यवसाय विकास व बंदरे) विधानपरिषद गटनेते आमदार, मुंबै बँकेचे अध्यक्ष श्री. प्रविण दरेकर यांच्या उपस्थितीत थेट चर्चा व मार्गदर्शन करण्यात आले. त्यावेळी मुंबै बँक उपाध्यक्ष सिद्धार्थ कांबळे यांच्यासमवेत मुंबई हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर, मुंबै बँक संचालक नंदकुमार काटकर, जिजाबा पवार, विठ्ठल भोसले, संचलिका कविता देशमुख, तेजस्वी घोसाळकर आदि मान्यवर उपस्थित होते.