मा.राज्यमंत्री (सहकार) महाराष्ट्र राज्य, मुंबई यांचे समोर महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम १५४ अन्वये पुनर्निरीक्षण अर्ज क्र. ४९८/२०१८

जाक्र. अपिल २०१८/प्र.क्र.४९८/१५ स
सहकार,पणन व वस्त्रोद्योग विभाग,
मंत्रालय, मुंबई -४०० ०३२.
दिनांक : १०/१०/२०१८

१ अलंकार को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.
प्लॉट नं .१३, सेक्टर-८,
ऐराली, नवी मुंबई ४००७०८

....अर्जदार

विरुध्द

१ सहनिबंधक, सहकारी संस्था
(सिडको),नवी मुंबई
रायगड भवन, सी.बी.डी. बेलापूर
नवी मुंबई

२ अलंकार रो हाऊसेस को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.
प्लॉट नं .१३, सेक्टर-८,
ऐरोली, नवी मुंबई ४००७०८

....प्रतिवादी

प्रस्तुत अपिल अर्ज क्र. ४९८/२०१८ अर्जदार अलंकार को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.प्लॉट नं १३, सेक्टर -८, ऐरोली नवी मुंबई ४००७०८ यांनी प्रतिवादी क्र.१ सहनिबंधक, सहकारी संस्था, (सिडको),नवी मुंबई यांच्या दि.०४.६.२०१८ रोजीच्या संस्था विभाजनाच्या व प्रतिवादी क्र.२ अलंकार रो हाऊसेस को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.प्लॉट नं १३, सेक्टर -८, ऐरोली नवी मुंबई ४००७०८ ही संस्था नोंदविण्याच्या आदेशांविरुध्द दाखल केलेला आहे.

प्रस्तुत अर्जाची सुनावणी दि.०४.०९.२०१८ दि.२८.८.२०१८ दि.२६.०६.२०१८ रोजी घेण्यात आलेली आहे.

अर्जदार यांनी त्यांच्या लेखी व तोंडी म्हणण्याद्वारे निदर्शनास आणून दिले की प्रतिवादी क्र.१ सहनिबंधक (सिडको) सहकारी संस्था, नवी मुंबई यांनी दि. ०४.६.२०१८ रोजी यांनी अर्जदार संस्थेचे विभाजन करुन प्रतिवादी क्र.२ या संस्थेची नोंदणी करण्याचे निर्गमित केलेले आदेश अवैध व अनुचित आहेत कारण प्रतिवादी क्र.२ अलंकार रो हाऊसिंग को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.प्लॉट नं १३, सेक्टर -८, ऐरोली नवी मुंबई ४००७०८ या संस्थेत एकूण १० रो हाऊसेस असून त्यापैकी नऊ रो हाऊसेस मालकांनी प्रतिवादी क्र.२ या संस्थेच्या नोंदणीत भाग घेतलेला आहे.सहकार कायदयातील तरतूदीनुसार दहा पेक्षा कमी युनिट धारकांच्या सहभागाने कोणत्याही सहकारी संस्थेची नोंदणी करता येत नाही.तरीदेखील नऊ युनिटधारकांच्या सहभागाने प्रतिवादी क्र.२ अलंकार रो हाऊसेस को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.प्लॉट नं १३, सेक्टर -८, ऐरोली नवी मुंबई ४००७०८ ही संस्था नोंदविल्यामुळे संस्था विभाजनाचे व या संस्थेच्या नोंदणीचे दि. ०४.६.२०१८ रोजीचे आदेश रद्द करावेत अशी विनंती अर्जदारांनी केली आहे.

अर्जदारांनी पुढे याकडेही लक्ष वेधले आहे की दि.२८.३.२०१८ रोजीच्या संस्था विभाजनाच्या मसूदा आदेशाच्या अनुषंगाने अर्जदार संस्थेने दि.१३.४.२०१८ रोजी विभाजनास विरोध करणारे लेखी म्हणणे सादर केलेले होते. या लेखी म्हणण्यानुसार अर्जदार संस्थेत एकूण २९ सदनिका व १० रो हाऊसेस असून यापैकी केवळ ९ रो हाऊसेस धारकांनी विभाजनाचा प्रस्ताव सादर केलेला आहे. वास्तविक संस्थेच्या बहुसंख्य सभासदांच्या मंजूरीशिवाय असा प्रस्ताव दाखल करता येत नाही. प्रस्तुत प्रकरणात एकूण २९ सदनिका धारकांचा म्हणजे बहुसंख्य सभासदांचा विभाजनास विरोध असून देखील विभाजनाचे मसूदा आदेश व त्यानंतर अंतिम आदेश निर्गमित करण्यात आलेले आहेत.

वास्तविक रो हाऊस धारकांपैकी एका रो हाऊस धारकांने बँक कर्जासाठी ना – हरकत दाखला व दुस-या रो हाऊस धारकाने भाडेकरु ठेवण्यासाठी संस्थेची परवानगी मागितली होती मात्र हे दोघेही रो हाऊस धारक थकबाकीदार असल्याने ही परवानगी अर्जदार संस्थेने नाकारलेली होती त्यामुळे त्यांनी पुढाकार घेवून संस्था विभाजन करवून घेतलेले

आहे. प्रतिवादी क्र.१ यांनी संस्था विभाजन करण्याबाबत मसूदा व अंतिम आदेश हाऊसिंग फेडरेशनला पाठवून त्यांचे दोन वेळा अभिप्राय घेणे वैधानिकदृष्टया बंधनकारक होते मात्र प्रतिवादी क्र.१ यांनी हाऊसिंग फेडरेशनचे दोन वेळा अभिप्राय प्राप्त करुन न घेताच संस्था विभाजनाचे आदेश दि.४.६.२०१८ रोजी निर्गमित केलेले आहेत.फेडरेशनने फक्त दिनांक ०३.०५.२०१८ रोजी एकदाच अभिप्राय दिलेले आहेत त्यामध्ये स्पष्टपणे दहा पैकी आठ रो हाऊस धारकांकडून थकबाकीची वसूली करावी व संस्थेतील अनधिकृत बांधकाम पाडून टाकणेबाबतची कार्यवाही करवून घ्यावी आणि त्यानंतरच संस्थेचे विभाजन करावे असे नमूद केलेले आहे संस्थेच्या सर्वसाधारण सभेत २/३ बहुमताने विभाजनास मंजूरी नसताना आणि हौसिंग फेडरेशनच्या अभिप्रायानुसार कार्यवाही झालेली नसताना प्रतिवादी क्र.१ यांनी संस्था विभाजनाचे आदेश निर्गमित केलेले आहेत.

तसेच हे आदेश निर्गमित करताना रो हाऊस धारक हे थकबाकीदार आहेत व त्यांनी थकबाकी भरल्याशिवाय त्यांच्या कोणत्याही अर्जाचा विचार करु नये या सहकार विभागाच्या सूचनांचे उल्लघंन प्रतिवादी क्र.१ यांनी केलेले आहे. विशेष म्हणजे अर्जदार संस्था व प्रतिवादी क्र.२ ही संस्था यांच्यात सामायिक मोकळी जागा, सामायिक कुंपण भिंत आहे आणि ड्रेनेज लाईन, सेप्टीक टँक, विदयुत जोडणी व इतर सर्व सुविधा सामायिक आहेत व त्यांचे विभाजन या दोन संस्थांमध्ये करणे शक्य नाही. तसे केल्यास दोन्ही संस्थांना अडचणी निर्माण होवू शकतात व मोठया प्रमाणावर जादा खर्च होवू शकतो.. याशिवाय महाराष्ट्र मुद्रांक शुल्क कायदयानुसार दोन्ही संस्थाना त्यांच्या मालमत्तेच्या बाजारभावाच्या पाच टक्के एवढे मुद्रांक शुल्क आकारले जावू शकते. दोन्ही संस्थांच्या मध्यमवर्गीय सभासदांना मुद्रांक शुल्काचा व सामायिक सुविधा स्वतंत्रपणे उभारण्याचा मोठा खर्च पेलवणे शक्य नाही. हे सर्व मुद्दे प्रतिवादी क्र.१ यांनी विचारात न घेता सभासदांच्य तक्रारींच्या आधारे अवैध व चुकीचे असे विभाजनाचे आदेश दि.४.६.२०१८ रोजी पारित केलेले आहेत म्हणून ते रद्द करावेत अशी विंनती अर्जदार संस्थेने केली आहे.

अर्जदारांनी प्रस्तुत अर्जास दाखल करण्यास झालेला काही दिवसांचा विलंब हा अत्यंत अल्प दिवसांचा असल्यामुळे व हा विलंब अर्जदारांनी जाणूनबुजून केलेला नसल्याने तो माफ करावा अशी विनंती केलेली आहे.

प्रतिवादी क्र.२ अलंकार रो हाऊसेस को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.प्लॉट नं १३, सेक्टर -८, ऐरोली नवी मुंबई ४००७०८ या संस्थेस सुनावणीची संधी देवून देखील त्या संस्थेच्या वतीने हजर राहिलेले नाही अगर त्यांनी लेखी म्हणणे देखील सादर केलेले नाही.

माझ्यासमोर सादर झालेली कागदपत्रे व लेखी तोंडी म्हणणे विचारात घेता अर्जदार अलंकार को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.प्लॉट नं १३, सेक्टर-८, ऐरोली नवी मुंबई ४००७०८ या संस्थेत एकूण २९ सदनिका धारक व १० रो हाऊस धारक आहेत. प्रतिवादी क्र.१ यांनी दि.४.६.२०१८ रोजीच्या संस्था विभाजनाच्या आदेशानुसार नोंदणी केलेल्या प्रतिवादी क्र.२ अलंकार रो हाऊसेस को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.प्लॉट नं १३, सेक्टर -८, ऐरोली नवी मुंबई ४००७०८ या संस्थेत १० पेक्षा कमी केवळ ९ रो हाऊस धारक सहभागी झाल्याचे निदर्शनास आलेले आहे तसेच हाऊसिंग फेडरेशनच्या अभिप्रायांनुसार आठ रो हाऊस धारकांकडून थकबाकीची रक्कम वसूल करुन न घेता आणि रो हाऊस धारक यांनी केलेले अतिक्रमण काढून न घेता संस्था विभाजनाचे आदेश दिल्याचे देखील अर्जदार संस्थेने निदर्शनास आणून दिलेले आहे. याशिवाय २/३ बहुमताने सभासदांनी संस्था विभाजनास मंजूरी दिलेली नाही. दोन्ही संस्थेस विदयुत जोडणी , पाणी टाकी , कुंपण, सामायिक जागा, गटार लाईन इ. सुविधा सामायिक आहेत व त्या स्वतंत्र करुन घेणे अशक्य व कठीण आहे हा मुद्दा अर्जदार संस्थेच्या अर्जातून समोर आला आहे. या सर्व बाबींची शहानिशा होणे देखील गरजेचे आहे म्हणून पुढील प्रमाणे आदेश पारित करण्यात येत आहेत.

आदेश

१) पुनर्निरिक्षण अर्ज क्र. ४९८/२०१८ अंशत: मंजूर करण्यात येत आहे.

२) प्रतिवादी क्रमांक-१,सहनिबंधक, सहकारी संस्था,(सिडको) नवी मुंबई यांचे दि. २४.६.२०१८ रोजीचे प्रतिवादी क्र.२ अलंकार रो हाऊसेस को-ऑप हौसिंग सोसायटी लि.प्लॉट नं १३, सेक्टर -८, ऐरोली नवी मुंबई ४००७०८ या प्रिमायसेस संस्थेच्या नोंदणीचे आदेश व संस्था विभाजनाचे आदेश रद्द करण्यात येत आहेत आणि प्रकरण फेरसुनावणी घेवून फेरनिर्णयार्थ प्रतिवादी क्र.१ यांचेकडे प्रतिप्रेषित करण्यात येत आहेत.

(गुलाबराव पाटील)
राज्यमंत्री (सहकार)

स्थळ : मुंबई

दिनांक : १०/१०/२०१८

प्रमाणित प्रत.

अवर सचिव
सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग
महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२