



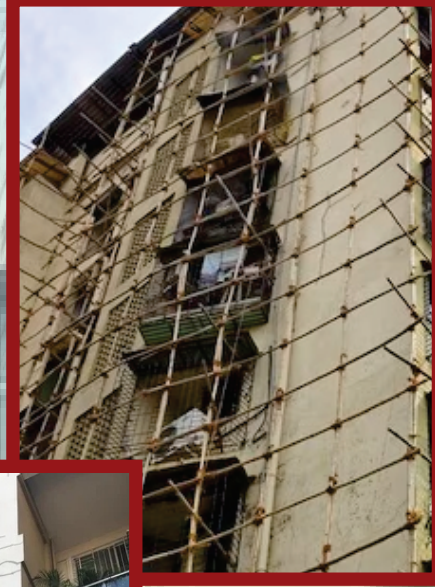
R.N.I. No. 39837/1982

PUBLISHED ON 25th June 2025

THE HOUSING TIMES

Vol. No. 64 | Issue No. 03 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | June- 2025 | Pages 32 | ₹ 40/- For Individual

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या पुनर्विकास प्रक्रियेस वेग





पहिल्या छायाचित्रात मा. प्रधान सचिव सहकार व पणन प्रवीण दराडे (भा.प्र.से.) यांनी मुंबई बँकेला सदिच्छा भेट दिली. यावेळी विधानपरिषद गटनेते मुंबई जिल्हा बँकेचे अध्यक्ष आमदार प्रविणभाऊ दरेकर, माजी खा. मनोज कोटक व मुंबई जिल्हा हौ. फेडरेशनचे अध्यक्ष व मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेचे संचालक प्रकाश दरेकर. दुसऱ्या छायाचित्रात मा. प्रधान सचिव सहकार व पणन प्रवीण दराडे (भा.प्र.से.) यांना निवेदन देताना मुंबई हौ. फेडरेशनचे अध्यक्ष व मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेचे संचालक प्रकाश दरेकर, सचिव अॅड. डि.एस. वडेर.



महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम १९६१ मधील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या नियमात सुधारणा करण्यासंदर्भात सहकार आयुक्तालयातील पुणे येथील सभागृहात बैठक आयोजित करण्यात आली होती. यात सहभाग घेऊन चर्चा केली. सहकार आयुक्त व निबंधक सहकारी संस्था महाराष्ट्र राज्य, पुणे दीपक तावरे यांच्या उपस्थितीत हि बैठक पार पडली. तसेच या बैठकीला शहाजी पाटील, मुंबई विभागीय सहनिबंधक, किरण सोनवणे, उपनिबंधक (गृहनिर्माण) सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे, संजय राऊत, जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था,

पुणे शहर, दिगंबर हौसारे, सहकारी संस्था, उपनिबंधक, पुणे - ४, राजेंद्र गायकवाड, सहकारी संस्था, उपनिबंधक, मुंबई - डी वॉर्ड, मुंबई सहकार विभागाचे निबंधक प्रतीक पोखरकर, मुंबई आर वॉर्ड, डॉक्टर सुनील कोठावळे, उपनिबंधक मुंबई के पश्चिम, आदिनाथ दगडे, उपनिबंधक, मुंबई एच. पश्चिम, मुकुंद पवार, सहकारी संस्था, उपनिबंधक, पुणे शहर - ६, सुहास पटवर्धन, अध्यक्ष - महाराष्ट्र राज्य सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि अपार्टमेंट्स महासंघ मर्या. पुणे, मुंबई हौ. फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर व सचिव अॅड. डी. एस. वडेर, अॅड. श्रीप्रसाद परब, तज्ञ संचालक, महाराष्ट्र राज्य सहकारी गृहनिर्माण संस्था आणि अपार्टमेंट्स महासंघ मर्या. पुणे, देविदास गोस्वामी, सी.इ.ओ. मुंबई हौसिंग फेडरेशन आदी मान्यवर उपस्थित होते.



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

THE HOUSING TIMES

Vol. 64 | Issue No. 3 | June - 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

❖ सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या विभाजनाची कार्यपद्धती - संपादकीय	पान - ०६-०९
❖ पुनर्विकसनासाठी जाताना सभासदांनी लक्षात घ्यावयाच्या प्राथमिक बाबी - अध्यक्षांचे मनोगत	पान - ११
❖ गृहनिर्माण संस्थेमध्ये सदनांकांची अदला बदल करण्याची कार्यपद्धती	पान - १३
❖ HOW TO MAKE A WILL ?	पान - १५-२३
❖ Bombay High Court orders inquiry against Deputy Registrar for ignoring precedents under section 79A, disqualifying managing committee over a non-mandatory GR dated 04 th July 2019 in the WP 3433 of 2025, order dated 9 th June 2025.	पान - २४-२६
❖ Question & Answer	पान - २७-२८

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठी:

दूरध्वनी क्रमांक:

८४१९९८८२७९ / ०२२-३५१०५२११ /
०२२-२२६६००६८ / ०२२-२२६६१०४३

ईमेल:

housingfederation@gmail.com

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या विभाजनाची कार्यपद्धती

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम १७ व १८ व नियम १९६१ च्या नियम १६ व १७ नुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे विभाजन म्हणजे एकाच संस्थेचे दोन किंवा अधिक स्वतंत्र संस्थांमध्ये विभाजन करणे, सध्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या विभाजनाची मागणी वाढत आहे. विभाजनाची मागणी मुख्यत्वे खालील कारणासाठी केली जाते.



संपादक

वसंतराव एन शिंदे

१. संस्थेच्या सभासदांची संख्या आणि इमारतीची संख्या जास्त असल्याने त्याचे प्रशासन करणे अवघड होत असल्याने
२. संस्थेच्या इमारती वेगवेगळ्या भूखंडावर असल्याने त्याचे प्रशासन सुलभरीत्या होण्यासाठी
३. संस्थेतील इमारती एकापेक्षा अधिक असल्याने सर्व इमारतीतील सभासदांना व्यवस्थापन समिती मध्ये योग्य प्रतिनिधीत्व न मिळाल्याने

सरकारी संस्थांच्या विभाजनाची तरतुद सहकारी संस्था कायदा कलम १७ व १८ मध्ये असून त्याची कार्य पद्धती नियम १६ व १७ मध्ये नमुद केलेल्या आहे तसेच दिनांक ३० जुलै २००४ रोजीचे महाराष्ट्र शासन सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग याचे अनेक विंग असलेल्या एका इमारतीच्या विंगनिहाय सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करणेबाबतच्या विषयाचे परिपत्रकात खालील निकष नमुद केले आहेत.

१. प्रत्येक संस्थेस इमारतीमध्ये प्रवेश करण्यासाठी स्वतंत्र प्रवेश व्दार असावे.
२. प्रत्येक संस्थेस स्वतंत्र वीज मीटर असावे
३. प्रत्येक संस्थेस स्वतंत्र पाण्याची टाकी व पाणी मिटर असावे
४. प्रत्येक संस्थेने महापालिकेकडून टॅक्स असेसमेंट करून घ्यावे
५. बिल्डर, प्रमोटर यांनी इमारती बांधण्यापुर्वी संबंधित महापालिकेकडून वीज, पाणी या गोष्टी विभागून इमारतीचा आराखडा मंजूर केलेला असावा.
६. इमारतीच्या परिसरामध्ये काही बाबी सामायिक असल्यास उदा, कम्पाऊंड वॉल, मुख्य प्रवेशद्वार, मोकळी जागा, स्विमिंग पुल इत्यादी असल्यास संस्थेच्या प्रवर्तकांनी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम २० अ अन्वये इतर विनंत्या संस्थांबरोबर भागीदारी करार करण्यासाठीचे ५०० रूपयाच्या बाँडवर हमीपत्र देण्यात यावे.

७. संस्थेचा नोंदणी प्रस्ताव बिल्डरचे असहकार्य या सदरात दाखल झाला असल्यास संस्थेच्या प्रवर्तकांनी जमिनीचे हस्तांतरण संस्थेने धारण केलेल्या क्षेत्रफळाच्या प्रमाणात करून देण्याबाबतचे हमीपत्र ५०० रूपयांच्या बाँडवर देण्यात यावे.

वरिल दिनांक ३० जुलै २००४ रोजीच्या परिपत्रकानुसार विंगनिहाय सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणी करताना वर नमुद केलेल्या सर्वबाबींची पुर्तता करणे गरजेचे आहे.

कलम १७ मधील तरतुदीनुसार उपनिबंधकांच्या पुर्व मंजूरीने संस्थेतील सभासदांनी विभाजनासाठी घेतलेल्या आमसभेमध्ये उपस्थित सभासदांपैकी २/३ सभासदांना विभाजनाची मागणी करता येते त्यासाठी खालील बाबींची पुर्तता करणे जरूरीचे आहे.

संस्थेच्या सचिवांनी विभाजनाची योजना तयार करावी व त्याला प्रथम व्यवस्थापन समितीची मंजूरी घ्यावी विभाजनाच्या योजनेमध्ये खालील बाबींचा समावेश असावा

- (१) विभाजनाची कारणे
- (२) विभाजन करावयाच्या भुखंडाचे व इमारतीचा तपशील
- (३) विभाजन करावयाच्या मालमत्तेची व जबाबदाऱ्यांचा तपशील

कलम १७ मधील तरतुदीनुसार संस्थेचे विभाजन करू इच्छिणाऱ्या संस्थांनी निबंधकाकडे संपूर्ण खुलाशासहित अर्ज केला पाहिजे, निबंधकाकडे अर्ज केल्यानंतर त्या अर्जाची छाननी करण्यात येते. संस्थेच्या व सहकारी चळवळीच्या हिताचे दृष्टिकोनातून त्या अर्जातील मुदयांचा विचार करून निबंधक तसे करण्यास परवानगी देतो.

नियम १६ नुसार निबंधकाकडून मान्यता मिळल्यानंतर संस्थेने विशेष साधारण सभा बोलावणे आवश्यक आहे अशा विशेष सर्वसाधारण सभेसाठी सभासदांना व धनकोना कमीत कमी पंधरा दिवसाची पूर्व सुचना दिली पाहिजे, विशेष सर्वसाधारण सभेस उपस्थित असलेल्या सभासदांच्या २/३ बहुमताने ठराव मंजूर झाला पाहिजे विभाजनाच्या या मसुदा प्रस्तावास प्रथम संबंधित उपनिबंधकांची मंजूरी घेणे गरजेचे आहे.

● प्राथमिक मंजूरीची कार्यपद्धती

अ) आमसभेच्या नोटीशीमध्ये उपविधी मधील तरतुदीनुसार विभाजनाचा विषय नमुद करणे जरूरीचे आहे तसेच विभाजनाचा मसुदा नोटीशी सोबत सभासदांच्या माहितीसाठी प्रसिध्द करणे जरूरीच आहे.

ब) विभाजनाचा प्रस्ताव आमसभेने साध्या बहुमताने (५० टक्के पेक्षा जास्त) मंजुर केला असला पाहिजे.

क) त्यानंतर संस्थेने विभाजनाचा मसुदा विहीत नमुन्यात उपनिबंधकांकडे मंजुरीसाठी पाठवावा. या प्रस्तावा सोबत आमसभेच्या नोटीशीची प्रत, विभाजनाच्या प्रस्तावाची प्रत व आम सभेने मंजुर केलेल्या ठरावाची प्रत जोडावी.

उपनिबंधक कार्यालयाकडे विभाजनाचा अर्ज (विभाजनाच्या प्रस्तावाची प्रत) सादर केल्यानंतर त्याची छाननी करण्यात येते उपनिबंधकांना विभाजनाचा प्रस्ताव योग्य वाटल्यास ते संस्थेला विभाजनाचा रितसर प्रस्ताव पाठविण्याच्या सुचना देतील. त्यानंतर नियम १६ नुसार विभाजना संदर्भात विहीत नमुन्यात (नमुना “ग”) नोटीस प्रसिध्द करून विभाजना संदर्भात सभासदांचे धनकोचे व इतर संबंधितांकडून काही आक्षेप असल्यास ते २ महिन्यात मागवावेत या नोटीशीची प्रत संस्थेच्या नोटीस बोर्डवर लावावी.

त्यानंतर आलेल्या हरकती विचारात घेऊन एक महिन्याने विभाजनाचा प्रस्ताव उपनिबंधकांच्या मंजुरीसाठी पाठवावा.

वरील प्रमाणे विभाजनाचा प्रस्ताव संस्थेमधील बहुसंख्य सभासदांची विभाजनास संमती असल्यास लागू होईल मात्र काही वेळेस संस्थेमध्ये पुरेसे प्रतिनिधीत्व न मिळालेल्या अल्प सभासदांची विभाजनाची मागणी असते व अशा वेळी कलम १८ खाली विभाजनाचा प्रस्ताव तयार करून मा. उपनिबंधकांकडे पाठवावा लागतो. मा. उपनिबंधकांनी विभाजनाचा मसुदा शिफारशीसाठी फेडरेशन कार्यालयास पाठवून फेडरेशनची शिफारस /अभिप्राय घेणे जरूरीचे असते.

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे विभाजन करताना महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम १७ व १८ व नियम १९६१ त्या नियम १६ व १७ मधील तरतुदी नुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे विभाजन कार्यपद्धती अवलंबिताना वर नमुद केलेल्या सर्व बाबींची पूर्तता संस्थेच्या विभाजनाच्या उद्देशानुसार करणे गरजेचे आहे.

वसंतराव एन शिंदे

संपादक

संपर्क :- 9819582466

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

पुनर्विकसनासाठी जाताना सभासदांनी लक्षात घ्यावयाच्या प्राथमिक बाबी

बृहन्मुंबईतील एकूण नोंदणीकृत गृहनिर्माण सहकारी संस्थांची संख्या ३८ ते ४० हजार आहे. याव्यतिरिक्त ५ ते ७ हजार इमारतीतल्या रहिवाशांनी अद्यापही गृहनिर्माण संस्थांची नोंदणी केलेली नाही. यासर्व बृहन्मुंबईतील इमारतींचा विचार केला असता आज साधारणपणे बृहन्मुंबई क्षेत्रात २५ ते ३० हजार संस्थांच्या इमारती या साधारण ३० ते ५० वर्षा पर्यंतच्या जुन्या इमारती आहेत. त्यापैकी बऱ्याचश्या गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या इमारती या मोडकळीस आलेल्या आहेत. सदर संस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास किंवा स्वयंपुनर्विकास होणे गरजेचे आहे.

सदर संस्थांच्या इमारतींचा पुनर्विकास (Redevelopment) किंवा स्वयंपुनर्विकास (Self-Redevelopment) करावयाचा असल्यास त्याबाबतचे संस्थेच्या सभासदांची मते जाणून घेण्याची आवश्यकता आहे. प्रत्येक गृहनिर्माण संस्थेला कायदया प्रमाणे ३१ जुलै पर्यंत वैधानिक लेखापरीक्षण करून घेणे गरजेचे आहे. सदर लेखापरीक्षण झाल्या नंतर संस्थेचा आर्थिक लेखाजोखा (ऑडीटेड बॅलन्स शीट) ३० सप्टेंबर पर्यंत घ्यावयाच्या वार्षिक सर्व साधारण सभेत ठेवणे गरजेचे आहे. त्याच प्रमाणे संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करावयाचा असल्यास याबाबत वार्षिक सर्व साधारण सभेत सभासदांचे मते जाणून घेणेसाठी संस्थेला विषय ठेवणे गरजेचे आहे व संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करण्यासाठी संस्थेला प्राथमिक बाबी पूर्ण करावयाच्या आहेत. त्याचा विचार करणे गरजेचे आहे. प्राथमिक विचार करताना संस्था ज्या प्लॉटवर स्थित आहे. तो प्लॉट (भुखंड) संस्थेच्या नावावर आहे किंवा कसे हे पाहणे गरजेचे आहे. त्यासाठी सदर प्लॉटचे अभिहस्तांतरण (conveyancedeed) किंवा मानीव अभिहस्तांतरण (Deemd conveyance) करून घेणे गरजेचे आहे. समजा ते झाले नसल्यास व संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करावयाचा असल्यास पुनर्विकास करणारा विकासक काही वेळा मानीव अभिहस्तांतरण (Deemd conveyance) ची जबाबदारी विकासक स्वतःकडे घेतो अशा वेळेस विकासक जरी सदरची जबाबदारी घेत असेल तरी त्याचा अप्रत्यक्षपणे आर्थिक तोटा संस्थेच्या सभासदांचा होतो.

पुनर्विकसनाचा विचार करताना प्रत्येक सभासदांनी आवश्यकत्या कागदपत्रांनिशी विहीत नमून्यात नॉमिनेशन फॉर्म भरून देणे गरजेचे आहे. त्याचप्रमाणे एखादया संस्थेतील सभासद मयत असल्यास सदर मयत सभासदाचे कायदेशीर वारसदार नेमून देणे गरजेचे आहे. तसेच पुनर्विकसनाला जाताना विशेष सर्व साधारण सभा घेऊन पुनर्विकसनासाठी संस्थेने प्रोजेक्ट मॅनेजमेन्ट कन्सलटन्सी (पीएमसी) नेमणे गरजेचे आहे. त्याच प्रमाणे महाराष्ट्र शासनाच्या ४ जुलै २०१९ च्या परीपत्रका नुसार महाराष्ट्र शासनाने पुनर्विकासासाठी आवश्यकते दिशानिर्देश दिलेले आहेत. परंतु सदर दिशानिर्देशा संदर्भात अलीकडच्या काळात मा. उच्च न्यायालयाने शासनाचे दिनांक ४ जुलै २०१९ परीपत्रक हे बंधनकारक नाही असे म्हटलेले आहे. मा. उच्च न्यायालयाचा निर्णय हा संस्थेने मान्य करावयाचा असतो. त्याच प्रमाणे संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करताना सभासदांचे हित लक्षात घेऊन सदरची प्रक्रिया पारदर्शकतेने पूर्ण करणे गरजेचे आहे. म्हणून पुनर्विकसनासाठी शासनाने दिलेले दिशानिर्देश व सभासदांचे हित संस्थेने लक्षात घेणे गरजेचे आहे. यासर्व बाबींचा विचार करता संस्थेच्या इमारतीचा पुनर्विकास करताना विकासक सभासदांकडून विकसन करारनामा (Development Agreement) करून घेत असतो सदर पुनर्विकसन कराराचा मसुदा, संस्थेने नियुक्त केलेल्या पीएमसी कडून किंवा त्या क्षेत्रातील विधीतज्ञा कडून तपासून घेणे आणि सभासदांच्या हितासाठी आवश्यकत्या दुरुस्त्या करून सदरचा करारनाम्याला सर्व साधारण सभेची मंजूरी घेऊन, संस्थेच्या सभासदांनी विकासकाला विकसन करारनामा करून देणे गरजेचे आहे त्या विकसन करारनाम्याच्या अटी शर्ती प्रत्यक्षपणे नमूद असाव्यात जेणे करून सभासदांचे हित साधणे शक्य होईल या प्राथमिक बाबींची पूर्तता पुनर्विकसनाला जाताना करणे गरजेचे आहे. जेणे करून पुनर्विकासनाची प्रक्रिया सुलभ व जलदगतीने होणे सोईचे होईल.

प्रकाश य. दरेकर

अध्यक्ष

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

गृहनिर्माण संस्थेमध्ये सदनिकांची अदला बदल करण्याची कार्यपद्धती

गृहनिर्माण संस्था मध्ये सदनिकांच्या अदलाबदलाची प्रकरणे फारच तुटपूंजी असल्याने त्याबाबत फारशी माहिती गृहनिर्माण संस्थांमध्ये सभासदांना किंवा समिती सदस्यांना नसते.

सदनिकांची अदलाबदल करणे म्हणजे एकाच संस्थेमधील दोन सभासदांना एकमेकांच्या सदनिका अधिक सोयीच्या वाटतात यास्तव ते आपापल्या सदनिकाचा आपसांत अदलाबदलीचा प्रस्ताव एकमेकांना देतात त्याचा मोठा फायदा म्हणजे त्या पोटी दोघांनाहि सदनिका खरेदी-विक्री पोटी स्टॅम्प ड्युटी भरण्याचा, त्याची नोंदणी करण्याचा उपदव्याप करावा लागत नाही. केवळ मोठ्या चटई क्षेत्राच्या सदनिकेपोटी स्टॅम्प ड्युटी व नोंदणी करावी लागते. सदनिका अदला बदलीची ही कार्यपद्धत पूर्वीपासून अस्तित्वात असून ती २०१३ च्या सुधारीत उपविधी मधील मसुदा उपविधी ४१ मध्ये दिली असून ती खालील प्रमाणे आहे.

उपविधी ४१ : सदनिका अदला बदलीसाठी इच्छुक असलेल्या दोन्ही सभासदांनी एकत्रित अर्जान्वये खालील प्रमाणेची माहिती संस्थेच्या सचिवांकडे द्यावी.

१. दोन्ही सभासदांनी नावे
२. त्यांच्या सदनिकांचे क्रमांक
३. त्यांच्या सदनिकांचे चटईक्षेत्र (चौ. मीटर मध्ये)
४. दोन्ही सदस्यांच्या राहत्या इमारतीचे क्रमांक किंवा नांवे असल्यास त्याचा तपशिल
५. सदनिका अदला बदल करण्याची कारणे

संस्थेच्या सचिवांनी त्यानुसार उपविधी ६५ मध्ये नमूद केलेनुसार प्रस्तावाची छाननी करून त्यामध्ये काही बाबींची पूर्तता करावयाची असल्यास ती करून घेउन प्रस्ताव मंजूरीसाठी व्यवस्थापन समिती / आमसभे पुढे ठेवून त्यांचा निर्णय संबंधितांना कळवावा या प्रमाणे सचिवांकडे आलेले सर्व प्रस्ताव त्यांनी जास्तीत जास्त ३ महिन्यांत निकाली काढण्याचे त्याचेवर बंधन आहे.

कोणतीही स्थावर मालमत्ता त्यावर उचित मुद्रांक शुल्क भरून त्याचे नोंदणी केल्याशिवाय कायदेशिररित्या हस्तांतरण होत नाही. यास्तव दोन्ही सभासदांनी सदनिका अदलाबदलीचा करारनामा करून त्यावर बॉम्बे स्टॅम्प ॲक्ट मधील परिशिष्ट १(३२) (शेड्युल) मध्ये नमूद केल्यानुसार ज्या सदनिकेचे आकारमान पर्यायाने जास्त असेल त्यावर बाजार भावाने होणाऱ्या किंमती नुसार स्टॅम्प ड्युटी भरून त्याची नोंदणी करावी व त्याची प्रत संस्थेकडे अदलाबदलीच्या रेकॉर्डसाठी द्यावी. त्यासाठी झालेला खर्च दोघांनी एकमेकांच्या समजूतीने वाटून घ्यावा. ही कार्यवाही झाली की या सदनिकांची अदलाबदलीची कार्यवाही पूर्ण होते.

विजय शेलार

संचालक

९९२०१२३९००

HOW TO MAKE A WILL ?

Continuation from May 2025 Issue

REGISTRATION OF A WILL

Registration of a Will, which is optional, is provided for in Section Act 40 and 41 of the Registration Act, 1908. A Will may be presented for registration (a) by the testator or (b) after his death by any person claiming as executor under the will. There is no time limit for presentation of the will for registration.

Mere registration of the will is no proof of the testamentary capacity of the testator. In several cases court have declined to uphold registered wills. The scope of enquiry before the Registrar who registers the will in the testator's life time does not always comprise all the ingredients which the court considers material when called upon to determine a question of testamentary capacity. When the testator himself appears before the Registrar, the requirements of the Registration Act are satisfied after inquiry by the Registrar under section 34 and 3 of the Registration Act as to the identity of the testator appearing before him and as to whether the document was executed by him. An enquiry as to the capacity of the testator becomes necessary only if the executant appears to the Registrar to be minor or an idiot or a lunatic.

Though not obligatory it will prudent to register a will. If the will is registered by the testator himself, it will be a strong circumstance to support the genuineness of the will, to establish the identity of the testator and the fact of execution of the will by him. Another advantage is that in case the original will is lost, a certified copy of the will can be had from the Registrar.

DEPOSIT OF THE WILL

There are special provisions in part IX of the Registration Act under which a testator may deposit his will in a sealed cover with the Registrar. On the death of the testator, any person can apply to have the will opened and copies in the Register. The court can also require the production of such a will from the Registrar and he will open it and send it to the court after copying it out in his Register No. 3.

JOINT WILL

A joint will is a will made by two or more testators contained in a single instrument executed by each testator disposing either of separate properties or their joint property. An obvious illustration of a joint will is that of a wife and husband who may dispose of their property by one joint will; Joint wills are revocable at any time by either of them or by the survivor. A joint will may be made to take effect after the death of both testators. Such a will remain revocable during their lifetime by either of them with notice to the other but remains irrevocable after the death of one of them if the survivor takes advantage of the provisions made by the other.

MUTUAL WILL

A mutual will is the one where the two persons by their respective wills confer upon each other reciprocal benefits i.e. where the executants assume the role of both testator and legatee in respect of each other. In other words, a mutual will contemplates two separate will executed on the same day containing similar by two testators conferring reciprocal benefits. Such wills are revocable during the lifetime of the testator, though notice of such revocation should be given to the other testator. But such a will becomes irrevocable on the death of one of them, if the surviving testator takes benefit under the will of the deceased.

ONEROUS WILLS

If a will imposes an obligation on the legatee, he can take the will only if he accepts it in full. The legatee has no claim of election; he must accept or disclaim the whole. If he accepts it he takes it with all the benefits and burden (Sec. 122). If the legatee unequivocally disclaims it, he cannot afterwards claim it nor can he having once accepted the gift afterwards repudiate it.

A person may bequeath his estate to his son with an obligation attached to it, viz that he would make a monthly or annual payment of certain sum specified by him to his widow, daughter, son or any other person. In such a case if the legatee accepts the bequest he will take it subject to the obligation.

LEGACY TO A CREDITOR

When a debtor bequeaths a legacy to a creditor and there is nothing on the face of the will to show that the legacy is meant as a satisfaction of the debt, the creditor is entitled to the legacy as well as the debt. "Satisfaction" is the making of a donation with the express or implied intention that it shall be taken as an extinguishment of some existing claim which the donee has upon the donor. According to Section 177 whether the legacy is greater than, equal to or smaller than the amount of debt, it will not be a satisfaction, unless the will clearly expresses on the face of it that the legacy is given in satisfaction of the debt.

VESTING OF LEGACY

A bequest is said to be vested (Section 139) in interest but not in possession when there is a present indefeasible right to future possession or enjoyment e.g. testator named. A bequeaths his house to his wife for life and after his death to son B. On the date of A's death, his wife gets the life interest in the property but simultaneously his son B acquired a proprietary or "vested" interest in the property though the right of enjoyment remains deferred for so long as the life interest of his mother remains operative. The intervention of the life interest does not prevent the vesting of the legacy in B who, in legal parlance, is called the "remainderman". If B subsequently dies before his mother, B's vested interest in the property does not get extinguished but it is transmissible to B's heirs. Taking another set of circumstances, if testator A bequeathes his house to his wife for life and after her death to his two sons B & C, the date of death of testator A his wife will get life interest in the house and simultaneously his two sons B & C will get vested interest in the property as remainderman. If after sometime, one of two remainderman say, B, dies before his mother, while she was still enjoying life interest in the property, the vested interest which B had already acquired in the property on the date of death of A, will not go to C, but to the heirs of B, though the right enjoyment of property will come to the heirs of B only after death of the holder of the life interest in the property i.e. B's mother.

LAPSING OF LEGACIES

A legacy will lapse if the legatee does not survive the testator for no one can claim anything under a will till the testator dies. If the legatee does not survive the testator, the legacy lapses.

JOINT LEGACIES

If a legacy is given to two persons jointly without any indication of giving them any distinct share in it, and if any one of them dies before the testator, the other takes the whole of legacy. If however a legacy is given to two persons in words which show that the testator intended to give to each a distinct share in it, then if one of the legatee dies before the testator, the share of legacy intended for the legatee who has died will go to residuary legatee, if any has been so named in the will. But if no residuary legatee has been named in the will, or where even the residue legacy lapses on account of the death of the testator, such residue will go as on intestacy and will divided among all the heirs of the deceased and the exclusion of some under the WILL will be discharged (Section 107 & 108).

STAMP DUTY

A Will or a codicil is exempt from stamp duty.

VOID, WILLS

A will or any part of it, the making of which has been caused by fraud, correction or any such importunity or undue influence as takes away the free agency of the testator is void (Sec.61). A bequest with conditions which are impossible of performance, or are unlawful or are contrary to public policy or morality is also void (Sections 127 and 126).

CODICIL

A codicil is a supplement to a will. When a testator wishes to make some slight alterations in his will, he should do so by executing a codicil to his will, making the additions or alteration and expressly confirming the original will. A codicil is treated as forming a part of the will. When the alterations and additions are considerable, it will be advisable to write a fresh will revoking the former will. Codicil requires the same formalities as a will.

FORM OF WILL

A will is written as a deed poll in the first person. The format of a will can be divided into the following parts in the sequence shown below:

1. Commencement (essential)
2. Revocation of former wills and codicils, whether existing or not; (essential)
3. Preliminary
4. Statement of properties which are being bequeathed
5. Bequest proper
6. Bequest of residue; (essential)
7. Appointment of executor (where desirable or necessary)
8. Testimonium or closing part of the will and signature of the testator; (essential)
9. Attestation and signatures of attesting witnesses (essential)

While the words used in parts (1),(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8), & (9) are more or less set requiring little variation, the parts (4) & (5) which will contain details of property and its disposition by the testator will necessarily vary widely with each testator with reference to his circumstances, his relations (e.g. wife, sons, daughters & others) to whom he would like to pass on the ownership or interest in the property he will be leaving behind and his wishes about the disposal of his property or any part of it in any other way. There is no limit to such variation. Besides passing the property to one's kith and kin, one can, for example, bequest it to a trust, a charitable or religious institution or give recurring bounties from income property or invested funds or parcel it out in any manner desired. It is important that whatever be the intentions of the testator, these should be expressed in clear and unmistakable terms and the interest conveyed should be clearly defined. This is particularly necessary in the case of wills in favour of Hindu wives. If the intention is that the wife should take an absolute interest, it should be stated clearly in the will by saying that she will be "full and absolute owner" of the interest bequeathed to her.

In the specimens of the will only three simple forms of bequest have been given, viz., (1) giving all property to wife or any other person fully and

absolutely; (2) giving immovable property to wife for life and after her, to sons and movable property (moneys and deposits) to wife and sons/daughters or to other in equal or specified proportions; and (3) in case of a person having more than one divisible immovable property, giving the principal property to his son or to one of his sons and other immovable properties and financial interest/income to others.

Executors or Administrator: The executor or administrator of a deceased Hindu is his legal representative for all the property of the deceased vests in him as such. The estate of the deceased vests in the executor whether he has obtained probate or not. A Hindu executor has power to dispose of the property of the deceased vested in him. In the case of the immovable property, however, that power of a Hindu executor will be subject to any restriction contained in the WILL, unless he has obtained probate to dispose of the WILL and also leave of the court which granted the probate to dispose of such property. So also is the case of a Hindu administrator.

CONDITIONAL BEQUESTS

Bequests can be made contingent on certain conditions being fulfilled.

An instance:

I have an unmarried/widowed/divorced daughter D. I bequeath all my property to A, unless on my death D is still unmarried. If D is not married by the time of my death then (the portion of the property to be defined) of my estate will vest in her.

My daughter has no property at the time I make this WILL. If at the time of my death she and her husband don't own any other immovable property then (the portion to be defined) of my estate will rest in her.

LAW AGAINST PERPETUAL SUCCESSION

WILL cannot be perpetuity, i.e., it cannot bequeath like:

“I bequeath to A on my death,” on A's death it will go to B, on B's death it will go to C etc.”

Adv. D. S. Vader.

Hon. Secretary

The Mumbai District Co-Op Hsg. Federation Ltd.
(9821336411)

Bombay High Court orders inquiry against Deputy Registrar for ignoring precedents under section 79A, disqualifying managing committee over a non-mandatory GR dated 04th July 2019 in the WP 3433 of 2025, order dated 9th June 2025.

The Bombay High Court ruled that the Deputy Registrar has no power to disqualify the entire managing committee based on alleged procedural lapses by the committee of a Govt. resolution of 4th July 2019, which was not mandatory in nature. The GR prescribed procedural safeguards to be observed by cooperative housing societies while undertaking redevelopment projects of the society.

Justice also directed to the State Principal Secretary (Co-operation), to appoint an officer “of appropriate rank and integrity to conduct a comprehensive and impartial inquiry into the role and conduct” of the Deputy Registrar, within eight weeks and to submit a compliance report before it.

The HC set aside the disqualification of the managing committee members and the appointment of an administrator for a Bandra society. The HC held that the Registrar, despite definitive binding rulings of the court in the past which held the GR to be recommendatory, not mandatory in nature, attempted to justify the disqualification by terming the facts distinguishable.“

“Such actions, if permitted to continue without proper judicial scrutiny, may cause serious harm to the purposes of the cooperative movement,” the HC held, adding, “When statutory authorities interfere with the functioning of duly elected managing committees without following due process or without sufficient legal basis, it not only weakens the democratic foundation of cooperative societies but also creates an atmosphere of fear and uncertainty among office bearers and members.”

The very object and scheme of the MCS Act, which is to promote transparency, accountability, and self-governance among cooperative societies, stands defeated if statutory powers are exercised to undermine duly elected bodies rather than to support and guide them.

The HC underscored how the “very spirit of cooperative governance lies in the principle of democratic decision-making and collective management by members. If elected committees can be removed or destabilised on vague or insubstantial grounds, it would amount to indirect interference in the choice of the members who have exercised their statutory right to elect their representatives. Such interference cannot be allowed unless it is clearly supported by law and necessary to prevent actual and proven mismanagement or misconduct.”

On the basis of the two complaints, The Deputy Registrar passed order dated 11th February 2025 under section (3) of section 79A of the MCS Act, 1960, disqualifying them for six years. Demonstrated bias in favour of the complainants by invoking Section 73H(3) of the MCS Act, which stood repealed and had no applicability. The said order challenged before Divisional Joint Registrar in which status quo granted meanwhile

administrator has been appointed under section 77A which was challenged before the Hon'ble High Court, such order is without issuing any show cause notice or giving any personal hearing to the petitioners, also it is observed that the order dated 11th February, 2025 has been passed without prior consultation with the Federal Society as mandated, thereby rendering unsustainable.

In the present case the Registrar has not proceeded under section 78A Instead of he has chosen to exercise power under section 79A(3) to disqualify the petitioners for a six years non-compliance of Government Circular of 4th July 2019, such direction are recommendatory in nature and do not attract penal consequences in the absence of statutory violation or deliberate defiance of biding obligations. No finding has been recorded by the registrar in spite of that disqualification imposed, therefore, is not only disproportionate to the nature of the alleged breach, but also procedurally and jurisdictionally unsustainable. Once it is accepted and developers is selected in the General Body resolution and in absence of any concrete findings of fraud, collusion, or mala fides on the part of individual committee members, the invocation of section 79A(3) for disqualifying them for six years clearly misconceived and legally impermissible.

It is further observed that it is additional and equally significant infirmity in the impugned order lies in the failure of registrar to adhere to the statutory requirement of consultation with the federal society as expressly contemplated under 79A(3) of the MCS Act, 1960. The Provision is mandatory that before passing an order disqualifying a members of the committee, the registrar shall concern the federal society. It is integral safeguard built into the statute. No such consultation was undertaken before passing the disqualification order dated 11th February 2025 the failure to consult strikes at the lawfulness of the order.

The rule of law requires that penal consequences, especially those affecting elected representatives, must be preceded by fair procedure, objective satisfaction and strict adherence to statutory safeguard. In the absence of these, the order cannot be allowed to stand.

In regards to Supersession via 77A the Hon'ble considered that order dated 20th February, 2025 passed under section 77A is procedurally flawed, it is passed without affording an opportunity to the members of the society, failure to publish notice, as per law and in absence of any special circumstances justifying such departure, renders the order contrary to principal natural justice and legally unsustainable the process leading to the appointment of an administrator stands vitiated on this ground alone.

In of the above, the court holds that the impugned orders suffer from legal mala fides, are vitiated by non-compliance with principal of natural justice, and amount to colourable and excessive exercise of statutory powers. Whereby the registrar chose to ignore multiple binding precedents of this court, failed to disclose the basis of adverse factual conclusions, and proceeded to pass orders with serious civil consequences, disqualifying elected office bearers for six years, without adhering to minimum procedural fairness.

Such actions, if permitted to continue without proper judicial scrutiny, may cause serious harm to the purpose of the cooperative movement. When statutory authorities interfere with the functioning of duly elected Managing Committees without following due process of law or without sufficient legal basis, it not only weakens the democratic foundation of cooperative societies but also created an atmosphere of fear and uncertainty among office bearers and members.

Further it is grave risk that arbitrary actions of this nature may encourage undesirable practise, including possible nexus between vested private interests and certain regulatory officers. This may result in manipulation of redevelopment projects of society affairs for personal or commercial gain, in disregard of the welfare of the society members. The very object and scheme of the MCS Act which is to promote transparency, accountability, and self-governance among cooperative societies, stands defeated if statutory powers are exercised to undermine duly elected bodies rather than to support and guide them.

In view of the above Hon'ble High Court have recorded its observation and court is satisfied that the impugned actions taken by Registrar suffers from serious legal and procedural infirmities, and hence, interference in writ jurisdiction is warranted. To ensure fairness, transparency, and accountability in the functioning of statutory authorities.

Subtracted by
Adv. D. S. Vader, (Secretary)
Mob No.9821336411

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 प्रशिक्षणासाठी 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, 12 जुलै 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

Question & Answer

Q.No.1 :- एखाद्या संस्थेत एका कुटुंबातील पती व पत्नीच्या नावाने सभासदाच्या दोन सदनिका वेगळ्या असतील तर अशा सभासदास सामाहिक क्लब हाऊस देखभाल खर्च अशा सभासदाच्या दोन्ही सदनिकांना आकारणे योग्य होईल का अथवा कशाप्रकारे आकारण्यात यावा ?

उत्तर - उपविधीतील तरतूद ६७(अ)(६) नुसार सेवा आकार हा सर्व सदनिकामध्ये समान आकारण्यात यावा अशी तरतूद आहे.त्यानुसार बिलाची आकारणी करण्यात येते म्हणून “सामाईक क्लब देखभाल खर्चाची आकारणी” दोन्ही सदनिकांना करणे योग्य होईल. त्यानुसार बिलामध्ये “सामाईक क्लब देखभाल खर्च” दोन्ही बिलामध्ये आकारण्यात यावा.याबाबत अधिक खुलासा पाहिजे असल्यास नोंदणी अधिकाऱ्याकडून घेण्यात यावा.

Q.No.2 :- संस्थेच्या पुनर्विकास प्रक्रियेत जर एखाद्या खरेदीदाराने व सहखरेदीदाराने संयुक्त पणे विकासकाकडून सदनिका खरेदी केली असल्यास त्याचे कोणतेही कागदपत्र संस्थेकडे सादर केले नाहीत त्यापैकी एखादा खरेदीदार मृत झाला असेल तर सदर खरेदीदारांना संस्थेमध्ये कशा प्रकारे सभासद करून घेण्यात यावे ?

उत्तर- सदनिका धारकांनी विकासकाकडून संयुक्त पणे सदनिका खरेदी केलेली आहे.त्या संयुक्त खरेदीदारा पैकी ज्या एका संयुक्त खरेदीदाराचा मृत्यू झाला आहे. अश्यावेळी मृत खरेदीदाराचे कायदेशीर वारस यांना रीतसर खरेदी होणाऱ्या खतामध्ये त्यांची नावे दुसऱ्या संयुक्त खरेदी दाराबरोबर सामाविष्ट करून त्यानुसार रीतसर नोंदणी करारपत्र करून अगोदर चे करारपत्र व वारसा बरोबर संयुक्त खरेदीदाराने नोंदणी केलेल्या करार पत्राची प्रत व त्याबाबतीत विकासकाकडून पत्र घेऊन सभासदत्वा बाबतचे विकास करारातील अटी व शर्ती आणि उपविधीतील अटी व शर्तीची पूर्तता करून सभासद करून घेण्यात यावे.

Q.No.3:- Are members who have not paid their dues are eligible to attend the AGM/ SGM ? If so, can they vote on the issues raised at the meeting? What are the acceptable means by which defaulting members can be made to pay the dues?

Ans.No.3:- If the member is defaulter, such defaulter member can attend the AGM / SGBM and can vote on any agenda in such meeting if arrived. The Society cannot restrict a defaulter member from attending any such meeting or from voting rights which please note. The society can take action under section 154B-29 of the MCS Act-1960, against defaulter member for the defaulted amount, it is summery proceedings under which the defaulted amount can be recovered by following due process of law, the recovery procedure booklet is available at our sale counters of the Federation.

Q.No.4:- Are such defaulting members is eligible to vote in the Society's elections?

Ans.No.4:- Yes, such defaulter member can vote in the society's election but such member can not contest the election as per provision made under section 154B-23(1)(i) of the MCS Act 1960, which please note.

The acceptable provision is made under the Model New Byelaws No.70 along with the provision made under section 154B-23(1)(i) of the MCS Act 1960, the defaulter members can be made to pay their dues.

Q.No.5:- If some occupants have occupied their flats without OC, whether the society can raise maintenance Bills or not ? as the society having 17 Floors and OC received upto 15th Floors , whether the society can make them as a member of the society?

Ans.No.5:- The construction of the building and issuing the OC is as per the IOD of the approved building plans as per the DC rules 2034, if the purchaser has purchased the flat by entering into registered Agreement, so that the purchaser has acquired right titled interest as owner and if the Developer has given the possession, then in such case if there is no OC, even though the purchaser are enjoying all the Benefits and facilities provided by the society then the society can raise the bill against them and the society can collect the Maintenance. Also the purchasers are the owners having right titled interest in their flats, if the purchasers are compiled the term and conditions of the membership as per the provisions with letter of the developer ,then in such case the society can admit them as a member of the society. Whereas the building activities are concern with BMC authority (building proposal and membership to the purchasers owner is concern for the management of the society under MCS Act 1960, Rule 1961 and Byelaws. Therefore the society can raise the billing and admit them as member , as a safer side to the society, the society can take the

Indemnity bond from the purchasers, indemnifying the society and its office Bearers for any loss, litigations, cost expenses, etc. to the society.

Q.No.6:- In the building of the society, if enclosed garages and servants rooms are to be considered as independent “Units” for the purpose of maintenance charges ? Whether such spaces / premises can qualify as independent units? and in absence of that what is a status of such premises for issue of share certificate?

Ans.No.6:- As per the provisions of Byelaws no.3(vi) the definition of flat is mentioned therein, those who have purchased the units by paying stamp duty and if it is registered as per the registration Act , hence they are the owner of such unit. If the garage is owned by the person then the maintenance charges can be raised and share certificate can be issued. subject to such units are approved as per the building plans and such structures are authorised as per the planning Authority. If the servant room is a structure of the society erected for the safety of the servant and if it is not shown in the approved plan then in such case maintenance charges cannot be raised and also share certificate cannot be issued.

Adv. D. S. Vader.

Hon. Secretary

The Mumbai District Co-Op Hsg. Federation Ltd.

(9821336411)



महाराष्ट्र स्टेट को. ऑप. हौसिंग फायनान्स कॉर्पोरेशनचे ज्येष्ठ संचालक (माजी मंत्री) सतिश (अण्णा) पाटील यांचे स्वागत करताना मुंबई हौ. फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर सोबत महाराष्ट्र स्टेट हौसिंग फायनान्सचे अध्यक्ष वसंतराव घुईखेडकर व विनोद ढोणे, संचालक हौसिंग फायनान्स मुंबई .



फेडरेशनच्या कार्यालयाला नितिन काळे मा. जिल्हा उपनिबंधक सहकारी संस्था, मुंबई विभाग - १ यांनी सदिच्छा भेट दिली. याप्रसंगी त्यांचा पुष्पगुच्छ देऊन सत्कार करताना देविदास गोस्वामी, सीईओ यांच्यासमवेत कर्मचारी वृंद.