R.N.I. No. 39837/1982
PUBLISHED ON 25th October 2025

THE HOUSING TIMES

Vol. No. 64 | Issue No. 07 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | October - 2025 | Pages 32 | ₹ 40/- For Individual

SECURE YOUR LOVED ONES BY CREATING A WILL

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशनच्या सन २०२४-२५ च्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत महाराष्ट्र गृहनिर्माण स्वयं-समूह पुर्नविकास प्रधिकरणाच्या अध्यक्षपदी (कॅबिनेट दर्जा) विधानपरिषद गटनेते आमदार, मुंबै बँक अध्यक्ष प्रविण दरेकर, यांची नियुक्ती झाल्याबद्दल मुंबई हौसिंग फेडरेशनचे संचालक व संपादक वसंतराव शिंदे यांच्या शुभहस्ते सत्कार करण्यात आला. याप्रसंगी मुंबई हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर, मा. सचिव ॲड. डी.एस.वडेर समवेत फेडरेशनचे सर्व संचालक मंडळ उपस्थित होते.

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशनच्या सन २०२४-२५ च्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत महाराष्ट्र गृहनिर्माण स्वयं-समूह पुर्नविकास प्रधिकरण अध्यक्ष (कॅबिनेट दर्जा) विधानपरिषद गटनेते आमदार, मुंबै बँक अध्यक्ष प्रविण दरेकर, यांनी मोठ्या संख्येने उपस्थित असलेल्या गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या सभासदांना मार्गदर्शन केले.

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशनच्या सन २०२४-२५ च्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत मुंबई हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर यांनी उपस्थित गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या सभासदांशी संवाद साधला.

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशनच्या सन २०२४-२५ च्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेची सांगता राष्ट्रगीताने करण्यात आली. त्यावेळी महाराष्ट्र गृहनिर्माण स्वयं-समूह पुर्नविकास प्रधिकरण अध्यक्ष (कॅबिनेट दर्जा) विधानपरिषद गटनेते आमदार, मुंबै बँक अध्यक्ष प्रविण दरेकर, मुंबै बँकेचे जेष्ठ संचालक शिवाजीराव नलावडे, संचालक जिजाबा पवार, नंदकुमार काटकर, नितिन बनकर व संचालिका जयश्री पांचाळ, मुंबई हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष प्रकाश दरेकर, मा. सचिव ॲड. डी. एस.वडेर, डॉ. डी.एन. महाजन, वसंतराव शिंदे यांच्या समवेत फेडरेशनचे सर्व संचालक मंडळ उपस्थित होते.

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

THE HOUSING TIMES

Vol. 64 | Issue No. 7 | October - 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

❖	भोगवटा प्रमाणपत्र नसलेल्या इमारतींना अभय, मुंबईतील रहिवाशांना अभय योजना - संपादकीय	पान -०६-०९
❖	संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी नोंदणी अधिकाऱ्याचे (रजिस्ट्रार) यांचे “ना हरकत प्रमाणपत्र” घेण्याचे आवश्यक नाही. परंतू महाराष्ट्र शासनाने दिनांक ०४ जुलै २०१९ रोजीच्या परीपत्रकातील मार्गदर्शक सुचनांचे काटेकोर पालन करणे गरजेचे. - अध्यक्षांचे मनोगत	पान -११-१२
❖	शासनाचे परिपत्रक	पान -१३-१५
❖	Registaration Of Will & Stamp Duty	पान -१७-२५
❖	Question & Answer	पान -२६-२८

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठी:

दूरध्वनी क्रमांक:
८४१९९८८२७९ / ०२२-३५१०५२११ / ०२२-२२६६००६८ / ०२२-२२६६१०४३

ईमेल:
housingfederation@gmail.com

भोगवटा प्रमाणपत्र नसलेल्या इमारतींना अभय, मुंबईतील रहिवाशांना अभय योजना

संपादक
वसंतराव एन शिंदे

भोगवटा प्रमाणपत्र मिळण्याबद्दल गृहनिर्माण संस्थांना मोठा दिलासा मिळणार याबद्दल फेडरेशनच्या हौसिंग टाईम्स च्या मासिकाच्या माहे सप्टेंबर २०२५ च्या मुख पत्रामध्ये संपादकांनी इमारतींना मिळणारे भोगवाटा प्रमाणपत्र न मिळाल्याने त्यामुळे सदरचे इमारतीमध्ये राहणाऱ्या रहिवाशांना कोणत्या प्रकारचा त्रास सहन करावा लागतो याबद्दल माहिती दिलेली आहे. सदरच्या शासन धोरणानुसार भोगवटा प्रमाणपत्र नसलेल्या इमारतींना सवलत व दंड माफ करुन सदरच्या इमारतींना नियमित करण्याचे धोरण शासनाने अवलंबलेले आहे याबद्दल फेडरेशनच्या वतीने शासनाचे अभिनंदन.

इमारतीचे संपुर्ण बांधकाम सर्व अटीची पुर्तता करुन इमारतीला भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविणेची संपूर्ण सर्वस्वी जबाबदारी ही विकासकाची असते. विकासक इमारतीचे बांधकाम करत असताना जमीनीची व बांधकामाची संपुर्ण किंमत खरेदीदाराकडून घेतलेली असते इमारतबांधून अनेक वर्षे भोगवटा प्रमाणपत्र न मिळाल्याने रहिवाशांना त्याचा मोठा त्रास होत असतो अशा वेळी ज्याइमारतींना भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाले नाही या मध्ये विकासक कंत्राटदार यांचीही जबाबदारी कायद्यानुसार आहे किंवा नाही याचाही विचार होणे आवश्यक आहे. अशा प्रकारे न मिळालेल्या भोगवटा प्रमाणपत्रासाठी गृहनिर्माण संस्थेने अधीमुल्य सवलत किंवा दंडामध्ये माफ करणे की यामध्ये खरेदीदार संपुर्ण रक्कम भरुन देखील पुन्हा दंड भरणे हे रहिवाशाच्या दृष्टीने भुर्दंड होणार आहे याचाही विचार होणे आवश्यक आहे. ज्या विकासक कंत्राट दाराकडून काम पुर्ण केले गेले नाही किंवा अर्धवट कामकाज सोडलेले आहे किंवा ज्यामुळे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळत नाही अशा विकासक कंत्राटदारांना त्यांच्यावरती कार्यवाही होणे बद्दल विचार होणे ही संयुक्तीक बाब आहे अशा विकासक किंवा कंत्राटदारांना ब्लॅक लिस्ट मध्ये टाकुन जबर दंड वसूल करुन भोगवटा प्रमाणपत्र त्यांच्या मार्फत कायदेशीरपणे होणेबाबत देखील विचार व्हावा व गृहनिर्माण संस्थेच्या रहिवाशांनकडून पुन्हा दंड किंवा भूर्दंड भरण्याची वेळ येउ नये त्याचाही सहानुभुती पुर्वक विचार होणे गरजेचे आहे.

मुंबई या आर्थिक राजधानी च्या शहरामध्ये सुमारे ४६,००० गृहनिर्माण संस्था आहेत. या गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीचे बांधकाम प्रामुख्याने खाजगी विकासक, म्हाडा व इतर प्राधिकरणाच्या वतीने केले जातात. सदर इमारतीचे बांधकाम हे प्रामुख्याने विकास नियंत्रण नियमावली (DC Rule १९९१) व आत्ता (DC Rule २०३४) नुसार इमारती बांधले जातात यावरती संपुर्ण नियंत्रण हे मुंबई महानगरपालिकेच्या बिल्डिंग प्रस्ताव या विभागाचे त्यावरती नियंत्रण असते. यामध्ये प्रामुख्याने महापालिकेच्या कायद्याच्या कलम ३४६ नुसार बांधण्यात येणाऱ्या इमारतीची मंजूरी कोणत्या कारणासाठी नामंजूर केलेली आहे याबद्दलच्या शर्ती अटींच्या पुर्ततेनूसार इमारतीचे बांधकाम करण्याची मंजूरी दिलेली असते म्हणजेच त्याला "IOD Conditions" म्हणतात. सदरची बांधकाम मंजूरी ही बांधकाम विकासक, मालकाच्या वतीने खाजगी विकासकाच्या नावाने किंवा आर्किटेक्ट

यांच्या नावे दिली जाते. सदरच्या मंजूरीच्या शर्ती अटीची पुर्तता करण्याची जबाबदारी ही टप्याटप्यानुसार विकासकांची असते यामध्ये प्रामुख्याने इमारत प्लीन्थ लेवल पर्यंत पुर्ण करण्यासाठी प्राथमिक शर्ती अटी असतात त्याची पुर्तता झाल्यानंतर त्याला महापालिकेकडून इमारतीच्या पुढील मजल्याच्या बांधकामाची मंजूरी दिली जाते. ज्यामध्ये इमारतीचे तांत्रिक नोंदणीकृत पर्यवेक्षक, अभियंता ची नियुक्ती करणे, स्ट्रक्चरल, सॅनिटरी, ड्रेनेज प्लानिंग करणे, जागेवरती जूनी इमारत असेल तर ती पाडणे, वृक्ष प्राधिकरणाकडून ना हरकत प्रमाणपत्र मिळविणे, इमारतीसाठी पाण्याची जोडणी, काम करणाऱ्या कामगारांचे जनता इन्शूरन्स काढणे, इलेक्ट्रिक कनेक्शन घेणे, इमारतीच्या प्लिन्थचे स्ट्रक्चरल अभियंताकडून स्टॅबिलिटी सर्टिफिकेट घेणे - ड्रेनेज सिस्टिम, अंतर्गत रस्ते, इमारतीच्या प्रवेशद्वारापर्यंत पायवाट, इमारतीच्या आजुबाजूची मोकळी जागा, वाहन पार्किंग ची जागा, टेरेस संबंधीची पुर्तता, इमारतीमधील लिफ्ट बाबत पी.डब्लू.डी कडील सर्टिफिकेट, भुमिगत पाणी साठी टाकी व इमारती वरील पाण्याची टाकी व टाकीवरती जाण्यासाठी योग्य असे सुरक्षित सिडी, बेसमेन्ट बाबतच्या सर्व अटी व पूर्तता, स्टेरकेसची पूर्तता, वादळी पाण्याचा निचऱ्याची योग्य सोय जागेभोवती कपांउड भिंत, गेट, पावसाच्या पाण्याचे साठवणीचे नियोजन, इमारतीचे प्लंबीगचे कामकाज, मनोरंजन मैदान, बागेची जागा अशाप्रकारे सुमारे १०० ते ११० शर्ती अटींची पुर्ण करण्याच्या अटीवरती इमारतीच्या वेगवेगळ्या टप्यावरती वेळोवेळी मंजूरी महापालिकेकडून घेणे बंधन कारक आहे त्यासाठी नोंदणीकृत बंध पत्र व नुकसान भरपाई बॉन्ड विकासकाला महापालिकेकडे देणे बंधनकारक आहे. व त्यानुसार इमारतीच्या मंजूरीची सर्व अटीची पुर्तता करण्याची सर्वस्वी जबाबदारी ही विकासक व कंत्राटदार यांची राहते व त्यानुसारंच इमारतीचे बांधकाम पुर्ण केले जाते. त्यामधील टप्पे खालीलप्रमाणे.

अ. प्लिन्थ लेवल पर्यंत काम पुर्ण करण्याच्या शर्ती अटी पुर्ण केल्याशिवाय इमारतीचे पुढचे बांधकाम पुर्ण करता येत नाही.

ब. ज्या जागेवरती इमारतीचे बांधकाम करण्यात येणार आहे त्या मालकाकडील नोंदणीकृत विकास करार किंवा मालकाचे मुखत्यार पत्र ज्यानुसार विकासक इमारतीचे बांधकाम करत आहेत त्याचे कागदपत्र.

क. महापालिकेकडील अनेक विध संबंधीत विभागाकडून अनेक बाबतीत नाहरकत प्रमाणपत्र घेणे आवश्यक आहे.

ड. इमारत मंजूर आराखड्यानुसार व आवश्यक त्या सोयी सुविधेनुसार तसेच इमारतीच्या आजूबाजूचे मोकळी जागा, बाग, मनोरंजनाचे मैदान, अंतर्गत रस्ते, प्रत्येक सदनिका करीता बेस्ट चे मेन कनेक्शन आवश्यकता असल्यास ट्रान्सफार्मर ज्या जागेवरती इमारत बांधणार आहे त्याचे सीमांकन सर्व सोयीयुक्त या सर्व बाबी बाबत मंजूर शर्ती अटीची पुर्तता झाल्यानंतर अंतीम प्लान तयार करुन महापालिकेला सादर करावा लागतो, त्याला भोगवटा प्रमाणपत्र मिळणेसाठी आवश्यक असलेले आराखडा याची पुर्तता आर्किटेक्ट यांच्या मार्फत केली जाते.

इ. विकासकाला बांधण्यात आलेले इमारत व आजुबाजूची मोकळी जागा म्हणजेच ड्रेनेज, सिवरेज इत्यादी विभागाकडून सर्व अटीची पुर्तता केलेल्याचे नाहरकत प्रमाणपत्र मिळविणे अत्यंत आवश्यक आहे.

फ. इमारत बांधकाम करीत असताना लॅन्ड अंडर कन्स्ट्रक्शन LUC नुसार इमारतीचे बांधकाम चालु केल्या पासुन पुर्ण करेपर्यंतचे महापालिकेचे मालमत्ता कर कॉर्पोरेशनला पुर्णपणे भरणे आवश्यक आहे.

ग. विकासक इमारतीच्या बांधकामाच्या वेळी अनेक प्रकारच्या उप करारानुसार वेगवेगळी कामे करुन घेत असतात त्यांच्यामधील त्यांचे देणे घेणेचा आर्थिक व्यवहार व त्यांचा ठरलेला करारानुसार त्याची पुर्तता करणे आवश्यक आहे.

घ. विकासक इमारत बांधकाम करीत असताना अनेक प्रकारची साहित्य खरेदी करत असतात त्यांचे आर्थिक व्यवहार पुर्ण करणे बंधन कारक आहे.

य. विकासक इमारतीचे बांधकाम पुर्ण करेपर्यंत सुरक्षारक्षक ठेवत असतात त्यांच्यामधील झालेला करार व आर्थिक बाबी पुर्ण करणे बंधनकारक आहे.

र. इमारतीच्या मंजूर आराखड्यानुसार ज्या शर्ती अटी वरती इमारतच्या बांधकामाची मंजुरी मिळाली आहे त्याची संपुर्ण पुर्तता करणे व त्यामध्ये कोणत्याही प्रकारच्या नियमाचे उल्लंघन झालेले नाही याबद्दल विकासकाने त्याची पुर्तता करणे आवश्यक आहे. संपुर्ण इमारत राहण्यायोग्य पुर्ण झाल्याशिवाय खरेदीदारांना ताबा देता येत नाही म्हणजेच बांधलेली इमारत ही सर्व सोयी नुसार राहण्यायोग्य आहे अशा प्रकारचे भोगवटा प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर रहाण्यासाठी जाउ शकतात.

जर इमारतीचे कामकाज नेमून दिलेल्या अटी शर्तीनुसार झाले नसेल किंवा काही अर्धवट कामकाज बाकी असेल तर इमारतीच्या रहिवाश्यासाठी पाण्याचे कनेक्शन कॉर्पोरेशन देत नाही. असे असले तरी विकासक सदनिका खरेदीदाराला तात्पुरत्या शर्ती अटी वरती किंवा फर्निचर करण्याच्या अटी वरती खरेदीदारांना सदनिकेचा ताबा दिला जातो व सदनिकेचा ताबा एकदा मिळाल्यानंतर सदनिका खरेदीदार अंतर्गत बदल करुन मंजूर झालेल्या आराखड्यामध्ये अनेक प्रकारचे स्ट्रक्चरल बदल केले जातात जोपर्यंत सदरचे बदल नियमित केले जात नाहीत परंतु गरजवंत खरीददार राहण्यासाठी सदनिका वापरत असतात. त्यामुळे सदरचे इमारतीला महापालिकेकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळणे मुश्किल होते आणि त्यामुळे सदरच्या इमारतीमध्ये राहणाऱ्या रहिवाशांना अनेक प्रकारचे त्रास सहन करावे लागतात.

शासनाची ओसीविरहित इमारतींना अभय देणे ही योजना अत्यंत आनंददायी असून त्याबद्दल शासनाचे अभिनंदन व स्वागत.

ॲड. डी.एस.वडेर, सचिव

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशन.

संपादकांच्या वतीने

संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी नोंदणी अधिकाऱ्याचे (रजिस्ट्रार) यांचे "ना हरकत प्रमाणपत्र" घेण्याचे आवश्यक नाही. परंतू महाराष्ट्र शासनाने दिनांक ०४ जुलै २०१९ रोजीच्या परीपत्रकातील मार्गदर्शक सुचनांचे काटेकोर पालन करणे गरजेचे.

महाराष्ट्रात आजमितीस जवळपास १ लाख २५ हजार नोंदणीकृत गृहनिर्माण सहकारी संस्था आहेत. गृहनिर्माण संस्था प्रामुख्याने मुंबई, ठाणे, पुणे, नागपुर, छ. संभाजीनगर नाशिक अशा शहरी भागात नोंदवीलेल्या आहेत. बृहन्मुंबईचा विचार करता बृहन्मुंबईमध्ये साधारणपणे ३५ हजार गृहनिर्माण सहकारी संस्था आहेत. सदर संस्थांच्या इमारतींचा विचार केला असता साधारणपणे १५ ते २० हजार संस्थांच्या हमारतींचे बांधकाम ३० वर्षा पुर्वीचे आहे. त्यापैकी बऱ्याचशा इमारती धोकादायक स्थितीत आहेत व अशा इमारतींचा पुनर्विकास त्वरीत होणे आवश्यक आहे. त्याच प्रमाणे ३० वर्षा वरील बांधकाम झालेल्या इमारतींचे स्ट्रक्चरल ऑडीटरच्या रीपोर्ट नुसार त्या इमारतींचे पुनर्विकसन करणे गरजेचे आहे. अशा संस्थेच्या सभासदांनी सदर इमारतीच्या पुनर्विकसनाचा विचार करून प्रत्यक्षात त्या इमारतीचा पुनर्विकास करणे सुध्दा गरजेचे आहे.

मध्यंतरीच्या काळात महाराष्ट्र शासनाने दिनांक ०४ जुलै २०१९ रोजीच्या परीपत्रकानुसार पुनर्विकसनाच्या आवश्यकत्या मार्गदर्शक सुचना दिलेल्या होत्या. परंतु सदर परीपत्रकाचा चुकीचा अर्थ लावून सहकार विभागातील उपनिबंधक कार्यालयाने पुनर्विकसनासाठी "ना हरकत प्रमाणपत्र" दिल्या शिवाय पुनर्विकसनाची प्रक्रिया सुरू करू नये असा पायंडाच पाडलेला होता.

मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने रिट पिटीशन नं. १३५४४/२०२५ नुसार संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकसनाच्या बाबतीत "ना हरकत प्रमाणपत्र" संस्थेने घेणे किंवा उपनिबंधक कार्यालयाने "ना हरकत प्रमाणपत्र" देणे बंधनकारक नसल्याच्या निर्वाळा दिलेला आहे. मा. उच्च न्यायालयाच्या निर्णया नुसार महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० आणि महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम १९६१ मध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारतीच्या पुनर्विकासासाठी उपनिबंधकांना "ना हरकत प्रमाणपत्र" देण्याचे अधिकार दिलेले नाहीत. मा. मुंबई उच्च न्यायालयाने सदर प्रकरणात निर्णय देताना गृहनिर्माण सहकारी संस्थेच्या सर्व साधारण सभेचा निर्णय हा अंतीम असल्याचे म्हटलेले आहे. सदर निर्णय घेताना पुनर्विकसनासाठी संस्थेच्या संचालक मंडळाने घेतलेले विषय सर्व साधारण सभेत निदर्शनास आणून संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकसनाबाबत सभासदांच्या सर्व साधारण सभेत बहूमताने पुनर्विकसनाचा निर्णय घ्यावयाचा आहे. परंतु सदर निर्णय घेताना शासनाच्या ४ जुलै २०१९ रोजीच्या परीपत्रकामधील पुनर्विकसनाच्या मार्गदर्शक सुचनांचे काटेकोर पणे पालन करणे गरजेचे आहे. जर एखाद्या सभासदाला पुनर्विकसनाच्या प्रकिये संदर्भात किंवा निर्णया संदर्भात काहीही आक्षेप असल्यास त्या सभासदाने महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ९१ अन्वये सहकार न्यायालयात जाऊन त्याबाबत अपील दाखल करणे गरजेचे आहे.

पुनर्विकसनाच्या बाबत नोंदणी अधिकाऱ्याला (रजिस्ट्रार) शासनाच्या परीपत्रकानुसार तसेच सहकार कायदया नुसार "ना हरकत प्रमाणपत्र" देण्याचा अधिकार दिलेला नाही. नोंदणी अधिकाऱ्याची भूमिका ही ०४ जुलै २०१९ च्या परीपत्रकात मर्यादित केलेली असून नोंदणी अधिकाऱ्याने (रजिस्ट्रार) फक्त पुनर्विकसनाची प्रक्रिया पारदर्शीपणे पार पडते किंवा नाही हे बघणे गरजेचे आहे. ०४ जुलै २०१९ च्या परीपत्रका नुसार नोंदणी अधिकाऱ्याने (रजिस्ट्रार) पुनर्विकसनाची प्रक्रिया पार पाडण्यासाठी संस्था, संस्थेच्या इमारतीच्या पुनर्विकसनासाठी विकासक नेमण्यासंदर्भात जी सर्व साधारण सभा आयोजित करेल. त्या सभेसाठी नोंदणी अधिकाऱ्याने (रजिस्ट्रार) एक प्राधिकृत अधिकारी नेमून संबंधीत सर्व साधारण सभेला उपस्थित राहण्याच्या सुचना द्याव्यात व नेमून दिलेल्या प्राधिकृत अधिकारी यांनी उपस्थित

सर्व सभासदांना अतिशय पारदर्शीप्रमाणे भाग घेता येईल व आपली मत नोंदवता येतील या बाबींकडे लक्ष देणे गरजेचे आहे व त्याच प्रमाणे प्राधिकृत अधिकारी हा सदर सभेला उपस्थित राहून बहूसंख्य सभासदांनी घेतलेला निर्णय इतिवृत्तात येतो किंवा नाही सभासदांनी त्यांचे मत दिलेले असेल त्याबाबत इतिवृत्तात नोंदणी केली किंवा नाही. सभेसाठी असलेला कोरम झाला किंवा नाही. याबात निरीक्षण करून त्याच प्रमाणे सदर सर्व साधारण सभेची विडीओ रेकॉडींग बरोबर होते आहे किंवा नाही हे पाहणे आवश्यक आहे. हे सर्व झाल्या नंतर संस्थेकडून इतिवृत्ताची प्रत व विडीओ रेकॉर्डीग केली असल्यास त्याची प्रत नोंदणी अधिकाऱ्याला (रजिस्ट्रार) यांना देणे गरजेचे आहे.

मा. न्यायालयाने निकाल देताना सदर निकालात असे म्हटले आहे की, संस्था, संस्थेच्या ईमारतीची पुनर्विकसनाची प्रक्रिया सुरू करण्या अगोदर ज्या काही सर्व साधारण/ विशेष सर्व साधारण सभा घेईल त्या सभेची नोटीस / अजेंडा, इतिवृत्त वेळेच्या आत पाठविणे गरजेचे आहे व त्याच प्रमाणे पुनर्विकसना संदर्भात घेतलेल्या निर्णयाचे इतिवृत्त नोंदणी अधिकारी (रजिस्ट्रार) कार्यालयाला १५ दिवसांत कळवणे बंधनकारक आहे. व सदर इतिवृत्त संस्थेने /प्राधिकृत अधिकाऱ्याने नोंदणी अधिकारी (रजिस्ट्रार) यांना सादर केल्या नंतर सदर इतिवृत्ताचा पुर्नविचार करणे सदर इतिवृत्तां मध्ये दुरूस्ती करणे याबाबतचे अधिकार नोंदणी अधिकारी (रजिस्ट्रार) यांना नाही. सदरचा निर्णय सर्व साधारण सभेत झाल्या नंतर बहुमताने घेतलेला विकासक निवडीचा ठराव हा संस्थेने ३ महिन्याचा आत अमलात आणावा असे म्हटलेले आहे.

निकालात नमूद करताना संस्था पुनर्विकसनाच्या बाबतीत सर्व साधारण सभेने बहुमताने घेतलेला निर्णय एकत्रित पणे राबवेल. त्यात नोंदणी अधिकारी (रजिस्ट्रार) यांना शासनाच्या परीपत्रकात दिलेल्या मार्गदर्शक सुचनांचे काटेकोर पालन संस्थेने केले किंवा नाही. हे फक्त अमलात आणले किंवा नाही हे निरीक्षण करण्याचे अधिकार आहेत. या व्यतिरीक्त पुनर्विकसनाच्या बाबतीत न्याय निवाडा करणे किंवा स्वत:चे अधिकार वापरण्याचे अधिकार नाही. फक्त शासनाचे ४ जुलै २०१९ च्या परीपत्रकातील मार्गदर्शक सुचनांचे काटेकोर पालन केले किंवा नाही हे निरीक्षण करण्याचे अधिकार आहेत. नोंदणी अधिकारी यांना “ना हरकत प्रमाणपत्र” देण्याचे अधिकार नाहीत. शासनाच्या परीपत्रका प्रमाणे नोंदणी अधिकारी याची भूमीका फक्त पर्यवेक्षकाची आहे.

मा. उच्च न्यायालयाने निर्णयात नमूद केल्या प्रमाणे विकासकाची निवड करताना सदर सर्व साधारण सभेसाठी नोंदणी अधिकाऱ्याकडून प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करावा याची मागणी करणे गरजेचे आहे. सदर नोंदणी अधिकाऱ्याने वेळेत अधिकाच्याची नेमणूक न केल्यास सदर बाब संस्थेने त्या अधिकाच्याच्या वरीष्ठ कार्यालयाकडे (सक्षम अधिकाऱ्याला) निदर्शनास आणून देणे आवश्यक आहे. त्यानंतर ही प्राधिकृत अधिकाऱ्याची नेमणूक करण्यात आली नसेल तर. संस्थेने सदर सर्व साधारण सभा घेताना शासनाच्या ४ जुलै २०१९ रोजीच्या परीपत्रकातील सर्व मार्गदर्शक सुचनांचे काटेकोर पालन करावे. प्राधिकृत अधिकाऱ्याच्या गैर हजेरीत घेतलेली सर्व साधारण सभा ग्राहय धरण्यात येऊन पुर्नविकसनाची प्रक्रिया संस्था सुरू करू शकेल त्यासाठी नोंदणी अधिकाच्याच्या “ना हरकत प्रमाणपत्राची” गरज नाही.

वरील निर्णय मा. उच्च न्यायालयाने पुर्नविकसनाच्या संदर्भात दिलेला असून बृहन्मुंबईतील सर्व गृहनिर्माण संस्थांच्या सभासदांनी व सन्माननीय पदाधिकारी यांनी पुर्नविकसानाची प्रक्रिया पार पाडताना शासनाच्या ४ जुलै २०१९ च्या परिपत्रकातील मार्गदर्शक सुचनांचे काटेकोर पालन करावे.

प्रकाश य. दरेकर

अध्यक्ष

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को–ऑप हौसिंग फेडरेशन लि.

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप. हौसिंग फेडरेशन लि. ही संस्था सहकारी कायद्यातील तरतुदी नुसार दि. २६/०९/२०२५ शासनाच्या अध्यादेशानुसार अधिसुचित (Notifies) झाले असुन नवीन सुधारित अधिनियमातील कलम १५४-ब २८ नुसार मुंबई जिल्हा व मुंबई उपनगर जिल्हा साठी कार्यान्वित राहील.

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-ब

वर्ष ११, अंक १३९] शुक्रवार, सप्टेंबर २६, २०२५/आश्विन ४, शके १९४७ [पृष्ठे २, किंमत : रुपये ९.००

असाधारण क्रमांक ३५३

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमांन्वये तयार केलेले (भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक, मंत्रालय (विस्तार), मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२,

दिनांक २५ सप्टेंबर, २०२५

अधिसूचना

महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६०.

क्रमांक संकिर्ण-१९२५/प्र.क्र.०७/१३-स.— महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (१९६१ चा महा. २४) च्या कलम १५४-ब २८ याद्वारे प्रदान केलेल्या आणि याबाबतीत त्यास समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून महाराष्ट्र शासन याद्वारे दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हौसिंग फेडरेशन लिमिटेड, जिल्हा मुंबई, या संस्थेस मुंबई शहर व मुंबई उपनगर या विनिर्दिष्ट केलेल्या क्षेत्रांसाठी उपरोक्त अधिनियमाच्या कलम १५४-ब २८ खालील प्रयोजनार्थ अधिसूचित करीत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

प्रवीण दराडे,
शासनाचे प्रधान सचिव.

महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार-ब, सप्टेंबर २६, २०२५/आश्विन ४, शके १९४७

CO-OPERATION, MARKETING AND TEXTILES DEPARTMENT

Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk, Mantralaya (Annex), Mumbai 400 032,

dated the 25th September, 2025.

NOTIFICATION

MAHARASHTRA CO-OPERATIVE SOCIETIES ACT, 1960.

No. Sankirn-1925/ C.R.07/13-C.— In exercise of the powers conferred by section 154B-28 of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 (Mah. XXIV of 1961) and of all other powers enabling it in that behalf, the Government of Maharashtra hereby notifies the Mumbai District Co-operative Housing Federation Limited, as a Housing Federation for the areas of the Mumbai City District and Mumbai Suburban District for the purposes of section 154B-28 of the said Act.

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

PRAVIN DARADE,
Principal Secretary to Government.

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

REGISTARATION OF WILL & STAMP DUTY

- Stamp Duty: No stamp duty is required for making a Will
- Registration: As per the Registration Act, registering a Will is optional. It is not compulsory A Will can be registered at the office of the Sub-Registrar, but even if it is not registered, it remains legally valid. No court or authority can question the validity of a Will just because it is not registered.
- Notarization: A Will does not need to be notarized to be valid.
- Validity of an Unregistered Will: A Will is valid even if it is not registered, as long as:
  1. It is signed by the testator (the person making the Will).
  2. It is witnessed by two people, who sign it in the presence of the testator.

Benefits of Registering a Will

While registering a Will is not compulsory, it offers several advantages that can help avoid legal problems in the future. Here's why registering a Will can be beneficial:

1. Stronger Legal Proof: A registered Will serves as certified proof that it was made by the testator (the person writing the Will) voluntarily and without any pressure or fraud. The Sub-Registrar verifies the identity of the testator before registering the Will, which adds to its authenticity.
2. Avoids Tampering or Forgery: A registered Will is stored safely in the Sub-Registrar's office. This ensures that it cannot be lost, destroyed, or changed by anyone after the testator's death.
3. Reduces Family Disputes: Sometimes, after a person's death, family members may argue over inheritance. If the Will is registered, it becomes easier to prove its validity, reducing the chances of disputes.
4. Easier to Prove in Court: - If someone challenges the Will in court, a registered Will has stronger legal backing. Courts are more likely to accept a registered Will as genuine compared to an unregistered one.
5. Safekeeping of the Will: The testator can retrieve the Will from the Sub-Registrar's office whenever needed. Even if the original copy is lost, a duplicate can be obtained from the govemment records.

6 Peace of Mind for the Testator :- Registering the Will gives the testatur confidence that their wishes will be followed after their death. It ensures that their assets and property go to the imended beneficiaries without unnecessary legal troubles.

Conclusion

While an unregistered Will is legally valid, registering a Will provides additional protection, making it harder to challenge or dispute. It is a wise step for those who want to ensure that their last wishes are carried out smoothly and without legal complications.

PROCEDURE FOR REGISTRATION OF WILL:-

Registering a Will is a simple process that takes place at the Sub-Registrar's Office. Here's how it can be done:

1. Visit the Sub-Registrar's Office The testator (the person making the Will) must go to the Sub-Registrar's office to register the Will. The testator should carry the original Will, along with valid identification documents.
2. Presence of Two Witnesses Two witnesses must accompany the testator to the Sub-Registrar's office It is advisable to choose genuine witnesses (such as family members, friends, or trusted individuals) rather than professional witnesses.
3. Verification & Registration the Sub-Registrar verifies the identity of the testator and the witnesses. After verification, the testator and the witnesses sign the Will in the presence of the Sub-Registrar. The Sub-Registrar then registers the Will and keeps a record of it.
4. Home or Hospital Registration (If the Testator is Unable to Visit) If the testator is physically disabled or seriously ill, they can request the Sub-Registrar to visit their home or hospital to complete the registration process. This ensures that even people with mobility issues can register their Will without difficulty.
5. Who Can Register the Will? A Will can be registered at any time during the testator's lifetime. If the testator does not register the Will while alive, the executor or beneficiary (legatee) can register it after the testator's death.

DEPOSITING A WILL WITH THE REGISTRAR

A registered Will can be stored safely in various ways, such as in a bank locker, with a lawyer, or with a trusted family member. Additionally, the Registrar also has the authority to hold a Will in deposit.

Procedure for Depositing a Will with the Registrar

1. Sealed Cover Submission The testator (the person making the Will) must submit the Will in a sealed cover to the Registrar. The Registrar will verify the testator's identity before accepting the sealed cover.
2. Withdrawing the Will If the testator wants to withdraw the Will, they can do so in person or through an authorized agent. The testator must submit a request and if the Registrar is satisfied, the Will is returned to the testator or their authorized agent.
3. Opening the Will After the Testator's Death After the testator's death, any interested person can apply to the Registrar for the opening of the Will. The Registrar will verify the death of the testator before proceeding. Once satisfied, the Registrar opens the sealed cover in the presence of the applicant and provides a copy of the Will to them. The original Will remains with the Registrar until a court orders its release.

Legal Validity

- As per Indian law, it is not mandatory to deposit a Will with the Registrar, but doing so ensures its safety and authenticity.
- A Will stored with the Registrar is protected from tampering, loss, or destruction.
- This process helps avoid disputes and ensures that the testator's wishes are properly executed.

By depositing a Will with the Registrar, the testator ensures secure storage and easy access for the rightful heirs after their passing.

CAN A REGISTERED WILL BE CHALLENGED IN COURT?

Yes, a registered Will can be challenged in court. Registration alone does not confirm its validity or remove all doubts. If a new, valid Will is made even if unregistered it will override a previously registered Will. Courts will closely examine any suspicious circumstances, regardless of registration.

Non-registration does not automatically indicate suspicion, as some testators prefer privacy or wish to avoid unnecessary expenses. However, if a lack of registration is accompanied by other suspicious factors, it may raise concerns.

Courts have also ruled that if a Will was registered carelessly-for example, if the registering officer did not read it to the testator, confirm their understanding, or see them read it-then the registration holds little value. A Will can be registered without the testator fully realizing what they were signing

IMPORTANT CASE LAW AND COMMENTARY OF REGISTRATION OF WILL.

1. Vellasaway Sarvai V. L. Sivaraman Servai 2. Girji Datt Singh V. Gangotri Dan Singh 3. Rani Purnima Devi V. Kumar Khagendra Narayan Dev and Anr. 4. Premchand Gupta V Moolchand	In all the above cases, the Hon'ble Court held that registration alone does not prove a Will's validity. A Will can be registered without the testator fully understanding what they are signing. Registration does not remove doubts about its execution and attestation. The Will must still be properly executed and proven to be valid.

Labh Singh And Ors. vs Piara Singh And Anr Hon able Court Held that execution of Will cannot be proved merely on the testimony of Registering officer.

Pargat Singh v. Aas Kumar, Gurupal Singh v. Darshan Singh, and Raveendran v C.G. Gopi A Registered Will (Ext. B2) carries a presumption of due execution in the absence of any serious challenge to its registration Judicial rulings, including, affirm that while registration is not mandatory for a Will, it strengthens its authenticity. The registration process itself serves as evidence of compliance with legal formalities, enhancing the Will's credibility and sanctity.

Pargat Singh v. Aas Kumar. Gurupal Singh v. Darshan Singh, Raveendran vs. C.G. Gopi In the absence of any serious challenge regarding registration, it must be presumed that the Will was registered after complying with all the statutory formalities. Registration of a Will is a piece of evidence confirming its genuineness and can confer it a higher degree of sanctity. There seems to be a consensus in the judicial pronouncements that, though there is no requirement that Will should be registered, but if registered, it adds to its authenticity.

Gurdial Kaur & Others v. Kartar Kaur, the Hon'ble Supreme Court held that merely registering a Will does not automatically prove its validity. The Court must be convinced that the Will was properly executed and attested as per the **Indian Succession Act, 1925** and that the testator made it voluntarily, fully understanding its contents. If there are any suspicious circumstances, the person presenting the Will must clarify and remove such doubts.

Punjab Kaur v. Mohinder Singh and Manorama Srivastava v. Saroj Srivastava the Hon'ble Court held that registration of a Will is not mandatory. An unregistered Will can override a registered Will if its execution is properly proven with valid evidence. Whether a Will is registered or not does not affect its validity. Additionally, even if a Will is made just a month before the testator's death, it remains valid as long as it is legally executed.

Adivekka v. Hanamaya Kom Venkatesh in a case where the testator had bequeathed all of his property of his niece, who was married and affluent, by ignoring his own wife and minor children, it was held that Will was not genuine though registered as no person would disinherit his minor children and six unmarried grand-daughter.

Maturi Pullaian V. Maturi Narasimham, Basaut V. Brij Raj, Raj Kumari And Others V. Surinder Pal Sharma, Animu Bala Chandran v. Mes. O.T. Jospeh The court ruled that registration of Will is not compulsory. A Will which is properly executed and singed by two Witness and clearly express the wishes of the testator Will by legally valid even if it is not registered with Registrar. A Will need not be compulsorily registered, the fact that a Will is not registered is not a circumstance against the genuineness. Similarly, the Honourable Apex Court has held that no inference can be drawn against the genuineness of a Will solely on the ground of non-registration.

S. Susila vs Virudhunagar Hindu Nadarkalukku When first Will was registered, subsequent Will was not Registered. Hon able Court held that if subsequent Will executed properly then subsequent Will prevail.

Ishwardeo Narain Singh v. Kamta Devi: "That as there was nothing in law which requires the registration of a Will and as wills are in a majority of cases not registered at all, to draw any inference against the genuineness of the Will on the ground of its non-registration was wholly unwarranted."

In that case also, their Lordships were construing the genuineness of an unregistered. Will. After considering the entire evidence, their Lordships set aside the judgment, of the Calcutta High Court and held that the Will is genuine. The finding of the High Court that the non-registration was a suspicious circumstance was set aside.

Khanda Singh v. Natha Singh: - Registering a Will does not automatically prove that the testator was of sound mind or that the Will was properly executed. These must be independently established with valid evidence

S. Amarjit Singh vs State & Ors and Suresh Chandra Bal And Ors. vs Niranjan Bal The registration of a Will can help confirm its genuineness if the testator fully understood that they were executing a Will and admitted it before the registering officer. However, if the registration process was careless-such as

the officer not reading it to the testator or not ensuring they understood it-the registration holds little value. A Will can be registered without the testator truly knowing what they were signing.

Rabindra Nath Mukherjee and Another v. Panchanan Banerjee (Dead) :- In case where a Will is registered and the Sub-registrar certifies that the same had been read over to the executor who, on doing so, admitted the contents, the fact that the witnesses to the document are interested loses significance The documents at hand were registered and it is on record that the we do not find the third circumstance as suspicious on the factor of the present case.

S.Gurbir Singh Arora (Deceased) vs. State & others: Registration of the Will and presumption attached to it:- Registration of the Will is not compulsory. Law is well settled that registration of the Will alone does not prove that it was also duly executed. The Sub-Registrar signs the Will for the purpose of its registration and not for purpose of its attestation as held by Supreme Court in case Bhagat Ram vs. Suresh Supreme Court.

Vattakam Purath Parambil Ananda vs Kanaka Bhai And Ors: The registration of a Will does not automatically prove its genuineness or shift the burden of proof. The person presenting the Will (propounder) must prove that the testator signed it, was of sound mind, understood its contents, and executed it freely. If the validity is questioned, the propounder must provide reliable evidence to prove its legitimacy, even if it is registered. While registration can serve as evidence of execution, it does not give the Will any special legal status.

Bhagat Ram and Anr vs Suresh and Ors Hon able Supreme court decided - A Registrar of Deeds before he be termed an attesting witness, shall have to be called in the witness box. The court must feel satisfied by his testimony that what he did satisfies the requirement of being an attesting witness. Conclusion can be drawn that even when Will is registered, it did not make registrar as attesting witness.

Doraiswami vs Rathnammal And Ors: In this case, only one attesting witness was alive, and he denied attesting the Will. The **Sub-Registrar** stated that a woman named **Annammal** presented the Will for registration, but he did not know her personally. His evidence only confirms that someone claiming to be Annammal appeared, signed, and provided a thumb impression. This is not enough to prove that Annammal herself executed the Will. Other witnesses could only identify the signature of a deceased attesting witness, but none had actually seen Annammal sign the Will. Therefore, the court held that the **due execution of the Will was not proven.**

In Chinmovee Saha vs. Debendra Lal Saha & Others, the court held that mere registration of a Will does not prove its validity. The person presenting the Will must prove its proper execution by showing that the testator signed it

willingly, was of sound mind, and understood its contents. If there are suspicious circumstances, they must be clarified by the propounder. Registration alone is not enough to establish the genuineness of a Will.

<u>Manorama Srivastavav. Saroj Srivastava</u> :- Even though one of the attesting witnesses was an Advocate, the Will was not kept with the District Registrar. However, this does not create suspicion, as the Will was not required to be registered. A Will is usually a private document and is often not shared with beneficiaries. In this case, since he testator was going through a divorce case, revealing the Will could have caused further complications. It is also common for beneficiaries to learn about a Will only months after the testator's death, as neither the testator nor the witnesses usually disclose it.

<u>Khanda Singh v. Natha Singh</u> :- In this case, the **appellants had to prove** that the testator was **of sound mind** and fully understood the **Will** when signing it. However. they failed to do so and could not convince the Court. **Registering a Will alone does not prove** that the testator was mentally fit or that the Will was properly executed Sometimes, **a document can be registered without the person fully understanding it.** Before accepting a Will as genuine, the person presenting it must **clear all doubts and suspicious circumstances** surrounding its execution.

<u>"The Registrar could not be a statutory attesting witness."</u>

<u>CONCLUSION</u>

On a perusal of the above discussion, it may be concluded that though the registration of a Will under the Indian Registration Act, 1908 is optional. It can be of more advantage if the registration of a Will be made compulsory by amending the relevant provisions of the Registration Act. In India, the courts of law are flooded with the litigation on the issue of genuineness of the Will. If the registration of the Will is made compulsory then the litigation regarding the genuineness of the will can be restricted to a great extent Unregistered wills are concerned, it is very difficult to prove the same once prima facie it is found that unregistered will is clouded with suspicion. In such cases, high degree of proof is required and Will is required to meet the test of genuineness strictly as per the provisions of the Indian Evidence Act. Therefore, in nutshell, it is advisable that the Will should be got registered by the testator then the security of the will is enhanced as it is inaccessible to the general public.

Note, every effort has been made to avoid errors or omissions in these notes. In spite of this errors may creep in, any mistake or error or discrepancy noted may be brought to our notice which shall be taken care of It is notified that neither the author of these notes or of this post will be responsible for any damage or loss action to any one or any kind, in any manner, it is suggested that to avoid any doubt the reader should cross check all the facts, laws and comments of the post with original government publication or notification.

Question & Answer

Q.No.1) Clarification required regarding RTI applicability made by the advocate of the deceased member whether such application can entertained by the society ?

Ans.No.1) No, As the advocate is not the member of the society, further to that we hereby clarify that , Regarding information asked under Right of Information Act-2005 by the advocate of the deceased member in such case the society have to refer the circular issued by the Commissioner for Co-operation and Registrar C.S.MS., Pune, dt. 8-2-2006, it is applicable to those societies who are having government aid or any concessions or grant or situated on the government land etc. If the society is not coming under such category, and also such society is not party in such legal proceedings, then the society is not required to give any information as asked by the Advocate of the deceased member. If the advocate obtains any order from the appropriate court for the supply of the information, then only the society can consider in the subject matter as per the order of the court. Further the society have to follow the provisions given under the Byelaws No.23 of the society along with Section 154B-8 of the amendment circular dt.23rd July-2019 for rights of members to inspect the documents by the member.

Q.No.2) Whether the chairman of the society can hold Two Special General Body Meetings on a single day with two different time periods in respect of redevelopment process?

Ans.No.2) Generally as per the provisions given under the Model New Byelaws No.96 of the society, society may call at any time at the instants of the Chairman or as decide by the majority of the committee members within one month from the date of the requisition in writing signed by the one fifth member of the society or from the Registering Authority or from the Housing Federation that the meeting so convened shall not transact any other business other than that mentioned in the notice of the meeting fixing date,

time and place. In case of the Redevelopment procedure the society has to follow a guidelines given in the circular dt.4 July 2019 for calling Special General Body Meeting. If the committee has decided to call Special General Body Meeting on a single day with two different time period then in such case if the Secretary fail to sign the notice then in such case the Chairman of the society can sign the notice as per Byelaws no.132.Whereas as per Byelaws no.139 the Chairman of the society shall have the power of overall superintendence, control and guidance in respect of management of the affairs of the society within the frame work of the MSC Act 1960, MCS Rules 1961 and the Bye-laws of the society. In case of any emergency the Chairman of the society may be competent to exercise any of the powers of the committee. However, while doing so he shall record the reasons thereof in writing. Any decision, so taken by the Chairman of the society shall be got ratified in the next meeting of the Committee.

Q.No.3) How much Parking charges and Gym charges are to be charged to the tenant of the member in the society ?

Ans.No.3) First up all the registered society has to frame the parking rules and regulations are to be framed as per the availability of parking spaces , such rules are to be finalized in the General Meeting based on the Act, Rules and Byelaws more particularly Model Byelaws no.78 to 84 is to be followed wherein the society has to make some clear and suitable Rules and Regulations as per the parking slots ,open space , stilt garages in the compound of the society in respect of parking of tenants vehicle , parking two or more vehicles of members, Guest parking is to be reserved, Members Guest are staying in the compound of the society with vehicle their charges, Parking rules for public vehicles, if any. If the parking charges are not paid by the members, if the parking space slots are comparatively less than the number of members parking vehicles then in such case the society has to decide

year to year bases parking or by lottery system. If any of the member is staying outside the society in such case whether such members park the vehicle or not, decide size of the parking as per the BMC Rules , accordingly the society can frame certain Rules and Regulations as per the facts and issues for any parking problems all such decisions even changing of parking charges are to be decided in the meeting.

Q.4) How the Deemed Conveyance Charges are to be decided and collected if any member not paying then how to recover it?

Ans.No.4. As per the provisions of MOFA Act 1963 , if the Registered Agreement executed by the Promoter/ Developer under section 4 of the Act ,in such case it is the statutory obligation upon the Prompter / developer to transfer the title of the property on which the building of the society is constructed in favour of Registered society within four months from the date of registration under section 10 of the Act. If the conveyance is not completed, then in such case the society can file Deemed Conveyance application under section 11 (3) of the Act. In such cases whatever the charges required for that is to be collected member wise or as per area of the each flat. Such charges are to be decided in General Meeting such decision is binding and enforceable in law as the decision of the General Body Meeting is supreme in its nature within the frame work of the Act , Rule and Byelaws. Such charges are to be raised in the monthly billing or separately as a decided by the society. If any member of the society is not paying such charges then in that the society can recover such amount by filing Recovery Application under section 154 B-29(101) against such Defaulter member and obtaining recovery certificate and such amount can be recovered with interest as per the Land Revenue Act under execution proceeding by the Special Recovery Officer.

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

सोसायट्यांसाठीचे स्टेशनरी साहित्य फेडरेशनच्या सर्व सेल काऊंटरवर उपलब्ध

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना आवश्यक असणाऱ्या स्टेशनरी विक्रीसाठी घाटकोपर तसेच अंधेरी (पूर्व), बोरिवली पूर्व) तसेच चारकोप-कांदिवली येथे स्टेशनरी विक्री केंद्रे सुरू करण्यात आली आहेत. फेडरेशनच्या फोर्ट कार्यालयातही अर्थात स्टेशनरी साहित्य विक्रीस उपलब्ध आहेत.

मुंबई डिस्ट्रिक्ट को-ऑप हाऊसिंग फेडरेशनतर्फे सभासद सहकारी गृहसंस्था व त्यांच्या पदाधिकाऱ्यांना संस्थेचे कामकाज चालविण्यासाठी आवश्यक असलेल्या स्टेशनरीची विक्री फेडरेशनच्या मुख्य कार्यालयातून केली जाते. मात्र संस्थेच्या पदाधिकाऱ्यांचा मुंबईच्या मुख्य कार्यालयात स्टेशनरी विकत घेण्यासाठी येण्याजाण्याच्या त्रास कमी व्हावा या उद्देशाने घाटकोपर येथे फेडरेशनचे संचालक श्री. अजय बागल यांच्या तसेच कांदिवली- चारकोप येथे फेडरेशनचे संचालक श्री. विजय शेलार यांच्या पुढाकाराने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना आवश्यक साहित्य-स्टेशनरी विक्री केंद्रे सुरू करण्यात आली आहेत.

घाटकोपर केंद्र

समर्थ सेवा संघ, घाटकोपर संत ज्ञानेश्वर मार्ग, इमारत क्र. १४ समोर, गणेश मंदिर जवळ, पंतनगर घाटकोपर (पूर्व), मुंबई ४०००७५.
वेळ - सोमवार ते शनिवार
सकाळी १०.३० ते दुपारी १.३० संध्या. ४ ते ८
संपर्क - श्री. अजय बागल ९८७०४८२९५९

अंधेरी केंद्र

रूम क्रमांक १०, तळमजला, एकदंत सोसायटी, इमारत क्रमांक ३, संभाजीनगर, सहार रोड, डी मार्ट समोर, अंधेरी (पूर्व), मुंबई ६९.
संपर्क ९०२९६३२७२१/९०२९६०६००४

चारकोप- कांदिवली केंद्र

सी-१, लिलॅक गार्डन को-ऑप हाऊसिंग सोसायटी, आनंद हॉस्पिटल शेजारी, ९० फुटी रोड, गणेश चौक, सेक्टर ३ समोर, चारकोप, कांदिवली (प.) मुंबई ६७
सोमवार ते शुक्रवार स १०.३० ते संध्या. ६.००
शनिवार सकाळी १० ते ३.००
संपर्क - ८८२८१५४५३०

बोरिवली केंद्र

स्वर्गीय रघुवारी सामंत सभागृह, फुलपाखरू उद्यान टाटा पॉवर, बोरिवली (पूर्व), मुंबई ६६
संपर्क ८८५०८२७०६१
वेळ सकाळी १०.३० ते सायं ६.००