



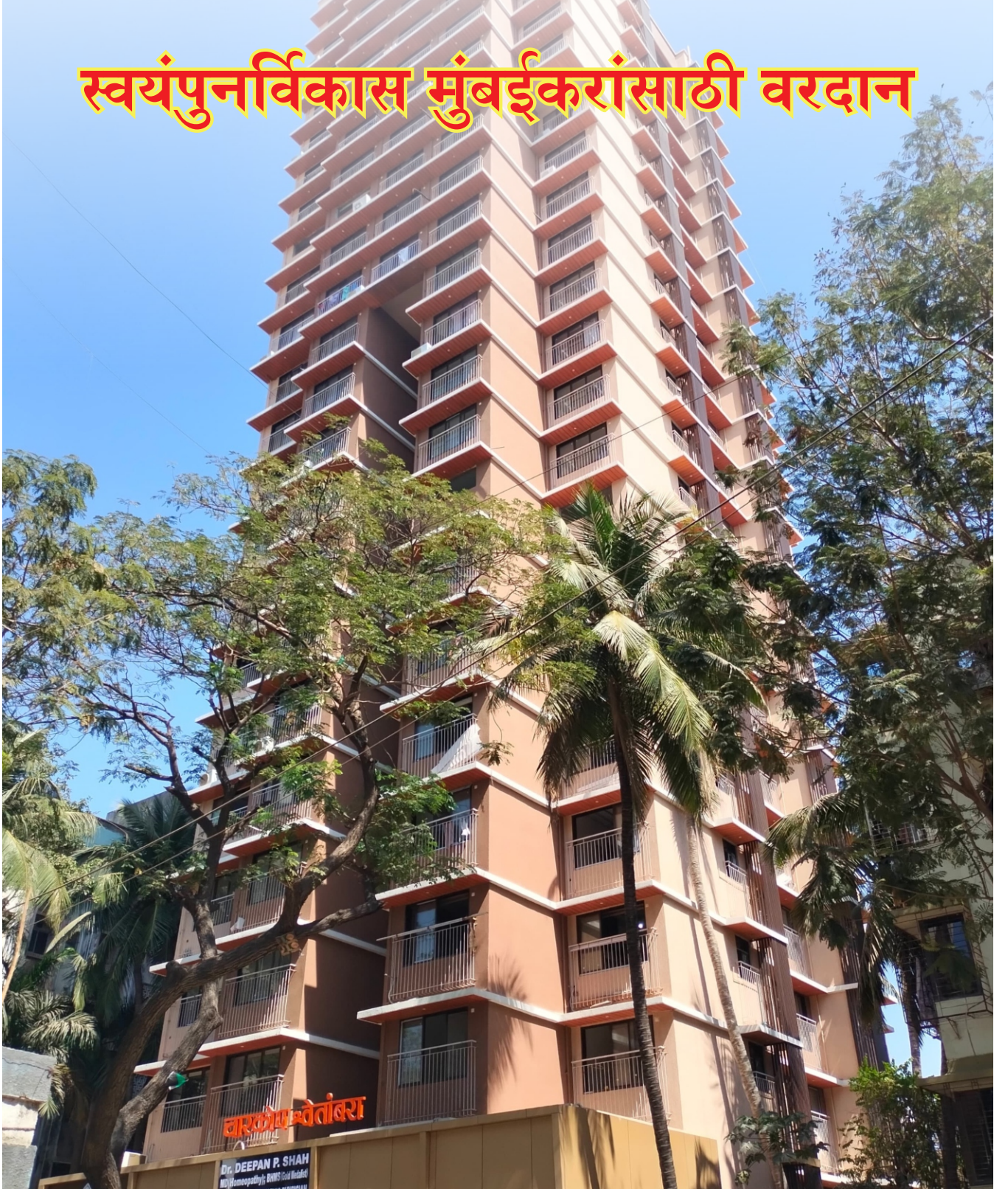
R.N.I. No. 39837/1982

PUBLISHED ON 25th March 2025

THE HOUSING TIMES

Vol. No. 63 | Issue No. 12 | Editor : Shri Vasant N. Shinde | March- 2025 | Pages 32 | ₹ 40/- For Individual

स्वयंपुनर्विकास मुंबईकरांसाठी वरदान



वारंदाचे तांबडा

Dr. DEEPAK P. SHAH
MD, Homoeopathy, BAMS, Gait Hospital
MUMBAI



स्वयंपुनर्विकास योजनेतून साकारलेल्या चारकोपमधील श्वेतांबरा गृहनिर्माण संस्थेच्या सभासदांना प्रशस्त घरांच्या चाव्यांचे वाटप मा. ना. मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस यांच्या हस्ते पार पडले.



उपस्थित जनसमुदायाला मार्गदर्शन करताना मा. ना. मुख्यमंत्री देवेंद्रजी फडणवीस. याप्रसंगी केंद्रीय मंत्री पीयूषजी गोयल, कार्यक्रमाचे अध्यक्ष भाजप गटनेते व मुंबई जिल्हा बँकेचे अध्यक्ष आमदार प्रविणभाऊ दरेकर, आमदार योगेश सागर, नंदकुमार काटकर आदींची समयोजित भाषणे झाली. याप्रसंगी आमदार प्रसाद लाड, मुंबई बँकेचे उपाध्यक्ष सिद्धार्थ कांबळे, महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँकेचे प्रशासक विद्याधर अनास्कर मुंबई बँकेचे ज्येष्ठ संचालक शिवाजीराव नलावडे, यांची प्रमुख उपस्थिती होती. तसेच आमदार निरंजन डावखरे, आमदार पराग अळवणी, चित्रा वाघ, भाई गिरकर, स्नेहा दुबे, तसेच गृहनिर्माण विभागाच्या प्रधान सचिव वल्सा नायर-सिंग, सहकार विभागाचे प्रधान सचिव प्रविण दराडे, म्हाडा प्रधिकरणाचे उपाध्यक्ष संजीव जयस्वाल, मुंबई गृहनिर्माण मंडळाचे मुख्याधिकारी मिलिंद बोरीकर, झोपडपट्टी पूर्वसन प्राधिकरणाचे सी.ई.ओ. डॉ. महेंद्र कल्याणकर हे प्रमुख पाहुणे उपस्थित होते.



या समारंभाच्या निमित्ताने चारकोपच्या राजे शिवाजी मैदानावर उपस्थित जनसमुदाय.



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

THE HOUSING TIMES

Vol. 63 | Issue No. 12 | March - 2025 | Pages 32 | Price for Individual Rs. 40/-

EDITORIAL BOARD DIRECTORS

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

Executive Committee Directors

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

Published On : 25th of every Month.

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

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

अनुक्रमणिका / INDEX

मा. मुख्यमंत्री ना. देवेंद्रजी फडणवीस यांच्या लोक कल्याणकारी प्रेरणेमुळे मुंबई नगराचा स्वयंपुनर्विकास ! तथापि असहाय्य सहकारी व्यवस्थापनास अपराधी ठरवून शिक्षा ठोठावणाऱ्या नियामक / प्रशासकांमुळे सहकारी चळवळ खासगीकरणाकडे ! - संपादकीय	पान - ०६-०९
❖ स्वयंपुनर्विकास नव्हे, हे तर आत्मनिर्भर “हाऊसिंग” मुख्यमंत्री ना. देवेंद्रजी फडणवीस	पान - ११-१४
❖ महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार-ब, मार्च ४, २०२५ अधिसूचना (महसूल व वन विभाग)	पान - १५-२१
❖ शासन परिपत्रक	पान - २२
❖ 2025(2) ALL MR 199 March, 2025	पान - २३-२६
❖ Question & Answer	पान - २७-२८

हाऊसिंग फेडरेशनला संपर्क साधण्यासाठी:

दूरध्वनी क्रमांक:

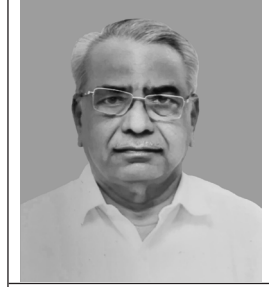
८४१९९८८२७९ / ०२२-३५१०५२११ /
०२२-२२६६००६८ / ०२२-२२६६१०४३

ईमेल:

housingfederation@gmail.com

मा. मुख्यमंत्री ना. देवेंद्रजी फडणवीस यांच्या लोक कल्याणकारी प्रेरणेमुळे मुंबई नगराचा स्वयंपुनर्विकास ! तथापि असहाय्य सहकारी व्यवस्थापनास अपराधी ठरवून शिक्षा ठोठावणाऱ्या नियामक / प्रशासकांमुळे सहकारी चळवळ खासगीकरणाकडे !

भारतातील सहकारी चळवळीला दीर्घ इतिहास आहे. १९०४ साली सहकारी संस्थांसाठी कायदा अस्तित्वात आला. १९१२ मध्ये सहकार कायद्यातील तरतूदी व्यापक करण्यात आल्या. केंद्र सरकारकडे असलेला हा विषय प्रांतिक सरकारकडे सोपवला गेला. त्यावेळी मुंबई प्रांताने १९२५ साली आपला स्वतःचा सहकार कायदा संमत केला. स्वातंत्र्य प्राप्तीनंतर १९६० साली महाराष्ट्र शासनाने संमत केलेला सहकार कायदा हा आज अस्तित्वात असलेल्या सहकारी संस्थांचा पाया समजला जातो.



संपादक

वसंतराव एन शिंदे

महाराष्ट्रात ग्रामीण भागाची जडणघडण लोकशाही तत्वांवर आधारीत सहकार चळवळी मुळे झाली. सध्या अस्तित्वात असणाऱ्या अंदाजे २ लाख ५० हजार सहकारी संस्था महाराष्ट्राच्या प्रगतीच्या वाटचालीत महत्वाचा भागीदार मानला जातो. गावपातळीवर विविध सहकारी संस्थांचे जाळे महाराष्ट्रात दूरपर्यंत विणले गेले आहे. या चळवळीने जिवनाच्या प्रत्येक क्षेत्रात प्रवेश केला आहे. सहकाराच्या माध्यमातून शेती व बिगरशेती संस्था, साखर कारखाने, सहकारी सुत गिरण्या, सहकारी शिक्षण संस्था, सहकारी बँका, पतसंस्था, अर्बन बँका, दुग्ध संस्था, पाणीपुरवठा संस्था, सहनिवासी संस्था, ग्राहक भंडार, मच्छिमार संस्था, सहकारी शेती, मजूर संस्था, उदयोग व प्रक्रिया संस्था, विक्री-विपणन संस्था, बेरोजगारांच्या संस्था, विविध सहकारी संस्था इत्यादी संस्था ग्रामीण शहरी भागात स्थापन झाल्यामुळे सर्वसामान्यांना या संस्थांच्या उद्दिष्टा नुसार सेवा मिळाली. याशिवाय ग्रामीण व नागरी अर्थव्यवस्था प्रवाही राहण्यास उपयुक्त वातावरण निर्मिती झाली. तसेच मोठ्या प्रमाणात रोजगार प्राप्त झाला आहे. सहकारी संस्था म्हणजे महाराष्ट्राची अर्थवाहीनी असे चित्र निर्माण झाले.

स्वातंत्र्यापासून कृषी क्षेत्र हे सहकार खात्याशी जोडले गेले आहे. उस उत्पादक शेतकऱ्यांसाठी सहकारी साखर कारखान्यांची आणि कापूस उत्पादक शेतकऱ्यांसाठी सहकारी सूत गिरण्यांची निर्मिती झाली, महाराष्ट्रातील सहकारी चळवळीमध्ये सहकारी साखर कारखान्यांनी अनन्यसाधारण भूमिका बजावली आहे. या कारखानदारीने ग्रामीण महाराष्ट्राचा केवळ आर्थिक विकास घडवीला असे नाही, तर मानसीकता बदल्याचे दिसून येते. आर्थिक सुबत्ता जिवनशैली आणि राहणीमानात बदल, रोजगार, स्वयंरोजगाराच्या निर्माण झालेल्या संधी, महाराष्ट्रातील सहकारी साखर कारखानदारीमुळे राज्यात इंजिनीरिंग पॉलिटेक्नीक, वैद्यकीय तसेच इतर व्यवसायीक शिक्षणाच्या शैक्षणिक संस्था निर्माण झाल्या, या संस्थांच्या माध्यमातून सर्वसामान्य शेतकरी, कर्मचाऱ्यांच्या मुलांना आधुनिक शिक्षणाच्या सुविधा मोठ्या प्रमाणात उपलब्ध झाल्या. त्याचप्रमाणे शेती व शेती पुरक व्यवसायासाठी कर्ज पुरवठा उपलब्ध झाल्याने अनेक उदयोग व व्यवसाय निर्माण झाले. त्याचा लाभ समाजाच्या सर्व घटकांना मिळत राहीला. अशा प्रकारे ग्रामीण महाराष्ट्रामध्ये चौफेर स्थित्यंतरे झाली.

महाराष्ट्र, गुजतरात, कर्नाटक यासारख्या राज्यांचा भरभराटीत सहकाराचा मोठा वाटा राहीलाय. ग्रामीण भागात रोजगार, शिक्षण, पतपुरवठा, वैद्यकीय सेवा अशा अनेक जबाबदाऱ्या सहकारी संस्थांनी उचल्याने या राज्यांनी प्रगतीचा मोठा टप्पा ओलांडलाय राज्य शासनाच्या पुढाकाराने व कर्ज हमी देण्याच्या धोरणामुळे राज्यातील सहकारी साखर कारखाने, सहकारी सुत गिरण्या, पाणी पुरवठा संस्था व इतर आद्यौगिक संस्था निर्माण झाल्या व भरभराटीस आल्या. राज्याच्या आवश्यकते नुसार राज्य सरकारने वेळोवेळी सहकारी कायद्यात बदल करून सहकार चळवळीच्या वाढीस मदत केली. तथापी सहकारी संस्थेचा सभासद हा मालक समजला जातो. हळूहळू या सहकारी संस्थेच्या व्यवस्थापनातील सभासदांचा सहभाग कमी होऊ लागला.

जागतिकीकरण, आर्थिक उदारीकरण आणि खासगीकरणामळे १९९१ नंतर सहकार क्षेत्राचे चित्र बदलू लागले. अनेक आव्हाने उभी झाली. ९७ व्या घटना दुरुस्तीमुळे सहकार क्षेत्रात एक नवा अध्याय सुरू झाला आहे. देशातील सहकार क्षेत्राला स्वतंत्रपणे प्रशासकिय, कायदेशीर आणि धोरणात्मक चौकट बहाल करणे आणि त्या माध्यमातून सहकार चळवळीचे सक्षमीकरण करणे हा त्यामागचा उद्देश आहे. केंद्र सरकारने ९७ वी घटनात्मक दुरुस्ती करून काही बदल सुचवले. तथापी आज मितीस ९७ व्या घटनात्मक दुरुस्तीच्या अनुषंगाने राज्याचा दुरुस्त केलेला सहकारी कायदा तसाच आहे. मात्र माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने ९७ वी घटना दुरुस्ती बाबत कारवाई थांबवलेली आहे. अशा संभ्रमीत अवस्थेमध्ये राज्यातील सहकारी बँकिंग व्यवस्था अडचणीत आली. जिल्हा बँका व राज्य बँकेनी साखर व इतर उद्योगांना दिलेली कर्ज थकीत झाली त्याचा परीणाम कर्ज वसूलीसाठी शेतकरी सभासदांनी उभारलेला सहकारी साखर कारखाना लिलावात निघाला काही जिल्हा बँका व राज्य बँकेसह नागरी बँका, नागरी पतसंस्था तसेच सहकारी औद्योगिक बँकावर प्रशासक नियुक्त झाले. अशा प्रकारे लोकशहीच्या तत्वावर उभारलेली लोकांची सहकारी संस्था निष्प्रभ होऊ घातलेली आहे. अलिकडच्या काही वर्षात महाराष्ट्रामध्ये मोठ्या प्रमाणात नागरी सहकारी बँका व इतर अर्थ पुरवणाऱ्या सहकारी संस्था अवसायनात गेलेल्या आहेत. अथवा कर्ज पुरवठा करणाऱ्या बँकांनी शासनाच्या मार्गदर्शनाखाली साखर कारखाने, सुत गिरण्या व इतर आद्यौगिक संस्थांच्या मालमत्तेची विक्री करून कर्ज वसूल केले आहे. या औद्योगिक संस्थांची मालमत्ता अनेक खाजगी मालकांनी विकत घेतल्या आहेत. परंतु या सहकारी साखर कारखाने व औद्योगिक संस्थांचे अथवा नागरी बँकांचे सभासदांनी जमा केलेले भाग भांडवल तर परत मिळाले नाहीच तर ठेवी ही परत मिळाल्या नाहीत. ही अवस्था आज राज्यातील सहकारी चळवळीत प्रदर्शित होत आहे.

महाराष्ट्रात आजमितीस २ लाख ५० हजार विविध प्रकारच्या सहकारी संस्था नोंदणीकृत आहेत त्यापैकी जवळपास १ लाख २५ हजार गृहनिर्माण सहकारी संस्था आहेत. म्हणजेच महाराष्ट्रातील नोंदणीकृत सहकारी संस्थांच्या पन्नास टक्के हिंसा हा गृहनिर्माण संस्थांचा आहे. गृहनिर्माण संस्था प्रामुख्याने मुंबई, ठाणे, पुणे, नागपुर, औरंगाबाद, नाशिक अशा शहरी भागात नोंदवीलेल्या आहेत. तथापी मुंबई आणि ठाणे क्षेत्रामध्ये या गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारती खुप जुन्या झालेल्या

असून त्याचा पुनर्विकास करण्याची आवश्यकता निर्माण झाली. या बाबत मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती बँकेचे मा. अध्यक्ष आमदार प्रविण दरेकरांनी राज्याचे मा. मुख्यमंत्री ना. देवेंद्रजी फडणवीस साहेबांच्या नेतृत्व व मार्गदर्शनाखाली जुन्या इमारतीचा पुनर्विकास व्हावा यासाठी चळवळ उभारली. त्याअनुषंगाने महाराष्ट्र शासनाने काही धोरण जाहीर केली परंतु मुंबई शहरातील अनेक विविध प्रश्न व अडीअडचणी विचारात घेता पुनर्विकास करणे सहज शक्य झाले. पुनर्विकासासाठी विकासक म्हणून अनेक पात्र नसलेले विकासक ही पुढे आले त्यामूळे पुनर्विकासाचे प्रकल्प रखडले. तसेच बंद ही पडले. गृहनिर्माण संस्थांतील सर्वसामान्य सभासद फसवला गेला. इमारती पाडण्यात आल्या, सभासद व रहीवासी घराबाहेर काढले गेले, विकासकाकडून मिळणारे भाडे बंद झाले. जिल्हा बँकेचे अध्यक्ष मा. आमदार प्रविणभाऊ दरेकर यांनी मुंबई डिस्ट्रिक्ट को ऑप. हौसिंग फेडरेशनला पुनर्विकासाची चळवळ तीव्र करण्यासाठी चळवळीत सामावून घेतले. विभागवार खासदार, आमदारांच्या सोबत गृहनिर्माण संस्थांना जागृत करण्यासाठी मेळावे घेतले, तसेच जिल्हा बँकेचे संचालक मंडळ, हौसिंग फेडरेशनचे संचालक मंडळ यांना सोबत घेऊन मा. मुख्यमंत्री ना. देवेंद्रजी फडणवीस साहेब यांच्या उपस्थितीत महानगरपालिका, म्हाडा तसेच एसआरए प्राधिकरणांच्या अधिकाऱ्यांना बोलावून जुन्या इमारतींचा पुनर्विकास गृहनिर्माण संस्थांच्या सभासदांच्या हिताचा कसा होईल, याबाबत तज्ञांची मते घेऊन शासनाच्या पुनर्विकासाच्या धोरणात आवश्यक ते बदल करण्यासाठी आश्वासित केले. याच पार्श्वभूमीवर मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती बँक व मुंबई जिल्हा हौसिंग फेडरेशन १५ हजार गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या उपस्थितीत दिनांक १४ मे २०२३ रोजी गोरेगाव येथील नेस्को सेंटर, येथे गृहनिर्माण सहकारी संस्थेच्या परीषदेचे मा. मुख्यमंत्री ना. देवेंद्रजी फडणवीस यांनी उद्घाटन करून मार्गदर्शन केले व परिषद यशस्वी झाली व गृहनिर्माण संस्थांच्या पुनर्विकासाला दिशा मिळाली. तरी ही मा. आमदार प्रविणभाऊ दरेकर, स्वस्थ बसले नाहीत, त्यांनी या पुनर्विकास धोरणांचा फायदा हा त्या संस्थेच्या सभासदांना अधिक व्हावा, यासाठी स्वयंपुनर्विकास योजना जाहीर केली व त्या अनुषंगाने मुंबई जिल्हा बँकेच्या माध्यमातून अर्थ पुरवठा करून अनेक गृहनिर्माण सहकारी संस्थांच्या पुनर्विकासाच्या योजना यशस्वी केल्या. गृहनिर्माण संस्थांच्या सभासदांनी एकत्र येऊन सहकारी संस्थेचे कामकाज केल्यास सभासदांचा सहभाग वाढेल सभासदांना आर्थिकदृष्ट्या अधिक फायदा होईल, हे सिद्ध करून दाखवले व सहकारी चळवळ ही सर्व सामान्य सभासदांची आहे. हे आजमितीस खासगीकरणाकडे वळलेल्या सहकारी चळवळीस आशेचा किरण दाखवला आहे.

वसंतराव एन शिंदे

संपादक

संपर्क :- 9819582466

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

स्वयंपुनर्विकास नव्हे, हे तर आत्मनिर्भर “हाऊसिंग” मुख्यमंत्री ना. देवेंद्रजी फडणवीस

मुंबई जिल्हा मध्यवर्ती सहकारी बँकेच्या आर्थिक सहाय्याने चारकोप श्वेतांबरा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या स्वयंपुनर्विकसित प्रकल्पाचे उद्घाटन व चावी वाटपाचा कार्यक्रम मंगळवार, दि. २५ फेब्रुवारी २०२५ रोजी सायंकाळी ६ वाजता मा. मुख्यमंत्री महोदय देवेंद्रजी फडणवीस यांच्या हस्ते पार पडला. त्यानंतर चारकोप येथील श्वेतांबरा सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या बाजूला सेक्टर-१ मध्ये असलेल्या छत्रपती शिवाजी महाराज पटांगणात मैदानात चावी वाटपाचा कार्यक्रम पार पडला, या कार्यक्रमाच्या अध्यक्षस्थानी भाजप गटनेते व मुंबई जिल्हा बँकेचे अध्यक्ष आमदार प्रविण दरेकर उपस्थित होते.

मुख्यमंत्र्यांच्या महत्त्वपूर्ण घोषणा

- “स्वयंपुनर्विकास नाही हा तर आत्मनिर्भर विकास आहे आणि आजचा स्वप्नपूर्तीचा दिवस आहे आज श्वेतांबराचे उद्घाटन केल्यानंतर त्यातील एक सदस्य श्री.सावंत यांच्या फ्लॅटमध्ये जाऊन बघितले असता खऱ्या अर्थाने स्वयंपूर्ण विकासाची जादू काय असते हे माझ्या लक्षात आले असे म्हणाले आज स्वयंपूर्ण विकासामुळे या मुंबईतल्या मराठी माणसाला आणि मध्यमवर्गीयांना एक आशेचा किरण तयार झाला. आणि त्यांच्याही जीवनामध्ये परिवर्तन झाल्याचे दिसते असे त्यांनी आपल्या भाषणात सांगितले.
- मुंबईतील मराठी माणूस आता मुंबई बाहेर जाणार नाही. असेही मा. मुख्यमंत्री महोदय देवेंद्रजी फडणवीस म्हणाले.
- मार्च २०२६ पर्यंत येणाऱ्या स्वयंपुनर्विकास प्रस्तावांसाठी भरण्यात येणाऱ्या प्रिमियमवरील व्याज पुढील तीन वर्षांसाठी रद्द करण्यासाठी घोषणा मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस यांनी येथे केली. चारकोप श्वेतांबर गृहनिर्माण संस्थेचा स्वयंपुनर्विकास पाहून आजच्या मुंबईचे चित्र स्वयंपुनर्विकासच बदलू शकतो, असा विश्वास निर्माण झाला. आहे असे उद्गारही फडणवीस यांनी काढले.
- स्वयंपुनर्विकास संदर्भातील जेवढ्या सेवा आहेत त्या सर्व सेवा लोकसेवा हक्क अधिनियमानुसार अधिसूचित करून ऑनलाईन देण्यात येतील. तसेच स्वयंपुनर्विकासासाठी सिंगल विंडो प्रणाली अधिक सक्षम करण्यात येणार असून ती मानवी हस्तक्षेपविरहित असेल. त्यातून सर्व परवाने व सुविधा डिजिटली देण्यात येतील जोपर्यंत स्वयंपुनर्विकास हा ऑटो मोडवर जात नाही, तोपर्यंत त्यामध्ये आवश्यक ते बदल केले जातील.

- स्वयंपुनर्विकासात खोडा घालणाऱ्याची नोकरी राहणार नाही असा इशाराही मुख्यमंत्र्यांनी दिला. स्वयं पुनर्विकासाठी भरण्यात येणाऱ्या प्रिमियमवरील व्याजमाफी ही मार्च २०२६ पर्यंत येणाऱ्या प्रस्तावांनातील वर्षासाठी लागू असेल यास मिळणारा प्रतिसाद पाहून पुढील निर्णयास मिळणारा प्रतिसाद पाहून पुढील निर्णय घेतला जाईल, असेही मुख्यमंत्र्यांनी स्पष्ट करून मुख्यमंत्र्यांनी स्वयंपुनर्विकासाबद्दल महत्वाच्या घोषणा केल्या.
- तसेच मुंबईतील निवासी जागांच्या कमतरतेमुळे जुन्या मोडकळीस आलेल्या इमारतीच्या पुनर्विकासाला चालना देण्यासाठी राज्य सरकार प्रयत्नशील आहे व अशा वेळी मुंबईतील मराठी माणसांना मुंबईतच प्रशस्त आणि मोठे घर देण्यात स्वयंपुनर्विकास महत्वाची भूमिका बजावत आहे असे म्हटले.
- मुंबईतील स्वयंपुनर्विकासाबरोबरच चाळी व झोपडपट्ट्यांचाही क्लस्टर पुनर्विकास हाती घ्यावा त्यासाठी राज्य शासन सर्वतोपरी सहकार्य करेल. स्वयंपुनर्विकास व क्लस्टर पुनर्विकास यासाठी येणाऱ्या अडचणींना अभ्यास करण्यासाठी आमदार प्रविण दरेकर यांच्या अध्यक्षतेखाली समिती स्थापना करण्यात येईल. या समितीने सुचविलेल्या शिफारसी पुढील महिन्यात जाहीर होणाऱ्या गृहनिर्माण धोरणात समाविष्ट करण्यात येतील, अशी घोषणाही मुख्यमंत्री फडणवीस यांनी केली.
- गेल्या २५ ते ३० वर्षात मुंबईतील मराठी व मध्यवर्गीय कुटुंबांना मुंबईबाहेर जाण्याची वेळ आली. आता मात्र स्वयंपुनर्विकासामुळे मुंबईतील मराठी मध्यवर्गीयांना आपल्या जीवनात परिवर्तन होणार असल्याचा आत्मविश्वास मिळाला आहे. असे प्रशस्तिपत्रही मुख्यमंत्र्यांनी स्वयंपुनर्विकास योजनेला दिले. स्वयंपुनर्विकास हाच आत्मनिर्भर विकास असून यातून आत्मनिर्भर मुंबईकर उभारण्याचा संकल्पही मुख्यमंत्र्यांनी सोडला.

उत्तर मुंबई उत्तम बनविणार - खा. पीयूष गोयलजी

माननीय खासदार पीयूष गोयलजी यांनी आपल्या भाषणात असे व्यक्त केले की, सेल्फ रिडेव्हलपमेंटचे शिल्पकार हे देवेंद्र फडणवीस आहेत. हाऊसिंग सेक्टरमध्ये मुंबई आत्मनिर्भर झाल्याशिवाय राहणार नाही. बिल्डरशाही आपल्याला नष्ट करायची आहे आमच्या मुंबई बँकेकडे स्वयंपुनर्विकासाठी १ हजार ६०० प्रस्ताव आले आहेत असे त्यांनी यावेळी या विभागात स्पष्ट केले. सध्या परिस्थितीत केवळ १५ नाही तर १ हजार ५०० सोसायटी तयार होतील असे सांगितले व या पुनर्विकासाठी जी काही मदत लागेल. ती सर्व मदत केंद्रात पंतप्रधान नरेंद्र मोदी आणि राज्यात मुख्यमंत्री देवेंद्र फडणवीस यांच्या माध्यमातून केली जाईल. कोस्टल रोडचे काम वर्सोवापासून पुढे उत्तर मुंबईपर्यंत येईल यामुळे अर्ध्या तासात विधान भवन गाठणे शक्य होईल,

सेल्फ रिडेव्हलपमेंटसाठी आजचा कार्यक्रम मैलाचा दगड ठरेल व आगामी महानगरपालिका निवडणूकीत १३८ हून अधिक नगरसेवक आम्ही पालिकेत पाठवू हा विश्वास मी देऊ इच्छितो व मुंबई पालिका निवडणूकीत ट्रिपल इंजिन सरकार नागरिकांच्या सेवत येईल असे स्पष्ट केले. आज इथे चहूबाजूंना सेल्फ रिडेव्हलपमेंटच्या इमारती विकसित होत आहेत. लोकांच्या मनामध्ये आत्मविश्वास निर्माण झाला आहे की महाराष्ट्र सरकार स्वयंपूर्ण विकासाला त्या ठिकाणी चालना देत आहे आणि त्याच्यामुळे मी आपला मनापासून आभार व्यक्त करतो. असे त्यांनी त्यांच्या भाषणात सांगितले.

मराठी माणूस बाहेर जाणार नाही

भाजप गटनेते व मुंबई जिल्हा बँकेचे अध्यक्ष आमदार प्रविण दरेकर यांनी गृहनिर्माण स्वयंपुनर्विकास अभियानातून एक चळवळ उभी राहिली आहे. यातून मुंबईतील मध्यमवर्गीय मराठी कुटुंबाच्या निवाऱ्याचा प्रश्न सोडविण्यात आला आहे. यापुर्वी अपुऱ्या जागेमुळे मुंबईतील मराठी माणूस हा पालघर, वसई, कसारापर्यंत गेला आहे. मात्र स्वयंपुनर्विकासमुळे मुंबईतल मराठी माणूस बाहेर जाणार नाही. त्यांना विकासापेक्षा जास्त क्षेत्रफळाची जागा मिळणार आहे. आता या योजनेसाठी स्वयंपुनर्विकास हाऊसिंग डेव्हलपमेंट कॉर्पोरेशन सुरू करा, अशी मागणीही दरेकर यांनी केली.

याप्रसंगी मा. मुख्यमंत्री देवेंद्रजी फडणवीस, केंद्रिय मंत्री पीयूषजी गोयल, कार्यक्रमाचे अध्यक्ष भाजप गटनेते व मुंबई जिल्हा बँकेचे अध्यक्ष आमदार प्रविणभाऊ दरेकर, आमदार योगेश सागर, नंदकुमार काटकर आदींची समयोजित भाषणे झाली. याप्रसंगी आमदार प्रसाद लाड, मुंबई बँकेचे उपाध्यक्ष सिद्धार्थ कांबळे, महाराष्ट्र राज्य सहकारी बँकेचे प्रशासक विद्याधर अनास्कर मुंबई बँकेचे ज्येष्ठ संचालक शिवाजीराव नलावडे यांची प्रमुख उपस्थिती होती. तसेच आमदार निरंजन डावखरे, आमदार पराग अळवणी, चित्रा वाघ, भाई गिरकर, स्नेहा दुबे, तसेच गृहनिर्माण विभागाच्या प्रधान सचिव वल्सा नायर-सिंग, सहकार विभागाचे प्रधान सचिव प्रविण दराडे, म्हाडा प्रधिकरणाचे उपाध्यक्ष संजीव जयस्वाल, मुंबई गृहनिर्माण मंडळाचे मुख्याधिकारी मिलिंद बोरीकर हे प्रमुख पाहुणे म्हणून उपस्थित होते. कार्यक्रमाचे सुत्रसंचालन व आभार प्रदर्शन मुंबई हाऊसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष व मुंबई जिल्हा बँकेचे संचालक प्रकाश दरेकर यांनी केले. या वेळेस मुंबई हाऊसिंग फेडरेशनचे पदाधिकारी व संचालक मंडळ उपस्थित होते. याप्रसंगी गृहनिर्माण सहकारी संस्थेचे १० हजार दरम्यान पदाधिकारी, सभासद व सहकार चळवळीतले कार्यकर्ते यांनी मोठ्या प्रमाणावर उपस्थिती दर्शवल्यामुळे सर्वांचे आभार व्यक्त केले व जणू काही चारकोपच्या राजे शिवाजी मैदानात झालेल्या भव्य समारंभास एका प्रचंड सभेचे स्वरूप प्राप्त झाले.

“दि हौसिंग टाईम्स” चा अंक फेडरेशनच्या वेबसाईटवर प्रसिध्द केल्याबाबत जाहीर निवेदन

दि मुंबई डिस्ट्रिक्ट कॉ-ऑप हॉउसिंग फेडरेशन लि. च्या सभासद संस्थांना / पदाधिकाऱ्यांना / संस्थांच्या सभासदांना / वैयक्तिक वर्गणीदार यांना सुचित करण्यात येते की, फेडरेशनतर्फे दर महिन्याला प्रकाशित केले जाणारे “दि हौसिंग टाईम्स” हे मासिक दर महिन्याच्या २५ तारखेला नियमितपणे प्रसिध्द करून पोस्टामार्फत सभासद संस्थांना पाठविण्यात येतो, तरी सुध्दा सर्व संबंधिताच्या सुविधेसाठी सदर अंक त्याच्या पुढील महिन्याच्या १० तारखेपासून ते २५ तारखेपर्यंत फक्त वाचनासाठी व माहितीसाठी फेडरेशनच्या वेबसाईटवर उपलब्ध करून देण्यात येत आहे. तरी याबाबत सर्व संबंधितांनी याचा लाभ घ्यावा.

फेडरेशनची वेबसाईट खालीलप्रमाणे

www.mumbaihousingfederation.com

REVENUE AND FOREST DEPARTMENT

Mantralaya, Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk,
Mumbai 400 032, Dated the 4 March, 2025.

NOTIFICATION

MAHARASHTRA LAND REVENUE CODE, 1966.

No.Jamin 2025/C.R.29/J1.- Whereas, by the Government Notification, Revenue and Forest Department, No. Jamin 2025/C.R.29/J1, dated the 20th February, 2025, The Government of Maharashtra had published the draft of rules for Conversion of Occupancy Class-II and Leasehold lands into Occupancy Class-I lands, which were proposed to be made, in exercise of the powers conferred by sections 29A and 328 of the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (Mah. XLI of 1966) (hereinafter referred to as "the said code") and of all other powers enabling it in that behalf and in supersession of all earlier rules made in this behalf, for information of all the persons likely to be affected thereby, and notice was thereby given that the said draft would be taken into consideration by the Government of Maharashtra on or after 2nd March, 2025;

And Whereas, various objections and suggestions received pursuant to the said notification have been considered by the Government;

And Whereas, after considering the objections and suggestions received, the Government considered it expedient to modify certain provisions of draft rules.

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sections 29A and 328 of the said Code, and of all other powers enabling it in that behalf, the Government of Maharashtra, hereby makes the following rules, the same having been previously published as required by sub-section (1) of section 329 of the said Code, namely :-

RULES

1. Short title and application. - (1) These rules may be called the Maharashtra Land Revenue (Conversion of Occupancy Class-II and Leasehold lands into Occupancy Class-I lands) Rules, 2025.

(2) These rules shall apply to the lands granted or subsequently allowed by the competent authority to be used for agricultural, residential, commercial or industrial purpose on Occupancy Class-II or leasehold rights except such lands held by the public authorities for public purposes.

2. *Definitions.*— (1) In these Rules, unless the context otherwise requires, -

(i) "Annual Statement of Rates" means the Annual Statement of Rates published under the provisions of the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995 framed under the Maharashtra Stamp Act (LX of 1958) and where such Annual Statement of Rates is not prepared or available, it means the rate of such land as determined by the Assistant Director of the Town Planning Department of the concerned District ;

(ii) "Code" means the Maharashtra Land Revenue Code, 1966 (Mah. XLI of 1966);

(iii) "Development plan" means the Development plan prepared under the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966);

(iv) "Regional plan" means the Regional plan prepared under the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966 (Mah. XXXVII of 1966);

(v) "section" means the section of the Code.

(2) Words and expressions used but not defined hereinabove shall have the same meanings as are assigned to them respectively in the Code.

3. (1) Any holder of land granted on Occupancy Class-II or leasehold land basis after lapse of the period of five years from the date of commencement of actual use of land for which the land was granted originally, may make an application to the concerned District Collector for conversion of Occupancy Class-II land or leasehold land into Occupancy Class-I land as per the provisions of these Rules.

(2) Upon receipt of any application under sub-rule (1), the Collector shall verify the particulars of the concerned land and whether there is any violation or breach of any of the terms or conditions of grant of such land.

(3) Upon such verification, if it is noticed that there is violation of any of the terms or conditions of grant of such land which has not been regularised, then the Collector may reject the application, by an Order, after recording the reasons therefor.

(4) Upon such verification, if it is noticed that there is no violation of any of the terms or conditions of grant of such land, or such violation, if any, have been regularized by the authority competent to do so, then the Collector shall by an order, convert the Occupancy Class-II lands or leasehold lands into Occupancy Class-I lands on payment of conversion premium and subject to the conditions as specified in the Table below : -

TABLE

(A) Conversion premium payable for conversion of Occupancy Class-II or leasehold lands granted for agricultural purpose only : -

Sr. No.	Area in which land is situated and user of land.	Premium to be charged for the applications received up to 31st December, 2025.	Premium to be charged for the applications received after 31st December, 2025.
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Land held for agricultural purpose situated outside the limits of any <i>Nagar Panchayat</i> or Municipal Council or Municipal Corporation or Special Planning Authority, -		
	(i) allocated to agricultural or no development zone as per the regional plan;	Twenty-five per cent. of value of such land calculated as per agricultural rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Seventy-five per cent. of value of such land calculated as per agricultural rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
	(ii) allocated to any non-agricultural zone as per the regional plan.	Fifty per cent. of value of such land calculated as per potential non- agricultural rate of such land specified in current Annual Statement of Rates.	Seventy-five per cent. of value of such land calculated as per potential non-agricultural rate of such land specified in current Annual Statement of Rates.
2.	Land held for agricultural purpose situated within the limits of any Nagar Panchayat or Municipal Council or Municipal Corporation or Special Planning Authority and allocated to,-		
	(i) where non- agricultural use of such land is not permissible as per the Development plan.	Twenty-five per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Seventy-five per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
	(ii) where non- agricultural use of such land is permissible as per the Development plan.	Fifty per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Seventy-five per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.

(B) Conversion premium payable for conversion of Occupancy Class-II or leasehold lands held or subsequently allowed by the Competent Authority to be used for residential or commercial or industrial purposes only :-

Sr. No.	Type of occupancy of land.	Premium to be charged for the applications received up to 31st December, 2025.	Premium to be charged for the applications received after 31st December, 2025.
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Land held on Occupancy Class-II or on lease hold basis for commercial or industrial purpose.	Fifty per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Sixty per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
2.	Land held personally on Occupancy Class-II for residential purpose.	Fifteen per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Sixty per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
3.	Land held personally on lease hold rights for residential purpose.	Twenty-Five per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Seventy-five per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
4.	Land held on Occupant Class II by Co-operative Housing Society provided that the Co-operative Housing Society is opting for self-redevelopment and also ready to give 25 per cent. of available additional FSI to Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY).	Five per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Seventy-five per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.
5.	Land held by Co-operative Housing Society on Occupant Class-II (other than societies mentioned at Sr. No. 4 above)	Ten per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.	Sixty per cent. of value of such land calculated as per rate of such land specified in the current Annual Statement of Rates.

Conditions :-

(1) In case of self-redevelopment of land provided on lease / occupancy rights to Co-operative Housing Societies, if additional FSI area is available excluding the original FSI area of the building, 25 per cent. of available additional FSI area, shall be made available by the housing society for the beneficiaries under Pradhan Mantri Awas Yojana at the government rates. If additional FSI is not available then the society shall not be eligible to get the benefit of 5 per cent. premium:

Provided that, if the Co-operative Housing Society fails to comply with the condition of making available additional FSI area for beneficiary under Pradhan Mantri Awas Yojana, the premium amount paid by the society shall be forfeited and the land shall be restored back to class-II tenure.

(2) The Co-operative Housing Society opting for self-redevelopment will have to initiate the process of self-redevelopment within a period of two years from the date of order of converting to Class-I. In case the Co-operative Housing Society fails to initiate self-redevelopment process as stated above, the State Government may grant a further extension of two years. In case Co-operative Housing Society fails to initiate redevelopment process or in case there is breach of any other conditions stated herein, the premium amount paid by the society shall be forfeited and the subject land of Co-operative Housing Society shall be restored to Class-II tenure.

(3) The Collector shall not pass any order to convert the Occupancy Class-II land or leasehold land into Occupancy Class-I land in cases, where the premium for such conversion exceeds rupees One Crore, unless prior approval of the State Government is obtained. The Collector shall scrutinize the application where the premium of such conversion exceeds rupees One Crore within three months and forward the same to prior approval of the State Government.

(4) The Occupancy Class-II land or leasehold land shall not be converted into Occupancy Class-I land if the period of five years has not lapsed from the date of commencement of actual use of land for which land was granted.

(5) Before the final order of conversion of Class-II lands or leasehold lands into occupancy Class-I, the applicant shall pay the amount of premium as mentioned in the notice for payment within three months from the date of such notice.

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

SANJAY DHARURKAR,
Deputy Secretary to Government.

सहकारी गृहनिर्माण संस्था सदस्यांसाठी निवडणूक अधिकारी प्रशिक्षण

महाराष्ट्र शासनाने नवीन निवडणूक नियमानुसार 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 एप्रिल 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



महाराष्ट्र शासन
नोंदणी व मुद्रांक विभाग



महाराष्ट्र शासनाने महसूल व वन विभागाकडील अधिसूचना क्र.
मुद्रांक २००४/१६३६/प्र.क्र.४३६/म-१ दि.०१.०७.२००४
अन्वये

जात प्रमाणपत्र, उत्पन्न प्रमाणपत्र, वास्तव्य
प्रमाणपत्र, राष्ट्रीयत्वाचे प्रमाणपत्र मिळविण्यासाठी
तसेच शासकीय कार्यालये व न्यायालये यांचेसमोर
दाखल करावयाच्या इतर सर्व प्रकारच्या
प्रतिज्ञापत्रावर आकारणी योग्य असलेले मुद्रांक
शुल्क माफ केलेले आहे.

उपरोक्त नमूद कामांकरिता
मुद्रांक (Stamp Paper)
विकत घेण्याची आवश्यकता नाही.

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र शासन

CASE LAW

2025(2) ALL MR 199
2025:BHC-OS:931-DB

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE
AT BOMBAY

**A. S. GADKARI &
KAMAL KHATA, JJ.**

Sukhshanti Co-operative Housing Society
Ltd.

Vs.

Mr. Nishant M. Mahimtura & Ors.

Writ Petition No.2393 of 2006 with Notice
of Motion No.496 of 2007.

21st January, 2025.

Mr. KUNAL M. PATEL, Mr. VIJAYKUMAR
MISHRA, Advs. for Petitioner.

Mr. SHASHANK DUBEY, Adv. for
Respondent Nos.1 & 2.

Ms. POOJA KHANDEPARKAR, Ms.
S.V. TONDWALKAR i/by Ms. KOMAL
PUNJABI, Advs. for Respondent-BMC.

Mr. DILIP AAHIRE, (Designated Officer 'D'
Ward) - present.

Shri. DHEERAJ KAUNDE, A.E. (B&F) 'D'
Ward - present.

***Writ Petition - Direction for re-removal
of unauthorised structure - Despite
Civil Court's order, BMC failed to take
steps u/S.351, MMC Act-Respondents
guilty of contempt Direction issued
to Municipal Commissioner to in-
vestigate matter***

**Constitution of India, Art.226-Mumbai
Municipal Corporation Act (1888),
Ss.351, 354-Writ petition - For direction to
BMC to demolish unauthorized structure
Respondents claiming to be legal heir of
deceased-owner of flat no.1, amalgamated**

flats no.1 and 2 on ground floor by
encroaching upon society's common area
leading to that flat - Civil Court ordered
for removal of those illegalities and
restoration of premises by issuing notice
u/S.351 of MMC Act -However, illegalities
continued blatantly as BMC failed to take
any steps - Issuing Shop and Establishment
License to respondents for carrying out
business of sale of garments from those
two flats, does not amount to permission
granted to change user from residential
to commercial - Evidently, respondents
are responsible for endangering lives of
society members by removing walls on
ground floor partitioning flats - They
have not obtained any permissions from
BMC BMC officers were well aware that
sanctioned plan was material evidence for
prosecuting respondents -Despite that this
evidence was wilfully not produced by
BMC-No attempt made to even call upon
society to produce it -Inference drawn
that BMC's officers desired to protect
respondents for reasons best known to
them Respondents are held guilty of
contempt, having brazenly, wilfully and
successfully violated and continue to
violate orders of Civil Court - Direction
issued to Municipal Commissioner to
investigate as to why no sanctioned plans
of building were produced by BMC.

(Paras 19, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 29, 31)

KAMAL KHATA, J.: By this Petition under
Article 226 of the Constitution of India, the
Petitioner seeks the following prayers.

"(a) that this Hon'ble Court may be
please to issue a writ of mandamus/
direction and/order of a like nature be
issued against the Respondent Nos.3
and 4. after considering the legality and

validity or otherwise thereof, directing the Respondent No.3 and 4 to demolish the unauthorized structure/shop as more particularly set out in "Exh-E".

(b) that this Hon'ble Court direct the Respondent No. 1 and 2 to restore the said flats No.1A and 2 in their original state. (c) that a writ of mandamus/direction and/order of a like nature be issued against the Respondent No.3 and 4 to demolish all encroachment over the property of the Petitioner in violation of the provision of law."

Brief facts that led to the Petition are as under:

2. The Petitioner is a Society situated at Peddar Road, an elite location in Mumbai. They complained to Respondent Nos.3 and 4 (BMC) that its member the Respondent Nos. 1 and 2 owners of flat No. 2 (on the ground floor) have amalgamated the adjoining flat No.1A owned by a deceased member Dr. L Soneji. The illegalities they complained of were, that the Respondent Nos. 1 and 2 had (i) affixed a door usurping the common area leading to the two flats, (ii) installed a mild steel shutter to create an access of the flat to the main road and most importantly (iii) demolished the dividing walls of the flats endangering the structural stability of the building.

3. The Respondent Nos. 1 & 2 retained their changes despite requests and written communications by the Society. Though called upon, the Respondent Nos. 1 & 2 failed to produce the BMC permissions for the changes effected and their legal right to flat 1A. Following Society's complaints, the BMC merely issued 3 notices warning the Respondent Nos.1 & 2 but failed to restore the flats to its original position.

Concerned about the structural stability of their building, having waited for a considerable period of 18 months, the Society was compelled to file this Petition.

Contentions:

4. Mr. Kunal Patel, learned counsel for the Petitioner - Society asserts that, not only have the Respondent Nos.1 and 2 willfully deliberately and brazenly ignored the BMC. If that wasn't enough, the BMC failed to comply with the Court orders dated 22nd June, 2006 and 27th September, 2007. Its been almost nineteen years since. He drew our attention to the two orders which are reproduced for ready reference.

5. Paragraph No.5 of Court Order dated 22nd June 2006 passed in Appeal from Order No.315 of 2006 in Notice of Motion No.1443 of 2006 and Notice of Motion No.1406 of 2006 in S. C. Suit No.1511 of 2006 with Civil Application No. 401 of 2006 was as under:

*"5. In the meantime, the parties are directed to maintain status quo with regard to the suit property in terms of possession as of today as well as to the structure which is standing on the site. **This status quo order, however, will not preclude the corporation from proceeding with proposed action under section 351 of the Mumbai Municipal Corporation Act.**" (Emphasis supplied)*

6. Order dated 27th September, 2007 in the Present Writ Petition directed as under:

1. Heard the learned counsel for the petitioner and the learned counsel for respondent numbers 3 and 4. respondent No 1 is personally present before the court. We have perused the letter issued by the executive engineer building proposal,

city-I dated 21st September 2007 wherein it is categorically mentioned that the earlier proposal of Mr nishant mahimtura submitted by architect shree Sachin Wairkar was rejected by the said executive engineer on 26th March 2007. It appears that there after there is no proposal pending before the set executive engineer building proposal, city-I.

2. Under these circumstances, rule. By way of interim relief we direct respondent numbers 3 and 4 to demolish all illegal encroachments and constructions which have been carried out in flat numbers 1A and 2. This shall be done within a period of 2 weeks from today.

7. Mr. Patel argued that, to make matters worse, the BMC failed to comply and prolonged the compliance even after the matter was taken up on 27th August 2024. It was only on 15th November, 2024 the compliance Affidavit filed reveals partial compliance of the Notice. The door enclosing the common area leading to the flat Nos. 1A and 2 was removed by the BMC. In view of the above prays that the Petition be made absolute with costs.

8. *Per Contra*, the Respondent No.1 claims to be owner of flat No.2 on the ground floor of Building No.2. Flat 1A belonged to his aunt who expired intestate on 11th January 2005. Respondent No.1 claims to be entitled to the flat as her heir. It is averred that the Society itself had granted permission for renovation of his flat. According to them, all the renovations carried out were legal. The Respondents claim that the two flats have been interconnected for more than 25 years based on plans submitted and consent terms filed on 28th April 1997 in the proceeding before the Small Causes Court. Reliance is also placed on the assessment bills of the BMC charging them as commercial

premises for use of dispensary and tailoring shop. In addition Respondent No. 1 relies on the Shop and Establishment License issued on 1st January 1997, granting permission to conduct the business of sale of garments from the two flats. It is thus submitted that the Petition be dismissed.

Reasons and Conclusion:

9. We heard learned advocates and perused the papers in the proceedings.

10. This is yet another case of BMC's failure to perform with statutory obligations namely execute its own Orders, restoring the subject Flats in their original state. Consequently, law abiding citizens are being compelled to come to Court. Appallingly, the BMC has failed to even comply with Court Orders.

11. A summary of what transpired is necessary to justify our conclusion.

11.1 Dr. L. Soneji the owner of Flat 1A of Shanti Building No.2 expired on 11th January 2005. The Doctor was running her clinic from the said Flat. Respondent No.1, claiming to be her legal heir, on the date of her death itself, demolishes the walls of his owned Flat No. 2 and adjoining Flat 1A and amalgamates them. In addition, he installs a door in the common passage leading to the two flats and also a shutter to access the main road from the Flats. All of this is done without the permission of the Society or the BMC and without remotely caring about the structural stability of the Building.

11.2 Since the common area of the society was usurped and partitioning walls of the two separate Flats were demolished the society in order to secure its building and the members living on the higher floors, lodged a complaint on 13th, January with the Police Station and on 17th January, 2005 with the 'D' ward of the Municipal Corporation calling upon them to take action against two

of its members for having blatantly flouted all laws and for putting the lives of other members at risk by demolishing the walls on the ground floor that divided the two flats. Not only do the Respondent Nos. 1 & 2 not stop at doing this, despite a notice issued by Respondent No.4 under Section 354 of the BMC Act on 24th January 2005, and pulling down the illegal constructed shutter on 27th January 2005, they reconstruct the shutter and continue with the illegal addition and alteration.

11.3 The Petitioner society then sent notice on 3rd February 2005 to place on record the offenses committed by the Respondent Nos. 1 and 2. Following up with the complaint, the Respondent No.4 issued another notice under Section 354 to the Respondent Nos.1 and 2. The Respondent No.4 also sought police help on same day.

11.4 On 28th February 2005 the Respondent No.4 issues a stop work letter to Respondent No.1 with a warning.

11.5 The Respondent Nos. 1 and 2 in utter defiance, continued with their illegal and unlawful activities of amalgamating flats 1A and 2 on the ground floor by encroaching upon the Petitioner's common area leading to that flat.

11.6 The Petitioners then, were compelled to file a Suit in the City Civil Court on 4th April 2006. On 7th April 2006, an interim Order restrains Respondent Nos.1 and 2 from carrying out such illegal construction.

11.7 On the next day on 8th April 2006, a Commissioner is appointed and called upon to visit the suit premises and submit a report. A week later on 17th June 2006, the Commissioner submits a report showing that the Respondents had in fact removed the

walls of the two flats amalgamating the same as well as encroached upon the common area of the society leading to the two flats.

11.8 On 19th April 2006, the City Civil Court passed an order allowing the Petitioner's Motion and dismissing the Motion of Respondent Nos.1 and 2 following the Order on 7th June 2006 the Respondent No.4 proceeds to issue a notice under Section 351 of the BMC Act to Respondent Nos. 1 and 2.

11.9 A Civil Application is filed before this Court against the Order of 19th April 2006 passed by the City Civil Court. On hearing the parties, the single Bench of this Court passed an order dated 22nd June 2006 permitting the BMC to proceed with action required under Section 351 of the BMC Act, 1888.

11.10 The Respondent No.4 once again directs the Respondent No.1 to remove the unauthorized work and warns of further prosecution on 28th June 2006. On 11th of August the Petitioner issues a notice to the Respondent Nos. 3 and 4 to take action following the notice dated 28th June and the Order of 22nd June 2006 passed by this Court permitting the BMC to take action against the Respondent Nos. 1 and 2 under Section 351 of the BMC Act.

11.11 Since no action has been taken subsequent to the 351 notice, the Society by this Petition on 7th September 2005 seeks directions from this Court against the Respondent Nos. 3 and 4.

11.12 Thus, despite the action initiated by law-abiding Society and Orders of this Court, both the Respondent Nos. 1 & 2 and the BMC have failed to comply.

To Be Continue.....

**Extract From -
2025(2) ALL MR 199 March, 2025**

Question & Answer

Q-1) One of the member is running a Nursing Home on the 1st floor unit 3 & 4 having total area of 1220 sq.ft. under single share certificate and a single entrance, has sold 135 sq.ft. out of the total area, to a private limited company by registered sale deed and submitted for to auto transfer the same on the name of the purchaser? Whether society can transfer it?

Ans 1- If as per the approved building plan 1220 sq.ft on 1st Floor is having unit no.3 & 4 as mention in your letter which is used for running the Nursing Home having only one single entrance, it is not clear what is the area of unit no.3 & unit no.4. If there is one entrance how 135 sq.ft area sold is not clear , how the bifurcation of the total area is done. It seems contradictory to the definition of flat as per the Byelaws no.3(vi) of the model Byelaws. Hence it is necessary to go through the approved plans of the society and documents entered into between the seller and purchaser. Therefore queries such as share capital, issuing share certificate , Membership and voting rights ,maintenance bills and transfer charges applicable can be guided only after getting the relevant papers and documents. Therefore it is better to discuss the matter with the federation officer or take advice from the advocate of the society.

Q-2) Commercial premises functioning and its Byelaws.

Ans 2 - Since there were no premises Byelaws after 2006. Thereafter till date new Byelaws for the Commercial and General Societies not framed by the Co-operative Department. Now as per the Amendment in MCS Act 1960 separate housing chapter is introduced wherein as per the Amendment in the definition of housing society in under section 154 B-1(17)(c) wherein other housing societies are defined. Therefore whatever the present housing societies Byelaws for the 2013 shall be used for the functioning of the commercial / General Societies particularly in your society we advise that your society shall Consult with your Registering Authority.

Q.3) If the society is under administration what about conducting the AGM and Audit Report during the period of administration?

Ans-3: As per section 75 of the MCS Act,1960, the society shall within a period of 4 months after the close of the financial year get audited its accounts within 6 months. For this purpose, the society is required to appoint auditor in its earlier AGM by whom the society Audit can be completed as per the provisions and AGM is to be called on or before 30th Sept of the financial year 2023-24, whereas the administrator

have been appointed on 04/12/2023 and the said administrator have handed over the charge on 17/02/2025 along with the audit report for the year 2023-24. However, the administrator was acting as a Committee for a period of 14 and half months. It was his duty to complete the audit and call the AGM as per the provisions but it seems that the administrator have failed neglected and avoided to discharge his duties as a committee. However, in the circumstances the society can make correspondence with the Registering Authority about the failure of the administrator as per the provisions of section 75 (5) and (6) of the MCS ACT, 1960. As ask by you the society could not complete the Audit and also not able to call the AGM as per the provisions in this case society can approach to the Registering Authority and get appointed Authorized Officer or the Officer of the society to conduct the AGM for the year 2023-24 in which Audit Report can be circulated and accordingly complete the AGM.

Q.4) How to recover the amount from the member who is having mental challenges?

Ans -4 : The society has to follow the recovery procedures as per Amended provisions of 154 B-29 by filing the case against such member and obtained the Recovery Certificate for such outstanding amount from the Concern

Registering Authority. Thereafter the society can file execution proceedings for the Recovery of such amount, before the SRO of the Federation. The SRO will take required steps to recover the amount as per the provisions, even the member is having mental challengers.

Q.5) सहयोगी सभासदासंबधीचे घटना दुरुस्ती पूर्वीचे व नंतरचे अधिकाराबाबत खुलासा.

उत्तर - २०१३ साली झालेल्या घटना दुरुस्तीच्या पूर्वी सहयोगी सभासदांचे नाव व व्याख्येनुसार भागदाखल्यावरती लिहिले जात होते.परंतु २०१३ च्या घटना दुरुस्ती नंतर व २०१९ साली सहकारी कायद्यामध्ये झालेली दुरुस्ती नुसार सहयोगी सभासदाची व्याख्या अधिनियम २३ जुलै २०१९ रोजी झालेल्या प्रसिद्धीनुसार कलम १५४ ब-१ (१८) (अ) प्रमाणे त्यामध्ये बदल करण्यात आलेले असून त्यामध्ये सहयोगी सभासद हे त्यात नमूद केलेल्या नातेसंबंधामधील असावेत तसेच सहयोगी सभासदाचे नाव भाग दाखल्यावरती लिहिता येणार नाही अशी नव्याने तरतूद केलेली आहे. परंतु सहयोगी सभासदाचे २०१३ पूर्वीचे अधिकार तसेच राहिलेले आहेत.परंतु सहयोगी सभासदाला मालकी हक्काचा कोणताही अधिकार राहणार नाही.

Adv. D. S. Vader.

Hon. Secretary

The Mumbai District Co-Op Hsg. Federation Ltd.

(9821336411)



मुंबई बँकेच्या अभ्युदयनगर येथील शाखेचे उद्घाटन करताना उपमुख्यमंत्री एकनाथजी शिंदे सोबत सहकारमंत्री बाबासाहेब पाटील, भाजप गटनेते व मुंबई जिल्हा बँकेचे अध्यक्ष आमदार प्रविण दरेकर, मुंबई बँकेचे उपाध्यक्ष सिद्धार्थ कांबळे, मुंबई बँकेचे ज्येष्ठ संचालक शिवाजीराव नलावडे, मुंबई हाऊसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष व मुंबई जिल्हा बँकेचे संचालक प्रकाश दरेकर आदि मान्यवर उपस्थित होते.



मुंबई बँकेच्या अभ्युदयनगर येथील शाखेचे उद्घाटनाप्रसंगी उपस्थित जनसमुदायाला मार्गदर्शन करताना उपमुख्यमंत्री एकनाथजी शिंदे, सहकारमंत्री बाबासाहेब पाटील, भाजप गटनेते व मुंबई जिल्हा बँकेचे अध्यक्ष आमदार प्रविण दरेकर, मुंबई बँकेचे संचालक आ. प्रसाद लाड, ज्येष्ठ संचालक शिवाजीराव नलावडे, मुंबई बँकेचे उपाध्यक्ष सिद्धार्थ कांबळे, मुंबई बँकेचे संचालक नंदकुमार काटकर, मुंबई हाऊसिंग फेडरेशन चे अध्यक्ष व मुंबई जिल्हा बँकेचे संचालक प्रकाश दरेकर आदि मान्यवर उपस्थित होते.



मुंबई बँकेच्या अभ्युदयनगर येथील शाखेचे उद्घाटनाप्रसंगी उपस्थित जनसमुदाय.



मुख्यमंत्री देवेन्द्रजी फडणवीस यांची भेट घेऊन दि मुंबई हौसिंग फेडरेशनची दिनदर्शिका देताना मुंबई जिल्हा हौसिंग फेडरेशनचे अध्यक्ष मा. प्रकाश दरेकर, भाजप गटनेते व मुंबई जिल्हा बँकेचे अध्यक्ष आमदार प्रविण दरेकर सोबत हौसिंग फायनान्सचे अध्यक्ष वसंतराव घुईखेडकर .