(इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णयाचा मराठी भाषेत अनुवाद)

मुंबई उच्च न्यायालयाच्या अधिकारितेतील

दिवाणी अपील अधिकारिता

रिट याचिका क्र. १२१८/२०२३

सह

अंतरिम अर्ज क्रमांक ११९८९/२०२५

१. बालाजी टॉवर कोऑप. हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड,

प्लॉट क्रमांक ८, सेक्टर २२, नेरुळ,

नवी मुंबई ४०० ७०६

२. पार्थसारथी रंगाचारी,

प्लॉट क्रमांक सी-९०२, बालाजी टॉवर सीएचएस लिमिटेड,

प्लॉट क्रमांक ८, सेक्टर २२, नेरुळ,

नवी मुंबई ४०० ७०६ **... याचिकाकर्ते**

विरुद्ध.

१. महाराष्ट्र राज्य,

सहकार विभाग, सचिवांमार्फत,

मंत्रालय, मुंबई.

२. माननीय सहकार मंत्री

विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

३. सहनिबंधक, सहकारी संस्था,

(सिडको), रायगड भवन, तिसरा मजला,

सीबीडी बेलापूर, नवी मुंबई.

४. श्री गणेश कोऑप. हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड,

सेक्टर-२८, नेरुळ, नवी मुंबई ४००७०६

५. बी.जी. शिंदे, फ्लॅट क्रमांक बी/१०२

६. मालेट रेबेलो, फ्लॅट नं.सी/५०२

७. एम.एन. मोहनदास, फ्लॅट क्रमांक सी/१०२

८. चंद्रकांत जगताप, फ्लॅट क्र./१०१

९. गीता श्रीधरन, फ्लॅट नं.ए/५०१

१०. वसंत दागा चौधरी,

फ्लॅट क्रमांक अ/१४, १५, ०२

११. श्रीधरन एस. सेटलूर, फ्लॅट नं.ए /५०२

१२. विजय व्ही. चौधरी, फ्लॅट क्र.सी /९०२

१३. मंगल राजेंद्र बारावे,फ्लॅट क्रमांक ए/१२०२

१४. अभिषेक रॉय, फ्लॅट क्रमांक सी/३०२

१५. संपत शिंदे, फ्लॅट नं.ए/१२०१

१६. डॉ. नरेंद्र उपाध्याय, फ्लॅट क्रमांक सी/८०१

१७. धीरज व्ही. चौधरी, फ्लॅट क्र.११०२,

सर्व ५ ते १७, राहणार बालाजी टॉवर

सीएचएस लिमिटेड, प्लॉट क्रमांक ८, सेक्टर २२,

नेरुळ, नवी मुंबई, जिल्हा ठाणे **... उत्तरवादी**

सह

रिट याचिका क्रमांक १२२८/२०२३

सह

अंतरिम अर्ज क्रमांक १४७८५/२०२३

१. बालाजी टॉवर कोऑप. हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड,

प्लॉट क्रमांक ८, सेक्टर २२, नेरुळ,

नवी मुंबई ४०० ७०६

२. पार्थसारथी रंगाचारी,

प्लॉट क्रमांक सी-९०२, बालाजी टॉवर सीएचएस लिमिटेड,

प्लॉट क्रमांक ८, सेक्टर २२, नेरुळ,

नवी मुंबई ४०० ७०६ **... याचिकाकर्ते**

विरुद्ध.

१. महाराष्ट्र राज्य,

सहकार विभाग, सचिवांमार्फत,

मंत्रालय, मुंबई.

२. माननीय सहकार मंत्री

विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

३. सहनिबंधक, सहकारी संस्था,

(सिडको), रायगड भवन, तिसरा मजला,

सीबीडी बेलापूर, नवी मुंबई.

४. श्री गणेश कोऑप. हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड,

सेक्टर-28, नेरुळ, नवी मुंबई ४००७०६

५. बी.जी. शिंदे, फ्लॅट क्रमांक बी/१०२

६. मालेट रेबेलो, फ्लॅट नं.सी/५०२

७. एम.एन. मोहनदास, फ्लॅट क्रमांक सी/१०२ ... **उत्तरवादी**

याचिकाकर्ते/अर्जदारांतर्फे श्री.जी.एन. साळुंके सह श्री. रणजित एस. हटकर आणि श्री. शरद सूर्यवंशी.

सुश्री डी.एस. देशमुख, एजीपी, उत्तरवादी क्रमांक १ ते ३ तर्फे - डब्लू.पी./१२१८/२०२३.

सुश्री सविना आर. क्रॅस्टो, एजीपी, उत्तरवादी क्रमांक १ ते ३ साठी - डब्लू.पी./१२२८/२०२३.

दोन्ही रिट याचिकांमध्ये उत्तरवादी क्रमांक ४ तर्फे उमेश कुरुंद यांच्या कडून निर्देश घेऊन श्री. शेखर इंगवले.

दोन्ही रिट याचिकांमध्ये उत्तरवादी क्रमांक ५, ६ आणि ७ तर्फे वरिष्ठ वकील श्री. अनिल साखरे सह श्री. रोहन मिरपुरी.

न्यायमंच :- न्यायमूर्ती अमित बोरकर

न्यायनिर्णय राखून ठेवल्याचा दिनांक ०७ नोव्हेंबर २०२५

न्यायनिर्णय अधिघोषीत केल्याचा दिनांक ११ नोव्हेंबर २०२५

न्यायनिर्णय:

१. याचिकाकर्त्यांनी भारतीय संविधानाच्या अनुच्छेद २२६ अंतर्गत या रिट याचिका दाखल केल्या आहेत. ते उत्तरवादी क्रमांक २ ने दिलेल्या निकालाला आणि आदेशाला आव्हान देतात. उत्तरवादी क्रमांक २ ने उत्तरवादी क्रमांक ४ ने दाखल केलेले अपील मान्य केले. अपीलमध्ये उत्तरवादी क्रमांक ३ च्या याचिकाकर्त्या क्रमांक १ गृहनिर्माण संस्थेचे विभाजन करण्याच्या आदेशाला आव्हान देण्यात आले.

२. उत्तरवादी क्रमांक ४ सहकारी गृहनिर्माण संस्था १७ फेब्रुवारी १९९३ रोजी नोंदणीकृत झाली. ती दोन वेगवेगळ्या भूखंडांवर नोंदणीकृत होती. सेक्टर २८ मधील प्लॉट क्रमांक १ आणि सेक्टर २२ मधील प्लॉट क्रमांक ८. सिडकोने २१ एप्रिल १९९३ रोजी स्वतंत्र भाडेपट्टा कराराद्वारे दोन्ही भूखंड वाटप केले. हे भूखंड एकमेकांपासून सुमारे एक किलोमीटर अंतरावर आहेत. प्लॉट क्रमांक १ मध्ये १८ निवासी इमारती आणि दोन व्यावसायिक इमारती आहेत. प्लॉट क्रमांक ८ मध्ये ८० निवासी सदनिका आहेत. उत्तरवादी क्रमांक ४ सोसायटीचे बांधकाम १९९७ मध्ये पूर्ण झाले. विकासकाने बालाजी

टॉवर सोसायटीचे बांधकाम पूर्ण केले नाही. बालाजी टॉवर सोसायटीचे सदस्य, जे याचिकाकर्ते आहेत, त्यांनी स्वतः बांधकाम पूर्ण केले आणि २००४ मध्ये भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवले.

३. १९९६ मध्ये, उत्तरवादी क्रमांक ४ सोसायटीच्या अध्यक्षांनी सिडको आणि सहनिबंधकांना सदस्यांची यादी सादर केली. या यादीत ५३४ फ्लॅट मालकांची नावे होती. त्यात बालाजी टॉवर सोसायटीचे ८० सदस्य होते. ही यादी १९९७ ते १९९८ च्या वार्षिक लेखापरीक्षण अहवालात दर्शवण्यात आली. सप्टेंबर १९९८ मध्ये जनरल बॉडीने या अहवालाची पुष्टी केली. अहवालात नोंद आहे की बालाजी टॉवर सोसायटीचे ८० सदस्य उत्तरवादी क्रमांक ४ चा भाग होते.

४. १९९८ ते १९९९ पर्यंत, सोसायटीने सदस्यांचे दोन प्रकार दाखवण्यास सुरुवात केली - अधिकृत आणि अनधिकृत सदस्य. २०११ पर्यंत, बालाजी टॉवर सोसायटी ८० सदस्यांसह दाखवली जात राहिली. २०११ पासून, बालाजी टॉवर सोसायटीची सदस्यता ८० वरून ५३ पर्यंत कमी झाली. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम ३५ आणि महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम, १९६१ च्या नियम २८ आणि २९ अंतर्गत प्रक्रिया न पाळता सदस्यता कशी कमी झाली हे उत्तरवादी क्रमांक ४ ने स्पष्ट केलेले नाही. लेखापरीक्षकांनी २८ जून २०२३ रोजीच्या त्यांच्या अहवालात ही तथ्ये नोंदवली.

त्यांनी एमसीएस कायद्याच्या कलम ८८ अंतर्गत कारवाईची शिफारस केली. त्यांनी उत्तरवादी क्रमांक ४ सोसायटीच्या ४७ सदस्यांविरुद्ध प्रथम माहिती अहवाल दाखल करण्याची शिफारस देखील केली.

५. २०२३ ते २०२४ च्या ऑडिट अहवालात एकूण ४७५ सदस्यांचे भागभांडवल दाखवले आहे. त्यात ४३४ फ्लॅट सदस्य आणि २१ व्यावसायिक सदस्यांचा समावेश आहे. अहवालात असेही म्हटले आहे की याचिकाकर्ता क्रमांक १ बालाजी टॉवर सोसायटीच्या सदस्यांचे भागभांडवल परत करण्यात आले. अहवालात स्पष्ट केले आहे की बालाजी टॉवर सोसायटीच्या ८० सदस्यांची नावे काढून टाकण्यात आली कारण एमसीएस कायद्याच्या कलम १८ अंतर्गत सोसायटीचे विभाजन करण्यात आले होते आणि २०२४ पासून मतदार यादीतून नावे वगळण्यात आली होती.

६. याचिकाकर्त्यांचे म्हणणे आहे की इमारतींमधील अंतर एक किलोमीटरपेक्षा जास्त आहे. बालाजी टॉवर सोसायटीची देखभाल करणे कठीण झाले. त्यामुळे, उत्तरवादी क्रमांक ४ श्री गणेश सीएचएस लिमिटेडच्या ११५ सदस्यांनी २२ नोव्हेंबर २०१९ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावण्यासाठी आणि एमसीएस कायद्याच्या कलम १७ अंतर्गत विभाजनाचा विचार करण्यासाठी विनंती सादर केली. उत्तरवादी क्रमांक ४ ने बैठक बोलावली नाही. त्यानंतर बालाजी टॉवर सोसायटीच्या ३३ सदस्यांनी

सहनिबंधकांना हस्तक्षेप करून बैठक बोलावण्यासाठी अधिकाऱ्याची नियुक्ती करण्याची विनंती केली. कोविड-१९ साथीच्या आजारामुळे बैठक बोलावता आली नाही.

७. त्यानंतर याचिकाकर्ता क्रमांक २ ने एमसीएस कायद्याच्या कलम १८ अंतर्गत सह निबंधकांकडे विभाजनासाठी अर्ज दाखल केला. दरम्यान, उत्तरवादी क्रमांक ४ ची वार्षिक सर्वसाधारण सभा ३० मार्च २०२१ रोजी आयोजित करण्यात आली होती. त्या बैठकीत उत्तरवादी क्रमांक ४ ने हस्तांतरण शुल्क आणि सदस्यता शुल्क भरण्याच्या अधीन राहून विभाजनाला मंजुरी देण्याचा निर्णय घेतला.

८. उत्तरवादी क्रमांक ४ ने बालाजी टॉवर सोसायटीला ना हरकत जारी करण्याचा निर्णय घेतला. याचिकाकर्ता क्रमांक २ ने पुन्हा सह निबंधकांना कलम १८ अंतर्गत विभाजनाची मागणी करणारे पत्र लिहिले. सह निबंधकांनी १५ जुलै २०२१ रोजी विभाजन प्रस्ताव सादर करण्याचे निर्देश दिले. याचिकाकर्ता क्रमांक २ ने प्रस्ताव सादर केला. सह निबंधकांनी १७ डिसेंबर २०२१ रोजी कलम १८(१) अंतर्गत आक्षेप मागवणारा मसुदा आदेश जारी केला.

९. उत्तरवादी क्रमांक ४ ने साठ दिवसांच्या आत आक्षेप दाखल केले नाहीत. त्यांनी एकसष्टाव्या दिवशी आक्षेप दाखल केले. त्यांनी सदस्यत्व आणि सिडकोकडून ना हरकत नसल्याबद्दल आक्षेप घेतले. सहनिबंधकांनी २४ मार्च २०२२ रोजी विभाजनाचे निर्देश

देणारा आदेश पारित केला. उत्तरवादी क्रमांक ४ सोसायटी याचिकाकर्ता क्रमांक १ सोसायटी आणि उत्तरवादी क्रमांक ४ सोसायटीमध्ये विभागली गेली. याचिकाकर्ता क्रमांक १ सोसायटीची नोंदणी त्याच दिवशी झाली.

१०. उत्तरवादी क्रमांक ४ च्या तत्कालीन अध्यक्षांनी सह निबंधकांच्या आदेशाला उत्तरवादी क्रमांक २ समोर आव्हान दिले. त्यांनी विशेष सर्वसाधारण सभा किंवा व्यवस्थापकीय समितीच्या परवानगीशिवाय असे केले. ते बनावट ठरावावर अवलंबून राहिले. उत्तरवादी क्रमांक २ ने दोन्ही बाजूंचे म्हणणे ऐकले आणि २४ मार्च २०२२ रोजीचा आदेश २३ जानेवारी २०२३ च्या आदेशाने रद्द केला. याचिकाकर्त्यांनी त्या आदेशाला आव्हान देणाऱ्या या रिट याचिका दाखल केल्या आहेत.

११. १ फेब्रुवारी २०२३ च्या आदेशानुसार या न्यायालयाने याचिकाकर्ता क्रमांक १ ला त्यांचे बँक खाते चालवण्याची आणि दैनंदिन कामकाजात सहभागी होण्याची परवानगी दिली. या न्यायालयाने याचिकाकर्ता क्रमांक १ ला मोठे धोरणात्मक निर्णय घेण्यापासून किंवा त्यावर खर्च करण्यापासून रोखले. २६ मार्च २०२४ रोजी या न्यायालयाने नियम जारी केला आणि पूर्वी दिलेले अंतरिम संरक्षण चालू ठेवले.

१२. याचिकाकर्त्यांचे विद्वान वकील असे म्हणतात की याचिकाकर्ता क्रमांक १ सोसायटी सेक्टर २२ मधील प्लॉट क्रमांक ८ वर आहे. उत्तरवादी क्रमांक ४ सोसायटी

सेक्टर २८ मधील प्लॉट क्रमांक १ वर आहे. हे प्लॉट एक किलोमीटरपेक्षा जास्त अंतरावर आहेत. त्यांच्यामध्ये कोणताही रस्ता नाही. उत्तरवादी क्रमांक ४ ने कधीही बालाजी टॉवर सोसायटीची देखभाल केली नाही. बालाजी टॉवर सोसायटीच्या रहिवाशांनी नेहमीच त्यांची इमारत देखभाल केली आहे. त्यांचे एक वेगळे बँक खाते आहे. दोन्ही इमारतींचे ऑडिट अहवाल वेगळे आहेत. उत्तरवादी क्रमांक ४ ने बालाजी टॉवर सोसायटीमध्ये राहणाऱ्या सदस्यांना कधीही सर्वसाधारण सभेच्या सूचना जारी केल्या नाहीत. त्यांनी असे म्हटले आहे की जोपर्यंत विभाजन होत नाही तोपर्यंत बालाजी टॉवर सोसायटीचे रहिवासी त्यांचे सदस्यत्व अधिकार वापरू शकत नाहीत . दोन्ही इमारतींमध्ये प्रवेशद्वार, पाणी कनेक्शन, वीज कनेक्शन आणि स्वतंत्र मालमत्ता कर आकारणी आहे. उत्तरवादी क्रमांक ४ ने आता विभाजनासाठी ना-हरकत जारी केली आहे.

१३. उत्तरवादी क्रमांक ५ ते ७ यांच्यासाठी विद्वान वरिष्ठ वकील विभाजनाला आव्हान देतात. ते असे सादर करतात की विभाजन म्हणजे भूखंड हस्तांतरण होय. सिडको हा भाडेपट्टाधारक आहे आणि त्याची पूर्व परवानगी आवश्यक आहे . तो अशा पूर्व परवानगीची आवश्यकता असलेल्या वाटप आदेशावर अवलंबून असतो. सिडकोने पूर्वीच्या शपथपत्रात देखील ही आवश्यकता नमूद केली आहे. म्हणून, अपीलीय अधिकाऱ्यांनी विभाजन आदेश योग्यरित्या रद्द केला आहे. ते सादर करतात की

विभाजनाचा प्रस्ताव सदस्य नसलेल्यांनी दाखल केला होता. त्यांचा असा युक्तिवाद आहे की १० फेब्रुवारी २०२२ च्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेच्या ठरावाने केवळ उत्तरवादी क्रमांक ४ चे सदस्य असलेल्या व्यक्तींनाच संमती दिली होती, व्यक्तींना नाही, ज्याने प्रस्ताव दाखल केला. ते असे सादर करतो की याचिकाकर्ता क्रमांक २ हा उत्तरवादी क्रमांक ४ सोसायटीचा सदस्य नाही. कलम २३ अंतर्गत याचिकाकर्ता क्रमांक २ ला मानण्यात आलेला सदस्य म्हणून घोषित करण्याचा आदेश कधीही अंमलात आणला गेला नाही. म्हणून, प्रस्ताव विचारात घेता आला नाही.

१४. उत्तरवादी क्रमांक ४ च्या विद्वान वकिलांनी असे म्हटले आहे की उत्तरवादी क्रमांक ४ सोसायटीला आता विभाजनासाठी कोणताही आक्षेप नाही. त्यांनी असे म्हटले आहे की उत्तरवादी क्रमांक २ कडे दाखल केलेले अपील सोसायटीच्या अधिकाराशिवाय होते. १८ ऑगस्ट २०२४ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेत १८ मे २०२५ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेत तो ठराव स्थगित करण्यात आला आणि रिट याचिकांना पाठिंबा देण्याचा निर्णय घेण्यात आला. व्यवस्थापकीय समितीने ११ जुलै २०२५ रोजी याचिकाकर्त्यांना पाठिंबा देणारा ठरावही मंजूर केला.

१५. याचिकाकर्त्यांचे विद्वान वकील असे सादर करतात की कलम १७(२) चा संपत्ती हस्तांतरण अधिनियम आणि नोंदणी कायद्यावर अधिभाव आहे. विभाजन किंवा

परिवर्तनानंतर, नवीन सोसायटीची नोंदणी मूळ सोसायटीच्या मालमत्तेचे आणि दायित्वांचे हस्तांतरण म्हणून कार्य करते. कलम १८(५) विभाजनाच्या प्रकरणांमध्ये कलम १७(२), (३) आणि (४) लागू होते . त्यांनी असे सादर केले की कलम १८ अंतर्गत विभाजनासाठी सिडकोची परवानगी आवश्यक नाही.

१६. मी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम १७ आणि १८ अंतर्गत अभिलेखावर ठेवलेले पुरावे, पक्षांचे सादरीकरण आणि वैधानिक योजना विचारात घेतली आहे.

१७. अभिलेखावर ठेवलेले पुरावे स्पष्ट तथ्यात्मक स्थिती स्थापित करतात. याचिकाकर्ता क्रमांक १ सोसायटी प्लॉट क्रमांक ८ वर आहे. उत्तरवादी क्रमांक ४ प्लॉट क्रमांक १ वर आहे. दोन्ही प्लॉटमधील अंतर एक किलोमीटरपेक्षा जास्त आहे. दोन्ही प्लॉटना जोडणारा कोणताही सामान्य अंतर्गत रस्ता किंवा प्रवेशद्वार नाही. प्रत्येक प्लॉट स्वतंत्र ब्लॉक म्हणून काम करतो.

१८. कागदोपत्री नोंदी दर्शविते की बालाजी टॉवरच्या भूखंडावर वेगळे पाणी कनेक्शन आणि वेगळे वीज मीटर आहेत. रहिवासी त्यांचे स्वतःचे बँक खाते चालवतात. त्यांच्याकडून वेगळे देखभाल खर्च गोळा केला जातो आणि खर्च केला जातो. बालाजी टॉवरचे वार्षिक ऑडिट रिपोर्ट वेगळे तयार केले जातात. दोन्ही भूखंडांवरील मालमत्ता

करांचे मूल्यांकनही वेगळे केले जाते. या तथ्यांना ऑडिट रिपोर्ट, मालमत्ता कर पावत्या, स्वतंत्र खाते विवरणपत्रे आणि सह निबंधकांसमोर सादर केलेल्या नोंदींद्वारे समर्थन दिले जाते.

१९. अभिलेखात पुढे असे दर्शवले आहे की उत्तरवादी क्रमांक ४ ने बालाजी टॉवरच्या रहिवाशांना कधीही सर्वसाधारण सभेच्या सूचना दिल्या नाहीत. बालाजी टॉवरच्या सदस्यांना उत्तरवादी क्रमांक ४ च्या निर्णय प्रक्रियेत सहभागी होण्यासाठी बोलावण्यात आले नव्हते. परिणामी, ते मतदान करू शकले नाहीत, बैठकांना उपस्थित राहू शकले नाहीत आणि देखभाल किंवा व्यवस्थापनाशी संबंधित मुद्दे उपस्थित करू शकले नाहीत. कायद्यानुसार अनिवार्य प्रक्रिया न पाळता त्यांची नावे सदस्यता यादीतून काढून टाकण्यात आली. हे पुष्टी करते की उत्तरवादी क्रमांक ४ ने त्यांना मुख्य सोसायटीचा कार्यरत भाग म्हणून वागवले नाही.

२०. अशाप्रकारे, जरी सुरुवातीला दोन्ही भूखंड औपचारिकपणे एकाच नोंदणीखाली ठेवण्यात आले असले तरी, दैनंदिन कामकाजात ते कधीही एक सहकारी एकक म्हणून काम करत नव्हते. सहकार्याचे सर्व आवश्यक घटक अनुपस्थित आहेत. कोणतेही समान व्यवस्थापन नाही, कोणताही एकमेव प्रवेश रस्ता नाही, कोणताही सामायिक खर्च नाही आणि उत्तरवादी क्रमांक ४ च्या कारभारात बालाजी टॉवरच्या रहिवाशांचा सहभाग

नाही.

२१. या तथ्यांवरून असे दिसून येते की दोन्ही भूखंड एकाच सोसायटीखाली ठेवण्याची व्यवस्था केवळ कागदावरच आहे. प्रत्यक्षात, बालाजी टॉवरचे रहिवासी अनेक वर्षांपासून स्वतंत्रपणे काम करत आहेत आणि त्यांचे व्यवहार सांभाळत आहेत. विभाजनाद्वारे वेगळे केल्याने कोणत्याही विद्यमान सामान्य सुविधेला अडथळा येत नाही कारण तेथे काहीही नाही. उलट, विभाजनामुळे कायदेशीर स्थिती अनेक वर्षांपासून अस्तित्वात असलेल्या वास्तविक स्थितीशी सुसंगत होते.

२२. म्हणून पुरावे फक्त एकाच निष्कर्षाला समर्थन देतात. दोन्ही भूखंडांचा कोणताही कार्यात्मक, आर्थिक किंवा प्रशासकीय संबंध नाही. भूखंड क्रमांक ८ मधील रहिवाशांना अशा समाजाचा भाग राहण्यास भाग पाडले गेले आहे जिथे त्यांना बोलण्याचच अधिकार नाही आणि सहभाग नाही. विभाजनाला परवानगी दिल्याने हा असंतुलन दुरुस्त होतो आणि प्रत्यक्षात आधीच अस्तित्वात असलेल्या परिस्थितीला कायदेशीर मान्यता मिळते.

२३. कलम १८ अंतर्गत कायदा केवळ तेव्हाच विभाजनाला परवानगी देतो जेव्हा ते सामूहिक कल्याण, चांगले प्रशासन, स्थिरता आणि सुसंवाद यांना प्रोत्साहन देते. अभिलेख दर्शवितात की प्लॉट क्रमांक ८ वर राहणारे सदस्य नेहमीच त्यांचे व्यवहार

स्वतः व्यवस्थापित करतात. उत्तरवादी क्रमांक ४ सोसायटीमध्ये त्यांचा सतत समावेश केल्याने त्यांना सहभागाच्या अधिकारांपासून वंचित ठेवले गेले आहे. कायद्याच्या कलम ३५ आणि नियम २८ आणि २९ अंतर्गत योग्य प्रक्रिया न पाळता त्यांची नावे सदस्यता यादीतून काढून टाकण्यात आली. यावरून असे दिसून येते की संयुक्तपणे काम करणे चालू ठेवणे अशक्य झाले आहे.

२४. सामूहिक कल्याणाच्या पायावर, वेगळेपणामुळे सदस्यांना फायदा होईल. बालाजी टॉवरचे सदस्य देखभाल, लेखा आणि निर्णय व्यवस्थापन समितीवर अवलंबून न राहता व्यवस्थापित करू शकतील जी भौतिकदृष्ट्या दूर आहे आणि त्यांच्यापासून कार्यात्मकदृष्ट्या डिस्कनेक्ट आहे. अशा कोणत्याही सामान्य सुविधा नाहीत ज्यांचे नुकसान इतर सदस्यांना प्रभावित करेल. दोन भूखंड सामायिक प्रवेशद्वार, सामायिक सुरक्षा किंवा सामान्य सेवा नाहीत. विभाजनामुळे उत्तरवादी क्रमांक ४ ला सामायिक सुविधांसाठी आवश्यक असलेल्या योगदानापासून वंचित ठेवले जाईल याचा कोणताही पुरावा नाही.

२५. चांगल्या प्रशासनाच्या पैलूवर, हे स्पष्ट आहे की पूर्वीच्या व्यवस्थेमुळे फक्त वाद निर्माण झाले आहेत. बालाजी टॉवरचे सदस्य सर्वसाधारण सभेच्या निर्णयांमध्ये सहभागी होऊ शकले नाहीत. लहान सोसायटी जलद निर्णय आणि पारदर्शक

व्यवस्थापन सुनिश्चित करेल. यामुळे वाद कमी होतील आणि प्रत्येक गटात सहकार्य वाढेल.

२६. आर्थिक व्यवहार्यतेबाबत, अभिलेखावरून असे दिसून येते की बालाजी टॉवर स्वतंत्रपणे स्वतःचे व्यवस्थापन करत आहे. त्यांच्याकडे आवश्यक सदस्य संख्या आहे. ते स्वतःचे खाते सांभाळते. ते स्वतःचे ऑडिट घेते. याचिकाकर्ता क्रमांक १ सोसायटी आर्थिकदृष्ट्या अस्थिर असेल असे सूचित करणारे काहीही दाखवलेले नाही.

२७. विभाजन करण्यापूर्वी सिडकोची पूर्वपरवानगी अनिवार्य आहे या आक्षेपाचे परीक्षण करताना, आपण कायदा जसा लिहिला आहे तसा वाचला पाहिजे. महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायद्याचे कलम १७(२) आणि कलम १८(५) स्पष्ट आहेत. या तरतुदी जशा आहेत तशा लागू केल्या पाहिजेत. विधिमंडळाने स्पष्ट शब्दात म्हटल्याशिवाय कोणतीही बाह्य अट आणता येणार नाही.

२८. कलम १७(२) मध्ये असे म्हटले आहे की संपत्ती हस्तांतरण अधिनियम किंवा नोंदणी कायदा यासारख्या इतर कायद्यांमध्ये संपत्तीच्या हस्तांतरणासाठी औपचारिक करार किंवा परवानगी आवश्यक असली तरीही, सहकारी संस्था कायद्यांतर्गत सोसायटीचे विभाजन किंवा पुनर्गठन झाल्यावर अशी आवश्यकता लागू होत नाही. या कलमात " संपत्ती हस्तांतरण अधिनियम किंवा भारतीय नोंदणी कायद्यात काहीही असले

तरी” हा शब्द प्रयोग वापरला आहे. याचा अर्थ असा की हे दोन्ही केंद्रीय कायदे कलम १७(२) च्या कार्यावर बंधने घालू शकत नाहीत. कलम पुढे असे सांगते की एकदा नवीन सोसायटी नोंदणीकृत झाली की, अशी नोंदणी स्वतःच मूळ सोसायटीच्या सर्व मालमत्ता आणि दायित्वे नवीन सोसायटीमध्ये समाविष्ट करण्यासाठी पुरेशी हस्तांतरण मानली जाते. कायदा असे म्हणत नाही की कोणताही वेगळा करार, परवानगी किंवा मान्यता आवश्यक आहे. कायदा स्वतः कायद्याच्या अंमलबजावणीद्वारे हस्तांतरण करतो.

२९. कलम १८(५) मध्ये पुढे असे म्हटले आहे की जेव्हा कलम १८ अंतर्गत विभाजन किंवा पुनर्रचना मंजूर केली जाते, तेव्हा कलम १७(२), (३) आणि (४) मध्ये नमूद केलेले परिणाम आपोआप लागू होतात. याचा अर्थ असा की एकदा कलम १८ अंतर्गत सक्षम अधिकारी आदेश जारी करून नव्याने स्थापन झालेल्या सोसायटीची नोंदणी करतो, तेव्हा कलम १७ मध्ये दिलेले परिणाम आपोआप लागू होतात. पूर्वीच्या अविभाजित सोसायटीची मालमत्ता आणि दायित्वे नव्याने नोंदणीकृत सोसायटीकडे हस्तांतरित होतात. सोप्या भाषेत सांगायचे तर, कलम १८ अंतर्गत जारी केलेला नोंदणी आदेश हस्तांतरणाचे कायदेशीर साधन म्हणून काम करतो.

३०. जर सिडको किंवा इतर कोणत्याही प्राधिकरणाची पूर्वपरवानगी ही विभाजनाची अट असेल, तर विधिमंडळाने तसे स्पष्टपणे सांगितले असते. विधिमंडळाने तसे केलेले

नाही. न्यायालये कायद्यात असे काही वाचू शकत नाहीत जे लिहिलेले नाही. अर्थ लावण्याचा नियम असा आहे की जेव्हा कायद्याची भाषा स्पष्ट आणि अस्पष्ट असते , तेव्हा ती अंमलात आणली पाहिजे. येथे, कायदा सामूहिक कल्याण आणि सहकारी संस्थेच्या सुरळीत कामकाजाला प्राधान्य देतो. परवानगीची बाह्य अट आणल्याने या उद्देशाला विलंब होईल आणि अडथळा येईल.

३१. वस्तुस्थितीनुसार समर्थन देखील आहे. उत्तरवादी क्रमांक ४ सोसायटीने स्वतः विभाजनाला आक्षेप न घेण्याचा ठराव मंजूर केला आहे. यावरून असे दिसून येते की मूळ सोसायटीच्या सदस्यांनी विभाजन स्वीकारले आहे. सोसायटीने स्वतः विभाजनाला पाठिंबा देण्याचा निर्णय घेतल्यानंतर सिडकोने विभाजनाला आक्षेप घेतला आहे हे दाखविण्यासाठी कोणतेही साहित्य सादर केलेले नाही. शिवाय, सह निबंधकांच्या आदेशाला आव्हान देणारी अपील दाखल करण्यात आली. बनावट ठरावावर आधारित, अधिकाराशिवाय. अपीलीय अधिकाऱ्यांनी या तथ्यांचा विचार करण्यात अपयशी ठरले.

३२. अशाप्रकारे, कलम १७(२) आणि कलम १८(५) लागू केल्यावर आणि अभिलेखावरील पुरावे विचारात घेतल्यावर, योग्य अर्थ असा आहे की एकदा विभाजनाचा आदेश दिला गेला आणि नवीन सोसायटी नोंदणीकृत झाली की, कायदा स्वतःच मालमत्ता आणि दायित्वे हस्तांतरित करतो. सिडकोकडून स्वतंत्र परवानगी

आवश्यक नाही. उपस्थित केलेल्या आक्षेपाला कायद्याने किंवा पुराव्यांद्वारे समर्थन नाही. सह निबंधकांनी विभाजनाचे निर्देश देताना अधिकारक्षेत्रात काम केले. अपीलीय आदेश स्पष्ट कायदेशीर आदेश आणि मान्य केलेल्या तथ्यात्मक स्थितीकडे दुर्लक्ष करतो.

३३. म्हणून, कायद्याने आणि पुराव्यांद्वारे समर्थित एकमेव मत म्हणजे कलम १८ अंतर्गत नोंदणीनंतर विभाजन वैध, पूर्ण आणि प्रभावी राहते.

३४. सदस्यांना त्रास देणाऱ्या आणि त्यांना त्यांचे हक्क नाकारणाऱ्या व्यवस्थेला कायम ठेवण्यास कायदा समर्थन देत नाही. सहकारी कायदा सहकार्याला प्रोत्साहन देण्यासाठी अस्तित्वात आहे, सक्तीची संघटना निर्माण करण्यासाठी नाही.

३५. सर्व घटकांचे मूल्यांकन केल्यावर, मला असे आढळून आले की विभाजनामुळे सदस्यांचे सामूहिक कल्याण होते, चांगले प्रशासन सुनिश्चित होते, आर्थिक व्यवहार्यता हमी मिळते, दोन्ही गटांमधील सुसंवाद टिकतो आणि खऱ्या गरजेतून उद्भवतो. सह निबंधकांनी योग्य अधिकार क्षेत्राचा वापर केला. अपीलीय आदेश टिकू शकत नाही.

३६. (ए) रिट याचिका मंजूर आहेत.

(बी) उत्तरवादी क्रमांक २ ने २३ जानेवारी २०२३ रोजी दिलेला आक्षेपित निकाल आणि आदेश रद्द करण्यात येत आहे .

(सी) २४ मार्च २०२२ रोजी सह निबंधकांनी दिलेला उत्तरवादी क्रमांक ४ सोसायटी आणि नोंदणीकृत याचिकाकर्ता क्रमांक १ सोसायटीचे विभाजन करण्याचे निर्देश देणारा आदेश पूर्ववत करण्यात येत आहे.

(डी) याचिकाकर्ता क्रमांक १ सोसायटी कायद्यानुसार आपले कामकाज चालू ठेवेल.

(इ) उत्तरवादी क्रमांक ४ सोसायटी आणि सर्व संबंधित अधिकारी विभाजनामुळे उद्भवणारे सर्व परिणामकारक टप्पे पूर्ण करण्यासाठी सहकार्य करतील, ज्यामध्ये प्लॉट क्रमांक ८ शी संबंधित अभिलेख, खाती आणि मालमत्तेचे हस्तांतरण समाविष्ट आहे.

(एफ) पूर्वी दिलेले अंतरिम सवलती या अंतिम आदेशात विलीन होतील.

३७. वरील अटींमध्ये कायम करण्यात येत आहे. खर्चाबाबत कोणताही आदेश नाही.

३८. रिट याचिका निकाली काढल्या गेल्यामुळे, अंतरिम अर्जांमध्ये काहीही शिल्लक राहत नाही आणि त्यानुसार ते निकाली काढले जातात.

३९. या टप्प्यावर, उत्तरवादी क्रमांक ५ ते ७ च्या विद्वान वकिलांनी या निकालाच्या अंमलबजावणीला स्थगिती देण्याची विनंती केली. तथापि, दिलेल्या कारणांचा विचार

करता, स्थगितीची विनंती फेटाळण्यात येत आहे.

(न्यायमूर्ती अमित बोरकर)

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाचा मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही. तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.