(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठीमध्ये अनुवाद)

मुंबई येथील उच्च न्यायालयात

दिवाणी अपीलिय अधिकारक्षेत्र

रिट याचिका क्रमांक ११२६/२०२२

अब्दुल रहमान आदम दवा आणि ८१ इतर ... याचिकाकर्ते

विरुद्ध

जिल्हा सहकारी उपनिबंधक

सहकारी संस्था, के-वेस्ट वॉर्ड, मुंबई

उपनगरीय जिल्हा आणि १३ इतर ... प्रतिवादी

याचिकाकर्त्यासाठी सुश्री श्रुती तुळपुळे.

प्रतिवादी क्रमांक १ ते ३ साठी एजीपी सुश्री स्नेहल एस. जाधव.

प्रतिवादी क्रमांक ४ साठी वरिष्ठ वकील श्री. विनीत बी. नाईक त्यांच्यासोबत श्री शेख नासिर मसीह आणि श्री विशाल के. जगवानी.

प्रतिवादी क्रमांक ५ ते १३ साठी श्री. पी. डी. चैनानी यांच्या सुचेवरून श्री. अमृता कुंडप.

न्यायमंच : न्यायमूर्ती श्री. अमित बोरकर

राखून ठेवल्याची तारीख : ७ नोव्हेंबर २०२५

अधिघोषित केल्याची तारीख : ११ नोव्हेंबर २०२५

न्यायनिर्णय :

१. याचिकाकर्त्यांनी प्रतिवादी क्रमांक ३ द्वारे पारित दिनांक २८ ऑगस्ट २०१९ च्या

न्यायनिर्णय आणि आदेशाला आव्हान दिले आहे. त्या आदेशानुसार, प्रतिवादी क्रमांक ३ ने प्रतिवादी क्रमांक २ द्वारे पारित केलेल्या दिनांक ६ नोव्हेंबर २०१८ चा आदेश कायम केला. प्रतिवादी क्रमांक २ ने प्रतिवादी क्रमांक १ च्या दिनांक ३ ऑगस्ट २०१८ रोजीच्या आदेशाला उलट केले होते. प्रतिवादी क्रमांक १ ने प्रतिवादी क्रमांक ४ मोमिन गुजरात सहकारी गृहनिर्माण संस्थालिमिटेडचे विभाजन करण्याचे निर्देश दिले होते.

२. प्रतिवादी क्रमांक ४-संस्थेमध्ये ८४४ सदस्य आहेत. त्यापैकी ८३० निवासी आणि १४ व्यावसायिक युनिट्स आहेत. संस्थेमध्ये अनेक विंग असलेल्या १४ इमारती आहेत. या इमारती सीटीएस क्रमांक १९२ आणि १९७ ते २०२ आणि २०४ ते २०९ असलेल्या १३ स्वतंत्र भूखंडांवर बांधण्यात आल्या आहेत. एकूण क्षेत्रफळ ५५,८४० चौरस मीटर आहे. ही जमीन जोगेश्वरी येथील पटेल इस्टेट रोड येथे आहे. याचिकाकर्ते अल-अकबर म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या इमारतीवर कब्जा करतात. या इमारतीला ए, बी आणि सी असे तीन विंग असून त्यात ९४ सदस्य आहेत. हे सीटीएस क्रमांक २०४ असलेल्या भूखंडावर उभे आहे. प्रत्येक भूखंडात एक इमारत आहे. अपवाद फक्त सीटीएस क्रमांक १९९ आणि २०० आहे ज्यात त्या भूखंडांवर दोन इमारती उभ्या आहेत.

३. याचिकाकर्त्यांचे म्हणणे आहे की प्रत्येक इमारत त्याच्या स्वत: च्या भूखंडावर स्वतंत्रपणे विकसित केली गेली होती. इमारतींसाठी स्वतंत्र परवानग्या देण्यात आल्या. स्वतंत्र व्यवसाय प्रमाणपत्रे देण्यात आली. अल-अकबरला ४,०१७.३३ चौरस फूट

बांधकाम क्षेत्रफळ असलेल्या ९४ सदनिकांची मांडणी म्हणून मंजूर करण्यात आले. प्रत्येक इमारतीला स्वतंत्र प्रवेश, स्वतंत्र आयओडी, स्वतंत्र ओसी, स्वतंत्र विद्युत मीटर आणि पाण्याचे मीटर आहेत. प्रत्येक इमारतीचे मालमत्ता कर आणि जमीन महसुलासाठी स्वतंत्रपणे मूल्यांकन केले जाते. प्रत्येक इमारतीचे स्वतंत्र बँक खाते आहे.

४. सन १९९७ मध्ये प्रत्येक इमारतीसाठी उपसमित्या स्थापन करण्यात आल्या. या उपसमित्या संबंधित इमारतींची देखभाल, हिशेब आणि व्यवस्थापकीय बाबी पाहतात. परिणामी, अल-अकबरची स्वत:ची उपसमिती आहे. हे स्वतंत्र बँक खाते चालवते. हे प्रतिवादी क्रमांक ४ संस्थेपासून स्वतंत्रपणे त्याच्या इमारतीचे व्यवस्थापन करते.

५. याचिकाकर्त्यांचा असा आरोप आहे की प्रतिवादी क्रमांक ४ संस्थेच्या पूर्वीच्या व्यवस्थापकीय समितीने सदस्यांच्या हिताच्या विरोधात काम केले. त्यांनी प्रतिवादी क्र. ४ संस्थेच्या नावाने फसव्या मार्गाने अभिहस्तांतरण मिळवले. त्यांनी २००७ मध्ये मुंथाहा इमारतीतील चार दुकाने विकली आणि विक्रीतून मिळणारा पैसा गैरवापर केला. याचिकाकर्त्यांनी पुढे व्यवस्थापकीय समितीने निधीचा गैरवापर केल्याचा आरोप केला आहे. ते नमूद करतात की भूसंपादन कार्यवाहीत प्रतिवादी क्रमांक ४ संस्थेच्या हिताचे रक्षण करण्यात व्यवस्थापकीय समिती अपयशी ठरली. पटेल इंजिनिअरिंगने जमिनीच्या काही भागाच्या नुकसानभरपाईचा दावा केला होता आणि व्यवस्थापन समितीने संस्थेचा दावा सुरक्षित करण्यासाठी कोणतीही कारवाई केली नाही.

६. दिनांक २६ जून २०१५ रोजी मुंथाहा इमारतीच्या सदस्यांनी विभाजनासाठी अर्ज दाखल केला. उपनिबंधकांनी तो फेटाळून लावला. याबाबतचे पुनरीक्षण मंत्र्यांसमोर प्रलंबित आहे.

७. दिनांक ६ सप्टेंबर २०१६ रोजी, अल-अकबर उपसमितीच्या अध्यक्षांनी प्रतिवादी क्रमांक ४ संस्थेच्या सचिव आणि अध्यक्षांना पत्र लिहिले. पत्रात असे म्हटले आहे की अल-अकबरने प्रतिवादी क्रमांक ४ संस्थेकडून विभाजन करण्याचा संकल्प केला आहे. या प्रस्तावावर विचार करण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेची बैठक बोलावण्यात यावी, अशी विनंती करण्यात आली होती. संस्थेने नकार दिला. त्यात असे म्हटले आहे की सदस्यांच्या स्वाक्षरीने या विनंतीला पाठिंबा दर्शविला गेला नाही.

८. दिनांक ९ मार्च २०१७ रोजी, याचिकाकर्त्यांनी महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायद्याच्या कलम १८ अन्वये प्रतिवादी क्रमांक १ समोर विभाजनासाठी अर्ज दाखल केला. दिनांक ५ एप्रिल २०१७ रोजी, प्रतिवादी क्रमांक ४ ने संपूर्ण संस्थेच्या पुनर्विकासावर चर्चा करण्यासाठी आणि प्रकल्प व्यवस्थापन सल्लागार नियुक्त करण्यासाठी विशेष सर्वसाधारण सभेची नोटीस बजावली. याचिकाकर्त्यांचे म्हणणे आहे की ही बैठक केवळ त्यांच्या विभाजनाच्या प्रस्तावाला हाणून पाडण्यासाठी बोलावण्यात आली होती.

९. प्रतिवादी क्रमांक ४ ने विभाजन अर्जाला विरोध केला. त्याच्या उत्तरात, प्रतिवादी क्रमांक ४ ने कबूल केले की प्रत्येक इमारतीसाठी उपसमित्या आहेत. प्रत्येक उपसमितीचे

स्वत:चे बँक खाते असते, हे त्यात मान्य करण्यात आले होते. उपसमिती आपल्या इमारतीशी संबंधित बाबींचे व्यवस्थापन करते, हे त्यांनी मान्य केले.

१०. दिनांक २३ जानेवारी २०१८ रोजी, उपनिबंधकांच्या कार्यालयातील अधिकाऱ्यानी स्थळाला भेट दिली. दिनांक १८ मार्च २०१८ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेच्या इतिवृत्तात असे नमूद केले आहे की प्रतिवादी क्रमांक ४ च्या अनेक सदस्यांनी अल-अकबरच्या विभक्त होण्याचे समर्थन केले.

११. दिनांक १८ मे २०१८ रोजी फेडरल संस्था म्हणजेच मुंबई जिल्हा सहकारी गृहनिर्माण महासंघाने आपला अहवाल सादर केला. त्यात नमूद केले आहे की अल-अकबर येथे स्वतंत्र भूखंड, स्वतंत्र प्रवेशद्वार, स्वतंत्र पाण्याचे मीटर, स्वतंत्र विद्युत मीटर आणि स्वतंत्र बँक खाते आहे. त्यात असे नमूद केले गेले आहे की विभाजनामुळे प्रतिवादी क्रमांक ४ संस्थेची गैरसोय होणार नाही.

१२. दिनांक ४ जून २०१८ रोजी, प्रतिवादी क्रमांक १ ने विभाजनाचा मसुदा तयार केला. प्रतिवादी क्रमांक ४ ला दिनांक ७ जून २०१८ रोजी ते प्राप्त झाले. दिनांक ८ जून २०१८ रोजी झालेल्या विशेष सर्वसाधारण सभेत, प्रतिवादी क्रमांक ४ ने मसुद्याच्या आदेशाला आव्हान देण्याचा ठराव केला.

१३. दिनांक ३० जुलै २०१८ रोजी, प्रतिवादी क्रमांक ४ ने दिनांक ४ जून २०१८ च्या मसुद्याच्या आदेशाला आव्हान देणारे अपील दाखल केले. दिनांक ३ ऑगस्ट २०१८ रोजी,

प्रतिवादी क्रमांक १ ने नियमांच्या नियम १९ सह वाचलेल्या कायद्याच्या कलम १८ अंतर्गत विभाजन करण्यास परवानगी देणारा अंतिम आदेश पारित केला. प्रतिवादी क्रमांक १ ने स्थळ भेट अहवालावर विसंबून ठेवले. त्यात स्वतंत्र भूखंड, स्वतंत्र प्रवेश आणि स्वतंत्र विद्युत आणि पाण्याचे मीटर याबद्दल समाधान नोंदविले गेले. प्रतिवादी क्रमांक १ ने दिनांक ३० जुलै २००४ च्या परिपत्रकाचा संदर्भ दिला ज्यामध्ये विभाजनासाठी आवश्यक आवश्यकता नमूद केल्या आहेत. प्रतिवादी क्रमांक १ ने फेडरल संस्थेच्या अहवालाचा देखील संदर्भ दिला. त्याच दिवशी अल-अकबरला नोंदणी प्रमाणपत्र देण्यात आले.

१४. प्रतिवादी क्रमांक ४ ने दिनांक ३ ऑगस्ट २०१८ च्या आदेशाला आव्हान देत अपील क्रमांक १९७/२०१८ दाखल केले. अल-अकबरने उत्तर दाखल केले. दिनांक १८ ऑगस्ट २०१८ रोजी, प्रतिवादी क्रमांक २ ने विभाजन आदेशाला स्थगिती दिली. दिनांक ६ नोव्हेंबर २०१८ रोजी, प्रतिवादी क्रमांक २ ने अपील क्रमांक १९७/२०१८ ला मंजुरी दिली आणि दिनांक ३ ऑगस्ट २०१८ रोजीचा आदेश बाजूला सारला.

१५. अल-अकबर यांनी प्रतिवादी क्रमांक २ च्या आदेशाला आव्हान देत पुनरीक्षण अर्ज क्रमांक ८/२०१८ दाखल केला. प्रतिवादी क्रमांक ३ ने दिनांक २८ ऑगस्ट २०१९ रोजी पुनरीक्षण फेटाळून लावले. सध्याच्या याचिकेत त्या आदेशाला आव्हान देण्यात आले आहे.

१६. याचिकाकर्त्यांच्या विद्वान वकील तुळपुळे यांनी सादर केले की स्थळ तपासणी अहवाल आणि फेडरल संस्थेचे मत स्पष्टपणे दर्शविते की याचिकाकर्त्यांची इमारत स्वतंत्र परवानग्या आणि स्वतंत्र भोगवटा प्रमाणपत्रासह स्वतंत्र भूखंडावर बांधली गेली होती. त्यांनी निदर्शनास आणून दिले की अल-अकबरला स्वतंत्र प्रवेशद्वार, वॉटर मीटर, इलेक्ट्रिक मीटर, मालमत्ता कर मूल्यांकन आणि जमीन महसूल मूल्यांकन आहे. त्यांनी निदर्शनास आणून दिले की १९९७ पासून अलअकबर स्वत: ची खाती सांभाळत आहे आणि स्वतंत्रपणे आपले कामकाज व्यवस्थापित करीत आहे. त्यांनी सादर केले की प्रतिवादी क्रमांक ४ च्या व्यवस्थापकीय समितीने सदस्यांच्या हिताविरूद्ध काम केले आणि निधीचा गैरवापर केला. त्यांनी फसवणूक, दुकान विक्रीतून मिळालेल्या पैशांचा गैरवापर आणि भूसंपादन नुकसान भरपाईच्या कार्यवाहीत दुर्लक्ष केल्याचा उल्लेख केला.

१७. त्यांनी सादर केले की याचिकाकर्ते दिनांक ३० जुलै २००४ च्या परिपत्रकात सर्व आवश्यकता पूर्ण करतात. त्यांनी नमूद केले की प्रतिवादी क्रमांक ४ ने केवळ विभाजन प्रस्तावात अडथळा आणण्यासाठी दिनांक ५ एप्रिल २०१७ रोजी विशेष सर्वसाधारण सभा बोलावली. त्यांनी सादर केले की अपीलीय प्राधिकरणाने चुकीच्या पद्धतीने असे म्हटले आहे की सर्व १४ इमारती सामान्य एफएसआय आणि टीडीआरसह एकच लेआउट बनवतात. त्यांनी सादर केले की कागदपत्रांवरून असे दिसून आले आहे की प्लॉट सीटीएस २०४ सह प्रत्येक प्लॉटला स्वतंत्र परवानग्या, स्वतंत्र आयओडी आणि

स्वतंत्र ओसी होते. कोणताही सामान्य एफएसआय किंवा टीडीआर वापरला गेला नाही. त्यांनी सादर केले की याचिकाकर्त्यांनी बहुमताचा पाठिंबा दर्शविला नाही असे अधिकाऱ्यांनी चुकीचे मानले आहे. कलम १८ मधील "अशा संस्थांच्या सदस्यांच्या हितासाठी" या अभिव्यक्तीचा व्यापक पद्धतीने अर्थ लावला जाणे आवश्यक आहे, असे त्यांनी सादर केले. त्यांनी *उन्नत नगर डिव्हिजन ३ को-ऑप हाऊसिंग संस्थालिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र सरकार, २०२५ एससीसी ऑनलाइन बॉम ३९ आणि कॉस्मोपॉलिटन III को-ऑप हाऊसिंग संस्थालिमिटेड विरुद्ध माननीय मंत्री, २०२५ एससीसी ऑनलाइन बॉम* १८२९ वर भर दिला.

१८. प्रतिवादी क्रमांक ४ चे विद्वान ज्येष्ठ वकील श्री. नाईक यांनी या याचिकेला विरोध केला. त्यांनी सादर केले की प्रतिवादी क्र. ४ मध्ये १४ इमारती आणि ८४४ सदस्य आहेत. अलअकबरचे केवळ ८० सदस्य विभाजनाचे समर्थन करतात. त्यांनी सादर केले की याचिकाकर्ते बहुमताचा पाठिंबा दर्शविण्यात अपयशी ठरले. त्यांनी सादर केले की "अशा संस्थांच्या सदस्यांच्या हितासाठी" या अभिव्यक्तीने प्रतिवादी क्रमांक ४ च्या सर्व सदस्यांच्या हिताचा विचार केला पाहिजे. त्यांनी सादर केले की सर्व इमारतींच्या बांधकामासाठी सामान्य एफएसआय आणि टीडीआरचा वापर केला गेला. त्यांनी सादर केले की मुंथहा सदस्यांनी असाच अर्ज केला होता जो फेटाळण्यात आला. त्यांनी सादर केले की विभाजन प्रतिवादी क्र. ४ संस्थेच्या हिताचे नाही. ही याचिका फेटाळून लावावी, अशी विनंती त्यांनी केली.

१९. संबंधित समस्येचा निर्णय घेण्यासाठी महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायद्यातील कलम १८ चे पुनरुत्पादन करणे आवश्यक ठरते. कलम १८ पुढीलप्रमाणे आहे :

"१८. सभासदांच्या सार्वजनिक हितासाठी एकत्रीकरण, विभाजन व पुनर्रचना निर्देशित करण्याचा अधिकार इ.

(१) सार्वजनिक हितासाठी (किंवा अशा संस्थांच्या सभासदांच्या हितासाठी) किंवा सहकारी चळवळीच्या हितासाठी, किंवा कोणत्याही संस्थेचे योग्य व्यवस्थापन सुनिश्चित करण्याच्या उद्देशाने आवश्यक आहे याची निबंधकाला खात्री पटली असेल तर दोन किंवा अधिक संस्थांचे विलीनीकरण व्हावे किंवा कोणत्याही संस्थेचे विभाजन करून दोन किंवा अधिक संस्था स्थापन व्हाव्यात किंवा त्यांची पुनर्रचना करावी, असे निबंधकाचे समाधान झाले, तर मागील कलमात काहीही असले तरी, या कलमाच्या तरतुदींच्या अधीन राहून, निबंधक, अधिकृत राजपत्रात अधिसूचित केलेल्या आदेशाद्वारे राज्य शासनाने अधिसूचित केलेल्या अशा संघराज्य संस्थेशी सल्लामसलत केल्यानंतर, त्या संस्थांचे एका संस्थेत विलीनीकरण, विभाजन किंवा पुनर्रचना करण्याची तरतूद करू शकेल, किंवा अशा संविधान, मालमत्ता, अधिकार, हितसंबंध आणि अधिकार असलेल्या संस्थांमध्ये आणि अशा जबाबदाऱ्या असलेल्या संस्थांमध्ये, कर्तव्ये आणि जबाबदाऱ्या, आदेशात निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे: [तर, अशा अधिसूचित फेडरल संस्थेने संप्रेषण प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून पंचेचाळीस दिवसांच्या कालावधीत

आपले मत निबंधकाला कळविले पाहिजे, असे गृहीत धरले जाईल, असे गृहीत धरले जाईल की अशा फेडरल संस्थेचा एकत्रीकरण, विभाजन किंवा पुनर्रचनेस कोणताही आक्षेप नाही आणि निबंधकाला त्यानुसार कारवाई करण्यासाठी पुढे जाण्याचे स्वातंत्र्य असेल.

(२) या कलमाखाली कोणताही आदेश दिला जाणार नाही, जोपर्यंत (अ) प्रस्तावित आदेशाची एक प्रत संस्थेला किंवा संबंधित प्रत्येक संस्थेला मसुद्यात पाठविली गेली नाही; (ब) निबंधकाने मसुद्याच्या आदेशात असे बदल केले आहेत जे त्याला अशा कालावधीत प्राप्त होऊ शकणाऱ्या कोणत्याही सूचना आणि आक्षेपांच्या प्रकाशात (ज्या तारखेस वर नमूद केलेल्या आदेशाची प्रत संस्थेला प्राप्त झाली होती त्या तारखेपासून दोन महिन्यांपेक्षा कमी नाही) निबंधक त्या संदर्भात निश्चित करू शकेल, एकतर संस्थेकडून किंवा कोणत्याही सदस्याकडून किंवा त्याच्या सदस्यांच्या वर्गाकडून, किंवा कोणत्याही लेनदार किंवा धनकोच्या वर्गाकडून.

(३) पोट-कलम (१) मध्ये नमूद केलेल्या आदेशात अशा आनुषंगिक, परिणामी आणि पूरक तरतुदी असू शकतात, ज्या निबंधकाच्या मते, एकत्रीकरण, विभाजन किंवा पुनर्रचनेस प्रभावी करण्यासाठी आवश्यक असू शकतात.

(४) विलीनीकरण, विभाजन किंवा पुनर्रचना केल्या जाणाऱ्या प्रत्येक संस्थेचा प्रत्येक सदस्य किंवा कर्जदार ज्याने विनिर्दिष्ट कालावधीच्या आत एकत्रीकरण,

विभाजन किंवा पुनर्रचनेच्या योजनेवर आक्षेप घेतला आहे, तो सभासद असल्यास, विलीनीकरणाच्या आदेशावर, विभागणी किंवा पुनर्रचनेच्या आदेशाच्या मुद्द्यावर, त्याचा हिस्सा किंवा व्याज प्राप्त करण्याचा अधिकार असेल, आणि जर तो सावकार असेल तर त्याच्या थकबाकीच्या समाधानाची रक्कम.

(५) पोटकलम (१) अन्वये आदेश जारी केल्यावर, कलम १७ च्या पोटकलम (२), (३) आणि (४) मधील तरतुदी अशा प्रकारे एकत्रीकरण, विभाजित किंवा पुनर्गठित केलेल्या सोसायट्यांना लागू होतील जसे की त्या कलमाखाली एकत्रीकरण, विभाजन किंवा पुनर्गठन केले गेले आहे आणि एकत्रीकरण, विभाजित किंवा पुनर्गठित केलेल्या संस्थेला.

२०. कलम १८ मध्ये निबंधकाला सहकारी संस्थांचे एकत्रीकरण, विभाजन किंवा पुनर्रचना करण्याचे अधिकार देण्यात आले आहेत. अधिकार विस्तृत आहे, परंतु ती यांत्रिक नाही. जेंव्हा काही कायदेशीर निकष पूर्ण केले जातात तेंव्हाच निबंधकाने त्याचा वापर करणे आवश्यक आहे. या तिन्ही कृतींसाठी या विभागाचा स्वतंत्रपणे अर्थ लावला जाणे आवश्यक आहे.

२१. महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायदा, १९६० च्या कलम १८(१) मधील "ते सार्वजनिक हितासाठी आवश्यक आहे" या वाक्यांशाचा अर्थ असा आहे की एकत्रीकरण, विभाजन किंवा पुनर्रचना करण्याचा अधिकार केवळ तेंव्हाच वापरता येतो जेंव्हा निर्णय काही

व्यक्तींना नव्हे तर मोठ्या प्रमाणात जनतेला लाभदायक ठरतो. सार्वजनिक हित म्हणजे संस्थेच्या कामकाजाशी जोडलेल्या मोठ्या समुदायाचे कल्याण होय. यात सुरक्षितता, उत्तरदायित्व आणि संसाधनांचा कार्यक्षम वापर समाविष्ट आहे.

२२. हा आधार लागू करण्यासाठी, निबंधकाने खालील मूर्त आणि व्यावहारिक घटकांचे परीक्षण करणे आवश्यक आहे.

(i) <u>या निर्णयामुळे सामान्य मालमत्तेचा किंवा सार्वजनिक निधीचा गैरवापर रोखला गेला आहे का?</u>

उदा.- जर एखाद्या मोठ्या गृहनिर्माण संस्थेला पाणीपुरवठा किंवा कचरा व्यवस्थापनासाठी सरकारी अनुदान मिळत असेल, परंतु गैरव्यवस्थापनामुळे तो लाभ रहिवाशांपर्यंत कधीच पोहोचत नाही, तर संस्थेची पुनर्रचना किंवा विभाजन केल्यास सार्वजनिक पैशाचा योग्य वापर होऊ शकतो.

(ii) <u>या बदलामुळे सुरक्षितता आणि कायद्याचे पालन सुनिश्चित होईल की नाही</u>.

उदाहरण.- जर दोन सोसायट्या सामायिक कंपाऊंड, फायर सेफ्टी सिस्टीम किंवा कॉमन अप्रोच रोड सामायिक करत असतील आणि त्यांच्यातील विवादांमुळे आपत्कालीन परिस्थितीत अग्निसुरक्षा मंजुरी किंवा पोलिस परवानग्यांवर परिणाम होतो, तर निबंधक हस्तक्षेप करू शकतात. सुरक्षा मानकांचे पालन सुनिश्चित करण्यासाठी विभाग किंवा पुनर्रचना ही सार्वजनिक हिताची बाब बनते.

(iii) <u>या बदलामुळे नागरी समन्वय सुधारतो की नाही</u>.

उदाहरण.- नगरपालिका अधिकारी पाणी, सांडपाणी किंवा एका विशिष्ट ब्लॉकमध्ये कचरा गोळा करणे, अयोग्य संस्थारचनेमुळे नोंदींमध्ये गोंधळ निर्माण झाल्यामुळे सेवांना विलंब होतो, जर पुनर्रचनेमुळे हे अडथळे दूर होतील आणि सार्वजनिक प्राधिकरणांशी सुरळीत समन्वय साधता आला तर ते सार्वजनिक हिताचे समाधान करते.

(iv) <u>या बदलामुळे लोकांची गैरसोय होणार आहे का?</u>

उदा.- जर एखाद्या मोठ्या संस्थेच्या वेगवेगळ्या शाखांमधील वादामुळे सार्वजनिक रस्त्याच्या प्रवेशात अडथळा येत असेल किंवा संस्थेच्या जमिनीतून जाणाऱ्या नाल्यांच्या दुरुस्तीस विलंब होत असेल तर रहिवासी आणि शेजाऱ्यांची गैरसोय होऊ नये म्हणून विभाजन किंवा पुनर्रचना आवश्यक ठरते.

(v) <u>हा निर्णय पारदर्शकता आणि उत्तरदायित्वाला प्रोत्साहन देतो की नाही</u>.

उदाहरण.- मोठ्या संस्थेमध्ये सभासदांचे हिशेबावर नियंत्रण नसते. उपसमित्या स्वतंत्र इमारतींचे व्यवस्थापन करतात परंतु मुख्य समिती सर्व इमारतींच्या पैशावर नियंत्रण ठेवते. खाती उघड केली जात नाहीत. सदस्यांना त्यांच्या इमारतीशी संबंधित नसलेल्या खर्चासाठी पैसे देण्यास भाग पाडले जाते. अशा परिस्थितीत, विभाजन पारदर्शकता आणि उत्तरदायित्व सुनिश्चित करते . हे थेट सार्वजनिक हिताची सेवा करते कारण ते बऱ्याच रहिवाशांच्या हक्कांचे संरक्षण करते.

२३. अशा प्रकारे, "सार्वजनिक हितासाठी आवश्यक" या निर्णयाने वैयक्तिक

फायद्यापेक्षा व्यापक हेतू पूर्ण करणे आवश्यक आहे. सार्वजनिक कल्याण, नागरी प्रशासन, सुरक्षा किंवा संसाधनांच्या पारदर्शक वापरासाठी हे पाऊल आवश्यक आहे हे स्पष्ट निष्कर्ष निबंधकाने नोंदविणे आवश्यक आहे. केवळ एखाद्या गटाला विभक्त होण्याची किंवा एकत्रीकरणाची इच्छा आहे म्हणून शक्तीचा वापर केला जाऊ शकत नाही. हा लाभ जनतेला किंवा सदस्यांच्या मोठ्या मंडळाला असणे आवश्यक आहे ज्यांच्या सुरक्षा, सुविधा आणि कायदेशीर अधिकारांवर परिणाम झाला आहे.

२४. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम १८ (१) मध्ये वापरलेले "अशा संस्थांच्या सभासदांच्या हितासाठी" हे शब्द व्यापक आहेत. विधिमंडळाने निबंधकाला केवळ जनहित किंवा सहकारी चळवळीच्या हितापुरते मर्यादित ठेवले नाही. हे कलम स्वतंत्र आधार देतो. या प्रस्तावाचा फायदा संस्थेच्या सभासदांना झाला, तर निबंधक कारवाई करू शकतो. अभिव्यक्ती लवचिक आहे कारण सदस्यांच्या गरजा संस्थेनुसार भिन्न असतात. एका प्रकरणात, सदस्यांना विभक्त होण्याची आवश्यकता असू शकते जेणेकरून ते हस्तक्षेप न करता त्यांची इमारत आणि निधी व्यवस्थापित करू शकतील. दुसऱ्या प्रकरणात, सदस्यांना एकत्रीकरणाची आवश्यकता असू शकते जेणेकरून कमकुवत संस्था मजबूत होईल आणि दुरुस्ती किंवा पुनर्विकास करू शकेल.

२५. या प्रस्तावामुळे सभासदांना वास्तविक व मोजण्यायोग्य लाभ मिळतो की नाही हे निबंधकाने तपासले पाहिजे. फायदा अस्पष्ट किंवा सैद्धांतिक असू नये. अभिलेखावर ठेवलेल्या सामग्रीने हे दर्शविणे आवश्यक आहे की प्रस्तावित कारवाईनंतर सदस्यांना

चांगल्या सेवा, चांगले आर्थिक व्यवस्थापन किंवा चांगले प्रतिनिधित्व मिळेल.

२६. हा आधार लागू करण्यासाठी, निबंधकाने खालील मूर्त आणि व्यावहारिक घटकांचे परीक्षण करणे आवश्यक आहे

(i) प्रस्तावित एकत्रीकरण, विभाजन किंवा पुनर्रचना विद्यमान संरचनेमुळे सदस्यांना भेडसावत असलेल्या अडचणी किंवा गोंधळ दूर होईल का?

उदाहरणार्थ, जर एका इमारतीच्या सदस्यांनी स्वतंत्र बँक खाती, मीटर, प्रवेश आणि देखभाल ठेवली तर एकाच मोठ्या संस्थेच्या अंतर्गत चालू राहिल्यास केवळ निर्णय घेण्यास विलंब होऊ शकतो आणि वाद होऊ शकतात. विभाजनाने स्पष्टता येईल.

(ii) सदस्यांना त्यांच्या स्वत: च्या कामकाजावर अधिक चांगले नियंत्रण मिळेल की नाही. सहकार कायद्यात, सभासदांनी व्यवस्थापनात भाग घेणे अपेक्षित आहे. जर सध्याची रचना सहभागास प्रतिबंध करत असेल किंवा असंतुलन निर्माण करत असेल तर विभाजन किंवा पुनर्रचना आवश्यक होऊ शकते.

(iii) सदस्यांचा निधी, मालमत्ता आणि संसाधने प्रभावीपणे आणि पारदर्शक पद्धतीने वापरली जातील का? जर सभासद पैसे देत असतील परंतु त्यांना जुळणारा लाभ मिळत नसेल किंवा निर्णय घेण्याच्या प्रक्रियेत त्यांचे काही मत नसेल, तर विभाजन किंवा पुनर्रचनेचा प्रस्ताव न्याय्य आहे कारण यामुळे त्यांचे आर्थिक हितसंबंध जपले जातात.

२७. अशा प्रकारे, कायदा निबंधकाला या अधिकाराचा वापर करण्याची परवानगी देतो जेथे सामग्रीद्वारे दर्शविले जाते की प्रस्तावित कृती सदस्यांच्या कल्याणासाठी आवश्यक आहे. चाचणी व्यावहारिक आहे. या बदलामुळे चांगले प्रशासन, पारदर्शकता आणि सदस्यांच्या हक्कांचे संरक्षण सुनिश्चित होईल का? जर उत्तर होय असेल तर कलम १८ ची आवश्यकता पूर्ण होते.

२८. महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायद्याच्या कलम १८(१) मधील "सहकारी चळवळीच्या हितासाठी" या शब्दप्रयोगाचा अर्थ असा आहे की, एकत्रीकरण, विभाजन किंवा पुनर्रचना करण्याच्या कृतीने संपूर्ण सहकारी व्यवस्था मजबूत करणे आवश्यक आहे. केवळ एका संस्थेवर लक्ष केंद्रित केले जात नाही तर सहकार क्षेत्राची वाढ, शिस्त आणि सुदृढ कामकाजावर लक्ष केंद्रित केले जात आहे. लोकशाही नियंत्रण, पारदर्शकता, समान सहभाग आणि आर्थिक उत्तरदायित्व या तत्त्वांवर सहकार चळवळ आधारित आहे. म्हणूनच, प्रस्तावित बदल या तत्त्वांचे संरक्षण किंवा प्रोत्साहन देईल की नाही हे निबंधकाने तपासले पाहिजे.

२९. ही चाचणी लागू करण्यासाठी, खालील मापदंडांचा विचार केला जाऊ शकतो.

(i) <u>या बदलामुळे लोकशाही कार्याला चालना मिळते का?</u>

उदाहरण.- एका अतिशय मोठ्या गृहनिर्माण संस्थेत एक व्यवस्थापन समिती सर्व इमारतींवर नियंत्रण ठेवते. वैयक्तिक विंगच्या सदस्यांना सहभागी होण्याची संधी नाही. जर संस्थेचे विभाजन केल्याने अधिक सदस्यांना मतदानाचा आणि त्यांचे

कामकाज व्यवस्थापित करण्याचा अधिकार मिळेल, तर विभाग सहकारी चळवळीला पाठिंबा देतो कारण यामुळे लोकशाही सहभागास प्रोत्साहन मिळते.

(ii) <u>या बदलामुळे पारदर्शकता सुधारते की नाही आणि आर्थिक बाबींमध्ये उत्तरदायित्व</u>.-

उदाहरण.- अनेक इमारती असलेला संस्था एक समान खाते राखतो. निधी कसा खर्च केला जातो यावर स्वतंत्र इमारतींचे नियंत्रण नसते. जर पुनर्रचनेमुळे प्रत्येक इमारतीला स्वतःचा निधी व्यवस्थापित करण्याची, स्वतःची खाती राखण्याची आणि त्याच्या खर्चाचे ऑडिट करण्याची परवानगी मिळाली तर पारदर्शकता वाढते. यामुळे सहकार्याची मूल्ये मजबूत होतात.

(iii) <u>या बदलामुळे वाद कमी होतात आणि सुसंवाद वाढतो का</u>?

उदाहरण.- दोन सोसायट्या एक कंपाऊंड आणि सामान्य सुविधा सामायिक करतात. देखभाल, पार्किंग आणि दुरुस्तीसाठी ते सतत भांडत असतात. जर एका संस्थेत विलीनीकरण केल्याने संघर्ष दूर होतो आणि एका व्यवस्थापनाखाली एकता येते तर ते सहकार्याची भावना वाढवते.

(iv) <u>या बदलामुळे प्रबळ गटाकडून सत्तेचा गैरवापर टाळता येईल का?</u>

उदाहरण.- मोठ्या संस्थेमध्ये एका इमारतीत बहुसंख्य सदस्य असतात. ते असे निर्णय घेण्यास भाग पाडतात जे केवळ त्यांच्या पंखाला फायदेशीर ठरतात. इतर सदस्यांना शोषण झाल्यासारखे वाटते. जर विभाजनाने प्रत्येक गटाला स्वायत्तता

दिली तर ते बहुमताचा गैरवापर रोखते आणि सदस्यांच्या समानतेचे रक्षण करते. यामुळे सहकार चळवळीला फायदा होतो.

(v) हा बदल लहान गटांना स्वतंत्रपणे आणि कार्यक्षमतेने कार्य करण्यास मदत करतो की नाही.

उदाहरण.- मोठ्या संस्थेचा एक दूरचा विभाग स्वत:चा दैनंदिन व्यवहार स्वत:च हाताळतो. मुख्य समिती त्या शाखेशी संबंधित निर्णय आणि देयके देण्यास विलंब करते. जर स्वतंत्र नोंदणी मंजूर केल्याने जलद निर्णय घेणे आणि चांगले कार्य करणे शक्य होईल, तर ते सहकारी मूल्यांच्या वाढीस समर्थन देते.

(vi) या बदलामुळे सहकारी मालमत्ता आणि मालमत्तेचा योग्य वापर सुनिश्चित होतो का?

उदाहरण.- इमारतीला दुरुस्ती करायची असते. निधी उपलब्ध आहे, परंतु पालक संस्था विनाकारण मान्यता नाकारतो. जर प्रभागाने इमारतीला आपल्या मालमत्तेची योग्य देखभाल करण्याची परवानगी दिली, तर सहकारी संस्था अधिक कार्यक्षम व जबाबदार बनते.

३०. म्हणूनच, या अभिव्यक्तीमध्ये अशा कोणत्याही परिस्थितीचा समावेश आहे जिथे उचललेले पाऊल सहकारी संस्थांना अधिक लोकशाहीवादी, आर्थिकदृष्ट्या मजबूत आणि सदस्य-केंद्रित बनविण्यात मदत करते. कलम १८ अन्वये अधिकार वापरण्यापूर्वी निबंधकाने या वस्तुनिष्ठ घटकांकडे लक्ष देणे आवश्यक आहे. काही सदस्यांना विभक्त

व्हायचे आहे हे पुरेसे नाही. या बदलाने सहकारी मूल्यांना प्रोत्साहन दिले पाहिजे आणि संस्था जबाबदार आणि लोकशाही पद्धतीने कार्य करेल हे सुनिश्चित केले पाहिजे.

३१. महाराष्ट्र सहकारी संस्था कायद्याच्या कलम १८ (१) मधील "कोणत्याही संस्थेचे योग्य व्यवस्थापन करण्याच्या उद्देशाने" या शब्दप्रयोगाचा अर्थ असा आहे की जेंव्हा संस्थेचे व्यवस्थापन योग्य, कार्यक्षमतेने आणि कायद्यानुसार केले जाते याची खात्री करण्यासाठी आवश्यक असेल तेंव्हा निबंधक एकत्रीकरण, विभाजन किंवा पुनर्रचनेचे आदेश देऊ शकतात. योग्य व्यवस्थापनामध्ये पारदर्शक खाती, वेळेवर निर्णय, नोंदी राखणे आणि सभासदांच्या हक्कांचे संरक्षण यांचा समावेश होतो. संस्थेची सध्याची रचना व्यवहार्य झाली आहे का, पुनर्रचनेमुळे प्रशासनात सुधारणा होईल का, हे निबंधकाने तपासले पाहिजे.

३२. ही अभिव्यक्ती कशी समजून घेतली पाहिजे हे खालील व्यावहारिक मापदंड स्पष्ट करतात.

(i) <u>जेंव्हा संस्थेचा सध्याचा आकार प्रशासनाला कठीण बनवतो</u>.

उदाहरण.- गृहनिर्माण संस्थेत वेगवेगळ्या भूखंडांवर अनेक इमारती पसरलेल्या असतात. एक समिती दररोज शेकडो तक्रारी आणि देखभाल समस्या हाताळते. सदस्यांना विलंब आणि गैरव्यवस्थापनाचा सामना करावा लागतो. जर लहान सोसायट्यांमध्ये विभागणी केल्याने त्वरित निर्णय आणि खात्यांचे अधिक चांगले नियंत्रण शक्य होईल, तर विभागणीमुळे योग्य व्यवस्थापन सुरक्षित होते.

(ii) जेंव्हा निधीचा वारंवार गैरवापर होतो किंवा आर्थिक पारदर्शकतेचा अभाव असतो.

उदाहरण.- व्यवस्थापन समिती सभासदांना हिशेब दाखवण्यास नकार देते. निधीचा गैरवापर किंवा इतरत्र वापर केल्याच्या तक्रारी आहेत. प्रत्येक इमारतीला किंवा शाखेला स्वायत्तता दिल्यास स्वतंत्र हिशेब आणि योग्य लेखापरीक्षण सुनिश्चित केले जात असेल, तर विभाजन किंवा पुनर्रचना न्याय्य आहे.

(iii) जेंव्हा अंतर्गत वादांमुळे कामकाज सुरळीत करणे अशक्य होते.

उदाहरण.- खूप मोठ्या संस्थेत, दोन गट सामान्य निधी किंवा पुनर्विकासाशी संबंधित अधिकारांसाठी भांडतात. प्रशासन ठप्प होते. कोणताही निर्णय घेतला जात नाही. जर पुनर्रचनेमुळे वाद सोडविण्यास मदत झाली आणि स्वतंत्र कामकाज करण्यास परवानगी दिली तर निबंधक हस्तक्षेप करू शकतात.

(iv) जेंव्हा सभासद संस्थेच्या आकारामुळे किंवा संरचनेमुळे मूलभूत सुविधांचा आनंद घेऊ शकत नाहीत.

उदाहरण.- मुख्य संस्था समिती पाणी दुरुस्तीच्या कामास विलंब करते किंवा स्वतंत्र इमारतीच्या तातडीच्या दुरुस्तीस मान्यता देण्यास नकार देते. स्वतंत्र संस्थेने आपल्या इमारतीत तत्परतेने लक्ष दिले, तर विभाजनामुळे योग्य व्यवस्थापनास मदत होते.

(v) जेंव्हा सध्याची समिती अनेक इमारतींच्या दैनंदिन प्रशासनात समन्वय

साधण्यास असमर्थ असेल.

उदाहरण.- संस्था वेगवेगळ्या भूखंडांवर स्वतंत्र प्रवेशद्वारे असलेल्या चौदा इमारती चालवते. इमारतींच्या उपसमित्या देखभाल करतात, परंतु मुख्य समिती निधीवर नियंत्रण ठेवते आणि विनाकारण हस्तक्षेप करते. पुनर्रचनेमुळे प्रत्येक इमारतीवर स्वतंत्र नियंत्रण आले आणि अनावश्यक हस्तक्षेप कमी झाला , तर योग्य व्यवस्थापन साध्य होते.

(vi) जेंव्हा संरचनेतील गोंधळामुळे कायदेशीर जबाबदाऱ्या पूर्ण केल्या जात नाहीत.-

उदाहरण.- अग्निसुरक्षा प्रमाणपत्र किंवा मालमत्ता कराचे दस्तऐवजीकरण पूर्ण केले जाऊ शकत नाही कारण वेगवेगळ्या इमारती एका नोंदणीखाली व्यवस्थापित केल्या जातात आणि नोंदी मिसळल्या जातात. प्रत्येक इमारतीची स्वतंत्रपणे नोंदणी केल्यास वैधानिक अनुपालन होऊ शकते, तर निबंधक विभाजनाचे आदेश देऊ शकतात.

३३. तात्पर्य हे आहे की कायदा निबंधकाला केवळ तेंव्हाच हस्तक्षेप करण्याचा अधिकार देतो जेंव्हा विद्यमान व्यवस्था अनियंत्रित असल्याचे सिद्ध होते किंवा कायदेशीर आणि कार्यक्षम कामकाजासाठी अडथळे निर्माण करते. प्रस्तावित बदलामुळे संस्थेच्या व्यवस्थापनात खरोखरच सुधारणा होईल हे दर्शविण्यासाठी निबंधकाने सामग्रीच्या आधारे वस्तुनिष्ठ कारणे नोंदविली पाहिजेत.

<u>एकत्रीकरण:</u>

३४. एकत्रीकरणाच्या प्रश्नाची तपासणी करताना, निबंधकाने स्पष्ट आणि वस्तुनिष्ठ मानके लागू करावी अशी कायद्याची अपेक्षा आहे. एकत्रीकरणाचा अर्थ असा आहे की दोन किंवा अधिक संस्था एकत्र येतील आणि एक संस्था म्हणून कार्य करतील . या पावलामुळे सर्व सदस्यांचे हक्क, मालमत्ता आणि प्रशासन प्रभावित होते. त्यामुळे निबंधक केवळ विनंत्या किंवा वैयक्तिक प्राधान्यांवर कृती करू शकत नाही. त्याने एक माहितीपूर्ण मत तयार केले पाहिजे की संपूर्ण सदस्यांच्या फायद्यासाठी एकत्रीकरण खरोखर आवश्यक आहे.

३५. कायद्याने चार विशिष्ट कारणे दिली आहेत ज्यावर एकत्रीकरणाचा आदेश दिला जाऊ शकतो. प्रत्येक मैदानाचा एक निश्चित अर्थ आहे. निबंधकाने या कारणांच्या प्रकाशात या प्रकरणातील तथ्ये तपासली पाहिजेत. हा निर्णय वैयक्तिक मते किंवा काही सदस्यांच्या सोयीवर आधारित नसावा.

(i) ते सार्वजनिक हितासाठी आवश्यक असले पाहिजे. सार्वजनिक हित म्हणजे लहान वर्गाला नव्हे तर मोठ्या गटाला फायदा होणे. सहकारी संस्थांच्या संदर्भात, जेंव्हा एकत्रीकरणामुळे जमीन, सामान्य सेवा किंवा आसपासच्या परिसरावर परिणाम करणाऱ्या सुविधांचा योग्य वापर करण्यास मदत होईल तेंव्हा सार्वजनिक हित उद्भवू शकते. उदाहरणार्थ, जेंव्हा दोन लहान सोसायट्या एकत्रितपणे एक समान रस्ता, पाण्याची टाकी किंवा सांडपाणी जोडणी करतात,

तेंव्हा सार्वजनिक हिताची आवश्यकता असू शकते की एकाच व्यवस्थापन संस्थेने हे प्रश्न हाताळावेत. एक एकीकृत संस्था स्थानिक अधिकाऱ्यांशी अधिक चांगल्या प्रकारे व्यवहार करू शकते. एकत्रीकरणामुळे सुव्यवस्थित विकास होईल की नाही आणि मोठ्या प्रमाणात रहिवाशांवर परिणाम होऊ शकेल असा संघर्ष टाळता येईल की नाही याची पडताळणी निबंधकांनी केली पाहिजे.

(ii) हे संस्थेच्या सदस्यांचे हित साधले पाहिजे. यासाठी विलीनीकरणानंतर सर्व सदस्यांचे कल्याण सुधारणे आवश्यक आहे. जर एकत्रीकरणामुळे देखभालीचा बोजा कमी होईल, खात्यांमध्ये पारदर्शकता वाढेल, दुरुस्तीच्या निधीत सुधारणा होईल, कंत्राटदार किंवा सेवा प्रदात्यांशी सौदेबाजीची क्षमता वाढेल किंवा सुविधांमध्ये अधिक चांगल्या प्रकारे प्रवेश मिळेल, तर ते सदस्यांचे हित साधते. चाचणी सोपी आहे. सेवांची गुणवत्ता सुधारली पाहिजे आणि वाद कमी झाले पाहिजेत. जर विलीनीकरणामुळे अधिकार किंवा दायित्वांबाबत संभ्रम निर्माण होईल किंवा एखाद्या गटातील सदस्यांवर ओझे पडले तर त्याचे समाधान होणार नाही.

(iii) त्याने सहकार चळवळीला पाठिंबा दिला पाहिजे. सहभाग, सामूहिक निर्णय घेणे आणि उत्तरदायित्व यावर सहकार चळवळ अवलंबून आहे . जर एकत्रीकरणामुळे लोकशाही कार्यप्रणाली, समान मतदानाचा अधिकार आणि सामूहिक लाभ यासारख्या सहकारी तत्त्वांना बळकटी मिळाली तर जमीन

समाधानकारक होईल. उदाहरणार्थ, दोन कमकुवत संस्था ज्यांच्याकडे वैयक्तिकरित्या दुरुस्तीसाठी निधी नसतो ते एकत्रीकरणानंतर आर्थिकदृष्ट्या मजबूत होऊ शकतात. यामुळे चळवळीला बळ मिळते कारण संस्था स्वयंपूर्ण होतात आणि बाह्य संस्थांवर कमी अवलंबून असतात . एकत्रीकरणामुळे संघर्षाऐवजी सहकार्य आणि ऐक्य वाढते की नाही हे निबंधकाने पाहिले पाहिजे.

(iv) संस्थांचे योग्य व्यवस्थापन आणि प्रशासन सुरक्षित करणे आवश्यक आहे. जर स्वतंत्र व्यवस्थापनामुळे कामाची पुनरावृत्ती, अनियमित देखभाल किंवा खात्यांचे गैरव्यवस्थापन झाले तर योग्य प्रशासनासाठी एकत्रीकरणाची आवश्यकता असू शकते. एकच व्यवस्थापन संस्था प्रशासकीय कामकाज सुलभ करेल की नाही याचे मूल्यांकन निबंधकाने केले पाहिजे. स्पष्ट उत्तरदायित्वामुळे कार्यक्षमता वाढते. जर विलीनीकरणामुळे सामायिक क्षेत्राबद्दलचा संभ्रम दूर होईल, खटले कमी होतील, खाती सुलभ होतील आणि निर्णय प्रक्रियेत स्पष्टता येईल, तर मैदान समाधानकारक आहे.

३६. अशा प्रकारे निबंधकाने प्रत्येक कारणाची काळजीपूर्वक तपासणी केली पाहिजे. अभिलेखावरील सामग्रीच्या आधारे जर एखादे कारण स्पष्टपणे स्थापित केले गेले असेल तर त्याला विलीनीकरणाचा आदेश देण्याचा अधिकार आहे.

३७. निबंधकाने या घटकांवर आपले मन लावले पाहिजे. विलीनीकरणामुळे चांगले प्रशासन, खात्यांमध्ये पारदर्शकता आणि आर्थिक स्थैर्य येईल का, हे त्यांनी तपासले

पाहिजे. जर संस्थांचे कामकाज विखुरलेले किंवा अकार्यक्षम असेल, तर एकत्रीकरणामुळे कामाची पुनरावृत्ती दूर होऊ शकते आणि खर्च कमी होऊ शकतो.

३८. विलीनीकरणाचा विचार करताना संस्थेंमध्ये समान वस्तू आहेत की नाही आणि क्रियाकलापांचे स्वरूप समान आहे की नाही, हेदेखील निबंधकाने पडताळून पाहिले पाहिजे. जर उद्दिष्टे भिन्न असतील, तर त्यांना एकत्र केल्याने दैनंदिन कामकाजात संघर्ष आणि गोंधळ निर्माण होऊ शकतो. जेंव्हा सहकारी सदस्य समान हेतू आणि समान जबाबदारी सामायिक करतात तेंव्हाच सहकारी सुरळीतपणे कार्य करू शकते.

३९. कोणताही आदेश पारित करण्यापूर्वी निबंधकाने तो मसुदा प्रस्ताव सदस्यांसमोर मांडला पाहिजे. त्याने हरकती आणि सूचना मागवल्या पाहिजेत. प्रत्येक सदस्याला आपले विचार मांडण्याची समान संधी मिळणे आवश्यक आहे. धनकोच्या आक्षेपांचाही विचार केला पाहिजे. सहकार चळवळ लोकशाही सहभागावर आधारित आहे. ज्यांना याचा फटका बसण्याची शक्यता आहे त्यांची सुनावणी घेतल्याशिवाय एकत्रीकरणाचा निर्णय घेण्यास भाग पाडले जाऊ शकत नाही.

४०. जर सर्व संबंधित सामग्रीचा विचार केल्यानंतर, निबंधकाने असा निष्कर्ष काढला की एकत्रीकरणामुळे चांगले व्यवस्थापन, आर्थिक मजबुती, वाद कमी होतील आणि सदस्यांना सुधारित सुविधा मिळतील, तरच तो अंतिम आदेश पारित करू शकेल.

<u>संस्थेची विभागणी</u> :

४१. निबंधक विभाजनाचे आदेश देऊ शकतात जेंव्हा: विभाग सार्वजनिक हिताची

सेवा करेल. विभागणीमुळे सभासदांच्या हिताचे रक्षण होईल. संस्थेचे योग्य व्यवस्थापन सुनिश्चित करण्यासाठी विभाजन आवश्यक आहे.

४२. प्रस्तावित विभाजन खरोखरच सामूहिक कल्याणाची सेवा करते, चांगल्या प्रशासनाला प्रोत्साहन देते आणि सहकारी संस्थेच्या दीर्घकालीन स्थिरतेची खात्री देते की नाही हे ठरवताना, प्राधिकरण किंवा न्यायालयाने काही सदस्यांच्या वैयक्तिक इच्छेच्या पलीकडे पाहिले पाहिजे आणि त्याऐवजी व्यापक आणि व्यावहारिक दृष्टिकोनातून परिस्थितीचे मूल्यांकन केले पाहिजे. कलम १८ चा उद्देश सोयीसाठी सोसायट्यांचे विभाजन करणे नाही, तर जेंव्हा अशा पुनर्रचनेमुळे संपूर्ण सदस्यांना वास्तविक फायदा होईल तेंव्हाच त्यांची पुनर्रचना करणे आहे. यासाठी काही मार्गदर्शक घटक किंवा मापदंड लक्षात ठेवणे आवश्यक आहे.

(i) <u>सभासदांचे सामूहिक कल्याण</u> : प्रथम व सर्वांत महत्त्वाचा विचार हा असतो की, विभाजनाचा खरोखरच सभासदांना सामूहिकपणे फायदा होईल का. सहकारी संस्था तिच्या सर्व सभासदांच्या सामान्य हितसंबंधांना प्रोत्साहन देण्यासाठी तयार केली गेली आहे, जसे की सामायिक मालमत्ता राखणे, सेवांचे व्यवस्थापन करणे आणि न्याय्य आणि समान सहभाग सुनिश्चित करणे. विभक्त होऊ इच्छिणारे सदस्य स्वतंत्र प्रवेश, स्वतंत्र पाणी, वीज आणि ड्रेनेज व्यवस्था असलेल्या पूर्णपणे वेगळ्या भूखंडात राहत असतील आणि आधीच त्यांचे दैनंदिन कामकाज स्वतंत्रपणे व्यवस्थापित करत असतील, तर त्या भूखंडासाठी नवीन

संस्थेची स्थापना खरोखरच त्यांचे कल्याण करू शकते. यामुळे त्यांचे व्यवस्थापन सोपे आणि जलद होईल.

उदाहरणार्थ, समजा, एका मोठ्या गृहनिर्माण संस्थेचे चौदा भूखंड विस्तीर्ण क्षेत्रात पसरलेले आहेत आणि यापैकी एक भूखंड सार्वजनिक रस्त्याने इतरांपासून शारीरिकरित्या विभक्त केला आहे, त्याचे स्वतःचे सुरक्षा द्वार आहे आणि त्याचा स्वतःचा देखभाल खर्च आहे. त्या भूखंडातील सदस्यांना मूळ संस्थेच्या कारभारात भाग घेणे किंवा सामान्य सेवांचा लाभ घेणे कठीण जाऊ शकते. अशा परिस्थितीत, विभाजन त्यांच्या सामूहिक कल्याणाची सेवा करू शकते, कारण यामुळे त्यांना दूरच्या पालक संस्थेवर अवलंबून न राहता त्यांचे स्वतःचे व्यवहार व्यवस्थापित करण्याची परवानगी मिळेल. परंतु जर सर्व चौदा भूखंड बाग, क्लब हाऊस, सुरक्षा व्यवस्था आणि देखभाल कर्मचारी यासारख्या सामान्य सुविधा सामायिक करत असतील तर एका भूखंडाला विभक्त करण्यास परवानगी दिल्यास इतरांना त्या सुविधा राखण्यासाठी आवश्यक असलेल्या योगदानापासून वंचित ठेवले जाऊ शकते. यामुळे सर्वांची गैरसोय होईल आणि ते सामूहिक कल्याणाच्या हिताचे नसेल. अशा प्रकारे, मुख्य प्रश्न हा आहे की विभाजनामुळे संपूर्ण सदस्यांचे कल्याण सुधारते की ते विभाजित आणि कमकुवत करते.

(ii) <u>चांगले प्रशासन आणि व्यवस्थापन</u> : पुढील मापदंड म्हणजे प्रस्तावित विभाजनामुळे अधिक चांगले आणि अधिक कार्यक्षम प्रशासन होईल की नाही.

सहकारी संस्थेने लोकशाही पद्धतीने काम करणे आणि आपले कामकाज सुरळीतपणे व्यवस्थापित करणे अपेक्षित आहे. जेंव्हा एखादा संस्था त्याच्या आकारामुळे किंवा अंतर्गत विवादांमुळे खूप मोठा किंवा अनियंत्रित होतो, तेंव्हा लहान संस्था अधिक प्रभावीपणे कार्य करू शकतात आणि सदस्यांचा आवाज ऐकला जाईल याची खात्री करू शकतात.

उदाहरणार्थ, जर एखाद्या मोठ्या आराखड्यात प्रत्येक भूखंडाचे स्वतःचे अंतर्गत रस्ते, पाण्याची जोडणी आणि देखभाल व्यवस्था असेल, परंतु मूळ संस्थेला अंतरामुळे किंवा समन्वयाच्या अभावामुळे सर्व भूखंडांवर देखरेख करणे कठीण वाटत असेल, तर स्वतंत्र भूखंड-निहाय संस्था तयार केल्याने हे सुनिश्चित केले जाऊ शकते की सदस्यांचा प्रत्येक गट त्यांच्या स्वत: च्या मालमत्तेची प्रभावीपणे काळजी घेऊ शकेल. हे जलद निर्णय घेण्यास आणि पारदर्शक हिशेब ठेवण्यास देखील मदत करेल. तथापि, जर केवळ बहुमताच्या निर्णयाचे पालन करणे टाळण्यासाठी किंवा आर्थिक जबाबदाऱ्यांपासून पळ काढण्यासाठी विभक्त होण्याचा प्रयत्न केला गेला असेल तर ते चांगल्या प्रशासनास प्रोत्साहन देते असे म्हणता येणार नाही. याउलट प्रशासकीय संरचना आणि अनावश्यक खर्चाची पुनरावृत्ती होऊ शकते. म्हणूनच, चांगले प्रशासन म्हणजे केवळ स्वतंत्र व्यवस्थापन नव्हे, तर अधिक जबाबदार, पारदर्शक आणि जबाबदार व्यवस्थापन.

(iii) <u>दीर्घकालीन स्थैर्य आणि आर्थिक व्यवहार्यता</u> : आणखी एक महत्त्वाची

चाचणी म्हणजे प्रस्तावित विभाजनामुळे नवीन आणि विद्यमान संस्थेचे दीर्घकालीन स्थैर्य सुनिश्चित होईल की नाही. जो संस्था आर्थिकदृष्ट्या कमकुवत आहे किंवा आपली मालमत्ता आणि सामायिक क्षेत्र राखण्यासाठी खूप लहान आहे तो स्थिर मानला जाऊ शकत नाही. विभागणीला मान्यता देण्यापूर्वी प्रत्येक परिणामी संस्थाआपले कामकाज व्यवस्थापित करण्यास, आपल्या मालमत्तेची देखभाल करण्यास आणि विमा, कर आणि देखभाल यासारख्या आर्थिक जबाबदाऱ्या पूर्ण करण्यास सक्षम असेल की नाही हे पाहिले पाहिजे.

उदाहरणार्थ, एका भूखंडातील सभासदांकडे पुरेशा संख्येने सदनिका किंवा बंगले असतील आणि ते स्वतंत्रपणे भूखंड सांभाळण्यास आर्थिकदृष्ट्या सक्षम असतील, तर वेगळेपणा समर्थनीय ठरू शकतो. परंतु जर प्लॉटमध्ये फक्त काही घरे असतील जी सुरक्षा, पाणीपुरवठा किंवा दुरुस्तीचा खर्च सहन करू शकत नाहीत, तर नवीन संस्थाटिकू शकत नाही आणि अखेरीस त्याच अडचणींना सामोरे जाऊ शकते. अशा विभाजनामुळे भविष्यात केवळ अस्थिरता आणि वाद निर्माण होतील

(iv) <u>सामायिक सुविधा आणि सुसंवाद यांचे संरक्षण</u> : प्रस्तावित विभाजनामुळे सदस्यांमधील सामान्य सुविधा व सुसंवाद टिकून राहील का, हेही पाहणे महत्त्वाचे आहे. सहकारी गृहनिर्माण सुविधा आणि जबाबदाऱ्यांच्या वाटपावर आधारित आहे. जर विभाजनामुळे मोकळ्या जागा, खेळाची मैदाने, सामान्य पाइपलाइन

किंवा सामायिक सुरक्षा व्यवस्था यासारख्या आवश्यक सामान्य सुविधांचे नुकसान होईल तर अशा विभाजनामुळे सर्व सदस्यांचे नुकसान होईल आणि त्याला मान्यता दिली जाऊ नये.

उदाहरणार्थ, जर सर्व १४ भूखंडांमध्ये एक समान प्रवेश द्वार आणि सुरक्षा केबिन सामायिक असेल आणि विभक्त होण्याची मागणी करणारा भूखंड त्यावर अवलंबून असेल, तर अशा सुविधांचे योग्य विभाजन न करता स्वतंत्र संस्थास्थापन केल्याने व्यावहारिक अडचणी आणि संघर्ष निर्माण होतील. अशा परिस्थितीत, प्रस्तावित विभाजनामुळे कल्याणाला प्रोत्साहन देण्याऐवजी सदस्यांमधील एकता आणि शांतता भंग होईल.

(v) <u>खरी गरज विरुद्ध वैयक्तिक स्वारस्य</u> : शेवटी, हा प्रस्ताव वास्तविक प्रशासकीय गरजेतून उद्भवला आहे की केवळ वैयक्तिक मतभेदांमुळे उद्भवला आहे हे तपासले पाहिजे. कायदा सहकारी गृहनिर्माणाच्या सामूहिक संरचनेचे संरक्षण करतो आणि वैयक्तिक स्कोअर सेटल करण्यासाठी साधन म्हणून वापरला जाऊ शकत नाही. जर पुराव्यांवरून असे दिसून आले की विभक्त होण्याची मागणी करणाऱ्या सदस्यांना व्यवस्थापन समितीकडून सतत दुर्लक्षाचा सामना करावा लागला आहे किंवा मूळ संस्थात्यांच्या मालमत्तेच्या भागाची काळजी घेण्यात अपयशी ठरली आहे, तर विभक्त होणे न्याय्य असू शकते. परंतु बहुमताने घेतलेल्या निर्णयांवर असमाधान किंवा सामान्य थकबाकी देण्यास

नकार हे जर खरे कारण असेल, तर विभाजन हे सदस्यांच्या हिताचे आहे असे मानले जाऊ शकत नाही.

४३. जेंव्हा हे सर्व घटक, विश्वासार्ह पुराव्यांद्वारे समर्थित, सदस्यांना वास्तविक फायद्याकडे निर्देशित करतात आणि केवळ वैयक्तिक फायद्याकडे लक्ष वेधतात, तेंव्हाच असे म्हणता येईल की प्रस्तावित विभाजन कायद्याच्या कलम १८ च्या अर्थाच्या आत सदस्यांचे खरे हित साधते. सहकारी कायद्याचे ध्येय सहकार्य मजबूत करणे आहे, फूट पाडणे नाही. म्हणूनच, प्रस्तावित विभक्त होण्यामुळे सदस्यांचे जीवन सुकर होईल, त्यांच्या मालमत्तेचे अधिक चांगले व्यवस्थापन होईल आणि त्यांचा संस्था दीर्घकाळात अधिक स्थिर आणि सुसंवादी होईल की नाही ही अंतिम परीक्षा आहे.

<u>संस्थेची पुनर्रचना:</u>

४४. पुनर्रचना ही एकत्रीकरण किंवा विभाजनापेक्षा वेगळी आहे. पुनर्रचनेत, संस्था अस्तित्त्वात राहते. केवळ त्याचे अंतर्गत कार्य किंवा रचना समायोजित केली जाते जेणेकरून ते अधिक चांगले कार्य करेल. काही अटी पूर्ण झाल्यावर कलम १८ पुनर्रचनेला परवानगी देते. निबंधकाने प्रत्येक अटीवर आपले मन लागू केले पाहिजे.

(i) <u>यामुळे व्यवस्थापन सुधारते</u>. अंतर्गत पुनर्रचनेमुळे दैनंदिन प्रशासन चांगले होईल की नाही हे निबंधकांनी तपासले पाहिजे. हिशोब अधिक स्पष्ट होतील, जबाबदाऱ्या निश्चित होतील की नाही आणि विलंब न करता निर्णय घेतले जातील हे त्याने पाहिले पाहिजे. उदाहरणार्थ, जर एखाद्या मोठ्या संस्थेमध्ये अनेक

इमारती असतील आणि प्रत्येक इमारतीच्या देखभालीसाठी संघर्ष करावा लागत असेल कारण तेथे कोणतीही स्पष्ट जबाबदारी नाही, तर निबंधक ब्लॉक्स किंवा युनिट्स तयार करून कामकाजाची पुनर्रचना करू शकतात. प्रत्येक ब्लॉकला स्वत: ची दुरुस्ती आणि शुल्क वसूल करण्याचे अधिकार दिले जाऊ शकतात, तर मुख्य संस्थासामान्य क्षेत्र हाताळते. यामुळे कार्यक्षमता सुधारते आणि सदस्यांमधील गोंधळ टाळता येतो.

(ii) हे सदस्यांच्या हिताचे रक्षण करते. पुनर्रचनेमुळे कोणत्याही सभासदाच्या हक्कांना हानी पोहोचणार नाही याची काळजी निबंधकाने घेतली पाहिजे. पुनर्रचनेचा परिणाम निष्पक्षतेत झाला पाहिजे. सदस्यांना त्यांचा वाटा, दायित्वे आणि सुविधांबद्दल स्पष्ट माहिती मिळाली पाहिजे. जर काही सदस्य त्यांना न मिळालेल्या सेवांसाठी पैसे देत असतील किंवा संस्थेतील एका विभागाला दुसऱ्या विभागाद्वारे दिल्या जाणाऱ्या सुविधांचा आनंद असेल, तर निबंधक अंतर्गत संरचनेची पुनर्रचना करू शकतो जेणेकरून योगदान आणि लाभ यांचा मेळ होईल. मार्गदर्शक तत्त्व सोपे आहे. गैरव्यवस्थापनामुळे कोणत्याही सदस्याने अनावश्यक ओझे उचलू नये.

(iii) हे सहकार चळवळीला समर्थन देते. सहकारी संस्थेने सामूहिक सहभाग, पारदर्शकता आणि समान वागणूक याद्वारे कार्य केले पाहिजे. जेंव्हा ही मूल्ये मजबूत होतात तेंव्हा पुनर्रचना न्याय्य असते. अंतर्गत बदलांमुळे अधिक

उत्तरदायित्व निर्माण झाले, बैठकांमध्ये उपस्थिती सुधारली, संयुक्त निर्णय घेण्यास प्रोत्साहन मिळाले आणि वाद कमी झाले, तर ते सहकारी चळवळीला समर्थन देते. या बदलामुळे सहकार्याला प्रोत्साहन मिळते की त्यामुळे सदस्यांमध्ये फूट निर्माण होते की नाही हे निबंधकाने पाहिले पाहिजे.

४५. पुनर्रचनेत मालमत्ता किंवा दायित्वांचे पुनर्वितरण, अंतर्गत संरचनेत बदल किंवा कार्याच्या क्षेत्रांचा आकार बदलणे समाविष्ट आहे. ही एक लवचिक शक्ती आहे. प्रत्येक बदलामुळे अधिकार व जबाबदाऱ्यांचे न्याय्य व संतुलित वितरण होईल याची खात्री निबंधकाने केली पाहिजे. पुनर्रचनेचा उद्देश काही व्यक्तींची बाजू घेणे हा नाही. हे सुरळीत प्रशासन, आर्थिक स्पष्टता आणि प्रत्येक सदस्याच्या हिताचे संरक्षण सुनिश्चित करण्यासाठी आहे.

४६. प्रस्तावित पुनर्रचना कायदेशीर आवश्यकता पूर्ण करते हे दर्शविण्यासाठी निबंधकाने कारणे नोंदविणे आवश्यक आहे. त्यानंतरच पुनर्रचनेचे आदेश दिले जाऊ शकतात.

<u>कारणे आणि निष्कर्ष:</u>

४७. याचिकाकर्त्यांनी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम १८ च्या आवश्यकता पूर्ण केल्या आहेत की नाही हा या न्यायालयासमोरील मुद्दा आहे. जेंव्हा अशी विभागणी संस्थेच्या सदस्यांच्या हिताचे असल्याचे दर्शविले जाते किंवा जेंव्हा ती सहकारी संस्थेच्या कारभाराच्या चांगल्या व्यवस्थापनास प्रोत्साहन देते तेंव्हाच ही तरतूद

संस्थेचे विभाजन किंवा विभाजन करण्यास परवानगी देते.

४८. केवळ सदस्यांच्या गटाला विभक्त होण्याची इच्छा आहे म्हणून कायदा विभागणीला परवानगी देत नाही. विभक्त होण्यामुळे सदस्यांना एकत्रितपणे फायदा झाला पाहिजे आणि विभाजनानंतर दोन्ही संस्थेंचे प्रभावी प्रशासन आणि दीर्घकालीन स्थिरता असणे आवश्यक आहे, अशी कायद्याची आवश्यकता आहे.

४९. सध्याच्या प्रकरणात, अभिलेखावरील सामग्रीवरून असे दिसून येते की अलअकबर इमारत सीटीएस क्रमांक २०४ असलेल्या स्वतंत्र भूखंडावर उभी आहे. या भूखंडासाठी स्वतंत्र इमारतीच्या परवानग्या देण्यात आल्या. स्वतंत्र भोगवटा प्रमाणपत्र देण्यात आले. इमारतीला स्वतंत्र प्रवेशद्वार, स्वतंत्र वीज मीटर, स्वतंत्र पाण्याचे मीटर आणि स्वतंत्र मालमत्ता कर मूल्यांकन आहे. फेडरल संस्थेने या तथ्यांना दुजोरा दिला. या तथ्यांवर वाद नाही. प्रतिवादी क्रमांक ४ ने स्वतःच कबूल केले की प्रत्येक इमारतीची एक उपसमिती असते, स्वत: चे बँक खाते राखते आणि त्याचे दैनंदिन कामकाज स्वतंत्रपणे व्यवस्थापित करते.

५०. हे वर्तन सूचित करते की प्रतिवादी क्रमांक ४ संस्थेमधील इमारती १९९७ पासून विकेंद्रित पद्धतीने कार्यरत आहेत. थोडक्यात, प्रत्येक इमारत स्वत: ला एक स्वतंत्र संस्था असल्यासारखे व्यवस्थापित करीत होती. त्यामुळे अल-अकबर इमारत दोन दशकांहून अधिक काळ प्रशासकीयदृष्ट्या स्वतंत्र आहे.

५१. कलम १८ मध्ये असे आवश्यक आहे की विभाजनाने सदस्यांच्या सामूहिक

कल्याणाची सेवा केली पाहिजे, चांगल्या प्रशासनास प्रोत्साहन दिले पाहिजे आणि दीर्घकालीन स्थिरता सुनिश्चित केली पाहिजे. जेंव्हा या चाचण्या समाधानी असतात :

(१) ही इमारत एका वेगळ्या आणि ओळखण्यायोग्य भूखंडावर उभी आहे.

(२) त्याची स्वतःची स्वतंत्र प्रवेश आणि सुविधा आहे.

(३) हे स्वत: ची आर्थिक जबाबदारी आणि खर्च उचलते.

(४) विभक्त झाल्यामुळे मूळ संस्थेच्या कार्यप्रणालीला हानी पोहोचत नाही.

५२. सध्याच्या प्रकरणात चारही अटी अस्तित्वात आहेत.

<u>सामूहिक कल्याण :</u>

अल-अकबर इमारतीत ९४ सदस्य आहेत. ते त्यांची इमारत, सुविधा आणि बँक खात्यांची स्वतंत्रपणे देखभाल करत आहेत. विभाजनामुळे त्यांना कोणत्याही अडथळ्याशिवाय त्यांचे कामकाज व्यवस्थापित करता येईल. फेडरल संस्थेने असे म्हटले आहे की विभाजनामुळे प्रतिवादी क्रमांक ४ ची गैरसोय होणार नाही. स्थळ तपासणी अहवालातही याची नोंद आहे. या वस्तुनिष्ठ तथ्यांवरून असे दिसून येते की विभाजनामुळे अल-अकबर सदस्यांच्या कल्याणास चालना मिळेल.

<u>चांगले प्रशासन :</u>

अल-अकबरकडे आधीपासूनच कार्यरत उपसमिती आहे. सभासद आपली हिशेब आणि इमारतीच्या सुविधा स्वतंत्रपणे सांभाळतात. ते वर्षानुवर्षे असे करत आहेत. स्वतंत्र नोंदणीच्या मंजुरीद्वारे अशा स्वतंत्र कामकाजाला मान्यता मिळाल्यास पारदर्शक

आणि कार्यक्षम व्यवस्थापन होऊ शकेल.

दीर्घकालीन स्थिरता :

अल्-अकबरची स्वतंत्र पाणी जोडणी, वीज जोडणी, स्वतंत्र कर आकारणी आणि स्वतंत्र आर्थिक व्यवस्थापन हे संरचनात्मक आणि आर्थिक स्वातंत्र्य दर्शविते . अभिलेखावरून असे दिसून आले आहे की निधी किंवा सेवांसाठी प्रतिवादी क्रमांक ४ वर अवलंबून न राहता इमारत स्वतंत्र संस्था म्हणून कार्य करण्यास सक्षम आहे.

५३. याचिकाकर्त्यांनी हे दर्शविण्यासाठी सामग्री देखील ठेवली आहे की प्रतिवादी क्रमांक ४ ची व्यवस्थापन समिती संस्थेच्या सदस्यांच्या हिताचे रक्षण करण्यात अपयशी ठरली. फसवे अभिहस्तांतरण, व्यावसायिक दुकानांच्या विक्रीतून मिळणाऱ्या उत्पन्नाचा गैरवापर आणि अधिग्रहण कार्यवाहीत नुकसान भरपाईच्या रकमेचे संरक्षण करण्यात अपयशी ठरल्याचे आरोप आहेत. हे आरोप प्रतिवादी क्रमांक ४ मधील विश्वासाचा अभाव आणि योग्य व्यवस्थापनाचे अपयश दर्शवितात . अशा कारणांमुळे विभाजन मागणाऱ्या अलअकबर सदस्यांना वैयक्तिक फायद्यासाठी कार्य मानले जाऊ शकत नाही.

५४. प्रतिवादी क्रमांक ४ चा युक्तिवाद की सर्व इमारती एकाच लेआउटचा भाग आहेत आणि सामान्य एफएसआय आणि टीडीआर वापरल्या गेल्या आहेत हे कोणत्याही खात्रीशीर सामग्रीद्वारे समर्थित नाही. अभिलेखावरील कागदोपत्री साहित्यावरून असे दिसून आले आहे की प्रत्येक इमारतीची स्वतःची परवानग्या आणि भोगवटा प्रमाणपत्रे

आहेत. फेडरल संस्थेने पुष्टी केली आहे की विभाजनाचा इतर इमारतींवर परिणाम होणार नाही.

५५. बहुमताची मंजुरी मिळाली नाही या युक्तिवादातही काही तथ्य नाही. कलम १८ मध्ये सर्व सदस्यांच्या बहुमताच्या मंजुरीची आवश्यकता नाही. ही विभागणी संबंधित संस्थेतील सदस्यांच्या हिताची आहे की नाही याची तपासणी कायद्याने करणे आवश्यक आहे. "सदस्यांचे हित" ही अभिव्यक्ती विभक्त होण्याची मागणी करणाऱ्या भागाच्या सदस्यांशी संबंधित आहे, संपूर्ण पालक संस्थेशी नाही. कलम १८ अंतर्गत योजना विशेषत: अशा परिस्थितींचा विचार करते जिथे काही सदस्यांनी विरोध केला असला तरीही विभाजनाची हमी दिली जाते, जर वैधानिक अटी पूर्ण झाल्या तर.

५६. प्रतिवादी क्रमांक १ ने योग्य मापदंड लागू केले आणि स्थळ भेट, कागदपत्रे आणि फेडरल संस्थेचे मत विचारात घेतल्यानंतर दिनांक ३ ऑगस्ट २०१८ रोजी एक तर्कसंगत आदेश पारित केला. प्रतिवादी क्रमांक २ आणि प्रतिवादी क्रमांक ३ यांनी कलम १८ च्या अनिवार्य घटकांकडे लक्ष न देता आणि विभक्त होण्याच्या मागणीसाठी सदस्यांच्या कल्याण, प्रशासन किंवा स्थिरतेवर कसा परिणाम होतो हे न तपासता हा आदेश बाजूला सारला.

५७. या तथ्यांवर, याचिकाकर्त्यांनी कलम १८ च्या कायदेशीर आवश्यकता पूर्ण केल्या आहेत. प्रतिवादी क्र. २ आणि प्रतिवादी क्र. ३ यांनी दिलेला नकार मनाचा वापर न करण्यामुळे ग्रस्त आहे आणि अभिलेखावरील सामग्रीच्या विरुद्ध आहे.

५८. वर नमूद केलेल्या कारणांमुळे, रिट याचिका यशस्वी होते.

५९. प्रतिवादी क्रमांक ३ ने दिनांक २८ ऑगस्ट २०१९ रोजी दिलेला न्यायनिर्णय आणि आदेश आणि अपील क्रमांक १९७/२०१८ मध्ये प्रतिवादी क्रमांक २ ने पारित केलेला दिनांक ६ नोव्हेंबर २०१८ रोजी दिलेला आदेश रद्द करण्यात येत आहे आणि बाजूला सारण्यात येत आहे.

६०. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम १८ अन्वये प्रतिवादी क्रमांक १ ने दिनांक ३ ऑगस्ट २०१८ रोजी पारित केलेला आदेश महाराष्ट्र सहकारी संस्था नियम, १९६१ च्या नियम १९ सह वाचला गेला आहे, ज्यामध्ये प्रतिवादी क्रमांक ४- मोमिन गुजरात सहकारी गृहनिर्माण संस्था लिमिटेडकडून अल-अकबर इमारतीचे विभाजन करण्यास परवानगी देण्यात आली आहे.

६१. दिनांक ३ ऑगस्ट २०१८ रोजी अल-अकबर को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग संस्थेला जारी केलेले नोंदणी प्रमाणपत्र पुन्हा सुरु राहील आणि ते वैध राहील.

६२. प्रतिवादी क्रमांक ४ संस्था आजपासून चार आठवड्यांच्या कालावधीत सीटीएस क्रमांक २०४ शी संबंधित सर्व मूळ कागदपत्रे, अभिलेख आणि मालमत्ता अल-अकबर सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडे सुपूर्द करेल, ज्यात इमारत योजना, भोगवटा प्रमाणपत्र, पत्रव्यवहार, देखभाल नोंदी, इमारतीशी संबंधित खाती आणि इतर संबंधित कागदपत्रे समाविष्ट आहेत.

६३. केवळ अल-अकबर इमारतीशी संबंधित मूळ संस्थेची मालमत्ता आणि दायित्वे

नवीन नोंदणीकृत संस्थेकडे हस्तांतरित केली जातील. मालमत्ता किंवा दायित्वांच्या वाटपाबाबत कोणताही वाद उद्भवल्यास, पक्षकारांना कायद्याच्या तरतुदींनुसार निबंधकाकडे जाण्याचे स्वातंत्र्य आहे.

६४. खर्चाबद्दल कोणताही आदेश नाही.

(न्यायमूर्ती श्री. अमित बोरकर)

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या 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 वापराकरता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.