VR\abhyudaya nagar.docx (19)

(6)

जा.क्र./मुंबई/विसनि/हौसिंग-1/अर्ज.क्र. 5-2013/३५०/16,
विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था, मुंबई विभाग मुंबई,
मल्होत्रा हाऊस, 6 वा मजला, जी. पी. ओ. समोर, फ़ोर्ट, मुंबई -
400 001, दिनांक - 02 / 05 / 2016.

प्रति,

अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ लि.,
अभ्युदय नगर, काळाचौकी, मुंबई- 400 033.

विषय :- **या कार्यालयाकडे अभ्युदय नगर संकल्प सिद्धी को-ऑप.हौ.सो.लि., काळाचौकी, मुंबई- 400 033 यांचा दिनांक 18/03/2016 रोजीचा अर्ज.**

उपरोक्त विषयाकडे आपले लक्ष वेधण्यात येत आहे.

1. अभ्युदय नगर संकल्प सिद्धी को-ऑप.हौ.सो.लि., इमारत क्र. 20, अभ्युदय नगर, काळाचौकी, मुंबई- 400 033 या संस्थेने या कार्यालयाकडे अर्ज दाखल केलेला आहे. सदर अर्ज अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ मर्यादीत यांनी सर्व्हे क्र. 6/148, परेल विभाग, मुंबई या मालमत्तेवरील इमारतींचा पुनर्विकास करणेसाठी बहुसंख्य संस्थांनी निवडलेल्या विकासकाची नियुक्ती व आवश्यक ती कार्यवाही करणेसाठी निर्देश देण्याची विनंती इतर मागण्यांसोबत अर्जाद्वारे केलेली आहे.

2. अर्जदार यांचे म्हणणे आहे की, अर्जदार संस्थेने दिनांक 09/08/2015 रोजी विकासकाची नियुक्ती केलेली आहे. 7 महिन्यांचा अधिक कालावधी झालेला आहे. अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ यांनी मागविलेल्या निविदेनुसार विकासक नियुक्तीबाबत आवश्यक ती कार्यवाही करीत नाही. त्यामुळे व्यवस्थापक समितीने दिनांक 07/03/2016 रोजी आवश्यक ती कायदेशीर कार्यवाही करण्याचे ठरविलेले आहे. व त्यास अनुसरुन सदरचा अर्ज सादर केला आहे.

3. सदर बाबत या कार्यालयाने दिनांक 22/03/2016 रोजी सुनावणी आयोजित केली होती. सदर सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने वकील श्री. सुभाष यादव व अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ मर्यादीत संघाच्या वतीने वकील श्रीमती. अंजु माने व हस्तक्षेपकर्ता ऑर्नेट हौसिंग प्रा. लि., दादर (पू.), मुंबई- 400 014 यांच्या वतीने वकील श्री. हर्षद राजेशिर्के हे उपस्थित होते. सर्व पक्षकारांच्या संमतीने लेखी म्हणणे सादर करण्यासाठी एक आठवड्याची मुदत देण्यात आली. सदर मुदतीत संबंधीत पक्षकारांनी आपले म्हणणे सादर केले. अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ यांनी असे स्पष्ट केले की, संघाची निवडणूक दिनांक 27/03/2016 रोजी झाली असून नविन संचालक मंडळाने दिनांक 04/04/2016 रोजी पदभार स्विकारलेला आहे. सदरच्या नवनिर्वाचित व्यवस्थापक समितीकडून आवश्यक त्या सुचना नसल्यामुळे म्हणणे सादर करता येत नाही. आठवडाभरात आवश्यक तो ठराव पारित करण्यात येईल त्यामुळे या पुढील दोन आठवड्यांची मुदत म्हणणे सादर करण्यास देण्यात यावी. तथापि सदर संघाने पुरेशी वेळ व संधी देवूनही कोणतेही म्हणणे सादर केले नाही.

4. उपनिबंधक, सहकारी संस्था, म्हाडा, मुंबई यांनी दिनांक 22/03/2016 रोजी असे म्हणणे मांडले की, अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या संघामध्ये एकुण 48 सहकारी गृहनिर्माण संस्था सभासद असून त्यापैकी 30 सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या विशेष सर्वसाधारण सभा प्राधिकृत अधिका-याच्या उपस्थितीत झाल्या असून त्यातील 26 संस्थांनी पुनर्विकासासाठी विकासक किस्टोन रियल्टर्स प्रा. लि. (Keystone Realtors Flagship Company of Rustomjee Group) नियुक्ती केलेली आहे व 4 संस्थांनी मे. ऑर्नेट हौसिंग प्रा. लि. (M/s. Ornate Housing Pvt. Ltd.) यांची नियुक्ती केलेली आहे. उर्वरीत एका सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची सभा गणपुर्ती अभावी तहकुब करण्यात आलेली आहे.

5. सदर अर्जातील हस्तक्षेपकर्ता मे. ऑर्नेट हौ.प्रा.लि. यांनी असे म्हणणे मांडले की, अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ लि. यांनी त्यांच्याशी संलग्न संस्थांच्या पुर्नविकासासाठी निविदा मागविल्या होत्या. सदर निविदाप्रक्रियेत हस्तक्षेपकर्ता यांनी भाग घेऊन निविदा अनामत रकमेसह सादर केली. संघाने नियुक्त केलेल्य प्रकल्प व्यवस्थापक यांनी निविदांची छाननी करून अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ लि. यांचेसमोर विचारार्थ ठेवण्यात आल्या. त्यावर हस्तक्षेपकर्ता, किस्टोन रियल्टर्स प्रा. लि. यांच्या निविदेच्या वैधतेला मा. दिवाणी न्यायालयात दावा क्र. 209/2015 अन्वये आव्हानित केले आणि तातडीने दिलासा मिळणेसाठी नोटीस ऑफ़ मोशन (notice of motion) दाखल केले. सदर नोटीस ऑफ़ मोशनवर मा. दिवाणी न्यायालयाने दिलासा देण्यास नकार दिला आहे. यामुळे व्यथित होऊन ऑर्नेट हौ. प्रा. लि. यांनी मा. उच्च न्यायालयात Appeal From Order No. 264/2016 याद्वारे अपील दाखल केले आहे. सदर अपीलावर सुनावणी होऊन मा. उच्च न्यायालयाने दिनांक 09/03/2016 रोजी आदेश पारित केले आहेत. सदर आदेशात प्रस्तुत बाबतची कोणतीही कार्यवाही ही अपीलाच्या निर्णयाच्या अधीन असेल. सदरचा आदेश वादी व प्रतिवादी यांना रितसर कळविण्यात आला आहे. सदर आदेशाला दिशा देण्यासाठी अर्जदार यांनी प्रस्तुत अर्ज दाखल केला असुन सदर अर्जाची दखल घेणे म्हणजे मा. उच्च न्यायालयाच्या अपील न्यायाधिकरणाशी हस्तक्षेप करणेसारखे आहे. मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांचेकडील निर्णयानुसार पुर्नविकासाबाबत हस्तक्षेप करण्याचा अधिकार महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम 1960 अंतर्गत येणा-या प्राधिकरणांना नाही. त्यामुळे अर्जदार यांचा अर्ज हा मुदतपूर्व व गुणवत्तारहीत असल्यामुळे व तसेच कार्यक्षेत्र नसल्यामुळे फ़ेटाळण्यात यावा.

6. सर्व पक्षकारांचे म्हणणे विस्तारपूर्वक ऐकले व माझ्यासमोर दाखल केलेले कागदपत्रांचे अवलोकन केले असता असे निदर्शनास आले की, अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ लि. हा नोंदणीकृत संघ आहे. सदर संघांचे 48 सहकारी गृहनिर्माण संस्था सभासद आहेत. सदर संघाने त्यांच्याशी संलग्न असलेल्या संस्थेच्या पुर्नविकासासाठी दिनांक 24/08/2014 रोजी निविदा मागविण्यात आल्या. सदर निविदेमध्ये 1) मेसर्स डायनॅमिक्स रिॲलिटी, 2) मेसर्स किस्टोन रिअल्टर्स प्रा.लि, 3) किंग ऑर्नेट हौ.प्रा.लि., 4) मेसर्स ओमकार रिअल्टर्स ॲण्ड डेव्हलपर्स प्रा.लि. यांनी भाग घेतला. त्यानंतर सदर संघाला निविदेतील अटीनुसार योग्य त्या विकासकाची निवड करण्याची विनंती संघाच्या संलग्न संस्थांनी केलेली आहे. त्यानंतर सदर संघाच्या सभासद संस्थांच्या पुर्नविकासाबाबत उपनिबंधक, सहकारी संस्था, म्हाडा, मुंबई यांनी नियुक्त केलेल्या प्राधिकृत अधिका-याच्या उपस्थितीत विशेष सर्वसाधारण सभा संपन्न झालेल्या आहेत, सदर विशेष सर्वसाधारण सभेत 30 सहकारी संस्थांनी मे. किस्टोन रिअल्टर्स प्रा. लि. या कंपनीची नियुक्ती केलेली आहे व 4 संस्थांनी ऑर्नेट हौसिंग प्रा. लि. (SVP) यांची नियुक्ती केलेली आहे. बहुसंख्य सभासद संस्थांनी विकासक म्हणून मेसर्स किस्टोन रिअल्टर्स प्रा.लि. यांची नियुक्ती केलेली आहे.

7. संदर्भिय अर्ज दाखल केल्यानंतर दरम्यानच्या काळात मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी वर नमुद केलेल्या Appeal from order No. 264/2016 मध्ये अंतिम निर्णय दिनांक 07/04/2016 रोजी देण्यात आलेला असून त्यानुसार मां. उच्च न्यायालयाने सदर बाबत असे मत नोंदविले आहे की, 48 संस्थांचे सभासद पुर्नविकासाची वाट पाहत आहेत आणि सभासदांच्या हितासाठी पुर्नविकासाची प्रक्रिया उपलब्ध करुन देणे आवश्यक आहे. कोणत्याही सभासदाने मे. किस्टोन रिअल्टर्स प्रा. लि. यांच्याविरुद्ध तक्रार केलेली नाही. बहुसंख्य सभासदानी मे. किस्टोन रिअल्टर्स प्रा. लि. यांची निवड केलेली आहे. या परिस्थितीत अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ लि. या संघाच्या मार्गामध्ये कोणताही अडथळा ठेवता येणार नाही. अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ लि. आणि त्यांच्या सभासदांना त्यांच्या इच्छेनुसार विकासकाची नियुक्ती करावी व मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी उपरोक्त Appeal from Order No. 264/2016 खारिज केलेला आहे.

8. सदर संघाने मागविलेल्या निविदेतील खंड 2 मध्ये बहुसंख्य सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी घेतलेला निर्णय सर्व इतर सहकारी संस्थांवर बंधनकारक असेल. निविदेतील खंड 26 मध्ये स्पष्ट नमुद केलेले

आहे की, अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ लि. यांच्या संलग्न बहुसंख्य गृहनिर्माण सहकारी संस्थांनी मंजूर केलेली निविदा संस्थांना व त्यांच्या सभासदांना बंधनकारक असेल. सदर संघाच्या समावेशासह 48 सहकारी गृहनिर्माण संस्थांपैकी 25 सहकारी संस्था हे बहुमत आहे. सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी निविदांची छाननी करुन 26 सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी एक निविदाकाराची निवड केलेली आहे. त्यामुळे सदर संघाने वाट पाहणेची आवश्यकता नाही. सहकारी संस्थेच्या इमारती या धोकादायक अवस्थेत आहे ही बाब सर्वांना मान्य आहे. सर्व संस्थांनी ठरविलेले आहे की, या इमारतींचे पुनर्विकास करावयाचे आहे. त्यांनी मान्य केलेले आहे की, विकासकाची निवड उचित कार्यपद्धतीचा अवलंब करुन करावयाची आहे. दीर्घ कालावधी झालेला असुन विकासक नियुक्तीची प्रक्रिया पूर्ण झालेली नाही. सर्व गृहनिर्माण संस्था व त्यांचे सभासद यांच्या हितासाठी निविदेतील उद्देशाप्रमाणे पुर्नविकासाची प्रक्रिया लवकरात लवकर सुरू व्हावी ही बाब अविवादीत आहे. अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ मर्यादीत यांना निविदेमध्ये आवश्यक असल्याप्रमाणे अभ्युदय नगर येथील बहुसंख्य सहकारी संस्थांनी निवडलेल्या विकासकाला नियुक्तीचे मंजुरीपत्रक देण्यात यावे असे निर्देश देण्याची विनंती केली आहे.

9. संस्थेच्या इमारतीची धोकादायक परिस्थिती तसेच संस्था व सभासदांच्या हिताचा विचार करता पुर्नविकासाची प्रक्रिया त्वरीत पार पाडण्याच्या दृष्टीने आवश्यक असल्यामुळे अभ्युदय नगर सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचा संघ मर्यादीत या संघाच्या सभासद संस्थांनी बहुमताने निवडलेल्या विकासकास निविदेतील अटी व शर्तींनुसार नियुक्तीचे मंजुरीपत्र त्वरीत देण्यात यावे व त्या अनुषंगाने अर्जदार संस्थेने दाखल केलेला अर्ज निकाली काढण्यात येत आहे.

विभागीय सहनिबंधक
सहकारी संस्था, मुंबई विभाग मुंबई

प्रत माहितीस्तव -

1. अभ्युदय नगर संकल्प सिद्धी को-ऑप.हौ.सो.लि.,
   बिल्डिंग क्र. 20, अभ्युदय नगर, काळाचौकी, मुंबई- 400 033.

2. उपनिबंधक, सहकारी संस्था, म्हाडा,
   कक्ष क्र. 218, पहिला मजला, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पू.), मुंबई- 400 051.

3. ऑर्नेट हौसिंग प्रा. लि.,
   774, ऑर्नेट गॅलक्शी, पारसी कॉलनी, दादर (पू.), मुंबई- 400 028.

विभागीय सहनिबंधक
सहकारी संस्था, मुंबई विभाग मुंबई