

**CONSUMER DISPUTES REDRESSAL FORUM, MUMBAI SUBURBAN DISTRICT
ADMINISTRATIVE BLDG, NEAR DR.BABASAHEB AMBEDKAR GARDEN , BANDRA
(E), MUMBAI-400051**

Complaint Case No. CC/09/389

1. BEACH RESORTS C.H.S. LTD,
35(C3) TPS II, JUHU SECTOR, JUHU KOLOWADA,
JUHU -WEST, MUMBAI-49.

.....Complainant(s)

Versus

1. M/S SALOT BUILDERS
D-7, 1ST FLOOR, SHIVAM BLDG., SUBHAS LANE,
MALAD-EAST, MUMBAI-97.
2. MR CHANDRAKANT R. SALOT
PARTNER M/S. SALOR BUILDERS, D-7, 1ST FLOOR,
SHIVAM BLDG., SUBHAS LANE, MALAD-EAST,
MUMBAI-97.

.....Opp.Party(s)

BEFORE:

**HON'BLE MR. A.Z.TELGOTE PRESIDENT
HON'BLE MRS. KIRTI KULKARNI MEMBER
HON'ABLE MR. S.R.SANAP MEMBER**

For the Complainant:

For the Opp. Party:

ORDER

तक्रारदारातर्फे वकील - श्री. विनोद संपत.

सामनेवालेतर्फे वकील - श्री. वावीकर.

सामनेवाले क्र 3,4 व 5 - मयत

आदेश - मा. श्री. ए. झेड. तेलगोटे, अध्यक्ष. ठिकाण: बांद्रा (पू.)

निकालपत्र

(दिनांक 09/10/2015 रोजी घोषित)

1. सामनेवाले यांनी तक्रारदारांना दोषपूर्ण सेवा दिल्याचा आरोप करून तक्रारदाराने प्रस्तुतची तक्रार दाखल केली आहे.
2. तक्रारदारांची तक्रार थोडक्यात खालीलप्रमाणे आहे.

3. तक्रारदार ही गृहनिर्माण संस्था आहे. तर सामनेवाले क्र 1 ही बांधकाम व्यवसायातील भागीदारी फर्म असून सामनेवाले क्र 2 ते 5 तिचे भागीदार आहेत. सामनेवाले यांनी जुहू कोळीवाडा (प.), मुंबई येथील सर्व्हे न 35 (सी-3) टिपीएस II या जमिनीवर सन 1975, 1976 मध्ये रहीवाशी इमारत बांधली, ज्यामधील सदनिका तक्रारदार संस्थेच्या सभासदांनी सामनेवाले यांच्याकडून खरेदी केल्या. त्याबाबत उभयतांमध्ये दि.11/11/1976 रोजी करारनामा करण्यात आला. सामनेवाले यांनी सन 1975,1976 मध्ये तक्रारदार संस्थेच्या सभासदांना त्यांच्या सदनिकांचा ताबा दिला.

4. तक्रारदाराने पुढे असे कथन केले आहे की, तक्रारदार संस्थेची स्थापना व नोंदणी दि. 09/12/1977 रोजी करण्यात आली. तथापी, सामनेवाले यांना वारंवार विनंती करूनही त्यांनी आजपर्यंत तक्रारदार संस्थेच्या हक्कात अभिहस्तांतरण पत्र करून दिले नाही व ही सामनेवाले यांच्या सेवेतील त्रुटी आहे. याशिवाय, वेळोवेळी मागणी करूनही सामनेवाले यांनी तक्रारदार संस्थेला खाली नमूद केलेली कागदपत्रे दिली नाहीत.

(अ) जमिनीचा 7/12 उतारा.

(ब) युएलसी कायदयाअंतर्गत सक्षम अधिका-याने पारीत केलेला आदेश.

(क) विकासकरारनामा.

(ड) मूळ जमीन मालकाने सामनेवाले यांना दिलेल्या मुख्त्यारपताची प्रत.

(इ) आय. ओ.डी

(ई) भोगवटा प्रमाणपत्र व बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला.

(उ) मंजूर इमारत आराखडा

(ऊ) एन.ए असेसमेंट ऑर्डर

(ए) प्रॉपर्टी कार्ड. इ.

तक्रारदाराने वेळोवेळी विनंती करूनही सामनेवाले यांनी तक्रारदार संस्थेच्या हक्कात अभिहस्तांतरण पत्र करून दिले नाही व वर नमूद केलेली कागदपत्रे दिली नाहीत व आपली कायदेशीर जबाबदारी पार पाडली नाही. अशाप्रकारे सामनेवाले यांनी तक्रारदाराला दोषपूर्ण सेवा दिली. त्यामुळे तक्रारदार संस्थेच्या सभासदांना प्रचंड मानसिक त्रास सहन करावा लागला. शेवटी तक्रारदाराला प्रस्तुतची तक्रार दाखल करणे भाग पडले.

5. सामनेवाले यांनी तक्रारदार संस्थेच्या हक्कात इमारतीचे व जमीनीचे अभिहस्तांतरणपत्र करून द्यावे, मानसिक त्रासाबद्दल नुकसान भरपाईपोटी रू.19,00,000/-,दयावेत,वादग्रस्त इमारत व जागेसंबंधीचे संपूर्ण मूळ कागदपत्र दयावेत व तक्रारीचा खर्च दयावा अशी विनंती सामनेवाले यांनी प्रस्तुत तक्रारीत केली आहे.
6. तक्रार दाखल करून घेतल्यानंतर मंचाने सामनेवाले यांना नोटीस पाठवून लेखीजबाब दाखल करण्याचे निर्देश दिले. नोटीस, प्राप्त झाल्यानंतर सामनेवाले क्र 2 श्री. चंद्रकांत सलोत स्वतःकरीता व इतर सामनेवाले यांच्यातर्फे मंचासमक्ष हजर झाले व त्यांनी सामनेवालेतर्फे कैफियत दाखल केली. तक्रार प्रलंबीत असतांना सामनेवाले 3,4 व 5 मयत झाल्याची माहिती मंचाला देण्यात आली.
7. तक्रारदाराने तक्रारीमध्ये केलेले आरोप फेटाळत सामनेवाले यांनी असे कथन केले आहे की, तक्रारदारानी प्रस्तुतची तक्रार केवळ सामनेवाले यांना त्रास देण्याच्या उद्देशाने व पैसे उकळण्याच्या हेतूने दाखल केली आहे. सामनेवाले क्र 2 यांनी आपल्या लेखीजबाबात पुढे असे कथन केले आहे की, आर्थिक अडचणीमुळे व इतर कारणांमुळे सामनेवाले क्र 1 फर्म ही गुंडाळण्यात आली आहे. सामनेवाले क्र 2 हे वाढत्या वयामुळे व प्रकृती अस्वस्थामुळे व्यवसायामध्ये सध्या सक्रीय नाहीत. त्यांनी पुढे असे कथन केले आहे की, सामनेवाले हे तक्रारदार संस्थेच्या हक्कात अभिहस्तांतरणपत्र करून देण्यास तयार होते व आजही आहेत व त्यामुळेच त्यांनी जून 1977 मध्ये तक्रारदार संस्थेकडे अभिहस्तांतरण पत्राचा मसुदा तयार करून मंजूरीसाठी पाठविला होता तथापी तक्रारदाराकडून त्यांना कोणताही प्रतिसाद मिळाला नाही. केवळ तक्रारदाराच्याच निष्काळजीपणामुळे अभिहस्तांतरणपत्र करून देण्यात विलंब झालेला आहे. असे असतांनाही सामनेवाले विरुद्ध खोटे आरोप करून तक्रारदारांनी प्रस्तुतची तक्रार दाखल केली आहे, ती फेटाळण्यात यावी अशी विनंती सामनेवाले यांनी केली.
8. तक्रार सिध्द करण्यासाठी तक्रारदारातर्फे श्री. सुरेंद्र बंकल यांनी पुराव्याचे शपथपत्र व काही कागदपत्रे दाखल केली. सामनेवाले यांच्यातर्फे सामनेवाले क्र 2 श्री. चंद्रकांत सलोत यांनी पुराव्याचे शपथपत्र दाखल केले. शिवाय उभयपक्षांनी आपला लेखीयुक्तीवाद दाखल केला. मंचाकडून यासर्वांचे अवलोकन करण्यात आले व उभयपक्षांच्या वकीलांचा तोंडीयुक्तीवाद ऐकण्यात आला.
9. तक्रारदारांची तक्रार व सामनेवाले यांचा लेखीजबाब यामधील परस्पर विरोधी कथने लक्षात घेता प्रस्तुत तक्रारीच्या निवारणार्थ खालील मुद्दे उपस्थित होतात. मंचाने त्यावर आपला निष्कर्ष पुढीलप्रमाणे नोंदविला आहे.

मुद्दे	निष्कर्ष
1. सामनेवाले यांनी दोषपूर्ण सेवा दिली हे तक्रारदारानी सिध्द केले आहे काय?	होकारार्थी
2. मागीतलेली दाद मिळण्यास तक्रारदार पात्र आहेत काय?	अंशतः होकारार्थी
3. काय आदेश?	अंतिम आदेशाप्रमाणे

कारणमिमांसा

मुद्दा क्रमांक 1 व 2

10. उभयपक्षांनी अभिलेखावर सादर केलेल्या पुराव्याचे तसेच कागदपत्रांचे मंचाकडून अवलोकन करण्यात आले. तक्रारदार ही गृहनिर्माण संस्था असून तिची नोंदणी दि.09/12/1977 रोजी झालेली आहे. तक्रारदाराने नोंदणीप्रमाणपत्राची प्रत अभिलेखावर दाखल केली. सामनेवाले क्र 1 ही बांधकाम व्यवसायातील भागीदारी फर्म असून सामनेवाले क्र 2 ते 5 तिचे भागीदार आहेत. तक्रार प्रलंबीत असतांना सामनेवाले क्र 3 ते 5 मयत झाले. सामनेवाले यांनी जुहू कोळीवाडा (प.), मुंबई याठिकाणी सर्व्हे नं 35 (सी-3) II टिपीएस II या जमीनीवर बांधलेल्या निवासी इमारतीमधील सदनिका तक्रारदार संस्थेच्या सभासदानी खरेदी केल्या व त्याबाबत उभयतामध्ये दि. 11/11/1976 रोजी करारनामा करण्यात आला हे सामनेवाले यांनी मान्य केले आहे. सामनेवाले यांनी तक्रारदार संस्थेच्या सभासदांना 1975,1976 मध्ये त्यांच्या सदनिकांचा ताबा दिला याबाबत देखील कोणताही वाद नाही. सामनेवाले यांनी तक्रारदार संस्थेच्या हक्कात आजपर्यंत अभिहस्तांतरणपत्र करून दिले नाही हे उभयपक्षांच्या कथनावरून स्पष्ट आहे.

11. उभयपक्षांच्या विधीज्ञांचा तोंडीयुक्तीवाद ऐकण्यात आला. तक्रारदाराच्या विधीज्ञांनी मा. राज्य आयोग मुंबई यांनी फस्ट अपील नं. ए/14/451 मध्ये दि. 23/02/2015 रोजी दिलेल्या न्यायनि र्णयाचा संदर्भ दिला. सामनेवाले यांच्या विधीज्ञांनी असा युक्तीवाद केला की, तक्रारदाराने तक्रारीच्या प्रार्थना कलम 'बी' मध्ये रू.19,00,000/-,तसेच प्रार्थना कलम H(XV)मध्ये देखील रू.19,00,000/-,एवढी नुकसान भरपाई व तक्रारीच्या खर्चापोटी रू.75,000/-, मागीतलेली आहे ही रक्कम मंचाच्या Pecuniary Limits पेक्षा जास्त आहे त्यामुळे प्रस्तुतची तक्रार चालविण्याचा मंचाला अधिकार नाही व या कारणावरून ती फेटाळण्यास पात्र आहे. त्यांनी पुढे असा युक्तीवाद केला की, सामनेवाले क्र 3 ते 5 हे मयत आहेत मात्र तक्रारदाराने मयत सामनेवाले यांचे वारस रेकार्डवर आणले नाहीत व त्यामुळे देखील प्रस्तुतची तक्रार फेटाळण्यास पात्र आहे. त्यांनी असाही युक्तीवाद केला की, मूळ जमिन मालकाच्या सहकार्याशिवाय अभिहस्तांतरणपत्र करून देणे सामनेवाले यांना शक्य नाही. सामनेवाले यांनी अभिहस्तांतरण पत्राचा मसूदा उपनिबंधक

सहकारी संस्था यांच्याकडे यापूर्वीच पाठविलेला आहे. यावरून सामनेवाले हे अभिहस्तांतरणपत्र करून देण्यास तयार होते हे सिध्द होते. तथापी, तक्रारदाराकडून योग्य तो प्रतिसाद न मिळाल्यामुळे अभिहस्तांतरणपत्र होऊ शकले नाही. अशा परिस्थितीत सामनेवाले यांनी दोषपूर्ण सेवा दिली असे म्हणता येणार नाही. त्यांनी पुढे असे प्रतिपादन केले की, सामनेवाले यांनी तक्रारदाराला आवश्यक ती कागदपत्रे दिली आहेत जी तक्रारदाराला मिळाली व त्यामुळे तक्रारदाराची कागदपत्रा संबंधीची मागणी देखील मान्य करता येणार नाही.

12. सर्व प्रथम सामनेवाले यांच्यातर्फे उपस्थित करण्यात आलेले वरील मुद्दे विचारात घेणे योग्य राहिल. तक्रारदाराच्या तक्रारीचे वाचन केल्यानंतर असे निदर्शनास येते की, तक्रारदाराने प्रार्थना कलम 'बी' मध्ये वेगळी नुकसान भरपाई मागीतलेली नाही. त्यांनी तक्रारीच्या प्रार्थना कलम H(XV) मध्ये नुकसान भरपाईची मुख्य मागणी केलेली आहे व सदर नुकसान भरपाईची रक्कम तक्रारीचा निकाल लागेपर्यंत सामनेवाले यांनी तक्रारदाराकडे जमा करावी. असे निर्देश सामनेवाले यांना देण्याची विनंती त्यांनी प्रार्थना कलम बी मध्ये केलेली आहे. यावरून तक्रारदाराने प्रार्थना कलम बी व प्रार्थना कलम H(XV) मध्ये वेगवेगळी नुकसान भरपाई मागीतली असे म्हणता येणार नाही. त्यामुळे सामनेवालेतर्फे यासंदर्भात करण्यात आलेल्या युक्तीवादामध्ये कुठलेही तथ्य आढळून येत नाही. सामनेवाले क्र 3 ते 5 हे तक्रार प्रलंबीत असतांना मयत झाल्याची माहिती देण्यात आली. तक्रारदाराने मयत सामनेवाले यांच्या वारसांना रेकार्डवर आणले नाही हे खरे आहे. तथापी, केवळ याच कारणावरून तक्रारदाराला प्राप्त झालेला कायदेशीर हक्क नाकारणे योग्य ठरणार नाही. सामनेवाले क्र 2 हे देखील सामनेवाले क्र 1 चे भागीदार आहेत हे याठिकाणी नमूद करणे महत्वाचे आहे.

13. तक्रारदार संस्थेची नोंदणी वर नमूद केल्याप्रमाणे दि. 09/12/1977 रोजी करण्यात आलेली आहे. मोफाच्या कलम 11 नूसार गृहनिर्माण संस्थेची नोंदणी झाल्यापासून 4 महिन्यांच्या आत तिच्या हक्कात अभिहस्तांतरणपत्र करून देणे बिल्डर/विकासकावर बंधनकारक आहे. प्रस्तुत प्रकरणात सामनेवाले यांनी अदयापही तक्रारदार संस्थेच्या हक्कात अभिहस्तांतरणपत्र करून दिले नाही व अशाप्रकारे आपली कायदेशीर जबाबदारी पार पाडली नाही. सामनेवाले यांच्या म्हणण्यानुसार त्यांनी सन 1977 मध्ये अभिहस्तांतरणपत्राचा मसूदा तक्रारदाराकडे मंजूरीसाठी पाठविला होता परंतू त्यांच्याकडून कोणताही प्रतिसाद मिळाला नाही. सामनेवाले यांच्या या कथनाला पुष्टी देणारा कोणताही पुरावा त्यांनी सादर केला नाही. सामनेवाले यांनी विहीत मुदतीत तक्रारदार संस्थेच्या हक्कात अभिहस्तांतरणपत्र करून न दिल्यामुळे त्यांनी MOFA मधील उपरोक्त तरतुदीचा भंग केला हे निर्विवादपणे सिध्द होते. तक्रारदार संस्थेच्या हक्कात अदयापही अभिहस्तांतरणपत्र करून न देणे ही सामनेवाले यांच्या सेवेतील मोठी त्रुटी आहे व म्हणून ते तक्रारदार संस्थेच्या हक्कात स्वखर्चाने अभिहस्तांतरणपत्र करून देण्यास जबाबदार आहेत.

14. तक्रारदारातर्फे असे कथन करण्यात आले आहे की, सामनेवाले यांनी तक्रारदार संस्थेला इमारत व जागेसंबंधीचे मूळ कागदपत्रे दिली नाहीत. सदर कागदपत्रांचा तपशिल तक्रारदाराने आपल्या पुराव्यात दिला आहे. सामनेवाले यांनी तक्रारदाराला खाली नमूद केलेली मूळ कागदपत्रे दिली नाहीत हे तक्रारदाराच्या पुराव्यावरून दिसून येते.

(अ) जमिनीचा 7/12 उतारा.

(ब) युएलसी कायद्याअंतर्गत सक्षम अधिका-याने पारीत केलेला आदेश.

(क) विकासकरारनामा.

(ड) मूळ जमीन मालकाने सामनेवाले यांना दिलेल्या मुख्त्यारपत्राची प्रत.

(इ) आय.ओ.डी.

(ई) भोगवटा प्रमाणपत्र व बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला.

(उ) मंजूर इमारत आराखडा.

(ऊ) एन.ए. असेसमेंट ऑर्डर.

(ए) प्रॉपर्टी कार्ड. इ.

15. सामनेवाले यांच्या म्हणण्यानुसार त्यांनी तक्रारदाराला वरील कागदपत्रे दिली आहेत व ती तक्रारदाराला मिळाली आहेत. तथापी, सामनेवाले यांनी तक्रारदाराला मूळ कागदपत्रे दिली असे कोणत्याही कागदपत्रांवरून सिध्द होत नाही. सामनेवाले यांनी तक्रारदाराला वर नमूद केलेल्या कागदपत्रांपैकी काही कागदपत्रांच्या केवळ छायांकित प्रती दिल्याचे दिसते. तक्रारदाराची मागणी मूळ कागदपत्रे देण्यासंबंधीची आहे. हे याठिकाणी नमूद करणे जरूरी आहे. जी सामनेवाले यांनी पूर्ण केली नाही.

16. सामनेवाले यांनी तक्रारदार संस्थेच्या हक्कात अदयापही अभिहस्तांतरणपत्र करून दिले नाही. तसेच, मूळ कागदपत्रे सुध्दा दिली नाहीत. अशा परिस्थितीत तक्रारदार संस्थेच्या सभासदांना मानसिक त्रास होणे स्वाभाविक आहे. या सर्व बाबी विचारात घेता तक्रारीत मागीतलेली दाद मिळण्यास तक्रारदार निश्चितपणे पात्र आहेत असे मंचाचे मत आहे. सबब, मंचाने मुद्दा क्र 1 चा निष्कर्ष होकारार्थी व 2 चा अंशतः होकारार्थी नोंदविला असून मंच पुढीलप्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

आदेश

1. ग्राहक तक्रार क्रमांक 389/2009 अंशतः मंजूर करण्यात येते.
2. सामनेवाले यांनी तक्रारदाराला दोषपूर्ण सेवा दिली असे मंच जाहीर करित आहे.
3. सामनेवाले क्र 1 व 2 यांनी तक्रारदार संस्थेच्या हक्कात आदेश दिनांकापासून 3 महिन्यांच्या आत तक्रारदार संस्थेच्या इमारतीचे व तिच्या जागेचे वापरलेल्या चटईक्षेत्र निर्देशांकासह व भविष्यात उपलब्ध होणा-या चटईक्षेत्र निर्देशांकासह अभिहस्तांतरणपत्र करून द्यावे असे निर्देश सामनेवाले क्र 1 व 2 यांना देण्यात येतात.
4. सामनेवाले क्र 1 व 2 यांनी तक्रारदार संस्थेला वादातील इमारत व जागेची खाली नमूद केलेली मूळ कागदपत्रे आदेश दिनांकापासून 3 महिन्यांच्या आत द्यावी. असे निर्देश त्यांना देण्यात येतात.
 - I. Ledger Abstract of the property i.e 7/12 extract.
 - II. Order issued by the competent authority as per the provisions of the Urban Land Ceiling Act.
 - III. Development Agreement executed by the developer with the land owners
 - iv. Copies of the power of Attorney given by the owners in favour of the developers along with the copy of the registration receipt.
 - v. Intimation of disapproval from the Bombay Municipal Corporation Authorities.
 - vi. Occupation Certificate.
 - vii. Building Completion Certificate.
 - Viii. Approved plan of the building.
 - ix. Chain of documents through which the vendor acquired the right, title and interest in the property.
 - x. Non-agricultural assessment order.
 - xi. Non-agricultural tax paid receipts.
 - xii. Title Clearance Certificate from the vendor's advocate.
 - xiii. Search report for the last 30 years with the search fees paid receipts.
5. सामनेवाले क्र 1 व 2 यांनी वैयक्तिक अथवा संयुक्तिकरीत्या तक्रारदार संस्थेच्या सभासदांना

झालेल्या मानसिक त्रासाबद्दल नुकसान भरपाईपोटी रू.15,00,000/-तक्रारदार संस्थेला दयावेत असे निर्देश सामनेवाले क्र 1 व 2 यांना देण्यात येतात.

6. सामनेवाले क्र 1 व 2 यांनी वैयक्तिक अथवा संयुक्तिकरीत्या तक्रारदाराला तक्रारीच्या खर्चापोटी रू.10,000/-दयावेत.

7. सामनेवाले क्र 1 व 2 यांनी आदेश कलम 5 व 6 मधील निर्देशाचे पालन आदेश पारीत दिनांकापासून 30 दिवसांच्या आत करावे तसे न केल्यास ते नुकसान भरपाईच्या रकमेवर तक्रार दाखल दिनांकापासून म्हणजे दि. 24/06/2009 पासून द.सा.द.श 18 टक्के व्याज देण्यास जबाबदार राहतील.

8. सदर आदेशाची प्रत उभयपक्षकारांना विनामुल्य पाठविण्यात यावी.

[HON'BLE MR. A.Z.TELGOTE]
PRESIDENT

[HON'BLE MRS. KIRTI KULKARNI]
MEMBER

[HON'ABLE MR. S.R.SANAP]
MEMBER