<u>अतिरिक्त ग्राहक तक्रार निवारण मंच, मुंबई उपनगर जिल्हा यांचेसमोर</u>
<u>प्रशासकिय इमारत, तिसरा मजला, चेतना कॉलेजजवळ, बांद्रा-पूर्व,</u>
<u>मुंबई -400 051.</u>

*-**-*

तक्रार क्र.अतिग्रातनिमं/मुंउजि/348/2011

दाखल दिनांकः- 12/07/2011
आदेश दिनांकः- 03/12/2014

*-**-

1. श्रीमती तृप्ती बॅनर्जी,
ए 1- 702 आर.एन.ए. पार्क, नागा बाबा रोड,
वाशी नाका, चेंबुर,
मुंबई 400 074

2. डॉ. प्रवीर कुमार बॅनर्जी,
ए 1- 703 आर.एन.ए. पार्क, नागा बाबा रोड,
वाशी नाका, चेंबुर,
मुंबई 400 074 **.......तक्रारदार क्र. 1 व 2**

<u>विरुध्द</u>

आर.एन.ए. पार्क को.ऑप. हौ. सोसायटी लिमिटेड,
नागा बाबा रोड, वाशी नाका, चेंबुर,
मुंबई 400 074 **......सामनेवाले**

*-**-

मंचः- श्री.एस.एस.व्यवहारे, अध्यक्ष. : श्री. स. व. कलाल , सदस्य,

*-**-

तक्रारदार : स्वतः हजर.
सामनेवाले : वकील हजर.

*-**-

निकालपत्रः- श्री.एस.एस.व्यवहारे, अध्यक्ष. **ठिकाणः** बांद्रा

*-**-

<u>न्यायनिर्णय</u>

1. सा.वाले हे आर.एन.ए. पार्क गृहनिर्माण संस्था या नांवाने नोंदणीकृत गृहनिर्माण संस्था

असून सदर गृहनिर्माण संस्थेची इमारत चेंबुर, मुंबई येथे आहे.

2. तक्रारदार क्र. 1 व 2 हे पती पत्नी असून सदर गृहनिर्माण संस्थेत सदनिका क्रमांक 702 अ व 703 अ या नात्याने सदनिका धारक असून ते सा.वाले यांचे सभासद आहेत. तक्रारदार यांच्या वरील सदनिका इमारतीच्या सर्वात वरच्या मजल्यावर असून टेरेसवरील गळतीमुळे तक्रारदारांना गळतीचा त्रास सहन करावा लागत आहे. सदर गळतीच्या त्रासामुळे तक्रारदार यांच्या वरील सदनिकेत गळतीच्या त्रासामुळे बरेच नुकसान होऊन त्याबाबत सा.वाले गृहनिर्माण संस्थेस वेळोवेळी वारंवार कथन करुन देखील सा.वाले त्याकडे दुर्लक्ष केले. तक्रारदार यांचे असे म्हणणे आहे की, त्यांच्या वरील सदनिका बाबत सा.वाले गृहनिर्माण संस्थेस वेळोवेळी द्यावयाच्या करांच्या रक्कमा देखभाल खर्च व इतर देय खर्च हा त्यांनी वेळेवर देऊन देखील सदनिकेमध्ये होणा-या गळतीच्या त्रासाकडे सा.वाले यांनी लक्ष न दिल्यामुळे तक्रारदारांच्या सदनिकांमध्ये अतोनात नुकसान झाले. तक्रारदारांनी सदर गळतीच्या त्रासापासून दुरुस्ती करण्यासाठी सा.वाले यांचेकडे सुमारे रु.12,65,000/- येवडया रक्कमेचे अंदाजपत्रक दिले. परंतु सा.वाले यांनी त्याकडे दुर्लक्ष केले व तक्रारदारांना गळतीच्या त्रासापासून कोणतीही मदत केलेली नाही .

3. तक्रारदार यांचे असे देखील म्हणणे आहे की, गृहनिर्माण संस्थेचे सभासद या नात्याने तक्रारदारांना गृहनिर्माण संस्थेच्या सभासदांची सेवा घेण्याचा हक्क आहे व त्यांनी गृहनिर्माण संस्थेची देय असलेली सर्व देयके देऊनसुध्दा तक्रारदारांना क्लब हाऊस संबंधी उपभोग घेण्यापासून नाकारण्यात आलेले आहे व क्लब हाऊस संबंधीचे देणे तक्रारदारांनी दिले नाही असे सांगून तक्रारदारांकडे क्लब हाऊसची फी मागण्यात आलेली आहे. त्यामुळे सा.वाले यांची वरील कृती सेवा सुविधा पुरविण्यात कसुर या कृतीत मोडते. त्यामुळे तक्रारदारांनी सदर तक्रार दाखल करुन सा.वाले यांचे कडून रु. 12,65,000/- गळतीच्या दुरुस्तीचा खर्च तसेच रु.50,000/- मानसिक त्रासाबद्दलची नुकसान भरपाई व तक्रारीच्या खर्चाची मागणी केलेली आहे.

4. सा.वाले गृहनिर्माण संस्थेने आपली कैफीयत दाखल करुन तक्रारदारांचे म्हणणे व मागणे तसेच तक्रारीतील कथने नाकारली. सा.वाले यांचे असे म्हणणे आहे की, तक्रारदारांच्या तक्रारीतील कथने म्हणणे व मागणे खोटे व लबाडपणाचे असून गृहनिर्माण संस्थेस त्रास देण्याचे उद्देशाने व पैसे कमविण्याचे दृष्टीने सदर विधाने केलेली आहेत. सा.वाले यांनी

प्रस्तुत मंचाचे अधिकार क्षेत्रास आव्हान देऊन सदर तक्रार व तक्रारीतील कथने ही या मंचासमोर चालु शकत नाही असे विधान करुन तक्रारदारांनी सदर तक्रार ही सहकार न्यायालयात दाखल करावयास हवी असे कथन केले. सा.वाले यांचे असे देखील म्हणणे आहे की, तक्रारदारांनी सत्य परिस्थिती मंचासमोर लपवून सा.वाले यांचे विरुध्द खोटी तक्रार दाखल केलेली आहे.

5. तक्रारदार हे सा.वाले गृहनिर्माण संस्थेचे सभासद असल्याबाबत सा.वाले नाकारत नाहीत. परंतु सदर तक्रार दाखल करुन तक्रारदार हे सा.वाले यांचे विरुध्द आपल्या वैयक्तिक द्वेशापोटी सा.वाले यांचे विरुध्द खोटी विधाने करीत आहेत असे सा.वाले यांचे म्हणणे आहे. तसेच तक्रारदार क्र. 1 व 2 हे गृहनिर्माण संस्थेच्या हिताच्या विरोधात वागत असल्यामुळे गृहनिर्माण संस्थेच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत त्या बाबत ठराव पास करण्यात आला व तक्रारदार क्र. 1 व 2 यांचे विरुध्द कायदेशीर कारवाई करण्याचे निर्णय घेण्यात आले. सा.वाले यांचे असे देखील म्हणणे आहे की, तक्रारदार क्र.1 या सा.वाले गृहनिर्माण संस्थेच्या तीन वर्षे पर्यत चिटणीस म्हणून कार्यरत होत्या. त्या काळामध्ये प्रति महिना रु.350/- अशी क्लब हाऊसची फी त्यांनी न दिल्यामुळे त्यांची वरील कृती गृहनिर्माण संस्थेच्या विरोधात होती व त्यामुळे तक्रारदार क्र. 1 यांना त्यांच्या पदावरुन दूर करण्यात आले.

6. तक्रारदार ग्र. 1 व 2 यांच्या सदनिकेतील गळतीच्या बाबत सा.वाले कथन करतात की, गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतींमधील गळती बाबत तक्रारदार क्र.1 हे त्या चिटणीस असल्यापासून त्याची त्यांना जाणीव आहे. त्या बाबत मे. रॉकलाईन कन्स्ट्रक्शन यांच्या कडून करुन घेण्यात आलेले दुरुस्तीचे काम हे निकृष्ट स्वरुपाचे होते. तसेच गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीमध्ये महानगर पालिकेचे पाणी उपलब्ध नसल्यामुळे विहीरीच्या पाण्याचा वापर करावा लागला व त्यामुळे सदनिकांमध्ये गळतीचा त्रास निर्माण झाला. सा.वाले यांचे असे म्हणणे आहे की, गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारती या 15 ते 16 वर्षापूर्वीच्या असल्यामुळे त्यात लावण्यात आलेल्या पाईप हया जुन्या झाल्या असल्यामुळे सदनिकांमध्ये गळतीचा त्रास आहे. त्या संबंधी सा.वाले यांनी वार्षिक सर्वसाधारण सभेत गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीमध्ये गळतीचा त्रास थांबविण्याचे दृष्टीने रु.15 लाख मंजूर करुन घेऊन त्या संबंधी स्ट्रक्चरल ऑडीट देखील तंयार केलेले आहे. तसेच मे.अरविंद सिंग यांची दुरुस्ती कामासाठी नेमणूक देखील केलेली आहे. मे. अरविंद सिंग यांनी त्यांच्या तपासणीचा अहवाल सा.वाले गृहनिर्माण

संस्थेस 2010 साली देऊन दुरुस्ती संबंधी सूचना देखील दिलेल्या आहेत. त्यामुळे सा.वाले यांनी तक्रारदार यांच्या सदनिकेतील घर गळतीकडे दुर्लक्ष केले आहे हे तक्रारदार यांचे म्हणणे खोटे आहे. सा.वाले पुढे असे कथन करतात की, सा.वाले यांच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत ठरल्या प्रमाणे गृहनिर्माण संस्थेच्या दुरुस्तीचे काम गगनगिरी कन्स्ट्रक्शन या विकासकाला देण्यात आलेले आहे व त्या प्रमाणे काही इमारतींच्या दुरुस्तीचे काम पूर्ण देखील झालेले आहे. इमारत दुरुस्तींच्या दुस-या टंप्प्यामध्ये गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतींची दुरुस्ती करण्यास सुमारे रु.50 लाख येवढया रक्कमेचा खर्च अपेक्षित आहे. असे असतानासुध्दा तक्रारदार यांनी केवळ गृहनिर्माण संस्थेस त्रास देण्याचे उद्देशाने सदरची खोटी तक्रार दाखल केलेली आहे. त्यामुळे सा.वलो यांचे असे म्हणणे आहे की, तक्रारदारांची तक्रार खर्चासह रद्द करण्यात यावी.

7. तक्रारदार यांनी आपल्या तक्रारीसोबत आपले पुरावा शपथपत्र, लेखी युक्तीवाद, सदनिकांमध्ये घर गळतीचा त्रास दर्शविण्यासाठी सदनिकांची वस्तुस्थिती दर्शविणारी छायाचित्रे, तसेच गृहनिर्माण संस्थे बरोबर झालेल्या पत्र व्यवहारांच्या प्रती, तक्रारदारांच्या सदनिकांच्या दुरुस्ती साई कन्स्ट्रक्शन यांनी दिलेले खर्चाचे अंदाजपत्रक यांच्या प्रती, तक्रारदारांच्या सदनिकाबाबत सा.वाले यांनी तक्रारदारांना दिलेल्या बिलाच्या पावत्या दाखल केलेल्या आहेत.

8. या उलट सा.वाले यांनी आपल्या कैफीयती सोबत आपले पुरावा शपथपत्र, लेखी युक्तीवाद, तक्रारदारांसोबत झालेल्या पत्रव्यवहारांच्या प्रती, तसेच गगनगिरी कन्स्ट्रक्शन यांना इमारत दुरुस्तीच्या कामा संबंधी झालेल्या पत्र व्यवहारांच्या प्रती, दाखल केलेल्या आहेत.

9. प्रस्तुत मंचाने तक्रार, कैफीयत, कागदपत्रे, शपथपत्र व लेखी युक्तीवाद यांचे वाचन केले. उभय पक्षकारांचा तोंडी युक्तीवाद ऐकण्यात आला. त्यानुसार तक्रारीचे निकालाकामी खालील मुद्दे कायम करण्यात येतात.

क्र.	**मुद्दे**	**उत्तर**
1	सा.वाले यांनी तक्रारदार यांच्या सदनिकेतील त्यांना होणा-या गळतीच्या त्रासाबाबत दुर्लक्ष करुन सेवा सुविधा पुरविण्यात कसुर केली ही बाब तक्रारदार सिंध्द करतात काय ?	होय.
2	तक्रारदार तक्रारीत मागीतलेल्या मागण्या मिळण्यास पात्र आहेत काय	होय. अशतः

3	अंतीम आदेश ?	तक्रार अंशतः मंजूर करण्यात येते.

कारण मिमांसा

मान्य मुद्दे:- तक्रारदार क्र. 1 व 2 हे सा.वाले गृहनिर्माण संस्थेचे सदनिका क्रमांक ए1 702 व ए1 703 या दोन सदनिकाबाबत सभासद आहेत व वरील सदनिका या तक्रारदार यांच्या मालकीच्या आहेत ही बाब सा.वाले नाकारत नाहीत. तक्रारदार यांना होणा-या सदनिकेतील गळतीच्या त्रासाबाबत तक्रारदार यांनी सा.वाले यांचे विरुध्द दाखल केलेले अंतरीम आदेशाचे अर्ज व त्यावर झालेले आदेश उभय पक्षकारांना मान्य आहेत. तक्रारदार यांच्या वरील वर्णनांच्या सदनिका सर्वात वरच्या मजल्यावर ही बाब उभय पक्षकार नाकारत नाहीत.

10. तक्रारदार यांना होणा-या वरील क्रमांकाच्या सदनिकेतील गळतीचा त्रास व त्यामुळे सदनिकांचे होणारे नुकसान व त्या संबंधी सा.वाले यांना वारंवार कळवून देखील सा.वाले यांनी त्याकडे दुर्लक्ष करुन सेवा सुविधा पुरविण्यात कसुर केली ही बाब सिध्द करण्यासाठी तक्रारदार यांनी आपल्या पुरावा शपथपत्रात मुख्यत्वे करुन सदनिकांची परिस्थती दाखविणारी छायाचित्रे दाखल करुन गळतीमुळे होणा-या त्रासामुळे सदनिकांच्या भितींचे तसेच फर्नीचरचे अतोनात नुकसान झालेले आहे असे दाखविण्याचा प्रयत्न केलेला आहे.

11. तक्रारदारांतर्फे असा युक्तीवाद करण्यात आला की, सा.वाले गृहनिर्माण संस्थेच्या सभासदांपैकी काही सभासद भ्रस्टाचार करीत असल्यामुळे सदर भ्रस्टाचारास आळा घालण्यासाठी मोहीम उघडण्यात आली व त्याचा राग मनात धरुन तक्रारदार क्र.2 यांना कार्यकारणी मधून हुसकावण्यात आले. सा.वाले यांची वरील कृती सहकारी कायद्याच्या कलम 35 च्या विरोधात आहे. तक्रारदारांचे वतीने असे देखील कथन करण्यात आले की, दिनांक 6.8.2006 च्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत जरी गळतीच्या कामाबाबत दुरुस्ती करण्याचे नक्की करण्यात आले असले तरी सा.वाले यांनी त्या बाबत कोणतीही पावले उचललेली नाहीत व तक्रारदार यांच्या सदनिकांमध्ये सदनिका गळतीचा त्रास कायम राहीला. सा.वाले यांनी इमारतीच्या दुरुस्तीवर खर्च करुन देखील तक्रारदारांना गळतीच्या त्रासापासून सुटका मिळालेली नाही. त्यामुळे तक्रारदार यांचे असे म्हणणे आहे की, दुरुस्तीच्या नावाखाली खर्च

करण्यात आलेला पैसा हा विनाकारण खर्च करण्यात आला. त्यामुळे सरकार नियुक्त लेखापरीक्षकांनी यांनी सदर कामावर ताशेरे ओढलेले आहेत. सा.वाले यांनी जरी बांधकाम दुरुस्तीसाठी तंज्ञांची नियुक्ती केलेली आहे असे सा.वाले म्हणत असले तरी सदर दुरुस्तीमुळे तक्रारदारांच्या सदनिकेमध्ये होणारा गळतीचा त्रास निश्चीतपणे थांबेल अशी कोणतीही हमी तज्ञांनी दिलेली नाही. सा.वाले म्हणतात त्या प्रमाणे गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतींमध्ये होणारा गळतीचा त्रास हा पाईप लाईनच्या नादुरुस्तीमुळे होणारा नसून निकृष्ट दर्जाच्या बांधकाम साहित्यामुळे होत आहे. तक्रारदार यांच्या सदनिकेतील पाईपलाईन बदलून सुध्दा त्यांना होणारा गळतीचा त्रास थांबलेला नाही. तक्रारदार यांनी जरी सदनिकांच्या दुरुस्तीसाठी व इतर इमारतींच्या दुरुस्तीसाठी रु.50 लाख येवढया रक्कमेचे अंदाजपत्रक तंयार केले असले तरी त्या संबंधी दुरुस्तीच्या कामाचे कोणतेही निश्चित वेळापत्रक तंयार केलेले नाही. गृहनिर्माण संस्थेच्या मागील समितीने रु.25 लाख येवढा खर्च करुन देखील गळतीचा त्रास थांबलेला नाही व त्याबाबत वेळोवेळी सा.वाले यांचेकडे तक्रारी केल्या असता तक्रारदारांना केवळ बदनाम करण्याचे दृष्टीने सा.वाले तक्रारदारांना त्रास देत आहेत व तक्रारदारांकडून अनावश्यक रक्कमांची मागणी करीत आहेत. वास्तविक तक्रारदार गृहनिर्माण संस्थेचे क्लब हाऊस व इतर सुविधांचा उपयोग घेत नाहीत. त्यामुळे त्या संबंधीचे देणे तक्रारदार देण्यास बांधील नाहीत. सा.वाले यांच्या वरील कृतीमुळे तक्रारदारांना मानसिक त्रास सहन करावा लागत आहे व सदनिकांमध्ये होणा-या गळती बाबत कायम स्वरुपाचे नुकसान होत आहे. त्यामुळे सा.वाले यांची वरील कृती सेवा सुविधा पुरविण्यात कसुर आहे.

12. सा.वाले यांनी प्रतीउत्तरा दाखल आपला युक्तीवाद करताना असे कथन केले की, गृहनिर्माण संस्थेच्या पाच इमारतींचे दुरुस्तीचे काम व गळतीचे काम थांबविण्यासाठी सा.वाले यांनी वेळोवेळी प्रयत्न केले. तसेच गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीतील पाईप लाईनमुळे होणारी गळती थांबविण्यासाठी इमारतीमधील पाईप लाईन देखील बदलली व हर प्रकारे गळतीचा त्रास थांबविण्याचा प्रयत्न केला. तसेच गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतींचे बाहेरुन प्लास्टर करणे, टेरेस दुरुस्त करणे वगैरे कामे वेळोवेळी केलेली आहेत. त्या संबंधी गृहनिर्माण संस्थेच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत गळतीच्या त्रासाबद्दल होणा-या विषया बद्दल व त्यावरील उपाया बाबत वेळोवेळी चर्चा केली. तसेच 6.8.2006 च्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत गळतीचा त्रास थांबविण्यासाठी मॅनंजिंग कमिटीने रु.15 लाखाचा निधी उपलब्ध करुन दिला व टेक्नो

सिव्हील इंजीनियरिंग कन्सलटंट यांना दुरुस्तीचा ठेका देखील दिला. तसेच 2010 साली मे. अरविंद सिंग या तज्ञांची नेमणूक करुन गळतीचा त्रास थांबविण्यासाठी गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतींची पहाणी करुन अरविंद सिंग यांचे कडून दुरुस्ती बाबतचा अहवाल प्राप्त केला. सा.वाले यांचे असे म्हणणे आहे की, गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारतीतील इतर सभासदांना देखील प्रामुख्याने जे टेरेस खालील सदनिकांमध्ये राहातात त्यांना जाणवत आहे. परंतु तक्रारदारां खेरीज इतर सभासदांनी गळतीच्या त्रासाबाबत कधी तक्रार केलेली नाही. परंतु तक्रारदार यांना गृहनिर्माण संस्थेच्या सथासदांना त्रास देण्याचे उद्देशाने केवळ गृहनिर्माण संस्थेच्या सभासदांविरुध्द तक्रारदारांनी काही विधवंसक प्रवृत्तीच्या सभासदांना हाताशी धरुन सा.वाले यांचे विरुध्द खोटया तक्रारी दाखल केलेल्या आहेत. अगदी अलीकडे देखील सा.वाले यांनी गगनगिरी कस्ट्रक्शन यांना दुरुस्तीचा ठेका दिला असून गगनगिरी कस्ट्रक्शन यांनी दुरुस्तीचे काम पूर्ण केलेले आहे. तसेच पाचवर्षे गळती न होण्याची हमी दिलेली आहे. त्यामुळे तक्रारदार यांनी दाखल केलेल्या तक्रारीत व कथनांमध्ये कोणतेही स्वारस्य नाही. तक्रारदार यांच्या त्रासदायक प्रवृत्तीमुळे गृहनिर्माण संस्थेच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत ठराव पास करुन त्यांचे सभासदत्व रद्द करावे लागले. याची आढी मनात धरुन तक्रारदारांनी खोटी तक्रार दाखल केलेली आहे.

13. उभय पक्षकारांचे युक्तीवाद व अभिलेखाचे अवलोकन केल्यानंतर प्रामुख्याने असे आढळून येते की, गृहनिर्माण संस्थेच्या पाच इमारती या 15 ते 16 वर्षापूर्वी बांधलेल्या असून ब-याच जुन्या आहेत. तक्रारदार यांनी त्यांच्या सदनिकांमधील गळतीच्या त्रासाबद्दल होणारी नुकसानी दर्शविण्यासाठी दाखल केलेल्या छायाचित्रावरुन सदनिकेतील गळतीचा त्रास हा तक्रारदार यांना जाणवत आहे असे दिसून येते. सदर प्रकरण प्रलंबीत असताना अंतरीम आदेशाच्या अर्जावर हुकुम करताना तक्रारदारांच्या घरातील टेरेस वरुन होणारी गळती थांबविण्याठी तात्पुरत्या स्वरुपाचे आदेश देण्यात आले होते. त्या प्रमाणे सा.वाले यांनी टेरेसचे काम करुन देखील तक्रारदारांच्या घरातील गळती थांबली नाही असे तक्रारदारांनी दाखल कलेल्या छायाचित्रातील तारखावरुन आढळून येते. तक्रारदारांना होणारा गळतीचा त्रार त्यांनी दाखल केलेल्या दिनांक 16.6.2010, 24.7.2010, 17.4.2011 या पत्र व्यवहारावरुन दिसून येते. सदनिकांमधील तसेच इतर इमारतीमधील होणा-या गळती बाबत सा.वाले नाकारत नाहीत. सा.वाले यांनी त्या बाबत गळती थाबविण्यासाठी वेळोवेळी प्रयत्न केल्याचे

दिसून येते. त्यामुळे गळतीच्या त्रासाबाबत सा.वाले हे निवांत्त बसून राहीले अथवा त्यांनी तक्रारदारांना होणा-या गळतीच्या त्रासाबाबत संपूर्ण दुर्लक्ष केले असे म्हणता येणार नाही. तक्रारदार गृहनिर्माण संस्थेच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेतील दिनांक 6.8.2006 च्या टेक्नो सिव्हील इंजीनियरींग यांची केलेली नेमणूक तसेच गगनगिरी कन्स्ट्रक्शन यांना दिलेले दुरुस्तीचे काम यावरुन वरील बाबी आढळून येतात. असे असताना देखील तक्रारदार यांच्या घरातील होणारा गळतीचा त्रास संपूर्णपणे थांबलेला नाही. वास्तविकपणे सा.वाले यांनी गगनगिरी कस्ट्रशन यांना दिलेला दुरुस्तीच्या कामाचा ठेका व दुरुस्तीचे काम 2012 साली पूर्ण झाले होते. तसेच गगनगिरी कस्ट्रक्शन यांनी दुरुस्तीच्या कामाबाबत 5 वर्षाची हमी देखील दिली होती असे असून देखील तक्रारदारांच्या सदनिकेमध्ये होणारा गळतीचा त्रास जो 2013 साली दिसून येतो तो का निर्माण झाला या बाबत सा.वाले यांचे तर्फे कोणताही समाधानकारक खुलासा नाही. तसेच गगनगिरी कन्स्ट्रक्शन यांनी जरी दुरुस्ती कामा बाबत 5 वर्षाची हमी दिली होती तरी गळतीचा त्रास का झाला या बाबत गगनकिगरी कन्स्ट्रक्शन यांचेकडे कोणताही खुलासा सा.वाले यांनी मागीतलेला नाही. तो न मागण्याबाबत सा.वाले यांनी कोणतेही समाधानकारक उत्तर दिलेले नाही. त्यामुळे सा.वाले यांनी गळतीच्या त्रासापासून केलेले उपचार हे संपूर्णपणे गळती थांबऊ शकलेले नाहीत. त्यामुळे सा.वाले यांची वरील कृती निश्चितच सेवा सुविधा पुरविण्यात कसुन या कृतीत मोडते असे मंचाचे मत आहे.

14. तक्रारदार व सा.वाले यांच्यातील संबंधी निश्चितच समाधारकारक नाहीत कारण तक्रारदार व सा.वाले यांनी एकमेका विरुध्द दाखल केलेल्या तक्रारी वरुन वरील बाब दिसून येते. किंबहुना त्यासाठी तक्रारदार यांना सा.वाले यांनी त्यांच्या वार्षिक सर्वसाधारण सभेत सभासदत्व रद्द करुन बाहेर काढले आहे. परंतु असे असले तरी सा.वाले यांच्या सेवा सुविधा पुरविण्यात कसुर या कृतीत फरक पडणार नाही असे मंचाचे मत झाले आहे.

15. तक्रारदार यांनी सा.वाले यांचे कडून जरी रु.12,60,000/- ची मागणी केलेली असली तरी ती रास्त नाही असे मंचाचे मत आहे. कारण तक्रारदार यांनी दाखल केलेले सिबानी कन्स्ट्रक्शन व साई कन्स्ट्रक्शन यांचे फक्त अंदाजपत्रक दाखल केलेले आहे. तक्रारदार यांनी दुरुस्ती कामासाठी केलेला कोणतही खर्च व त्या संबंधीची बिले तक्रारदारांनी दाखल केलेली नाहीत. त्या बाबत तक्रारदारांनी कोणताही पुरावा दाखल केलेला नाही. त्यामुळे तक्रारदारांना सा.वाले यांचे कडून रु.12,60,000/- मिळण्यास ते पात्र नाहीत.

16. तक्रारदार यांनी सहकार न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयाची प्रत दाखल करुन सा.वाले यांनी तक्रारदार यांचे कडून क्लबहास व तरण तलाव या सोईसाठी आकारलेले पैसे जरी अवैध ठरविले असले तरी तक्रारदार हे त्या कारणावरुन सा.वाले यांची कृती सेवा सुविधा पुरविण्यात कसुर अशी तक्रार करीत नाहीत. प्रस्तुतच्या तक्रारीत तक्रारदारांचा मुख्य आक्षेप हा गळतीच्या त्रासाबाबत आहे व तो तक्रारदार यांनी काही अंशी सिध्द केल्यामुळे मुद्दा क्र. 1 होकारार्थी ठरविण्यात येतो. तक्रारदार यांनी जरी नुकसान भरपाई मागीतली असली तरी सा.वाले यांचे विरुध्द नुकसान भरपाईचा आदेश करणे म्हणजे गृहनिर्माण संस्थेच्या इतर सभासदांवर विना कारण आर्थिक बोजा टाकण्यासारखे होईल. तसेच गृहनिर्माण संस्थेच्या इमारती हया जुन्या असल्यामुळे व इतर इमारतीमध्ये देखील गळतीचा त्रास होत होता या गोष्टीचा विचार करुन तक्रारदारांना नुकसान भरपाई देणे योग्य ठरणार नाही असे मंचाचे मत झाले आहे.

17. सबब मुद्दा क्र. 1 होकारार्थी ठरविण्यात येत आहे. त्यानुसार मंच खालील प्रमाणे आदेश पारीत करीत आहे.

<u>आदेश</u>

1. तक्रार क्रमांक 348/2011 अंशतः मंजूर करण्यात येते.
2. सा.वाले यांनी तक्रारदार यांना सदनिका क्रमांक 702 अ व 703 अ. यात होणा-या गळतीच्या त्रासाबद्दल संपूर्ण दुरुस्ती न करुन सेवा सुविधा पुरविण्यात कसुर केली असे जाहीर करण्यात येते.
3. सा.वाले यांनी सदर आदेशाची प्रत मिळाल्यापासून चार महिन्याचे आत तक्रारदारांच्या सदनिकेत होणा-या गळतीच्या त्रासाबाबत संपूर्ण दुरुस्ती करुन द्यावी असा आदेश मंच पारीत करीत आहे. त्याच प्रमाणे मंच असाही आदेश पारीत करीत आहे की, सदरहू दुरुस्ती चार महिन्याचे आत न केल्यास सा.वाले यांनी तक्रारदारांना दरमहा रु.4,000/- दंडापोटी अदा करावेत.
4. सा.वाले यांनी तक्रारदारांना तक्रारीच्या खर्चाबद्दल रु.5,000/- अदा करावेत असाही आदेश मंच पारीत करीत आहे.
5. सा.वाले यांनी सदर आदेशाची पुर्तता/नापुर्तता करणेबाबत शपथपत्र दाखल करणेकामी नेमण्यात येते दिनांक 19.1.2015

6. आदेशाच्या प्रमाणित प्रती उभय पक्षकारांना विनामुल्य पाठविण्यात याव्यात.

ठिकाणः मुंबई.
दिनांकः 03/12/2014

(स. व. कलाल) (एस.एस.व्यवहारे)
सदस्य **अध्यक्ष**

साधाप/

--

--

DISCLAIMER:-

"It's My Right" Google Group, is an open public-forum for Free-Information-Sharing its among members.

The "It's My Right" Google Group, assumes no responsibility for the accuracy of the information provided or for the consequences of its use.Nothing in this email is intended to encourage illegal action in whatever manner may it be interpreted ny the reader. "It's My Right" Google Group does not engage in, nor supports, any form of harassment or unlawful activity. Nothing in this Posting is intended to promote such conduct and "It's My Right" Google Group assumes no responsibility for the content of this Email or the missuse of this information, which is provided solely for the purposes of lawful advice. "It's My Right" Google Group actively encourages all recipients to act responsibly but neither assume nor accept any responsibility for the actions of its members or others.

Invite Friends Link

https://groups.google.com/group/its-my-right/subscribe?hl=en¬e=1

You received this message because you are subscribed to the Google Groups "It's My Right" group.

To unsubscribe from this group and stop receiving emails from it, send an email to its-my-right+unsubscribe@googlegroups.com.

For more options, visit https://groups.google.com/d/optout.