[2019] 9 एस. सी. आर 606

एम/एस उपचार निर्माण और ए. एन. आर.

वी.

मेसर्स रूबी टावर को-ऑप। एचएसजी। सोसायटी लिमिटेड।

(2019 की सिविल अपील संख्या 5699)

19 जुलाई, 2019

[अभय मनोहर सेप्रे और

दिनेश माहेश्वरी, जे. जे.]

प्रमाणीकरण के साथ-साथ अधिभोग प्रमाण पत्र भी-यह भी आरोप लगाया गया था कि अपीलकर्ताओं ने अधूरे काम को पूरा करने के बहाने प्रतिवादी सोसायटी से विभिन्न राशि उधार ली थी-दूसरी ओर, अपीलकर्ताओं ने तर्क दिया कि देरी प्रतिवादी द्वारा उत्पन्न और बनाई गई बाधा के कारण हुई थी, जिसने अवैध बनाया था। निर्माण/परिवर्तन-राज्य आयोग ने अन्य बातों के साथ-साथ अपीलकर्ताओं को पूर्णता प्रमाण पत्र और अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद विचाराधीन संपत्ति के हस्तांतरण के विलेख को निष्पादित करने का निर्देश दिया और प्रत्यर्थी को फ्लैट का कब्जा प्राप्त करने के लिए दी गई राशि की वापसी के लिए हकदार बनाया-इससे पहले, राष्ट्रीय आयोग, अपीलकर्ताओं ने ऋण राशि की प्राप्ति से इनकार कर दिया-उक्त प्रस्तुति को राष्ट्रीय आयोग द्वारा स्वीकार कर लिया गया था, हालांकि, यह माना गया कि अपीलकर्ता एक ऋण राशि का भुगतान करने के लिए सहमत हुए थे।

रु. की राशि। 25,00,000 / - प्रत्यर्थी-समिति को दिनांक 17.12.2003 की बैठक में, इसलिए, अपीलकर्ता अपने द्वारा इस प्रकार किए गए प्रवेश से बाध्य थे और उस हद तक उत्तरदायी थे-राष्ट्रीय आयोग ने अपीलकर्ताओं को अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं करने के लिए रु. 3,00,000/- का मुआवजा देने का भी निर्देश दिया और अपीलकर्ताओं को आदेश के 60 दिनों के बाद और पूर्ण अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने तक प्रति दिन Rs.1000/- का भुगतान करने का निर्देश दिया-अपील पर कहा गयाः द्वारा निर्देश

रुपये की राशि के भुगतान के संबंध में राष्ट्रीय आयोग। 25,00,000 /

606 एम/एस उपचार निर्माण v. मेसर्स रूबी टावर को-ऑप। एचएसजी। सोसायटी लिमिटेड।

प्रत्यर्थी को अपीलकर्ताओं द्वारा किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है

-

जहां तक अन्य निर्देशों का संबंध है, अपीलकर्ताओं को मुआवजे के लिए उत्तरदायी ठहराने के लिए कोई रिकॉर्ड नहीं था-दूसरे शब्दों में, यह पता लगाने के लिए कोई सामग्री रिकॉर्ड पर नहीं थी कि क्या प्रतिवादी-सोसायटी या उसके सदस्यों को कोई नुकसान हुआ है-इसलिए, अपीलकर्ताओं को रुपये का मुआवजा देने का निर्देश देने वाले आदेश का एक हिस्सा अलग रखा गया है-साथ ही, नगर निगम ने प्रतिवादी-सोसाइटी के सदस्यों द्वारा किए गए परिवर्तनों के बारे में नोटिस जारी किए थे और इसके बारे में विवाद का निपटारा नहीं हुआ है क्योंकि उच्च न्यायालय ने भवन के निरीक्षण और आवश्यक अनुवर्ती कदम उठाने का निर्देश दिया है-इस प्रकार, परिस्थितियों में, आदेश के 60 दिनों के बाद अपीलकर्ताओं को प्रति दिन Rs.1000/- का भुगतान करने की आवश्यकता वाले विवादित आदेश का एक हिस्सा भी अलग कर दिया गया है-अपीलकर्ता और अपीलकर्ता।

प्रत्यर्थी को अपनी ओर से सभी आवश्यकताओं को पूरा करने का निर्देश दिया गया-पक्षों द्वारा सभी आवश्यकताओं को पूरा करने के बाद, अपीलकर्ताओं को प्रत्यर्थी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख को निष्पादित करने का निर्देश दिया गया।

आवश्यक अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद सोसायटी महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट (संवर्धन, निर्माण, बिक्री, प्रबंधन और हस्तांतरण का विनियमन) अधिनियम, 1963। 4 और 11.

आंशिक रूप से अपील को स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने पकड़नाः 1. निर्विवाद रूप से दिनांकित आवेदन में

उत्तरदाता-समाज। अपीलार्थी इस तरह का भुगतान करने के लिए सहमत होने के बाद, राष्ट्रीय आयोग ने उन्हें उनकी स्पष्ट प्रतिबद्धता/वादे का सम्मान करने की शर्तों पर सही रखा है। तथ्यों और परिस्थितियों के दिए गए समूह में, यह न्यायालय इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ है कि राज्य आयोग के आदेश के एक विशेष हिस्से को प्रतिवादी द्वारा चुनौती नहीं दी गई है। समाज, राष्ट्रीय आयोग अभिलेख पर अन्यथा उपलब्ध राहत प्रदान नहीं कर सकता था। मामले के समग्र दृष्टिकोण से, जब इस तरह की राहत बहुत से निकलती है

उपरोक्त बैठकों में अपीलार्थियों द्वारा की गई प्रतिबद्धता, [2019] 9 एस. सी. आर.

राष्ट्रीय आयोग ने प्रत्यर्थी-समाज को यह देने में पूरी तरह से न्यायसंगत रहा था। इसलिए, राष्ट्रीय आयोग द्वारा दिशा के इस हिस्से में किसी भी हस्तक्षेप पर विचार करने का कोई कारण नहीं है। [पैरा 10] [624-जी-एच; 625-ए-बी]

2. यहां तक कि जब इस न्यायालय को आदेश के उपरोक्त भागों में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं मिलता है, तो ऐसा प्रतीत होता है

इसके शेष भागों में, विशेष रूप से अन्य आर्थिक राहतों से संबंधित निर्देशों को मंजूरी देना मुश्किल है। राष्ट्रीय आयोग ने अपीलार्थियों को एक लाख रुपये के मुआवजे का भुगतान करने का दायित्व सौंपा है। 3,00,000 / - अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त न करने के लिए और अपीलार्थियों को ऐसा प्रमाण पत्र प्राप्त करने के साथ-साथ निष्पादित करने के लिए भी आगे निर्देश जारी किए हैं

आवश्यक विलेख और रुपये का भुगतान करना। 1,000 / - देरी के हर दिन के लिए प्रति दिन। यह सच है कि अपीलार्थियों द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया था, लेकिन फिर, मामले का तथ्य यह है कि प्रतिवादी-सोसायटी के सदस्यों ने इस तरह के प्रमाण पत्र के बिना कब्जा करने का विकल्प चुना; और फिर, उनके द्वारा कथित रूप से किए गए परिवर्तन के संबंध में कई सवाल उठे हैं, जिसके लिए नगर निगम को आपत्तियां उठानी हैं। किसी भी मामले में

मामले में, अपीलार्थियों को मुआवजे के लिए उत्तरदायी ठहराने और फिर मुआवजे की मात्रा का आकलन करने के लिए, यदि अपीलार्थियों का कोई दायित्व है, तो आधार खोजने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं दिखाई देता है। दूसरे शब्दों में, यह पता लगाने के लिए रिकॉर्ड पर कोई सामग्री नहीं है कि क्या प्रतिवादी-समाज या उसके सदस्यों को कोई नुकसान हुआ है; और यदि ऐसा है, तो उसकी सीमा। इसलिए, आदेश के इस हिस्से में अपीलकर्ताओं को रुपये का मुआवजा देने का निर्देश दिया गया है। 3,00,000 / - , स्वीकृत नहीं किया जा सकता है। [पैरा 11] [625-सी-एफ]

3. अपीलार्थियों को एक पंजीकृत विलेख निष्पादित करके विचाराधीन संपत्ति के स्वामित्व को व्यक्त करने के निर्देश के संबंध में

अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने के बाद चार महीने की अवधि, हालांकि अपीलकर्ता अपेक्षित विलेख को निष्पादित करने के अपने कानूनी दायित्व से बच नहीं सकते हैं, लेकिन फिर, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों और विशेष रूप से नगर निगम द्वारा नोटिस जारी करने से संबंधित तथ्यों को ध्यान में रखते हुए; और प्रतिवादी के सदस्यों द्वारा परिवर्तनों के बारे में विवाद/आपत्ति-सोसाइटी का अभी तक उच्च न्यायालय द्वारा भवन के निरीक्षण के लिए निर्देश जारी करने के साथ निपटारा नहीं किया गया है।

और आवश्यक अनुवर्ती कदमों के लिए, रु।

1,000 / - प्रति एम/एस उपचार निर्माण v. मेसर्स रूबी टावर को-ऑप। एचएसजी। सोसायटी लिमिटेड।

देरी के हर दिन के लिए दिन अनुचित लगता है। दिए गए में

जारी किया गया; और 2015 की डब्ल्यू. पी. संख्या 970 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 12.06.2017 और 07.01.2019 के आदेशों को ध्यान में रखते हुए, रु. 1,000 / - प्रति दिन वर्तमान में माफ किए जाने के योग्य है लेकिन संबंधित पक्षों को पूरा करने की आवश्यकताओं के साथ आवश्यकताएँ, भविष्य में उत्पन्न होने वाली किसी भी शिकायत के मामले में उचित उपचार का सहारा लेने के लिए उनके लिए इसे खुला छोड़ते हुए। [पैरा 12] [625-जी-एच; 626-ए-बी]

4. परिणामतः

(i) 07.03.2018 दिनांकित आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप नहीं किया गया है।

जिस हद तक यह रुपये के भुगतान से संबंधित है। 25,00,000 / - प्रत्यर्थी को अपीलकर्ताओं द्वारा-समाज। अपीलार्थी करेंगे

रुपये की इस राशि का भुगतान करें। 25,00,000 / - आज से 45 दिनों के भीतर, ऐसा न करने पर, इस राशि पर आज से भुगतान तक 8 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगेगा। (ii) आदेश का दूसरा भाग आक्षेपित है, जिसमें अपीलार्थियों को भुगतान करने का दायित्व है।

रुपये का मुआवजा। 3,00,000 / - (iii) आदेश का एक और भाग आक्षेपित है, जिसमें अपीलार्थियों को रुपये का भुगतान करने की आवश्यकता होती है। 1,000 / - आदेश के 60 दिनों के बाद और पूर्ण अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने तक प्रति दिन भी अलग रखा जाता है; (iv) अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने और उसके निष्पादन के संबंध में

अपीलार्थियों द्वारा प्रेषण विलेख में यह प्रावधान किया गया है किः (क) अपीलार्थी अपनी ओर से सभी आवश्यकताओं को पूरा करेंगे।

आज से तीन महीने के भीतर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना; और (ख) प्रत्यर्थी-समिति और उसके सदस्य आज से तीन महीने के भीतर अपनी ओर से (2015 की डब्ल्यू. पी. संख्या 970 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के संदर्भ में) आवश्यकताओं का अनुपालन भी सुनिश्चित करेंगे और उस मामले के लिए, यदि आवश्यक हो, तो वे उच्च न्यायालय से आवश्यक निर्देश ले सकते हैं। भीतर पक्षकारों द्वारा सभी आवश्यकताओं को पूरा करने के दो महीने बाद, अपीलकर्ता आवश्यक अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद प्रत्यर्थी-सोसायटी के पक्ष में प्रेषण विलेख का निष्पादन करेंगे। जहां तक मामले के इस हिस्से का संबंध है, पक्षकारों के लिए यह भी खुला छोड़ दिया गया है कि वे [2019] 9 एस. सी. आर. में उचित उपायों का सहारा लें।

कानून के अनुसार, भविष्य में उत्पन्न होने वाली किसी भी शिकायत के मामले में; (v) अपीलकर्ताओं पर लगाया गया खर्च माफ कर दिया जाता है और पक्षों को इस मुकदमे के अपने खर्चों को वहन करने के लिए छोड़ दिया जाता है। [पैरा 14] [626-डी-एच;

627 - ए-बी]

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 5699

2019 से।

पहली अपील में नई दिल्ली में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग के दिनांक 07.03.2018 के निर्णय और आदेश से

2015 का सं. 109।

विनय नवारे, सुश्री ग्वेन कार्तिका, सुश्री आभा आर. शर्मा, अधिवक्ता। अपीलार्थियों के लिए। सुकुमार पटजोशी, वरिष्ठ अधिवक्ता। , नितिन S.Tambwekar, शेषतल्पा साई बंडारू, विकास नौटियाल, अधिवक्ता। उत्तरदाता के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था दिनेश माहेश्वरी, जे. 1. छुट्टी दे दी गई।

2. विशेष अनुमति द्वारा यह अपील राष्ट्रीय उपभोक्ता द्वारा पारित 07.03.2018 दिनांकित निर्णय और आदेश के खिलाफ निर्देशित है।

2015 की पहली अपील संख्या 109 में विवाद निवारण आयोग (इसके बाद 'राष्ट्रीय आयोग'), जिसके द्वारा राष्ट्रीय आयोग ने 2005 के शिकायत मामले संख्या 120 में राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, महाराष्ट्र, मुंबई (इसके बाद 'राज्य आयोग') द्वारा पारित आदेश को संशोधित किया है। और इस आशय के निर्देश जारी किए हैं किः (i) अपीलार्थी एक राशि का भुगतान करेंगे - रु. 28,00,000 / - प्रत्यर्थी को-समिति (शिकायतकर्ता) को 45 दिनों की अवधि के भीतर, जिसमें विफल रहने पर राशि पर आदेश पारित होने की तारीख से भुगतान की तारीख तक प्रति वर्ष 8 प्रतिशत की दर से ब्याज लगेगा; (ii) एक राशि

से रु. 1,000 / - आदेश की तारीख से 60 दिनों के बाद जब तक पूर्ण अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हो जाता, तब तक अपीलकर्ताओं द्वारा प्रति दिन का भुगतान किया जाएगा; (iii) अपीलकर्ता राज्य आयोग द्वारा पारित आदेश के संदर्भ में एक पंजीकृत विलेख निष्पादित करके 4 महीने की अवधि के भीतर संबंधित संपत्ति के स्वामित्व से अवगत कराएंगे।

अधिभोग प्रमाण पत्र। राष्ट्रीय आयोग ने भी रुपये की लागत को बरकरार रखा है। 50,000 / - , अपीलार्थी सं. 1 द्वारा देय।

3. वर्तमान उद्देश्य के लिए अब तक प्रासंगिक मामले के पृष्ठभूमि पहलुओं पर संक्षेप में निम्नानुसार ध्यान दिया जा सकता हैः

एम/एस उपचार निर्माण v. मेसर्स रूबी टावर को-ऑप। एचएसजी। सोसायटी लिमिटेड। [दिनेश माहेश्वरी, जे।]

3.1 . अपीलार्थियों ने एक के निर्माण की योजना विकसित की थी

सर्वेक्षण संख्या 22, हिसा संख्या 7 [सी. टी. एस. संख्या] वाले भूखंड पर 64 फ्लैट और 13 दुकानों वाली इमारत। 99 , 99 (1 16) और 114] सहकार रोड, ऑफ पर। S.V.Road, जोगेश्वरी (पश्चिम) मुंबई। जिन लोगों ने सहमति दी

उक्त परियोजना में संबंधित फ्लैट और दुकानें खरीदने के लिए अंततः एक सहकारी आवास सोसायटी का गठन किया गया, जो इसमें प्रतिवादी है। अपील ('प्रतिवादी-समाज' इसके बाद)। विचाराधीन परियोजना के संबंध में, एक ओर प्रत्यर्थी सोसायटी के सदस्यों और दूसरी ओर अपीलकर्ताओं-बिल्डरों के बीच कई विवाद हुए, जिससे राज्य आयोग के समक्ष एक शिकायत हुई, जो प्रत्यर्थी द्वारा 2005 की शिकायत संख्या 120 थी-सोसाइटी 1।

3.2 . प्रत्यर्थी-राज्य के समक्ष प्रस्तुत सोसायटी

आयोग, अन्य बातों के साथ-साथ, कि 1994 से 2002 की अवधि के बीच कई बिक्री विलेख निष्पादित किए गए थे, जिसके तहत इसके सदस्यों ने कुछ अपार्टमेंट इकाइयों के साथ-साथ विभिन्न आकारों की वाणिज्यिक इकाइयों को भी खरीदा था, लेकिन सहमत बिक्री विचार के अलावा भुगतान करने के बावजूद, अपीलकर्ता अनुबंध के अपने हिस्से का निर्वहन करने में विफल रहे क्योंकि आंतरिक कार्य अधूरे रहे और अपीलार्थी पूर्णता प्रमाणन के साथ-साथ अधिभोग प्रमाण पत्र भी प्राप्त करने में विफल रहे। यह भी आरोप लगाया गया था कि भवन निर्माण कार्य पूरा होने तक, अपीलकर्ताओं ने उनसे विभिन्न राशि उधार ली और एकत्र की।

प्रत्यर्थी-सोसायटी के सदस्य, इस बहाने से कि पैसे का उपयोग अधूरे कार्यों को पूरा करने के लिए किया जाएगा; और इस पहलू को 12.07.1998 पर आयोजित बैठक के कार्यवृत्त में दर्ज किया गया था।

3.2. 1. यह आगे आरोप लगाया गया कि कुछ समय बाद, प्रतिवादी सोसायटी ने अपने सदस्यों द्वारा दी गई राशि की प्रतिपूर्ति की मांग की;

और हालांकि अपीलार्थी एकमुश्त राशि की प्रतिपूर्ति करने के लिए सहमत हुए

अतिरिक्त बोझ, अपनी अलग-अलग इकाइयों का कब्जा लेने पर, प्रत्यर्थी-सोसायटी के सदस्यों को अपने-अपने फ्लैटों और भवन में आंतरिक कार्यों को पूरा करने के लिए अतिरिक्त राशि खर्च करनी पड़ी; और विभिन्न शीर्षों के तहत अतिरिक्त करों का भुगतान भी करना पड़ा। इस प्रकार, प्रत्यर्थी के अनुसार, सेवाओं की स्पष्ट कमी थी 1 वर्तमान अपीलार्थियों के अलावा, कई अन्य व्यक्तियों को भी उक्त शिकायत मामले में विरोधी पक्षकारों के रूप में शामिल किया गया था जिन्हें तब से पक्षकारों की श्रृंखला से हटा दिया गया है।

लैंट और राष्ट्र स्वामित्व फ्लैटों की धारा 4 और 11 (पदोन्नति का विनियमन,शोधन, बिक्री, प्रबंधन और हस्तांतरण) अधिनियम, 1963। (' मोफा ')।

3.2. 2 . उपरोक्त प्रस्तुतियों के साथ, प्रतिवादी-समाज

राज्य आयोग के समक्ष शिकायत में निम्नलिखित राहत दी गई है:

" क) विपक्षी दलों को दोषी ठहराना और घोषित करना

सेवा में कमी के साथ-साथ अनुचित व्यापार व्यवहार

उक्त अधिनियम का प्रावधान।

ख) विरोधी दलों को उक्त भूमि/भूमि देने का निर्देश देना।

शिकायतकर्ता सोसायटी के पक्ष में संपत्ति

अपने खर्च पर सभी आवश्यक औपचारिकताओं को पूरा करना।

ग) शिकायतकर्ताओं को पूर्णता प्रमाण पत्र, व्यवसाय प्रमाण पत्र सौंपने के लिए विरोधी दलों को निर्देश देना।

उसी का अहसास।

घ) अस्थायी ऋण के लिए एकत्र की गई राशि को वापस करना। 35,16,820 / - शिकायतकर्ता सोसायटी को भुगतान की तारीख से 21 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ

उसी का अहसास।

ङ) कब्जा शुल्क के लिए एकत्र की गई राशि को रुपये तक वापस करना। 26,25,000 / - शिकायतकर्ता सोसायटी को भुगतान की तारीख से 21 प्रतिशत ब्याज के साथ

उसी का अहसास।

च) शिकायतकर्ता सोसायटी द्वारा किए गए खर्चों की प्रतिपूर्ति करने के लिए विरोधी पक्षों को निर्देश देना। 46,40,000 / - आंतरिक सिविल कार्य को पूरा करने की दिशा में

ब्याज के साथ भुगतान की तारीख से 21 प्रतिशत तक

उसी का अहसास।

छ) उद्यान को विकसित करने के लिए विरोधी दलों को निर्देश देना

उसी के लिए आरक्षित भूखंड।

छ) (एस. आई. सी.) कि माननीय फोरम विपक्ष को रुपये की राशि का भुगतान करने का निर्देश दे सकता है। 2,00,000 / - मुआवजे के रूप में मानसिक पीड़ा और उपरोक्त क्रमांकित शिकायत की लागत और आगे रुपये की राशि। 1,00,000 / - की ओर

शिकायतकर्ता द्वारा किए गए आकस्मिक व्यय।

एम/एस उपचार निर्माण v. मेसर्स रूबी टावर को-ऑप। एचएसजी। सोसायटी लिमिटेड। [दिनेश माहेश्वरी, जे।]

ज) प्रकृति जैसे अन्य और आगे की नक्काशी के लिए और

मामले की परिस्थितियाँ उचित और उचित मान सकती हैं।

3.3 . अपीलार्थियों ने उपरोक्त शिकायत के लिए अपने अलग-अलग प्रतिवाद दायर किए। यह कहने के अलावा कि प्रतिवादी का दावा अतिरंजित था, उन्होंने यह भी तर्क दिया कि एक स्पष्ट स्वीकारोक्ति थी

प्रत्यर्थी द्वारा छिपाया गया। अपीलकर्ताओं ने आगे कहा कि देरी उनकी ओर से नहीं थी, बल्कि प्रतिवादी और उसके सदस्यों द्वारा की गई बाधा के कारण हुई थी, जिन्होंने अपने-अपने फ्लैट खरीदने के बाद अवैध निर्माण/परिवर्तन किए थे, जिन्हें स्पष्ट रूप से नगर निगम द्वारा जारी कारणदर्शक नोटिस में सामने लाया गया था। याचिकाकर्ताओं ने इस तर्क का भी खंडन किया कि प्रत्यर्थी कि सदस्यों ने अपने-अपने आंतरिक सिविल कार्यों को पूरा किया।

3.4 . मामले की सुनवाई के दौरान और शिकायत के लंबित निपटारे के दौरान, प्रतिवादी-सोसायटी ने दिनांकित एक आवेदन दायर किया 21.03.2013 राज्य आयोग के समक्ष इस निवेदन के साथ कि शिकायत की प्रार्थना (घ) को दबाया नहीं गया था; में दावा की गई राशि

प्रार्थना (च) रुपये तक सीमित थी। 25,00,000 / - ; और यह कि हालांकि फ्लैट खरीदारों द्वारा कोई अवैध परिवर्तन नहीं किया गया था, फिर भी शिकायतकर्ता था नगर निगम द्वारा आवश्यकतानुसार इसे हटाने के लिए सहमत। प्रत्यर्थी-समाज ने इस आवेदन में निम्नानुसार कहा हैः

" 1) कि शिकायतकर्ता रुपये की प्रार्थना पर जोर नहीं दे रहा है। 35,16820 / - [प्रार्थना में दावा किया गया (घ) अर्थात अस्थायी ऋण]

ब्याज के साथ 21 प्रतिशत ब्याज।

2) कि शिकायतकर्ता प्रार्थना 10 (च) को सीमित कर रहा है

रुपये की राशि। 25,00,000 / - डी. टी. डी. 17/12/03 और 14/12/03 बैठक के कार्यवृत्त के अनुसार, जिस पर दोनों पक्षों द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे।

3) कि शिकायतकर्ता का कहना है कि फ्लैट खरीदारों द्वारा कोई अवैध परिवर्तन नहीं किया गया है। हालांकि, शिकायतकर्ता

बी. एम. सी. द्वारा आवश्यकतानुसार उसी (यदि कोई हो) को हटाने के लिए सहमति। ”

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

3.4. 1 . इस मोड़ पर, उनकी प्रासंगिकता के लिए, हम उपरोक्त दिनांकित 14.12.2003 और 17.12.2003 डेर बैठकों के कार्यवृत्त पर भी ध्यान दे सकते हैं:

" रूबी टावर के सदस्यों के साथ 14/को हुई बैठक के कार्यवृत्त

12/03

1. इस बात पर चर्चा की गई कि बी. एम. सी. ऑ. सी. की खरीद तक खर्च करती है। प्रमाणपत्र बिल्डरों का होगा जो बिल्डरों के पास है।

सहमत हुए। 2. उन खातों के निपटारे के बारे में जिनके लिए बिल्डरों ने रुपये की पेशकश की थी। 15,00,000 / - पिछली बैठक में सदस्यों ने रुपये की पेशकश की थी। 25,00,000 / - , उपरोक्त के अधीन

सभी ऋणों के लिए पूर्ण और अंतिम निपटान की शर्त,

बिल्डर की देनदारियाँ आदि।

3. यह तय किया गया कि एक और बैठक आयोजित की जाएगी

बुधवार यानी 9 बजे नमाज़-ए-ईशा के बाद 17/12/03: 00 अपराह्न।

4. यह सहमति है कि अब से रूबी टॉवर का हस्तांतरण शुल्क रूबी टॉवर एस. ओ. सी. का होगा। (प्रोप)।

5. यह बैठक सौहार्दपूर्ण वातावरण में संपन्न हुई।

और सोसायटी के सभी उपस्थित सदस्य खुशी-खुशी इस पर सहमत हो गए हैं।

प्रस्ताव।

" तारीखः 17.12.2003

रूबी टावर के सदस्यों के साथ हुई बैठक के कार्यवृत्त

01. जैसा कि 14.12.03 पर निर्णय लिया गया था, बिल्डर के सभी लंबित बकाया/देनदारियों के निपटान को अंतिम रूप देने के लिए बैठक थी

2. बिल्डरों ने रुपये की मांग पर सहमति व्यक्त की। 25,00, 000.00 पिछली बैठक में सदस्यों द्वारा उठाया गया। हालांकि, यह था स्पष्ट किया कि पहली प्राथमिकता नियमित करने की होगी

' बीएमसी के संबंध में 'रूबी टावर'।

3. 1/- रुपये की सहमत राशि के भुगतान के संबंध में, बिल्डर द्वारा यह प्रस्ताव दिया गया था कि वह छह से नौ महीने के भीतर इसकी व्यवस्था करेगा, जिस पर सदस्यों ने सहमति व्यक्त की। 4. वर्तमान सदस्यों द्वारा यह स्पष्ट किया गया कि उनका निर्णय सभी सदस्यों के लिए बाध्यकारी था और सभी ने मेसर्स ट्रीटी कंस्ट्रक्शन v को अधिकृत किया था।

मेसर्स रूबी टावर को-ऑप। एचएसजी। सोसायटी लिमिटेड। [दिनेश माहेश्वरी, जे।]

16.12.03 पर आपस में आयोजित बैठक में मामले को अंतिम रूप देने के लिए उपस्थित सदस्य। 5. यह बैठक सौहार्दपूर्ण वातावरण में संपन्न हुई।

3.5 . अभिलेख पर सामग्री पर विचार करने पर, राज्य आयोग ने पाया कि नगर निगम ने

उनके दिनांक 09.07.1993 के पत्र/नोटिस द्वारा कथित आपत्तियां, जबकि फ्लैट मालिकों को 1995 से 2002 के बीच कहीं न कहीं कब्जे में रखा गया था; कि सोसायटी की स्थापना वर्ष 2005 में की गई थी; और प्रत्यर्थी-सोसाइटी के मालिकों/सदस्यों द्वारा वाहन विलेख के निष्पादन और अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए किए गए उग्र प्रयास न्यायसंगत और वैध थे। राज्य आयोग ने आगे कहा कि प्रत्यर्थी ने यह दिखाने के लिए कुछ नमूना रसीदें प्रस्तुत की थीं कि शुल्क रु। 26,25,000 / - फ्लैटों का कब्जा सौंपने के लिए एकत्र किए गए थे और इस तरह के शुल्क निर्धारित सहमति से अधिक एकत्र किए गए थे

विचार करें। हालांकि, राज्य आयोग ने पाया कि रुपये की अतिरिक्त राशि दिखाने के लिए कोई दस्तावेजी सबूत नहीं था। 46,40,000 / - आंतरिक सिविल कार्यों को पूरा करने के लिए खर्च किया गया था।

3.6 . अपने निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, राज्य आयोग ने अपीलार्थियों को विलेख को निष्पादित करने का निर्देश देते हुए शिकायत को आंशिक रूप से अनुमति दी। 90 दिनों के भीतर पूर्णता प्रमाण पत्र और अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद विचाराधीन संपत्ति का हस्तांतरण और अन्यथा, रु। 1,000 / - अनुपालन की तारीख तक प्रति दिन। राज्य आयोग ने यह भी पाया कि शिकायतकर्ताओं ने रुपये की ऋण राशि की वापसी के लिए दबाव नहीं डाला था। 35,16,820 / - और, इसलिए, प्रत्यर्थी-सोसायटी को केवल रुपये की राशि की वापसी का हकदार ठहराया गया था। 26,25,000 / - , जो शिकायत दर्ज करने की तारीख से 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ फ्लैट का कब्जा प्राप्त करने के लिए दिया गया था और 90 दिनों के भीतर देय था, जिसमें विफल रहने पर उक्त राशि पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगेगा।

3.7 . राज्य आयोग ने अन्य बातों के साथ-साथ यह भी देखा और निर्देश दिया कि

इसके अंतर्गतः

" [8] . पक्षकारों द्वारा भरोसा किए गए अभिलेख और दस्तावेजी साक्ष्य को देखने पर, हम पाते हैं कि रुपये की वापसी के लिए प्रार्थना। 26,25,000 / - जिसे ऋण के रूप में दिया गया था

शिकायतकर्ता सोसायटी के सदस्यों को फ्लैटों का कब्जा सौंपने के लिए एकत्र किए गए शुल्क को दर्शाने वाली कुछ नमूना प्राप्तियों के रूप में उचित ठहराया जाता है। सावधानीपूर्वक नियम और शर्तों से गुजरने पर

पंजीकृत समझौते के अनुसार, ऐसा प्रतीत होता है कि विरोधी [2019] 9 एस. सी. आर.

निर्धारित सहमत विचार से परे फ्लैटों का। इसलिए, हम पाते हैं कि शिकायतकर्ता रुपये की राशि वापस पाने के हकदार हैं। 26,25,000 / - क्योंकि यह विरोधियों द्वारा शिकायतकर्ता के फ्लैट खरीदारों से अवैध रूप से एकत्र किया गया था

समाज। शिकायतकर्ताओं ने रुपये वापस करने के लिए दबाव नहीं डाला है। 35,16,820 / - कथित तौर पर बकाया कार्य को पूरा करने के लिए विरोधियों को अस्थायी ऋण के रूप में दिया गया। इसलिए हम आगे कोई टिप्पणी नहीं करना चाहते हैं। यह दर्शाने के लिए कोई दस्तावेजी सबूत नहीं है कि रु। 46,40,000 / - शिकायतकर्ता सोसायटी द्वारा आंतरिक सिविल कार्यों को पूरा करने के लिए खर्च किए गए थे। इसलिए हम इस मौद्रिक दावे पर विचार करने के लिए इच्छुक नहीं हैं। पंजीकृत समझौते में उद्यान के विकास का प्रावधान नहीं है। इसलिए, समझौते की शर्तों से परे प्रार्थना को विरोधियों के विद्वान वकील द्वारा अनुरोध नहीं माना जा सकता है। [9] . मामले के तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, विरोधी अपने वैधानिक दायित्वों का पालन करने में विफल रहे हैं। 11 परिवहन विलेख को निष्पादित करने के लिए एमओएफए अधिनियम

और पूर्णता प्रमाण पत्र और व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त करें।

इसलिए, कानूनी दायित्वों को पूरा करने के लिए विरोधियों को निर्देश देने की शिकायतकर्ता की प्रार्थना न्यायसंगत और उचित है। शिकायतकर्ता समाज ने विरोधियों द्वारा प्रदान की गई कम सेवा को साबित करने के लिए प्रारंभिक बोझ का निर्वहन किया है। इसलिए, कानूनी दायित्वों को पूरा करने और अवैध रूप से धन की वापसी के लिए विरोधियों को निर्देश जारी करने के लिए शिकायत सफल होनी चाहिए।

शिकायतकर्ता के सदस्यों से अतिरिक्त राशि एकत्र की गई समाज।

आदेश

(1) शिकायत की आंशिक रूप से अनुमति है।

(2) विरोधियों को, संयुक्त रूप से और अलग-अलग, पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करके, परिवहन विलेख को निष्पादित करने का निर्देश दिया जाता है और

अधिकार, ब्याज और भवन के स्वामित्व के हस्तांतरण के लिए व्यवसाय प्रमाण पत्र और भूमि के टुकड़े के हस्तांतरण के लिए सर्वेक्षण संख्या 22, हिसा संख्या 7 और सी. टी. एस. संख्या। 99 , 99 (1 16 तक) और ग्रेटर बॉम्बे नगर निगम द्वारा वार्ड नं।

केएन 150512-00 नहीं। के-5125 (1-2) 89 ए, 90, के-5125 (3) 898, एम/एस उपचार निर्माण वी।

मेसर्स रूबी टावर को-ऑप। एचएसजी। सोसायटी लिमिटेड। [दिनेश माहेश्वरी, जे।]

के-5126 (1), 88 और के-5126 (3) 8890, इस आदेश की तारीख से 90 दिनों की अवधि के भीतर शिकायतकर्ता समाज के पक्ष में,

ऐसा न करने पर किस प्रतिद्वंद्वी को रु। 1,000 / - इस आदेश की तारीख से अनुपालन तक शिकायतकर्ता सोसायटी को प्रति दिन।

(3) विरोधियों को, संयुक्त रूप से और अलग-अलग, रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है। 26,25,000 / - [हड़पने के लिए अवैध रूप से एकत्र की गई राशि

फ्लैटों का कब्जा] 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ।

शिकायत दर्ज करने की तारीख से प्रभावी यानी 04/10/2005

इस आदेश की तारीख से 90 दिनों की अवधि के भीतर, जिसमें विफल रहने पर ब्याज की दर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से देय होगी।

04/10/2005 जब तक यह साकार नहीं हो जाता।

(4) विरोधी अपनी लागत स्वयं वहन करेंगे और रुपये की लागत का भुगतान करेंगे। 50,000 / - इस आदेश की तारीख से 90 दिनों की अवधि के भीतर शिकायतकर्ता सोसायटी को। (5) इस आदेश की प्रमाणित प्रतियां पक्षों को प्रस्तुत की जाएं।

3.8 . राष्ट्रीय आयोग के समक्ष राज्य आयोग के आदेश के खिलाफ अपील में, अपीलकर्ताओं ने 5 लाख रुपये की ऋण राशि की प्राप्ति से इनकार कर दिया। 26,25,000 / - और तर्क दिया कि प्रत्यर्थी-सोसायटी के तत्कालीन अध्यक्ष, जो सभी प्राप्तियों के लिए एक हस्ताक्षरकर्ता थे, का नाम हटाना आवश्यक नहीं था, क्योंकि उनकी उपस्थिति ने सभी को स्पष्ट कर दिया होगा

जिन मुद्दों ने शिकायत का विषय बनाया; और यह कि प्रतिवादी-समाज की ओर से भवन में किए गए परिवर्तनों/परिवर्तनों को हटाने में विफलता के कारण, नगर निगम ने अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने से इनकार कर दिया। यह भी तर्क दिया गया कि इस मामले में शिकायत के संबंध में राज्य आयोग का कोई आर्थिक अधिकार क्षेत्र नहीं है।

3.9 . राष्ट्रीय आयोग ने इस तर्क को खारिज कर दिया कि राज्य आयोग के पास इस कारण से कोई आर्थिक अधिकार क्षेत्र नहीं है कि राज्य आयोग के समक्ष इसका आग्रह नहीं किया गया था और मामले का निर्णय गुण-दोष के आधार पर किया गया था। राष्ट्रीय आयोग ने अभिलेख की जांच की और पाया कि अभिलेख पर यह दिखाने के लिए कोई सबूत नहीं है कि कथित धन अपीलार्थियों द्वारा भवन में लंबित कार्यों को पूरा करने के उद्देश्य से लिया गया था। हालाँकि, राष्ट्रीय आयोग ने देखा कि रुपये की राशि का भुगतान करने के लिए सहमत हो गया है। 25,00,000 / - प्रत्यर्थी-समाज के लिए, अपीलार्थी अपने द्वारा किए गए प्रवेश से बाध्य थे और उस हद तक उत्तरदायी थे। [2019] 9 एस. सी. आर. से संबंधित तर्कों के संबंध में।

अधिभोग प्रमाणपत्र के लिए, राष्ट्रीय आयोग का विचार था कि अपीलकर्ता लापरवाही कर रहे थे और सेवा में कमी थी क्योंकि अपीलकर्ताओं को अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना फ्लैटों का कब्जा नहीं सौंपना चाहिए था। तथापि, सदस्यों के पदनाम को नियमित और वैध बनाने के उद्देश्य से प्रत्यर्थी-समाज, यह प्राथमिकता दी गई कि एक समयबद्ध आदेश दिया जाए और तदनुसार, राष्ट्रीय आयोग ने कुछ संशोधनों के साथ राज्य आयोग द्वारा पारित आदेश को बरकरार रखा।

3.10 . राष्ट्रीय आयोग ने अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित रूप में अवलोकन, आयोजन और निर्देश दियाः

" 10. मैंने दोनों विद्वान वकीलों की दलीलों पर सावधानीपूर्वक विचार किया है और अभिलेख पर सामग्री की जांच की है। मूल रूप से मैं अपीलार्थी के विद्वान वकील के इस तर्क से सहमत हूं कि सभी रसीदें सोसायटी के अध्यक्ष द्वारा जारी की गई थीं और शिकायतकर्ता के अनुरोध पर उन्हें पक्षकारों के समूह से हटा दिया गया है और इसलिए, इस बात का कोई सबूत नहीं है कि अपीलार्थी को धन का भुगतान किया गया है। राज्य आयोग ने केवल अनुमान पर आदेश दिया है। इस प्रकार, ओपी/अपीलार्थी को रुपये की राशि वापस करने की जिम्मेदारी नहीं दी जा सकती है। 26,25,000 / - ऋण चुकौती के रूप में शिकायतकर्ता को। हालाँकि, यह भी सच है कि अपीलार्थी ने स्वीकार किया है कि वह दिनांकित 17.03.2003 बैठक में रुपये का भुगतान करने के लिए सहमत हुआ था। 25 लाखों में

सेवा में कमी के लिए शिकायतकर्ता। स्पष्ट रूप से इस राशि का भुगतान ओ. पी. द्वारा शिकायतकर्ता को नहीं किया गया है और इसलिए, अपीलार्थी संख्या 1 रुपये का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। 25 लाखों में

वर्तमान अपील के साथ दायर की गई तारीखों की सूची में शिकायतकर्ता ने खुद स्वीकार किया है।

11. जहां तक अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने का सवाल है, एमओएफए के प्रावधानों के अनुसार कब्जा शिकायतकर्ता सोसायटी के सदस्यों को अधिभोग प्राप्त किए बिना नहीं सौंपा जाना चाहिए था।

प्रमाणपत्र और यह एक स्पष्ट अनुचित व्यापार अभ्यास है। ओपी की ओर से यह तर्क दिया जा रहा है कि इमारत में परिवर्धन और संशोधन हैं और इसलिए, प्रमाण पत्र प्राप्त करना मुश्किल है और मामले में देरी हो रही है। यह तर्क मान्य नहीं है क्योंकि स्थिति उपचार निर्माण v द्वारा बनाई गई है।

मेसर्स रूबी टावर को-ऑप। एचएसजी। सोसायटी लिमिटेड। [दिनेश माहेश्वरी, जे।]

ओ. पी. स्वयं क्योंकि उन्होंने अधिभोग प्रमाण पत्र के बिना कब्जे की पेशकश की। स्पष्ट रूप से, अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त न करना ओ. पी./अपीलार्थी की ओर से कमी है। 12. एफ. एस. आई. के सवाल पर आते हुए, हालांकि समझौते में शर्त नं. 42 कि आबंटियों /

खरीदार अतिरिक्त एफ. एस. आई. का उपयोग करने वाले ओ. पी. पर आपत्ति नहीं करेंगे, जो समझौते के समय उपलब्ध हो सकता है या भविष्य की तारीख में भी उपलब्ध कराया जा सकता है। हालांकि, यह प्रावधान एमओएफए की भावना के खिलाफ है क्योंकि वैभव विकास निगम और अन्य (उपरोक्त) में इस आयोग ने माना है कि बिल्डर पर पूर्ण अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना अनिवार्य है, जिसके बिना शिकायतकर्ता समाज के पक्ष में एक परिवहन विलेख निष्पादित नहीं किया जा सकता है। हालांकि, हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के लिए एक उचित समय होना चाहिए

सोसायटी के पक्ष में और यह उक्त नियम के अनुसार चार महीने के भीतर होना चाहिए यदि सूचित करने की कोई अवधि नहीं है

सोसायटी के शीर्षक का उल्लेख बिक्री समझौते में किया गया है।

13. चूँकि ओपी ने सोसायटी के सदस्यों को ऑक्यूपेंसी सर्टिफिकेट प्राप्त किए बिना कब्जा दे दिया है,

आबंटियों का कब्जा अवैध हो गया है। चूँकि खरीदारों ने फ्लैटों पर पूरा ध्यान दिया है, वे कानूनी कब्जे और कानूनी अधिकार और स्वामित्व के हकदार हैं। राज्य आयोग के अवलोकन से यह भी देखा जाता है कि

अपीलकर्ताओं/विरोधी पक्षों ने नगर निगम द्वारा उठाए गए प्रश्नों का उत्तर नहीं दिया है और इसलिए, वे स्वयं लापरवाही कर रहे थे और इसके लिए कदम उठाने में कमी कर रहे थे।

अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना। चूंकि सोसायटी द्वारा शिकायत दर्ज की गई है, इसलिए यह आवश्यक है कि इसके सदस्यों के अधिकार को नियमित किया जाए और सदस्यों के साथ-साथ सोसाइटी के अधिकार को भी वैध बनाया जाए। इसे तभी वैध बनाया जा सकता है जब ओ. पी. प्राप्त करता है।

अधिभोग प्रमाण पत्र।

इसलिए, यह प्राप्त करने के लिए ओपी को निर्देशित करना आवश्यक है समयबद्ध तरीके से अधिभोग प्रमाण पत्र। इस संबंध में, राज्य आयोग का आदेश पूरी तरह से वैध है क्योंकि यह ओ. पी. को अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के निर्देश देने से संबंधित है।

90 दिनों के भीतर। एक बार अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त हो जाने के बाद चार महीने के भीतर सोसायटी को शीर्षक से अवगत कराना होगा।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

इस दृष्टिकोण से, शर्त संख्या 42 एमओएफए के प्रावधानों के खिलाफ है। अतः यह शर्त दूसरे पक्ष के लिए बाध्यकारी नहीं होगी। इसलिए, समझौते में इस शर्त के अस्तित्व को केवल अनुचित व्यापार व्यवहार के रूप में देखा जाएगा। चूँकि ओ. पी. ने अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया है और

इस प्रकार ओ. पी. शिकायतकर्ता सोसायटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख दर्ज करने में सक्षम नहीं है, अपीलार्थी/ओ. पी. की ओर से निरंतर कमी स्पष्ट है। इसलिए, मुझे ओ. पी. द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने और फिर सोसायटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख को निष्पादित करने के संबंध में राज्य आयोग के आदेश में कोई त्रुटि नहीं मिलती है। रुपये का जुर्माना। 1,000 / - प्रति दिन 17.03.2015 से प्रभावी था, हालांकि, अपीलार्थी की प्राप्त करने में कठिनाइयों को देखते हुए

कुछ संशोधनों, परिवर्धनों के कारण अधिभोग प्रमाण पत्र

और भवन में परिवर्तन, मैं रुपये की एकमुश्त मुआवजा देना उचित समझता हूं। 3 लाखों का भुगतान किया जाएगा।

प्राप्त न करने के लिए अपीलार्थी द्वारा शिकायतकर्ता सोसायटी

आज तक अधिभोग प्रमाण पत्र। यह भी आदेश दिया जाता है कि राज्य आयोग को रुपये का भुगतान करने का आदेश दिया जाए। 1,000 / - प्रतिदिन

यह इस आदेश की तारीख से 60 दिनों की समाप्ति से अब लागू होगा। जब तक अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हो जाता और सोसायटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित नहीं हो जाता, तब तक यह राशि शिकायतकर्ता सोसायटी को हर महीने नियमित रूप से दी जाएगी।

14. अपीलार्थियों की आपत्ति के संबंध में

राज्य आयोग की आर्थिक अधिकारिता, ऐसा प्रतीत होता है कि यह आपत्ति राज्य के समक्ष नहीं ली गई है

विशेष रूप से आयोग। चूंकि मामला अब राज्य आयोग द्वारा गुण-दोष के आधार पर तय किया गया है, इसलिए इस स्तर पर आर्थिक अधिकार क्षेत्र की तकनीकी आपत्ति नहीं उठाई जा सकती है। इस दृष्टिकोण को हर्षद चिमन लाल मोदी बनाम डी. एल. एफ. यूनिवर्सल और ए. एन. आर. मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले से समर्थन मिलता है। , ए. आई. आर. 2005 एस. सी. 4446, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया हैः

" जहाँ तक क्षेत्रीय और आर्थिक क्षेत्राधिकार हैं

संबंधित, ऐसी अधिकारिता पर आपत्ति को जल्द से जल्द संभव अवसर पर और किसी भी मामले में मुद्दों के निपटारे पर या उससे पहले लिया जाना चाहिए। एम/एस उपचार निर्माण v पर कानून अच्छी तरह से तय किया गया है।

मेसर्स रूबी टावर को-ऑप। एचएसजी। सोसायटी लिमिटेड। [दिनेश माहेश्वरी, जे।]

इंगित करें कि यदि ऐसी आपत्ति को जल्द से जल्द नहीं लिया जाता है, तो यह

इसे बाद के चरण में नहीं लिया जा सकता है।

15. उपरोक्त चर्चा के आधार पर, अपीलार्थियों को रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है। 28,00,000 / - (केवल अट्ठाईस लाख रुपये) 45 दिनों की अवधि के भीतर प्रत्यर्थी संख्या 1 सोसायटी को, असफल

इस राशि पर इस आदेश की तारीख से वास्तविक भुगतान तक 8 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगेगा। याचिकाकर्ता आगे हैं

रुपये का भुगतान करने का निर्देश दिया। 1,000 / - (इस आदेश की तारीख से 60 दिनों के बाद शिकायतकर्ता सोसायटी को पूर्ण अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने तक प्रति दिन एक हजार रुपये)। यह भी निर्देश दिया जाता है कि अपीलकर्ता संपत्ति का स्वामित्व बताएँगे।

जैसा कि राज्य आयोग के आदेश में शिकायतकर्ता सोसायटी के पक्ष में अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद चार महीने की अवधि के भीतर पंजीकृत विलेख द्वारा विस्तृत है। राज्य आयोग के विवादित आदेश को तदनुसार संशोधित किया गया है। रुपये की लागत। 50,000 / - इसका समर्थन भी किया जाता है। 2015 की पहली अपील संख्या 109 का तदनुसार निपटारा किया जाता है। ”

4. उपरोक्त आदेश का समर्थन करते हुए, अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि अभिलेख पर स्वीकृत स्थिति के अनुसार,

प्रतिवादी-सोसायटी ने अतिरिक्त निर्माण/परिवर्तन किए थे

जिस भवन के कारण नगर निगम अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं कर रहा था और इसलिए राष्ट्रीय आयोग को अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए निर्देश जारी नहीं करना चाहिए था। विद्वान वकील ने इस तर्क के समर्थन में श्री नजीर एच. कादरी द्वारा दिनांकित उत्तर पत्र का उल्लेख किया है कि प्रतिवादी-सोसायटी के सदस्यों ने अपने-अपने फ्लैटों/दुकानों में बदलाव किए थे। विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया है कि प्रत्यर्थी सोसायटी ने राज्य आयोग के समक्ष दायर दिनांक 21.03.2013 में उल्लिखित वचन की शर्तों का उल्लंघन किया है, जिसमें उन्होंने

नगर निगम द्वारा यदि आवश्यक हो तो अवैध परिवर्तन को हटाने के लिए किया गया। विद्वान वकील ने आगे बताया है कि प्रतिवादी-सोसायटी के सदस्यों द्वारा लगाए गए अतिरिक्त संरचनाओं/परिवर्तनों/परिवर्धनों को हटाना एक रिट याचिका का विषय था, जो 2015 का डब्ल्यू. पी. संख्या 970 था, जिसे बॉम्बे में उच्च न्यायालय के समक्ष दायर किया गया था, जिसका निपटान दिनांक 1 के आदेश द्वारा इस निर्देश के साथ किया गया था कि संबंधित वार्ड का एक नामित अधिकारी विचाराधीन संपत्ति का दौरा करेगा ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या अवैध निर्माण/अनधिकृत परिवर्तन/परिवर्धन/परिवर्तन थे। और यदि ऐसे उल्लंघन [2019] 9 एस. सी. आर. थे।

पाया गया, फिर विध्वंस या हटाने के लिए कोई कार्रवाई करने से पहले आवश्यक पक्षों को सूचित करना।

4.1 विद्वान वकील ने यह भी तर्क दिया है कि जब राज्य आयोग ने रुपये के भुगतान के अनुरोध को खारिज कर दिया था। 25,00,000 / - प्रत्यर्थी-समाज के लिए और यह अपील का विषय नहीं था, राष्ट्रीय आयोग ने प्रत्यर्थी को यह राशि देने में गंभीर गलती की है। विद्वान वकील ने आगे कहा है कि

भले ही अधिभोग प्रमाण पत्र के अभाव में प्रत्यर्थी सोसायटी के सदस्यों को फ्लैटों का कब्जा सौंप दिया जा रहा हो

प्रस्तुत करें कि अपीलकर्ताओं ने फ्लैट/वाणिज्यिक इकाइयों को न केवल अधिभोग प्रमाण पत्र के बिना बल्कि पानी, बिजली मीटर आदि जैसी बुनियादी सुविधाएं प्रदान किए बिना भी सौंप दिया। ; और किसी भी मामले में, अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने की शर्तों का पालन न करना अपीलार्थियों की ओर से सेवाओं की कमी के बारे में बहुत कुछ बताता है। विद्वान वकील के अनुसार, इमारत उसी स्थिति में है जिस दिन सदस्यों को कब्जा सौंपने का दिन था प्रत्यर्थी-समाज; दूसरे शब्दों में, प्रत्यर्थी-समाज के सदस्यों ने उक्त परिसर में कोई परिवर्तन/निर्माण नहीं किया है। अपीलार्थियों के इस तर्क का खंडन करते हुए कि अधिभोग

नगर निगम के साथ पत्राचार के संदर्भ में विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि प्रत्यर्थी-सोसायटी के सदस्यों द्वारा अनधिकृत निर्माण या परिवर्तन के लिए प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया था, कि नगर निगम द्वारा अनुपालन के अभाव में अधिभोग प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया था।

विभिन्न आवश्यकताओं के अपीलार्थी और उस संबंध में बोझ को प्रत्यर्थी-सोसायटी के सदस्यों पर स्थानांतरित करने का प्रयास पूरी तरह से था

2 अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने आगे बताया कि नगर निगम ने आवश्यक कार्यवाही शुरू कर दी है, जैसा कि उच्च न्यायालय ने 2015 के डब्ल्यू. पी. संख्या 970 में 2018 के प्रस्ताव संख्या 221 में अपने आदेश में देखा है।

एम/एस उपचार निर्माण v. मेसर्स रूबी टावर को-ऑप। एचएसजी। सोसायटी लिमिटेड। [दिनेश माहेश्वरी, जे।]

6. पक्षों के लिए विद्वान वकील को सुनने और रिकॉर्ड पर रखी गई सामग्री का अध्ययन करने के बाद, हम संतुष्ट हैं कि दिए गए सेट में तथ्य और परिस्थितियाँ, राष्ट्रीय आयोग द्वारा रुपये की राशि के भुगतान के संबंध में निर्देश। 25,00,000 / प्रत्यर्थी के लिए अपीलकर्ताओं द्वारा-समाज किसी भी हस्तक्षेप का आह्वान नहीं करता है, लेकिन फिर, आदेश के अन्य हिस्सों में उपयुक्त संशोधन का आह्वान किया जाता है।

7. आर्थिक अधिकारिता के संबंध में अपीलार्थियों की ओर से तर्क को केवल खारिज किया गया है। राष्ट्रीय आयोग ने पाया है कि इस तरह की याचिका को राज्य आयोग के समक्ष जल्द से जल्द विशेष रूप से नहीं उठाया गया था और राज्य आयोग ने पहले ही गुण-दोष के आधार पर मामले का फैसला कर लिया था, इसलिए आर्थिक अधिकार क्षेत्र के संबंध में ऐसी तकनीकी आपत्ति नहीं की जा सकती थी।

राष्ट्रीय आयोग के समक्ष पेश किया गया। हम राष्ट्रीय आयोग द्वारा इस याचिका को अस्वीकार करने में कोई त्रुटि नहीं पाते हैं क्योंकि यह इस स्तर पर पूरी तरह से असमर्थनीय है।

रुपये की उक्त राशि के बारे में। 35,16,820 / - अस्थायी ऋण के लिए और साथ ही, प्रार्थना (च) में उनके दावे को रु। 25,00,000 / - दिनांकित 17.12.2003 और 14.12.20034 बैठकों के कार्यवृत्त के संदर्भ में। राज्य आयोग ने पूर्णता प्रमाण पत्र और व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त करके परिवहन विलेख को निष्पादित करने के लिए निर्देश जारी करते हुए अपीलार्थियों को रुपये का भुगतान करने का भी निर्देश दिया। 26,25,000 / - ब्याज के साथ, अवैध रूप से एकत्र की गई राशि 3 पैराग्राफ 3.4 में पहले यहाँ पुनः प्रस्तुत किया गया है। 4 पैराग्राफ 3.4 में पहले यहाँ पुनः प्रस्तुत किया गया है। 1 .

कब्जे के आरोपों की ओर। हालांकि, राज्य आयोग ने माना कि रुपये की राशि को स्थापित करने के लिए कोई दस्तावेजी सबूत नहीं है। 46,40,000 / - प्रत्यर्थी-सोसायटी के सदस्यों द्वारा आंतरिक नागरिक कार्यों को पूरा करने के लिए खर्च किया गया था। दूसरी ओर, राष्ट्रीय आयोग अपीलार्थियों की प्रस्तुतियों से सहमत था कि रुपये की वापसी के संबंध में निर्देश। 26,25,000 / - जारी नहीं किया जा सकता था जब कोई ठोस सबूत नहीं था और जब समिति के अध्यक्ष, जिन्होंने विचाराधीन रसीद जारी की थी, शिकायतकर्ता के अनुरोध पर पक्षों की श्रृंखला से हटा दिया गया था। हालांकि, राष्ट्रीय

आयोग ने रुपये का भुगतान करने का आदेश दिया। 25,00,000 / - अपीलार्थियों द्वारा दिनांकित 17.12.2003 बैठक में उनकी सहमति के अनुसार।

9. जब शिकायत में की गई प्रार्थनाओं को दिनांकित आवेदन की सामग्री के साथ-साथ राज्य आयोग और राष्ट्रीय आयोग के निष्कर्षों के साथ पढ़ा जाता है, तो यह पहली बार में प्रतीत हो सकता है कि प्रार्थना में अस्थायी ऋण के लिए दावा की गई राशि

(घ) प्रत्यर्थी द्वारा छोड़ दिया गया था-समाज जबकि प्रार्थना में दावा की गई राशि के संबंध में कोई सबूत नहीं मिला (ङ) और (च) कब्जे के लिए

शुल्क और आंतरिक सिविल कार्य क्रमशः। हालाँकि, इस मामले का तथ्य यह है कि पक्षकारों के बीच कई मुद्दों पर लंबे समय से विवाद चल रहे थे, जिनमें प्रतिवादी-सोसायटी और उसके सदस्यों द्वारा किए गए मौद्रिक दावों के संबंध में विवाद शामिल थे; और ऐसे विवादों के समाधान के लिए बैठकें आयोजित की गईं। में धन की वसूली के लिए प्रार्थना (डी) से (एफ)

शिकायत और दिनांकित 21.03.2013 आवेदन में की गई प्रस्तुतियों को ऐसे दावों और प्रस्तावों के संदर्भ में देखा जाना आवश्यक है।

बैठकों में स्वीकार किया गया। हमारे विचार में, शिकायत में की गई प्रार्थनाओं पर विचार करना पूरी तरह से अनुचित और अनुचित होगा और जैसा कि आवेदन में संशोधित किया गया है और उपरोक्त बैठकों में लिए गए निर्णयों से असंबद्ध है।

10. निर्विवाद रूप से, राज्य आयोग के समक्ष प्रस्तुत किए गए दिनांकित 21.03.2013 आवेदन में, प्रत्यर्थी-समाज ने धन की वसूली के लिए अपनी प्रार्थना को रु। 25,00,000 / - के संदर्भ में उपरोक्त कार्यवृत्त दिनांक 17.12.2003 और 14.12.2003। यह तुरंत स्पष्ट है कि उपरोक्त राशि रु। 25,00,000 / - प्रत्यर्थी सोसायटी के दावे के पूर्ण और अंतिम निपटारे में अपीलार्थियों द्वारा भुगतान करने पर सहमति व्यक्त की गई। अपीलार्थी इस तरह का भुगतान करने के लिए सहमत हो गए हैं, हमारे विचार में, राष्ट्रीय आयोग ने उन्हें उनकी स्पष्ट प्रतिबद्धता/वादे का सम्मान करने की शर्तों पर सही रखा है। तथ्यों और परिस्थितियों के दिए गए समूह में, हम इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं कि एक एम/एस उपचार निर्माण v.

मेसर्स रूबी टावर को-ऑप। एचएसजी। सोसायटी लिमिटेड। [दिनेश माहेश्वरी, जे।]

राज्य आयोग के आदेश के विशेष भाग को प्रतिवादी द्वारा चुनौती नहीं दी गई है-समाज, राष्ट्रीय आयोग कर सकता है

अभिलेख पर अन्यथा उपलब्ध राहत प्रदान नहीं की है। मामले के समग्र दृष्टिकोण से, जब इस तरह की राहत उपरोक्त बैठकों में अपीलार्थियों द्वारा की गई प्रतिबद्धता से उत्पन्न होती है, तो राष्ट्रीय आयोग ने प्रतिवादी-समाज को यह देने में पूरी तरह से उचित माना था। इसलिए, हमें राष्ट्रीय आयोग द्वारा निर्देश के इस हिस्से में किसी भी हस्तक्षेप पर विचार करने का कोई कारण नहीं मिलता है (जैसा कि विवादित आदेश के पैराग्राफ 10 में निहित है)। 11. यहां तक कि जब हमें आदेश के उपरोक्त भागों में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं मिलता है, तब भी इसके शेष भागों, विशेष रूप से अन्य आर्थिक राहतों से संबंधित निर्देशों को मंजूरी देना मुश्किल प्रतीत होता है। राष्ट्रीय आयोग ने अपीलार्थियों को एक लाख रुपये के मुआवजे का भुगतान करने का दायित्व सौंपा है। 3,00,000 / - अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त न करने के लिए और अपीलार्थियों को इस तरह का प्रमाण पत्र प्राप्त करने के साथ-साथ अपेक्षित विलेख निष्पादित करने और रुपये का भुगतान करने के लिए आगे के निर्देश जारी किए हैं। 1,000 / - देरी के हर दिन के लिए प्रति दिन। यह सच है कि अपीलार्थियों द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया था, लेकिन फिर, मामले का तथ्य यह है कि प्रतिवादी-सोसायटी के सदस्यों ने इस तरह के प्रमाण पत्र के बिना कब्जा करने का विकल्प चुना; और फिर, कई

12. अपीलार्थियों को निम्नलिखित अवधि के भीतर एक पंजीकृत विलेख निष्पादित करके विचाराधीन संपत्ति के स्वामित्व से अवगत कराने के निर्देश के संबंध में - अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने के चार महीने बाद, हमारे विचार में, हालांकि अपीलकर्ता अपेक्षित विलेख को निष्पादित करने के अपने कानूनी दायित्व से बच नहीं सकते हैं, लेकिन फिर, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों और विशेष रूप से नगर निगम द्वारा नोटिस जारी करने से संबंधित तथ्यों को ध्यान में रखते हुए; और परिवर्तनों के संबंध में विवाद/आपत्ति।

प्रत्यर्थी के सदस्यों द्वारा-सोसायटी का अभी तक निपटारा नहीं हुआ है और उच्च न्यायालय ने इमारत [2019] 9 एस. सी. आर. के निरीक्षण के लिए निर्देश जारी किए हैं।

और आवश्यक अनुवर्ती कदमों के लिए, रु। 1,000 / - देरी के हर दिन के लिए प्रति दिन अनुचित लगता है। दी गई स्थिति में, जहां नगर निगम का विचार था कि प्रत्यर्थी-सोसायटी के सदस्यों द्वारा किए गए अवैध निर्माण दिखाई दे रहे थे, जिसके कारण प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जा सकता था; और उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 12.06.2017 और 07.01.2019 के आदेशों को ध्यान में रखते हुए

2015 का डब्ल्यू. पी. सं. 970, रुपये का जुर्माना। 1,000 / - प्रति दिन वर्तमान में माफ किए जाने के योग्य है, लेकिन संबंधित आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए पक्षों पर आवश्यकताओं के साथ, भविष्य में उत्पन्न होने वाली किसी भी शिकायत के मामले में उचित उपचार का सहारा लेने के लिए इसे खुला छोड़ते हुए।

13. इस मामले के तथ्य और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए और विवाद की प्रकृति को देखते हुए, हम अपीलार्थियों को रुपये की लागत से परेशान करने का कोई औचित्य नहीं पाते हैं। 50,000 / - भी। इस मामले में लागत को आसान बनाया जाना चाहिए।

14. परिणामतः

(i) दिनांकित 07.03.2018 के विवादित आदेश में उस हद तक हस्तक्षेप नहीं किया जाता है, जिस हद तक यह रुपये के भुगतान से संबंधित है। 25,00,000 / - अपीलार्थियों द्वारा

उत्तरदाता के लिए-समाज। अपीलार्थी रुपये की इस राशि का भुगतान करेंगे। 25,00,000 / - आज से 45 दिनों के भीतर, ऐसा न करने पर, इस राशि पर आज से भुगतान तक 8 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगेगा।

((ii) आदेश के दूसरे भाग में अपीलार्थियों को रुपये के मुआवजे का भुगतान करने का दायित्व दिया गया है। 3,00,000 / - सेट किया गया है

एक तरफ।

(iii) आदेश का एक और भाग आक्षेपित है, जिसमें अपीलार्थियों को रुपये का भुगतान करने की आवश्यकता होती है। 1,000 / - आदेश के 60 दिनों के बाद और प्राप्त करने तक प्रति दिन पूर्ण अधिभोग प्रमाण पत्र भी अलग रखा जाता है।

(iv) अपीलार्थियों द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने और परिवहन विलेख के निष्पादन के संबंध में, यह प्रावधान किया गया है कि: (क) अपीलार्थी प्राप्त करने के लिए अपनी ओर से सभी आवश्यकताओं को पूरा करेंगे। आज से तीन महीने के भीतर अधिभोग प्रमाण पत्र; और (ख) प्रत्यर्थी-समिति और उसके सदस्य आज से तीन महीने के भीतर अपनी ओर से (2015 की डब्ल्यू. पी. संख्या 970 में उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के संदर्भ में) आवश्यकताओं का अनुपालन भी सुनिश्चित करेंगे और उस मामले के लिए, यदि आवश्यक हो, तो वे उच्च न्यायालय से आवश्यक निर्देश ले सकते हैं। पक्षकारों द्वारा सभी आवश्यकताओं को पूरा करने के दो महीने के भीतर, अपीलार्थी 627 के पक्ष में प्रेषण विलेख को निष्पादित करेंगे।

विचार-आवश्यक अधिभोग प्राप्त करने के बाद समाज ए. मामले के इस हिस्से के संबंध में, इसे भी खुला छोड़ दिया गया है

कानून के अनुसार उचित उपायों का सहारा लेना,

भविष्य में उत्पन्न होने वाली शिकायत।

अपीलार्थियों पर लगाया गया खर्च माफ कर दिया जाता है और पक्षकारों को

इस मुकदमे की अपनी लागत।

बी.

इस अपील की आंशिक रूप से अनुमति है और राष्ट्रीय आयोग द्वारा पारित 3 दिनांकित विवादित आदेश को ऊपर बताए गए तरीके से संशोधित किया गया है।

अपील की आंशिक रूप से

अनुमति है।