झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण
मुंबई
अधिकारी विभाग
15 MAR 17
दिनांक
झो.पु.प्रा./अधि./कार्यासन

C-243

झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

सहकार कक्ष, झोपुप्रा, मुंबई
जा.क्र. झोपुप्रा/सहनिस/कार्यासन-१/ट.सा.४/सन २०१५/
दिनांक : २७/१०/२०१५.

चेअरमन / सेक्रेटरी,
मालाड शिवाजी नगर ब्रम्हा विष्णू महेश सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्या.,
सी.टी.सर्वे नं. २९१, शिवाजी नगर, कुरार गांव, मालाड (पूर्व), मुंबई- ४०० ०९७.

... वादी

विरुध्द

मे. ओमेगा डेव्हलपर्स (विकासक),
५९, बजाज रोड, रश्मी गॅस जवळ, विलेपार्ले (प.), मुंबई- ४०० ०५६.

... प्रतिवादी

-: आदेश :-

विषय : विकासक म्हणून आपली नियुक्ती रद्द करणेबाबत.
झोपडपट्टी पुनर्वसन योजना, मालाड शिवाजी नगर ब्रम्हा विष्णू महेश सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्या., सी.टी.सर्वे नं. २९१, शिवाजी नगर, कुरार गांव, मालाड (पूर्व), मुंबई- ०९७.

संदर्भ : १) संस्थेचे अध्यक्ष यांचे दिनांक ०१/१२/२०१४ रोजी प्राप्त झालेले पत्र.
आवक क्र. ६३३७/०३-१२-२०१४.
२) या कार्यालयाचे दिनांक १९/१२/२०१४ रोजीचे सुनावणीबाबतचे पत्र.
३) संस्थेचे विकासक यांना या कार्यालयाकडील दिनांक १४/०१/२०१५ रोजी लिहिलेले पत्र.
४) या कार्यालयाकडील कार्यकारी अभियंता, झो.पु.प्रा. यांना दिनांक ०९/०२/२०१५ रोजी लिहिलेले पत्र.
५) मा. खासदार श्री. गजानन किर्तिकर यांचे प्राधिकरणास दिनांक १८/०२/२०१५ रोजीचे पत्र.
६) विकासक यांचे प्राधिकरणास दिनांक ०५/०५/२०१५ रोजीचे पत्र.
आवक क्र. १८७१/दि. २०.०५.२०१५.
७) मा. सचिव, झो.पु.प्रा. व मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांना या विभागाकडून

दिनांक २०/०२/२०१५ रोजी सादर केलेली टिप्पणी.

८) विकासकास या कार्यालयाकडील दिनांक ३०/०७/२०१५ रोजीचे पत्र.

९) संस्थेचे प्राधिकरणास दिनांक ०३/०८/२०१५ रोजी प्राप्त झालेले पत्र. आवक क्र. ...

१०) या कार्यालयात दिनांक ०७/०८/२०१५ रोजी आयोजित सुनावणी.

११) विकासक यांचे प्राधिकरणास दिनांक ०४/०८/२०१५ रोजी प्राप्त झालेले पत्र. आवक क्र. ५०४५, ५०५३/दि. ११.०८.२०१५.

१२) मा. सचिव, झो.पु.प्रा. आणि मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांना दिनांक २५/०८/२०१५ रोजी सादर टिप्पणी.

१३) विकासकास या कार्यालयाकडील दिनांक २८/०९/२०१५ रोजीच्या पत्रान्वये दिनांक १३/१०/२०१५ रोजी आयोजित सुनावणी.

ज्याअर्थी, मालाड शिवाजी नगर ब्रम्हा विष्णू महेश सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्या., सी.टी.सव नं. २९१, शिवाजी नगर, कुरार गांव, मालाड (पूर्व), मुंबई- ४०० ०९७ (यापुढे संस्था असा उल्लेख केला आहे) ही संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० चे कलम ९ (१) अवये नोंदण्यात आली असून तिचा नोंदणी क्रमांक वी.ओ.एम./ मुंबई मुंडळ/ डब्ल्यू.पी./ एच.एस.जी./ टि.ओ./ ५६८८/ १९९०-९१ असा आहे. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर संस्थेची पुनर्वसन योजना मे. ओमेगा डेव्हलपर्स (विकासक) आणि श्री. विवेक न. भाळ, मे. न्यु मॉर्डन अर्च. (वास्तुविशारद) यांच्याकडून प्राधिकरणाकडे दिनांक १९/०६/२००३ रोजी दाखल केलेली आहे. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर संस्थेचे परिशिष्ट- २ हे मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण यांच्याकडून मंजूर झालेले असून सदर परिशिष्ट- २ मध्ये एकूण १४० झोपडीधारक आहेत. त्यांपैकी १२२ पात्र सभासद आहेत. आणि.,

ज्याअर्थी, मालाड शिवाजी नगर ब्रम्हा विष्णू महेश सहकारी गृहनिर्माण संस्था (मर्या.), सी.टी.सव नं. २९१, शिवाजी नगर, कुरार गांव, मालाड (पूर्व), मुंबई- ४०० ०९७ या संस्थेचे विकासक मे. ओमेगा डेव्हलपर्स हे रहिवाश्यांना घरभाडे देत नसल्याबाबत या कार्यालयास तक्रार प्राप्त झालेली होती. आणि.,

ज्याअर्थी, सदरील तक्रारीच्या अनुषंगाने संस्था व विकासक यांची एकत्रित सुनावणी या कार्यालयात घेण्यात आली. सदर सुनावणीवेळी विकासकास साल दिवसात घरभाडे देण्याबाबत निर्देश देण्यात आले होते. परंतु, सदर विकासकाने घरभाडे दिले नसल्याने सदर प्रकरणी या कार्यालयाकडून विकासकाविरुध्द कारवाई करण्याकरिता कार्यकारी अभियंता, झो.पु.प्रा. यांना दिनांक ०९/०२/२०१५ रोजीच्या पत्रान्वये कळविण्यात आलेले

होते. परंतु, सदर प्रकरणी कार्यकारी अभियंता, झो.पु.प्रा. यांच्याकडून झो.पु.प्रा. / मुंबई कार्यालयाकडून (शासन) ...कारवाई झाल्याचे दिसून येत नाही. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर प्रकरणी प्रकल्पाची सद्यस्थिती तसेच सदर प्रकल्प तातडीने कार्यान्वीत होण्याच्या दृष्टीने विकासक, वास्तुविशारद व या विभागाचे संबंधित अधिकारी, तहसिलदार, मिळकत व्यवस्थापक (म्हाडा-मुंबई उपनगर), स्थानिक आमदार मा. श्री. सुनिल प्रभु व सोसायटीचे पदाधिकारी यांच्यासमवेत मा. खासदार श्री. गजानन किर्तिकर यांच्या समवेत दिनांक २१/०२/२०१५ रोजी बैठक आयोजित केलेली होती. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर संस्थेच्या सभासदांनी उपस्थित केलेल्या मुद्दयांवर चर्चा करण्यासाठी संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे पदाधिकारी, विकासक यांची सुनावणी आयोजित करण्यात आलेली होती. सदर सुनावणीवेळी विकासक वेळोवेळी देय भाडे रक्कम देत नसल्याबाबत तसेच पुनर्वसन योजनेमध्ये काहीही प्रगती होत नसल्याबाबत तक्रार करण्यात आलेली आहे. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर सुनावणीवेळी ज्या झोपडीधारकांचे घरभाडे देय आहे त्यांना दिनांक ३० ०४/२०१५ पर्यंत अदा करणेबाबत मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. यांनी विकासकास सूचित केलेले होते. तसेच चालु महिन्याचे भाडे महिन्याअखेरपर्यंत देण्याबाबत सूचना देण्यात आलेल्या होत्या. परंतु, सदर विकासकाने अद्याप पर्यंत झोपडीधारकांचे घरभाडे अदा केलेले नसल्याचे झोपडीधारकांनी समक्ष उपस्थित राहून तक्रार केलेली आहे. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर संस्थेच्या झोपडीधारकांना घरभाडे अदा करण्याबाबत सदर विकासकास वारंवार तोंडी, लेखी सूचना देवूनही विकासकाने आजतागायत संस्थेच्या पात्र झोपडीधारकांचे भाडे अदा केलेले नाही. आणि..

ज्याअर्थी, सदरील योजनेतील पात्र सभासदांचे भाडे अनेक महिन्यांपासून थकीत आहे व सदरील भाडे देण्याबाबत प्राधिकरणाने वेळोवेळी विकासकाशी पत्रव्यवहार, निर्देश देवूनही विकासकाने पात्र सभासदांना घरभाडयापासून वंचित ठेवलेले आहे. आणि.,

ज्याअर्थी, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या विकासकांनी संस्थेच्या पात्र सभासदांना भाडे दिलेले नाही या प्रकारच्या तक्रारी परस्पर दूर करण्यासाठी प्राधिकरणाकडील परिपत्रक क्र. १५३, दिनांक ०६/०६/२०१५ (सदर परिपत्रक www.sra.gov.in. या वेबसाईटवर प्रसिध्द करण्यात आलेले आहे) सदर परिपत्रकान्वये सदरील योजनेतील सर्व पात्र सभासदांचे थकीत व चालू वर्षाचे ११ महिन्यांच्या भाडयाची एकत्रित रक्कम विकासकाने आपल्या कोणत्याही बँकेतील स्वतंत्र खात्यावर ०३ दिवसांत जमा करावी व योजनेच्या पात्र सभासदांकडून त्यांच्या बँक खात्याची माहिती प्राप्त झाल्यानंतर संबंधितांचे भाडे त्यांच्या बँक खात्यावर जमा (Transfer) करुन त्याबाबत

C-249

Self Declaration देणे आवश्यक आहे व तसे Self Declaration देण्यासाठी दिनांक ०७/०८/२०१५ रोजी झालेल्या सुनावणीवेळी सादर करण्याबाबत विकासकास सूचना देण्यात आलेल्या होत्या. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर प्रकरणी दिनांक ०७/०८/२०१५ रोजी तक्रारदार संस्था व विकासक यांचे म्हणणे एकून घेण्यासाठी सुनावणी आयोजित करण्यात आलेली होती. सदर सुनावणीवेळी संस्थेतर्फे श्री. अमरजित पांडे (अध्यक्ष), श्री. आनंद दाभोळकर (सचिव) हजर होते,तर विकासकातर्फे पाटर्नर श्री. मकरंद पटेल उपस्थित होते. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर सुनावणीवेळी संस्थेचे सचिव यांनी निवेदन केले की, विकासक यांनी १११ झोपडीधारकांना दिलेले घरभाडयाचे धनादेश (Bounce) वटले नसल्याने परत आलेले आहेत. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर प्रकरणी विकासक यांनी निवेदन केले की, त्यांनी मा. आमदार श्री. रमेश प्रभू यांना दिनांक ०२/०५/२०१५ रोजी दिलेल्या पत्राची प्रत सादर केली व सांगितले की, त्यांनी सभासदांना घरभाडेसाठी दिलेले धनादेश सर्व तक्रारी परत घेतल्याशिवाय वटणार नाहीत अशी अट घातली होती. त्याप्रमाणे संस्थेने तक्रार परत घेतलेल्या नाहीत म्हणून त्यांनी बँकेत घरभाडयाची रक्कम जमा केलेली नाही व त्यामुळे धनादेश वटले नाहीत. तसेच त्यांनी निवेदन केले की, ११२ झोपडीधारक बाहेर आहेत व त्यांना दरमहा रुपये ८,५००/- घरभाडे देण्यात येते व हे घरभाडे जुलै, २०१४ पासून दिलेले नाही. तसेच विकासक यांनी सांगितले की, संस्थेने सर्व तक्रार परत घेत नाही तोपर्यंत घरभाडे देणार नाही तसेच त्यांना प्राधिकरणातर्फे देय असलेला TDR देण्यात आला तर घरभाडे देण्यात येईल. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर संस्थेने निवेदन केले की, विकासक यांना घरभाडे दिले ... ... देण्यात यावेत तसेच सन २०१३ पासून विकासकाने काम बंद केलेले आहे. आणि.,

ज्याअर्थी, दिनांक १३/१०/२०१५ रोजी माझ्या दालनात सुनावणी आयोजित करण्यात आली. सदर सुनावणीस संस्थेतर्फे श्री. अनंत दाभोळकर (सचिव) व इतर सभासद उपस्थित होते. तर मे. ओमेगा डेव्हलपर्स यांच्यातर्फे पार्टनर श्री. मकरंद पटेल तर श्री. मोहम्मद खत्री यांच्यातर्फे श्री. जावेद उपस्थित होते. तसेच मे. एस.जी.एफ. इंटरप्रायझेस चे मालक श्री. फरीद शेख हजर होते. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर सुनावणीवेळी संस्थेचे पदाधिकारी व सभासद यांनी सांगितले की, योजनेतील ८० झोपडीधारकांना जुलै २०१४ पासून आजपर्यंत भाडे मिळालेले नाही. तसेच उर्वरित काही झोपडीधारकांना डिसेंबर २०१४ पासून विकासकाने घरभाडे दिलेले नाही. विकासकाने यापूर्वी दिलेले घरभाडयाचे धनादेश बँकेत न वटल्यामुळे सदरचे धनादेश परत आलेले आहेत. आणि.,

झो.पु.प्रा./ओशि./

ज्याअर्थी, सदर सुनावणीवेळी मे. ओमेगा डेव्हलपर्स यांनी सांगितले की, सभासदांना दिलेले भाडयाचे धनादेश विकासकाची परवानगी न घेता बँकेत जमा केले त्यामुळे सदरचे धनादेश वटलेले नाहीत. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर प्रकरणी मे. एस.जी.एफ. इंटरप्रायझेस तर्फे श्री. फरीद शेख यांनी सांगितले की, सदर योजनेच्या पुनर्वसन इमारतीचे बांधकाम त्यांनी केलेले आहे. तसेच एप्रिल २०१० ते सन २०१ पर्यंतचे घरभाडे त्यांनी संस्थेच्या सभासदांना दिलेले आहे. सदर प्रकरणी मे. ओमेगा डेव्हलपर्स व त्यांच्या Power of Attorney करण्यात आलेली होती. तसेच संदरची Power of Attorney रद्द झाल्याने याबाबत मा. न्यायालयात Arbitration चा वाद चालू आहे. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर संस्थेचे सचिव यांनी सांगितले की, त्यांनी संस्था स्तरावर विकासकाची नियुक्ती रद्द करण्याबाबत दिनांक १३/०४/२०१४ रोजी सर्वसाधारण सभा घेतलेली आहे. तसेच सदर सभामध्ये मे. ओमेगा डव्हलपर्स यांची विकासक म्हणून नियुक्ती रद्द करुन मे. एस.जी.एफ. इंटरप्रायझेस यांची विकासक म्हणून नियुक्ती केलेली आहे. आणि.,

ज्याअर्थी, सदर सुनावणीवेळी संबंधितांचे म्हणणे ऐकल्यानंतर असे स्पष्ट होते की, सदर मे. ओमेगा डेव्हलपर्स यांनी संस्थेच्या पात्र सभासदांचे जुर्ले २०१४ व काही सभासदांचे डिसेंबर २०१४ पासून दिलेले भाडयाचे धनादेश वटलेले नाहीत तसेच प्राधिकरणाच्या परवानगीशिवाय दिनांक १३/०४/२०१४ रोजी परस्पर इतर सहविकासकाची नियुक्ती केलेली आहे. सदर योजनेच्या विकासकास सभासदांना भाडे अदा करण्याबाबत पुरेसी संधी देवूनही त्यांनी भाडे दिलेले नाही त्यामुळे सदरील विकासक सदर पुनर्वसन योजना पूर्ण करण्यास असमर्थ ठरल्याचे स्पष्ट होते. आणि.,

ज्याअर्थी, झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेच्या सर्व पात्र झोपडीधारकांच्या झोपड्या रिकाम्या करुन पुनर्वसन इमारतीत कायमस्वरुपी सदनिका देईपर्यंत सदर झोपडीधारकांची संक्रमण निवासाची व्यवस्था किंवा भाडयाने पर्यायी व्यवस्था करण्याची जबाबदारी महाराष्ट्र झोपडपट्टी कायदा (सुधारणा, निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ अन्वये संबंधित विकासकाची असते. आणि.,

त्याअर्थी, सदरची बाब ही गंभीर स्वरुपाची आहे यामुळे विकासक हे पुनर्वसन योजना राबविण्यास सक्षम नसल्याची माझी खात्री झालेली आहे. त्यामुळे महाराष्ट्र झोपडपट्टी कायदा (झोपडपट्टी निर्मुलन व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ मधील १३ (२) मधील अधिकारांचा वापर करुन पुढील आदेश पारीत करण्यात येत आहेत.