96

दिनांक – 01/01/2020

प्रति,
श्री दत्तात्रय करोळ साहेब,
अप्पर पोलिस आयुक्त,
अप्पर पोलिस आयुक्त कार्यालय,
पुर्व प्रादेशिक विभाग, गोदरेज हिल,
बारावे गाव, खडकपाडा,
कल्याण – पश्चिम, जिल्हा – ठाणे,

विषय – कुबेर गणराज इमारतीचे 5 टक्के बांधकाम पूर्ण करताना जमिन मालकाकडून दंड बळाचा वापर केल्यास पोलिस सहकार्य मिळणेबाबत

मा. साहेब,

मी अर्जदार आपणास नम्रपणे कळवितो की, मी, खालील सही करणार, मेसर्स कुबेर अभिराज इंफ्रा तर्फे भागीदार श्रीमती अर्चना कुंदन म्हात्रे यांचे वतीने त्यांचे कुलमूखत्यारी म्हणून, श्री कुंदन एकनाथ म्हात्रे, राहणार – डोंबिवली, साईट आफिस– कुबेर गणराज, आर के नगर, गणेश मंदीर रोड, टिटवाळा– पूर्व, तालुका – कल्याण, जिल्हा – ठाणे, आपणास कळवितो की,

1. विकासक मेसर्स कुबेर अभिराज इंफ्रा यांनी मौजे टिटवाळा येथील श्री शिवराज कोमल सिंग यांचे मालकी हक्काची जमिन मिळकत (1) सर्व्हे क. 166/2 क्षेत्र 5064 चौमी, (2) सर्व्हे क. 155/2अ क्षेत्र 2113 चौमी, (3) सर्व्हे क. 155/2ब क्षेत्र 3062 चौमी, दिंनाक – 15/03/2013 रोजीचे नोंदणीकृत विकास कराराने विकासकामी संपादन केली आहे.(रजि. कं. कलन–3/1222/2013).

2. जमिन मालक यांचेकडून सदर मिळकतीचे विकास हक्क मिळालेनंतर विकासक यांनी सदरचे विकास करारात नमूद केलेप्रमाणे जमिन मिळकतीचा ताबा घेतला. टी आय एल आर सर्व्हे करताना लगतचे जमिनीचे मालक श्री राजेंद्र खिसमतराव यांनी त्यास हरकत घेतली. मिळकतीचे चतु:सीमा कायम करून घेणेसाठी चाललेला वाद 2016 चे अखेरपर्यंत चालू होता. दरम्यानचे काळात विकासक यांनी सदर मिळकतीची मोजणी करणेचा तीन वेळा खर्च केला परंतू श्री राजेंद्र खिसमतराव यांनी नेहमीच हरकत घेवून मोजणी प्रकिया पूर्ण हेावू दिली नाही. सदर कामी मिळकतीचे सीमा ठरविणेसाठी जमिन मालकांनी सहकार्य करणे हे त्यांचेवर बंधनकारक होते. परंतू त्यांनी कधीही

अपर पोलीस आयुक्त
पूर्व प्रादेशिक विभाग
कल्याणकरिता

सदर बाबीत हस्तक्षेप करून विकासक यांना मदत केली नाही. सबब विकासक यांना मिळकतीचे स्वामित्व चोख करणेहेतू श्री रविंद्र खिसमतराव यांना त्यांनी मागणी केलेप्रमाणे भली मोठी रक्कम अदा करावी लागली. मिळकतीचे सीमा ठरविणे कामी विकासक यांचा अमूल्य वेळ व पैसा खर्ची लागला आहे.

3. विकासक यांनी विकास हक्क प्राप्त झाले नंतर जमिन मिळकत सर्व्हे क्रं. 166/2 क्षेत्र 5064 चौमी, या मिळकतीमध्ये विकास प्रकल्पाचे काम सुरू करणेसाठी वास्तूविशारद श्री राजन विळेकर यांचे मार्फत कल्याण डोंबिवली महानगर पालिकेत विकास प्रस्ताव सादर केला. महानगरपालिकेने दिनांक 06/06/2014 रोजी बांधकाम परवानगी दिली. विकासक यांनी सुधारीत बांधकाम परवानगी दिनांक 06/01/2017 रोजी मिळविली.

4. विकासक यांनी सदर मिळकतीमध्ये कुबेर गणराज नामे बारा मजली इमारतीचे बांधकाम सुरू केले होते. सदनिका विक्री केल्या होत्या. परंतू श्री राजेंद्र खिसमतराव यांचेसोबत चालू असलेल्या वादामुळे नगररचना विभाग, कल्याण डोंबिवली माहनगर पालिका यांनी विकासकामास स्थगिती आदेश दिले होते. या वेळेत विकासक यांना नाहक त्रास झाला व विकास काम लांबले. जमिन मालकांचे अपेक्षित सहकार्य नसलेमुळे हा वाद सोडविण्यात विकासक यांचा अमूल्य वेळ व पैसा खर्ची गेला. श्री राजेंद्र खिसमतराव यांनी दिंनांक 17/09/2014 रोजी जिल्हाधिकारी कार्यालयात हरकत अर्ज मागे घेतला. त्यासाठी विकासक यांना भली मोठी रक्कम अदा करावी लागली. परंतू विलंबामुळे त्यांचे अतोनात नुकसान झाले व आजही होत आहे.

5. विकासक यांनी बांधकाम परवानगी आलेनंतर 2014 सालापासून सदनिका विक्री सुरू केली होती. व सदनिका धारकांना 31 मे 2016 पर्यंत सदनिकांचा ताबा देण्याचे कबूल केले होते. परंतू नियोजित रस्त्याचे मुद्दयावरून उपस्थित झालेला वादामुळे विकासक यांना कबूल केलेल्या वेळेत बांधकाम पूर्ण करणे जमले नाही.

6. विकासक यांना प्रकल्प सुरू केल्यापासून सातत्याने व सलग बांधकाम करता आले नाही. सबब भागीदारांमध्ये वाद विवाद होत राहीले. बांधकाम पूर्ण करणेसाठी सदनिका विक्री केलेनंतर मिळणारे रक्कमेतून बांधकाम पूर्ण केले. परंतू सदर कामी विकासक यांनी जमिन मालक यांचे हिश्श्यास आलेल्या सदिनिकांचा मोबदला स्विकारून ती रक्कम बांधकामासाठी वापरली आहे. ही गोष्ट जमिन मालक यांना आधीच माहित होती. परंतु भागीदार निवृत्त होत आहेत हे त्यांना समजताच त्यांनी बांधकाम थांबविणेसाठी दंड बळाचा वापर केला. वेळोवेळी साईट वर गुंड पाठवून कामगारानां तसेच भागीदारांना काम बंद करण्यासाठी धमक्या दिल्या. काम बंद पाडले. अशा

परिस्थितीत काम पूर्ण करणे त्यांना अवघड वाटू लागले. व अखेरीस त्यांचे सततच्या धमक्यांना व जाचाला कंटाळून भागीदारी संस्थेतील एकूण (13) भागीदारांपैकी (9) भागीदारांनी निवृत्त होणे पसंद केले व दिनांक – 01/01/2018 रोजी मेसर्स कुबेर अभिराज इंफ्रा या भागीदारी संस्थेतील एकूण (9) भागीदार निवृत्त झाले. परंतू निवृत्त होणेसाठी त्यांना त्यांचे भागभांडवल रोख स्वरूपात परत करणे कदापि शक्य नव्हते. सबब त्यांना सदर इमारतीमधील सदनिकांचे त्यांचे नावे नोंदणीकृत करार करणेत आले.

7. जमिन मालक यांना ही बाब समजताच त्यांनी हरकत घेतली. काम थांबविले मुळे हा परीणाम झाला होता. परंतू त्यांनी संस्थेतील इतर भागीदारांसोबत वाद केले. विकासक यांनी निवृत्त भागीदारांना मोबदला देताना त्यांचे हिश्श्याच्या (12) सदिनका दिल्या म्हणून त्यांनी बांधकाम करू देणार नाही अशी भूमिका घेतली.

8. जमिन मालकांचे सततचे काम बंद पाडण्याचे वृत्तीमुळे काम करणे अवघड झाले होते. सप्टेंबर महीन्यात, 2017 मध्ये सदिनका धारकांनी टिटवाळा पोलिस स्टेशन मध्ये विकासक यांचे विरोधात काम बंद केले म्हणून तक्रार नोंदविली होती. विकासकातर्फे भागीदारांचे वतीने मी स्वत तसेच पुण्याचे भागीदारांचे वकील व भागीदार स्वत उपस्थित होते. त्यांना आम्ही इमारतीचे बांधकाम जमिन मालकान दमदाटी करून बंद केले आहे. व आम्ही लवकरच काम सुरू करु असे आश्वासन दिले होते. व पोलिसांनी आमचे म्हणणे एकून आम्हाला इमारतीचे अपूर्ण बांधकाम पूर्ण करणेसाठी ताकीद दिली होती. त्यावेळी मिळकतीचे अंदाजे 85 टक्के बांधकाम पूर्ण झाले होते. आम्ही नंतर मिळकतीमध्ये बांधकाम सुरू केले व जमिन मालकांनी 95 टक्के बांधकाम पूर्ण झाल्यावर पुन्हा कामगारांना धमकावले. काम बंद पाडले. अनेक भेटीगाठी झाल्या. प्रत्येक महीन्यात माझी भेट होत होती पण सर्व सदनिकांचा मोबदला मिळत नाही तोपर्यंत इमारतीचे काम सुरू करणेसाठी त्यांचा विरोध कायम होता. अनेक भेटी या कोणत्याही निर्णया अभावी फोल ठरल्या.

9. विकासक यांनी आजपर्यंत जमिन मालक यांना रक्कम रू. 72,00,000/–(रक्कम रू. बहात्तर लाख) सदनिकाचा मोबदला म्हणून बांधकाम सुरु असतानाचे काळात दिलेले आहेत. तसेच उर्वरीत रक्कम देण्यास विलंब झाला होता. परंतू विकासक उर्वरीत मोबदला सदनिका स्वरूपात दुसऱ्या इमारतीमध्ये देण्यास तयार आहेत. पंरतू जमिन मालक यांना याच इमारतीमधून सर्व मोबदला हवा आहे. जे आता कदापि शक्य नाही. जमिन मालक यांनी भागीदार निवृत्त झालेची बातमी समजताच मला माझे डोंबिवली येथील कार्यालयात येवून मोबदल्यासाठी जेरीस आणले होते. निवृत्त भागीदारांना

निवृत्त होताना त्यांचे नावे नोंदणी केलेल्या 11 सदनिका या त्यांना त्यांचे नावे दस्त नोंदणी करून हव्या होत्या. पेपर नोटीस देवून दस्त रद्द करण्यासाठी ते जबरदस्ती करीत होते. परंतू त्यात ढवळाढवळ करणे उचित नव्हते. सबब त्यांनी त्यांचे वकीलांमार्फत बनविलेल्या ॲफिडव्हिट कम इंडेम्निटी बॉडवर दिनांक 12/01/2018 रोजी माझी पत्नी श्रीमती अर्चना कुंदन म्हात्रे यांना स्वाक्षरी करणेस भाग पाडले. व आमचेकडून भागीदारी संस्थचे बॅक ऑफ बरोदा बॅकेतील रेरा बॅक खातेकडील एकूण . 43 धनादेश बुक त्यांनी सिक्युरीटी म्हणून स्वतकडे ठेवून घेतले. जमिन मालकांचे चिरंजीव श्री राजेश शहा यांनी माझे पत्नी कडून जबरदस्तीने रक्कम रू. 2,00,00,000/– (रक्कम रू. दोन कोटी मात्र) किमतीचा धनादेश सिक्युरीटी म्हणून मागून घेतला. त्यांचे वकीलांमार्फत तयार केलेल्या समझोता करारावर माझ्या पत्नीने काम चालू व्हावे म्हणून सहया केल्या. मला मिळकतीमध्ये काम करताना हक्क व अधिकार असताना देखील दंड बळाचा वापर करून माझे कामात अनेक प्रकारे व्यत्यय आणला गेला आहे. विकासक यांनी विकास करार नोंदणी करताना जमिन मालक यांना संपूर्ण जागेसाठी सिक्युरीटी डिपॉझिट रक्कम रू 50,00,000/– व ऑन दिलेले आहेत. तसेच सदनिका विक्री करून रक्कम रू. 72,00,000/– दिलेले आहेत. उर्वरीत रक्कम दयावयास ते तयार आहेत. किंवा उर्वरीत मोबदला बांधकाम स्वरूपात ते दुसऱ्या इमारतीमध्ये देण्यास तयार आहेत. परंतू विकासक यांनी मोबदला कमी दिला या गोष्टीचे भांडवल करीत विकासकासं या इमारतीचे व पुढील सर्व इमारतीचे बांधकाम करण्यास जाणिवपूर्वक अडवले जात आहे. वेळोवेळी भेटीदरम्यान कोर्ट कचेरी व फौजदारी स्वरूपाचे गुन्हा नोंदविण्याची धमकी दिली जात आहे. सदनिका धारकांचे हक्क वं अधिकारांचा विचार, रेरा कायदयाची अंमलबजावणी या गोष्टींकडे हेतूपुरस्पर दुर्लक्ष केले जात आहे.

10. सदनिकांचा ताबा मिळणेसाठी विलंब होत होता. वित्तसहाय नव्हते. भागीदारांचे निवृत्तीनंतर डिमोनेटायझेशन, जीएसटी, रेरा या कायदयाचे अंमलबजावणी नंतर वित्तसहाय मिळणे कठीण झाले. सदनिका धारकांनी काम बंद असलेमुळे मोबदला रक्कम देणेस नकार दिला. जमिन मिळकतीचा मालमत्ता कर रक्कम रू. 42,00,000/– (रक्कम रू. बेचाळीस लाख मात्र) वर्ष 2017 सालापासून थकलेला आहे. या एकंदर परिस्थितीत जमिन मालकाविरूद्ध दिवाणी दावा दाखल करणे हे खर्चिक व कधीही न परवडणारे होते.

11. सदनिका धारकांनी नाइलाजास्तव 2018 मध्ये महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण यांचेकडे तकार दाखल केली. आजपर्यंत 2018 पासून ते आजचे तारखेपर्यंत

एकूण 27 तक्रारअर्ज महारेरा कडे दाखल झाले आहेत. विकासक यांनी महारेराकडे प्रकल्प नोंदणी करताना प्रकल्प पूर्तीची मर्यादा ही 31 डिसेंबर 2019 दिली होती. सदरची मुदत संपली आहे. महारेरा कडे 2019 साली सुनावणी दरम्यान विकासक यांनी इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणार असल्याचे लेखी दिले आहे. दिनांक 26/06/2019 रोजी झालेल्या रेरा सुनावणीमध्ये विकासक यांनी मुदतीचे आत बांधकाम पूर्ण करणेचे कबूल केले होते. परंतू ते शक्य झाले नाही.दिनांक 04/07/2019 रोजीचे रेरा आदेशाने दिनांक 31/12/2019 पर्यंत सदनिकांचा ताबा देण्याचे आदेश पारीत केला आहे. तसेच 27 सदनिका धारकांचे तक्रारीचे सुनावणीमध्ये दिंनाक 11/10/2019 रोजी सुद्धा दिनांक 31/12/2019 पर्यंत सदनिकांचा ताबा देण्याचे आदेश पारीत केला आहे. महारेरा सुनावणी दरम्यान सेक्रेटरी मा. श्री. गौतम चॅटर्जी यांनी सदनिका धारकांना रेरा कायदयाचे कलम 7 (3) प्रमाणे अर्ज करून उर्वरीत काम पूर्ण करणेचे डायरेक्शन दिलेले आहेत. सबब विकासक यांनी सदनिका धारकांची सोसायटी नोंदणी प्रकिया सुरू केली आहे. आजचे तारखेस विकासक यांची प्रकल्प पूर्तीची मर्यादा संपली आहे.

12. कुबेर गणराज या इमारतीचे बांधकाम 95 टक्के पूर्ण झालेले आहे. उर्वरीत काम पूर्ण करताना विकासक यांना नेहमीप्रमाणे जमिन मालक यांचेकडून अडवणूक होत आहे. असे झाल्यास विकासक त्यांचे उद्दिष्ट कधीही पूर्ण करू शकत नाही. सदनिका धारकांचे व विकासकाचे अतोनात नुकसान झाले आहे. व आजही होत आहे. सदनिका धारकांना ताबा देणे ही विकासकाची जबाबदारी आहे. उर्वरीत 5 टक्के काम क्रेडीट वर पूर्ण करण्यासाठी विकासक यांनी कॉन्ट्रॅक्टर मेसर्स विवा इंटरप्रायझेस यांना तयार केले आहे. सदनिका धारकांकडून पूर्ण रक्कम मिळालेली आहे. काही निवडक सदनिका धारकांकडून 5 ते 10 टक्के मोबदला रक्कम येणे आहे. काम सुरू केले तर मोबदला रक्कम देण्यास ते तयार आहेत.

13. आम्ही सदनिका धारकांना लेखी कळवून सदर इमारतीचे काम पूर्ण करणेचे ठरविलेले आहे. सदनिका धारकांना त्यांचे सदनिकांचा आतील काम करणेसाठी तात्पुरता ताबा दिलेला आहे. आम्ही नेमलेल्या कॉन्ट्रक्टर कडून त्यांनी त्यांचे सदनिकांचे आतील अपूर्ण काम पूर्ण करून घ्यावयाचे आहे. सदर कामी सदिनका धारकांना हजर राहणे शक्य नाही. व कामगारांना काम बंद करण्यासाठी जमिन मालक यांचेकडून नेहमीच यशस्वी प्रयत्न होत आलेले आहेत. यावेळी देखील काम सुरू झालेले पाहून जमिन मालकांकडून तसेच जुन्या ठेकेदारांकडून अडथळा होणार आहे.

14. सबब आपण आम्हास काम पूर्ण करण्यास सहकार्य करावे ही कळकळीची विंनती. आम्ही दिंनाक 02/01/2020 पासून काम सूरू करणार आहोत. तरी आम्हाला सदनिकेचे आतील काम व इमारतीचे इतर काम (लिफट, फायर फायटर, वीज मीटर जोडणी, नळ जोडणी, ड्रेनेज लाईन, गार्डनिग, लेव्हलिंग) पूर्ण करताना जमिन मालक यांचेकडून गुंड पाठवून अथवा स्वतः येवून काम थांबविले तर आपण काम पूर्ण करणेसाठी सहकार्य करावे ही विनंती. जमिन मालक यांनी दंड बळाचा वापर करून आमचे कामगारांना व सदनिका धारकांना त्रास दिल्यास त्यांचे विरोधात फौजदारी गुन्हा नोंदवून सदनिका धारकांचे हक्क हितसंबध बाधित होण्यापासून व त्यांचे आर्थिक नुकसान होण्यापासून वाचवावे ही विनंती.

विकासक यांनी आपणाकडे संभाव्य धोका लक्षात घेवून मदत मागितली आहे. तरी कृपया काम पूर्ण होईपर्यंत जमिन मालकांनी दंड बळाचा वापर करून काम बंद केल्यास विकासक यांना तातडीने सहकार्य करावे. आपले सहकार्याबद्दल मी अर्जदार आपला ऋणी राहील.

आपला विश्वासू

मेसर्स कुबेर अेभिराज इंफ्रा भागीदारी संस्थेतील
भागीदार श्रीमती अर्चना कुंदन म्हात्रे
यांचे वतीने त्यांचे कुलमूखत्यारी म्हणून
कुंदन एकनाथ म्हात्रे

सोबत :

1. से ऑफ प्रमोटर, दि. 26.06.2019,
2. 7/12 – 155/2/अ /1 व 155/2/ब /1, 166/2,
3. महा रेरा आदेश, दि. 19 ऑक्टोबर 2018,
4. महा रेरा आदेश, दि. 04 जुलै 2018,
5. दि. 11.01.2018 रोजीचे भुमापन विभागाची मोजणी बाकी असल्याचे जमिन मालक यांना दिलेले पत्र,
6. शुध्दी पत्रक, दि. 17.06.2017,
7. सुधारीत बांधकाम परवानगी, दि. 06.01.2017,
8. बांधकाम परवानगी, दि. 06.06.2014,
9. ले आऊट प्लान.