

மாவட்ட நுகர்வோர் குறைதீர் மன்றம், திருவள்ளூர், திருவள்ளூர்

மாவட்டம்

முன்னிலை திரு. அ. அய்யப்பன், எம்.ஏ., பி.எல்., தலைவர்,
திருமதி. எஸ் சுஜாதா, பி.எஸ்,சி. உறுப்பினர் -1

சி.சி. எண். 8 / 2012

2013ஆம் வருடம் செப்டம்பர் திங்கள் 2ம் நாள் திங்கள் கிழமை

திரு. டி. திருவட்டீஸ்வரன்,
L 13A சர்வமங்கல காலணி,
அசோக் நகர், சென்னை 600 083. .. மனுதாரர்,

.. எதிர் ..

✓ முதன்மை நிர்வாக அலுவலர்,
மத்திய அரசு ஊழியர்கள் நலன் குடியிருப்பு நிறுவனம்,
6வது தளம், "A" வட்டம் ஜன்பத் பவன்,
புதுடில்லி 110 001. .. எதிர் மனுதாரர்.

மனுதாரர் சார்பாக. .. திரு. டி. திருவட்டீஸ்வரன்,
(Party-in-person)

எதிர்மனுதாரர் சார்பாக. .. திரு.எம். கிருஷ்ணமூர்த்தி
மற்றும்.

ஆணையுரை

திரு. அ. அய்யப்பன், தலைவர்

மனுதாரரின் மனு உரையின் சுருக்கம் பின்வருமாறு :

2005 ம் ஆண்டு நவம்பரில் சென்னை திட்டப்பகுதி II (phase II) Housing Scheme ஆனது பருத்திப்பட்டில் திட்டத்தை அறிவித்தது. Central Government Employees Welfare Housing Organization விதிகளின் படி நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு 2006ம் ஆண்டு பிப்ரவரியில் "D" டைப் Flat மனுதாரருக்கு ஒதுக்கப்பட்டது. கட்டிடமானது 2006ல் தொடங்கப்பட்டு 30 மாதங்களில் அதாவது 2009ம் ஆண்டு ஜீன் மாதத்தில் முடிக்கப்படவேண்டும். Flat தொகையை ஆறு தவணைகளில் செலுத்தப்பட வேண்டும். CMDA அனுமதியானது நவம்பர் 2006ல் பெறப்பட்டது. மனுதாரர் ஏற்கன்வே ஐந்து தவணைகள் செலுத்திவிட்டார். 75% escalation தொகை மட்டும் பாக்கியாகும். வேது இறுதி தவணைத் தொகையானது சுவாதீனம் ஒப்படைத்த பிறகு திட்டமானது முடிந்த பிறகு செலுத்த வேண்டும். திட்டமானது இதுநாள் வரை முடியவில்லை. மனுதாரருக்கு B1 III unit 45 ஆனது ஒதுக்கப்பட்டு எதிர்மனுதாரர் தனது கடித எண். CND 0983, dt. 12.12.2011 ன் படி மனுதாரருக்கு வாகனம் நிறுத்துவதற்கு இடம் மறுக்கப்பட்டது நேர்மையற்றதும் அநீதியுமானது. சிவில், மின்சார வசதி, குழாய்கள் அமைத்தல் போன்ற பணிகள் நிலுவையில் இருப்பதால் ஒப்பந்தகாரர் அவற்றை முடிக்க மேலும் ஆறு மாதங்கள் அவகாசத்தை கோரினார். ரோடுகள் அமைக்கப்படவில்லை. சுற்றுச்சுவர் எழுப்பப்படவில்லை. சமுதாய கூடம் மற்றும் அலுவலகம் நிறுவப்படவில்லை. சமுதாய கூடம் அமைப்பதற்கு CMDA இதுநாள் வரை

அனுமதியளிக்கப்படவில்லை. மனுதாரருக்கு ஒதுக்கப்பட்ட குடியிருப்பில் வாகனம் நிறுத்துவதற்கு எதிர்மனுதாரர் மறுக்கக்கூடாது என்றும், வாகனம் நிறுத்துவதற்காக மனுதாரர் பணத்தைக் கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டதில்லை என்று மனுதாரர் தனது மனுவில் கூறியுள்ளார்.

எனவே இந்த மனுவில் மனுதாரருக்கு எதிர்மனுதாரின் சேவை குறைபாட்டால் ஏற்பட்ட இழப்புக்கு மொத்தம் ரூ.5,50,000./ம் செலவு தொகைக்கு ரூ.10,000./ம் எதிர்மனுதாரர் வழங்க வேண்டியும் வழக்கு தொடரப்பட்டுள்ளது.

2. எதிர்மனுதாரர் தனது எதிர் உரையில் கூறியுள்ள சங்கதிகளின் சாரம் பின்வருமாறு.

மனுதாரர் இந்நுகர்வோர் குறைதீர் மன்றத்தில் இந்த பிரச்சனைக்காக இரண்டாவது முறை மனுவை தாக்கல் செய்துள்ளார். இதே பிரச்சனையின் சம்பந்தமாக மனுதாரர் சி.சி. 40 / 2010 ஏற்கனவே தாக்கல் செய்தார். இந்த எதிர்மனுதாரர் மனுதாரருக்கு ரூ.50,000/- இழப்பீடு வழங்கவேண்டும் என்று பிறப்பிக்கப்பட்ட உத்தரவுக்கு எதிராக மாநில நுகர்வோர் குறைதீர் ஆணையத்தில் மேல்முறையீடு தாக்கல் செய்து F.A 813 / 2012 ஆனது நிலுவையில் உள்ளது. மேலும் இழப்பீட்டு தொகை ரூ.50,000/- லிருந்து ரூ.90,000/- ஆக உயர்த்தி கோரி மாநில நுகர்வோர் குறைதீர் ஆணையத்தில் வழக்கு நிலுவையாக உள்ளது. வாகனம் நிறுத்தும் வசதி கேட்டு மனுதாரர் தாக்கல் செய்த வழக்கானது நிராகரிக்கப்பட்டது. இந்தப் பரிகாரத்தை நுகர்வோர் குறைதீர் மன்றங்கள் கோர முடியாது என்று தெரிந்தும். மனுதாரர் 2வது மனுவை அதே பரிகாரத்திற்காக சி.சி. 40 /2010 என்ற

வழக்கை தாக்கல் செய்துள்ளார். ஒதுக்கீடு பெற்ற நபர்களில் 572ல் 230 பேர்கள் முழு தொகையையும் செலுத்தி விட்டார்கள். 16.1.2012ல் ஒதுக்கீடு பெற்றவர்களில் 230 பேர்களில் 80 பேர்கள் அவரவர்கள் பகுதியின் சுவாதீனம் எடுத்து கொண்டார்கள். சுவாதீனம் எடுப்பதற்கும் இறுதி தவணை செலுத்துவதற்கும் மனுதாரரை தவிர எஞ்சிய ஒதுக்கீடுதாரர்கள் அக்கறை கொண்டுள்ளார்கள். வாகனம் நிறுத்துவது சம்பந்தமான ஒதுக்கீடு இறுதி கட்டத்தில் ஆகும். குறைவான கார் நிறுத்தும் வசதியே உள்ளது. வாகனம் நிறுத்தும் வசதிக்கு மனுதாரர் செலுத்தக்கூடிய தொகையைப் பொறுத்து அவருக்கு ஒதுக்கப்படும். எதிர்மனுதாரருக்கும் மனுதாரருக்கும், குடியிருப்பு பகுதியை பொறுத்து ஒப்பந்தம் ஏற்பட்டது. அதில் சில கார் ஸ்கூட்டர் நிறுத்துவதற்கு அளிக்கப்பட்டது. இறுதித்தொகையை செலுத்தும் போது வாகனம் நிறுத்துவதற்குரிய தொகை செலுத்தவேண்டும். மனுதாரர் எதிர்மனுதாரருக்கிடையே ஏற்பட்ட ஒப்பந்தபடி மனுதாரர் வாகனம் நிறுத்துவதற்கு தொகையை செலுத்துவதாக ஒப்புக்கொண்டு தற்போது இலவசமாக கோர முடியாது. ஒப்பந்தகாரர்களுக்கு பணம் செலுத்தாமல் இருப்பது திட்டம் முடிவடைவதற்கு மிகுந்த பாதிப்பை உண்டாக்கும். எனவே மனுதாரரின் மனுவைத் தள்ளுபடி செய்யவேண்டும் என்று எதிர்மனுதாரர் கோரியுள்ளார்.

3. இந்த மனுவில் மனுதாரர் தரப்பில் ம.சா.ஆ.1 முதல் ம.சா.ஆ.4 சான்றாவணங்கள் தாக்கல் செய்யப்பட்டு குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. எதிர்மனுதாரர் தரப்பில்

சான்றாவணங்கள் ஏதுவும் குறியீடு செய்யப்படவில்லை. இருதரப்பிலும் வாப்மொழி சாட்சியங்கள் ஏதுமில்லை.

இந்த மனுவில் இருதரப்பிலும் கூறியுள்ள விவரங்களின் அடிப்படையில் பரிசீலனைக்காக எடுக்கப்பட்ட வினாக்கள் பின்வருமாறு :

1. எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் சேவைக்குறைபாடு ஏதேனும் உள்ளதா?
2. மனுவில் கோரியபடியான பரிகாரங்கள் மனுதாரருக்கு கிடைக்கக் கூடியதா? என்பதாகும்.

5. தீர்வுக்குரிய வினா எண். 1

மனுதாரர் தரப்பின் வாதுரையின் போது மனுதாரருக்கு எதிர்மனுதாரரால் ஒதுக்கப்பட்ட சென்னை திட்டப்பகுதி II (phase II) Housing Scheme என்படி "D" டைப் flat ல் வாகனம் நிறுத்துவதற்கு ஒதுக்கீடு சம்மந்தப்பட்ட பிரச்சனை நிலைநிற்கத்தக்கதல்ல என்று எதிர்மனுதாரர் கூறுவது சரியல்ல என்று மனுதாரரால் கூறப்படுகிறது.

6. எதிர்மனுதாரர் தரப்பின் வாதுரையின் போது மனுதாரர் வாகனம் நிறுத்துவதற்குப் பணம் செலுத்தினால் மட்டுமே அனுமதி கொடுப்பதற்கு தயாராக உள்ளதாகவும் இலவசமாக கார் நிறுத்துவதற்கு மனுதாரரை அனுமதிக்கும்பட்சத்தில் மேற்படி திட்டத்தில் உள்ள 350 உறுப்பினர்களுக்கும் வரிசையாக கார் நிறுத்துவதற்கான வசதி வழங்க வேண்டி வரும் என்றும்,

எனவே மனுதாரரின் மனுவைத் தள்ளுபடி செய்ய வேண்டும் என்றும் கூறப்படுகிறது.

7. மேலும் மனுதாரர் தரப்பில் ம.சா.ஆ 1 ஆனது மாண்புமிகு

The Supreme Court of India Civil Appeal NO. 2544 of 2010 ல்

31.8.2010ம் தேதியன்று பிறப்பித்த உத்திரவில் கீழ்க்கண்டவாறு

சுட்டிக்காட்டப்பட்டுள்ளது

“ It is thus clear that the promoter has no right to sell stilt parking spaces “ as these are neither “flat nor appurtenant or attachment to a flat ”

எதிர் மனுதாரர் 1.7.2011 தேதியிட்ட கடிதம் ம.சா.ஆ.2 ல்

மனுதாரருக்கு to all beneficiaries of Chennai (Phase-II) Housing

Scheme பற்றி 4வது பத்தியில்

“Parking space(s) under stilts for Cars are available for allottee(s) of type “B” “C” & “D” only at an additional cost of Rs.1,50,000/- (One lakh fifty thousand only)/ Allottee(s) of type “A” will be allotted parking(s) in the adjacent and / or nearest blocks of type “B” or “C” or “D” since there are no parking under stilts for type “A”. Second parking(s) may be allotted after meeting the requirement of first parking of all the beneficiaries, at later

stage by CGEWHO, if any parking, are unallotted or surrendered by any allottee, subsequently “ என்றும்,

எதிர்மனுதாரர் மனுதாரருக்கு அனுப்பிய 12.12.2011 நாளிட்ட கடிதம்

ம.சா.ஆ3, 5வது பத்தியில்

This is for your additional information that the project is in the verge of completion and likely to be completed for handing over by Jan'2012. The final call-up notices, intimating the final cost of the dwelling unit / car parking etc., along with the offer of possession, may be issued sometime during Feb, 2012 குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

28.4.2006 அன்று மனுதாரரிடமிருந்து எதிர்மனுதாரர் பெறப்பட்ட ரூ.77000./ க்கு ரசீது ம.சா.ஆ4 ஆகும்.

மேலும் Central Government Employees Welfare Housing Organization வழங்கிய சிறு புத்தகத்தில் (Brochure) 5வது பத்தியில் Notes iv ல்

Few car / scooter parkings under stilts may be provided. Options for the same will be called towards end of the project and allotments made through a computerized draw (in case of higher demand), at extra cost to be intimated then. Cost of parking space (s), if allotted, would be called and become payable at the time of final instalment. என்றும்,

8வது பத்தியில்

"The construction is likely to commence during 2006, and is expected to be completed within 30 months, thereafter

16வது பத்தியில்

The cost of dwelling units, with or without garages for each scheme will be working out by the CGEWH and intimated at the time of announcing the Scheme,

36 வது பத்தி (ii) ல்

The CGEWHO is only providing a service. It can in no way be held responsible for any claims of damages which may arise due to any reason whatsoever, including any commission or omission, by the CGEWHO or its employees.

என்றும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது

மேலும் 2012 (4) CPR 370 (NC)

Sri Lakshmi Saraswathi Apartments Welfare Association,

Rep. by its Secretary Sri. S.Saranjit Sihgh

.. Vs..

G. Shiva Narayana & Ors.

என்ற வழக்கில்

"Complainant is not entitled to get parking area free of cost

என்று உத்திரவிடப்பட்டுள்ளது.

மேலும் மாண்புமிகு டெல்லி உயர்நீதி மன்றமானது

WP (C) No.588 / 2009 18 வது பத்தியில்
Supreme Court in Civil Appeal No.2544 / 2010
Nahaichand Laloochand Pvt. Ltd

..Vs..

Panchali Co-operative Housing Society Ltd.,

“Decided on 31.08.2010 to contend that stilt car parking is common to all flat owners. “

என்றும் மேலும் அதே பத்தியில்

It was held that the stilt car parking space could not fall within the definition of a flat and was part of common area and could not be sold separately

என்றும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

மேலும் எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் மனுதாரர், எதிர்மனுதாரர் இருவருக்கும் இடையே ஏற்பட்ட ஒப்பந்தத்தின்படி மனுதாரர் வாகனம் நிறுத்துவதற்கு தொகையை செலுத்துவதாக ஒப்புக்கொண்டுவிட்டு தற்போது இலவசமாக கோர முடியாது என்று கூறுவது பரிசீலிக்கத்தக்கதாக உள்ளது. அவ்வாறு இருக்கும் பட்சத்தில் மனுதாரர் இலவசமாக கார் நிறுத்துவதற்கு இடம் கோர முடியாது. மாண்புமிகு உச்ச நீதிமன்றம் C.A.No.2544/2010ல் வழங்கிய தீர்ப்பும் டில்லி தேசிய நுகர்வோர் குறைதீர் ஆணையம் 2012 (4) dt.16.10.2012 ல் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பும் இன்றியமையாதவைகளாகும். மேற்கண்ட தீர்ப்புகளை பார்க்கும்போது மனுதாரர் வாகனம் நிறுத்துவதற்கு இலவசமாக கோர முடியாது என்று இம்மன்றம் தீர்மானிக்கிறது. எதிர் மனுதாரர் தரப்பில் குறைவான கார் நிறுத்தும்

வசதியே உள்ளது என்றும், வாகனம் நிறுத்துவதற்கு செலுத்தும் தொகையை பொறுத்து ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் என்றும் கூறப்படுகிறது. எனவே இந்நிலையில் யாவற்றையும் பரிசீலித்து பார்க்கும் போது எதிர்மனுதாரர் தரப்பில் சேவை குறைபாடு ஏற்படுத்தியதாக மனுதாரர் தரப்பில் சரியான முறையில் நிருபணமாக்கப்படவில்லை என்று முடிவு செய்யப்படுகிறது. எனவே இந்த தீர்வுக்குரியவது வினாவுக்கு மனுதாரருக்கு எதிராக பதிலளிக்கப்படுகிறது.

தீர்வுக்குரிய வினா எண். 2

எதிர்மனுதாரர் சேவை குறைபாடு கூற்று மனுதாரர் தரப்பில் நிருபிக்கப்படவில்லை என வினா எண்.1 க்கு முடிவு செய்ததன் படி இம்மனுவில் மனுதாரருக்கு மனுவில் கோரிய பரிகாரங்கள் எதுவும் கிடைக்க கூடியதல்ல என முடிவு செய்து வினா எண்.2க்கு விடையளிக்கப்படுகிறது.

இறுதியில் இம்மனு தள்ளுபடி செய்யப்படுகிறது. செலவு தொகை

இல்லை.

இந்த உத்தரவு தலைவர் அவர்களால் சுருக்கெழுத்து தட்டச்சரிடம் மொழிதல் செய்யப்பட்டு, தட்டச்சில் வடிக்கப்பெற்று, தலைவர் அவர்களால் பார்வையிடப்பட்டு பிழைதிருத்தங்கள் செய்து 2013ம் ஆண்டு செப்டம்பர் 2ம் நாளாகிய இன்று இத்திறந்த மன்றத்தின் முன் பகரப்படுகிறது.

S. Sujatha

உறுப்பினர் - 1

தி. தலைவர்.

மனுதாரர் தர்ப்பு சான்றாவணங்கள் :

மா.ச. ஆ1 - -- Civil Appeal No.2544 /2010ன் நகல்

மா.ச. ஆ2 - 1/7/11- எதிர்மனுதாரரின் கடிதம்

மா.ச. ஆ3 - 12.12.11- எதிர்மனுதாரரின் கடிதம்

மா.ச. ஆ4 - 28.4.06 - ரசீது.

எதிர்மனுதாரர் தர்ப்பு சான்றாவணங்கள் : .. இல்லை ..

S. Sujatha

உறுப்பினர் - 1

தி. ஜெயம்.
தலைவர்.

DISTRICT CONSUMER DISPUTES REDRESSAL FORUM	
THIRUVALUR	
1. Date of Order	2.9.13
2. Date when copy was made ready for issue	10.9.13
3. Date of delivery / dispatch of free	18.9.13
4. Date of application for duplicate copy
5. Date of issuance of duplicate copy
D Venkatesan HEAD CLERK.	

18.9.13