अतिरिक्त जिल्हा ग्राहक तक्रार निवारण आयोग, पुणे यांचेसमोर

दाखल दिनांक - 17/05/2022.
निकाली दिनांक- 19/10/2022.

तक्रार अर्ज क्रमांक : CC-22-168

Mr. John Francis D"Cruz,
रा. फ्लॅट नं.502, कुंज हौसिंग सोसायटी,
जाधववाडी, चिखली,
पुणे -412 114. ... **तक्रारदार**

विरुध्द

बी.के.डेव्हलपर्स (तर्फे दि मॅनेजिंग डायरेक्टर),
श्री नारायण कुंज, वेदांन्त रो हाऊस नं. 6,
कुंजीर कॉलनी, पिंपळी सौदागर,
पुणे - 411 027 .... **जाबदार**

तक्रारदार - स्वतः
जाबदार - एकतर्फा

// निकालपत्र //

पारीत दिनांकः **19/10/2022**.

द्वारा- श्रीमती. शुभांगी दुनाखे, सदस्य

1. तक्रारदारांनी जाबदेणार बी.के. डेव्हलपर्स यांना भूखंडापोटी दिलेली रक्कम परत मिळण्यासाठी खालीलप्रमाणे तक्रार केली आहे.

2. तक्रारदारांनी जाबदारांकडे दोन भूखंड क्र.ए 7 व ए 8 बुक करुन सदर भूखंडांपोटी दि. 07/09/2021 ते दि. 03/11/2021 या कालावधीत एकूण रक्कम रु. 20,00,000/- जाबदारांना दिली. जाबदारांनी तक्रारदारांना सदर भूखंड अकृषक परवानगीसह विकण्याचे आश्वासन दिले होते. परंतु तक्रारदारांच्या असे लक्षात आले की, सदर दोन भूखंडांपैकी एक भूखंड क्र. ए 8 चा अकृषक परवाना जाबदारांनी प्राप्त केलेला नाही. म्हणून तक्रारदारांनी सदरचे दोन्हीही भूखंड खरेदी करण्याचे रद्द करुन जाबदारांना भूखंडांपोटी दिलेली रक्कम परत देण्याची मागणी केली. त्यानुसार जाबदारांनी तक्रारदारांना दि. 28/11/2021 रोजीच्या ई-मेलव्दारे एका महिन्याच्या कालावधीमध्ये तक्रारदारांकडून घेतलेली रक्कम परत करण्याचे आश्वासन दिले. त्यानुसार रक्कम रु. 10,00,000/- किंमतीचे दोन धनादेश तक्रारदारांना दिले. मात्र त्यातील एक धनादेश खात्यात अपुरी रक्कम आहे या शे-याने न वटता परत आला तर दुसरा धनादेश जाबदारांनी रक्कम देवू

नये असे सांगितल्याने वटला नाही. तेव्हापासून तक्रारदार जाबदारांकडे सदर रक्कम मिळण्यासाठी सातत्याने पाठपुरावा करत होते.

3. जाबदारांनी तक्रारदारांना सदर रकमेवरील व्याजापोटी दि. 9/3/2022 रोजी रक्कम रु. 25,000/- दिली. तक्रारदारांनी जाबदारांना नोटीस पाठविल्यानंतर दि. 2/4/2022 रोजी रक्कम रु.5,00,000/- एकूण रकमेपैकी परत दिले. त्यानंतर प्रस्तुत तक्रार दाखल करेपर्यंत जाबदारांनी तक्रारदाराना स्वीकारलेल्या रकमेपैकी काहीच रक्कम परत न दिल्याने तक्रारदारांना प्रस्तुत तक्रार दाखल करणे भाग पडले. तक्रारदारांनी जाबदारांकडून दिलेल्या एकूण रकमेपैकी राहिलेली रक्कम रु.15,00,000/- वार्षिक 12 टक्के व्याजासह मिळावी, मानसिक व आर्थिक त्रासापोटी नुकसानभरपाई रु. 6,00,000/- व तक्रारीचे खर्चासाठी रक्कम रु. 1,25,000/- जाबदारांकडून मिळावी अशी मागणी केली आहे.

4. जाबदारांना नोटीस प्राप्त होवूनही जाबदार आयोगासमोर हजर न राहिल्याने दि.5/09/2022 रोजीच्या आदेशान्वये प्रकरण जाबदारांविरुध्द एकतर्फा चालविण्यात आले.

5. तक्रारदारांतर्फे दाखल कागदपत्रे, शपथपत्र यांचे अवलोकन करुन तक्रारदारांचा तोंडी युक्तीवाद ऐकला.

<u>कारणमिमांसा</u>

6. तक्रारदारांनी जाबदारांना दि.7/9/2021 रोजी रक्कम रु.1,000/- नेट बँकींगव्दारे दिल्याचा पुरावा म्हणून मोबाईलवरील फोटोची प्रत दाखल केली आहे. तसेच

जाबदारांनी दि. 24/09/2019 रोजी तक्रारदारांकडून रक्कम रु. 7,00,000/- प्राप्त झाल्याबददल दिलेल्या पावती क्र.016 ची प्रत, दि. 28/09/2021 रोजी रक्कम रु. 2,50,000/- प्राप्त झाल्याबददल दिलेल्या पावती क्र. 017 ची प्रत, दि. 03/11/2021 रोजी रक्कम रु. 5,99,000/- प्राप्त झाल्याबददल दिलेल्या पावती क्र. 022 ची प्रत, दि. 03/11/2021 रोजी रक्कम रु. 4,50,,000/- प्राप्त झाल्याबददल दिलेल्या पावती क्र. 023 ची प्रत दाखल केली असून त्यावरुन तक्रारदारांनी जाबदारांना एकूण रक्कम रु. 20,00,000/- दिल्याचे दिसून येते. तक्रारदारांनी जाबदारांना दि. 28/11/2021 रोजी ई-मेल पाठवून असे कळविले की, जाबदारांनी आश्वासन दिल्याप्रमाणे अकृषक भूखंड नसल्यामुळे सदरचे भूखंड घेण्याचे तक्रारदारांनी रद्द केले असून जाबदारांनी सदर भूखंडांपोटी स्वीकारलेली रक्कम रु. 20,00,000/- परत करावी. सदर ई-मेलला जाबदारांनी त्याचदिवशी उत्तर देवून असे नमूद केले की, तक्रारदारांना सदरचा व्यवहार मान्य नसल्यास ते तक्रारदारांकडून घेतलेली रक्कम रु. 20,00,000/- ई-मेलच्या तारखेपासून एक महिन्याच्या आत तक्रारदारांना परत करतील.

7. तक्रारदारांनी एच.डी.एफ.सी बँकेच्या धनादेश न वटता परत आलेल्या पत्रांची प्रत दाखल केली असून त्यानुसार जाबदारांनी दिलेला एक धनादेश खात्यात अपूरी रक्कम असल्यामुळे वटलेला नाही, तर दूसरा धनादेश जाबदारांनी रक्कम देवू नये असे बँकेला कळविल्याने वटलेला नाही असे दिसते. त्यानंतर तक्रारदारांनी दाखल केलेल्या

यूपीआयच्या प्रतीवरुन जाबदारांनी दि.09/03/2022 रोजी रक्कम रु. 25,000/- तक्रारदारांना दिल्याचे दिसते. तसेच दि. 31/03/2022 रोजीच्या एच.डी.एफ.सी बँकेच्या पत्रानुसार जाबदारांनी तक्रारदारांच्या खात्यामध्ये रक्कम रु.5,00,000/- जमा केल्याचे आढळते. म्हणजेच जाबदारांनी तक्रारदारांकडून भूखंडांपोटी एकूण रक्कम रु.20,00,000/- स्वीकारल्याचे मान्य केले असून सदर रकमेपैकी रक्कम रु.5,25,000/- तक्रारदारांना परत केल्याचे दिसते. तक्रारदारानी जरी रक्कम रु.25,000/- जाबदारांनी व्याजापोटी दिल्याचे नमूद केले असले तरी सदर रक्क्म व्याजापोटी दिल्याबद्दल कोणताही पुरावा प्रकरणात दाखल केला नाही. त्यामुळे स्वीकारलेल्या एकूण रकमेपैकी जाबदारांनी तक्रारदारांना रक्कम रु.5,25,000/- परत केली आहे असे अनुमान काढावे लागते.

8. जाबदारांनी तक्रारदारांना घेतलेल्या एकूण रकमेपैकी रक्कम रु.5,25,000/- परत केली असली तरी अजूनही रक्क्म रु. 14,75,000/- जाबदारांकडून तक्रारदारांना देय आहे. एवढी मोठी रक्कम स्वीकारुनही दिलेल्या आश्वासनाची पूर्तता न करणे व प्राप्त झालेली रक्कम स्वत:च्या वापरासाठी ठेवून घेणे ही जाबदारांची कृती सेवेतील त्रुटीबरोबरच अनुचित व्यापारी पध्दतीचा अवलंब ठरते असा निष्कर्ष हा आयोग काढत आहे. रु.14,75,000/- एवढी मोठी रक्कम तक्रारदारांच्या मागणीनुसार तक्रारदारांना परत न करता स्वत:च्या फायदयासाठी वापरल्याने तक्रारदारांना साहजिकच आर्थिक व मानसिक त्रासास सामोरे जावे लागले असेल. त्यामुळे तक्रारदार सदरची रक्कम व्याजासह

मिळण्याबरोबरच नुकसानभरपाई मिळण्यासही पात्र ठरतात असा निष्कर्ष काढून खालीलप्रमाणे आदेश पारीत करण्यात येतो.

// आदेश //

1) तक्रार अर्ज अंशतः मंजूर करण्यात येतो.

2) जाबदारांनी तक्रारदारांना रक्कम रु.14,75,000/- (रु.चौदा लाख पंच्याहत्तर हजार फक्त) रक्कम प्राप्त तारखेपासून म्हणजेच दि.03/11/2021 पासून प्रत्यक्ष रक्कम देईपर्यंत द.सा.द.शे. 10% व्याज दराने आदेशाची प्रत मिळाल्यापासून 45 दिवसांच्या आत द्यावी. वरील मुदतीत रक्कम न दिल्यास रु.14,75,000/- (रु.चौदा लाख पंच्याहत्तर हजार फक्त) वर द. सा. द. शे. 12% व्याज आकारण्यात येईल.

3) जाबदार यांनी तक्रारदारांना नुकसान भरपाईपोटी रु.50,000/- (रु. पन्नास हजार फक्त) व तक्रारीच्या खर्चापोटी रक्कम रु. 5,000/- (रु. पाच हजार फक्त) प्रस्तुत आदेशाची प्रत मिळाल्यापासून 45 दिवसांच्या आत द्यावी.

4) सदर आदेशाच्या सत्यप्रती उभय पक्षकारांना निःशुल्क पुरविण्यात याव्यात.

Sd/xxx	Sd/xxx	Sd/xxx
(अनिल ब. जवळेकर)	(शुभांगी दुनाखे)	(जे. व्ही. देशमुख)
सदस्य	सदस्य	अध्यक्ष

एमएजी