

मा. पुणे जिल्हा ग्राहक तक्रार निवारण आयोग, याचे समोर

तक्रार क्रमांक: सीसी/२१/२८६तक्रार दाखल दिनांक: ०२/०७/२०२१न्यायनिर्णय दिनांक : २५/०३/२०२५

✓ श्री. अभिमन्यू वाटवे

सदनिका क्र 204, 3रा मजला,

राजलक्ष्मी को ऑप हौसिंग सोसायटी,

5, अनुपमा कॉम्प्लेक्स लेन,

कोथरुड बस स्टॅन्ड समोर,

कोथरुड, पुणे 411 038.

तक्रारदार

विरुध्द

परांजपे स्कीम्स

द्वारा मॅनेजिंग डायरेक्टर

पी एस सी हाऊस

सी टी एस नं 111 व 111/2

आनंद कॉलनी, डॉ केळकर मार्ग,

ऑफ प्रभात रोड,

पुणे 411 004.



विरुध्द पक्षकार

समक्ष-

मा. अनिल बी. जवळेकर, अध्यक्ष

मा. सरीता एन. पाटील, सदस्या

मा. शुभांगी जे. दुनाखे, सदस्या

(दिनांक - २५ मार्च २०२५)

1. तक्रारदारांनी प्रस्तुतची तक्रार विरुद्ध पक्षकार यांच्याविरुद्ध उर्वरित रकमेचा परतावा सव्याज परत करण्याचा आदेश होण्याकरिता, नुकसान भरपाईची रक्कम मिळण्याचा आदेश होण्याकरिता व तक्रारीच्या खर्चाची रक्कम मिळण्याचा आदेश होण्याकरिता दाखल केलेली आहे. थोडक्यात तक्रारीचे स्वरूप खालील प्रमाणे आहे.
2. विरुद्ध पक्षकार यांचा व्यवसाय सदनिका विक्री करण्याचा आहे. तक्रारदारांना सदनिका खरेदी करायची होती त्यामुळे तक्रारदार यांनी विरुद्ध पक्षकार यांची भेट घेतली व चौकशी अंतिम, विरुद्ध पक्षकार विकसित करित असलेल्या हॅम्पीनेस हब या प्रकल्पातील पी बिल्डींग मधील सदनिका क्रमांक 1104 घेण्याची निश्चित केले त्यानुसार उभय पक्षांमध्ये दिनांक 25/10/2016 रोजी करारनामा करण्यात आला. त्यानुसार खरेदी करण्याच्या उद्देशाने एकूण रक्कम रुपये 5,38,689/- इतकी विरुद्ध पक्षकार यांना दिली होती. त्यानंतर दिनांक 29/01/2019 रोजी सदर करारनामा रद्द करण्यात आला व बुकिंग कॅन्सल करण्यात आली. परंतु विरुद्ध पक्षकारांनी तक्रारदारांना संपूर्ण रक्कम परत न करता रक्कम रुपये 2,64,499/- ही कपात केली व उर्वरित रक्कम परत दिली. तक्रारदारांनी एवढी रक्कम का कपात केली याची विचारणा केली असता विरुद्ध पक्षकार यांनी कोणतेही समाधानकारक उत्तर दिलेले नाही. वारंवार विनंती करूनही उर्वरित रक्कम म्हणजेच कपात केलेली रक्कम विरुद्ध पक्षकार यांनी परत न केल्याने तक्रारदारांनी दिनांक 14/06/2021 रोजी विरुद्ध पक्षकार यांना कायदेशीर नोटीस पाठविली. कायदेशीर नोटीस मिळूनही

विरुद्ध पक्षकार तसे न वागल्याने तक्रारदारांनी प्रस्तुतची तक्रार दाखल केलेली आहे.

3. विरुद्ध पक्षकार यांनी दाखल केलेल्या लेखी जबाबानुसार तक्रारदारांची तक्रार चुकीची व खोटी असून तक्रारदारांनी विरुद्ध पक्षकार यांच्याकडे सदनिका क्रमांक 1104 बुक करण्याकरिता रक्कम दिली होती व उभयपक्षात करारनामा झाला होता ही बाब मान्य आहेत. तक्रारदारांनी ज्यावेळी सदनिका बुक केली त्याचवेळी तक्रारदारांना असे सांगण्यात आले होते की, विरुद्ध पक्षकार यांची कोणतीही चूक नसताना जर तक्रारदारांनी स्वखुशीने सदनिकेचे रद्दीकरण केल्यास रकमेची वजावट करण्यात येईल. तक्रारदारांनी जी रक्कम रुपये 5,38,689/- दिली होती त्यापैकी रक्कम रुपये 3,74,190/- ही मोबदला म्हणून दिली व रक्कम रुपये 93,550/- स्टॅम्प ड्युटी करिता दिली होती व रक्कम रुपये 23,709/- ही रजिस्ट्रेशन फी करिता दिली होती, तसेच रक्कम रुपये 32,273/- टॅक्स साठी व रक्कम रुपये 14,967/- VAT यासाठी दिली होती. तसेच उभय पक्षात जो करारनामा करण्यात आला त्यातील अट क्रमांक तीन मध्ये असे नमूद आहे की, जर तक्रारदारांनी म्हणजेच खरेदीदारांनी सदनिका खरेदीचा व्यवहार रद्द केल्यास त्याचे कॅन्सलेशन चार्जेस पोटीची रक्कम रुपये 1,00,000/- वजा करण्यात येईल व त्यावर 9 % व्याजही आकारण्यात येईल. त्यानंतर रद्दीकरणाचा मसुदा तक्रारदार यांना दाखवण्यात आला व उभय पक्षांच्या सहमतीने दिनांक 29/01/2019 रोजी नोंदणीकृत करारनामा नोंदणीकृत पद्धतीने रद्द केला. विरुद्ध पक्षकार यांनी जी रक्कम कपात केली त्यामध्ये केवळ रुपये 1,00,000/- हे लिक्विडेटेड डॅमेजेस यासाठी वजा केली. उर्वरित रक्कम स्टॅम्प ड्युटी, रजिस्ट्रेशन चार्जेस याकरिताची होती. त्यामुळे विरुद्ध पक्षकार यांनी कोणतीही त्रुटीयुक्त सेवा दिली नसून करारातील अटी व शर्ती प्रमाणे तक्रारदारांनी दिलेल्या रकमेतून वजावट करण्यात

आली व उर्वरित संपूर्ण रक्कम तक्रारदारांना परत केली असल्याने विरुद्ध पक्षकार यांनी कोणतीही त्रुटीयुक्त सेवा दिलेली नाही. तक्रारदारांनी जाणीवपूर्वक त्रास देण्याच्या उद्देशाने प्रस्तुतची तक्रार दाखल केली असल्याने तक्रारदारांची तक्रार खारीज करण्याची विनंती केली आहे.

4. तक्रारदारांनी दाखल केलेली तक्रार, विरुद्ध पक्षकार यांनी दाखल केलेला लेखी जबाब, उभय पक्षकारांनी दाखल केलेली शपथपत्रे, कागदपत्रे इत्यादीचे अवलोकन करण्यात आले, तोंडी युक्तिवाद ऐकण्यात आला.

कारणमीमांसा

5. तक्रारदारांनी दाखल केलेल्या कागदपत्रावरून असे स्पष्ट होते की, तक्रारदारांनी विरुद्ध पक्षकार यांच्यामार्फत सदनिका खरेदी करण्याकरिता रक्कम दिली होती. त्यामुळे तक्रारदार व विरुद्ध पक्षकार यांच्यात ग्राहक सेवा संबंध निर्माण होऊन तक्रारदार हे विरुद्ध पक्षकार यांचे ग्राहक असल्याची बाब स्पष्ट होते. विरुद्ध पक्षकार विकसीत करीत असलेल्या मौजे बर्वे खुर्द तालुका भोर जिल्हा पुणे येथील मिळकतीवर बांधण्यात येणाऱ्या हॅम्पीनेस हब या योजनेतील 'पी' इमारतीमधील अकराव्या मजल्यावरील सदनिका क्रमांक 1104 रक्कम रुपये 18,17,942/- इतक्यामध्ये खरेदी करण्याकरिता नोंदणीकृत दस्त क्रमांक 3737/2016 हा उभयपक्षात करण्यात आला होता. तक्रारदारांनी सदर सदनिकेपोटी वेगवेगळ्या दिनांकांस एकूण रक्कम रुपये 5,38,689/- इतकी विरुद्ध पक्षकार यांना दिली होती. त्यानंतर उभय पक्षांमध्ये दिनांक 29/01/2019 रोजी सदर सदनिकेच्या कराराबाबत नोंदणीकृत रद्दीकरण करण्यात आले, विरुद्ध पक्षकार यांनी तक्रारदारांना एकूण रक्कम रुपये 2,74,190/- इतकी परत केली, या सर्व बाबी उभय पक्षकारांना मान्य असून वाद केवळ इतक्यापुरता मर्यादित आहे की विरुद्ध



पक्षकार यांनी तक्रारदारांना संपूर्ण रक्कम परत न करता रक्कम रुपये 2,64,499/- इतकी वजावट केली, ती कोणत्या कारणास्तव केली व ती करण्याचा अधिकार विरुद्ध पक्षकार यांना होता अथवा नाही. त्यामुळे इतर कोणत्याही बाबीवर भाष्य न करता केवळ मर्यादित असलेल्या नोंदणीकृत करारनाम्यामधील अटी व शर्ती याचे अवलोकन केले असता असे दिसून येते की, जर खरेदीदाराने रक्कम भरण्यास कसूर केल्यास किंवा दिलेल्या मुदतीमध्ये वेळेमध्ये रक्कम न भरल्यास किंवा खरेदीदाराने करारातील कोणत्याही अटी व शर्तीचा भंग केल्यास झालेला करारनामा 15 दिवसाची नोटीस देऊन आपोआप संपुष्टात येईल व जर खरेदीदाराने उर्वरित रक्कम पंधरा दिवसात न भरल्यास करारनामा आपोआप रद्द करण्यात येईल व अशा परिस्थितीमध्ये तक्रारदारांनी भरलेल्या रक्कमेतून रुपये 1,00,000/- ही वजावट करण्यात येईल. वास्तविक प्रस्तुत प्रकरणात करारनामातील अट क्रमांक 3 ही या ठिकाणी लागू होत नाही कारण प्रस्तुत प्रकरणात खरेदीदार म्हणजेच तक्रारदारांनी कोणतीही रक्कम भरण्यास कसूर केली नसून त्यांनी रीतसर कायदेशीर मार्गाने उभय पक्षाने करारनामाचे रद्दीकरण केलेले आहे, याशिवाय विरुद्ध पक्षकार यांनी किंवा कोणताही एखाद्या विकसकाने किंवा सदनिका विक्री करणाऱ्या बिल्डर यांनी जर एक सदनिका एखाद्या व्यक्तीस विक्री केली व ती सदनिका कॅन्सल/रद्द झाली त्यानंतर ती सदनिका त्रयस्थ व्यक्तीस विक्री केली त्यावेळेस देखील विरुद्ध पक्षकार किंवा विकसक किंवा एखादा बिल्डर यांनी त्या सदनिके पोटीची संपूर्ण किंमत घेणार म्हणजेच एखाद्या सदनिकेकरिता एखादा बिल्डर किंवा विकसक हा दोन वेगवेगळ्या खरेदीदारांकडून एकाच सदनिकेची संपूर्ण रक्कम स्वीकारू शकत नाही. याशिवाय जे नोंदणीकृत रद्दीकरण झाले त्याचा खर्चही तक्रारदारानेच केल्याचा दिसून येतो. त्यामुळे सदर सदनिका रद्द केल्याने विरुद्ध पक्षकार यांचे कोणते नुकसान झाले जेणेकरून त्यांनी तक्रारदारांची रक्कम रुपये 1,00,000/- कपात केली हे दाखवणारा कोणताही सबळ पुरावा प्रस्तुत प्रकरणी विरुद्ध पक्षकार

यांनी दाखल केलेला नाही. तसेच दाखल करारनाम्यानुसार असे दिसून येते की, सदर नोंदणीकृत करारनामा करण्याकरिता स्टॅम्प ड्युटी साठी रक्कम रुपये 93,600/- व रजिस्ट्रेशन चार्जेस पोटी रक्कम रुपये 18,800/- अशी एकूण रक्कम रुपये 1,12,400/- तक्रारदार यांनी खर्ची केली आहे, त्यामुळे ती रक्कम वगळता विरुद्ध पक्षकार यांनी तक्रारदारांना उर्वरित रक्कम रुपये 4,26,289 /- परत करणे गरजेचे होते. परंतु विरुद्ध पक्षकार यांनी तसे न करता केवळ रक्कम रुपये 2,74,190/- तक्रारदारांना परत केली. त्यामुळे तक्रारदार उर्वरित रक्कम रुपये 1,52,099/- विरुद्ध पक्षकार यांच्यामार्फत मिळण्यास पात्र असल्याचे व तसेच तक्रारदारांनी जी स्टॅम्प ड्युटीवर रजिस्ट्रेशन चार्जेसपोटी रक्कम रुपये 1,12,400/- नोंदणीकृत करण्यास जमा केली ती रीतसर मार्गाने परत मिळण्यास पात्र असल्याचे आयोगाचे मत आहे. तसेच विरुद्ध पक्षकार यांना वारंवार विनंती करूनही त्यांनी तक्रारदार यांचेकडून स्वीकारलेली संपूर्ण रक्कम परत न केल्याने तक्रारदारांना मानसिक त्रास झाल्याचे निष्पन्न होऊन तक्रारदार हे एकत्रित नुकसान भरपाईची रक्कम मिळण्यास व तक्रारीच्या खर्चाचे रक्कम मिळण्यास व उर्वरित रक्कम सव्याज परत मिळण्यास पात्र असल्याचे आयोगाचे मत आहे.

आदेश

1. तक्रारदारांची तक्रार अंशतः मंजूर करण्यात येते.
2. विरुद्ध पक्षकार यांनी तक्रारदारांना स्वीकारलेल्या एकूण रकमेपैकी उर्वरित रक्कम रुपये 1,52,099/ (रुपये एक लाख बावन्न हजार नव्याण्णव फक्त) तक्रार दाखल दिनांकापासून म्हणजेच दिनांक 02/07/2021 पासून दसादशे 6 % व्याजदराने आदेश पारित दिनांक पासून 45 दिवसाच्या आत परत करावी अन्यथा सदर रकमेवर दसादशे 8 % व्याजदर देय होईल.



3. विरुद्ध पक्षकार यांनी तक्रारदारांना एकत्रित नुकसान भरपाई पोटी रक्कम रुपये 25,000/- (रुपये पंचवीस हजार फक्त) व तक्रारीच्या खर्चापोटी रक्कम रुपये 5000/- (रुपये पाच हजार फक्त) आदेश पारीत दिनांक पासून 45 दिवसाच्या आत द्यावी.
4. तक्रारदारांना त्यांनी स्टॅम्प ड्युटी व रजिस्ट्रेशन चार्जेस पोटी भरलेली रक्कम परत मिळण्याकरिता विरुद्ध पक्षकार यांनी कायदेशीररित्या सर्व बाबींची पूर्तता करून द्यावी.
5. आयोगाच्या कार्यालयाने उभय पक्षकारांना निकालाच्या प्रथम सत्यप्रति निशुल्क पुरवाव्यात.

— sd —
(शुभांगी जे. दुनाखे)
सदस्या

— sd —
(सरीता एन. पाटील)
सदस्या

— sd —
(अनिल बी. जवळेकर)
अध्यक्ष

rsc

CERTIFIED COPY FREE

मीम बापटे
Registrar
Pune Dist. Forum, Pune

