

जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोषण आयोग भोपाल, क्रमांक-1 (म0प्र0)

प्रकरण क्रमांक 561 / 2023
संस्थापन दिनांक 14 / 12 / 2023

::समक्ष::

अध्यक्ष - योगेश दत्त शुक्ल
सदस्या - डॉ० श्रीमती प्रतिभा पाण्डेय



विवेक कुमार सोनी आ० श्री पी.एल.सोनी,
निवासी- बी-271, प्रगति नगर, बी-सेक्टर,
ऋषिपुरम फेस-1, बरखेड़ा, भोपाल म.प्र.
मोबाइल नं. 9680005699

---परिवादी

बनाम

1. सिग्नेचर बिल्डर्स एंड कालोनाइजर्स
द्वारा पार्टनर,
श्री राजकुमार खिलवानी
आफिस- प्लॉट नं. 18-19, कोलार केसल
चूना भट्टी स्कवेयर, भोपाल म.प्र.
मोबाइल नंबर-9753339009
2. एलआईसी हाउसिंग फायनैसय लि०
द्वारा मैनेजर
प्लॉट नं. 21, प्रथम तल प्रियदर्शनी प्रभा,
एसबीआई कालोनी जोन-2
एम.पी. नगर भोपाल म.प्र.
मोबाइल नंबर-8770489041

-----विपक्षीगण

परिवादी द्वारा श्री मानव तनवानी अधिवक्ता ।
विपक्षी क. 1 द्वारा श्री वी.पी.सिंह अधिवक्ता ।
विपक्षी क. 2 द्वारा श्री जतिन रोहित अधिवक्ता ।

//आदेश //

(दिनांक 17/03/2025 को पारित)

सदस्या डॉ० श्रीमती प्रतिभा पाण्डेय अनुसार :-

1. परिवादी द्वारा उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 2019, की धारा 35 के अंतर्गत, विपक्षीगण के विरुद्ध यह परिवादपत्र विपक्षी क. 1 द्वारा परिवादी को अनुबंधानुसार, निर्धारित समयावधि में फ्लैट का आधिपत्य प्रदान ना कर विपक्षीगण पर सेवा में कमी का आक्षेप लगाते हुए प्रस्तुत किया गया है ।

17-03-25



2. परिवादपत्र संक्षिप्त: इस प्रकार है कि, विपक्षी के द्वारा उसके "सिग्नेचर 360" प्रोजेक्ट में 3बीएचके फ्लैट क. बी603 ब्लॉक जी, क्षेत्रफल 1350 वर्गफिट परिवादी को 22,50,000/-रु. में विक्रय करने का तय कर दिनांक 21.3.2015 को 1 लाख रु. बुकिंग एमाउंट प्राप्त कर एलॉटमेंट-कम-एक्सेप्टेंस लेटर परिवादी को दिया गया। इसके पश्चात् परिवादी, विपक्षी एवं एलआईसी हाउसिंग फायनेंस लि. के मध्य त्रिपक्षीय अनुबंध निष्पादित कर एलआईसी हाउसिंग फायनेंस द्वारा परिवादी को 18 लाख रु. का ऋण स्वीकृत किया जाकर दिनांक 31.3.2015 को विपक्षी क. 1 के खाते में 15 लाख रु. जमा कर दिये गये। अनुबंध अनुसार फ्लैट का आधिपत्य अनुबंध दिनांक से 24 माह के अंदर दिनांक 20.3.2017 तक दिया जाना था। परिवादी जब प्रोजेक्ट स्थल पर गया तो उसे बताया गया कि, जनवरी 2017 तक प्रोजेक्ट तैयार कर फ्लैट का आधिपत्य परिवादी को सौंप दिया जावेगा किंतु, विपक्षी के द्वारा निर्माण कार्य नहीं किया गया। बाद में परिवादी को ज्ञात हुआ कि, उक्त फ्लैट विपक्षी के द्वारा किसी अन्य को दे दिया गया है जबकि, परिवादी को फ्लैट का आधिपत्य दिये बिना ही एलआईसी हाउसिंग फायनेंस लि० को प्रतिमाह ब्याज सहित ऋण राशि के पुनर्भुगतान की किश्तें भुगतान करनी पड़ रही है। लगभग 70 प्रतिशत फ्लैट का मूल्य परिवादी से प्राप्त करने के बाद भी विपक्षी के द्वारा फ्लैट का आधिपत्य देने की कोई कार्यवाही नहीं की गई जो कि, सेवा में कमी व अनुचित व्यापार प्रथा की श्रेणी में आता है। अतः परिवादपत्र स्वीकार कर विपक्षी क.1 को अदा की गई राशि 16 लाख रु. ब्याज सहित, विपक्षी क. 2 को अदा की गई राशि 12,81,710/-रु. ब्याज सहित, शारीरिक मानसिक कष्ट हेतु 10 लाख रु., वादव्यय 2 लाख रु. दिलाये जाने का निवेदन किया गया है।

3. परिवादी ने अपने पक्ष समर्थन में स्वयं का शपथपत्र एवं सूची अनुसार, सी-1 लगायत सी-4 के दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं।

4. विपक्षी क. 1 सिग्नेचर बिल्डर्स की ओर से लिखित कथन प्रस्तुत कर स्वीकृत तथ्यों के अतिरिक्त परिवादपत्र के शेष अभिवचनों को अस्वीकार कर रहे हुए यह व्यक्त किया गया है कि, परिवादपत्र के अनुसार ही अनुबंध का निष्पादन दिनांक 21.3.2015 को हुआ था तथा फ्लैट का आधिपत्य दिनांक 20.3.2017 तक प्रदान करना बताया गया किंतु, परिवादपत्र दिनांक 14.12.2023 को प्रस्तुत किया गया है जो कि, अवधि बाह्य होने निरस्त किये जाने योग्य है। विपक्षी का कहना है कि, अनुबंध दिनांक 21.3.2015 की प्रथम शर्त का पालन नहीं होने से बयाना राशि 1 लाख रु. का चैक अनादृत हो जाने के कारण संविदा प्रवर्तन में नहीं रही है। परिवादी एवं विपक्षी के मध्य 22,50,000/-रु. में तय की गई शर्तों पर अनुबंध निष्पादित किया गया था। परिवादी के द्वारा विपक्षी क. 1 को जो 15 लाख रु. की राशि प्रदान करवाई गई है वह अन्य मद में होने से मृतप्रायः संविदा के विपरीत होने से अस्वीकार है। अतः परिवादपत्र सव्यय निरस्त किया जावे।

17-03-25

5. विपक्षी क. 1 ने अपने पक्ष समर्थन में श्री राजकुमार खिलवानी, भागीदार का शपथपत्र प्रस्तुत किया है।

6. विपक्षी क. 2 की ओर से लिखित कथन प्रस्तुत कर स्वीकृत तथ्यों के अतिरिक्त परिवादपत्र के शेष अभिवचनों को अस्वीकार करते हुए यह व्यक्त किया गया है कि, विपक्षी क. 2, परिवादी एवं विपक्षी क. 1 के मध्य एक त्रिपक्षीय अनुबंध निष्पादित हुआ था। विपक्षी क. 2 द्वारा परिवादी को प्रश्नगत फ्लैट कय करने हेतु 18 लाख रु. का ऋण स्वीकृत किया गया है जिसमें से 15 लाख रु. परिवादी के लिखित आग्रह पर विपक्षी क. 1 को अदा किये गये थे। उनके द्वारा सेवा में कोई कमी नहीं की गई है अतः परिवादपत्र सव्यय निरस्त किया जावे।

7. विपक्षी क. 2 ने अपने पक्ष समर्थन में श्री सचिन जोशी, मैनेजर ऑपरेशन्स का शपथपत्र प्रस्तुत किया है।

8. प्रकरण में विचारणीय प्रश्न यह है कि, क्या— विपक्षी क. 1 द्वारा परिवादी को अनुबंधानुसार, निर्धारित समयावधि में फ्लैट का आधिपत्य प्रदान ना कर सेवा में कमी की गई है ? यदि हाँ तो, सहायता एवं अनुतोष ?

9. उपस्थित पक्ष के तर्क श्रवण किये गये । परिवादपत्र, जवाब एवं प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया गया ।

सकारण निष्कर्ष:-

10. विपक्षीगण की स्वीकारोक्ति तथा एलॉटमेंट-कम-एक्सेप्टेंस लेटर सी-1 के अनुसार, विपक्षी क. 1 के द्वारा परिवादी को प्रश्नगत फ्लैट 22,50,000/-रु. में विक्रय करने का अनुबंध किया गया था तथा विपक्षी क. 2 द्वारा परिवादी को वित्तीय सहायता प्रदान की गई थी अतः परिवादी को विपक्षीगण का उपभोक्ता होना पाया जाता है।

11. परिवादी द्वारा सी-1 एलॉटमेंट-कम-एक्सेप्टेंस लेटर, सी-2 त्रिपक्षीय अनुबंध पत्र, सी-3 खाता विवरण, सी-4 विपक्षीगण को प्रेषित विधिक सूचनापत्र, आदि दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं।

12. अनेक्वर सी-1 एलॉटमेंट-कम-एक्सेप्टेंस लेटर के अवलोकन से ही प्रकट होता है कि, विपक्षी क. 1 के द्वारा प्रश्नगत फ्लैट 22,50,000/-रु. में विक्रय करने का अनुबंध कर परिवादी से 1 लाख रु. अग्रिम राशि प्राप्त कर उक्त लेटर दिनांक 21.3.2015 को जारी किया गया है तथा उक्त अनुबंध की शर्त क. 13.1 के अनुसार, फ्लैट का आधिपत्य नियमानुसार राशि प्राप्त होने पर 24 माह के अंदर सौंपा जाना था। अनेक्वर सी-2 त्रिपक्षीय अनुबंध पत्र एवं

17-03-25

सी-3 के खाता विवरण के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि, उक्त फ्लैट को कय करने हेतु 18,00,000/-रु. ऋण स्वीकृत किये जाने के संबंध में भी परिवादी, विपक्षी तथा एलआईसी हाउसिंग फायनेंस लि० के मध्य त्रिपक्षीय अनुबंध निष्पादित किया गया था। एलआईसी हाउसिंग फायनेंस लि० के स्टेटमेंट आफ एकाउंट से प्रकट होता है कि, दिनांक 31.3.2015 को 15,00,000/-रु. का भुगतान विपक्षी क. 1 को किया गया था।

13. विपक्षी क. 1 द्वारा अपने लिखित कथन के पैरा 9 में यह स्वीकार भी किया गया है कि, परिवादी के विपक्षी क. 1 को 15 लाख रु. की राशि प्रदान करवाई गई परंतु, वह राशि अन्य मद में होने से इस मृतप्रायः संविदा के विपरीत होने से अस्वीकार है किंतु, विपक्षी के द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि, 15 लाख रु. की राशि यदि प्रश्नगत फ्लैट के मूल्य के संबंध में नहीं थी तो किस हेतु प्राप्त की गई थी। विपक्षी क. 1 के द्वारा अनुबंध मृतप्राय इस आधार पर होना बताया गया है कि, परिवादी के द्वारा दिया गया 1 लाख रु. की राशि का चैक अनादृत हो गया था यह साबित करने हेतु दिनांक 9.1.2025 को विपक्षी क. 1 के द्वारा आवेदन के साथ विपक्षी के बैंक खाते की नकल एवं दिनांक 24.3.2015 को 1 लाख रु. की जमा रसीद प्रस्तुत की गई है किंतु, उक्त रसीद में राशि चैक से दिये जाने का या चैक नंबर का कोई उल्लेख नहीं है तथा एलॉटमेंट-कम-एक्सेप्टेंस लेटर दिनांक 21.3.2015 का है जिसमें 1 लाख रु. प्राप्त किये जाने का उल्लेख है। ऐसी स्थिति में यह नहीं माना जा सकता है कि, परिवादी के द्वारा बुकिंग एमाउंट हेतु दिया गया चैक ही अनादृत हुआ था।

14. एलॉटमेंट-कम-एक्सेप्टेंस लेटर में 1 लाख रु. की राशि चैक से दिये जाने का कोई उल्लेख नहीं है, मात्र एक लाख रु. की राशि दिये जाने का उल्लेख है। अतः विपक्षी क. 1 का यह कथन स्वीकार योग्य नहीं है कि, परिवादी का चैक अनादृत होने के कारण एलॉटमेंट-कम-एक्सेप्टेंस लेटर की संविदा मृतप्राय हो गई थी अथवा कथित रूप से परिवादी के द्वारा विपक्षी क. 1 को जो 15 लाख रु. की राशि प्रदान करवाई गई वह राशि अन्य मद में अदा की गई थी।

15. अतः सी-1 लगायत सी-3 के दस्तावेजों से यह प्रमाणित पाया जाता है कि, विपक्षी क. 1 के द्वारा परिवादी से प्रश्नगत फ्लैट के संबंध में अग्रिम रूप से 1 लाख रु. की राशि एवं 15 लाख रु. की राशि एलआईसी हाउसिंग फायनेंस लि० से इस प्रकार कुल 16 लाख रु. की राशि प्राप्त होने के बाद परिवादी से अतिरिक्त राशि की कभी कोई मांग नहीं की गई एवं फ्लैट का आधिपत्य देने के संबंध में कोई कार्यवाही नहीं की गई है। विपक्षी क. 1 के द्वारा 16 लाख रु. प्राप्त करने के बाद भी उक्त राशि किसी अन्य मद में होना बताकर सेवा में कमी किया जाना प्रमाणित पाया जाता है।

17-05-25

16. परिवादी को फ्लैट कय करने हेतु लिये गये ऋण के पुनर्भुगतान हेतु ब्याज सहित किस्तों का भुगतान करना पड़ रहा है जिससे उसे आर्थिक क्षति व मानसिक कष्ट होना स्वाभाविक है जिसकी प्रतिपूर्ति कराया जाना उचित प्रतीत होता है।

17. विपक्षी क. 2 एलआईसी हाउसिंग फायनेंस लि० द्वारा सेवा में कमी किया जाना प्रमाणित नहीं पाया जाता है।

18. अतः परिवादी द्वारा प्रस्तुत यह परिवादपत्र आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए विपक्षी क. 1 सिग्नेचर बिल्डर को आदेशित किया जाता है—

(i) विपक्षी क. 1 आदेश की प्रति प्राप्ति दिनांक से 2 माह की अवधि के अंदर, परिवादी को फ्लैट कय करने हेतु जमा की गई राशि 16,00,000/—रु. (सोलह लाख रु.) की राशि अंतिम अदायगी दिनांक 31.3.2015 से अदायगी दिनांक तक तक 9 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज सहित अदा करे।

(ii) विपक्षी क. 1 आदेश की प्रति प्राप्ति दिनांक से 2 माह की अवधि के अंदर, परिवादी को सेवा में कमी, मानसिक कष्ट एवं आर्थिक क्षति हेतु क्षतिपूर्ति के रूप में 5,000/—रु. (पांच हजार रु.) अदा करे।

(iii) विपक्षी क. 1 आदेश की प्रति प्राप्ति दिनांक से 2 माह की अवधि के अंदर, परिवादी को परिवादव्यय हेतु 3,000/—रु. (तीन हजार रु.) अदा करे।

(iv) उपरोक्त उपचरण क. (ii) (iii) में आदेशित राशि आदेश की प्रति प्राप्ति दिनांक से 2 माह की अवधि के अंदर, अदा न करने पर परिवाद प्रस्तुति दिनांक से अदायगी दिनांक तक 9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज देय होगा।

19. तदनुसार, आदेश पारित। आदेश की प्रतिलिपि उभयपक्ष को निःशुल्क प्रदान की जावे।

20. प्रकरण का परिणाम दर्ज कर रिकार्ड अभिलेखागार में जमा हो।

(योगेश अर्जुन शर्मा)
जिला उपभोक्ता विवाद प्रतियोगी
अर्जुन, भोपाल क्रमांक-01

(डॉ० श्रीमती सुषमा पाण्डेय)
जिला उपभोक्ता विवाद प्रतियोगी
सुषमा, भोपाल क्रमांक-01

भोपाल क. 1

Free Certified Copy

Serial No. of the Application.....

Date of receipt of Application.....

Name of Applicant.....

Date of Disposal..... 17/03/25

Date of Preparation of Copy..... 20/03/25

Date of Dispatch of Free Certified copy of order

By hand..... 21/04/25

By Post.....

For न्यायालय अपीलक
जिला उपभोक्ता विवाद प्रतियोगी
आयोग, भोपाल क्रमांक-01