

**STATE CONSUMER DISPUTES REDRESSAL COMMISSION, UP
C-1 Vikrant Khand 1 (Near Shaheed Path), Gomti Nagar Lucknow-226010**

Complaint Case No. CC/128/2015

1. Mej. Abhishek Singh Maurya
Lucknow

.....Complainant(s)

Versus

1. Ansal API
Lucknow

.....Opp.Party(s)

BEFORE:

HON'BLE MR. JUSTICE AKHTAR HUSAIN KHAN PRESIDENT

For the Complainant:

For the Opp. Party:

Dated : 28 Mar 2017

Final Order / Judgement

राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोष आयोग, उ०प्र०, लखनऊ

परिवाद संख्या-128/2015

(सुरक्षित)

Major Abhishek Singh Maurya, aged about 33 years,

S/o Sri R.L.R. Maurya, R/o L – III/63, Sector – D,

Aliganj, Lucknow.परिवादी

बनाम

Ansal API, M/s Ansal Properties and Infrastructure Ltd., 1st Floor, Y.M.C.A. Campus, 13, Rana Pratap Marg, Lucknow. Through its Managing Director.

.....विपक्षी

समक्ष:-

माननीय न्यायमूर्ति श्री अख्तर हुसैन खान, अध्यक्ष।

परिवादी की ओर से उपस्थित : श्री विकास अग्रवाल ,

विद्वान अधिवक्ता।

विपक्षी की ओर से उपस्थित : श्री मदन गोपाल मिश्रा,

विद्वान अधिवक्ता।

दिनांक: 30-06-2017

मा० न्यायमूर्ति श्री अख्तर हुसैन खान, अध्यक्ष द्वारा उदघोषित

निर्णय

वर्तमान परिवाद धारा-17 उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 के अन्तर्गत परिवादी मेजर अभिषेक सिंह मौर्या ने विपक्षी अंसल ए०पी०आई०, मै० अंसल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि० के विरूद्ध आयोग के समक्ष प्रस्तुत किया है और निम्न उपशम चाही है:-

“1. To direct the Opposite Party to provide necessary documents from various Departments for disbursement of the Home loan from Bank in respect of the Flat No. J/05/02 in Celebrity Meadows, Ansal API Sushant Golf City, Sultanpur Road, Lucknow as per the Flat Buyers Agreement dated 11.10.2010.

-2-

2. To direct the Opposite Party to pay the interest @ 18% of the deposited amount from the date of deposit up to date of possession of the said Flat.

3. To direct the Opposite Party not to raise any illegal further demand of the balance amount of the Flat till as per the letter dated 30.09.2011 of the Opposite Party and/or as per the Flat Buyers Agreement dated 11.10.2010.

4. To direct the Opposite Party that to hand over the possession of the Flat as early as per the Flat Buyer's Agreement.

5. To refund the loan processing fee approximate of Rs.10,000/- deposited by the complainant to HDFC Ltd. along with interest @ 18%.

6. To direct the Opposite Party to pay a sum of 200000/- as the compensation in respect of the deficiency in services as well as Unfair Trade Practice committed by the Opposite Party along with cost of the case quantified as Rs.50,000/-.

7. Any other order or direction which deems fit may also allowed in favor of Complainant in the interest of justice.”

परिवाद पत्र के अनुसार परिवादी का कथन है कि विपक्षी के विज्ञापन से प्रभावित होकर वह दिनांक 11.10.2010 को विपक्षी के कार्यालय गया जहाँ पर विपक्षी के कर्मचारियों ने बताया कि विपक्षी के प्रोजेक्ट सरकार की विभिन्न संस्थाओं से **Approved** हैं और बैंक द्वारा आर्थिक सहायता उपलब्ध है। अतः दिनांक 11.10.2010 को परिवादी और विपक्षी के बीच एक **Buyer Agreement** निष्पादित किया गया, जिसके

अनुसार परिवादी को फ्लैट नं० 05/02 सेक्टर-I, टावर-J, सेलिब्रिटी मीडोज अपार्टमेंट में फीट 1794.50/-रू० प्रति वर्ग फीट की दर से आवंटित

1970 वर्ग

-3-

किया गया। फ्लैट का कुल मूल्य 35,35,165/-रू० था, परन्तु परिवादी से वार्ता पर विपक्षी यह फ्लैट उसे 30,89,734/-रू० पर देने को तैयार हो गया और परिवादी ने **Buyer Agreement** के अनुसार 1,87,000/-रू० बुकिंग एमाउण्ट अदा किया। अवशेष धनराशि डाउन पेमेन्ट प्लान के अनुसार देय थी। उसके बाद परिवादी ने दिनांक 22.11.2010 को 2,80,414.41/-रू० विपक्षी को अदा किया। इस प्रकार परिवादी ने विपक्षी को कुल 4,67,414.41/-रू० अदा किया, जिसकी रसीद विपक्षी ने उसे दिया और पत्र दिनांक 09.11.2010 के द्वारा विपक्षी ने परिवादी को यूनिट नं० जे/05/02 सेलिब्रिटी मीडोज में फ्लैट आवंटन 30,89,734/-रू० में प्लान के अनुसार स्वीकार करने की सूचना दी। उसके बाद परिवादी एच०डी०एफ०सी० बैंक से लोन हेतु आवेदन किया तो बैंक ने 26,00,000/-रू० का उसे ऋण स्वीकार किया, जिसके लिए परिवादी ने 10,000/-रू० प्रोसेसिंग फीस अदा की, परन्तु एच०डी०एफ०सी० बैंक ने स्वीकृत ऋण अवमुक्त नहीं किया क्योंकि विपक्षी ने आवश्यक अभिलेख उपलब्ध नहीं कराए। इस बीच विपक्षी ने परिवादी को अवैधानिक ढंग से दिनांक 16.05.2011 को नोटिस भेजा और 30,84,501/-रू० की मांग की, जिसके जवाब में परिवादी के पिता ने विपक्षी को नोटिस दिनांक 27.05.2011 को दिया कि 26,00,000/-रू० का जो लोन एच०डी०एफ०सी० बैंक से स्वीकृत हुआ है वह विपक्षी द्वारा विधिक औपचारिकतायें पूरी न करने व अभिलेख उपलब्ध न कराने के कारण

-4-

अवमुक्त नहीं हुआ है। तब विपक्षी ने परिवादी के पत्र दिनांक 05.01.2011, 28.01.2011 और 27.05.2011 का जवाब पत्र दिनांक 30.09.2011 के द्वारा भेजा और अपनी गलती स्वीकार की और परिवादी को यह सूचित किया कि परिवादी से तब तक अवशेष धनराशि की मांग नहीं की जाएगी जब तक कि विपक्षी उसे आवश्यक अभिलेख उपलब्ध नहीं करा देता है। विपक्षी ने परिवादी को आवश्यक अभिलेख उपलब्ध कराने के बाद 30 दिन का समय देने का भी आश्वासन दिया।

परिवाद पत्र के अनुसार परिवादी का कथन है कि उसने और उसके पिता ने बैंक से स्वीकृत ऋण प्राप्त करने की पूरी कोशिश की, परन्तु विपक्षी द्वारा आवश्यक अभिलेख न दिए जाने के कारण बैंक ने ऋण अवमुक्त नहीं किया। फिर भी दिनांक 09.08.2012 को विपक्षी ने परिवादी को आवंटन निरस्त करने की नोटिस भेजा और धमकी दिया कि परिवादी द्वारा जमा धनराशि से 20 प्रतिशत की कटौती की जाएगी। यह नोटिस प्राप्त होने पर परिवादी ने उसका जवाब विपक्षी को भेजा और यह कथन किया कि उसने कैश डाउन पेमेन्ट स्कीम के आधार पर फ्लैट खरीदा है, कांस्ट्रक्शन लिंक प्लान के आधार पर नहीं और बैंक से लोन उसे विपक्षी की गलती के कारण अवमुक्त नहीं हुआ है। इस बीच एच०डी०एफ०सी० बैंक ने परिवादी को लोन अवमुक्त करने से इन्कार कर दिया। तब परिवादी ने कारपोरेशन बैंक से ऋण सुविधा प्राप्त करने का प्रयत्न किया और 13,384/-रू० प्रोसेसिंग फीस जमा

करके 24,00,000/-रु० का ऋण स्वीकृत कराया। तब दिनांक 13.06.2013 को परिवादी और कारपोरेशन बैंक एवं विपक्षी के बीच त्रिपक्षीय करार निष्पादित किया गया, परन्तु विपक्षी की परियोजना का **Sanctioned Plan** न होने के कारण कारपोरेशन बैंक ने भी ऋण अवमुक्त नहीं किया। तब परिवादी के पिता ने सूचना के अधिकार अधिनियम के अन्तर्गत लखनऊ डेवलपमेंट अथॉरिटी से सूचना प्राप्त की तो बताया गया कि विपक्षी का मानचित्र स्वीकृत नहीं है और आवास विकास परिषद से विवाद के कारण विपक्षी परिवादी को आवंटित सम्पत्ति का स्वामित्व नहीं रखता है। तब परिवादी ने पुनः विपक्षी से अनुरोध किया और अभिलेखों की मांग की और अन्त में दिनांक 06.06.2014 को उसे पत्र भेजा, जिसका कोई उत्तर विपक्षी ने नहीं दिया। अतः विवश होकर परिवादी ने परिवाद आयोग के समक्ष प्रस्तुत किया है।

विपक्षी की ओर से लिखित कथन प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उसने परिवादी को 30,84,501/-रु० में फ्लैट नं० जे/5/02 एलाट करना स्वीकार किया है।

विपक्षी ने अपने लिखित कथन में परिवादी से 1,87,000/-रु० बुकिंग एमाउण्ट और उसके बाद 2,80,414.41/-रु० प्राप्त करने से इन्कार नहीं किया है।

लिखित कथन में विपक्षी ने कहा है कि परिवादी ने अवशेष धनराशि के भुगतान में चूक की है। लिखित कथन में उसने कहा है कि विपक्षी द्वारा ग्राहक को फाइनेंसियल सुविधा उपलब्ध करायी

जाती है, परन्तु इसका यह अर्थ नहीं कि ग्राहक इस आधार पर विक्रय प्रतिफल की अदायगी के अपने दायित्व से अवमुक्त होगा।

लिखित कथन में विपक्षी ने यह भी कहा है कि परिवादी ने परिवाद गलत कथन के साथ प्रस्तुत किया है।

परिवादी ने परिवाद पत्र के कथन के समर्थन में अपना शपथ पत्र संलग्नकों के साथ प्रस्तुत किया है। विपक्षी की ओर से भी अपने कथन के समर्थन में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।

परिवादी की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री विकास अग्रवाल और विपक्षी की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री मदन गोपाल मिश्रा उपस्थित आए हैं।

मैंने उभय पक्ष के तर्क को सुना है और पत्रावली का अवलोकन सावधानी पूर्वक किया है।

उभय पक्ष के अभिकथन से यह स्पष्ट है कि विपक्षी को यह स्वीकार है कि परिवादी को प्रश्नगत फ्लैट का आवंटन 30,89,734/-रु० में किया है। विपक्षी ने 1,87,000/-रु० बुकिंग एमाउण्ट और उसके बाद 2,80,414.41/-रु० परिवादी से प्राप्त होने से स्पष्ट रूप से इन्कार नहीं किया है। अतः यह मानने हेतु उचित और युक्तसंगत आधार है कि उक्त फ्लैट के सन्दर्भ में विपक्षी ने परिवादी से 4,67,414.41/-रु० प्राप्त किया है। परिवाद पत्र की धारा-22 में परिवादी ने स्पष्ट रूप से उल्लेख किया है कि उसके पिता ने लखनऊ डेवलपमेंट अथॉरिटी से सूचना के अधिकार अधिनियम के अन्तर्गत सूचना मांगी तब दिनांक 28.03.2014 को

-7-

लखनऊ डेवलपमेंट अथॉरिटी ने सूचना दी कि विपक्षी की प्रश्नगत स्कीम का नक्शा स्वीकृत नहीं है और बिल्डर के पक्ष में रिलीज नहीं किया गया है तथा विपक्षी एवं आवास विकास के बीच विवाद होने के कारण विपक्षी का सम्बन्धित भूमि पर स्वत्व व अधिकार नहीं है। परिवाद पत्र की धारा-22 के उपरोक्त कथन का खण्डन विपक्षी ने अपने लिखित कथन में नहीं किया है। विपक्षी ने अपने लिखित कथन की धारा-22 में इस सम्बन्ध में भ्रामक और अस्पष्ट कथन किया है। इसी प्रकार परिवादी ने अपने शपथ पत्र की धारा-21 में कथन किया है कि उसके पिता ने लखनऊ डेवलपमेंट अथॉरिटी से सूचना प्राप्त की तो ज्ञात हुआ कि विपक्षी की प्रश्नगत स्कीम का नक्शा स्वीकृत नहीं है और विपक्षी व आवास विकास के बीच विवाद होने के कारण विपक्षी को प्रश्नगत भूमि पर स्वत्व प्राप्त नहीं हुआ है। विपक्षी की ओर से प्रस्तुत राजेश्वर राव रामाभोटला के शपथ पत्र की धारा-23 में परिवादी के शपथ पत्र की धारा-21 के उपरोक्त कथन से इन्कार नहीं किया गया है। अतः उभय पक्ष के अभिकथन एवं उनकी ओर से प्रस्तुत शपथ पत्रों के आधार पर यह मानने हेतु उचित और युक्तसंगत आधार है कि विपक्षी द्वारा परिवादी को आवंटित फ्लैट की स्कीम का नक्शा लखनऊ डेवलपमेंट अथॉरिटी से स्वीकृत नहीं है और सम्बन्धित भूमि पर विपक्षी को स्वत्व और अधिकार प्राप्त नहीं है। अतः सम्बन्धित भूमि पर स्वत्व प्राप्त किए बिना और नक्शा सक्षम अधिकारी से पास कराए बिना विज्ञापन प्रकाशित करना और ग्राहकों

-8-

से पैसा लेकर उन्हें फ्लैट आवंटित करना निश्चित रूप से अनुचित व्यापार पद्धति है।

परिवादी द्वारा याचित अनुतोष से यह स्पष्ट है कि परिवादी विपक्षी द्वारा आवंटित फ्लैट का संव्यवहार, यह जानते हुए भी कि विपक्षी की प्रश्नगत स्कीम का नक्शा सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत नहीं है और भूमि पर विपक्षी को अभी स्वत्व प्राप्त नहीं है, निरस्त नहीं कराना चाहता है और वह करार के अनुसार फ्लैट चाहता है, परन्तु जब तक विपक्षी का नक्शा सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत नहीं हो जाता है और विपक्षी को भूमि का स्वत्व प्राप्त नहीं हो जाता है तब तक विपक्षी को आवंटित फ्लैट पर परिवादी को कब्जा देने का कोई निर्देश दिया जाना उचित नहीं है। अतः सम्पूर्ण तथ्यों, परिस्थितियों एवं परिवादी द्वारा याचित अनुतोष पर विचार करने के उपरान्त मैं इस मत का हूँ कि परिवादी को न तो उसके द्वारा जमा धनराशि 4,67,414.41/-रू० पर इस स्तर पर कोई ब्याज दिलाया जाना उचित है और न ही उसके द्वारा याचित क्षतिपूर्ति की धनराशि उसे दिलाया जाना इस स्तर पर उचित है। इस सन्दर्भ में परिवादी द्वारा मांगी गयी अनुतोष अपरिपक्व है।

सम्पूर्ण तथ्यों, परिस्थितियों एवं परिवादी द्वारा याचित अनुतोष पर विचार करने के उपरान्त मैं इस मत का हूँ कि इस स्तर पर परिवादी द्वारा प्रस्तुत परिवाद आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए विपक्षी को मात्र यह निर्देशित किया जाना उचित है कि वह परिवादी को **Buyer Agreement** दिनांकित 11.10.2010 के

-9-

अनुसार आवंटित फ्लैट के सन्दर्भ में सक्षम अधिकारी से आवश्यक स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ऋण सुविधा प्राप्त करने हेतु आवश्यक अभिलेख उपलब्ध करावें और आवश्यक अभिलेख उपलब्ध कराने के एक माह बाद **Buyer Agreement** के अनुसार देय धनराशि की मांग करे। तदनुसार परिवाद आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है।

आदेश

परिवाद आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए विपक्षी को आदेशित किया जाता है कि वह परिवादी को **Buyer Agreement** दिनांकित 11.10.2010 के अनुसार आवंटित फ्लैट के सन्दर्भ में सक्षम अधिकारी से आवश्यक स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ऋण सुविधा प्राप्त करने हेतु आवश्यक अभिलेख उपलब्ध करावें और आवश्यक अभिलेख उपलब्ध कराने के एक माह बाद **Buyer Agreement** के अनुसार देय धनराशि की मांग करे।

उभय पक्ष परिवाद में अपना-अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे।

(न्यायमूर्ति अख्तर हुसैन खान)

अध्यक्ष

जितेन्द्र आशु0

कोर्ट नं0-1

[HON'BLE MR. JUSTICE AKHTAR HUSAIN KHAN]
PRESIDENT