

बिल्डरकडून रिफंड मागणी करतांना कोणती उपाययोजना करावी?"

महत्वाची सूचना

बिल्डर/डेव्हलपर/मालकावर रिफंडसाठी तक्रार दाखल करण्यापूर्वी कोणती काळजी घ्यावी?

बिल्डरकडून रिफंडसाठी तक्रार दाखल करण्यापूर्वी घ्यावयाची सावधगिरी:

1. रिफंडसाठी पात्रता तपासणे:

- रिफंड क्लॉज, रद्द करण्याची अटी आणि जर काही दंड असतील तर ते तपासा.
- बिल्डरने कराराचे उल्लंघन केले आहे का हे तपासा, उदाहरणार्थ, मालकीचा विलंब, वचनबद्ध सुविधा न पुरवणे, किंवा प्रकल्पाची रद्द होणे.

2. दस्तऐवज संकलन:

- पैशांची नोंद: केलेल्या सर्व पेमेंटचे पुरावे संकलित करा, ज्यात:
 - बँक हस्तांतरणाच्या पावत्या.
 - चेक तपशील.
 - बिल्डरने सही केलेली रोख पावत्या.
- कर्ज दस्तऐवज: बिल्डरकडे थेट दिलेले रकमेचे कर्ज खाते स्थितीची एक प्रत.
- विक्री करार: पेमेंट अटी आणि मालकीच्या वेळेची माहिती असलेला करार किंवा विक्री करार जोडा.
- बिल्डरची कबूलयात: केलेल्या सर्व पेमेंटसाठी पावत्या किंवा कबूलपत्रे ठेवा.
- पत्रव्यवहार: बिल्डरकडून विलंब, रिफंडच्या विनंती, किंवा कराराचे उल्लंघन याबाबत प्राप्त किंवा पाठवलेले सर्व ईमेल, पत्रे किंवा संदेश गोळा करा.

3. क्षेत्राधिकार तपासणे:

- उपभोक्ता संरक्षण कायदा, 2019 अंतर्गत एकूण विचारलेल्या रकमेनुसार योग्य फोरममध्ये तक्रार दाखल करा:
 - जिल्हा आयोग: ₹50 लाखांपर्यंतच्या रकमेसाठी.
 - राज्य आयोग: ₹50 लाखांपेक्षा जास्त पण ₹2 कोटीपेक्षा कमी रकमेसाठी.
 - राष्ट्रीय आयोग: ₹2 कोटीपेक्षा जास्त रकमेसाठी.

- आपल्या निवासस्थानाचे स्थान प्रॉपर्टीच्या ठिकाणापेक्षा वेगळे असल्यास, आपल्यासाठी सोयीस्कर असलेल्या फोरमचा निवड करा.

4. बिल्डरला कायदेशीर नोटीस पाठवणे:

- बिल्डरला एक चांगली तयार केलेली कायदेशीर नोटीस पाठवा, ज्या मध्ये रिफंडची मागणी दिलेल्या कालावधीत (सामान्यतः 15-30 दिवस) केली जाईल.
- रिफंडची मागणी करणारे कारणे नमूद करा, ज्यात प्रकल्प विलंब किंवा वचनबद्ध अटी न पूर्ण करणे यांचा समावेश करा.
- अनुपालन न केल्यास कायदेशीर कारवाई किंवा ग्राहक तक्रार यासारख्या परिणामांचे उच्चार करा.

5. रिफंड रकमेची गणना करा:

- भरलेली मुख्य रक्कम समाविष्ट करा.
- कराराच्या अटीनुसार किंवा सध्याच्या बाजार दरानुसार रक्कमेवर व्याज जोडा.
- मानसिक त्रास, असुविधा, आणि वादविवाद खर्चासाठी नुकसान भरपाई समाविष्ट करा.

6. बिल्डरची आर्थिक स्थिती तपासा:

- तपासा की बिल्डर दिवाळखोरी प्रक्रियेतील आहे का किंवा आर्थिक अडचणीत आहे का.
- जर दिवाळखोरी घोषित केली गेली असेल तर, आपल्याला आपला दावा इन्सॉल्वेंसी आणि बँकब्रप्टसी कोड (IBC) अंतर्गत नेमलेल्या समाधान व्यावसायिकांद्वारे दाखल करावा लागू शकतो.

7. संबंधित कायदे आणि नियम:

- जर प्रॉपर्टी RERA अंतर्गत नोंदणीकृत असेल तर, रिफंड आणि नुकसान भरपाईसाठी आपण रियल इस्टेट रेग्युलरी अथॉरिटीकडे समांतर तक्रार दाखल करू शकता.

8. रिफंड संबंधित प्रकरणांचा अभ्यास करा:

- NCDRC, सर्वोच्च न्यायालय किंवा RERA कडून ग्राहक अनुकूल निकालांचा अभ्यास करा आणि आपल्या प्रकरणास बळकट करण्यासाठी त्यांचा वापर करा.

9. ऑनलाइन दाखल करण्यासाठी दस्तऐवज:

- सर्व दस्तऐवज योग्य इंडेक्सनुसार ऑनलाइन सादर करण्यासाठी <https://edaakhil.nic.in/> या पोर्टलवर तपासणी करा.

- सर्व दस्तऐवज स्पष्ट PDF स्वरूपात स्कॅन करा, योग्य पॅजिनेशन सुनिश्चित करा, आणि पोर्टलच्या आवश्यकतांनुसार अपलोड करा.

10. रद्द करण्याच्या अटींची तपासणी करा:

- तपासा की करारामध्ये किमान रद्द केल्यास किंवा बिल्डरच्या विलंबामुळे रक्कम वजा केली जात असल्यास कोणते दंड किंवा कपात असतील.
- ग्राहक संरक्षण कायद्यांतर्गत अशा अन्यायकारक अटींचा विरोध करा, जर त्या आपल्या हक्कांची अत्यधिक मर्यादा ठेवतात.

11. मागणीचे पुरावे:

- रिफंड मागण्याचे पूर्वीचे प्रयत्न दर्शविणारे पुरावे सादर करा, जसे:
 - रिफंडसाठी पाठवलेली ईमेल्स किंवा पत्रे.
 - बिल्डरच्या प्रतिसादाचे, रिफंडसाठी कबूल करणे किंवा नाकारणे.

12. तक्रारीत मागितलेले उपाय:

- तक्रारीत मागितलेले उपाय स्पष्टपणे लिहा:
 - केलेले सर्व पेमेंट्स, बुकिंग रक्कम समाविष्ट करा.
 - भरलेल्या रकमेवर व्याज.
 - मानसिक त्रास आणि संधीच्या नुकसानीसाठी नुकसान भरपाई.
 - वादविवाद खर्च.

13. तक्रार तयार करणे:

- तक्रार व्यवस्थित संरचित करा आणि त्यामध्ये समाविष्ट करा:
 - प्रकरणाचा सारांश.
 - घटनांची स्पष्ट माहिती.
 - बिल्डरद्वारे केलेले उल्लंघन.
 - रिफंड आणि नुकसान भरपाईसाठी कारणे.

14. व्यावसायिक सहाय्य:

- तक्रार योग्य, कायदेशीरदृष्ट्या सक्षम, आणि आवश्यक पुरावे आणि दावे समाविष्ट केलेली आहे याची खात्री करण्यासाठी अनुभवी वकिलांचा सल्ला घ्या.

15. बिल्डरच्या क्रियाकलापांचे निरीक्षण करा:

- बिल्डरच्या प्रकल्पासंबंधी कोणतेही अपडेट्स ठेवून ठेवा, जसे की निर्माणकार्य थांबवणे किंवा नवीन लॉन्चेस, त्यामुळे त्याची आर्थिक क्षमता मूल्यांकन केली जाऊ शकते.