273

[2018] 3 एस. सी. आर 273

ए.

एम/एस. फॉर्च्यून इन्फ्रास्ट्रक्चर

(अब मेसर्स हिकॉन इन्फ्रास्ट्रक्चर) और ए. एन. आर. के रूप में जाना जाता है।

वी.

ट्रेवर डी 'लिमा और ओआरएस।

(सिविल अपील संख्या 2017 की 3533-3534) 12 मार्च, 2018

बी.

[एन**.** वी**.** रमना और एस**.** अब्दुल नजीर**,** जे**.** जे**.]**

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986:

आवास परियोजना के डेवलपर के खिलाफ शिकायत-परियोजना में एक फ्लैट के खरीदार द्वारा-फ्लैट वितरित नहीं करने के लिए सेवा में कमी और अनुचित व्यापार प्रथाओं का आरोप लगाते हुए-राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने शिकायत की अनुमति दी और डेवलपरों को शिकायतकर्ताओं द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने और मुआवजे और मुकदमे की लागत का भुगतान करने का निर्देश दिया-अपील पर कहा गया:संविदात्मक हर्जाना आमतौर पर एक घायल पक्ष को उसके सौदे के नुकसान के लिए अनुबंध के उल्लंघन की भरपाई के लिए दिया जाता है-जब अचल संपत्ति क्षेत्र की बात आती है तो यह नियम अधिक योग्य होता है-विक्रेता पर अपनी ईमानदारी दिखाने और दायित्व का निर्वहन करने में सर्वोत्तम प्रयास करने की जिम्मेदारी होती है-केवल कर्तव्य का पालन करने की अनिच्छा खरीदार के लिए नुकसान का दावा करने के लिए पर्याप्त बुरा विश्वास हो सकती है-वर्तमान मामले के तथ्यों में डेवलपर की ओर से सेवा की कमी है, जो वादी को नुकसान/मुआवजे का अधिकार देती है-आम तौर पर नुकसान उस तारीख को देय हो जाता है जब अनुबंध का उल्लंघन होता है और उल्लंघन के समय के संदर्भ द्वारा मूल्यांकन किया जाता है-हालांकि, नियम लचीला होता है जिसका मूल्यांकन व्यक्तिगत मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में करने की आवश्यकता होती है-तथ्यों में राष्ट्रीय आयोग द्वारा दी गई 3,65,46,000/- को घटाकर रु। 2,27,20,000/- मुआवजा।

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

273 ए.

274 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2018] 3 एस. सी. आर.

वाणिज्यिक अनुबंधों के लिए नुकसान-अधिनियम-निर्धारण के तहत-आयोजितःउपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत वाणिज्यिक अनुबंधों के लिए नुकसान का निर्धारण अनुबंध अधिनियम-अनुबंध अधिनियम, 1872 के अनुसार किया जाना चाहिए।

आंशिक रूप से अपीलों को अनुमति देते हुए**,** न्यायालय ने

बी.

पकड़नाः**1.** संविदात्मक क्षति आमतौर पर एक घायल पक्ष को उसके सौदे के नुकसान के लिए अनुबंध के उल्लंघन की क्षतिपूर्ति के लिए प्रदान की जाती है।जब अचल संपत्ति क्षेत्र की बात आती है तो यह नियम अधिक योग्य है।यदि विक्रेता उपरोक्त नियम के तहत अनुबंध के उल्लंघन के लिए अपने दायित्व को सीमित करना चाहता है**,** तो उन्हें यह चित्रित करना होगा कि उन्होंने विवेकपूर्ण तरीके से अपने दायित्व का पालन किया है।दायित्व के निर्वहन में अपने सर्वोत्तम प्रयासों और ईमानदारी को दिखाने की जिम्मेदारी विक्रेता पर है।धोखाधड़ी के अभाव में भी**,** शुल्क को पूरा करने के लिए केवल अनिच्छा खरीदार के लिए हर्जाने का दावा करने के लिए पर्याप्त अविश्वास हो सकता है।**[**पारस **11** और **12] [280-**एफ**-**एच**; 281-**ए**]**

सी.

डी.

2. जब भी बिल्डर ने वैध औचित्य के बिना अनुबंध करने से इनकार कर दिया है**,** तो खरीदार मुआवजे का हकदार है क्योंकि वह फ्लैट की कीमत में वृद्धि से वंचित रहा है।अनुबंध का प्रत्येक उल्लंघन नुकसान के लिए कार्रवाई को जन्म देता है।नुकसान की ऐसी राशि को उचित निश्चितता के साथ साबित किया जाना चाहिए।**[**पैरा **19] [283-**डी**]**

ई.

3. उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम**, 1986** के तहत भी वाणिज्यिक अनुबंधों के लिए नुकसान का निर्धारण अनुबंध अधिनियम के अनुसार किया जाना चाहिए। **[**पैरा **16] [282-**ए**]**

4. वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, अपीलार्थीगण की ओर से सेवा की कमी है, जो वादी को नुकसान/मुआवजे का हकदार बनाती है।अपीलार्थीगण ने कोई वैध कारण नहीं बताया कि उन्होंने प्रत्यर्थीगण (शिकायतकर्ताओं) के प्रति अपने संविदात्मक दायित्व के बावजूद संपत्ति को किसी तीसरे पक्ष को क्यों हस्तांतरित किया।अपीलार्थीगण पर यह दिखाने का दायित्व था कि वे प्रत्यर्थी को संपत्ति हस्तांतरित करने में असमर्थ थे।इसके अलावा, किसी व्यक्ति को आवंटित फ्लैटों के कब्जे के लिए अनिश्चित काल तक इंतजार नहीं कराया जा सकता है और वे मुआवजे के साथ अपने द्वारा भुगतान की गई राशि की वापसी की मांग करने के हकदार हैं।हालांकि समझौते में कोई वितरण अवधि निर्धारित नहीं थी, एक उचित ए

एफ.

जी.

एच.

275

मेसर्स फॉर्च्यून इन्फ्रास्ट्रक्चर एंड ए. एन. आर. बनामट्रेवर डी 'लिमा और ओआरएस।

समय को ध्यान में रखना होगा।[पारस **14** और **15] [281-**डी-एफ**]**

5. नुकसान उस तारीख को देय हो जाता है जब अनुबंध का उल्लंघन होता है, और आम तौर पर उल्लंघन के समय के संदर्भ में मूल्यांकन किया जाता है।उपरोक्त नियम इस सिद्धांत पर आधारित है कि घायल पक्ष को उल्लंघन होते ही इसकी जानकारी हो जाती है और उस समय वह उल्लंघन से होने वाले नुकसान को नियंत्रित करने के लिए उचित उपाय कर सकता है।न्यायालय उपरोक्त नियम से विचलन कर सकते हैं और किसी मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में उचित तिथि निर्धारित कर सकते हैं यदि उपरोक्त अनुमान साबित नहीं किए जा सकते हैं या नियम का पालन करना उचित नहीं होगा।[पैरा **21] [283-**एफ-एच**; 284-**ए**]**

बी.

सी.

6. जहां किसी पक्ष को अनुबंध के उल्लंघन के कारण नुकसान होता है, वहां नुकसान की राशि दी जानी चाहिए ताकि पीड़ित पक्ष को उसी स्थिति में रखा जा सके जैसे कि अनुबंध किया गया था।उपरोक्त के आलोक में, परिणामी नुकसान के अलावा अन्य नुकसान को उल्लंघन के समय मापा जाना चाहिए।हालांकि, उपरोक्त नियम लचीला है जिसका मूल्यांकन व्यक्तिगत मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में किया जाना चाहिए।[पैरा **22] [284-**सी-डी**]**

डी.

7. जहां फ्लैट/घर की डिलीवरी नहीं हुई है, और डेवलपर ने वैकल्पिक और समकक्ष आवास प्रदान करने से इनकार कर दिया है, और खरीदार के पास बाजार में एक विकल्प खरीदने का साधन नहीं है, तो ऐसी परिस्थितियों में, नुकसान का आकलन करना उचित नहीं होगा। **[**पैरा **21] [284-**ए**]**

ई.

8. वर्तमान मामले में, शिकायतकर्ताओं **(**उत्तरदाताओं**)** ने समझौते को लागू करने की कोशिश की और एन**.** सी**.** डी**.** आर**.** सी**.** के माध्यम से संपत्ति के हस्तांतरण की मांग की। इन परिस्थितियों में, पहली अपील में भी, अपीलार्थीगण की ओर से वैकल्पिक संपत्तियों को व्यक्त करने के लिए प्रस्ताव दिए जा रहे थे, जिन्हें अपर्याप्त होने के कारण अस्वीकार कर दिया गया था।इसलिए, वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, अनुबंध के उल्लंघन की तारीख से नुकसान का निर्धारण करने की आवश्यकता नहीं है।**[**पैरा **22] [284-**ई**]**

एफ.

जी.

9. अपीलार्थीगण ने विवादित फ्लैटों के आसपास की संपत्तियों की सर्कल दरें प्रस्तुत की हैं, जो रुपये से भिन्न हैं। **18, 655** प्रति वर्ग किलोमीटर। एफ**.** टी**.** से रु**. 25, 787/-** प्रति वर्ग किलोमीटर। एफ**.** टी**.** जबकि प्रत्यर्थीगणओं ने पास के क्षेत्र में निष्पादित बिक्री विलेख प्रस्तुत किए हैं, जो था

एच.

ए.

रु**. 65, 000** प्रति वर्ग फुट।, रु**. 69, 342/-** प्रति वर्ग फुट।, रु**. 75, 000/-** प्रति वर्ग किलोमीटर। एफटी**.** और रु**. 88, 050/-** प्रति वर्ग किलोमीटर। एफ**.** टी**.**एन**.** सी**.** डी**.** आर**.** सी**.** ने रुपये की दर से मुआवजा देने के लिए न्यूनतम उपलब्ध बाजार मूल्य को संदर्भ बिंदु के रूप में लिया है। **65, 000/-** प्रति वर्ग किलोमीटर। एफ**.** टी**.** उपरोक्त बिक्री विलेख पर अत्यधिक निर्भरता उचित नहीं हो सकती है क्योंकि वर्तमान संपत्ति पहले की संपत्ति का पुनर्विकास है।आम तौर पर पुनर्विकसित संपत्तियों के लिए अचल संपत्ति की दरें ग्रीन-फील्ड परियोजनाओं के बजाय कम होती हैं।**[**पैरा **24] [284-**जी-एच**; 285-**ए**]**

बी.

10. इस प्रकार, एन**.** सी**.** डी**.** आर**.** सी**.** द्वारा दिए गए प्रत्यर्थीगणओं **(**शिकायतकर्ताओं**)** का दावा वास्तविक-हानि आधारित नुकसान को पार कर जाता है और लाभ-आधारित

उपचार के क्षेत्र में प्रवेश करता है।इस तरह का नुकसान देना उचित नहीं होगा।इस तथ्य के बारे में कोई विवाद नहीं है कि संविदात्मक उल्लंघन के लिए नुकसान आम तौर पर उल्लंघन से उत्पन्न होने वाली क्षतिपूर्ति है।इसलिए**,** दिए गए नुकसान अत्यधिक नहीं होने चाहिए और अदालत**/**न्यायाधिकरण को एक संतुलित दृष्टिकोण अपनाने की आवश्यकता है ताकि सही मुआवजा सुनिश्चित किया जा सके।**[**पैरा **25] [285-**बी**-**सी**]**

सी.

डी.

11. यह उचित**,** न्यायसंगत और उचित होगा कि बाजार दर रुपये तय की जाए। **50, 000/-** प्रति वर्ग किलोमीटर। विवादित संपत्ति के आसपास प्रचलित बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए संदर्भ दर के रूप में एफ**.** टी**. (**पचास हजार रुपये प्रति वर्ग फुट**)**।इसलिए**,** अनुमानित बाजार मूल्य एन**.** सी**.** डी**.** आर**.** सी**.** द्वारा दिए गए रुपये**. 5,38,46,000/-** के बजाय रुपये**. 4,14,20,000/-** होगा। हालांकि**,** पार्किंग स्थान के लिए दिए गए मुआवजे के संबंध में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं है।**[**पैरा **26] [285-**डी**-**ई**]**

ई.

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम बलबीर सिंह

एफ.

(2004) 5 एससीसी **65:[2004] 3** एस**.** सी**.** आर**. 68-**निर्भर।

जॉनसन और एन**.** आर**.** वी**.**एग्न्यू **[1979] 1** ऑल ईआर **883 -**

संदर्भित किया गया।

मामला कानून संदर्भ

जी.

[1979] 1 पैरा **11 [2004] 3** एस**.** सी**.** आर**. 68** में निर्दिष्ट सभी ई**.** आर**. 883** पैरा **18** ए**.** पर निर्भर थे।

एच.

277

मेसर्स फॉर्च्यून इन्फ्रास्ट्रक्चर एंड ए. एन. आर. बनामट्रेवर डी 'लिमा और ओआरएस।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2017 की सिविल अपील सं. 3533-3534।

2015 की उपभोक्ता शिकायत संख्या 636 में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली के दिनांक 08.09.2016 के निर्णय और आदेश और दिनांक 03.11.2016 के अंतिम आदेश और 2015 की उपभोक्ता शिकायत No.636 में क्रमशः 2016 के समीक्षा आवेदन No.273 से।

बी.

राजू रामचंद्रन, सचिन दत्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता, ऋषि अग्रवाल, सुश्री स्वाति सिन्हा, सुश्री मनीषा अंबवानी (ई. सी. अग्रवाल के लिए), अपीलार्थीगण के अधिवक्ता।

सी.

अबीर फूकन, सुश्री मर्लिन खाखा (वी. श्यामोहन के लिए), प्रत्यर्थीगणओं के लिए अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

एन. वी. रमना, जे. 1.ये अपीलें राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग द्वारा 2015 की उपभोक्ता शिकायत संख्या 636 और 2015 की उपभोक्ता शिकायत संख्या 636 में 2016 की समीक्षा आवेदन संख्या 273 में पारित किए गए विवादित आदेशों, दिनांक 08.09.2016 और 03.11.2016 के खिलाफ दायर की गई हैं।

डी.

2. इस मामले के निपटारे के लिए आवश्यक कुछ तथ्य यह हैं कि अपीलार्थीगण ने वर्ष 2011 में 'हिकॉन्स ऑनिक्स' नाम से एक आवासीय आवास परियोजना शुरू की, जिसका नाम बदलकर फॉर्च्यून रेजीडेंसी कर दिया गया, जो मोहम्मदी हाउस का पुनर्विकास था। प्रत्यर्थीगणओं ने नं. वाला एक फ्लैट बुक किया। 202, 'ए' विंग में दूसरी मंजिल, 828.40 वर्ग मीटर को मापते हुए। Ft. पार्किंग-स्थान की एक इकाई के साथ।फ्लैट के लिए कुल राशि रु। 1,93,00,000/-।अपीलार्थीगण द्वारा यह आरोप लगाया गया है कि लागत में अपेक्षा से अधिक वृद्धि के कारण, उन्होंने परियोजना को एक अन्य कंपनी मेसर्स जॉय शेलकॉन प्राइवेट लिमिटेड को हस्तांतरित कर दिया। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि प्रत्यर्थीगणओं ने रुपये की बिक्री पर विचार किया है। 1,87,00,000/-।3. 2015 में, इस तथ्य से व्यथित कि अपीलार्थीगण उन्हें फ्लैट देने के लिए तैयार नहीं थे, प्रत्यर्थीगणओं ने एक उपभोक्ता शिकायत के माध्यम से एन. सी. डी. आर. सी. से संपर्क किया, जो 2015 का सी. सी. नंबर 636 था, जिसमें निम्नलिखित प्रार्थना की गई थी -ए। उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के प्रावधानों के अनुसार सेवा में कमी और अनुचित व्यापार प्रथाओं के लिए विपक्षी दलों को दोषी ठहराना और घोषित करना।

ई.

एफ.

जी.

एच.

278

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2018] 3 एस सी आर।

ए.

बी। 1 से 4 तक के विरोधी दलों को अपने वैधानिक दायित्वों का पालन करने और दूसरी मंजिल पर फ्लैट संख्या 202 के संबंध में शिकायतकर्ताओं के साथ बिक्री के लिए समझौते को निष्पादित करने और पंजीकृत करने का निर्देश देना। इमारत में एक कार पार्किंग के साथ जिसे हिकन ओनिक्स के नाम से जाना जाता है और तब से प्लॉट नं. एफ/1116-ए, गाँव बांद्रा, सेंट मार्टिन्स रोड बांद्रा (पश्चिम), मुंबई 400 050 (महाराष्ट्र)।सी। विरोधी दलों को निर्देश देने के लिए सं. 1 से 4 तक 'हिकन्स गोमेद' के रूप में जानी जाने वाली इमारत के निर्माण को पूरा करने के लिए जिसका नाम बदलकर 'फॉर्च्यून रेजीडेंसी' कर दिया गया है और शिकायतकर्ताओं को दूसरी मंजिल पर फ्लैट संख्या 202 का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा सौंपने के लिए। Ft. इमारत में एक कार पार्किंग के साथ जिसे हिकॉन्स ओनिक्स के नाम से जाना जाता है और तब से इसका नाम बदलकर फॉर्च्यून रेजीडेंसी कर दिया गया है जो प्लॉट नं. एफ/1116-ए, विलेज बांद्रा, सेंट मार्टिन्स रोड बांद्रा (पश्चिम), मुंबई 400 050 (महाराष्ट्र) रुपये की शेष राशि प्राप्त करने पर। 6,00,000-शिकायतकर्ताओं से

बी.

सी.

डी.

वैकल्पिक रूप से

विरोधी दलों की स्थिति में सं। 1 से 4 ने विरोधी पक्ष सं. के पक्ष में तीसरे पक्ष के हित बनाए। 5, विरोधी पक्षों को निर्देश देने के लिए सं। 1 से 4 शिकायतकर्ताओं को उसी इमारत 'हिकॉन्स गोमेद' में एक कार पार्किंग के साथ समान आकार की गुणवत्ता और विनिर्देशों का कोई अन्य फ्लैट सौंपना, जिसे 'फॉर्च्यून रेजीडेंसी' के रूप में फिर से नामित किया गया है या वर्तमान इमारत हिकॉन्स गोमेद या फॉर्च्यून रेजीडेंसी के उसी इलाके में एक कार पार्किंग के साथ समान आकार, गुणवत्ता और विनिर्देशों का कोई भी फ्लैट।

ई.

एफ.

x x x x x

x x x x x

एफ. भवन के निर्माण में भारी देरी, लापरवाही और विरोधी पक्ष संख्या 1 से 4 की सेवा में कमी के कारण शिकायतकर्ताओं को हुई असुविधा और मानसिक पीड़ा के लिए मुआवजे के रूप में शिकायतकर्ताओं को संयुक्त रूप से और अलग-अलग रूप से रुपये का भुगतान करने का निर्देश देना।

जी.

एच.

279

मेसर्स फॉर्च्यून इन्फ्रास्ट्रक्चर एंड ए. एन. आर. बनामट्रेवर डी 'लिमा और ओआरएस। [एन. वी. रमना, जे.] ए.

ए.

जी। विरोधी पक्ष संख्या 1 से 4 को संयुक्त रूप से और अलग-अलग शिकायतकर्ताओं को रुपये की राशि का भुगतान करने का निर्देश देना। 1,00,000-(केवल एक लाख रुपये) शिकायतकर्ताओं द्वारा किए गए कानूनी और अन्य आनुषंगिक खर्च हैं।

ज. ऐसी अन्य और आगे की राहत के लिए जिसे यह माननीय आयोग उपरोक्त क्रमांकित शिकायत की प्रकृति और परिस्थितियों में उचित और उचित समझ सकता है।

बी.

4. एन. सी. डी. आर. सी. ने शिकायत को स्वीकार कर लिया है और अपीलार्थियों को निर्देश दिया हैः1. रुपये की राशि वापस करने के लिए। 1,87,00,000/- जो उन्हें शिकायतकर्ताओं से प्राप्त हुआ है, विवादित फैसले के दिन से छह सप्ताह के भीतर;2. अपीलार्थीगण को आगे रुपये की राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया। 3,65,46,000/- मुआवजे के रूप में और रु। 10, 000/- विवादित निर्णय के दिन से छह सप्ताह के भीतर शिकायतकर्ताओं को मुकदमे की लागत के रूप में;3. उपर्युक्त राशि का भुगतान आदेश की तारीख से भुगतान की वास्तविक तारीख तक 10 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से करने का आदेश दिया गया था।यह ध्यान दिया जा सकता है कि उपरोक्त आदेश के खिलाफ समीक्षा को भी एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा दिनांक 03.11.2016 के आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया था।5. एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा पारित विवादित आदेशों से असंतुष्ट होकर, अपीलार्थीगण ने इन दीवानी अपीलों के माध्यम से इस न्यायालय का दरवाजा खटखटाया।6. सीमा पर यह हमारे ध्यान में लाया गया था कि 08.09.2016 पर, जब मामले पर बहस की गई थी, तो अधिकांश अन्य तिथियों पर अपीलार्थी एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष प्रतिनिधित्वहीन रहे।

इसके अलावा अपीलार्थीगण का प्रतिनिधित्व करने वाले अधिवक्ताों ने कहा कि नीचे दिए गए मंच के लिए नियुक्त उनके अधिवक्ता ने एक अनौपचारिक जवाब के अलावा आवश्यक दलीलें दायर नहीं कीं।उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, उन्होंने तर्क दिया कि इस मामले को नए सिरे से विचार के लिए एन. सी. डी. आर. सी. को वापस भेजा जाना चाहिए।हालांकि, इस मामले के तथ्यों पर सावधानीपूर्वक विचार करने पर, हमारी राय है कि इस स्तर पर रिमांड की आवश्यकता नहीं हो सकती है।मुकदमे को शांत करने के लिए, इस न्यायालय द्वारा विवाद का निर्णय लिया जा सकता है।

सी.

डी.

ई.

एफ.

7. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने मुख्य रूप से प्रस्तुत किया कि वर्तमान अपीलार्थीगण ने परियोजना को एक अलग कंपनी को हस्तांतरित कर दिया है जिससे उन्हें विवादित संपत्ति को प्रत्यर्थीगणओं (शिकायतकर्ताओं) को नहीं सौंपने के लिए किसी भी दायित्व से मुक्त किया जाना चाहिए।उन्होंने आगे तर्क दिया कि विवादित संपत्ति की वर्तमान सर्कल दर एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा दी गई कीमत का लगभग आधा है। अंत में, उन्होंने इस न्यायालय के समक्ष इस पर विचार करने का आग्रह किया

जी.

एच.

अचल संपत्ति बाजार में गिरावट का रुझान देखा गया है जो एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा दिए गए मुआवजे की तुलना में कम मुआवजे को अनिवार्य करता है। 8.कॉन्ट्रा के अनुसार, प्रत्यर्थीगणओं (शिकायतकर्ताओं) की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता ने इस निष्कर्ष पर पहुंचने में एन. सी. डी. आर. सी. के तर्क का पूरी तरह से समर्थन किया कि अपीलार्थीगण ने शिकायतकर्ताओं को फ्लैट सौंपने में देरी करके कम सेवा प्रदान की।सभी निष्पक्षता में, प्रत्यर्थीगणओं के लिए विद्वान अधिवक्ता ने स्वीकार किया है कि एन. सी. डी. आर. सी. के विवादित आदेश के तहत विचार की गई कीमतें विवादित फ्लैटों के निकटवर्ती क्षेत्र में उपलब्ध समान फ्लैटों के लिए वास्तविक बाजार दरों को नहीं दर्शाती हैं।

बी.

9. यह उल्लेख करना संदर्भ से बाहर नहीं होगा कि इस मामले की सुनवाई के दौरान, दोनों पक्षों द्वारा मुआवजे की मात्रा से संबंधित मुद्दे को सौहार्दपूर्ण ढंग से निपटाने के लिए कई प्रयास किए गए थे जो सफल नहीं हो सके।इसके अलावा हमने श्री से अनुरोध किया।विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता राजू रामचंद्रन अपने अच्छे पद का उपयोग पक्षों को मामले को निपटाने के लिए मनाने के लिए करते हैं।इस तरह का प्रयास भी पक्षों को प्रभावित नहीं कर सका और इसलिए इस अदालत को मामले पर निर्णय लेने के लिए कहा गया।10. दोनों पक्षों के विद्वान वकीलों को सुनने और अभिलेख पर उपलब्ध सामग्रियों को देखने के बाद, जो मुद्दा विचार के लिए आता है वह यह है कि क्या अपीलार्थियों की ओर से सेवा की कमी है?यदि ऐसा है, तो उचित और उचित मुआवजा क्या है?

सी.

डी.

ई.

11. अब यह अच्छी तरह से साबित हो गया है कि संविदात्मक नुकसान आमतौर पर एक घायल पक्ष को उसके सौदे के नुकसान के लिए अनुबंध के उल्लंघन की भरपाई के लिए दिया जाता है।जॉनसन और एनर के मामले में। वी. एग्न्यू,

[1979] 1 समस्त ई**.** आर**. 883,** उपरोक्त मामले में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि **-**

हर्जाने के आकलन के लिए सामान्य सिद्धांत प्रतिपूरक है, यानी कि निर्दोष पक्ष को उसी स्थिति में रखा जाना है, जहां तक पैसा ऐसा कर सकता है, जैसे कि अनुबंध किया गया था।

एफ.

12. उपरोक्त प्रस्ताव मैदान को धारण करने के लिए बना हुआ है और इसे लगातार लागू किया गया है।जब अचल संपत्ति क्षेत्र की बात आती है तो यह नियम अधिक योग्य है।यदि विक्रेता उपरोक्त नियम के तहत अनुबंध के उल्लंघन के लिए अपने दायित्व को सीमित करना चाहता है, तो उन्हें यह चित्रित करना होगा कि उन्होंने विवेकपूर्ण तरीके से अपने दायित्व का पालन किया है।यह ध्यान दिया जा सकता है कि दायित्व के निर्वहन में अपने सर्वोत्तम प्रयासों और ईमानदारी को दिखाने की जिम्मेदारी विक्रेता पर है।यह ध्यान दिया जा सकता है कि ए की अनुपस्थिति में भी

जी.

एच.

मेसर्स फॉर्च्यून इन्फ्रास्ट्रक्चर एंड ए. एन. आर. बनामट्रेवर डी 'लिमा और ओआरएस। [एन. वी. रमना, जे.] ए.

धोखाधड़ी, कर्तव्य को पूरा करने के लिए केवल अनिच्छा, खरीदार के लिए हर्जाने का दावा करने के लिए पर्याप्त अविश्वास हो सकता है।

13. यह तय करने के लिए कि क्या प्रत्यर्थी को सेवा की कमी के कारण मुआवजा दिया जाना चाहिए, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 2 (1) (जी) के तहत प्रदान की गई कमी के अर्थ पर विचार करना महत्वपूर्ण है।

बी.

(छ) "कमी" से प्रदर्शन की गुणवत्ता, प्रकृति और तरीके में कोई गलती, अपूर्णता, कमी या अपर्याप्तता अभिप्रेत है जिसे तत्काल लागू किसी कानून द्वारा या उसके तहत बनाए रखने की आवश्यकता है या जिसे किसी व्यक्ति द्वारा किसी अनुबंध के अनुसरण में या किसी सेवा के संबंध में अन्यथा किया जाना है;

सी.

उपरोक्त परिभाषा के आलोक में, हमें यह जांचना होगा कि क्या सेवा में कोई कमी है, जो वादी को नुकसान/मुआवजे का हकदार बनाती है।

14. वर्तमान मामले में, अपीलार्थीगण ने कोई वैध कारण नहीं बताया कि उन्होंने प्रत्यर्थीगण (शिकायतकर्ताओं) के प्रति अपने संविदात्मक दायित्व के बावजूद संपत्ति को किसी तीसरे पक्ष को क्यों हस्तांतरित किया।अपीलार्थीगण पर यह दिखाने का दायित्व था कि वह प्रत्यर्थी को संपत्ति हस्तांतरित करने में असमर्थ था।

डी.

15. इसके अलावा, किसी व्यक्ति को आवंटित फ्लैटों के कब्जे के लिए अनिश्चित काल तक इंतजार नहीं कराया जा सकता है और वे मुआवजे के साथ अपने द्वारा भुगतान की गई राशि की वापसी की मांग करने के हकदार हैं।हालाँकि हम इस तथ्य से अवगत हैं कि जब समझौते में कोई वितरण अवधि निर्धारित नहीं थी, तो एक उचित समय को ध्यान में रखा जाना चाहिए।इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, अनुबंध को पूरा करने के लिए 3 साल की समय अवधि उचित होती, यानी 2014 की अंतिम तिमाही तक कब्जा देना आवश्यक था। इसके अलावा इस तथ्य पर कोई विवाद नहीं है कि अब तक संपत्ति का कोई पुनर्विकास नहीं हुआ है।इसलिए, उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, जो हमें एक अप्रतिरोध्य निष्कर्ष पर लाती है कि अपीलार्थीगण की ओर से सेवा की कमी है और तदनुसार मुद्दे का उत्तर दिया जाता है।जब एक बार यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि सेवाओं की कमी है, तो सवाल यह है कि उत्तरदाता/शिकायतकर्ता किस मुआवजे के हकदार हैं?

ई.

एफ.

जी.

16. क्षतिपूर्ति की मात्रा के पहलू पर आने से पहले, इस संबंध में तय की गई कानूनी स्थिति को देखना उचित होगा।

एच.

एक ही।शुरुआत में, हम यह नोट कर सकते हैं कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत भी, वाणिज्यिक अनुबंधों के लिए नुकसान को भारतीय अनुबंध अधिनियम के अनुसार निर्धारित करने की आवश्यकता है।

17. यह ध्यान रखना उचित होगा कि सामान्य कानून में, हर्जाने का दावा नियम है और विशिष्ट प्रदर्शन एक अपवाद है, जबकि नागरिक कानून के मोर्चे पर, विशिष्ट प्रदर्शन पारंपरिक रूप से अनुबंध के उल्लंघन के लिए एक प्रमुख उपचार रहा है।1

बी.

18. गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम बलबीर में यह न्यायालय

सिंह**, (2004) 5** एस**.** सी**.** सी**. 65** ने पाया है कि निम्नलिखित तरीके से नुकसान तय करने के लिए कोई निश्चित सूत्र नहीं है **-**

सी.

8. हालाँकि**,** क्षतिपूर्ति देने की शक्ति और कर्तव्य का मतलब यह नहीं है कि मामले के तथ्यों की परवाह किए बिना सभी मामलों में **18** प्रतिशत प्रति वर्ष की समान दर से मुआवजा दिया जा सकता है।के रूप में

ऊपर देखा गया है कि जो पुरस्कार दिया जा रहा है वह नुकसान या चोट के लिए मुआवजा है।इसलिए यह आवश्यक रूप से नुकसान या चोट के निष्कर्ष पर आधारित होना चाहिए और नुकसान या चोट की मात्रा से संबंधित होना चाहिए।इस प्रकार**,** फोरम

डी.

या आयोग को यह निर्धारित करना चाहिए कि सेवा में कमी और/या सार्वजनिक पद में कदाचार हुआ है जिसके परिणामस्वरूप नुकसान या चोट लगी है।कोई कठोर और त्वरित नियम निर्धारित नहीं किया जा सकता है, हालांकि, कुछ उदाहरण होंगे जहां एक आवंटन किया जाता है, कीमत प्राप्त की जाती है/भुगतान किया जाता है लेकिन विवरणिका में निर्धारित अवधि के भीतर कब्जा नहीं दिया जाता है।आयोग/फोरम को तब नुकसान का निर्धारण करने की आवश्यकता होगी।हानि का निर्धारण किराए के नुकसान के आधार पर किया जा सकता था जो अर्जित किया जा सकता था यदि कब्जा दिया गया था और परिसर किराए पर दिया गया था या यदि उपभोक्ता को किराए के परिसर में रहना पड़ा है तो वास्तव में उसके द्वारा भुगतान किए गए किराए के आधार पर।नुकसान की भरपाई के साथ-साथ आयोग/मंच मानसिक और शारीरिक दोनों तरह के उत्पीड़न/चोट की भरपाई भी कर सकता है।

ई.

एफ.

इसी तरह, यदि आवंटन किए जाने के बाद बिना किसी उचित कारण के योजना को रद्द कर दिया गया है तो मुआवजा दिया जा सकता है।

जी.

9. वह मुआवजा एक समान नहीं हो सकता है और सबसे अच्छा हो सकता है

उन मामलों पर विचार करके चित्रित किया गया है जहां कब्जे को वितरित करने का निर्देश दिया जा रहा है और ऐसे मामले जहां केवल धन वापस करने का निर्देश दिया गया है।ऐसे मामलों में जहां कब्जा करने का निर्देश दिया जा रहा है

1 फ्रांसीसी नागरिक संहिता (एफ. सी. सी.) और जर्मन नागरिक संहिता (बी. जी. बी.) के अध्ययन से स्पष्ट।

एच.

283

मेसर्स फॉर्च्यून इन्फ्रास्ट्रक्चर एंड ए. एन. आर. बनामट्रेवर डी 'लिमा और ओआरएस। [एन. वी. रमना, जे.] ए.

ए.

उत्पीड़न के लिए मुआवजा अनिवार्य रूप से कम होना चाहिए क्योंकि उस पक्ष को उस संपत्ति के मूल्य में वृद्धि से मुआवजा दिया जा रहा है जो उसे मिल रहा है।लेकिन मामलों में

जहां पैसा आसानी से वापस किया जा रहा है, तो पार्टी को नुकसान हो रहा है क्योंकि उसने एक फ्लैट/भूखंड प्राप्त करने की उम्मीद में पैसा जमा किया था।उसे उस फ्लैट/भूखंड से वंचित किया जा रहा है।उसे उस फ्लैट/भूखंड की कीमत में वृद्धि के लाभ से वंचित कर दिया

गया है।इसलिए, ऐसे मामलों में मुआवजा अनिवार्य रूप से अधिक होना चाहिए।... हम स्पष्ट करते हैं कि उपरोक्त केवल उदाहरण हैं।वे संपूर्ण नहीं हैं।उपरोक्त से पता चलता है कि उपभोक्ता को हुए नुकसान या चोट के प्रकार की परवाह किए बिना सभी मामलों में मुआवजा समान नहीं हो सकता है।

बी.

सी.

(जोर दिया गया)

19. यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि इस संबंध में कानून अच्छी तरह से स्थापित है।जब भी बिल्डर ने वैध औचित्य के बिना अनुबंध करने से इनकार कर दिया है, तो खरीदार मुआवजे का हकदार है क्योंकि वह फ्लैट की कीमत में वृद्धि से वंचित रहा है।अनुबंध का प्रत्येक उल्लंघन नुकसान के लिए कार्रवाई को जन्म देता है।नुकसान की ऐसी राशि को उचित निश्चितता के साथ साबित किया जाना चाहिए।

डी.

20. इससे पहले कि हम नुकसान का आकलन करें, एक अन्य महत्वपूर्ण मुद्दा है जो नुकसान का आकलन करने के उद्देश्य से गणना की तारीख है।क्या यह उस तारीख से होना चाहिए जिस दिन उल्लंघन हुआ था या निर्णय की तारीख से होना चाहिए?

ई.

21. अपीलार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने कुछ तीव्रता के साथ तर्क दिया कि अचल संपत्ति बाजार में गिरावट के कारण संपत्ति की दरों में काफी गिरावट आई है।इस तरह की प्रस्तुतियों का परीक्षण कानून के साबित सिद्धांतों के अनुसार किया जाना है।तय स्थापित विधि के अनुसार, नुकसान उस तारीख को देय हो जाता है जब अनुबंध का उल्लंघन होता है, और आम तौर पर उल्लंघन के समय के संदर्भ द्वारा मूल्यांकन किया जाता है।उपरोक्त नियम इस सिद्धांत पर आधारित है कि घायल पक्ष को उल्लंघन होते ही इसकी जानकारी हो जाती है और उस समय वह उल्लंघन से होने वाले नुकसान को नियंत्रित करने के लिए उचित उपाय कर सकता है।न्यायालय उपरोक्त नियम से विचलन कर सकते हैं और किसी मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में उचित तिथि निर्धारित कर सकते हैं यदि उपरोक्त अनुमान साबित नहीं किए जा सकते हैं या यह नहीं होगा

एफ.

जी.

एच.

नियम का पालन करना उचित है।यह ध्यान दिया जा सकता है कि जहां फ्लैट/घर की गैर-डिलीवरी है, और डेवलपर ने वैकल्पिक और समकक्ष आवास प्रदान करने से इनकार कर दिया है, और खरीदार के पास बाजार से विकल्प खरीदने का साधन नहीं है, तो ऐसी परिस्थितियों में, उल्लंघन की तारीख पर नुकसान का आकलन करना उचित नहीं होगा।22. हम पहले ही नोट कर चुके हैं कि अपीलार्थीगण को समझौते की तारीख से तीन साल की उचित अवधि के भीतर अनुबंध का निष्पादन करना था, यानी 2014 की अंतिम तिमाही तक।कब्जा सौंपने में देरी से व्यथित, प्रत्यर्थीगणओं (शिकायतकर्ताओं) ने परिवहन के लिए एन. सी. डी. आर. सी. से संपर्क किया और वैकल्पिक रूप से हर्जाने के लिए अनुरोध किया।अब यह तय किया जाता है कि जहां किसी पक्ष को अनुबंध के उल्लंघन के कारण नुकसान होता है, वहां नुकसान दिया जाना चाहिए ताकि पीड़ित पक्ष को उसी स्थिति में रखा जा सके जैसे कि अनुबंध किया गया था।उपरोक्त के आलोक में, परिणामी नुकसान के अलावा अन्य नुकसान को उल्लंघन के समय मापा जाना चाहिए।हालांकि, उपरोक्त नियम लचीला है जिसका मूल्यांकन व्यक्तिगत मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में किया जाना चाहिए।इस मामले में प्रत्यर्थीगणओं ने समझौते को लागू करने की कोशिश की और एन. सी. डी. आर. सी. के माध्यम से संपत्ति के हस्तांतरण की मांग की। इन परिस्थितियों में हम ध्यान दे सकते हैं कि, पहली अपील में भी, अपीलार्थीगण की ओर से वैकल्पिक संपत्तियों को व्यक्त करने के लिए प्रस्ताव दिए जा रहे थे, जिन्हें अपर्याप्त होने के कारण अस्वीकार कर दिया गया था।इसलिए, इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, अनुबंध के उल्लंघन की तारीख से नुकसान का निर्धारण करने की आवश्यकता नहीं है।

बी.

सी.

डी.

ई.

23. भले ही अपीलार्थीगण ने आंशिक विचार के भुगतान न करने के संबंध में एक तथ्यात्मक मुद्दा उठाया हो, लेकिन हमें नहीं लगता कि इस पहलू में जाना आवश्यक है, क्योंकि एन. सी. डी. आर. सी. ने एक स्पष्ट निष्कर्ष दिया है कि रु. प्रत्यर्थीगणओं (शिकायतकर्ताओं) द्वारा 1,87,00,000/- का भुगतान किया गया है।24. अपीलार्थीगण ने विवादित फ्लैटों के आसपास की संपत्तियों के सर्किल रेट पेश किए हैं।ये दरें रुपये से भिन्न होती हैं। 18, 655 प्रति वर्ग किलोमीटर। एफ. टी. से रु. 25, 787/- प्रति वर्ग किलोमीटर। एफ. टी. जबकि प्रत्यर्थीगणओं ने पास के क्षेत्र में निष्पादित बिक्री विलेख प्रस्तुत किए हैं, जो रु। 65, 000 प्रति वर्ग फुट।, रु. 69, 342/- प्रति वर्ग फुट।, रु. 75, 000/- प्रति वर्ग किलोमीटर। एफटी.

और रु. 88, 050/- प्रति वर्ग किलोमीटर। एफ. टी. एन. सी. डी. आर. सी. ने रुपये की दर से मुआवजा देने के लिए न्यूनतम उपलब्ध बाजार मूल्य को संदर्भ बिंदु के रूप में लिया है। 65, 000/- प्रति वर्ग किलोमीटर। Ft.We की राय है कि उपरोक्त बिक्री विलेख पर अत्यधिक निर्भरता उचित नहीं हो सकती है क्योंकि वर्तमान संपत्ति पहले की संपत्ति का पुनर्विकास है।हमारा ध्यान ए की ओर खींचा गया है

एफ.

जी.

एच.

285

मेसर्स फॉर्च्यून इन्फ्रास्ट्रक्चर एंड ए. एन. आर. बनामट्रेवर डी 'लिमा और ओआरएस। [एन. वी. रमना, जे.] ए.

तथ्य यह है कि आमतौर पर पुनर्विकसित संपत्तियों के लिए अचल संपत्ति की दरें ग्रीन-फील्ड परियोजनाओं के बजाय निचले स्तर पर होती हैं।

25. उपरोक्त के आलोक में, हम मानते हैं कि एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा दिए गए प्रत्यर्थीगणओं (शिकायतकर्ताओं) का दावा वास्तविक-हानि आधारित नुकसान को पार करता है और लाभ-आधारित उपचार के क्षेत्र में प्रवेश करता है।हालाँकि हम इस तरह के दावे पर किसी भी प्राथमिक सीमाओं को मान्यता नहीं देते हैं, लेकिन हमें नहीं लगता कि मामले में इस तरह के नुकसान को देना उचित होगा।इस तथ्य के बारे में कोई विवाद नहीं है कि संविदात्मक उल्लंघन के लिए नुकसान आम तौर पर उल्लंघन से उत्पन्न होने वाली क्षतिपूर्ति है।इसलिए, दिए गए नुकसान अत्यधिक नहीं होने चाहिए और अदालत/न्यायाधिकरण को एक संतुलित दृष्टिकोण अपनाने की आवश्यकता है ताकि सही मुआवजा सुनिश्चित किया जा सके।

बी.

सी.

26. मामले में शामिल तथ्यात्मक पहलुओं को ध्यान में रखते हुए और दोनों पक्षों के वकीलों की दलीलों पर विचार करते हुए, हम इसे उचित, न्यायसंगत और उचित मानते हैं कि बाजार दर Rs.50,000/- प्रति वर्ग कि. मी. निर्धारित की जाए। (पचास हजार रुपये प्रति वर्ग फुट) विवादित संपत्ति के आसपास प्रचलित बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए संदर्भ दर के रूप में। इसलिए, अनुमानित बाजार मूल्य एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा दिए गए रुपये. 5,38,46,000/- के बजाय रुपये. 4,14,20,000/- होगा। हालाँकि, हम पार्किंग स्थान के लिए दिए गए मुआवजे के संबंध में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं देखते हैं।

डी.

ई.

27. इसलिए, अपीलार्थीगण को निम्नानुसार निर्देशित किया जाता है -ए। रुपये की राशि वापस करने के लिए। 1,87,00,000/- जो उन्हें शिकायतकर्ताओं से प्राप्त हुआ है।

बी। रुपये का भुगतान करने के लिए। 2,27,20,000/- शिकायतकर्ताओं को मुआवजे के रूप में।

एफ.

ग. रुपये की राशि का भुगतान करना। 20,00,000-पार्किंग स्थल की एक इकाई के लिए मुआवजे के रूप में।

घ. अपीलार्थीगण भी रुपये का भुगतान करेंगे। 10, 000/- शिकायतकर्ताओं को मुकदमे की लागत के रूप में।

जी.

ङ. उपरोक्त राशि का भुगतान इस आदेश के दिन से छह सप्ताह के भीतर किया जाना आवश्यक है।यदि इस आदेश के संदर्भ में भुगतान इसमें निर्धारित समय के भीतर नहीं किया जाता है, तो इस आदेश की तारीख से प्रति वर्ष 9 प्रतिशत का ब्याज लगेगा।

एच.

28. यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि इस न्यायालय ने 23.02.2017 दिनांकित आदेश के माध्यम से, नोटिस जारी करते समय, अपीलार्थीगण को रुपये जमा करने का निर्देश दिया। इस मामले की सुनवाई के लिए एक शर्त के रूप में एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष 2,50,00,000/-।बाद में हमें यह बताया गया कि अपीलकर्ताओं ने एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष उपरोक्त राशि जमा की थी। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हम प्रत्यर्थीगणओं (शिकायतकर्ताओं) को उपार्जित ब्याज, यदि कोई हो, के साथ उपरोक्त राशि निकालने की अनुमति देते हैं और इसे ऊपर बताए गए अपीलार्थीगण के दायित्व के साथ समायोजित किया जा सकता है।

बी.

29. उपरोक्त चर्चाओं के आलोक में, हम ऊपर बताए गए हद तक आंशिक रूप से अपीलों की अनुमति देते हैं।लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

सी.

कल्पना के. त्रिपाठी

अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति दी गई।

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.