[2019] 5 एस.सी.आर. 821

आरवी प्रसन्नकुमार और अन्य।

विरुद्ध

मंत्री कैसल्स प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड और अन्य ।

(सिविल अपील संख्या 1232 ऑफ़ 2019) फ़रवरी 11, 2019

डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड और हेमंत गुप्ता, जे.जे

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986: औचित्य का ब्याज पुरस्कार - तथ्यों पर, फ्लैट खरीद समझौते का उल्लंघन - कब्जा सौंपने की बाहरी तारीख 31.01.2014 थी, हालांकि खरीदारों को 10.02.2016 को व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ, उपभोक्ता शिकायत राष्ट्रीय उपभोक्ता द्वारा मुआवजे का पुरस्कार विवाद निवारण आयोग ने समझौते के अनुसार 01.02.2014 से 31.07.2016 तक कब्जा सौंपने में देरी के लिए 3 रुपये प्रति वर्ग फुट प्रति माह की दर से भुगतान किया - राष्ट्रीय आयोग ने 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज भी दिया। - धारण का औचित्य: 3 प्रति वर्ग फुट प्रति माह की दर से मुआवजा - उस फ्लैट खरीदार को उचित या उचित मुआवजा प्रदान नहीं करता है जिसने पैसा निवेश किया है और वह भी बैंगलोर जैसे शहर में - एनसीडीआरसी का अधिकार क्षेत्र सिर्फ पुरस्कार देना है मुआवज़े को समझौते की शर्तों से बाधित नहीं किया जा सकता है। कब्ज़ा सौंपने में कम से कम दो साल की देरी हुई थी, इसलिए 6 प्रतिशत की दर से ब्याज देना उचित और उचित है-ब्याज का भुगतान करने के लिए डेवलपर की देनदारी जारी रहेगी। संबंधित फ्लैट खरीदारों को कब्ज़ा देने की तारीख तक काम करना होगा। इसके अलावा, जिन फ्लैट खरीदारों ने अपनी शिकायतों के निवारण के लिए प्रतिनिधि क्षमता में एनसीडीआरसी का रुख किया था, वे फ्लैट का कब्ज़ा प्राप्त करने के हकदार नहीं हैं।

स्वीकृत सी.ए. नंबर 1232 / 2019 और C.A. Nos. 1443-1444 वर्षग 2019 को बर्खास्त करना।

माना गया: 1.1 राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग-एनसीडीआरसी का विचार है कि डेवलपर द्वारा प्रति माह 3 प्रति वर्ग फुट की दर से मुआवजे की जो दर निर्धारित की गई है, वह एक फ्लैट खरीदार को उचित या उचित मुआवजा प्रदान नहीं करती है। जिसने पैसा निवेश किया है और उसे सौंपा नहीं गया है.

31 जनवरी 2014 की निर्धारित तिथि पर कब्ज़ा स्वीकार किया जाता है। बेंगलुरु जैसे शहर में यह उचित या पर्याप्त मुआवजा नहीं देता है। उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के प्रावधानों के तहत उचित मुआवजा देने के एनसीडीआरसी के अधिकार क्षेत्र को समझौते की शर्तों से बाधित नहीं किया जा सकता है।

इसके विचार में समझौता एक तरफा है और पर्याप्त प्रदान नहीं करता है फ्लैट खरीददारों को मुआवजा [पैरा 9][825-डी-एफ]

1.2 कब्ज़ा सौंपने की बाहरी तारीख 31 जनवरी 2014 थी

स्वीकृत तथ्यों से पता चलता है कि कब्ज़ा प्रमाणपत्र 10 फरवरी 2016 को प्राप्त हुआ था। नतीजतन, कम से कम दो साल की देरी हुई क्योंकि कब्ज़ा प्रमाणपत्र प्राप्त करने से पहले कब्ज़ा नहीं सौंपा जा सका था। इन परिस्थितियों में 6 प्रतिशत की दर से ब्याज देना उचित एवं उचित है। हालांकि, एनसीडीआरसी इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि ब्याज केवल 1 फरवरी 2014 से 31 जुलाई 2016 की अवधि के लिए दिया जाना चाहिए। फ्लैट खरीदारों की दलील में दम है कि ब्याज का भुगतान करने का दायित्व अनुचित रूप से केवल 31 जुलाई 2016 तक सीमित कर दिया गया है। डेवलपर ने एनसीडीआरसी के समक्ष अपने प्रतिनिधि के साक्ष्य के माध्यम से हलफनामे में स्वीकार किया कि कम से कम 43 शिकायतकर्ताओं, जिन्होंने कब्ज़ा मांगा था, उन्हें केवल इस कारण से कब्ज़ा नहीं दिया गया था कि उन्होंने एक उपभोक्ता शिकायत में एनसीडीआरसी को स्थानांतरित किया था। तथ्य यह है कि फ्लैट खरीदारों ने अपनी शिकायतों के निवारण के लिए प्रतिनिधि क्षमता में एनसीडीआरसी का रुख किया था, इसलिए समझौते की शर्तों के अनुसार उन्हें कब्जा देने से इनकार करने का कोई औचित्य नहीं है। **(पैरा 10-13][825-जी-एच;826-ए-सी;एफ]**

1.3 यह सामने आता है कि डेवलपर के अनुसार , 55 फ्लैट खरीदारों में से 16 को कब्ज़ा सौंप दिया गया था और यह कहा गया था कि एक सप्ताह की अवधि के भीतर 9 और खरीदारों को कब्ज़ा दिया जाएगा। 55 खरीददारों में से, 25 व्यक्तियों को अब कब्जे की पेशकश की गई है और अतिरिक्त 2 को इसके बाद शीघ्र ही कब्जे की पेशकश की जाएगी। [पैरा 15,16] [827-डी-एफ]

1.4. एनसीडीआरसी को इस आधार पर आगे बढ़ना उचित नहीं था कि ब्याज का भुगतान करने का दायित्व 31 जुलाई 2016 को समाप्त हो जाएगा। चूंकि कब्जा नहीं सौंपा गया है , इसलिए डेवलपर आर वी प्रसन्नकुमार और अन्य विरुद्ध मंत्री कैसल्स प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड और अन्य के तहत दर पर ब्याज का भुगतान करने के दायित्व से बच नहीं सकता है।

एनसीडीआरसी द्वारा उस तारीख तक अवार्ड पास किया जाता है जब कब्ज़ा वास्तव में सौंप दिया जाता है। प्रति वर्ष 6 प्रतिशत की दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए डेवलपर की देनदारी उस तारीख तक जारी रहेगी, जिस दिन प्रत्येक संबंधित फ्लैट खरीदार को कब्जा की पेशकश की जाती है; एनसीडीआरसी द्वारा 1 फरवरी 2014 से 31 जुलाई 2016 की अवधि के लिए ब्याज देने को सीमित करने वाला आदेश जारी किए गए निर्देशों के अनुसार संशोधित किया गया है। [पैरा 17,18] [827-एफ-एच; 828-ए-बी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 1232 वर्ष 2019

राष्ट्रीय उपभोक्ता के निर्णय एवं आदेश दिनांक 08.06.2018 की उपभोक्ता शिकायत संख्या 913 वर्ष 2016 में विवाद निवारण आयोग।

और

सिविल अपील संख्या 1443-1444 /2019

विश्वजीत भट्टाचार्य, पी.एस. नरसिम्हा, वरिष्ठ वकील, चंद्रचूड़ भट्टाचार्य, अभिनव मुखर्जी, शेखर जी. देवासा, मनीष तिवारी, लव कुमार, सलाहकार. उपस्थित पक्षों के लिए.

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

डॉ धनंजय वाई. चंद्रचूड, जे.

1. राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ("एनसीडीआरसी") ने 8 जून 2018 के अपने आदेश द्वारा उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम , 1986 की धारा 12(1)(सी) के तहत प्रतिनिधि क्षमता में दायर उपभोक्ता शिकायत का निपटारा किया। एनसीडीआरसी इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि हालांकि फ्लैट खरीद समझौते की शर्तों के तहत , कब्जा 31 जनवरी 2014 को खरीदारों को सौंपा जाना था , लेकिन डेवलपर की ओर से अपने अनुबंध संबंधी दायित्वों का पालन करने में उल्लंघन हुआ था।

एनसीडीआरसी ने देखा है कि कब्ज़ा प्रमाणपत्र केवल 10 फरवरी 2016 को प्राप्त हुआ था और उसके बाद मई 2016 से डेवलपर द्वारा कब्ज़ा प्रदान करने वाले कुछ पत्र जारी किए गए थे। इसके आधार पर, एनसीडीआरसी ने 31 जुलाई 2016 तक 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के रूप में मुआवजा दिया।

2. आक्षेपित आदेश में एक निष्कर्ष है कि हालांकि फ्लैट खरीद समझौते में विलंबित सुप्रीम कोर्ट रिपोर्ट [2019] 5 एस.सी.आर. के लिए प्रति माह 3 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से मुआवजे के भुगतान की शर्त शामिल थी।

कब्ज़ा सौंपने के बाद , निर्धारित राशि ख़रीदारों को उचित मुआवज़े की आवश्यकता को पूरा करने के लिए बहुत कम है। तदनुसार, आक्षेपित आदेश में निम्नलिखित निर्देश जारी किये गये हैं;

"i) विपक्षी पक्ष को इस आदेश की तारीख से 60 दिनों की अवधि के भीतर शिकायतकर्ताओं को कब्जा सौंपने का निर्देश दिया जाता है (यदि पहले से नहीं सौंपा गया है) और शिकायतकर्ताओं को कब्जा लेने के लिए सभी औपचारिकताएं पूरी करने का भी निर्देश दिया जाता है। ii) शिकायतकर्ता समझौते के अनुसार 01.02.2014 से 31.07.2016 तक देरी से कब्जे के लिए मुआवजा पाने के हकदार हैं, यानी 3/- रुपये प्रति वर्ग फीट प्रति माह। इस राशि से अधिक, विपक्षी पक्ष उत्तरदायी होंगे कब्जे की नियत तारीख यानी 31.01.2014 से पहले सीपीएस के पास शिकायतकर्ताओं द्वारा जमा की गई राशि पर 01.02.2014 से 31.07.2016 तक 6% प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए। iii) ओपी को समझौते के अनुसार सामान्य सुविधाओं और सुविधाओं को पूरा करने का निर्देश दिया जाता है। इस आदेश की तारीख से छह महीने की अवधि , ऐसा न करने पर ओपी वर्तमान शिकायत के तहत प्रत्येक शिकायतकर्ता को 1,000/- रुपये प्रति माह की दर से मुआवजा का भुगतान करेगा। iv) ओपी को 2,000/- रुपये का भुगतान करने का भी निर्देश दिया गया है। - वर्तमान मामले में मुकदमे की लागत के लिए प्रत्येक शिकायतकर्ता को (केवल दो हजार रुपये)। v) मुआवजे को छोड़कर ये सभी रकमें सामान्य सुविधाओं और सुविधाओं को देय राशि के विरुद्ध समायोजित किया जाएगा कब्ज़ा

सौंपने के समय शिकायतकर्ता, यदि कोई हो, और यदि शिकायतकर्ताओं पर कोई राशि बकाया नहीं है, तो विपक्षी पक्ष द्वारा शिकायतकर्ताओं को राशि का भुगतान किया जाएगा कब्जे की तारीख पर.

3. एनसीडीआरसी के आदेश के खिलाफ अपील के दो सेट दायर किए गए हैं। सिविल अपील न. 1232 वर्ष 2019 फ्लैट क्रेताओं द्वारा दाखिल की गई है. यह की सिविल अपील संख्या 1443-1444 डेवलपर द्वारा दायर की गई है।

4. एनसीडीआरसी के आदेश के बाद से फ्लैट खरीदार परेशान हैं केवल 31 जुलाई 2016 तक ही ब्याज प्रदान किया गया हैं उसके बाद नहीं।

5. फ्लैट खरीदारों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री विश्वजीत भट्टाचार्य ने प्रस्तुत किया है कि एनसीडीआरसी ने आर .वी प्रसन्नकुमार और अन्य बनाम मंत्री कैसल्स प्राइवेट लिमिटेड गलत आदेश पारित किया हैं.

[डॉ। धनंजय वाई. चंद्रचूड, जे.जे

यह मानते हुए कि सभी फ्लैट खरीदारों को 31 जुलाई 2016 से पहले कब्जे के लिए प्रस्ताव पत्र दिए गए थे, जिसे जमा कर दिया गया है, यह गलत तथ्यात्मक है

6. विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि वास्तव में, आज तक भी सभी खरीदारों को कब्ज़ा प्रदान नहीं किया गया है और इसलिए एनसीडीआरसी की ओर से ब्याज का भुगतान करने के दायित्व को केवल 31 जुलाई 2016 तक सीमित करने का कोई औचित्य नहीं है। और उसके बाद नहीं.

7. दूसरी ओर, श्री पी.एस. डेवलपर की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील नरसिम्हा ने प्रस्तुत किया है कि फ्लैट खरीद समझौते में निहित शर्तों के मद्देनजर रुपये की दर से मुआवजे की अनुमति दी गई है। 3 प्रति वर्ग फुट प्रति माह , 6 प्रतिशत प्रति वर्ष का ब्याज देना उचित नहीं था।

8. हम सबसे पहले डेवलपर की इस दलील का निपटारा करेंगे कि एनसीडीआरसी द्वारा 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज देना उचित नहीं था और फ्लैट खरीद समझौते की शर्तें लागू होनी चाहिए।

9. हम एनसीडीआरसी के विचार से सहमत हैं कि डेवलपर द्वारा प्रति माह 3 प्रति वर्ग फीट की दर से मुआवजे की जो दर निर्धारित की गई है , वह फ्लैट खरीदार को उचित या उचित मुआवजा प्रदान नहीं करती है। निवेश किया गया पैसा और 31 जनवरी 2014 की निर्धारित तिथि तक कब्जा नहीं सौंपा गया है। एक सरल उदाहरण लेने के लिए , 1000 वर्ग फुट के फ्लैट के समझौते के साथ एक फ्लैट खरीदार को समझौते के तहत, प्रति माह 3000 रुपये से अधिक इससे अधिक नहीं मिलेगा। बेंगलुरु जैसा शहर उचित या पर्याप्त मुआवजा नहीं देता है। उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम , 1986 के प्रावधानों के तहत उचित मुआवजा देने के एनसीडीआरसी के अधिकार क्षेत्र को समझौते की शर्तों से बाधित नहीं किया जा सकता है। उसकी नजर में यह समझौता एक तरफा है और फ्लैट खरीदने वालों को पर्याप्त मुआवजा नहीं दिया गया हैं.

10. कब्जा सौंपने की बाहरी रूप से तारीख 31 जनवरी 2014 थी। स्वीकृत तथ्य बताते हैं कि कब्जा प्रमाणपत्र 10 फरवरी 2016 को प्राप्त हुआ था। नतीजतन, कम से कम दो साल की देरी हुई क्योंकि कब्जा इससे पहले नहीं सौंपा जा सका था।

11. इन परिस्थितियों में 6 प्रतिशत की दर से ब्याज देने का प्रावधान है , उचित और उचित. हालाँकि, एनसीडीआरसी, सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट (2019) 5 एस.सी.आर.

निष्कर्ष यह है कि ब्याज केवल 1 फरवरी 2014 से 31 जुलाई 2016 से अवधि के लिए दिया जाना चाहिए

12. हम फ्लैट खरीदारों के इस कथन में योग्यता पाते हैं कि उन्हें भुगतान करने की देनदारी है

ब्याज को अनुचित तरीके से केवल 31 जुलाई 2016 तक सीमित कर दिया गया है। हम पाते हैं रिकॉर्ड से पता चलता है कि डेवलपर ने एनसीडीआरसी के समक्ष अपने प्रतिनिधि के साक्ष्य के माध्यम से हलफनामे में स्वीकार किया है कि लगभग 43 शिकायतकर्ताओं, जिन्होंने कब्ज़ा मांगा था , को केवल इस कारण से कब्ज़ा नहीं दिया गया था कि उन्होंने एनसीडीआरसी में आवेदन किया था। उपभोक्ता शिकायत. हलफनामे का प्रासंगिक भाग नीचे दिया गया है:-

"यह बताएं कि शेष 43 शिकायतों में जिन्होंने कब्ज़ा मांगा था, उन्हें इस कारण से कब्ज़ा नहीं दिया गया है कि 29.06.2016 को, विपक्षी दलों को वर्तमान मामले को दायर करने के संबंध में इस माननीय आयोग का नोटिस प्राप्त हुआ था। वर्तमान विवाद में, शिकायतकर्ताओं ने विभिन्न शीर्षकों के तहत पैरा ए से जी तक प्रार्थना की मांग की है। जबकि उन्होंने पैरा ए में, पैरा बी, सी, डी. ई और एफ में अपने संबंधित फ्लैटों का कब्जा सौंपने की राहत मांगी है। विरोधी पक्षों के खिलाफ सेवा में कमी, कब्जे में देरी के लिए मुआवजे आदि के कुछ आरोप लगाकर मुआवजे की कुछ राहतें भी मांगी गईं। इसलिए, वर्तमान विवाद के लंबित रहने के दौरान, शिकायतकर्ताओं को मांगी गई राहतों के मद्देनजर कब्जा नहीं दिया गया था। पैरा बी से एफ और वर्तमान शिकायत में लगाए गए आरोपों का विवरण।"

13. यह तथ्य कि फ्लैट खरीददारों ने अपनी शिकायतों के निवारण के लिए प्रतिनिधि क्षमता के साथ एनसीडीआरसी का रुख किया था , हमारे विचार में, उन्हें कब्ज़ा देने से इनकार करने का कोई औचित्य नहीं है। तथ्य यह है कि फ्लैट खरीदारों ने एनसीडीआरसी का रुख किया था , इससे उन्हें समझौते की शर्तों के अनुसार कब्जा प्राप्त करने का अधिकार नहीं मिलेगा।

14. जब डेवलपर द्वारा दायर अपील 1 फरवरी 2019 को इस न्यायालय के समक्ष आई, तो निम्नलिखित आदेश पारित किया गया;

"विलंब/ डिले को अनुमति प्रदान करी गयी.

श्री पी.एस. नरसिम्हा विद्वान वरिष्ठ वकील ने अदालत के समक्ष कहा है कि 55 फ्लैट खरीदार विचाराधीन भवन परियोजना में शामिल हैं। विद्वान वरिष्ठ वकील ने निर्देशों पर कहा कि सोलह फ्लैट खरीदारों को कब्जा सौंप दिया गया है और नौ फ्लैट खरीदारों को कब्जा दिया जाएगा और आरवी प्रसन्नकुमार और ओआरएस को सौंप दिया जाएगा। वी. मंत्री कैसल्स प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड और एएनआर। [डॉ। धनंजय वाई. चंद्रचूड़, जे.]

आज से एक सप्ताह की अवधि के भीतर. यह प्रस्तुत किया गया है कि इन 25 व्यक्तियों ने फ्लैट खरीद समझौते के तहत अपने पूरे बकाया का भुगतान कर दिया है। शेष 30 फ्लैट खरीदारों के संबंध में श्री नरसिम्हा का कहना है कि भुगतान बकाया है। उत्तरदाताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील

इस स्थिति पर आपति करते हैं. उत्तरदाताओं के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया है कि 95 प्रतिशत भुगतान किया जा चुका है जबकि शेष 5 प्रतिशत कब्जे के समय देय होगा।

इस विवाद के मद्देनजर, हम याचिकाकर्ताओं को एक हलफनामा रिकॉर्ड पर रखने का निर्देश देते हैं जिसमें शेष 30 फ्लैट खरीदारों से प्राप्त की गई राशि और उनके साथ समझौते के संदर्भ में देय राशि का उल्लेख हो।

11 फरवरी 2019 को सूची।

इस बीच, एनसीडीआरसी के आदेश के अनुपालन में याचिकाकर्ताओं के खिलाफ कोई कठोर कदम नहीं उठाया जाएगा।"

15. उपरोक्त आदेश से यह पता चलता है कि डेवलपर के अनुसार, 55 फ्लैट खरीददारों में से 16 को कब्ज़ा सौंप दिया गया था और यह कहा गया था कि एक सप्ताह की अवधि के भीतर 9 और खरीददारों को कब्ज़ा दे दिया जाएगा।

16. श्री पी.एस. विद्वान वरिष्ठ वकील नरसिम्हा ने कहा है कि उपरोक्त 9 फ्लैट खरीदारों के अलावा, डेवलपर 2 और फ्लैट खरीदारों को तुरंत कब्जा सौंप देगा। यह इंगित करता है कि 55 खरीददारों में से, 25 व्यक्तियों को अब कब्जा की पेशकश की गई है और अतिरिक्त 2 को इसके बाद शीघ्र ही कब्जा की पेशकश की जाएगी।

17. उपरोक्त स्थिति को ध्यान में रखते हुए, एनसीडीआरसी को इस आधार पर आगे बढ़ना उचित नहीं था कि ब्याज का भुगतान करने का दायित्व 31 जुलाई 2016 को समाप्त हो जाएगा। चूंकि कब्जा नहीं सौंपा गया है, इसलिए डेवलपर दायित्व से बच नहीं सकता है कब्ज़ा वास्तव में सौंपे जाने की तारीख तक एनसीडीआरसी द्वारा दी गई दर पर ब्याज का भुगतान करें।

18. इसलिए, अपील की अनुमति देते समय, हम निम्नलिखित निर्देश जारी करते हैं:

(i) 6% की दर से ब्याज देने का डेवलपर का दायित्व सुप्रीम कोर्ट की रिपोर्ट [2019] 5 एस.सी.आर. की तारीख तक प्रति वर्ष प्रतिशत चालू रहेगा। संबंधित फ्लैट क्रेताओं में से प्रत्येक को कब्ज़ा प्रदान किया जाता है:

(ii) एनसीडीआरसी द्वारा 1 फरवरी 2014 से 31 जुलाई 2016 की अवधि के लिए ब्याज देने को सीमित करने वाला आदेश उपरोक्त खंड (i) में जारी निर्देशों के अनुसार संशोधित किया गया है;

(iii) वर्तमान आदेश द्वारा संशोधित विवादित आदेश के निष्पादन में एनसीडीआरसी, प्रत्येक फ्लैट खरीदार के संदर्भ में उस तारीख को सत्यापित करेगा जिस दिन कब्जे की पेशकश की गई है। प्रति वर्ष 6 प्रतिशत की दर से ब्याज का भुगतान करने का दायित्व उस तारीख को समाप्त हो जाएगा जब प्रत्येक फ्लैट खरीदार को कब्जे की पेशकश की गई है।

19. तदनुसार, फ्लैट खरीददारों द्वारा दायर अपील (सिविल अपील) न. 1232 वर्ष 2019 की अनुमति है और डेवलपर (सिविल) द्वारा दायर अपील अपील संख्या 1443-1444 (2019) खारिज की जाती है।

20. लंबित आवेदन(आवेदनों), यदि कोई हो, का निपटारा कर दिया जाएगा।

निधि जैन की अपील निस्तारित।

पुनरीक्षित द्वारा– विकास गोस्वामी,[J.O.Code-UP2393], अपर सत्र न्यायाधीश, संतकबीर नगर।