[2019] 7 एस. सी. आर. 1061

डीएलएफ होम्स पंचकुला पी. वी. टी. लिमिटेड

वी.

डी. एस. ढांडा, ई. टी. सी. ईटीसी।

(सिविल अपील सं। 4910-4941 2019 का)

10 मई, 2019

[डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़ और

हेमंत गुप्ता, जे. जे.]

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986-उत्तरदाता-शिकायतकर्ता

अपीलार्थी की किसी एक परियोजना में खरीद के लिए बुक किए गए निर्मित फ्लैट-खरीदार के समझौते निष्पादित किए गए-समझौते के निष्पादन की तारीख से 24 महीने के भीतर इकाई का कब्जा दिया जाना था, जिसमें विफल रहने पर अपीलार्थी को रु। 10 / - प्रति वर्ग मीटर। फीट। देरी की अवधि के लिए प्रति माह-राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग (एस. सी. डी. आर. सी.) के समक्ष कब्जा देने में देरी का आरोप लगाते हुए दायर की गई शिकायतें-अपीलकर्ता ने अन्य बातों के साथ-साथ अनुरोध किया कि उच्चतम न्यायालय द्वारा दिए गए निर्माण पर रोक के कारण निर्माण पूरा नहीं किया जा सका, जो लगभग 8 महीने के लिए स्थगित हो गया-एस. सी. डी. आर. सी. ने अपीलकर्ता को निर्देश दिया कि वह प्रत्यर्थियों को आवंटित इकाइयों का भौतिक कब्जा सौंप दे, जो हर तरह से चार महीने के भीतर पूरा हो-राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग (एन. सी. डी. आर. सी.) ने आदेश को आंशिक रूप से संशोधित किया-अपील पर कहा गयाः अपीलार्थी को उपलब्ध कब्जा सौंपने की विस्तारित अवधि के संबंध में कोई विवाद नहीं बचा है, यानी 36 महीने, प्रतिवादियों से कब्जा सौंपने की अवधि को एक साल और बढ़ाने के लिए प्राप्त सहमति को देखते हुए-यह अपीलार्थी का स्पष्ट रुख है कि फ्लैट पूरे कर लिए गए हैं और कब्जा प्रमाण पत्र भी प्राप्त कर लिया गया है-एस. सी. डी. आर. सी. और एन. सी. डी. आर. सी. को कब्जा नहीं सौंपने के एकल चूक के कारण कई शीर्षों के तहत मुआवजा दिया गया है-कब्जा सौंपने में देरी के लिए, उपभोक्ता को अधिकार है

खरीदार के समझौते को निष्पादित करते समय सहमत परिणाम-हालाँकि 1986 का अधिनियम अधिकारियों को पुरस्कार देने का अधिकार देता है।

भवन क्षति सहित किसी भी नुकसान या चोट के लिए मुआवजा, लेकिन एन. सी. डी. आर. सी. या एस. सी. डी. आर. सी. का मुआवजा देने का आदेश न्यायिक रूप से मान्यता प्राप्त सिद्धांतों पर किसी भी आधार के बिना है-शिकायतकर्ता प्रस्ताव के अनुसार ब्याज का हकदार है, क्योंकि

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

कब्जा सौंपना, लेकिन वर्तमान विशेष दंडात्मक हर्जाना देने का मामला नहीं है क्योंकि कब्जे की देर से डिलीवरी का एक कारण अपीलार्थी के नियंत्रण से बाहर था-अपीलार्थी द्वारा उसी परियोजना के संबंध में सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष अपीलों के पहले दो सेटों में प्रस्तुत निपटान प्रस्ताव को देखते हुए और किसी भी आगे के विवाद को निपटाने के लिए, अपीलार्थी को निर्देश जारी किए गए।

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986-उत्तरदाता-शिकायतकर्ता

अपीलार्थी की किसी एक परियोजना में खरीदने के लिए बुक किए गए निर्मित फ्लैट-उत्तरदाताओं द्वारा जमा की गई राशि-फ्लैटों के कब्जे की डिलीवरी में देरी-ब्याज का पुरस्कार-आयोजितः की राशि ब्याज शिकायतकर्ता द्वारा किए गए निवेश के उपयोग से वंचित लाभार्थी को मुआवजा है-इसलिए, ऐसा ब्याज इसके दायरे में आ जाएगा, न देने में देरी के परिणाम

कब्जे के ऊपर।

शब्द और वाक्यांश "रुचि" का अर्थ-चर्चा की गई।

अपीलों का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः 1.1 एक ही परियोजना के संबंध में समान विवाद

डी. एल. एफ. होम्स पंचकुला प्रा. लि. में उच्चतम न्यायालय के समक्ष निर्णय के लिए आया। लिमिटेड और एक अन्य आदि। हिमांशु अरोड़ा और एक अन्य, आदि। उक्त अपीलों का सेट 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज देने के लिए सहमति पर तय किया गया था। इसके बाद, अपीलों का एक और समूह, सिविल अपील सं। 2285-2330 2019 का शीर्षक डी. एल. एफ. होम्स पंचकुला (पी.) लिमिटेड बनाम. सुशीला देवी और एक अन्य ने अपीलकर्ताओं के साथ-साथ शिकायतकर्ताओं द्वारा दायर अपीलों सहित सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष निर्णय लिया। इस तरह की अपीलों पर भी सहमति से निर्णय लिया गया था। [पैरा 6,7] [1070-सी-ई]

1.2 अपीलार्थी ने अपनी परियोजना डी. एल. एफ. घाटी, सेक्टर 3, कालका-पिंजौर शहरी परिसर में 1775 फ्लैटों के निर्माण की पेशकश की।

पंचकूला, हरियाणा। कुछ विवादों का निपटारा पहले दो दौर की अपीलों में किया गया था, जबकि कई शिकायतें अभी भी अलग-अलग मंचों पर लंबित हैं। के संबंध में कोई विवाद नहीं बचा है

अपीलार्थी को उपलब्ध अधिकार सौंपने की विस्तारित अवधि अर्थात 36 महीने। इस तरह की विस्तारित अवधि के आधार पर, अधिकार को सौंपने की आवश्यकता थी या लगभग 11.02.2014 . अपीलार्थी का यह स्पष्ट रुख है कि फ्लैटों को पूरा कर लिया गया है और डी. एल. एफ. होम्स पंचकुला पी. वी. टी. से व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है।

लिमिटेड वी। डी. एस. ढांडा, ई. टी. सी.

ईटीसी।

निदेशक का कार्यालय, नगर और देश योजना विभाग

हरियाणा राज्य से। एन. सी. डी. आर. सी. ने ठीक ही कहा कि नुकसान, मानसिक पीड़ा, मुकदमेबाजी के खर्च और कठिनाई, अनिश्चितता और असहायता के लिए मुआवजा न तो मामूली हो सकता है और न ही अत्यधिक हो सकता है, बल्कि नुकसान और चोट के साथ न्यायसंगत और अनुरूप होना चाहिए। [पारस 12-14] [1072-B-D]

1.3 उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत जिला मंच को अन्य बातों के साथ-साथ विरोधी पक्ष को भुगतान करने का आदेश देने का अधिकार है।

ऐसी राशि जो उपभोक्ता को किसी भी नुकसान या चोट के लिए मुआवजे के रूप में दी जा सकती है

दंडात्मक क्षति प्रदान करने सहित विरोधी पक्ष की लापरवाही। लेकिन अधिनियम के तहत मंच अंगूठे के नियम को लागू करके ब्याज और/या मुआवजा नहीं दे सकते हैं। के लिए आदेश

गृह ऋण को आगे बढ़ाने के लिए राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा ली जाने वाली अधिकतम ब्याज दर पर ब्याज देना मनमाना है और चूक करने वाले के साथ कोई संबंध नहीं है। अपीलार्थी निर्मित फ्लैट देने के लिए सहमत हो गया है। कब्जा सौंपने में देरी के लिए,

उपभोक्ता खरीदार के समझौते को निष्पादित करते समय सहमत परिणामों का हकदार है। जब पक्ष Rs.10/- प्रति वर्ग कि. मी. की दर से नुकसान के भुगतान के लिए सहमत हो जाते हैं तो नुकसान और ब्याज देने के लिए कई शीर्ष नहीं हो सकते हैं। फीट। प्रति माह। एक बार जब पक्ष विलंब के एक विशेष परिणाम के लिए सहमत हो जाते हैं

तब कब्जा सौंपने के लिए, एस. सी. डी. आर. सी./एन. सी. डी. आर. सी. के लिए सहमत दर से अधिक पर मुआवजा देने के लिए असाधारण और मजबूत कारण होने चाहिए। हालांकि 1986 का अधिनियम अधिकारियों को इमारत के नुकसान सहित किसी भी नुकसान या चोट के लिए मुआवजा देने का अधिकार देता है, लेकिन एन. सी. डी. आर. सी. का आदेश या

क्षतिपूर्ति देने का एस. सी. डी. आर. सी. शिकायतकर्ता द्वारा न्यायिक रूप से मान्यता प्राप्त सिद्धांतों पर बिना किसी आधार के निर्धारित किया गया है और यह नियम के अनुसार है। इसलिए, एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा दिए गए विभिन्न शीर्षों के तहत मुआवजे के अनुदान को बनाए नहीं रखा जा सकता है। ब्याज की राशि शिकायतकर्ता द्वारा किए गए निवेश के उपयोग से वंचित लाभार्थी को मुआवजा है। इसलिए, इस तरह का ब्याज इसके दायरे में आ जाएगा, इसके परिणाम

अपना अधिकार न सौंपने में देरी। एस. सी. डी. आर. सी. के साथ-साथ एन. सी. डी. आर. सी. ने विभिन्न शीर्षों के तहत मुआवजा प्रदान किया कब्जा न सौंपने के एकल चूक का लेखा। एक ही चूक के संबंध में विभिन्न शीर्षों के तहत ऐसा पुरस्कार [2019] 7 एस. सी. आर. नहीं है।

या प्राकृतिक अनियमितताओं के कारण। iii) ऐसा रखरखाव कार्य अपीलार्थी द्वारा कब्जे के प्रस्ताव के दो महीने के भीतर पूरा किया जाएगा, लेकिन 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान सभी स्थितियों में कब्जे के प्रस्ताव की तारीख से दो महीने की अवधि के लिए होगा। iv) चूंकि शिकायतकर्ताओं को अधिकार क्षेत्र का आह्वान करने के लिए मजबूर किया गया है उपभोक्ता मंच, वे समेकित राशि के हकदार होंगे

से रु. 50,000 / - सभी खातों पर प्रत्येक शिकायत में जैसे कि मानसिक पीड़ा और मुकदमेबाजी के खर्च आदि। शिकायतकर्ता नहीं होगा

ऊपर वर्णित राशि के अतिरिक्त किसी भी अन्य राशि के लिए हकदार। v) यदि मूल आबंटित व्यक्ति ने फ्लैट हस्तांतरित किया है, तो हस्तांतरणकर्ता समझौते से तीन साल की समाप्ति की तारीख से या हस्तांतरण की तारीख से, जो भी बाद में हो, 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का हकदार होगा। [पारस 16-19] [1072-H; 1073-A-H; 1074-A-G]

2019 का नागरिक आवेदन NOS.4942-4945 (@एसएलपी (सी) संख्या। 4363-4366 2019 का)

1.4 एस. सी. डी. आर. सी. द्वारा 15 प्रतिशत की दर से ब्याज का अनुदान अत्यधिक है। चूंकि पहले तय की गई अन्य दो अपीलों में, उच्चतम न्यायालय ने धनवापसी की राशि पर 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज दिया था, इसलिए एससीडीआरसी का आदेश डीएलएफ होम्स पंचकुला पी. वी. टी. है।

लिमिटेड वी। डी. एस. ढांडा, ई. टी. सी.

ईटीसी।

संशोधन किया गया ताकि जमा की तारीख से धनवापसी की तारीख तक 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान किया जा सके। हालांकि, फ्लैट के किसी भी हस्तांतरण के मामले में, ऐसा ब्याज समझौते की तारीख से तीन साल की समाप्ति की तारीख से या हस्तांतरण की तारीख से, जो भी बाद में हो, देय होगा। रुपये की लागत। 35,000 / एस. सी. डी. आर. सी. द्वारा लगाए गए शुल्क का रखरखाव किया जाता है। शिकायतकर्ताओं को लागत के साथ दो महीने के भीतर धनवापसी की राशि का भुगतान किया जाना चाहिए। [पारस 23-27] [1075-E-G]

सचिव, सिंचाई विभाग, उड़ीसा सरकार

& अन्य बनाम। जी. सी. रॉय (1992) 1 एससीसी 508: [1991] 3

पूरक। एस. सी. आर. 417-पर निर्भर।

डीएलएफ होम्स पंचकुला प्रा. लि. लिमिटेड और एक अन्य आदि।

वी. हिमांशु अरोड़ा और एक अन्य, आदि। [2019] 7

स्केल 678; डी. एल. एफ. होम्स पंचकुला (पी.) लिमिटेड बनाम। सुशीला

देवी और एक अन्य [2019] 2 एससीआर 739

संदर्भित किया

गया।

-

मामला कानून संदर्भ

[2019] 7 स्केल 678

पै

रा 6

संदर्भित किया गया है

[2019] 2 एससीआर 739

संदर्भित किया गया है

पै

रा 7

[1991] 3 पूरक। एससीआर 417

उस पर भरोसा करें

पै

रा 18

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं। 4910

4941 2019 से।

24.10.2018 और 12.12.2018 दिनांकित निर्णय और आदेशों से

राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली की पहली अपील संख्या। 853 , 1144 , 1237 , 1239 , 1240 , 1306 , 1307 , 1308 , 1309 , 1310 , 1311 , 1312 , 1314 , 1356 , 854 और 2016 का 855।

के साथ

सी. ए. सं. 4942-4945 2019 से।

सी. यू. सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता। , सुश्री रूबी सिंह आहूजा, सुश्री सीमा सुंद,

प्रभात रंजन, अलभ्य धमीजा, सुश्री श्रेयान्सी गोयल, प्रवीण बहादुर, नकुल गांधी, सौरभ कुमार, संजीत रंजन, साहिल मोंगा, सुश्री सोनाली जैन (मेसर्स के लिए)। करंजावाला एंड कंपनी), अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

अमरजीत सिंह, नरेंदर यादव, सविंदर सिंह, अनंत अग्रवाल,

सुश्री श्वेता रानी, राजेश शारदा, अक्षय शर्मा, निकिलेश [2019] 7 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

रामचंद्रन, सुश्री ईशा अग्रवाल, सचिन जैन, डॉ. राउ पी. एस. गिरवार, सुश्री अर्चना अरोड़ा, सुश्री शशि किरण, अर्जुन सैन, मनोज जैन, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

हेमंत गुप्ता, जे।

2019 का नागरिक आवेदन NOS.4910-4941

(@ एसएलपी (सी) संख्या। 3623-3654 2019 का)

1. छुट्टी दे दी गई।

2. वर्तमान अपीलों को दिनांकित आदेशों के खिलाफ निर्देशित किया जाता है।

24.10.2018 & 12.12.2018 राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग 1 द्वारा 16 प्रथम अपीलों का निपटारा करते हुए पारित किया गया जिसमें अपीलार्थी द्वारा दायर अपीलों का निर्णय राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग 2 द्वारा 02.06.2016 पर पारित आदेश को आंशिक रूप से संशोधित करके किया गया था जिसमें SCDRC ने अपीलार्थी को 16 प्रथम अपीलों को सौंपने का निर्देश दिया था। उत्तरदाताओं (शिकायतकर्ताओं) को आवंटित इकाइयों का भौतिक कब्जा, चार महीने की अवधि के भीतर सभी मामलों में पूरा। हालाँकि, संदर्भ की सुविधा के लिए, श्री डी. एस. ढांडा द्वारा दायर शिकायत से तथ्य लिए गए हैं। एस. सी. डी. आर. सी. ने निम्नलिखित निर्देश जारी किए:

" 2016 की सं. 94 वाली उपभोक्ता शिकायत, जिसका शीर्षक डी. एस.

ढांडा बनाम डीएलएफ होम्स पंचकुला प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. द.

विरोधी पक्षों को संयुक्त रूप से और अलग-अलग रूप से निम्नानुसार निर्देशित किया जाता है:

1. शिकायतकर्ता के पक्ष में आवंटित इकाई का भौतिक कब्जा, समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार, शिकायतकर्ता को, इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने की तारीख से चार महीने की अवधि के भीतर, कानूनी रूप से देय राशि के भुगतान पर, शिकायतकर्ता को सौंपना।

उसके खिलाफ।

2 . शिकायतकर्ता द्वारा पंजीकरण शुल्क और स्टाम्प शुल्क के भुगतान पर, उपरोक्त खंड (i) में बताए अनुसार, कब्जे को संभालने की तारीख से एक महीने के भीतर, इकाई के संबंध में बिक्री विलेख को निष्पादित करने और पंजीकृत करने के लिए,

सीधे संबंधित पंजीकरण प्राधिकरणों को।

1 1 एन. सी. डी. आर. सी. 2 एस. सी. डी. आर. सी. गृह पंचकुला पी. वी. टी. लिमिटेड वी। डी. एस. ढांडा, ई. टी. सी. ईटीसी। [हेमंत गुप्ता, जे।]

3. शिकायतकर्ता को 10.02.2014 से जमा की गई राशि पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के रूप में मुआवजे का भुगतान करना।

(समझौते के अनुसार निर्धारित तिथि के 12 महीने बाद यानी 10.02.2013 से 31.05.2016 तक, 2 के भीतर, दिनांकित 05.06.2013 पत्र के माध्यम से मांगी गई अवधि को देखते हुए वादा की गई तारीख

इस आदेश की प्रमाणित प्रति की प्राप्ति की तारीख से महीनों तक, जिसमें विफल रहने पर उक्त राशि पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष के बजाय 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से दंडात्मक ब्याज लगेगा।

4. 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के रूप में क्षतिपूर्ति का भुगतान करना।

शिकायतकर्ता डब्ल्यू. ई. एफ. 01.06.2016 के कारण जमा की गई राशि,

अगले महीने की 10 तारीख तक (प्रति माह), ऐसा न करने पर, चूक की तारीख से कब्जे की डिलीवरी तक, 12 प्रतिशत प्रति वर्ष के बजाय 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से दंडात्मक ब्याज भी लगेगा।

5. 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के रूप में क्षतिपूर्ति का भुगतान करना।

शिकायतकर्ता डब्ल्यू. ई. एफ. 01.06.2016 के कारण जमा की गई राशि, अगले महीने की 10 तारीख तक (प्रति माह), असफल जिसमें, चूक की तारीख से कब्जे की डिलीवरी तक, 12 प्रतिशत प्रति वर्ष के बजाय 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से दंडात्मक ब्याज भी होगा।

6. मुकदमे की लागत का भुगतान करने के लिए, रु। 50,000 / - , शिकायतकर्ता को, इस आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने की तारीख से दो महीने के भीतर, ऐसा न करने पर, शिकायत दर्ज करने की तारीख से वसूली तक 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज भी दिया जाएगा। 3. अपीलार्थी ने पारित ऐसे आदेश के विरुद्ध अपील को प्राथमिकता दी

एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष आर. सी. एन. सी. डी. आर. सी. ने अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित जारी कियाः

आयनः

" ((ग) क्षतिपूर्तिः मानसिक पीड़ा और शारीरिक उत्पीड़न, कठिनाई और कठिनाई, अनिश्चितता और असहायता के लिए नुकसान और चोट के लिए मुआवजा,

न तो अल्प और न ही अत्यधिक हो सकता है, लेकिन न्यायपूर्ण और उचित होना चाहिए।

न्यायसंगत, हानि और चोट के अनुरूप (नोटः यह शिकायतकर्ता द्वारा मांगी गई चीज़ से कम या उससे अधिक हो सकता है या क्या हो सकता है

राज्य आयोग ने [2019] 7 एस. सी. आर. के विवेक पर निर्धारित किया।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

मामले के तथ्यों और विशिष्टताओं में न्यायनिर्णायक प्राधिकारी/न्यायालय)।

दो भागों में से एक, जमा राशि पर ब्याज के रूप में 'वादा की गई'/आश्वासन की गई तारीख को ध्यान में रखते हुए अनुरोध किया गया विस्तार दिनांक 05.06.2013 के पत्र के माध्यम से किया गया है, यानी 24 महीने के बाद 'निर्माण पूरा करने और कब्जे को संभालने के लिए समय अवधि बताई गई और समझी गई, और, दो, एकमुश्त

राशि।

यदि मुआवजे में दो भाग शामिल हैं, (i) निर्माण पूरा करने और कब्जे को संभालने की सुनिश्चित तिथि (मील का पत्थर तिथि) से कब्जे को संभालने की वास्तविक तिथि तक जमा की गई राशि पर ब्याज के रूप में, और (ii) एकमुश्त राशि, हम इसमें कुछ भी गलत नहीं पाते हैं।

हम बिल्डर कंपनी से सहमत नहीं हैं। 'यह तर्क कि जमा की गई राशि पर ब्याज प्रदान नहीं किया जाना चाहिए क्योंकि यह धनवापसी का मामला नहीं है, बल्कि कब्जे में देरी का मामला है। जमा की गई राशि पर ब्याज को उस उद्देश्य के आलोक में देखा जाना चाहिए जिसके लिए यह अभिप्रेत है। यह मुआवजे की गणना करने का एक तरीका है। कब्जा करने में देरी के लिए जो शिकायतकर्ता द्वारा जमा की गई राशि के अनुरूप है, और यहाँ इसकी गणना बिल्डर कंपनी के अनुसार एक मील का पत्थर तिथि को अपनाने के बाद की गई है। '05.06.2013 का अपना (अनुचित और भ्रामक) पत्र। ब्याज के पुरस्कार का समर्थन करने के लिए सहमत नहीं होने का कोई सवाल नहीं हो सकता है और नहीं है

कहा गया मील का पत्थर की तारीख।

लेकिन यहाँ हम यह भी जोड़ सकते हैं कि ब्याज की दर मनमाना या सनकी नहीं हो सकती, कुछ उचित और स्वीकार्य भी हो सकती है।

तर्क स्पष्ट होना चाहिए, व्यक्तिपरकता को कम करना होगा, एक तार्किक सहसंबंध स्थापित करना होगा। हालांकि विस्तृत अंकगणित या बीजगणित की आवश्यकता नहीं है। तार्किक (संभव सीमा तक) उद्देश्य डीएलएफ होम्स पंचकुला पी. वी. टी.

लिमिटेड वी। डी. एस. ढांडा, ई. टी. सी. ईटीसी। [हेमंत गुप्ता, जे।]

मापदंडों को अपनाया जाना चाहिए। सरलीकरण आदि को पूरा करना

गणना को संभव बनाना अपनाया जा सकता है।

हम यह उचित समझते हैं कि यह देखते हुए कि विचाराधीन विषय इकाइयाँ आवासीय इकाइयाँ हैं, एक आवासीय आवास परियोजना में, इसी अवधि के लिए गृह निर्माण ऋण के लिए ब्याज की दर किसी अनुसूचित राष्ट्रीयकृत बैंक में (भारतीय स्टेट बैंक को लें) ब्याज की उच्च दर उचित और तार्किक होगी, और यदि 'अस्थायी'/अलग-अलग/अलग-अलग ब्याज दरें निर्धारित की गई हों/निर्धारित की गई हों, तो ब्याज की उच्च दर होगी।

इस तत्काल गणना के लिए लिया जाना चाहिए।

हम यह भी उचित और तार्किक मानते हैं कि प्रदान की गई एकमुश्त राशि उस अवधि के अनुरूप होनी चाहिए जिसके लिए मील का पत्थर की तारीख से परे कब्जे में देरी हुई है, और निष्पक्ष और तार्किक रूप से गणना की जानी चाहिए।
हमारे विचार में, रुपये की राशि। 1 कब्जा सौंपने की सुनिश्चित तिथि से कब्जे की वास्तविक तिथि तक प्रति वर्ष एक लाख रुपये (निकटतम पूरे महीने के लिए अनुपात, आंशिक महीने को एक महीने के रूप में लिया जाना) वस्तुनिष्ठ, तार्किक, न्यायसंगत और उचित होगा।

मामले के तथ्यों और विशिष्टताओं में न्यायसंगत।

((घ) मुकदमे की लागतः

मुकदमेबाजी की लागत के संबंध में भी, न्यायसंगत और न्यायसंगत लागत आवश्यक है (यह, अपने स्वभाव से, किसी विस्तार की आवश्यकता नहीं है)।

हमारे विचार में, मुकदमे की लागत रु। 1 मामले के तथ्यों और विशिष्टताओं में एक लाख रुपये देना उचित और उचित है।

4. शिकायतकर्ता खरीद के लिए एक निर्मित फ्लैट बुक करता है

सेक्टर 3, कालका-पिंजौर अर्बन कॉम्प्लेक्स, पंचकुला, हरियाणा में "डी. एल. एफ. वैली" के नाम से जानी जाने वाली परियोजना में 30.03.2010 पर एक विवरणिका का विवरण। क्रेता का समझौता 11.02.2011 पर निष्पादित किया गया था। इकाई के कब्जे को 24 महीने के भीतर वितरित करने पर विचार किया गया था समझौते का निष्पादन अर्थात 10.2.2013 तक जिसमें विफल रहने पर अपीलार्थी को रु. 10 / - प्रति वर्ग मीटर। फीट। विलंब की अवधि के लिए प्रति माह। डिलीवरी में देरी का आरोप लगाते हुए एस. सी. डी. आर. सी. के समक्ष शिकायतें दर्ज की गईं

वृद्धि मुक्त फ्लैटों का कब्जा और मानसिक पीड़ा और मुकदमेबाजी सहित कब्जा सौंपने में देरी के कारण मुआवजा व्यय आदि।

19] 7 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

5. इसके बदले में, अपीलार्थी का रुख था कि निर्माण गतिविधियों पर रोक लगाने के कारण निर्माण पूरा नहीं किया जा सका इस न्यायालय द्वारा जो 19.04.2012 से 12.12.2012 तक संचालित था। इसके बाद, अपीलार्थी ने शिकायतकर्ता से दिनांकित 05.06.2013 पत्र के माध्यम से कब्जा सौंपने की अवधि को एक साल बढ़ाने के लिए सहमति मांगी। में।

वैकल्पिक रूप से, शिकायतकर्ता द्वारा जमा किए गए धन को 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से सरल ब्याज के साथ वापस पाने का विकल्प दिया गया था। यह भी बताया गया है कि जिस दिन जवाब दाखिल किया गया था, उस दिन 258 स्वतंत्र मंजिलों का निर्माण पूरा हो गया था और अन्य 1517 निर्मित इकाइयां पूरी होने वाली थीं। यहां तक कि उन इकाइयों के लिए व्यवसाय प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया गया है जिनके लिए निर्माण पूरा हो गया था।

6. एक ही परियोजना के संबंध में इसी तरह का विवाद सामने आया

डी. एल. एफ. होम्स पंचकुला प्रा. लि. में इस न्यायालय के समक्ष निर्णय। लिमिटेड और एक अन्य आदि। हिमांशु अरोड़ा और एक अन्य, Etc.[3]। अपीलों के उक्त समूह का निर्णय 9 प्रति व्यक्ति की दर से ब्याज देने की सहमति पर किया गया था।

प्रतिशत प्रति वर्ष।

7. इसके बाद, अपीलों का एक और समूह, सिविल अपील सं। 2285 2330 2019 का शीर्षक डी. एल. एफ. होम्स पंचकुला (पी.) लिमिटेड बनाम. सुशीला देवी और एक अन्य इस न्यायालय के समक्ष निर्णय के लिए आए, जिसमें अपीलकर्ताओं के साथ-साथ शिकायतकर्ताओं द्वारा दायर अपीलें भी शामिल थीं। इस तरह की अपीलों पर भी सहमति से निर्णय लिया गया था। सहमत शर्तें इस प्रकार हैं:

" (क) सभी धनवापसी मामलों में, 9 प्रतिशत की दर से ब्याज का भुगतान जमा किए जाने के दिन से लेकर अब तक के लिए देय होगा।

धन वापसी की तिथि।

(ख) जिन मामलों में, हस्तांतरण पर, एक बाद के खरीदार ने मूल आवंटनकर्ता के स्थान पर कदम रखा था और धनवापसी के लिए अनुरोध किया था, ब्याज की गणना करने की गणना की तारीख मूल आवंटनकर्ता द्वारा जमा की गई सभी राशियों के संबंध में उसके हस्तांतरण की तारीख से होनी चाहिए और यदि बाद में कोई जमा किया गया था।

अंतरिती द्वारा, ऐसी जमाओं की तारीखों से;

(ग) ऐसे मामलों में जहां अधिकार की मांग की गई थी, समझौते के तहत डेवलपर के लिए उपलब्ध अवधि तीन साल (यानी दो साल की मूल अवधि जो डेवलपर के विकल्प पर एक साल की और अवधि तक बढ़ाई जा सकती थी) की गणना मुआवजे की गणना करते समय नहीं की जानी चाहिए।

3 सी. ए. संख्या के साथ सी. ए. संख्या 11097/2018। 11098-11138 2018 का निर्णय 19.11.2018 DLF होम्स पंचकुला PVT पर लिया गया।

लिमिटेड वी। डी. एस. ढांडा, ई. टी. सी. ईटीसी। [हेमंत गुप्ता, जे।]

ब्याज। इसलिए, गणना की जाने वाली अवधि समझौते की तारीख से तीन साल की समाप्ति के बाद होगी और ऐसी अवधि के संबंध में मुआवजा 9 प्रतिशत की समान दर पर होगा। (घ) कब्जा के मामलों में, यदि कोई हस्तांतरण हुआ था और हस्तांतरणकर्ता ने मूल आवंटनकर्ता के स्थान पर कदम रखा था, तो मुआवजे का भुगतान उपरोक्त समझौते से तीन साल की समाप्ति की तारीख से या हस्तांतरण की तारीख से, जो भी बाद में हो, किया जाएगा।

8. अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि इस न्यायालय द्वारा पारित सहमति आदेशों के संदर्भ में, उपभोक्ता

शिकायतों का निर्णय अपीलों के दो सेटों में पारित न्यायालय के आदेशों के संदर्भ में किया जाना चाहिए जो कि कब्जा सौंपने में देरी के मामले हैं और साथ ही ऐसे मामले जहां शिकायतकर्ताओं ने राशि की वापसी की मांग की है।

जमा किया। हालांकि, यह तर्क दिया जाता है कि कुछ आवंटनकर्ता 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज अर्जित करने के लिए कब्जा नहीं ले रहे हैं, जो कि 5 लाख रुपये के संविदात्मक मुआवजे से अधिक है। 10 / - प्रति वर्ग मीटर। फीट। प्रति

डी. एस. ढांडा (एफ. ए. सं. 853/2016), संदीप मलिक (एफ. ए. सं. 1312/2016), बिजेंद्र सिंह सांगवान (एफ. ए. सं. 1314/2016), कंवल मोहन (एफ. ए. सं. 1356/2016) जैसे आवंटी द्वारा अनुरोध किए गए विलंबित कब्जे के साथ-साथ प्रति माह किराए के नुकसान के लिए।

9. यह तर्क दिया जाता है कि चूंकि किराये का मूल्य इस न्यायालय द्वारा निर्दिष्ट सहमति आदेश में दिए गए मुआवजे से अधिक नहीं है

ऊपर, इसलिए, कुछ आवंटी जानबूझकर कब्जा नहीं ले रहे हैं ताकि इस आड़ में ब्याज अर्जित करना जारी रखा जा सके कि यह अपीलार्थी है जो कब्जा नहीं सौंप रहा है। यह तर्क दिया जाता है कि सुशीला देवी के मामले (ऊपर) में प्रस्तुत चार्ट की शर्तों के अनुसार, 9 प्रतिशत ब्याज कब्जे के प्रस्ताव के दो महीने बाद तक देय है, हालांकि इस अदालत द्वारा पारित आदेश में इस तरह के खंड का विशेष रूप से उल्लेख नहीं किया गया है।

10. यह तर्क दिया जाता है कि अपीलकर्ता शहर और देश से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद ही कब्जा सौंप देगा।

हरियाणा राज्य का योजना विभाग और यह सुनिश्चित करने के बाद कि रखरखाव कार्यों की देखभाल जोन्स लैंग लासेल-अंतर्राष्ट्रीय अचल संपत्ति रखरखाव एजेंसी द्वारा की जाती है।

11. दूसरी ओर, आबंटियों के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि अधूरे भवन के कब्जे की पेशकश की जा रही है और आबंटियों [2019] 7 एस. सी. आर.

एस. सी. डी. आर. सी. द्वारा दी गई मानसिक पीड़ा और मुकदमेबाजी के खर्चों के कारण और एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा संशोधित मुआवजे के हकदार हैं।

13. अपीलार्थी को उपलब्ध कब्जा सौंपने की विस्तारित अवधि यानी 36 महीने के संबंध में कोई विवाद नहीं बचा है। के द्वारा ऐसी विस्तारित अवधि के कारण, अधिकार को 11.02.2014 पर या उसके आसपास सौंपने की आवश्यकता थी। अपीलों का वर्तमान सेट शिकायतकर्ताओं से संबंधित है जो उन्हें आवंटित फ्लैटों के कब्जे का दावा करते हैं

डीएलएफ वैली। अपीलार्थी का यह स्पष्ट रुख है कि फ्लैटों को पूरा कर लिया गया है और हरियाणा राज्य के नगर और ग्राम योजना विभाग के निदेशक के कार्यालय से व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है।

14. विद्वान एन. सी. डी. आर. सी. ने उचित रूप से कहा कि नुकसान, मानसिक पीड़ा, मुकदमेबाजी के खर्च और कठिनाई, अनिश्चितता के लिए मुआवजा और

असहायता न तो कम हो सकती है और न ही अत्यधिक हो सकती है, बल्कि यह नुकसान और चोट के साथ न्यायपूर्ण और अनुरूप होनी चाहिए। ऐसा रखने के बाद, विद्वान एन. सी. डी. आर. सी. ने पाया कि शिकायतकर्ता कब्जा सौंपने में देरी के कारण निर्धारित राशि के हकदार नहीं हैं, बल्कि इस तरह जमा की गई राशि पर ब्याज के अलावा जमा की गई राशि पर नुकसान के हकदार हैं।

15. एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा पारित आदेश के अवलोकन से पता चलता है कि इसने एस. सी. डी. आर. सी. के निर्देशों को मंजूरी दी है जिसमें निर्माण पूरा करने और कब्जा सौंपने की वास्तविक तारीख तक कब्जा सौंपने की सुनिश्चित तारीख से जमा की गई राशि पर ब्याज और जमा की गई राशि पर एकमुश्त मुआवजा दिया गया है। इसके बाद एन. सी. डी. आर. सी. ने उनके द्वारा जमा की गई राशि पर ब्याज दिया।

शिकायतकर्ता अधिकतम ब्याज दर पर जिस पर गृह निर्माण ऋण राष्ट्रीयकृत बैंक जैसे स्टेट बैंक द्वारा दिए जाते हैं।

भारत से; रु. की राशि से सम्मानित किया गया। 1,00,000 / - प्रति वर्ष कब्जा सौंपने की सुनिश्चित तिथि से मुआवजे की वास्तविक तिथि तक और रुपये की अन्य राशि। 1,00,000 / - मुकदमे की लागत के रूप में। 16. उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 19864 के तहत जिला मंच को अन्य बातों के साथ-साथ विरोधी पक्ष को ऐसी राशि का भुगतान करने का आदेश देने का अधिकार है जो किसी भी नुकसान या नुकसान के लिए उपभोक्ता को मुआवजे के रूप में दी जा सकती है।

4 1986 एक्ट डीएलएफ होम्स पंचकुला पी. वी. टी. लिमिटेड वी। डी. एस. ढांडा, ई. टी. सी. ईटीसी। [हेमंत गुप्ता, जे।]

दंडात्मक क्षति प्रदान करने सहित विरोधी पक्ष की लापरवाही के कारण उपभोक्ता को हुई चोट। लेकिन अधिनियम के तहत मंच

नियम लागू करके ब्याज और/या मुआवजा नहीं दिया जा सकता है। गृह ऋण को आगे बढ़ाने के लिए राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा ली जाने वाली अधिकतम ब्याज दर पर ब्याज देने का आदेश मनमाना है और चूककर्ता के साथ कोई संबंध नहीं है। अपीलार्थी देने के लिए सहमत हो गया है फ्लैटों का निर्माण। कब्जा सौंपने में देरी के लिए, उपभोक्ता खरीदार के समझौते को निष्पादित करते समय सहमत परिणामों का हकदार है। हर्जाना और ब्याज देने के लिए कई शीर्ष नहीं हो सकते हैं जब पक्ष हर्जाने के भुगतान के लिए सहमत हो जाते हैं

एस. सी. डी. आर. सी./एन. सी. डी. आर. सी. के लिए सहमत दर से अधिक पर मुआवजा देने के लिए असाधारण और मजबूत कारण होने चाहिए। 17. हालांकि 1986 का अधिनियम अधिकारियों को भवन क्षति सहित किसी भी नुकसान या चोट के लिए मुआवजा देने का अधिकार देता है, लेकिन एन. सी. डी. आर. सी. या एस. सी. डी. आर. सी. का मुआवजा देने का आदेश शिकायतकर्ता द्वारा न्यायिक रूप से मान्यता प्राप्त सिद्धांतों पर किसी भी आधार के बिना है और यह नियम के अनुसार है। इसलिए, हम पाते हैं कि एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा दिए गए विभिन्न शीर्षों के तहत मुआवजे के अनुदान को बनाए नहीं रखा जा सकता है।

18. इस न्यायालय ने एक निर्णय में सिंचाई सचिव के रूप में रिपोर्ट किया

विभाग, उड़ीसा सरकार और अन्य बनाम। जी. सी. रॉय 5 ने इस प्रश्न की जांच की कि क्या मध्यस्थ के पास ऐसा करने की शक्ति है

पुरस्कार ब्याज पेंडेंट लाइट। यह अभिनिर्धारित किया गया था कि उपयोग से वंचित व्यक्ति जिस धन का वह वैध रूप से हकदार है, उसे उस अभाव के लिए क्षतिपूर्ति का अधिकार है जिसे ब्याज, क्षतिपूर्ति या नुकसान कहा जा सकता है। इस प्रकार, में निर्धारित उक्त सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए

उपरोक्त निर्णय, ब्याज की राशि शिकायतकर्ता द्वारा किए गए निवेश के उपयोग से वंचित लाभार्थी को मुआवजा है। इसलिए, इस तरह का ब्याज उसके दायरे में आ जाएगा, उसका कब्जा न सौंपने में देरी के परिणाम। वास्तव में, हम

एकल चूक के कारण विभिन्न शीर्षों के तहत मुआवजा कब्जा नहीं सौंपना। एक ही चूक के संबंध में विभिन्न शीर्षों के तहत इस तरह का पुरस्कार टिकाऊ नहीं है।

5 (1992) 1 एससीसी 508 [2019] 7 एस. सी. आर.

19. इस प्रकार, हम पाते हैं कि शिकायतकर्ता, जैसा कि प्रस्तावित किया गया है, कब्जा नहीं सौंपने के लिए अपीलार्थी से ब्याज का हकदार है, लेकिन यह विशेष दंडात्मक हर्जाना देने का मामला नहीं है क्योंकि कब्जे की देर से डिलीवरी के लिए एक कारण लॉन्ट के नियंत्रण से बाहर था। इसलिए, एक ही परियोजना के संबंध में अपील के पहले दो सेटों में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत निपटान प्रस्ताव को देखते हुए,

o किसी भी आगे के विवाद का निपटारा करने के लिए, अपीलार्थी को निम्नानुसार निर्देशित किया जाता हैः

i) कब्जे के प्रस्ताव के साथ शिकायतकर्ताओं को व्यवसाय प्रमाण पत्र की एक प्रति भेजना। अपीलार्थी जोन्स लैंग लासेल-अचल संपत्ति रखरखाव एजेंसी को भी निर्देशित करेगा।

अपीलार्थी द्वारा ऐसे रखरखाव कार्य करने के लिए जो निर्माण आदि के बाद फ्लैटों पर कब्जा न होने के कारण नुकसान के कारण आवश्यक हो।

(ii) गैर-व्यवसाय या प्राकृतिक अनियमितताओं के कारण उत्पन्न होने वाले रखरखाव कार्य में भाग लेने के लिए रखरखाव एजेंसी की सहायता लेना शिकायतकर्ताओं के लिए खुला होगा।

iii) ऐसा रखरखाव कार्य अपीलार्थी द्वारा कब्जे के प्रस्ताव के दो महीने के भीतर पूरा किया जाएगा, लेकिन

9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज सभी स्थितियों में कब्जे की पेशकश की तारीख से दो महीने की अवधि के लिए होगा।

v) चूंकि शिकायतकर्ताओं को उपभोक्ता मंचों के अधिकार क्षेत्र को लागू करने के लिए मजबूर किया गया है, इसलिए वे समेकित करने के हकदार होंगे।

रुपये की राशि। 50,000 / - सभी खातों पर प्रत्येक शिकायत में जैसे कि मानसिक पीड़ा और मुकदमेबाजी के खर्च आदि। शिकायतकर्ता राशि के अतिरिक्त किसी अन्य राशि का हकदार नहीं होगा। ऊपर बताया गया है।

vi) यदि मूल आवंटनकर्ता ने फ्लैट हस्तांतरित किया है, तो हस्तांतरणकर्ता 9 प्रतिशत की दर से ब्याज का हकदार होगा।

समझौते से तीन साल की समाप्ति की तारीख से या हस्तांतरण की तारीख से, जो भी बाद में हो।

2019 का एल आवेदन NOS.4942-4945 एल. पी. (सी) संख्या। 4363-4366 2019 का)

20. छुट्टी दे दी गई।

डीएलएफ होम्स पंचकुला पी. वी. टी. लिमिटेड वी। डी. एस. ढांडा, ई. टी. सी. ईटीसी। [हेमंत गुप्ता, जे।]

21. इन मामलों में शिकायतकर्ता ने अपीलार्थी के पास उनके द्वारा जमा की गई राशि की वापसी की मांग की है। विद्वान एस. सी. डी. आर. सी

04.08.2017 पर एक आदेश पारित किया जिसमें अपीलार्थी को निम्नानुसार निर्देश दिया गयाः

" आई. रुपये की राशि वापस करने के लिए। 49,25,461 / - सरल के साथ

इस आदेश की प्रमाणित प्रति की प्राप्ति की तारीख से 45 दिनों के भीतर शिकायतकर्ता को जमा की संबंधित तिथियों से प्राप्ति तक 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज, जिसमें विफल रहने पर विरोधी पक्ष 15 प्रतिशत प्रति वर्ष के बजाय 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज के साथ उपरोक्त राशि का भुगतान करेंगे।

वास्तविक भुगतान तक चूक;

ii. रुपये की राशि का भुगतान करना। 35,000 / - आदेश की प्रमाणित प्रति प्राप्त होने की तारीख से 45 दिनों की अवधि के भीतर शिकायतकर्ता को मुकदमेबाजी की लागत के रूप में, जिसमें विफल रहने पर, विरोधी पक्ष शिकायत दर्ज करने की तारीख से वास्तविक भुगतान तक प्रति वर्ष 15 प्रतिशत की दर से साधारण ब्याज के साथ उपरोक्त राशि का भुगतान करेंगे। 22. अपीलार्थी द्वारा एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष दायर अपील थी

विलंब की क्षमा के आवेदन में आदेश का पालन न करने के लिए खारिज कर दिया गया। अभी भी व्यथित, अपीलार्थी इस न्यायालय के समक्ष हैं। 23. हम पाते हैं कि एससीडीआरसी द्वारा 15 प्रतिशत की दर से ब्याज का अनुदान अत्यधिक है। चूंकि पहले तय की गई अपीलों के अन्य दो समूहों में, यह

अदालत ने इस राशि पर 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज देने का फैसला किया है।

इसलिए, एस. सी. डी. आर. सी. के आदेश में संशोधन किया गया है ताकि जमा की तारीख से धनवापसी की तारीख तक 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान किया जा सके। 24. हालांकि, फ्लैट के किसी भी हस्तांतरण के मामले में, ऐसा ब्याज समझौते की तारीख से तीन साल की समाप्ति की तारीख से देय होगा।

या हस्तांतरण की तारीख से, जो भी बाद में हो।

25. रुपये की लागत। 35,000 / - एससीडीआरसी द्वारा लगाया गया है

बनाए रखा।

26. शिकायतकर्ताओं को लागत के साथ दो महीने के भीतर धनवापसी की राशि का भुगतान किया जाना चाहिए।

दिव्या पांडे

अपी
लों का निपटारा किया गया।