[2020] 9 एस. सी. आर 136

डब्ल्यूजी। सीडीआर। आरिफुर रहमान खान और

अलेया सुल्ताना और ओआरएस।

वी.

डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लि. (अब जानते हैं

बेगुर ओ. एम. आर. होम्स पी. वी. टी. लि.) और ओआरएस।

(2019 की सिविल अपील संख्या 6239)

24 अगस्त, 2020

[डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़ और

के. एम. जोसेफ, जे. जे.]

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 - एस. 2 (1) (जी)-की कमी

दो से चार साल के बीच निर्माण पूरा करना-इसके अलावा, समझौता स्पष्ट रूप से एकतरफा है-देरी की प्रकृति और मात्रा ऐसी है कि खंड 14 में मुआवजे का प्रावधान किया गया है। ए. बी. ए. खरीदारों को पर्याप्त प्रतिदान नहीं देगा।

-

न्यायसंगत क्षतिपूर्ति प्रदान करने के लिए उपभोक्ता मंच का अधिकार क्षेत्र सेवा में कमी को सीधे दूर करने की इसकी शक्ति की घटना अनुचित सौदे में निर्धारित दर की शर्तों से बाधित नहीं होती है।

विवादित फैसले ने फ्लैट खरीदारों को अलग कर दिया

क्षतिपूर्ति।

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 - धारा 14 (1) (ई)-की अधिकारिता

उपभोक्ता मंच-प्रकृति और विस्तार-पर चर्चा की गई।

उपभोक्ता संरक्षण-फ्लैट खरीदारों के समझौते-विलंबित

अधिकार-न्यायालयों के कर्तव्य समझौते के अलावा मुआवजे का पुरस्कार-आयोजितः आम तौर पर, अदालतें एक संविदात्मक सौदे के लिए पक्षों को रोकती हैं-हालांकि, विकासकर्ता के हितों की रक्षा के लिए तैयार किए गए समझौतों की एकतरफा प्रकृति से बेखबर नहीं हो सकती हैं।

136 आरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम। डीएलएफ साउथर्न होम्स पीवीटी। लिमिटेड।

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 - धारा 2 (1) (ओ)-"सेवा"

-

अर्थ-आयोजितः ' एस में सेवा। 2 (1) (ओ) का अर्थ है (अन्य बातों के अलावा) आवास निर्माण के संबंध में सुविधाओं के प्रावधान सहित संभावित उपयोगकर्ताओं को उपलब्ध कराई गई किसी भी विवरण की सेवा।

उपभोक्ता संरक्षण-देर से कब्जे के खिलाफ दावा

फ्लैट-फ्लैट खरीदार का परिवहन विलेख प्राप्त करने का अधिकारः यह उम्मीद करना अनुचित है कि मुआवजे का पीछा करने के लिए

कब्जा सौंपने में देरी के दावे के लिए, खरीदार को अनिश्चित काल के लिए परिसर का परिवहन प्राप्त करना चाहिए या, यदि वे मुआवजे का दावा करने के अधिकार को छोड़ने के लिए परिवहन विलेख प्राप्त करना चाहते हैं।

उपभोक्ता संरक्षण-अधिकार सौंपने में देरी

आवासीय फ्लैट-हस्तांतरित फ्लैटों में ब्याज-के लिए मुआवजा

कब्जा करने में देरी-बाद के हस्तांतरणकर्ताओं की पात्रता

-

चर्चा की।

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 - धारा 2 (1) (छ)-आयोजितः कमी

यू / धारा 2 (1) (छ) से निष्पादन की गुणवत्ता, प्रकृति और तरीके में त्रुटि, अपूर्णता, कमी या अपर्याप्तता अभिप्रेत है।

आंशिक रूप से अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः 1.1 देर से कब्जा करने के लिए मुआवजा

1. विकासकर्ता के मामले का आधार खंड पर निर्भर करता है।

14 एबीए से। ए. बी. ए. के खंड 11 (ए) से संकेत मिलता है कि

" विकासकर्ता ने सभी केवल अपवादों को पूरा करने का प्रयास किया

समझौते के निष्पादन की तारीख से छत्तीस महीने की अवधि के भीतर निर्माण जब तक कि बलपूर्वक आकस्मिक शर्तों द्वारा बाधित न हो। निस्संदेह, अभिव्यक्ति 'प्रयास' इंगित करता है कि विकासकर्ता ने खुद को एक लचीली समयरेखा से नहीं बांधा छत्तीस-छह महीने। लेकिन फिर से, छत्तीस पतंगों की समयरेखा

केवल अपवादों के अधीन थी और बल आकस्मिक स्थितियों के संचालन में आने की स्थिति में इसे माफ किया जा सकता था। के द्वारा

खंड 14 के प्रावधानों के अनुसार, विकासकर्ता क्षतिपूर्ति करने के लिए सहमत हुआ

रुपये की दर से फ्लैट खरीदार। 5 विलंब की अवधि के लिए प्रति माह अपार्टमेंट के सुपर क्षेत्र के प्रति वर्ग फुट। अस्तित्व।

अपवाद "या बल आकस्मिक स्थितियों की व्यापकता खंड 11 के लिए संदर्भित। [पारस 18-21] [157-सी, ई-जी; 158-ई; 159-ए] [2020] 9 एस. सी. आर.

1.2 ए. बी. ए. स्पष्ट रूप से एकतरफा है। जहाँ एक फ्लैट खरीदार उन किश्तों का भुगतान करता है जो समझौते के संदर्भ में देय हैं देरी करने पर, खंड 39 (ए) में कहा गया है कि विकासकर्ता "अपने एकमात्र विकल्प और विवेकाधिकार पर" आवंटनकर्ता द्वारा अनुसूची के अनुसार भुगतान करने में विफल रहने के उल्लंघन को माफ कर देगा, इस शर्त के अधीन कि आवंटनकर्ता से पहले नब्बे दिनों के लिए प्रति माह 15 प्रतिशत की दर से ब्याज लिया जाएगा और उसके बाद प्रति वर्ष 3 प्रतिशत के अतिरिक्त दंडात्मक ब्याज पर।

दूसरे शब्दों में, फ्लैट खरीदार की ओर से देरी नब्बे दिनों के बाद 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज आकर्षित करती है। दूसरी ओर, जहां एक डेवलपर कब्जा सौंपने में देरी करता है, फ्लैट खरीदार 5 रुपये प्रति वर्ग पर ब्याज प्राप्त करने तक सीमित रहता है।

खंड 14 के तहत प्रति माह फुट। जाहिर है, समझौते की शर्तों का मसौदा डेवलपर द्वारा तैयार किया गया है। वे विकासकर्ता और खरीदार के बीच एक स्तरीय मंच बनाए नहीं रखते हैं। खरीदार को बाध्य करने वाली शर्तों की कठोरता नहीं है

द्वारा समय रेखाओं को पूरा करने के दायित्वों द्वारा प्रतिबिंबित

डेवलपर की ओर से कब्जा सौंपने में देरी उस तारीख को स्थगित कर देती है जिस दिन खरीदारों को घर मिलेगा। अपने ऋणों की सेवा के अलावा, खरीदारों को वित्त पोषण करना पड़ता है कहीं और रहने का खर्च। संविदात्मक रूप से निर्धारित अवधि के भीतर एक फ्लैट खरीदार को फ्लैट प्रदान करने के संविदात्मक दायित्व का पालन करने में डेवलपर की विफलता एक कमी के बराबर है। सेवा के संबंध में अनुबंध के अनुसरण में किए जाने वाले प्रदर्शन की प्रकृति और तरीके में एक त्रुटि, कमी या अपर्याप्तता है।

धारा 2 (1) (ओ) में 'सेवा' अभिव्यक्ति का अर्थ है किसी भी विवरण की सेवा जो संभावित उपयोगकर्ताओं को उपलब्ध कराई जाती है।

(अन्य बातों के साथ) आवास निर्माण के संबंध में सुविधाओं का प्रावधान।

धारा 14 (1) (ई) के तहत, आरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम। डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड।

उपभोक्ता मंच का अधिकार क्षेत्र अन्य बातों के साथ-साथ विरोधी पक्ष को विचाराधीन सेवा में कमी को दूर करने का निर्देश देने तक फैला हुआ है। सेवा में कमी को दूर करने का निर्देश देने के लिए प्रदान की गई अधिकारिता का आंतरिक प्रावधान है -

खरीदार। विकासकर्ता के चूक के परिणामस्वरूप फ्लैट खरीदारों को पीड़ा और उत्पीड़न का सामना करना पड़ता है। फ्लैट खरीदार उपयोग और व्यवसाय के लिए उपलब्ध होने के कारण खरीदे गए फ्लैट के आधार पर अपने जीवन के भविष्य के संबंध में वैध मूल्यांकन करते हैं। इन वैध अपेक्षाओं को तब झुठलाया जाता है जब वर्तमान मामले में डेवलपर संविदात्मक दायित्व को पूरा करने में वर्षों की देरी का दोषी है। डेवलपर के इस तर्क को बनाए रखने के लिए कि फ्लैट खरीदार सहमत दर की शर्तों से बाधित है, चाहे देरी की प्रकृति या सीमा कुछ भी हो, इसके परिणामस्वरूप न्याय की विफलता होगी। निस्संदेह, जैसा कि यह अदालत ढांडा में अभिनिर्धारित करती है, अदालतें आम तौर पर पक्षकारों को एक

संविदात्मक सौदा। समान रूप से अदालत ए. बी. ए. की एकतरफा प्रकृति से अनजान नहीं हो सकती है, जो विकासकर्ता के हितों की रक्षा करने के लिए लाल रंग की होती है। संसद ने उपभोक्ताओं की सुरक्षा के लिए सचेत रूप से सीपी अधिनियम 1986 में उपाय तैयार किए। जहां, जैसा कि वर्तमान मामले में, संविदात्मक रूप से निर्धारित ऋण से परे कब्जे को सौंपने में भारी देरी हुई है, उपभोक्ता मंच की अधिकारिता को हटाने का निर्देश देने की अपनी शक्ति की एक घटना के रूप में न्यायसंगत और उचित मुआवजा देने के लिए

सेवा में कमी एक अनुचित सौदे में निर्धारित दर की शर्तों से बाधित नहीं होती है। [पैरा 23,24] [159-एच; 160-ए-बी; ई-एच; 161-ए-डी]

1.4 ढांडा के मामले में निर्णय दर से अधिक मुआवजे के पुरस्कार पर पूर्ण प्रतिबंध निर्धारित नहीं करता है।

फ्लैट खरीदारों के समझौते में निर्धारित किया गया है कि फ्लैट का कब्जा सौंपने में देरी हुई है। ढांडा के मामले से पहले सहमति की शर्तें थीं जो इस अदालत के समक्ष पहले की दो दीवानी अपीलों में प्रस्तुत की गई थीं, जिसके तहत 9 प्रतिशत की दर से ब्याज दिया गया था। निर्णय में कहा गया है कि ब्याज का पुरस्कार मनमाना और किए गए चूक के साथ संबंध के बिना नहीं हो सकता है। इसलिए, एक राष्ट्रीयकृत बैंक [2020] 9 एस. सी. आर. द्वारा ली जाने वाली ब्याज की अधिकतम दर पर ब्याज का पुरस्कार।

गृह ऋण को आगे बढ़ाने के लिए मनमाना माना जाता था। यह इस संदर्भ में था कि अदालत ने कहा कि पक्षों ने सहमति व्यक्त की है

देरी के परिणामस्वरूप, उपभोक्ता मंचों के लिए सहमत दर से हटने के लिए असाधारण और मजबूत कारण मौजूद होने चाहिए। निर्णय में यह नहीं कहा गया है कि सी. पी. अधिनियम 1986 के तहत गठित न्यायनिर्णायक मंचों में एक फ्लैट खरीदार को सहमत तिथि पर कब्जा सौंपने में डेवलपर की देरी के लिए उपचारात्मक मुआवजा देने के लिए अधिकार क्षेत्र का अभाव है। वर्तमान मामले में, फ्लैट खरीदने वाले उपभोक्ताओं को केवल अधिकार के लिए कम नहीं करने के लिए स्पष्ट और वैध कारण मौजूद हैं -

खंड 11 (ए) में निर्धारित समझौते की तारीख से छत्तीस महीने की अवधि के भीतर फ्लैटों का कब्जा सौंपने का दायित्व; (ii) संविदात्मक रूप से निर्धारित अवधि के भीतर कब्जा सौंपने में डेवलपर की विफलता धारा 2 (1) (जी) के अर्थ के भीतर सेवा की कमी के बराबर है, जो कमी सेवा को हटाने के लिए एक निर्देश जारी करने के लिए एन. सी. डी. आर. सी. में निहित अधिकार क्षेत्र के आह्वान की गारंटी देती है; (iii) कब्जा सौंपने में देरी होने पर मुआवजे का भुगतान करने के लिए दायित्व की शुरुआत डेवलपर द्वारा स्वीकार की जाती है, क्योंकि इसके अनुसार, उसने 171 अपीलकर्ताओं में से 145 को प्रति माह 5 रुपये प्रति वर्ग फुट की सहमत दर से मुआवजा समायोजित किया है। घर खरीदार की ओर से चूक के लिए डेवलपर को प्रदान किए गए अधिकारों को डेवलपर द्वारा चूक के मामले में घर खरीदार को प्रदान किए गए संविदात्मक अधिकार के बराबर मंच पर नहीं रखा जाता है; (v) दो से चार साल के बीच निर्माण पूरा करने में डेवलपर की ओर से भारी देरी हुई है। डेवलपर द्वारा मांगे गए कब्जे को देने के लिए समय के क्रमिक विस्तार के बावजूद, कब्जा समय पर नहीं दिया गया था; (vi) डेवलपर की ओर से देरी की प्रकृति और मात्रा ऐसी प्रकृति की है कि मुआवजे का उपाय जो ए. बी. ए. के खंड 14 में प्रदान किया गया है, खरीदारों को पर्याप्त प्रतिदान प्रदान नहीं करना; और (vii) इस तथ्य का न्यायिक नोटिस लिया जाना चाहिए कि एक फ्लैट खरीदार जो गुप्त में रह गया है, वह डेवलपर द्वारा संविदात्मक रूप से निर्धारित तिथि के भीतर कब्जा प्रदान करने में विफलता का परिणाम है।

डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड।

पीड़ा और कठिनाई के संदर्भ में परिणाम भुगतना पड़ता है, जिनमें से कम से कम वित्तीय प्रकृति का नहीं है। डेवलपर को खरीद मूल्य की एक बड़ी राशि का भुगतान करने और ऋण किश्तों के लिए ऋण चुकाने की आवश्यकता होने के कारण खरीदार फ्लैट का समय पर कब्जा प्राप्त करने में असमर्थ है जो ए. बी. ए. का विषय है। [पैरा 31,32] [167-सी-एच; 168-ए-एफ]

डीएलएफ होम्स पंचकुला प्रा. लि. लिमिटेड वी. डी एस ढांडा, आदि।

(2020) 16 एससीसी 318 [2019] 7 एससीआर 1061 -

प्रतिष्ठित।

2.1 यह उम्मीद करना स्पष्ट रूप से अनुचित होगा कि सौंपने में देरी के लिए मुआवजे के दावे को आगे बढ़ाने के लिए कब्जा होने पर, खरीदार को खरीदे गए परिसर का परिवहन प्राप्त करने को अनिश्चित काल के लिए टालना होगा या, यदि वे प्राप्त करना चाहते हैं

मुआवजे का दावा करने के अधिकार को त्यागने के लिए परिवहन विलेख। यह मूल रूप से एक स्थिति है जिसका एन. सी. डी. आर. सी. ने समर्थन किया। यह

इस दृष्टिकोण को स्वीकार नहीं किया जा सकता है। वर्तमान मामले में विकासकर्ता ने कुछ सुविधाओं के साथ आवासीय फ्लैट विकसित करने की प्रकृति में एक सेवा प्रदान करने का बीड़ा उठाया और यह उपभोक्ता मंच के अधिकार क्षेत्र के लिए उत्तरदायी है। [पारस 34,36] [170-डी; 171 ई] 2.2 हालांकि, डेवलपर्स के साथ विशिष्ट निपटान विलेख में प्रवेश करने वाले ग्यारह खरीदारों के मामलों को अलग करना होगा। ये ग्यारह फ्लैट खरीदार निपटान के विशिष्ट कार्यों में प्रवेश करने के बाद, यह केवल तभी उचित और उचित होगा जब वे सौदे की शर्तों का पालन करें। इसी तरह, जिन तीन अपीलार्थियों ने अपार्टमेंट में अपना स्वामित्व, अधिकार और ब्याज हस्तांतरित किया है, वे वर्तमान आदेश के लाभ के हकदार नहीं होंगे क्योंकि उन्होंने अपार्टमेंट में अपना हित तीसरे पक्ष को बेच दिया है। भले ही अपार्टमेंट में अपना हित हस्तांतरित करने वाले तीन अपीलकर्ताओं ने कब्जे में देरी के मुद्दे पर आंदोलन जारी रखा था, लेकिन अदालत इस दलील को स्वीकार करने के लिए इच्छुक नहीं है कि बाद के हस्तांतरणकर्ता इस आदेश से लाभान्वित होने के उद्देश्य से मूल खरीदार के स्थान पर कदम रख सकते हैं। बाद के हस्तांतरणकर्ताओं ने फ्लैटों के कब्जे की डिलीवरी में देरी के बारे में पता होने के बावजूद, मूल खरीदारों से अपार्टमेंट में ब्याज खरीदा था। इसके अलावा, यह नहीं कहा जा सकता है कि बाद के हस्तांतरणकर्ताओं को पहले [2020] 9 एस. सी. आर. की तुलना में कोई पीड़ा और उत्पीड़न का सामना करना पड़ा।

खरीदार, मुआवजे के हकदार होने के लिए कब्जे की डिलीवरी में देरी के परिणामस्वरूप। [पैरा 37,38] [171-जी-एच; 172-बी, एफ-जी]

हुडा बनाम। राजे राम (2008) 17 एससीसी 407: [2008] 16 एस. सी. आर. 601 पर भरोसा किया।

3. सुविधाएं

क्लब हाउस

डेवलपर द्वारा दायित्व का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है

आर. डब्ल्यू. ए. के लिए एक क्लब की निर्मित सुविधा प्रदान करना। [पैरा 40] [174-सी]

अन्य सुविधाएँ

धारा 2 (1) (जी) के तहत कमी का अर्थ है गुणवत्ता, प्रकृति में दोष, अपूर्णता, कमी या अपर्याप्तता।

और प्रदर्शन का तरीका। इसे कानून के तहत बनाए रखने की आवश्यकता हो सकती है या किसी अनुबंध के अनुसरण में या किसी भी सेवा के संबंध में अन्यथा किया जा सकता है। बिल्डर ने संभावित फ्लैट खरीदारों को वेस्टेंड हाइट्स की परियोजना में निवेश करने के लिए आमंत्रित किया, एक स्पष्ट प्रतिनिधित्व के आधार पर कि 80 एकड़ में स्थित न्यू टाउन के आसपास के क्षेत्र को सुविधाओं की एक विस्तृत श्रृंखला प्रदान करने के लिए विकसित किया जा रहा था।

खरीदारी केंद्र, स्वास्थ्य देखभाल सुविधाएं और एक प्रारंभिक शिक्षा विद्यालय। डेवलपर इन सुविधाओं को प्रदान करने में विफल रहा है। यह एक ऐसा मामला है जिसमें एक अनुभवी विकासकर्ता शामिल है जो प्रकृति को जानता था।

उस प्रतिनिधित्व का जो फ्लैट में रखा जा रहा था

खरीदार। डेवलपर्स घर खरीदारों को सपने बेचते हैं। उनके प्रतिनिधित्व में निहित है कि विकासकर्ता द्वारा विकसित की जाने वाली सुविधाएं जीवन की सुविधा और उन सुविधाओं के अस्तित्व के आधार पर एक निश्चित जीवन शैली प्रदान करेंगी। फ्लैटों को बेचने के बाद, डेवलपर को सुविधाएं प्रदान करना आर्थिक रूप से अव्यवहारिक लग सकता है। फ्लैट खरीदारों को अधर में नहीं छोड़ा जा सकता है या, जैसा कि वर्तमान मामले में, यह नहीं बताया जा सकता है कि सुविधाओं का अभाव

विकासकर्ता द्वारा प्रदान की जाने वाली सुविधाओं की भरपाई क्षेत्र में उपलब्ध अन्य सुविधाओं द्वारा की जाती है। विकासकर्ता को इसके प्रतिनिधित्व के लिए जवाबदेह ठहराया जाना चाहिए। यह सच है कि वर्तमान जैसी स्थिति में अदालत के लिए फ्लैट खरीदारों को दिए जाने वाले मुआवजे की सटीक प्रकृति की मात्रा निर्धारित करना मुश्किल हो सकता है। भूमि मूल्यों में सामान्य वृद्धि के परिणामस्वरूप एक अरिफुर रहमान खान और अलेया सुल्ताना बनाम।

डीएलएफ साउथर्न होम्स पीवीटी। लिमिटेड।

हालाँकि, भुगतान करने की देनदारी को कम करें। एक डेवलपर जिसने एक स्पष्ट अभ्यावेदन का उल्लंघन किया है जो खरीदारों को प्रदान की जाने वाली सुविधाओं के लिए किया गया है, उसे पकड़ लिया जाना चाहिए। कानून की प्रक्रिया के प्रति उत्तरदायी। [पारस 41-43] [175-E-G; 176 E-H; 177-A-B]

4. कर

राजस्व के साथ जमा किए जाने वाले कर पर देय ब्याज की मांग के संबंध में सेवा की कोई कमी नहीं है। [पैरा 47] [180-बी]

लार्सन एंड टुब्रो लिमिटेड v. कर्नाटक राज्य (2014) 1 एससीसी 708: [2013] 17 एस. सी. आर. 678-- संदर्भित।

5. बिजली

एन. सी. डी. आर. चास ने ए. बी. ए. की शर्तों के आधार पर बिजली के लिए शुल्क का संग्रह किया। एन. सी. डी. आर. सी. के निष्कर्ष में कोई कमजोरी नहीं है, जो ए. बी. ए. के खंड 23 (बी) में निहित प्रावधानों पर आधारित है। बरामद किए गए आरोप पक्षों के बीच अनुबंध में निर्दिष्ट किए गए शुल्क के विपरीत नहीं हैं। [पैरा 51] [182-ई]

6. पार्किंग की व्यवस्था

पार्किंग शुल्क की मांग ए. बी. ए. के संदर्भ में है और इसलिए इस निवेदन को स्वीकार करना संभव नहीं है कि वहाँ इस शीर्ष के तहत सेवा की कमी थी। [पैरा 54] [183-सी]

7. एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा शिकायत को खारिज करना गलत था। फ्लैट खरीदार मुआवजे के हकदार हैं

कब्जा सौंपने में देरी और सुविधाओं के प्रावधान के संबंध में फ्लैट खरीदारों को किए गए अभ्यावेदन को पूरा करने में डेवलपर की विफलता के लिए। उपभोक्ता शिकायत को खारिज करने वाले एन. सी. डी. आर. सी. के विवादित निर्णय और आदेश को दरकिनार कर दिया गया है। निर्देश जारी किए गए। [पैरा 55] [183-डी-ई]

नहलचंद लालूचंद प्राइवेट लिमिटेड बनाम। पंचोली कोऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड (2010) 9 एस. सी. सी.

536 [2010] 10 एससीआर 804-प्रतिष्ठित।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम। बलबीर सिंह (2004) 5 एससीसी 65: [2004] 3 एससीआर 68; आर. वी.

प्रसन्नाकुमार बनाम। मंत्री कैसल प्राइवेट लिमिटेड (2020) 14

एससीसी 769 [2019] 5 एससीआर 821; पायनियर अर्बन लैंड

और इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड v. गोविंदन राघवन

(2019) 5 एससीसी 725: [2019] 5 एस. सी. आर. 1169-पर निर्भर।

लार्सन एंड टुब्रो लिमिटेड v. कर्नाटक राज्य (2014)

1 एस. सी. सी. 708 [2013] 17 एस. सी. आर. 678; डी. एल. एफ. लिमिटेड बनाम

मनमोहन लोवे (2014) 12 एस. सी. सी. 331: [2013] 16 एससीआर

979 ; लखनऊ विकास प्राधिकरण बनाम। एम के गुप्ता (1994) 1 एससीसी 243: [1993] 3 पूरक। एस. सी. आर. 615; नार्ने

कंस्ट्रक्शन (पी) लिमिटेड बनाम भारत संघ (2012) 5 एससीसी

359 [2012] 4 एस. सी. आर. 574-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

[2004] 3 एससीआर 68

उस पर भरोसा करें

पैरा 15

[2019] 7 एससीआर 1061

प्रतिष्ठित

पैरा 15

[2013] 17 एससीआर 678

पैरा 17

(vii)

संदर्भित किया गया है

[2010] 10 एससीआर 804

पैरा 17

(x)

प्रतिष्ठित

पैरा 17

(x)

[2013] 16 एससीआर 979

संदर्भित किया गया है

[1993] 3 पूरक। एससीआर 615

पैरा 25

संदर्भित किया गया है

[2019] 5 एससीआर 821

उस पर भरोसा करें

पैरा 27

[2019] 5 एससीआर 1169

उस पर भरोसा करें

पैरा 28

[2012] 4 एससीआर 574

संदर्भित किया गया है

पैरा 36

[2008] 16 एससीआर 601

उस पर भरोसा करें

पैरा 38

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं।

2019 से।

नैट के 02.07.2019 दिनांकित निर्णय और आदेश से

शिकायत मामले में उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग No.CC/1055/2015 होना चाहिए।

के साथ

2019 की सिविल अपील संख्या 6303 अरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम। डीएलएफ साउथर्न होम्स पीवीटी। लिमिटेड।

विश्वजीत भट्टाचार्य, कर्नल आर. बालासुब्रमण्यम, पिनाकी मिश्रा, वरिष्ठ अधिवक्ता। , प्रशांत भूषण, चंद्रचूड़ भट्टाचार्य, साहिल टागोत्रा, शंकर दिवाते, सुश्री रूबी सिंह आहूजा, सुश्री सीमा सुंद, प्रवीण

बहादुर, संजीत रंजन, सुश्री कृतिका सचदेवा, प्रियश शर्मा, प्रभात रंजन, रितु राज श्रीवास्तव, आदित्य सिंह, अलभ्य धमीजा, सुश्री तनुशी पटेल, मैसर्स। करंजावाला एंड कंपनी, एड. उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

डॉ. धनंजय वाई. चंद्रचूड़, जे.

3. प्रथम उत्तरदाता के विवरणिका में परियोजना की प्रकृति और खरीदारों को प्रदान की जाने वाली सुविधाओं का विज्ञापन किया गया था। इसने निम्नलिखित अभ्यावेदन प्रस्तुत किए जिनके आधार पर खरीदार थे निवेश के लिए प्रेरित होनाः

" नया शहर-बैंगलोर में रहने के लिए प्रमुख विकल्प है। एक उत्कृष्ट आवासीय एन्क्लेव जो अपने सभी निवासी वैभव में जीवन का जश्न मनाता है। विशाल अपार्टमेंट और सुविधाओं के एक समृद्ध चयन के साथ, आपको न्यू टाउन में एक निवास मिलेगा, जो विशेष रूप से आपके आराम और सुविधा को अधिकतम करने के लिए नियुक्त किया गया है। न्यू टाउन में प्रीमियम हाई राइज अपार्टमेंट एक जीवंत रहने वाले वातावरण की पृष्ठभूमि के खिलाफ सेट किए गए हैं जहां आनंद, आराम, सुरक्षा और शांति सही सामंजस्य में मिश्रित होती है। न्यू टाउन में जीवन सभी को संतुष्ट करता है

1 " एनसीडीआरसी "

आपकी ज़रूरतें और आपके दिल की इच्छा को पूरा करता है। एक ऐसी जगह की कल्पना करें जहाँ आराम से काम करना हमेशा पहुंच के भीतर हो। जीने की कल्पना कीजिए। जहाँ सुविधा कभी भी कोने से अधिक नहीं होती है।

न्यू टावर डी. एल. एफ., बी. टी. एम. एक्सटेंशन में वेस्टेंड हाइट्स।

डिजाइन, आधुनिक समय की आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए और उन्हें उपयुक्त सुविधाओं के साथ पूरा करते हुए, वेस्टएंड हाइट्स न्यू टाउन का पहला चरण है, जिसमें प्रीमियम उच्च-वृद्धि वाले अपार्टमेंट हैं। किफायती कीमत। यह परिसर आपको अलग-अलग मीनारों में बसा हुआ आरामदायक जीवन प्रदान करता है जो विशाल उद्यानों और दृश्यों को देखते हैं। यह परियोजना 27 भूमि क्षेत्र में विकसित की जा रही है। 5 एकड़। इस परियोजना में 19 टावरों में फैली 1980 इकाइयाँ शामिल हैं जो स्टिल्ट + 18 मंजिल ऊँची हैं।

बैंगलोर का सबसे विशिष्ट क्लब न्यू टाउन, डी. एल. एफ. बी. टी. एम., ई. एक्स. टी. एन., बहुत आरामदायक परिवेश के बीच स्थापित क्लब न्यू टाउन की एक प्रभावशाली विशेषता है। यह विशेष रूप से आधुनिक दुनिया द्वारा लाए गए सभी तनावों का ध्यान रखने के लिए बनाया गया है। कुल मिलाकर एक सुंदर रचना, जो आपकी जीवन शैली के साथ निर्बाध रूप से मिश्रित होती है।

स्विमिंग पूलः व्यायामशाला/एरोबिक्स केंद्र

रेस्तरां और बार बिलियर्ड्स कमरा

बैंक्वेट हॉल

टेनिस कोर्ट

स्क्वैश कोर्ट स्पा, मसाज और ब्यूटी पार्लर

सहजता, आनंद, सुविधा। ठीक अगला द्वार न्यू टाउन, डी. एल. एफ. बी. टी. एम. एक्स. टी. एन. आई. एफ. यू. आर. रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम में सुविधाजनक खरीदारी सुविधाएं।

डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय चंद्रचूड़, जे।]

हमारे सुविधा खरीदारी केंद्र में आसानी से खरीदारी करें।

अपनी रोजमर्रा की जरूरतों को पूरा करने के लिए तैयार। खरीदारी केंद्र आपके जीवन को परेशानी मुक्त बनाने के लिए कई दुकानों की पेशकश करेगा।

मामला।

अपने दरवाजे पर सुविधा का अनुभव करें आशा, सपने, भविष्य। ठीक अगला द्वार

न्यू टाउन डी. एल. एफ. बी. टी. एम. में प्रसिद्ध प्रारंभिक शिक्षा विद्यालय EXTN।

हमारा प्ले स्कूल एक उत्तेजक सुरक्षित, मजेदार वातावरण में आपके बच्चे की देखभाल करने के लिए प्रसारित होता है। यह हमारे दृढ़ विश्वास का प्रतीक है जिसे पोषित किया गया

जड़ें एक पूरी तरह से उगाए गए फूल वाले पेड़ की नींव रखती हैं।

स्वास्थ्य, कल्याण। आश्वासन, ठीक अगला दरवाजा

न्यू टाउन डी. एल. एफ. बी. टी. एम. एक्स. टी. एन. में अत्याधुनिक स्वास्थ्य सेवा सुविधाएँ। तेज गति वाले जीवन के इन वर्षों में, आपके परिवार की भलाई हमारे दिमाग में सबसे पहले है। हमारा स्वास्थ्य सेवा केंद्र जांच, निदान और चिकित्सा देखभाल में नवीनतम सुधार करेगा।

आपके साथ सक्षम चिकित्सा पेशेवर, हम यह सुनिश्चित करेंगे कि आप हमेशा सर्वोत्तम स्वास्थ्य में रहेंगे। आराम, आत्मविश्वास, मन की शांति ठीक अगले दरवाजे पर।

न्यू टाउन, डी. एल. एफ. बी. टी. एम. एक्स. टी. एन. में अपने प्रियजनों को सुरक्षित रखें। जब सुरक्षा की बात आती है तो न्यू टाउन को अपने दिमाग को शांत करने दें। हमारी उन्नत, अत्याधुनिक सुरक्षा प्रणाली आपके और आपके प्रियजनों के लिए आराम और मन की शांति सुनिश्चित करती है, जिसमें निगरानी वाले द्वार, पार्किंग और प्रवेश लॉबी के लिए सीसीटीवी, वीडियो निगरानी शामिल हैं।

प्रणाली और 24 घंटे कड़ी जाँच वाला सुरक्षा गार्ड

कार्यबल, न्यू टाउन आपको एक सुरक्षित और अच्छी तरह से संरक्षित निवास प्रदान करता है। (जोर दिया गया)

4. डेवलपर द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदन के जवाब में, किराएदारों ने आवासीय परियोजना में फ्लैट बुक किए। फ्लैट खरीदार

विकासकर्ता के साथ समझौतों पर हस्ताक्षर किए। ए. बी. ए. के खंड 11 (ए) में कहा गया है कि विकासकर्ता निर्माण पूरा करने का प्रयास करेगा।मेंट के निष्पादन की तारीख से छत्तीस महीने की अवधि के अलावा और बल आकस्मिक स्थितियों को छोड़कर। खंड 11 (ए)

डीडः

" 11. (क) उक्त अपार्टमेंट के कब्जे के लिए अनुसूची

वर्तमान योजनाओं और अनुमानों के आधार पर कंपनी/एलओसी

और सभी न्यायसंगत अपवादों के अधीन, पूरा करने का प्रयास

कुल मूल्य और अन्य शुल्क करों, प्रतिभूतियों आदि और बकाया/भुगतान या आवंटनकर्ता की ओर से किसी भी विफलता का पालन करने का समय निर्धारित करें। इस समझौते के सभी या किसी भी नियम और शर्तों द्वारा।

5. बल आकस्मिक शर्तों को खंड 11 के उपखंड (बी) और (सी) में चित्रित किया गया था, जिसमें विकासकर्ता के नियंत्रण से परे कारणों के कारण देरी और निम्नलिखित कारणों से कब्जा देने में विफलता शामिल थीः

क्रमशः सरकारी नियम, आदेश या अधिसूचनाएँ। निर्माण कार्य निर्धारित समय से देरी से चल रहा था। फ्लैट खरीदारों को 12 जनवरी 2011 को सूचित किया गया था कि अपार्टमेंट का कब्जा 2012 के मध्य तक पूरा होने की उम्मीद है। यह आश्वासन पूरा नहीं हुआ। 18 जून 2013 को एक संचार द्वारा, डेवलपर्स ने सभी फ्लैट खरीदारों को सूचित करते हुए एक संशोधित समय सीमा जारी की कि कब्जे की डिलीवरी अक्टूबर 2013 से शुरू होगी। हालाँकि, 8 अगस्त 2013 को एक और संचार जारी किया गया था जिसमें कहा गया था कि अचल संपत्ति उद्योग आर्थिक मंदी से प्रभावित था जिसने निर्माण की गति को बाधित किया था। कब्जा सौंपने की तारीख जून 2014 तक बढ़ा दी गई थी। एक अस्थायी अनुसूची डिलीवरी के लिए संकेत दिया गया था कि जिसके तहत टावर डी1 और डी2 को जनवरी 2014 तक सौंप दिया जाएगा, और टावर ए3 को ए6, ए7, बी3 और बी4 को मई 2014 तक सौंप दिया जाएगा। 8 अगस्त 2014 को, डेवलपर्स द्वारा कब्जा सौंपने की समय सीमा फिर से बढ़ा दी गई थीः संशोधित अनुसूची के तहत टावर डी1 और डी2 में फ्लैट अगस्त 2014 में, ए1 से ए7 में फ्लैट फरवरी 2015 में, बी1 से बी6 में फ्लैट अप्रैल 2015 में और सी1 से सी4 में फ्लैट जून 2015 में सौंपे जाने थे। 4 मई 2015 को, डेवलपर्स ने काम की प्रगति का संकेत देते हुए एक और संचार जारी किया और

खरीदारों को सूचित किया गया कि "जब तक हम समूह ए, बी और सी के लिए अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं कर लेते, तब तक" परियोजना के लिए स्थल का दौरा शुरू कर दिया गया है। यह इस तथ्य की स्वीकृति है कि तब तक व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हुआ था। छत्तीस महीने की अवधि के भीतर कब्जा सौंपने का दायित्व पूरा नहीं हुआ।

आरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम। डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

6. नौ फ्लैट खरीदारों के पहले समूह ने ए. बी. ए. की शर्तों के तहत संविदात्मक रूप से मान लिए गए दायित्व के डेवलपर द्वारा उल्लंघन की शिकायत करते हुए एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष एक उपभोक्ता शिकायत दर्ज कराई। चूंकि नौ शिकायतकर्ताओं ने कथित तौर पर पूरे समूह का प्रतिनिधित्व किया

फ्लैट खरीदारों, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 3 की धारा 12 (1) (सी) के तहत शिकायत का एक नोटिस समाचार पत्रों में प्रकाशित किया गया था।

शिकायतकर्ताओं ने धारा 12 (1) (सी) के तहत एक आवेदन दायर किया, एन. सी. डी. आर. सी. ने अपने 21 नवंबर 2017 के आदेश द्वारा उन्हें राहत में रुचि रखने वाले सभी फ्लैट खरीदारों की ओर से या उनके लाभ के लिए शिकायत दर्ज करने की अनुमति दी। हालांकि, फ्लैट खरीदार जिन्होंने (i) हस्तांतरण के कार्यों को निष्पादित किया था; या (ii) सहमत स्वीकार करते हुए शपथ पत्रों को निष्पादित किया था। पूर्ण और अंतिम संतुष्टि में क्षतिपूर्ति; या (iii) निर्धारित समय अवधि के भीतर कब्जा प्राप्त किया; या (iv) वाहन के निष्पादन के बाद अपने फ्लैट बेच दिए थे; या (v) जो बाद के खरीदार थे जिन्होंने वाहन विलेख के निष्पादन के बाद फ्लैट खरीदा था, उन्हें कार्यवाही के दायरे से बाहर रहना था। इसके अलावा, जिन खरीदारों से अधिमान्य स्थान शुल्क लिया जाता है, वे इसके लिए शुल्क लेते हैं।

अपार्टमेंट का अधिमान्य स्थान, शुल्क नहीं लिया गया था और शुल्क योग्य नहीं था, उस वर्ग से बाहर रहना था जिसकी ओर से या लाभ पर शिकायत दर्ज की गई थी। आदेश को चुनौती देने पर, इस न्यायालय ने 10 अप्रैल 2018 के एक आदेश द्वारा निर्देश दिया:

" चूंकि अपीलार्थियों द्वारा दायर की गई शिकायत केवल नौ व्यक्तियों द्वारा उनके लाभ के लिए संयुक्त रूप से की गई थी, इसलिए इसे प्रतिनिधि क्षमता में नहीं माना जा सकता था। तदनुसार, आक्षेपित आदेश निर्धारित किया जाता है

एक तरफ।

पीड़ित पक्षों को उचित नया दाखिल करने की स्वतंत्रता है।

राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण से पहले उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 12 (1) (सी) के तहत आवेदन

आज से दो सप्ताह के भीतर आयोग। राष्ट्रीय आयोग द्वारा इस तरह के आवेदन दायर करने की तारीख से तीन महीने के भीतर कानून के अनुसार इसका निपटारा किया जा सकता है।

3 " सीपी अधिनियम 1986 " 4 2013 [2020] 9 एस. सी. आर. का आई. ए. सं. 8083

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

13 जुलाई 2018 को आवेदन का निपटारा कर दिया गया जिसके कारण इस न्यायालय के समक्ष अपील की गई। 9. 28 सितंबर 2018 को, इस न्यायालय ने निम्नलिखित निर्देशों के साथ एन. सी. डी. आर. सी. के आदेश को रद्द कर दियाः

" अपीलार्थियों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, हमारा विचार है कि 13.07.2018 दिनांकित विवादित निर्णय को दरकिनार करने की आवश्यकता है। हम इसे अलग रखते हैं और राष्ट्रीय उपभोक्ता को निर्देश देते हैं

विवाद निवारण आयोग सभी 339 व्यक्तियों की ओर से दायर की गई शिकायत को संशोधित शिकायत के रूप में मानेगा और गुण-दोष के आधार पर आगे बढ़ेगा।

यह उत्तरदाताओं के लिए योग्यता पर अपनी बात रखने के लिए खुला रहेगा।

339 शिकायतकर्ताओं में से प्रत्येक।

आयोग छह साल की अवधि के भीतर इस मामले पर फैसला करेगा।

आज से महीनों बाद।

दीवानी अपीलों का निपटान तदनुसार किया जाता है।

10. कई अभियोगों पर प्रक्रियात्मक निर्देश जारी किए गए

आवेदनों के परिणामस्वरूप 8 मई 2019 के इस न्यायालय के एक और आदेश में दोहराया गया कि शिकायत को 339 व्यक्तियों की ओर से दायर किया गया माना जाएगा। 28 सितंबर 2018 के अपने आदेश द्वारा, जिसे 8 मई 2019 को फिर से दोहराया गया था, इस न्यायालय ने एक

171 फ्लैट खरीदारों का सीमित क्षेत्र। 2019 की सिविल अपील संख्या 6239 के अनुलग्नक-1 में (i) फ्लैट खरीदारों के नामों की एक सारणी है। (ii) जिन तारीखों पर फ्लैट बुक किए गए थे; (iii) जिन तारीखों पर ए. बी. ए. एस. पर हस्ताक्षर किए गए थे; (iv) जिन तारीखों तक ए. बी. ए. के तहत कब्जा सौंपा जाना था; और (v) जिन तारीखों पर डेवलपर्स द्वारा कब्जे के लिए पत्र जारी किया गया था।

12. एन. सी. डी. आर. सी. ने 339 फ्लैट खरीदारों के समूह को छह समूहों में विभाजित किया, इस आधार पर कि उन्होंने कब्जा कर लिया था या नहीं, अरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम को निष्पादित किया।

डीएलएफ साउथर्न होम्स पीवीटी। लिमिटेड। [डॉ. धनंजय चंद्रचूड़, जे।]

परिवाहन के कार्य, विवाद का निपटारा या शिकायत के लंबित होने से पहले या उसके दौरान फ्लैटों को बेच दिया या अभियोग के लिए उनके आवेदनः

समूह एः शिकायतकर्ता जिन्होंने शिकायत/अभियोग आवेदन दायर करने से पहले अपने फ्लैटों पर कब्जा कर लिया था।

ग्रुप बीः शिकायतकर्ता जिन्होंने शिकायत/अभियोग आवेदनों के लंबित रहने के दौरान हस्तांतरण के कार्यों को कब्जा कर लिया और निष्पादित किया।

समूह डीः शिकायतकर्ता जिन्होंने शिकायत/अभियोग आवेदनों के लंबित रहने के दौरान अपने विवाद का निपटारा किया।
समूह ईः शिकायतकर्ता जिन्होंने शिकायत/अभियोग आवेदनों के लंबित रहने के दौरान अपने फ्लैट बेचे।

समूह एफः शिकायतकर्ता जिन्होंने फ्लैटों पर कब्जा नहीं किया है और परिवहन विलेख को निष्पादित नहीं किया है।

13. एन. सी. डी. आर. सी. ने माना कि समूह ए और बी में फ्लैट खरीदार जिन्होंने शिकायत दर्ज करने से पहले कब्जा कर लिया था।

आवेदन और जिन लोगों ने कार्यवाही के लंबित होने से पहले या उसके दौरान हस्तांतरण के कार्यों को कब्जा कर लिया और निष्पादित किया उन्हें अपने दावों को आगे बढ़ाने का अधिकार नहीं होगा। एन. सी. डी. आर. सी. के अनुसार, हस्तांतरण विलेख का निष्पादन संपत्ति में अधिकार का हस्तांतरण है।

और यह आयोग के अधिकार क्षेत्र में नहीं है कि वह इस शिकायत पर विचार करे कि संप्रेषण जबरदस्ती के तहत किए गए हैं।

इसके अतिरिक्त, एन. सी. डी. आर. सी. के अनुसार, वाहन विलेख के तहत, ऐसे फ्लैट खरीदारों ने डेवलपर द्वारा प्रदान की जाने वाली सेवाओं के प्रति अपनी संतुष्टि व्यक्त की थी और स्वेच्छा से ए. बी. ए. के तहत डेवलपर को अपनी सभी देनदारियों से मुक्त कर दिया था। जहां तक समूह सी में फ्लैट खरीदारों का संबंध है, एन. सी. डी. आर. सी. ने नोट किया कि जिन लोगों ने कब्जा कर लिया है, लेकिन परिवहन विलेख को निष्पादित नहीं किया है, उन्होंने भी स्वेच्छा से डेवलपर को छुट्टी दे दी है। एन. सी. डी. आर. सी. ने पाया कि समूह सी में फ्लैट खरीदारों ने कब्जा कर लिया था

बिना विरोध के, इसकी अनुमति के बिना और कब्जा लेने के बाद इसके साथ कोई शिकायत दर्ज किए बिना। समूह डी में जिन लोगों ने शिकायत के लंबित रहने के दौरान अपने विवाद का निपटारा किया था, उन्हें उनकी शिकायतों को आगे बढ़ाने से रोक दिया गया था। एन. सी. डी. आर. सी. ने समूह डी में फ्लैट खरीदारों के इस तर्क को स्वीकार नहीं किया कि उन्होंने [2020] 9 एस. सी. आर. के तहत मामले को सुलझा लिया था।

जबरदस्ती और अनुचित प्रभाव क्योंकि, एन. सी. डी. आर. सी. के अनुसार, कोई विशिष्ट प्रभाव नहीं है।

ऐसे फ्लैट खरीदारों द्वारा तथ्यों और परिस्थितियों का अनुरोध किया गया था, जिसके कारण वे अपनी स्वतंत्र इच्छा का समर्पण कर देते थे। समूह ई में जिन खरीदारों ने शिकायत के लंबित रहने के दौरान अपने फ्लैट बेचे हैं, उन्हें कोई निर्वाह अधिकार नहीं माना गया। एन. सी. डी. आर. सी. ने कहा कि समूह एफ के संबंध में

(जिन शिकायतकर्ताओं ने न तो कब्जा किया था और न ही किसी वाहन को निष्पादित किया था), 339 फ्लैट खरीदारों में से 337 ने वास्तव में कब्जा कर लिया था। एन. सी. डी. आर. सी. को दो शेष शिकायतकर्ताओं के दावों से निपटना पड़ा, जिन्होंने विलंबित मुआवजे को स्वीकार कर लिया था लेकिन कब्जा स्वीकार नहीं किया था। उनकी शिकायतों को खारिज कर दिया गया। 14. एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष जिन प्राथमिक आधारों पर मुआवजे की मांग की गई है, वे थेः

(i) फ्लैटों का कब्जा सौंपने में देरी; ((ii) फ्लैट पर लगाए गए करों और ब्याज की प्रतिपूर्ति।

ए. बी. ए. के खंड 1.1 के तहत खरीदार;

((ग) सुविधाएं प्रदान करने में कमी;

((iv) विकासकर्ता द्वारा बिजली शुल्क का शुल्क; और

(v) क्लब हाउस के निर्माण में विफलता।

15. एन. सी. डी. आर. सी. ने अपने फैसले के दौरान कहा कि फ्लैट खरीदारों को फ्लैट सौंपने में देरी को स्वीकार किया गया था। इस तथ्य के निष्कर्ष को दर्ज करते हुए कि डेवलपर की ओर से एक स्वीकृत देरी हुई थी, एन. सी. डी. आर. सी. ने कहा कि समझौतों में देरी के हर महीने के लिए सुपर क्षेत्र के प्रति वर्ग फुट 5 रुपये की दर से मुआवजा प्रदान किया गया था। एन. सी. डी. आर. सी. ने माना कि फ्लैट खरीदार जो

समझौतों में इस शर्त के लिए सहमत होने पर वे अतिरिक्त राशि की मांग करने के हकदार नहीं थे। एन. सी. डी. आर. सी. के निर्णय का अनुच्छेद 470 इसमें इसकी खोज शामिल हैः

" 470. इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि परियोजना को पूरा करने में देरी हुई थी। देरी को विरोधी दलों द्वारा स्वीकार किया गया था। उन्होंने इन शिकायतकर्ताओं को 5 रुपये प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से विलंबित मुआवजे की भी पेशकश की थी। फीट। सुपर क्षेत्र का "।

एन. सी. डी. आर. सी. ने पाया कि डेवलपर ने अंतिम मांग की गणना करते समय मुआवजे में देरी के कारण समायोजन किया था।

ए. बी. ए. में निर्धारित दर पर।

फ्लैट खरीदार आरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम थे। डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय चंद्रचूड़, जे।]

विकासकर्ताओं द्वारा सहमत दर पर ऋण प्रदान करने पर यह अभिनिर्धारित किया गया कि कानून के तहत आगे कोई पात्रता मौजूद नहीं है। एन. सी. डी. आर. सी. के विचार में, फ्लैट खरीदार यह साबित करने में विफल रहे थे कि 5 रुपये प्रति वर्ग फुट के मुआवजे के भुगतान के लिए समझौते में निहित शर्त अनुचित थी। इस दृष्टिकोण को अपनाते हुए आयोग ने डी. एल. एफ. होम्स पंचकुला प्राइवेट लिमिटेड मामले में इस न्यायालय के फैसलों पर भरोसा करके अपने फैसले का समर्थन किया है। लिमिटेड वी. डी. एस. ढांडा, Etc.5 ("ढांडा") और गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम। "" "" ""

विकासकर्ताओं द्वारा प्रदान किया गया; तथा

(iv) फ्लैट खरीदार कर द्वारा उठाए गए ब्याज और जुर्माने की मांग के लिए डेवलपर को क्षतिपूर्ति देने के लिए उत्तरदायी नहीं हैं।

5 2019 एससीसी ऑनलाइन एससी 689

6 (2004) 5 एससीसी 65 [2020] 9 एस. सी. आर.

समय पर कर जमा करने में विफलता के परिणामस्वरूप अधिकारी। मौखिक बहस के दौरान, यह स्पष्ट किया गया कि फ्लैट खरीदारों से केवल ब्याज की वसूली की गई है।

श्री प्रशांत भूषण की उपरोक्त दलीलें हैं -

खरीदारों के एक अन्य समूह की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ वकील श्री विश्वजीत भट्टाचार्य द्वारा अदालत के समक्ष अनुरोध किए गए प्रस्तुतियों में दोहराया गया। श्री आर बालासुब्रमण्यम, विद्वान वरिष्ठ वकील

श्री प्रशांत भूषण द्वारा आग्रह की गई प्रस्तुतियों को स्वीकार करते हुए, बिजली शुल्क और पार्किंग स्थानों के लिए शुल्क लगाने पर अग्रिम प्रस्तुतियाँ दी गई हैं। 17. अपीलार्थियों की ओर से जिन प्रस्तुतियों का आग्रह किया गया है, उनका विरोध करते हुए विद्वान वरिष्ठ वकील श्री पिनाकी मिश्रा ने आग्रह किया किः

(i) 28 सितंबर 2018 के इस न्यायालय के आदेश के बावजूद, शिकायतकर्ताओं द्वारा जबरदस्ती या दबाव स्थापित करने के लिए उन पर लगाए गए दायित्व का निर्वहन करने के लिए कोई सबूत नहीं दिया गया है।

परिवहन या बस्तियों को निष्पादित करते समय;

((ii) परिसर का कब्जा, जो लगभग 27 एकड़ भूमि पर स्थित है और जिसमें 813 एकड़ भूमि शामिल है।

उन्नीस टावरों में अपार्टमेंट चार से छह साल पहले सौंपे गए हैं और डेवलपर ने अपना अधिकार, शीर्षक और हित रेजिडेंट्स वेलफेयर एसोसिएशन को हस्तांतरित कर दिया है। (" आर. डब्ल्यू. ए ");

((iii) आबंटियों को मूल्य में वृद्धि से लाभ हुआ है।

उनके फ्लैटों से;

(iv) 171 आवेदकों में से 145 को कब्जा सौंपते समय सहमत दर पर मुआवजा मिला है। आवंटन वृद्धि मुक्त थे और बढ़ी हुई लागत का बोझ विकासकर्ता द्वारा वहन किया गया है।

(v)

ए. बी. ए. के खंड 14 के तहत फ्लैट खरीदारों को

5 रुपये प्रति वर्ग फुट प्रति माह की दर से मुआवजा दिया जाता है जो 1500 वर्ग फुट के एक फ्लैट के लिए लगभग 7500 रुपये प्रति माह होगा। वास्तविक नुकसान का कोई प्रमाण या माप प्रस्तुत नहीं किया गया है।

(vi) अपीलार्थियों से संबंधित तथ्यों से संकेत मिलता है कि -

(क) अठारह अपीलार्थियों ने दाखिल करने से पहले संप्रेषण निष्पादित किए

शिकायतें; इयान खान और आलिया सुल्ताना बनाम। डीएलएफ साउथर्न टी. लिमिटेड [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

तीन अपीलार्थी अपना आंदोलन जारी रखे हुए हैं अपने अधिकारों को हस्तांतरित करने के बावजूद शिकायतें

आर. डब्ल्यू. ए. को कब्जा सौंपने की अनुमति के लिए बी. डी. ए. के साथ पत्राचार। एक स्कूल और स्वास्थ्य देखभाल सुविधाओं सहित अन्य सुविधाएं होने वाली थीं 80 एकड़ वाली पूरी बस्ती में विकसित किया गया, जिसमें 27 एकड़ का परिसर एक हिस्सा था। फ्लैट खरीदार इस तथ्य से अवगत थे कि शर्तों के तहत

ए. बी. ए., आबंटियों को अपने आवासीय परिसर के बाहर की सुविधाओं में कोई अधिकार, अधिकार या रुचि नहीं है और

यह 80 एकड़ के व्यापक परिसर का एक हिस्सा है।

ई. एम. ई. न्यायालय की रिपोर्ट

इसके अलावा, इस मुद्दे को अकादमिक रूप से प्रस्तुत किया गया है क्योंकि

डी. एल. एफ. बस्ती के आसपास का क्षेत्र शहरीकृत हो गया है।

जहाँ पर्याप्त सुविधाएँ उपलब्ध हों;

) खंड 1.3,1.10,2 और 3 में आवंटी से कार्य अनुबंध कर सहित कर देनदारियों को वहन करने की अपेक्षा की गई है।

2009 में जब यह परियोजना शुरू हुई थी, तब कार्य अनुबंध कर के कारण देयता के संबंध में स्पष्टता का अभाव था, जिसे अंततः

लार्सन एंड टुब्रो में इस न्यायालय का निर्णय सीमित वी। कर्नाटक राज्य 3. इस निर्णय के परिणामस्वरूप ही इस मुद्दे का निपटारा किया गया, जिसके बाद विकासकर्ता ने खातों के अंतिम विवरणों में देय राशि की गणना करते हुए ब्याज (लेकिन जुर्माने के लिए नहीं) के कारण देनदारी को धारा 1.1 के संदर्भ में आनुपातिक आधार पर पारित कर दिया।

एबीए;

खंड 23 (बी) डेवलपर को फ्लैट खरीदारों से आनुपातिक आधार पर मांग उठाने का अधिकार देता है।

बिजली शुल्क। प्रारंभ में, बेस्कॉम ने एक

बिजली के लिए कनेक्शन लेकिन बाद में एक

पर्याप्त भार की आवश्यकता थी, विकासकर्ता को अपना बिजली उप-केंद्र बनाने की अनुमति दी गई थी। इसे एक करोड़ रुपये की लागत से बनाया गया था। 18.01 जिसके लिए फ्लैट खरीदारों को संदर्भ में आनुपातिक लागत आवंटित की जा सकती है

खंड 23 (बी); और

ए. बी. ए. में सहमति के अनुसार अपार्टमेंट की कीमत, निर्धारित पार्किंग स्थानों के विशेष उपयोग के लिए ब्रेकअप, पार्किंग शुल्क में शामिल है। पार्किंग शुल्क

विवरणिका में भी इसका खुलासा किया गया था। द. अपीलार्थियों ने गलती से निर्णय पर भरोसा किया था

नहलचंद लालूचंद प्राइवेट में यह अदालत

सीमित वी। पांचाली सहकारी आवास सोसायटी

'लिमिटेड', जिसने महाराष्ट्र अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 1971 और ग्रेटर बॉम्बे 1991 के लिए विकास नियंत्रण विनियमों के प्रावधानों के निर्माण को चालू कर दिया।

यह बाद में अरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम हुआ है। डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय चंद्रचूड़, जे।]

डी. एल. एफ. लिमिटेड बनाम में निर्णय में समझाया गया है। मनमोहन लोव 1 0. कर्नाटक अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम में इस पर कोई प्रतिबंध नहीं है डेवलपर अपार्टमेंट की कुल कीमत के विभाजन में निर्धारित पार्किंग शुल्क प्रदान करता है।

प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों का अब विश्लेषण किया जाएगा।

देर से कब्जा करने के लिए मुआवजा

18. विकासकर्ता के मामले का आधार ए. बी. ए. के खंड 14 पर है जो निम्नलिखित शब्दों में है:

" 14. आवंटनकर्ता इस बात से सहमत है और समझता है कि यदि कंपनी इस समझौते में उल्लिखित कारणों के अलावा अन्य कारणों से ऊपर उल्लिखित अवधि या इस समझौते के तहत अनुमत विस्तारित अवधि के भीतर कब्जा देने में असमर्थ है, तो कंपनी केवल आवंटनकर्ता को भुगतान करने के लिए सहमत है और किसी को नहीं।

अन्यथा, आवंटन के अधीन, इस समझौते के मुआवजे की किसी भी शर्त के तहत चूक में नहीं है। 5 / - प्रति वर्ग मीटर। पैर के

की अवधि के लिए प्रति माह उक्त अपार्टमेंट का सुपर एरिया

इस तरह की देरी। इस तरह के मुआवजे का समायोजन केवल इस समझौते के तहत पहले नामित आवंटनकर्ता को उक्त अपार्टमेंट के हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के समय किया जाएगा, न कि पहले।

19. ए. बी. ए. के खंड 11 (ए) से संकेत मिलता है कि "सभी उचित अपवादों" के अधीन विकासकर्ता ने इसके भीतर निर्माण पूरा करने का प्रयास किया।

समझौते के निष्पादन की तारीख से छत्तीस महीने की अवधि जब तक कि बल प्रयोग की स्थितियों से बाधित न हो। निस्संदेह, 'प्रयास' अभिव्यक्ति इंगित करती है कि विकासकर्ता ने खुद को छत्तीस महीने की एक लचीली समय-सीमा से नहीं बांधा। लेकिन फिर से, छत्तीस पतंगों की समयरेखा केवल अपवादों के अधीन थी और बल आकस्मिक स्थितियों के संचालन में आने की स्थिति में इसे माफ किया जा सकता था। खंड 14 के प्रावधानों के अनुसार, डेवलपर फ्लैट खरीदारों को रुपये की दर से क्षतिपूर्ति करने के लिए सहमत हुआ। 5 विलंब की अवधि के लिए प्रति माह अपार्टमेंट के सुपर क्षेत्र के प्रति वर्ग फुट। विकासकर्ता के अनुसार (i) फ्लैट खरीदार उपरोक्त शर्तों से बाध्य हैं जिनके तहत उनका हक सहमत दर पर मुआवजा प्राप्त करना था (और

इसलिए इससे आगे नहीं) और (ii) यह इंगित करने के लिए कोई सबूत नहीं दिया गया है कि समझौते में निर्धारित दर अनुचित है। विकासकर्ता इस न्यायालय के निर्णय में अवलोकन पर निर्भर करता है 10

ढांडा 1 1 कि जब पक्ष विलंब के परिणाम के लिए सहमत हो जाते हैं

कब्जा सौंपने के लिए, उपभोक्ता मंच के लिए सहमत दर से अधिक पर मुआवजा देने के लिए असाधारण और मजबूत कारण होने चाहिए। इन प्रस्तुतियों का आकलन करते समय, हमें शुरुआत में विद्वान वकील श्री प्रशांत भूषण के प्रस्तुतिकरण पर ध्यान देना चाहिए किः

" वेस्टेंड हाइट्स परियोजना में कुल 4 ब्लॉक हैं। ब्लॉक ए, बी और सी में, 4 वर्षों से अधिक की देरी बहुत अधिक है। ब्लॉक के लिए

डी, औसत देरी 2 साल है। 339 शिकायतकर्ताओं में से 268 के लिए,

देरी बहुत बड़ी है, 4 साल से अधिक।

बिल्डर ने कब्जा देने के लिए बार-बार समय बढ़ाने की मांग की, दिनांक 18.06.2013¹2,8.8.2013¹3,8.8.2014¹4 के संचार के माध्यम से,

4.5.20151 5 आदि "।

20. उपरोक्त प्रस्तुतियों में निर्धारित देरी की सीमा का उन प्रस्तुतियों में विरोध नहीं किया गया है जिनका पहले आग्रह किया गया था।

विकासकर्ता द्वारा यह न्यायालय। इसके विपरीत, अपने निर्णय के अनुच्छेद 470 में एन. सी. डी. आर. सी. का निष्कर्ष यह है किः

" ..... इस तथ्य पर कोई विवाद नहीं है कि परियोजना को पूरा करने में देरी हुई है। देरी को विपरीत द्वारा स्वीकार किया गया है

पार्टियाँ "।

21. देरी का अस्तित्व और विस्तार एक स्वीकृत तथ्यात्मक स्थिति का गठन करता है। वास्तव में, लिखित प्रस्तुतियों में जो किया गया है

विकासकर्ता द्वारा दायर, यह स्वीकार किया गया है कि 171 अपीलार्थियों में से 145 को ए. बी. ए. के खंड 14 में निर्धारित दर के संदर्भ में मुआवजा दिया गया था। एक बार जब डेवलपर स्वीकार कर लेता है कि उसकी ओर से देरी हुई थी जिससे मुआवजे का भुगतान करने का दायित्व शुरू हो गया था (हालांकि, डेवलपर के अनुसार, खंड 14 के संदर्भ में) तो इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता हैः

(i) विकासकर्ता ने ए. बी. ए. के संदर्भ में एक दायित्व ग्रहण किया कि वह छत्तीस महीनों के भीतर कब्जा सौंपने का प्रयास करे।

समझौते के निष्पादन की तारीख;

((ii) विकासकर्ता की ओर से अनुपालन करने में विफलता थी।

संविदात्मक दायित्व के साथ;

11 2019 एससीसी ऑनलाइन एससी 689 12 अनुलग्नक ए 9 @page 929 13 अनुलग्नक ए 10 @पृष्ठ 932,933 14 अनुलग्नक सभी @पृष्ठ 936

15 अनुलग्नक ए 12 @पृष्ठ 938 आरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम। डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

(iii) विकासकर्ता की विफलता न तो "न्यायसंगत अपवाद" या बल आकस्मिक स्थितियों की व्यापकता से संबंधित थी।

खंड 11 के लिए संदर्भित; और

((iv) फ्लैट खरीदारों को मुआवजे का भुगतान या कम से कम

145 171 के समूह का विकासकर्ता द्वारा इसके उल्लंघन की स्वीकृति का प्रतिनिधित्व करता है, जिससे भुगतान करने का दायित्व बढ़ जाता है। क्षतिपूर्ति।

22. एकमात्र मुद्दा जो तब निर्धारण के लिए आता है, वह यह है कि क्या इन परिस्थितियों में फ्लैट खरीदार ए. बी. ए. के खंड 14 में निहित शर्त से विवश हैं, जिसमें देरी के लिए मुआवजा प्रदान किया गया है। 5 रुपये प्रति वर्ग फुट प्रति माह की दर। कानूनी स्थिति का आकलन करने में, यह दर्ज करना आवश्यक है कि ए. बी. ए. स्पष्ट रूप से एकतरफा है। जहाँ एक फ्लैट खरीदार समझौते के संदर्भ में देय किश्तों का भुगतान करता है

देरी के साथ, खंड 39 (ए) निर्धारित करता है कि विकासकर्ता "अपने एकमात्र विकल्प और विवेक पर" अनुसूची के अनुसार भुगतान करने में विफल रहने के आवंटनकर्ता द्वारा उल्लंघन को माफ कर देगा, इस शर्त के अधीन कि आवंटनकर्ता से 15 प्रतिशत की दर से ब्याज लिया जाएगा।

पहले नब्बे दिनों के लिए और उसके बाद प्रति वर्ष 3 प्रतिशत के अतिरिक्त दंडात्मक ब्याज पर। दूसरे शब्दों में, फ्लैट खरीदार की ओर से देरी नब्बे दिनों के बाद 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज आकर्षित करती है। दूसरी ओर, जहां एक डेवलपर कब्जा सौंपने में देरी करता है, फ्लैट खरीदार खंड 14 के तहत प्रति माह 5 रुपये प्रति वर्ग फुट पर ब्याज प्राप्त करने तक सीमित है।

श्री प्रशांत भूषण 1-1.5 प्रतिशत वार्षिक ब्याज पर काम करते हैं)। क्या खंड 14 में निर्धारित शर्त विलंब की अवधि की परवाह किए बिना फ्लैट खरीदार को अनिश्चित काल के लिए बाध्य करती रहेगी? समझौते में कब्जा सौंपने की तारीख छत्तीस महीने निर्धारित की गई है। जाहिर है, समझौते की शर्तें हैं

विकासकर्ता द्वारा तैयार किया गया। वे विकासकर्ता और खरीदार के बीच एक स्तरीय मंच बनाए नहीं रखते हैं। खरीदार को बाध्य करने वाली शर्तों की कठोरता डेवलपर द्वारा समय रेखाओं को पूरा करने के दायित्वों द्वारा प्रतिबिंबित नहीं होती है। यह समझौता एक समान सौदेबाजी को नहीं दर्शाता है। 23. फ्लैट खरीदारों की ओर से श्री आर. बालासुब्रमण्यम ने आग्रह किया है कि खरीद मूल्य का 95 प्रतिशत भुगतान पहले ढाई से तीन वर्षों के दौरान किया गया था। समझौते में यह निर्धारित नहीं किया गया था कि विकासकर्ता पहले से प्राप्त राशि पर कोई ब्याज देगा। खरीद मूल्य का एक बड़ा हिस्सा [2020] 9 एस. सी. आर. था।

इस प्रकार विकासकर्ता को निर्माण पूरा करने के लिए उपलब्ध है। अदालत को इस तथ्य का न्यायिक संज्ञान लेते हुए एक मजबूत और सामान्य ज्ञान आधारित दृष्टिकोण अपनाना चाहिए कि फ्लैट खरीदार ऋण प्राप्त करते हैं और उन्हें भुगतान करने की आवश्यकता होती है वित्तीय संस्थानों को उनके ऋण की पूर्ति के लिए ई. एम. आई.। डेवलपर की ओर से कब्जा सौंपने में देरी उस तारीख को स्थगित कर देती है जिस दिन खरीदारों को घर मिलेगा। अपने ऋण की सेवा के अलावा, खरीदारों को कहीं और रहने के खर्चों का वित्तपोषण करना पड़ता है। यह अभिनिर्धारित करना कि समझौते में एक खंड जो खरीदार के प्रति माह 5 रुपये प्रति वर्ग फुट (1500 वर्ग फुट के फ्लैट के लिए 7,500 रुपये प्रति माह) की दर से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकार को सीमित करता है, किसी भी अन्य दावे को अधिकारों का स्पष्ट रूप से अनुचित निर्माण होगा और

पक्षकारों के दायित्व। जहां दो वर्ष और चार वर्ष की अवधि के बीच वर्तमान मामले में हुई प्रकृति की देरी है, उपभोक्ता मंच का अधिकार क्षेत्र उचित निर्णय देने के लिए है।

मुआवजे को समझौते की अवधि से पूर्ववत नहीं किया जा सकता है। द. सेवाओं की अभिव्यक्ति की कमी को सीपी अधिनियम 1986 की धारा 2 (1) (जी) में इस प्रकार परिभाषित किया गया हैः

" (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।

24. संविदात्मक रूप से निर्धारित अवधि के भीतर एक फ्लैट खरीदार को फ्लैट प्रदान करने के संविदात्मक दायित्व का पालन करने में डेवलपर की विफलता एक कमी के बराबर है। सेवा के संबंध में अनुबंध के अनुसरण में किए जाने वाले प्रदर्शन की प्रकृति और तरीके में एक त्रुटि, कमी या अपर्याप्तता है। धारा 2 (1) (ओ) में सेवा का अर्थ है किसी भी विवरण की सेवा जो संभावित उपयोगकर्ताओं के लिए उपलब्ध कराई गई है। आवास निर्माण (अन्य बातों के साथ) के संबंध में सुविधाओं का प्रावधान। धारा 14 (1) (ई) के तहत, उपभोक्ता मंच का अधिकार क्षेत्र अन्य बातों के साथ-साथ विरोधी पक्ष को विचाराधीन सेवा में कमी को दूर करने का निर्देश देने तक फैला हुआ है। सेवा में कमी को दूर करने का निर्देश देने के लिए प्रदान की गई अधिकारिता के अंतर्गत एक फ्लैट खरीदार को उस देरी के लिए मुआवजे का प्रावधान है जो डेवलपर द्वारा उस अवधि के बाद की गई है जिसके भीतर कब्जा सौंपा जाना था। फ्लैट खरीदारों को अरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम के चूक के परिणामस्वरूप पीड़ा और उत्पीड़न का सामना करना पड़ता है।

डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

विकासकर्ता। फ्लैट खरीदार उपयोग और व्यवसाय के लिए उपलब्ध होने के कारण खरीदे गए फ्लैट के आधार पर अपने जीवन के भविष्य के संबंध में वैध मूल्यांकन करते हैं। इन वैध अपेक्षाओं को तब झुठलाया जाता है जब वर्तमान मामले में विकासकर्ता संविदात्मक दायित्व को पूरा करने में वर्षों की देरी का दोषी होता है। डेवलपर के इस तर्क को बनाए रखने के लिए कि फ्लैट खरीदार सहमत दर की शर्तों से बाधित है, चाहे देरी की प्रकृति या सीमा कुछ भी हो, इसके परिणामस्वरूप न्याय की विफलता होगी। निस्संदेह, जैसा कि यह अदालत ढांडा में अभिनिर्धारित करती है, अदालतें आम तौर पर एक संविदात्मक सौदे के लिए पक्षों को रोकती हैं। समान रूप से न्यायालय ए. बी. ए. की एकतरफा प्रकृति से अनजान नहीं हो सकता है जो विकासकर्ता के हितों की रक्षा के लिए तैयार किए जाते हैं। संसद ने जानबूझकर सीपी अधिनियम 1986 में सुरक्षा के लिए उपाय तैयार किए

देरी

उपभोक्ता। जहां, जैसा कि वर्तमान मामले में, संविदात्मक रूप से निर्धारित ऋण से परे कब्जे को सौंपने में सकल हुआ है, हमारा स्पष्ट रूप से यह विचार है कि सेवा में कमी को दूर करने का निर्देश देने की अपनी शक्ति की एक घटना के रूप में न्यायसंगत और उचित मुआवजा देने के लिए उपभोक्ता मंच का अधिकार क्षेत्र उस दर की शर्तों से बाधित नहीं है जो एक अनुचित सौदे में निर्धारित की गई है।

25. इस न्यायालय के कई निर्णयों ने विस्तार से बताया है कि

न्यायसंगत और उचित क्षतिपूर्ति प्रदान करने के लिए उपभोक्ता मंच के अधिकार क्षेत्र की प्रकृति और विस्तार। इस न्यायालय के निर्णय के बाद से लखनऊ विकास प्राधिकरण बनाम। एम के गुप्ता 1, यह एक है

कानून का तय सिद्धांत कि उपभोक्ता मंच का अधिकार क्षेत्र उपभोक्ता को उत्पीड़न और पीड़ा को कम करने के लिए मुआवजे के पुरस्कार तक फैला हुआ है। इस न्यायालय की दो न्यायाधीशों की पीठ ने सी. पी. अधिनियम 1986 के तहत न्यायिक मंचों की अधिकारिता के दायरे को समझाते हुए कहाः

वास्तविक हानि या प्रत्याशित हानि हो सकती है और हो सकती है शारीरिक, मानसिक या भावनात्मक पीड़ा के लिए क्षतिपूर्ति,

अपमान या चोट या हानि। उपभोक्ता संरक्षण के प्रावधान

अधिनियम एक उपभोक्ता को आयोग का दावा करने और उसे सशक्त बनाने में सक्षम बनाता है -

किए गए किसी भी अन्याय का निवारण करें। 26. अदालत ने कहा कि मुआवजे का अधिनिर्णय होना चाहिए

हानि या चोट की खोज के आधार पर और इससे संबंधित होना चाहिए। अदालत ने कहा कि कोई "कठोर और तेज़ नियम" निर्धारित नहीं किया जा सकता हैः

6 16 (1994) 1 एस. सी. सी. 243 17 (2004) 5 एससीसी 65 [2020] 9 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

" 8 ..... कोई कठोर और त्वरित नियम निर्धारित नहीं किया जा सकता है, हालांकि, कुछ उदाहरण होंगे जहां एक आवंटन किया जाता है, मूल्य प्राप्त किया जाता 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। पुनर्पूंजीकरण के साथ आयोग/फोरम भी नुकसान की भरपाई कर सकता है।

उत्पीड़न/चोट, मानसिक और शारीरिक दोनों "।

जहां कब्जा दिया गया है, उन परिस्थितियों में से एक जिसमें कारक होना चाहिए, वह यह है कि खरीदार को द्वारा मुआवजा दिया गया है

संपत्ति के मूल्य में वृद्धि।

27. आर. वी. प्रसन्नकुमार बनाम। ए. बी. ए. की शर्तों के तहत, फ्लैटों का कब्जा 31 जनवरी 2014 को खरीदारों को सौंपा जाना था। हालांकि, डेवलपर को केवल 10 फरवरी 2016 को एक व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ और इसके बाद मई 2016 से ही डेवलपर ने पेशकश पत्र जारी करना शुरू कर दिया।

अधिकार। इसके आधार पर, एन. सी. डी. आर. सी. ने 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के रूप में मुआवजा दिया। डेवलपर ने दलील दी थी कि चूंकि समझौते में रुपये की दर से मुआवजा प्रदान किया गया था। 3 विलंबित कब्जे के लिए प्रति माह प्रति वर्ग फुट, खरीदार इसके अलावा कुछ भी पाने के हकदार नहीं थे। प्रस्तुतिकरण पर विचार करते हुए, इस न्यायालय ने कहाः

" 9. हम एन. सी. डी. आर. सी. के दृष्टिकोण से सहमत हैं कि

3 प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजे की दर जो विकासकर्ता द्वारा निर्धारित की गई है। फीट। प्रति माह एक फ्लैट खरीदार को उचित या उचित प्रतिदान प्रदान नहीं करता है जिसने पैसा निवेश किया है और निर्धारित के अनुसार कब्जा नहीं सौंपा गया है।

समझौते के तहत, रुपये से अधिक प्राप्त न करें। 3000 / - प्रति माह। बैंगलोर जैसे शहर में यह उचित या पर्याप्त नहीं है। क्षतिपूर्ति। एन. सी. डी. आर. सी. का अधिकार क्षेत्र केवल पुरस्कार देने के लिए

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के प्रावधानों के तहत मुआवजे को परिस्थितियों में शर्तों द्वारा बाधित नहीं किया जा सकता है।

18 2019 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 224 आरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम। डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय चंद्रचूड़, जे।]

समझौते से। इसके विचार में समझौता एकतरफा है और फ्लैट खरीदारों को पर्याप्त प्रतिदान प्रदान नहीं करता है।

न्यायालय ने कहा कि दो साल की देरी हुई और

इसलिए 6 प्रतिशत की दर से ब्याज देना उचित और उचित था।

28. पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड v.

गोविंदन राघवन 1 9, ए. बी. ए. में निर्धारित तिथि के बाद अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने में लगभग दो साल की देरी हुई। नतीजतन, एक उचित अवधि के भीतर खरीदार को फ्लैट का कब्जा प्रदान करने में विफलता हुई। इस न्यायालय ने ए. बी. ए. की शर्तों पर विचार किया जिसके तहत बिल्डर खरीदार द्वारा किश्तों के भुगतान में देरी के लिए प्रति वर्ष 18 प्रतिशत ब्याज लेने का हकदार था। दूसरी ओर, डेवलपर की ओर से कब्जा प्रदान करने में विफलता बारह महीने की अनुग्रह अवधि के अधीन थी। इसके बाद नब्बे दिनों की समाप्ति सूचना और विकासकर्ता को धनवापसी करने के लिए नब्बे दिनों की और अवधि दी जाती है। इन खंडों को ध्यान में रखते हुए अदालत ने कहाः

" 6.4 . 8-5 2012 के अपार्टमेंट खरीदार के समझौते के अवलोकन से दोनों पक्षों के लिए उपलब्ध उपचारों के बीच स्पष्ट विसंगतियों का पता चलता है। उदाहरण के लिए, समझौते का खंड 6 (2) अपीलकर्ता बिल्डर को 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज लेने का अधिकार देता है।

प्रत्यर्थी फ्लैट खरीदार से किश्तों के भुगतान में किसी भी देरी का लेखा। समझौते का खंड 6.4 (iii) अपीलकर्ता बिल्डर को आवंटन रद्द करने और समाप्त करने का अधिकार देता है। समझौता, यदि कोई किश्त 30 से अधिक के लिए बकाया रहती है

बिल्डर, और उसके बाद भी, अपीलार्थी बिल्डर को 90 दिनों का समय मिलता है भुगतान किए गए करों, ब्याज और विलंबित भुगतानों पर जुर्माने को समायोजित करने के बाद, केवल प्रत्यर्थी फ्लैट खरीदार द्वारा भुगतान की गई वास्तविक किस्त को वापस करें। इसके बाद किसी भी देरी के मामले में, अपीलार्थी

बिल्डर केवल 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है।

19 (2019) 5 एससीसी 725 [2020] 9 एस. सी. आर.

6.5 . एक अन्य उदाहरण समझौते का खंड 23.4 है जो अपीलकर्ता बिल्डर को समाप्ति नोटिस देने का अधिकार देता है।

किसी भी संविदात्मक दायित्व के उल्लंघन के लिए प्रतिवादी फ्लैट खरीदार। यदि प्रत्यर्थी फ्लैट खरीदार समाप्ति सूचना के 30 दिनों के भीतर चूक को ठीक करने में विफल रहता है, तो समझौता स्वचालित रूप से रद्द हो जाता है, और अपीलकर्ता बिल्डर को परिसमापन नुकसान के लिए बकाया राशि की पूरी राशि को जब्त करने का अधिकार है। दूसरी ओर, समझौते के खंड 11.5 (v) के अनुसार, यदि प्रत्यर्थी फ्लैट खरीदार अपने समाप्ति के अधिकार का प्रयोग करने में विफल रहता है।

खंड 11.5 में दी गई समय सीमा के भीतर, वह इसके बाद समझौते को समाप्त करने का हकदार नहीं होगा, और बाध्य होगा। समझौते के प्रावधानों के अनुसार '।

अदालत की ओर से बोलते हुए न्यायमूर्ति इंदु मल्होत्रा ने कहाः

" 6.8 . एक अनुबंध की अवधि अंतिम और बाध्यकारी नहीं होगी यदि यह दिखाया जाता है कि फ्लैट खरीदारों के पास बिल्डर द्वारा बनाए गए अनुबंध पर बिंदीदार रेखा पर हस्ताक्षर करने के अलावा कोई विकल्प नहीं था। 8-5-2012 दिनांकित समझौते की संविदात्मक शर्तें प्रत्यक्ष रूप से एकतरफा, अनुचित और अनुचित हैं। किसी समझौते में ऐसे एकतरफा खंडों को शामिल करना उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 2 (1) (आर) के अनुसार एक अनुचित व्यापार प्रथा है क्योंकि यह उपभोक्ता को बेचने के उद्देश्य से अनुचित तरीकों या प्रथाओं को अपनाता है।

बिल्डर द्वारा फ्लैट "।

अदालत ने कहा कि इन परिस्थितियों में फ्लैट खरीदार

कब्जा प्राप्त करने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता था जो समझौते के तहत अनुग्रह अवधि समाप्त होने के लगभग दो साल बाद दिया गया था। इसलिए, यह माना गया कि एन. सी. डी. आर. सी. ने प्रति वर्ष 10 प्रतिशत की दर से सही तरीके से ब्याज दिया है।

29. ढांडा 20 में इस अदालत के फैसले पर भरोसा किया गया है।

डेवलपर की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा इस सिद्धांत को स्पष्ट करते हुए कि जहां एक फ्लैट खरीदार समझौता विलंबित कब्जे के लिए एक परिणाम निर्धारित करता है, 1986 के अधिनियम के तहत गठित मंच से पहले असाधारण और मजबूत कारणों को स्थापित किया जाना चाहिए, जो संविदात्मक रूप से सहमत किया गया है। ढांडा के मामले में एस. सी. डी. आर. सी. ने उसे सौंपने का निर्देश जारी किया।

शिकायतकर्ता को आवासीय इकाई का भौतिक कब्जा और बिक्री विलेख के निष्पादन के लिए। इसके अलावा, द्वारा मुआवजा दिया गया था

20 2019 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 689 आरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम। डीएलएफ साउथर्न होम्स पीवीटी। लिमिटेड। [डॉ. धनंजय चंद्रचूड़, जे।]

विकासकर्ता द्वारा, एन. सी. डी. आर. सी. ने निर्देश दिया कि एक के लिए ब्याज दर किसी अनुसूचित राष्ट्रीयकृत बैंक में इसी अवधि के लिए गृह निर्माण ऋण उचित होगा और यदि अस्थायी ब्याज दर निर्धारित की गई थी, तो गणना के लिए उच्च ब्याज दर ली जानी चाहिए। रु. की राशि। 1 मामले के तथ्यों में कब्जा सौंपने की तारीख से कब्जे की वास्तविक तारीख तक प्रति वर्ष लाख रुपये को उचित माना गया था। उस मामले में खरीदार समझौतों की शर्तों के तहत, कब्जा

समझौते के निष्पादन के चौबीस महीनों के भीतर वितरित किया जाना था, यानी 10 फरवरी 2013- जिसमें विफल रहने पर डेवलपर को रुपये की दर से मुआवजा देना था। 10 देरी के लिए प्रति वर्ग फुट प्रति माह। विकासकर्ता ने तर्क दिया कि इस न्यायालय द्वारा आठ महीने की अवधि में दिए गए निषेधाज्ञा के परिणामस्वरूप निर्माण गतिविधियों में देरी हुई और इसके परिणामस्वरूप कब्जा सौंपने की अवधि को एक साल के लिए बढ़ाने की मांग की गई। वैकल्पिक रूप से, डेवलपर ने 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ जमा किए गए धन को वापस करने की पेशकश की। 258 स्वतंत्र मंजिलों का निर्माण पूरा हो गया था जबकि लगभग 1,500 इकाइयां पूरी होने वाली थीं। इस न्यायालय के समक्ष पहले आई दीवानी अपीलों के दो सेटों में, जमा की तारीख से धनवापसी तक 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज देने के प्रावधान पर सहमति बनी थी। एन. सी. डी. आर. सी. के आदेश पर विचार करते हुए इस न्यायालय ने कहाः

" 16. उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत जिला मंच को अन्य बातों के साथ-साथ अधिकार दिया गया है कि वह विरोधी पक्ष को ऐसी राशि का भुगतान करने का आदेश दे जो विरोधी पक्ष की लापरवाही के कारण उपभोक्ता को हुए किसी भी नुकसान या चोट के लिए उपभोक्ता को मुआवजे के रूप में दी जा सकती है, जिसमें दंडात्मक नुकसान देना भी शामिल है। लेकिन अधिनियम के तहत मंच अंगूठे के नियम को लागू करके ब्याज और/या मुआवजा नहीं दे सकते हैं। 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 निर्मित फ्लैट देने के लिए सहमत हो गया है। कब्जा सौंपने में देरी के लिए, उपभोक्ता खरीदार के अधिकार को निष्पादित करते समय सहमत परिणामों का हकदार है।

समझौता। हर्जाना और ब्याज देने के लिए कई शीर्ष नहीं हो सकते हैं जब पक्ष हर्जाने के भुगतान के लिए सहमत हो जाते हैं।

रुपये की दर से। 10 / - प्रति वर्ग मीटर। फीट। प्रति माह। एक बार जब पक्ष कब्जा सौंपने में देरी के एक विशेष परिणाम के लिए सहमत हो जाते हैं, तो इसके लिए असाधारण और मजबूत कारण (2020) 9 एस. सी. आर. होने चाहिए।

एस. सी. डी. आर. सी./एन. सी. डी. आर. सी. को इससे अधिक का मुआवजा देने के लिए सहमत दर "।

30. एस. सी. डी. आर. सी. और एन. सी. डी. आर. सी. के आदेशों को माना गया था

उस निवेश का उपयोग जो किया गया है और कब्जा न सौंपने में देरी के परिणामस्वरूप इसके दायरे में आएगा। अदालत ने माना कि एससीडीआरसी और एनसीडीआरसी दोनों ने इसके तहत मुआवजा दिया कब्जा न सौंपने के एकल चूक के कारण अलग-अलग प्रमुख। इसे टिकाऊ नहीं माना गया था। अदालत ने कहाः

" 19. इस प्रकार, हम पाते हैं कि शिकायतकर्ता अपीलार्थी से उसके द्वारा दिए गए अनुमान के अनुसार कब्जा नहीं सौंपने के लिए ब्याज का हकदार है, लेकिन यह विशेष दंडात्मक हर्जाने देने का मामला नहीं है। कब्जा देर से देने के कारणों में से एक अपीलार्थी के नियंत्रण से बाहर था। इसलिए, एक ही परियोजना के संबंध में अपील के पहले दो सेटों में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत निपटान प्रस्ताव को ध्यान में रखते हुए, और आगे किसी भी विवाद को निपटाने के लिए,

अपीलार्थी को निम्नानुसार निर्देशित किया जाता हैः

i) व्यवसाय प्रमाण पत्र की एक प्रति भेजने के लिए

कब्ज़े के प्रस्ताव के साथ शिकायतकर्ता। अपीलार्थी, अपीलार्थी द्वारा नियुक्त रियल एस्टेट रखरखाव एजेंसी, जोन्स लैंग लासेल को भी ऐसे रखरखाव कार्य करने का निर्देश देगा जो निर्माण आदि के बाद फ्लैटों पर कब्जा न करने के कारण होने वाले नुकसान के कारण आवश्यक हो।

(ii) शिकायतकर्ताओं के लिए यह खुला होगा कि वे रखरखाव कार्य में भाग लेने के लिए रखरखाव एजेंसी की सहायता लें जो गैर-व्यवसाय या खाते के कारण उत्पन्न हो सकता है।

प्राकृतिक विसंगतियाँ।

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

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

परिस्थितियाँ।

v) चूंकि शिकायतकर्ताओं को उपभोक्ता मंचों के अधिकार क्षेत्र को लागू करने के लिए मजबूर किया गया है, इसलिए वे रुपये की समेकित राशि के हकदार होंगे। 50,000 / - सभी खातों पर प्रत्येक शिकायत में जैसे कि आरिफ़ुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना v.

डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

मानसिक पीड़ा और मुकदमेबाजी के खर्च आदि। शिकायतकर्ता इसके अतिरिक्त किसी अन्य राशि का हकदार नहीं होगा।

ऊपर वर्णित राशि।

vi) 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।

32. वर्तमान मामले में, फ्लैट खरीदने वाले उपभोक्ताओं को केवल अधिकार के लिए कम नहीं करने के लिए स्पष्ट और वैध कारण मौजूद हैं - ए. बी. ए. के खंड 14 के अनुसार प्रति माह 5 प्रति वर्ग फुट की दर से मुआवजा प्राप्त करनाः

(i) सौंपने के संविदात्मक दायित्व का पालन करने में डेवलपर की ओर से उल्लंघन हुआ है।

खंड 11 (ए) में निर्धारित समझौते की तारीख से छत्तीस महीने की अवधि के भीतर फ्लैटों का कब्जा;

((ii) संविदात्मक रूप से निर्धारित अवधि के भीतर कब्जा सौंपने में डेवलपर की विफलता धारा 2 (1) (छ) के अर्थ के भीतर सेवा की कमी के बराबर है।

एन. सी. डी. आर. सी. में निहित अधिकार क्षेत्र का आह्वान सेवा में कमी को दूर करने के लिए निर्देश जारी करें; [2020] 9 एस. सी. आर.

(iii) कब्जा सौंपने में देरी के अस्तित्व पर मुआवजे का भुगतान करने के लिए एक दायित्व की शुरुआत डेवलपर द्वारा स्वीकार की जाती है, इसके अनुसार, उसने प्रति वर्ग फुट 5 रुपये की सहमत दर पर मुआवजे को समायोजित किया है।

171 अपीलार्थियों में से 145 को महीना;

((iv) समझौता स्पष्ट रूप से एकतरफा हैः घर खरीदार की ओर से चूक के लिए डेवलपर को प्रदान किए गए अधिकारों को संविदात्मक अधिकार के बराबर मंच पर नहीं रखा जाता है।

द्वारा चूक के मामले में घर खरीदार को प्रदान किया गया

विकासकर्ता;

(v) दो से चार साल के बीच निर्माण पूरा करने में विकासकर्ता की ओर से भारी देरी हुई है। कब्जा देने के लिए समय के लगातार विस्तार के बावजूद

डेवलपर द्वारा माँगा गया, कब्जा समय पर नहीं दिया गया था;

(vi) विलम्ब की प्रकृति और मात्रा

ए. बी. ए. के खंड 14 में उपबंधित क्षतिपूर्ति खरीदारों को पर्याप्त प्रतिदान प्रदान नहीं करना; और

(vii) इस तथ्य पर न्यायिक ध्यान दिया जाना चाहिए कि एक फ्लैट खरीदार जो संविदात्मक रूप से निर्धारित तिथि के भीतर कब्जा प्रदान करने में डेवलपर की विफलता के परिणामस्वरूप अधर में रह जाता है, उसे पीड़ा और कठिनाई के संदर्भ में परिणाम भुगतने पड़ते हैं, जिसमें से कम से कम वित्तीय प्रकृति का नहीं होता है। डेवलपर को खरीद मूल्य की एक बड़ी राशि का भुगतान करने और ऋण किश्तों के लिए ऋण की सेवा करने की आवश्यकता होने के कारण

खरीदार समय पर फ्लैट का कब्जा प्राप्त करने में असमर्थ है।

जो ए. बी. ए. का विषय है।

लेकिन, यह डेवलपर द्वारा प्रस्तुत किया गया है-एक प्रस्तुति जिसे एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा स्वीकृति मिली है-कि विलेख का निष्पादन एक फ्लैट खरीदार द्वारा हस्तांतरण विलंबित कब्जे के लिए एक उपभोक्ता के दावे को उठाने से रोकता है। एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष कार्यवाही के दौरान, फ्लैट खरीदारों ने उन संचारों पर भरोसा किया जो डेवलपर द्वारा जारी किए गए थे ताकि यह प्रदर्शित किया जा सके कि खरीदारों को डेवलपर द्वारा परिवहन विलेख को निष्पादित करने या विरोध के तहत कब्जा करने की अनुमति नहीं थी। एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष प्रस्तुत की गई सामग्री इस निवेदन का समर्थन करती है, जिसका अदालत के समक्ष विद्वान वकील श्री प्रशांत भूषण द्वारा आग्रह किया गया था।

16 अरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम को एक संदेश द्वारा। डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय चंद्रचूड़, जे।]

फरवरी 2016 में, डेवलपर ने एक फ्लैट खरीदार को सूचित किया कि ए. बी. ए. के संदर्भ में, आवंटनकर्ता को सक्षम प्राधिकारी से व्यवसाय के लिए प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद भुगतान करके और दस्तावेजों को निष्पादित करके अपार्टमेंट का कब्जा लेना आवश्यक है और आबंटित व्यक्ति को अपार्टमेंट के कब्जे की पेशकश की है। विकासकर्ता ने कहाः

" हम आपके ध्यान में यह भी लाना चाहते हैं कि यदि आबंटित व्यक्ति द्वारा कब्जे की शर्तों के प्रस्ताव की स्वीकृति को विरोध के तहत सूचित किया जा रहा है, तो कंपनी कब्जा सौंपने और वाहन विलेख को निष्पादित करने की स्थिति में नहीं होगी और इस तरह आपका अनुरोध कब्जा लेने और निष्पादित करने के लिए होगा।

विरोध के तहत दस्तावेज असमर्थनीय हैं।

33. 24 दिसंबर 2016 को एक ईमेल द्वारा, एक अन्य फ्लैट खरीदार को सूचित किया गया था किः

" एक बार जब आप शपथ पत्र जमा करते हैं तो कब्जे के साथ आगे बढ़ना खुशी की बात होगी। हालाँकि हम किसी भी दस्तावेज़ को स्वीकार नहीं कर सकते हैं।

विरोध या जबरदस्ती के दावे के तहत इस प्रभाव के लिए। इस शपथ पत्र को बिना शर्त प्रस्तुत किया जाना चाहिए और कब्जा लिया जाना चाहिए।

21 दिसंबर 2016 को एक अन्य संचार द्वारा, एक फ्लैट खरीदार को सूचित किया गया था किः

" यह आपको हमारे एफ. डी. एन. और हमारे पहले के जवाब/स्पष्टीकरणों में ही समझाया गया था कि यदि आप संपत्ति पर कब्जा करना चाहते हैं और उसे पंजीकृत करना चाहते हैं तो किसी भी प्रकार का विरोध स्वीकार्य नहीं है। कृपया सलाह के अनुसार शपथ पत्र को निष्पादित करें और आगे की प्रक्रिया के लिए आगे बढ़ें।

संपत्ति के पंजीकरण पर "।

1 दिसंबर 2016 को एक संचार द्वारा, डेवलपर ने एक फ्लैट खरीदार को सूचित किया कि

" आपका पत्र कि आपने विरोध के तहत दस्तावेजों को कब्जे में लिया और निष्पादित किया, असमर्थनीय और अस्वीकार्य है और कंपनी हस्तांतरण को निष्पादित करने की स्थिति में नहीं होगी।

विरोध के तहत कार्य "।

इन संचारों की प्रतियों को 2019 की सिविल अपील 6239 के अनुलग्नक पी-28, पी-29, पी-30 और पी-31 के रूप में चिह्नित किया गया है।

34. विकासकर्ता ने इन संचारों पर विवाद नहीं किया है। हालाँकि ये डेवलपर द्वारा जारी किए गए चार संचार हैं, अपीलकर्ता [2020] 9 एस. सी. आर.

प्रस्तुत किया कि वे अलग-थलग विचलन नहीं हैं बल्कि एक पैटर्न में फिट होते हैं। डेवलपर यह नहीं कहता है कि वह फ्लैट खरीदारों को उनके फ्लैटों का अधिकार और फ्लैटों के परिवहन को निष्पादित करने का अधिकार देने के लिए तैयार था, जबकि देरी के लिए मुआवजे के लिए उनके दावे को सुरक्षित रखता है। इसके विपरीत, संचार की अवधि इंगित करती है कि परिवहन विलेखों को निष्पादित करते समय, फ्लैट खरीदारों को सूचित किया गया था कि किसी भी प्रकार का विरोध या आरक्षण स्वीकार्य नहीं होगा। फ्लैट खरीदार अनिवार्य रूप से थे

या तो अपने दावों को आगे बढ़ाने के अपने अधिकार को बनाए रखने के अनुचित विकल्प के साथ प्रस्तुत किया गया (जिस स्थिति में उन्हें इस बीच में कब्जा या अधिकार नहीं मिलेगा) या उन फ्लैटों के लिए अपने अधिकार को पूरा करने के लिए दावों को त्यागना जिनके लिए उन्होंने मूल्यवान भुगतान किया था। इस पृष्ठभूमि में, जिस सरल प्रश्न पर हमें ध्यान देने की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या एक फ्लैट खरीदार जो विलंबित कब्जे के लिए डेवलपर के खिलाफ दावे का समर्थन करना चाहता है, ऐसा करने के परिणामस्वरूप अपने शीर्षक को पूरा करने के लिए वाहन प्राप्त करने के अधिकार को स्थगित करने के लिए मजबूर हो सकता है। हमारे विचार में, यह उम्मीद करना स्पष्ट रूप से अनुचित होगा कि कब्जे को सौंपने में देरी के लिए मुआवजे के दावे को आगे बढ़ाने के लिए, खरीदार को खरीदे गए परिसर का हस्तांतरण प्राप्त करने को अनिश्चित काल के लिए टालना चाहिए या यदि वे मुआवजे का दावा करने के अधिकार को छोड़ने के लिए परिवहन विलेख प्राप्त करना चाहते हैं। यह मूल रूप से एक ऐसी स्थिति है जिसका एन. सी. डी. आर. सी. ने समर्थन किया है। हम इस दृष्टिकोण को स्वीकार नहीं कर सकते।

35. फ्लैट खरीदारों ने मेहनत से कमाए पैसे का निवेश किया। यह केवल

यह मान लेना उचित होगा कि अगला तार्किक कदम खरीदार के लिए ए. बी. ए. की शर्तों के तहत आवंटित परिसर के स्वामित्व को पूरा करना है। लेकिन विकासकर्ता का निवेदन है कि खरीदार परिवहन विलेख की मांग करके उपभोक्ता मंच के समक्ष उपचार को छोड़ देता है। इस तरह के निर्माण को स्वीकार करने के लिए खरीदार को या तो एक न्यायसंगत दावे को छोड़ने की आवश्यकता का एक बेतुका परिणाम होगा

परिवहन प्राप्त करने के लिए या लंबे समय तक उपभोक्ता के लंबित रहने के कारण परिवहन विलेख के निष्पादन में अनिश्चित काल के लिए देरी करने की शर्त

मुकदमेबाजी।

36. विकासकर्ता के विद्वान वकील द्वारा यह आग्रह किया गया है कि वर्तमान में परिवहन विलेख के निष्पादन का परिणाम

मामला यह है कि यह सी. पी. अधिनियम 1986 के तहत "सेवाओं की आपूर्ति" की प्रकृति का लेन-देन नहीं रह जाता है और केवल अचल संपत्ति की बिक्री बन जाती है जो उपभोक्ता मंच के अधिकार क्षेत्र के लिए उत्तरदायी नहीं है। नार्ने कंस्ट्रक्शन (पी) लिमिटेड बनाम। भारत संघ 2 1 21,

21 (2012) 5 एस. सी. सी. 359 आरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम। डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

इस न्यायालय ने अचल संपत्ति के एक टुकड़े के सरल हस्तांतरण और एक निजी या वैधानिक निकाय द्वारा की गई आवास निर्माण या भवन गतिविधि के बीच अंतर किया, जो सेवा की श्रेणी में आता है।

सीपी अधिनियम 1986 की धारा 2 (1) (ओ) का अर्थ। इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया किः

जिसके तहत सुनिश्चित सुविधाओं के साथ पूरी तरह से विकसित भूखंडों की बिक्री खरीदारों के पक्ष में मूल्यवान विचार के लिए की गई थी। जिस हद तक तरीके में विकास के साथ साइट का हस्तांतरण और जिस हद तक पहले संकेत दिया गया था कि यह लेन-देन का एक हिस्सा था, अपीलार्थी कंपनी ने वास्तव में एक सेवा प्रदान करने का बीड़ा उठाया है। इस तरह की सेवा में कोई कमी या दोष इसे बना देगा।

उत्तरदाताओं जैसे उपभोक्ताओं के कहने पर सक्षम उपभोक्ता मंच के समक्ष जवाबदेह।

वर्तमान मामले में विकासकर्ता ने कुछ सुविधाओं के साथ आवासीय फ्लैट विकसित करने की प्रकृति में एक सेवा प्रदान करने का बीड़ा उठाया है और यह उपभोक्ता मंच के अधिकार क्षेत्र के लिए उत्तरदायी है।

नतीजतन, हम एन. सी. डी. आर. सी. के विचार को स्वीकार करने में असमर्थ हैं।

कि फ्लैट खरीदार जिन्होंने कब्जा प्राप्त किया है या परिवहन के कार्यों को निष्पादित किया है, उन्होंने फ्लैटों को सौंपने में देरी के लिए मुआवजे का दावा करने का अपना अधिकार खो दिया है।

37. हालांकि, डेवलपर्स के साथ विशिष्ट निपटान विलेख में प्रवेश करने वाले ग्यारह खरीदारों के मामलों को अलग करना होगा। इन ग्यारह व्यक्तियों के मामले में, हमारा विचार है कि यह उचित होगा यदि उनके मामलों को वर्तमान आदेश के दायरे से बाहर रखा जाए। ये ग्यारह फ्लैट खरीदार निपटान के विशिष्ट कार्यों में प्रवेश करने के बाद, यह केवल तभी उचित और उचित होगा जब वे सौदे की शर्तों का पालन करें। हम अपीलार्थियों के विद्वान वकील श्री प्रशांत भूषण के इस तर्क को स्वीकार करने के लिए इच्छुक नहीं हैं कि निपटान विलेखों को जबरदस्ती या अनुचित [2020] 9 एस. सी. आर. के तहत निष्पादित किया गया था।

प्रभाव क्योंकि इसे प्रदर्शित करने के लिए रिकॉर्ड पर कोई विशिष्ट सामग्री का उत्पादन नहीं किया गया है। 38. इसी तरह, जिन तीन अपीलार्थियों ने अपार्टमेंट में अपना स्वामित्व, अधिकार और ब्याज हस्तांतरित किया है, वे वर्तमान आदेश के लाभ के हकदार नहीं होंगे क्योंकि उन्होंने अपार्टमेंट में अपना हित तीसरे पक्ष को बेच दिया है। इस न्यायालय के समक्ष दायर लिखित प्रस्तुतियों से संकेत मिलता है कि पहले खरीदार द्वारा दूसरे खरीदार के पक्ष में अधिकारों और देनदारियों के आवंटन के परिणामस्वरूप "दोनों खरीदारों ने पहले खरीदारों के स्थान पर कदम रखा"। हुडा बनाम। राजे राम 2 2, इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करते हुए कि बाद के हस्तांतरणकर्ताओं द्वारा विलंबित कब्जे के लिए मुआवजे का दावा अस्थिर है, यह मत व्यक्त किया किः

" 7. तीन अपीलों में उत्तरदाता मूल आबंटित नहीं हैं। वे पुनः आबंटित व्यक्ति हैं जिन्हें क्रमशः 1994,1997 और 1996 में अपीलार्थी द्वारा पुनः आबंटन किया गया था। जब उन्हें भूखंडों का पुनः आवंटन किया गया तो उन्हें पता था कि इसमें देरी हो रही है (या तो लेआउट बनाने में या अतिक्रमण आदि के कारण आवंटित भूखंड को देने में देरी)। इसके बावजूद, उन्होंने पुनः आवंटन लिया। उनके मामलों की तुलना मूल आवंटनकर्ताओं के मामलों से नहीं की जा सकती है जिन्हें प्रसव के लिए एक दशक या उससे अधिक समय तक इंतजार करना पड़ा और इस प्रकार उन्हें मानसिक पीड़ा और उत्पीड़न का सामना करना पड़ा। वे जानते थे कि अनुबंध के सार के रूप में प्रदर्शन के लिए समय निर्धारित नहीं किया गया था और मूल आवंटनकर्ताओं ने इसे स्वीकार कर लिया था

देरी "।

भले ही अपार्टमेंट में अपना हित हस्तांतरित करने वाले तीन अपीलकर्ताओं ने कब्जे में देरी के मुद्दे पर आंदोलन जारी रखा था, हम इस निवेदन को स्वीकार करने के लिए इच्छुक नहीं हैं कि बाद में

हस्तांतरणकर्ता इस आदेश से लाभान्वित होने के उद्देश्य से मूल खरीदार के जूते में कदम रख सकते हैं। बाद के हस्तांतरणकर्ताओं ने फ्लैटों के कब्जे की डिलीवरी में देरी के बारे में पता होने के बावजूद, मूल खरीदारों से अपार्टमेंट में ब्याज खरीदा था। इसके अलावा, यह नहीं कहा जा सकता है कि बाद के हस्तांतरणकर्ताओं को कोई पीड़ा हुई और

पहले खरीदारों की तुलना में उत्पीड़न, जिसके परिणामस्वरूप मुआवजे के हकदार होने के लिए कब्जे के वितरण में देरी।

सुविधाएं

39. विकासकर्ताओं द्वारा जारी किए गए विवरणिका में परियोजना का विज्ञापन करते समय एक "विशिष्ट डी. एल. एफ. लिविंग" की बात की गई थी।

22 (2008) 17 एस. सी. सी. 407 अरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम। डीएलएफ साउथर्न होम्स पीवीटी। लिमिटेड। [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

"डी. एल. एफ. वेस्टेंड हाइट्स", न्यू टाउन के रूप में वर्णित। इसे "बैंगलोर रहने के लिए प्रमुख विकल्प. एक प्रीमियम आवासीय" के रूप में वर्णित किया गया था। सुविधाओं के समृद्ध चयन के साथ विशाल अपार्टमेंट वाले एन्क्लेव।

उक्त परिसर में सभी अपार्टमेंट और अन्य "दुकानों, क्लबों आदि" के कुल सुपर क्षेत्र के लिए अपार्टमेंट का सुपर क्षेत्र। सुविधाएं प्रदान करने में विकासकर्ता की कथित विफलता के संबंध में शिकायत को दो खंडों में विभाजित किया जा सकता हैः

((ख) अन्य सुविधाएँ

क्लब हाउस

40. डेवलपर ने अदालत के समक्ष कहा है कि एक क्लब हाउस जिसमें स्विमिंग पूल, व्यायामशाला, बिलियर्ड्स रूम, टेनिस कोर्ट, इनडोर बैडमिंटन कोर्ट, स्क्वैश कोर्ट और कम्युनिटी हॉल सहित सहायक सुविधाएं हैं, का पूरी तरह से निर्माण किया गया है और 13 मई 2019 को एक व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है। डेवलपर ने कहा है कि भवन नियमों के तहत, उसे समूह आवास परिसर के 5 प्रतिशत क्षेत्र को नागरिक सुविधाओं ("सीए") क्षेत्र के रूप में बीडीए को सौंपना होगा। द.

आर. डब्ल्यू. ए. को अपने पक्ष में सी. ए. क्षेत्र के आवंटन के लिए बी. डी. ए. को आवेदन करना होगा। आबंटन पर, आर. डब्ल्यू. ए. क्लब के निर्माण के लिए बिल्डर को क्षेत्र सौंप देता है। विकासकर्ता ने बी. डी. ए. के पक्ष में सी. ए. क्षेत्र को छोड़ दिया, एक आर. डब्ल्यू. ए. का गठन किया और आर. डब्ल्यू. ए. के पक्ष में सी. ए. स्थल के आवंटन के लिए 22 जून 2010 को बी. डी. ए. में आवेदन किया। लिखित प्रस्तुतियों से संकेत मिलता है कि पट्टे के किराए के लिए बी. डी. ए. द्वारा मांगे गए शुल्कों पर विवाद के कारण डेवलपर और आर. डब्ल्यू. ए. दोनों द्वारा कर्नाटक उच्च न्यायालय के समक्ष एक रिट याचिका दायर की गई, जिसे 29 जून 2015 को अनुमति दी गई थी। विकासकर्ता ने नगर निकाय को एक भवन योजना प्रस्तुत की। एक दूसरी रिट याचिका दायर की जानी थी जिसमें उच्च न्यायालय ने [2020] 9 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

18 अक्टूबर 2016 ने नगर निकाय को मंजूरी के साथ आगे बढ़ने का निर्देश दिया

भवन की योजनाएँ। भवन योजना के लिए मंजूरी 18 मई 2017 को प्राप्त हुई थी और क्लब भवन के निर्माण के बाद, एक व्यवसाय

प्रमाण पत्र 13 मई 2019 को प्राप्त हुआ था। डेवलपर ने कहा है कि वह बी. डी. ए. के साथ मिलकर क्लब का कब्जा और प्रबंधन आर. डब्ल्यू. ए. को सौंपने की अनुमति दे रहा है। चूंकि बी. डी. ए. की अनुमति अभी तक नहीं मिली है, इसलिए फिर से कानूनी कार्रवाई पर विचार किया जा रहा है। विकासकर्ता ने उन सुविधाओं को दर्शाते हुए तस्वीरें तैयार की हैं जो क्लब हाउस के परिसरों के भीतर प्रदान किया गया। के लिए सदस्यता शुल्क

कहा जाता है कि क्लब आर. डब्ल्यू. ए. के खाते में प्राप्त हुआ है न कि विकासकर्ता के खाते में। अदालत के समक्ष जिस स्थिति को ऊपर स्पष्ट किया गया है, अपीलार्थियों के वकील द्वारा विवादित नहीं किया गया है। इसलिए, हम पाते हैं कि आर. डब्ल्यू. ए. के लिए एक क्लब की निर्मित सुविधा प्रदान करने के दायित्व के विकासकर्ता द्वारा कोई उल्लंघन नहीं किया गया है।

अन्य सुविधाएँ

41. जहां तक अन्य सुविधाओं का संबंध है, डेवलपर का बचाव यह है कि इन्हें समग्र रूप से एक अभिन्न तत्व के रूप में विकसित किया जाना था।

80 एकड़ की बस्ती जिसमें से परियोजना 27 एकड़ में फैली हुई है

(वेस्टेंड हाइट्स में शामिल) एक हिस्सा था। ए. बी. ए. ने निर्धारित किया है कि आवासीय परिसर के बाहर सुविधाओं या सुविधाओं के संबंध में परिसर के आवंटनकर्ताओं का कोई अधिकार, स्वामित्व और हित नहीं है, जो बड़ी बस्ती के भीतर स्थित हैं। विकासकर्ता के अनुसार, अपीलकर्ताओं सहित आवंटी द्वारा भुगतान किए गए प्रतिफल का कोई भी हिस्सा परिसर की सीमा के बाहर आने वाली सुविधाओं और सुविधाओं के लिए नहीं था। इस संबंध में, विकासकर्ता आरक्षण आवेदन पत्र के खंड 5 के तहत आबंटियों द्वारा स्वीकार की गई निम्नलिखित शर्त पर निर्भर करता हैः

" आवेदक इस बात की पुष्टि और प्रतिनिधित्व करता है कि उसने किसी भी तरह से कंपनी को कोई भुगतान नहीं किया है और कंपनी ने किसी भी तरह का कोई संकेत/पूर्वनिर्धारित/प्रतिनिधित्व/किसी भी तरह का कोई प्रभाव स्पष्ट या निहित तरीके से नहीं दिया है, कि आवेदक को किसी भी भूमि, भवनों, सामान्य क्षेत्रों, सुविधाओं में किसी भी तरह का कोई अधिकार, स्वामित्व या हित होगा और

सैद परिसर के बाहर सुविधाओं का अभाव। "

उपरोक्त शर्त को ए. बी. ए. के खंड 1.21 के तहत दोहराया गया हैः

" आबंटित व्यक्ति स्वीकार करता है और पुष्टि करता है कि आबंटित व्यक्ति उक्त भूमि के बाहर की भूमि का हकदार नहीं है या उसने भुगतान नहीं किया है/अरिफुर रहमान खान और अलेया सुल्ताना बनाम ने कहा।

डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय चंद्रचूड़, जे।]

जटिल चाहे वह उक्त परियोजना के भीतर हो या अन्य। उक्त परियोजना में विभिन्न परिसरों के समान कई परिसर शामिल होंगे। आबंटित व्यक्ति ने किसी भी अन्य भूमि, क्षेत्र, सुविधाओं और सुविधाओं के लिए किसी भी राशि का भुगतान नहीं किया है, जिसमें नीचे सूचीबद्ध भूमि भी शामिल है, लेकिन यह उन तक ही सीमित नहीं है, और इस प्रकार, आबंटित व्यक्ति का किसी भी प्रकार का कोई अधिकार हित नहीं होगा और उन्हें विशेष रूप से इस समझौते के दायरे से बाहर रखा गया है। आबंटित व्यक्ति स्वीकार करता है कि ऐसी भूमि और सुविधाओं और सुविधाओं का स्वामित्व पूरी तरह से कंपनी/एल. डी. सी. और उसकी सहयोगी कंपनियों की सहायक कंपनियों के पास निहित होगा और उनके पास बिक्री, हस्तांतरण, पट्टे पर संयुक्त उद्यम, सहयोग या सरकार, अर्ध-सरकारी, किसी अन्य व्यक्ति के हस्तांतरण सहित किसी अन्य व्यक्ति के पक्ष में अधिकारों का निर्माण, उनके उपयोग और उपयोग की विधि, निपटान आदि सहित इससे निपटने का एकमात्र अधिकार और पूर्ण अधिकार होगा।

42. अब, यह सही है क्योंकि डेवलपर का तर्क है कि फ्लैट खरीदारों को उन सुविधाओं के संबंध में कोई अधिकार, शीर्षक या रुचि नहीं है जिनका निर्माण डेवलपर द्वारा न्यू टाउन के बड़े शहर के एक हिस्से के रूप में किया जाना था। पूरा क्षेत्र 80 एकड़ में फैला हुआ था, जिसमें से वेस्टेंड हाइट्स 27 एकड़ में स्थित था। 27 एकड़ के क्षेत्र के बाहर प्रदान की जाने वाली सुविधाओं में फ्लैट खरीदारों में स्वामित्व या ब्याज की अनुपस्थिति इस सवाल को जन्म देती है कि क्या एक स्पष्ट प्रतिनिधित्व का उल्लंघन किया गया था जो डेवलपर द्वारा फ्लैट खरीदारों को दिया गया था। धारा 2 (1) (जी) के तहत कमी का अर्थ है दोष, अपूर्णता, कमी या गुणवत्ता, प्रकृति और तरीके में अपर्याप्तता। प्रदर्शन। इसे कानून के तहत बनाए रखने की आवश्यकता हो सकती है या किसी अनुबंध के अनुसरण में या किसी भी सेवा के संबंध में अन्यथा किया जा सकता है। बिल्डर ने संभावित फ्लैट खरीदारों को वेस्टेंड हाइट्स की परियोजना में निवेश करने के लिए आमंत्रित किया, एक स्पष्ट प्रतिनिधित्व के आधार पर कि 80 एकड़ में स्थित न्यू टाउन के आसपास के क्षेत्र को एक खरीदारी केंद्र, स्वास्थ्य देखभाल सुविधाओं और एक प्रारंभिक शिक्षा स्कूल सहित सुविधाओं की एक विस्तृत श्रृंखला प्रदान करने के लिए विकसित किया जा रहा था। डेवलपर इन सुविधाओं को प्रदान करने में विफल रहा है। जवाब में, डेवलपर ने कहा हैः

" यह कहा गया है कि स्कूल, वाणिज्यिक परिसर और स्वास्थ्य चिकित्सालय उस सुविधा का हिस्सा हैं जो पूरे नए शहर की परियोजना के पूरा होने पर प्रदान की जाएगी क्योंकि मौजूदा आबादी के साथ ये सुविधाएं इन सुविधाओं को बनाए नहीं रख सकती हैं। प्रत्येक मामले का निर्णय उसके अपने तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर किया जाना चाहिए। "[2020] 9 एस. सी. आर.

विकासकर्ता की लिखित प्रस्तुतियों में, सुविधाओं को प्रदान करने में विफलता को यह तर्क देकर छिपाने की कोशिश की गई है कि:

" ..... इन सुविधाओं का मुद्दा तब से पूरी तरह से अकादमिक हो गया है क्योंकि क्षेत्र में डी. एल. एफ. की गतिविधियों के कारण डी. एल. एफ. टाउनशिप के आसपास का क्षेत्र पहले से ही पूरी तरह से शहरीकृत और अच्छी तरह से विकसित हो गया है और अब कई निकटवर्ती अस्पताल, स्कूल, खरीदारी क्षेत्र हैं जो डी. एल. एफ. टाउनशिप के निकट और पड़ोस में पनप गए हैं जो वास्तव में डी. एल. एफ. आवासीय परिसर के निवासियों द्वारा नियमित रूप से और आसानी से उपयोग किए जा रहे हैं जिसमें अपीलकर्ता भी शामिल हैं। इस प्रकार, किसी भी नुकसान के लिए कोई नुकसान या दावा नहीं है जिसे या तो ए. बी. ए. के तहत या अन्यथा इस कथित शीर्ष के तहत अपीलार्थियों को उपार्जित कहा जा सकता है।

दावा करें "।

43. दूसरे शब्दों में, डेवलपर एक बचाव के रूप में जो कहता है वह यह है कि हालांकि सुविधाएं प्रदान करने में उनकी ओर से विफलता हुई है, लेकिन फ्लैट खरीदारों को आसपास के क्षेत्र में सुविधाओं का लाभ मिलता है जो शहरीकृत हो गए हैं। हम प्रस्तुतियों की इस पंक्ति से सहमत नहीं हो सकते हैं। विकासकर्ता का जवाब इस आधार पर सुविधाओं के निर्माण में विफलता की व्याख्या करना चाहता है कि "मौजूदा आबादी इन सुविधाओं को बनाए नहीं रख सकती"-एक स्कूल, वाणिज्यिक परिसर और स्वास्थ्य देखभाल सुविधाएं। यह एक ऐसा मामला है जिसमें एक अनुभवी डेवलपर शामिल है जो फ्लैट खरीदारों को दिए जा रहे प्रतिनिधित्व की प्रकृति को जानता था। डेवलपर्स घर खरीदारों को सपने बेचते हैं। उनके प्रतिनिधित्व में निहित है कि डेवलपर द्वारा विकसित की जाने वाली सुविधाएं प्रदान की जाएंगी।

जीवन की सुविधा और उन सुविधाओं के अस्तित्व के आधार पर एक निश्चित जीवन शैली। फ्लैटों को बेचने के बाद, डेवलपर को सुविधाएं प्रदान करना आर्थिक रूप से अव्यवहारिक लग सकता है। फ्लैट खरीदारों को मुश्किल में नहीं छोड़ा जा सकता है या जैसा कि वर्तमान मामले में कहा गया है कि डेवलपर द्वारा प्रदान की जाने वाली सुविधाओं के अभाव की भरपाई क्षेत्र में उपलब्ध अन्य सुविधाओं से की जाती है। विकासकर्ता को इसके प्रतिनिधित्व के लिए जवाबदेह ठहराया जाना चाहिए। एक फ्लैट खरीदार जो एक फ्लैट में निवेश करता है, वह इसकी क्षमता के मूल्यांकन पर ऐसा करता है। वे सुविधाएँ जो बिल्डर ने प्रदान करने के लिए प्रतिबद्ध की हैं खरीदारों के परिवारों के लिए जीवन की गुणवत्ता और फ्लैट के मूल्य में वृद्धि की संभावना। डेवलपर द्वारा प्रस्तुत प्रतिनिधित्व को भूसा के रूप में खारिज नहीं किया जा सकता है। यह सच है कि वर्तमान जैसी स्थिति में अदालत के लिए अरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम की सटीक प्रकृति की मात्रा निर्धारित करना मुश्किल हो सकता है।

डीएलएफ साउथर्न होम्स पीवीटी। लिमिटेड। [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड, जे।]

फ्लैट खरीदारों को जो मुआवजा दिया जाना चाहिए। भूमि मूल्यों में सामान्य वृद्धि के परिणामस्वरूप खरीदारों द्वारा किए गए निवेश के मूल्य में वृद्धि होती है। माप निर्धारित करने में कठिनाइयाँ

उनका दायित्व झूठे आश्वासनों पर एक प्रीमियम डाल देगा और फ्लैट खरीदारों को किए गए अभ्यावेदन। इसलिए, फ्लैट खरीदारों को प्रदान किए जाने वाले मुआवजे को ध्यान में रखते हुए, जो अपीलों के वर्तमान समूह से संबंधित हैं, हमें इस मुद्दे को ध्यान में रखना होगा।

कर 44. ए.
बी. ए. में भुगतान के संबंध में विशिष्ट प्रावधान थे।

करों से।

ए. बी. ए. के खंड 1.3 में प्रावधान किया गया हैः

" 1.3 आबंटनकर्ता कुल मूल्य का भुगतान करेगा।

इस समझौते के अनुलग्नक-III में निर्धारित भुगतान योजना। अन्य शुल्क, प्रतिभूतियाँ, भुगतान आदि (जैसा कि इस समझौते में निर्दिष्ट किया गया है), कर और उनकी वृद्धि (जैसा कि खंड 1.1 में प्रदान किया गया है) कंपनी द्वारा मांग किए जाने पर आवंटनकर्ता द्वारा देय होंगे।

खंड 1.10 में इस संबंध में एक विशिष्ट प्रावधान था -

कुल मूल्य के अतिरिक्त करों का भुगतान करने के लिए आवंटी का दायित्व। खंड 1.10 में प्रावधान किया गया हैः

" 1.10 . आबंटनकर्ता सहमत होता है और समझता है कि कुल मूल्य के अलावा, आबंटनकर्ता करों का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा, जो

शुल्क लिया जाएगा और निम्नानुसार भुगतान किया जाएगाः

क) करों के आनुपातिक हिस्से के बराबर राशि का भुगतान आवंटनकर्ता द्वारा कंपनी को किया जाएगा। आनुपातिक हिस्सा उक्त अपार्टमेंट के सुपर एरिया और उक्त परिसर में सभी अपार्टमेंट, अन्य इमारतों की दुकान, क्लब आदि के कुल सुपर एरिया का अनुपात होगा।

ख) कंपनी समय-समय पर एक चार्टर्ड इंजीनियर और/या एक चार्टर्ड एकाउंटेंट के प्रमाण पत्र के आधार पर इसमें आवंटनकर्ता को सूचित करेगी, जैसा कि ऊपर बताया गया है, देय राशि जो आवंटनकर्ता और आवंटनकर्ता पर अंतिम और बाध्यकारी होगी।

ऐसी समय सीमा के 30 (तीस दिन) के भीतर ऐसी राशि का भुगतान करें।

एन. ई. ए. बी. ए. में निम्नलिखित प्रावधान भी शामिल हैंः

. भूमि, धन-कर, उपकर आदि पर करों का भुगतान

लॉटीः

आबंटन समिति सभी सरकारी दरों, भूमि पर कर, नगरपालिका कर, संपत्ति कर, धन कर, भवन और अन्य निर्माण श्रमिक कल्याण कोष (उपकर), कर, एकमुश्त भवन कर, विलासिता कर यदि कोई हो, सभी और किसी भी प्रकार के शुल्क या शुल्क का भुगतान करने के लिए सहमत होती है और पुष्टि करती है।

सरकार या नगरपालिका प्राधिकरण या उक्त परिसर पर किसी अन्य सरकारी प्राधिकरण द्वारा अब या भविष्य में और I

या उक्त भवन या उससे संबंधित भूमि, जैसा भी मामला हो, उस तारीख से यथासंभव आकलन योग्य या लागू हो।

आवेदन यदि उक्त अपार्टमेंट का अलग से मूल्यांकन किया जाता है और यदि उक्त अपार्टमेंट का अलग से मूल्यांकन नहीं किया जाता है तो आवंटनकर्ता सीधे संबंधित प्राधिकरण को भुगतान करेगा और यदि यह कंपनी या आवंटनकर्ता पर लगाया जाता है या भुगतान किया जाता है तो इसे आवंटनकर्ता द्वारा अनुपात के आधार पर वहन और भुगतान किया जाएगा और कंपनी द्वारा आनुपातिक हिस्से का ऐसा निर्धारण और मांग आवंटनकर्ता पर अंतिम और बाध्यकारी होगी। हालांकि, यदि उक्त अपार्टमेंट का अलग से मूल्यांकन किया जाता है तो आवंटनकर्ता करेगा

सीधे सरकारी प्राधिकरण को भुगतान करें।

आवेदन के साथ आवंटनकर्ता द्वारा भुगतान की गई राशि अलॉटी ने रुपये की राशि का भुगतान किया है। 3,00,000 / - (केवल 3 लाख रुपये) आवेदन के साथ, जिसकी रसीद

कंपनी एतद्वारा स्वीकार करती है और आवंटनकर्ता अन्य सभी शुल्कों, करों, प्रतिभूतियों आदि के साथ इस समझौते के साथ संलग्न भुगतान की अनुसूची (अनुलग्नक-III) में निर्धारित उक्त अपार्टमेंट की शेष कीमत का भुगतान करने के लिए सहमत होता है।

जैसा कि इस समझौते में उल्लेख किया गया है और उठाए गए आदेश के अनुसार

कंपनी द्वारा समझौते के अनुसार "।

ने ए. बी. ए. में निम्नलिखित शब्दों में करों की परिभाषा शामिल हैः

" करों का अर्थ होगा कंपनी/एल. ओ. सी. और/या उसके ठेकेदारों, आपूर्तिकर्ताओं, सलाहकारों आदि द्वारा मूल्य वर्धित कर (वी. ए. टी.), राज्य बिक्री कर, केंद्रीय बिक्री कर, ए. आर. आई. एफ. आर. रहमान खान और ए. एल. ई. ए. सुल्ताना वी. के माध्यम से देय कोई भी और सभी कर।

डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

कार्य अनुबंध कर, सेवा कर, उपकर, शुल्क और शैक्षणिक उपकर और कोई अन्य कर, सरकारी एजेंसी द्वारा लगाए गए और एकत्र किए गए किसी भी नाम के शुल्क।

उक्त के विकास/निर्माण के साथ संबंध

अपार्टमेंट/सेड बिल्डिंग/सेड कॉम्प्लेक्स "।

अभिव्यक्ति कुल मूल्य को ए. बी. ए. में भी परिभाषित किया गया है ताकि अन्य बातों के साथ-साथ करों को भी अलग किया जा सके।

45. 26 जुलाई 2013 और 9 अगस्त 2014 को जारी किए गए चार्टर्ड एकाउंटेंट के दो प्रमाण पत्र बताते हैं कि ब्याज सहित करों की वसूली की गई है। अपीलार्थियों के अनुसार, बिल्डर ने स्वीकार किया कि उसने 2011-2012 और 2013-2014 के बीच छत्तीस महीने की अवधि के लिए करों के प्रति अपने दायित्व का "ठीक से निर्वहन नहीं किया" था और यह कि 25 मार्च 2015 को जुर्माना और ब्याज के साथ कर बकाया का भुगतान किया गया था। इसलिए, यह आग्रह किया गया है कि समय पर कर देयता का निर्वहन करने में विकासकर्ता के चूक के कारण उत्पन्न ब्याज का भुगतान करने का दायित्व खरीदारों पर नहीं लगाया जा सकता है।

46. डेवलपर की ओर से यह प्रस्तुत किया गया है कि जब 2009 में निर्माण शुरू हुआ था, तो इस पर स्पष्टता का अभाव था। क्या कार्य अनुबंध कर समझौतों के संबंध में भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था

मालिकों-डेवलपर्स और अपार्टमेंट के आवंटनकर्ताओं के बीच जहां भविष्य में अपार्टमेंट वितरित किए जाने थे। 2013 में इस अदालत ने फैसला सुनाया था

47. ए. बी. ए. में निहित विशिष्ट शर्तों ने स्पष्ट रूप से खरीदारों पर करों के आनुपातिक हिस्से को वहन करने का दायित्व लगाया। खंड 1.3 और 1.10 स्थिति के संबंध में कोई संदेह नहीं छोड़ते हैं। डेवलपर ने इस बात का स्पष्टीकरण दिया है कि लंबित मुकदमेबाजी के परिणामस्वरूप, कार्य अनुबंध कर के लिए बकाया का भुगतान पहले क्यों नहीं किया गया था। वास्तव में, यदि उन्हें पहले भुगतान किया जाता, तो खरीदारों को पहले भी करों के अपने आनुपातिक हिस्से की प्रतिपूर्ति करने की आवश्यकता होती। कोई हिस्सा नहीं

डेवलपर पर लगाया गया जुर्माना खरीदारों को दे दिया गया है। ए. बी. ए. की शर्तों और विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किए गए स्पष्टीकरण को देखते हुए, राजस्व के साथ जमा किए जाने वाले कर पर देय ब्याज की मांग के संबंध में सेवा की कोई कमी नहीं है।

बिजली

48. श्री आर. बालासुब्रमण्यम, विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा प्रस्तुत किया गया है कि प्रारंभिक संग्रह रु। 1.50 प्रत्येक खरीदार से लाख बिजली और पानी के लिए बेसकॉम/बी. डब्ल्यू. एस. एस. बी. शुल्क हैं

स्वीकार किया। इसके बाद, ए. बी. ए. के खंड 23 (बी) को लागू करते हुए, विकासकर्ता ने अतिरिक्त बिजली शुल्क के लिए प्रत्येक खरीदार से दो लाख रुपये एकत्र किए। अपीलकर्ता इन शुल्कों का दावा करने के लिए विकासकर्ता की पात्रता का विरोध करते हैं।

ए. बी. ए. का खंड 23 (बी) निम्नलिखित शब्दों में हैः

" 23. (ख) बिजली की थोक आपूर्ति के लिए भुगतान और अन्य शुल्क

ऊर्जा

कंपनी या रखरखाव एजेंसी द्वारा बी. ई. एस. सी. ओ. एम. को भुगतान/देय सभी भुगतानों और शुल्कों की कंपनी। एच. टी. फीडर, ई. एच. टी. सब स्टेशन आदि जैसे बुनियादी ढांचे के निर्माण के लिए कंपनी द्वारा की गई लागत का आनुपातिक हिस्सा भी होगा - माँग पर आवंटनकर्ता द्वारा देय।

विद्युत उप-स्टेशन। इसके बाद जैसे ही अतिरिक्त टावरों के लिए व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त हुए, बी. ई. एस. सी. ओ. एम. को एक समर्पित विद्युत उप-स्टेशन की आवश्यकता थी जिसका निर्माण डेवलपर द्वारा 500 करोड़ रुपये की लागत से किया गया था। 18.01 करोड़। इस अतिरिक्त बुनियादी ढांचे की स्थापना के लिए आनुपातिक लागत, विकासकर्ता के अनुसार, आबंटियों द्वारा देय थी। प्रस्ताव कब दिया जाता है खरीदारों को कब्जे के लिए जारी किया गया था, पत्र में निम्नलिखित शर्त निहित थीः

इफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम। डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

" हमारा प्रारंभिक प्रयास बिजली की आपूर्ति प्राप्त करना और उसे सक्रिय करना था।

गोलहल्ली 66/एल 1 के. वी. सबस्टेशन से अलग-अलग 11 के. वी. फीडरों के माध्यम से 1830 अपार्टमेंट की पूरी परियोजना। इस आधार पर, ए. बी. ए. के खंड 1.14,1.15,23 (बी) और जे. डी. सी. के अनुसार उपयोगिताओं के प्रावधान के लिए बुनियादी ढांचे की लागत अनुमानित रु. 127.96 / एसएफटी। , जो डी ब्लॉक ग्राहकों की अंतिम मांग में परिलक्षित हुआ। हालांकि, मानदंडों के अनुसार परियोजना के लिए भार की आवश्यकता के विस्तृत मूल्यांकन के बाद, बीईएससीओएम ने अब

यह निर्धारित किया कि खंड 3.2 के अनुसार। 4 केईआरसी का

नियम, हम एक समर्पित 66/11 kv सबस्टेशन स्थापित करते हैं

गोलाहल्ली से 11 केवी फीडरों की पहले प्रस्तावित योजना के बजाय, परियोजना की जरूरतों को पूरा करने के लिए हमारी परियोजना स्थल। द.

इस नए उप-स्टेशन और संबद्ध कार्यों के कारण मूल रूप से परिकल्पित 11 केवी योजना के अलावा लागत में वृद्धि का अनुमान है। 18.01 क्र. , इस प्रकार उपयोगिताओं के प्रावधान की दिशा में बुनियादी ढांचे की कुल लागत वसूली बढ़कर 500 करोड़ रुपये हो गई है। 188.00 / एसएफटी। नज़र में उपरोक्त राशि की वसूली अस्थायी अनुमानों के आधार पर की जा रही है। चालू करने और सक्रिय करने पर

सबस्टेशन, कंपनी एक प्रमाण पत्र की व्यवस्था करेगी

वास्तविक लागत पर पहुंचने के लिए स्वतंत्र चार्टर्ड एकाउंटेंट/चार्टर्ड इंजीनियर। कंपनी द्वारा उक्त वास्तविक लागत के आपके हिस्से के बारे में आपको तदनुसार सूचित किया जाएगा। यदि यह पाया जाता है कि आपके द्वारा भुगतान की गई अतिरिक्त राशि, कंपनी द्वारा की गई वास्तविक लागत से अधिक है, तो इस प्रकार एकत्र की गई अतिरिक्त राशि आपको बिना ब्याज के वापस कर दी जाएगी। यदि वास्तविक व्यय गणना की गई अनुमानित राशि @Rs से अधिक है। 188 / -स्क्वायर। फीट। फिर कमी की राशि की मांग संपत्ति के मालिक से आगे की मांग के माध्यम से की जाएगी और आपके द्वारा देय होगी। हम आगे आपका ध्यान दिलाना चाहते हैं कि 66/11 केवी सबस्टेशन का प्रावधान बेहतर गुणवत्ता सुनिश्चित करेगा।

पहले की तुलना में निर्बाध बिजली आपूर्ति

11 केवी रीडरों की योजनाबद्ध योजना "।

50. श्री आर. बालासुब्रमण्यन, विद्वान वरिष्ठ वकील का तर्क है कि खंड 23 (बी) "उक्त परियोजना/उक्त परिसर" को प्राकृतिक ऊर्जा की थोक आपूर्ति प्राप्त करने और वितरित करने से संबंधित है जिसे "न्यू टाउन डीएलएफ बी. टी. एम. एक्सटेंशन" के नाम और शैली के तहत ई. सी. टी. के रूप में परिभाषित किया गया है। प्रस्तुतिकरण के अनुसार, शुल्क ई न्यू टाउन परियोजना के लिए एकत्र किया गया है, न कि केवल वेस्टेंड हाइट्स के लिए। इस विवरण में यह भी प्रस्तुत किया गया है कि बिजली का वितरण [2020] 9 एस. सी. आर. है।

के. ई. आर. सी. विनियम 2006 द्वारा शासित। परियोजना की योजना बनाते समय, विकासकर्ता ने 66/11 KV उप-स्टेशन की लागत की गणना की और 1830 के प्रत्येक खरीदार से शुल्क एकत्र किया। इसलिए, यह प्रस्तुत किया गया है कि बिजली की अतिरिक्त थोक आपूर्ति की कोई आवश्यकता नहीं थी

उन्नीस सौ खरीदार। इस संदर्भ में, लिखित प्रस्तुतियों में सूत्रीकरण नीचे निकाला गया हैः

" (के. ई. आर. सी. (वितरण लाइसेंसधारी द्वारा बिजली की आपूर्ति की शर्तें) विनियम 2004 के) विनियम 3 (ई) के तहत, यदि मांग 7500 के. वी. ए. से अधिक हो जाती है तो 66 के. वी. आपूर्ति लाइन/के. वी. सबस्टेशन स्थापित करना अनिवार्य है। विनियमन 3.2 के तहत आगे। 4

केईआरसी (बिजली की आपूर्ति के लिए व्यय की वसूली) विनियम 2004: " बिजली आपूर्ति की आवश्यकता वाले लेआउट/भवनों के मामले में और अधिग्रहित भार 7500 केवीए से अधिक है, विकासकर्ता/आवेदक उप-भवनों के निर्माण के लिए जगह प्रदान करेगा।

स्टेशन और ऐसे उप-स्टेशन और संबंधित लाइनों/उपकरणों का पूरा शुल्क भी वहन करता है। यह कार्य या तो अनुज्ञप्ति प्राप्तकर्ता द्वारा अनुमान के अनुसार शुल्क की विधिवत वसूली द्वारा या स्वयं आवेदक द्वारा अनुज्ञप्ति प्राप्त ठेकेदार के उपयुक्त वर्ग के माध्यम से पर्यवेक्षण शुल्क के रूप में अनुमान का 10 प्रतिशत भुगतान करके किया जाएगा।

लाइसेंसधारी को "।

51. एन. सी. डी. आर. सी. ने ए. बी. ए. की शर्तों के आधार पर बिजली के लिए शुल्क के संग्रह को बरकरार रखा है। कोई दुर्बलता नहीं है

एन. सी. डी. आर. सी. का निष्कर्ष, जो ए. बी. ए. के खंड 23 (बी) में निहित प्रावधानों पर आधारित है। बरामद किए गए आरोप पक्षों के बीच अनुबंध में निर्दिष्ट किए गए शुल्क के विपरीत नहीं हैं।

पार्किंग की व्यवस्था

52. अपीलकर्ता रुपये की राशि वापस करने की मांग करते हैं। 2.25 कार पार्किंग के लिए प्रत्येक खरीदार से लाख एकत्र किए जाते हैं। निवेदन यह है कि कर्नाटक अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम 1972 2 4 की धारा 3 (च) के तहत, सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में पार्किंग क्षेत्र शामिल हैं। इसके अनुसार

अपीलकर्ताओं, फ्लैट खरीदारों ने पहले ही ए. बी. ए. के खंड 1.6 के संदर्भ में सुपर क्षेत्र के लिए भुगतान कर दिया था, जिसमें सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं शामिल थीं, जिन्हें के. ए. ओ. अधिनियम के तहत कार पार्किंग शामिल माना जाएगा। खंड 1.6 का प्रासंगिक भाग नीचे निकाला गया हैः

" 1.6 . आवंटनकर्ता इस बात से सहमत है कि उक्त अपार्टमेंट की कुल कीमत की गणना केवल उसके सुपर एरिया के आधार पर की जाती है (जैसा कि इसमें दर्शाया गया है)।

24 " काओ एक्ट "आरिफुर रहमान खान और आलिया सुल्ताना बनाम। डीएलएफ साउथर्न होम्स पी. वी. टी. लिमिटेड। [डॉ. धनंजय चंद्रचूड़, जे।]

खंड 1.1) पार्किंग स्थान को छोड़कर, अतिरिक्त कार पार्किंग स्थान जो निश्चित मूल्यांकन पर आधारित हैं।

53. हम उपरोक्त निवेदन को स्वीकार करने में असमर्थ हैं। ए. बी. ए. में अपार्टमेंट की कुल कीमत का एक विवरण था। पार्किंग शुल्क

विशेष उपयोग के लिए निर्धारित पार्किंग स्थानों को अलग से शामिल किया गया था।

ब्रेक-अप में। विवरणिका में फ्लैट खरीदारों को पार्किंग शुल्क का खुलासा किया गया था। बरामद किए गए शुल्क समझौते के अनुसार हैं।

54. नहलचंद लालूचंद प्राइवेट लिमिटेड बनाम मामले में इस न्यायालय का निर्णय। पांचाली कोऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड 2 5 बदल गया महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट अधिनियम 1971 के प्रावधानों पर, जैसा कि डी. एल. एफ. लिमिटेड बनाम में इस न्यायालय के बाद के निर्णय में समझाया गया है।

55. उपरोक्त कारणों से हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा शिकायत को खारिज करना गलत था। फ्लैट। खरीदार कब्जे को सौंपने में देरी और सुविधाओं के प्रावधान के संबंध में फ्लैट खरीदारों को किए गए अभ्यावेदन को पूरा करने में डेवलपर की विफलता के लिए मुआवजे के हकदार हैं। इन पहलुओं पर एन. सी. डी. आर. सी. का तर्क एक स्पष्ट विकृति से ग्रस्त है और

कानून की पेटेंट त्रुटियाँ जो इस निर्णय के पहले भाग में देखी गई हैं। आंशिक रूप से अपीलों को अनुमति देते हुए, हम उपभोक्ता शिकायत को खारिज करते हुए 2 जुलाई 2019 के एन. सी. डी. आर. सी. के विवादित निर्णय और आदेश को दरकिनार कर देते हैं। ऐसा करते समय, हम निम्नलिखित निर्देश जारी करते हैं:

(i) विकासकर्ता के साथ विशिष्ट समझौता करने वाले ग्यारह अपीलार्थियों और तीन अपीलार्थियों को छोड़कर जिनके पास है

ए. बी. ए. के तहत अपने अधिकार, स्वामित्व और ब्याज को बेचते हुए, पहले और दूसरे उत्तरदाता, मुआवजे के उपाय के रूप में, प्रत्येक अपीलार्थी को प्रति वर्ष 6 प्रतिशत साधारण ब्याज की दर से गणना की गई राशि का भुगतान करेंगे। राशि की गणना संबंधित फ्लैटों की खरीद के लिए भुगतान की गई कुल राशि पर की जाएगी, जो संबंधित ए. बी. ए. के निष्पादन से छत्तीस महीने की समाप्ति की तारीख से कब्जे के प्रमाण पत्र की प्राप्ति के बाद कब्जे के प्रस्ताव की तारीख तक प्रभावी होगी।

25 (2010) 9 एस. सी. सी. 536 26 (2014) 12 एस. सी. सी. 331 [2020] 9 एस. सी. आर.

(ii) उपरोक्त राशि उन राशियों के अतिरिक्त होगी जो अंतिम भुगतान के समय डेवलपर द्वारा प्रति माह 5 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से भुगतान या जमा की गई हैं। लेखा; और

(iii) उपरोक्त निर्देशों (i) और (ii) के संदर्भ में देय और देय राशियों का भुगतान इस निर्णय की तारीख से एक महीने की अवधि के भीतर किया जाएगा, जिसमें विफल रहने पर वे भुगतान तक 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज उठाएंगे।

56. तदनुसार उपरोक्त शर्तों में दीवानी अपीलों की अनुमति दी जाती है।

57. लंबित आवेदन, यदि कोई हो, का निपटारा कर दिया जाएगा।

अपीलों को आंशिक रूप से अनुमति दी गई।

पांडे