[2021] 2 एस. सी. आर 1

IREO GRACE RIALTECH PVT। लिमिटेड।

वी.

अभिषेक खन्ना और अन्य

(2019 की सिविल अपील संख्या 5785)

11 जनवरी, 2021

[डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़,

इंदू मल्होत्रा और इंदिरा बनर्जी, जे. जे.]

उपभोक्ता संरक्षण-अपार्टमेंट खरीदार का समझौता-अनुचित

व्यापार अभ्यास-दमनकारी और एकतरफा संविदात्मक शर्तें-आयोजित: डेवलपर अपार्टमेंट खरीदारों को एक तरफा और अनुचित खंडों को शामिल करते हुए अपार्टमेंट खरीदार के समझौते में निहित एक तरफा संविदात्मक शर्तों से बाध्य होने के लिए मजबूर नहीं कर सकता है।

अपार्टमेंट खरीदार के समझौते में एक अनुचित व्यापार अभ्यास का गठन किया गया है सी. पी. अधिनियम, 1986 की धारा 2 (1) (आर)-यहां तक कि सी. पी. अधिनियम के तहत

1986 , उपभोक्ता मंचों की शक्तियाँ किसी भी तरह से नहीं थीं

अनुचित या प्रतिबंधात्मक व्यापार प्रथाओं को बंद करने की शक्ति की एक घटना के रूप में एक संविदात्मक शब्द को अनुचित या एकतरफा घोषित करने के लिए विवश-उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 2019 के तहत एक "अनुचित अनुबंध" को परिभाषित किया गया है, और राज्य उपभोक्ता मंच और राष्ट्रीय आयोग को संविदात्मक शर्तों को अनुचित, अमान्य घोषित करने की शक्तियां प्रदान की गई हैं-यह एक ऐसी शक्ति की वैधानिक मान्यता है जो इसके तहत निहित थी।

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986।

उपभोक्ता संरक्षण के प्रावधानों की प्रयोज्यता

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम एक अतिरिक्त उपाय के रूप में, विशेष कानूनों के तहत उपचारों के अस्तित्व के बावजूद-क्या उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम पर रेरा अधिनियम को प्रधानता दी जाएगी-आयोजित: उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत उपचार विशेष कानूनों के तहत उपलब्ध उपचारों के अलावा हैं। आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 79 किसी ऐसे मंच के समक्ष कार्यवाही शुरू करने के लिए जो सिविल न्यायालय नहीं है, जिसे एस. के साथ पढ़ा जाता है। 88 रेरा अधिनियम की स्थिति स्पष्ट करती है - रेरा अधिनियम की धारा 18 निर्दिष्ट करती है कि उपचार "उपलब्ध किसी भी अन्य उपचार के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" हैं-अचल संपत्ति (विनियमन और विकास)

अधिनियम, 2016 (रेरा अधिनियम)

उपभोक्ता संरक्षण-अपार्टमेंट खरीदार का समझौता कब्जा सौंपने की तारीख का निर्धारण-मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के संदर्भ में चर्चा की गई।

[2021] 2 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

उपभोक्ता संरक्षण-अपार्टमेंट खरीदार का समझौता

विलंबित मुआवजे के साथ जमा की गई राशि की वापसी के लिए अपार्टमेंट खरीदारों का अधिकार-मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के संदर्भ में चर्चा की गई।

अपीलों का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने

पकड़ना: 1.1 पहला मुद्दा जो अपीलार्थी-डेवलपर और साथ ही अपार्टमेंट खरीदारों द्वारा उठाया गया है, वह है संबंधित तिथि जिससे कब्जा सौंपने के लिए 42 महीने की अवधि की गणना की जानी है। समझौते के खंड 13.3 में कहा गया है कि विकासकर्ता ने भवन योजनाओं के अनुमोदन की तारीख से 42 महीने की अवधि के भीतर आबंटित व्यक्ति को अपार्टमेंट का कब्जा देने का प्रस्ताव दिया है और/या पूर्ववर्ती प्रावधानों को पूरा करने का प्रस्ताव दिया है।

इसके तहत लगाई गई शर्तें, जिन्हें "प्रतिबद्धता अवधि" के रूप में संदर्भित किया जाता है। कंपनी के उचित नियंत्रण से परे अप्रत्याशित देरी के लिए प्रतिबद्धता अवधि की समाप्ति के बाद 180 दिनों की एक और "अनुग्रह अवधि" की हकदार होगी।

कंपनी। यह 42 + 6 महीने यानी 48 महीने तक काम करेगा। [पैरा 18] [29-सी-ई]

डेवलपर; या, वह तिथि जिस पर भवन योजनाओं को मंजूरी दी गई थी, जैसा कि अपार्टमेंट खरीदारों द्वारा तर्क दिया गया था। हरियाणा अग्नि सुरक्षा अधिनियम, 2009 की धारा 15 एक बिल्डर/डेवलपर के लिए भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप अग्निशमन योजना की मंजूरी प्राप्त करना और निर्माण शुरू करने से पहले अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना अनिवार्य बनाती है। अपार्टमेंट खरीदार समझौते के खंड 13.3 में प्रावधान है कि 42 महीने की अवधि की गणना भवन योजनाओं के अनुमोदन और/या निर्माण योजनाओं को पूरा करने की तारीख से की जानी चाहिए। इसके तहत लगाई गई पूर्व शर्तें। हरियाणा के नगर और ग्राम योजना निदेशालय द्वारा स्वीकृत भवन योजनाओं में अनुमोदन के नियम और शर्तें शामिल थीं, जिसमें खंड (3) में निहित अग्नि सुरक्षा का प्रावधान शामिल था। विकासकर्ता को अग्नि सुरक्षा योजना प्रस्तुत करने का निर्देश दिया गया था

पूर्ण अग्नि सुरक्षा व्यवस्था, और बचने के साधन/आईआरईओ ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी.।

लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य

उपयुक्त किंवदंती और मानक संकेतों के साथ प्रस्तावित इमारत तक पहुँच। अग्नि योजना प्राप्त होने पर, नगर निगम, गुड़गांव के आयुक्त, राष्ट्रीय भवन संहिता, 2005 और अग्नि सुरक्षा उप-कानूनों के अनुरूप सभी अग्नि सुरक्षा उपायों से संतुष्ट होने के बाद, अग्नि सुरक्षा के लिए एक एन. ओ. सी. जारी करेंगे। इस एन. ओ. सी./मंजूरी को स्वीकृत भवन योजनाओं के जारी होने के 90 दिनों के भीतर नगर निगम के समक्ष प्रस्तुत करना आवश्यक था। स्वीकृत योजना के खंड 17 (iv) में निर्धारित किया गया है कि विकासकर्ता स्थल पर विकास कार्यों का निर्माण/निष्पादन शुरू करने से पहले पर्यावरण और वन मंत्रालय से एन. ओ. सी. प्राप्त करेगा। हरियाणा के पर्यावरण और वन मंत्रालय द्वारा 12.12.2013 पर दी गई पर्यावरण मंजूरी के लिए डेवलपर को निर्माण शुरू करने से पहले अग्निशमन विभाग द्वारा अनुमोदित अग्नि सुरक्षा योजना की एक प्रति जमा करने की आवश्यकता थी।

परियोजना। पर्यावरण मंजूरी के भाग बी के तहत सामान्य शर्त (vi) में निर्धारित किया गया है कि विकासकर्ता अन्य सभी चीजें प्राप्त करेगा।

विकासकर्ता ने 23.07.2013 पर निदेशालय, नगर और देश योजना, हरियाणा से भवन योजनाओं की मंजूरी प्राप्त की। विकासकर्ता ने आग के लिए फायर एनओसी जारी करने के लिए आवेदन किया निदेशक, अग्निशमन सेवा, पंचकूला के समक्ष 90 दिनों की अवधि के भीतर समूह आवास कॉलोनी की युद्ध योजना। [अनुच्छेद 18.1 18.10] [29-E-G; 30-G-H; 31-A-H; 32-A-H]

1.3 आयुक्त ने दिनांकित 30.12.2013 पत्र के माध्यम से प्रस्तावित अग्निशमन योजना के संबंध में 16 आपत्तियां उठाई।

डेवलपर ने 22.01.2014 दिनांकित पत्र के माध्यम से आपत्तियों का जवाब देते हुए कहा कि आपत्तियों को ठीक कर दिया गया है, और [2021] 2 एस. सी. आर.

अनुरोध किया कि अग्निशमन योजना की मंजूरी प्राथमिकता के आधार पर दी जाए। अग्निशमन विभाग ने डेवलपर को दिनांकित 28.03.2014 पत्र के माध्यम से सूचित किया कि फायर एन. ओ. सी. के लिए आवेदन में कमियों को दूर नहीं किया गया है। विकासकर्ता को दोषों को ठीक करने के लिए 15 दिनों की और अवधि दी गई थी, जिसमें विफल रहने पर, उसके आवेदन को खारिज माना जाएगा। द.

डेवलपर ने अपने दिनांकित 18.08.2014 पत्र के साथ एनबीसी फायर स्कीम के अनुसार संशोधित चित्र प्रस्तुत किए। यह पत्र नगर निगम के कार्यालय में 13.10.2014 पर प्राप्त हुआ था।

उक्त पत्र के समर्थन के अनुसार। [पैरा 18.10] [33-A-D] 1.4 27.11.2014 पर, निदेशक, हरियाणा अग्निशमन सेवा ने अग्निशमन योजना को मंजूरी दे दी

उसमें उल्लिखित शर्तें। कब्जा सौंपने की अवधि की गणना इस तारीख से की जाएगी। 42 महीने की प्रतिबद्धता अवधि और 27.11.2014 से 6 महीने की अनुग्रह अवधि, अधिकार की पेशकश के लिए प्रासंगिक तिथि के रूप में 27.11.2018 होगी। फायर एन. ओ. सी. प्राप्त करने के लिए उपरोक्त कालक्रम विकासकर्ता द्वारा फायर एन. ओ. सी. प्राप्त करने में लगभग 7 महीने की देरी का संकेत देगा। [पैरा 18.11] [33-D-F]

अपार्टमेंट की बुकिंग के 45 दिनों के भीतर बिक्री पर विचार। समझौते के खंड 7 में प्रावधान है कि यदि किसी किस्त के भुगतान में देरी होती है, तो अपार्टमेंट खरीदार को ऐसी किस्त के प्रत्येक विलंबित भुगतान पर 20 प्रतिशत एस. आई. पी. ए. की दर से ब्याज का भुगतान करना होगा। समझौते के खंड 13.2 में प्रावधान किया गया है कि यदि आबंटित व्यक्ति कब्जे की सूचना के अनुसार उक्त अपार्टमेंट का कब्जा लेने में विफल रहता है, उपेक्षा करता है या उपेक्षा करता है, तो आबंटित व्यक्ति सुपरवाइजर पर "होल्डिंग चार्ज" का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। क्षेत्र @रु। 7. 5 प्रति वर्ग किलोमीटर। फीट। प्रति माह। इसके विपरीत, समझौते के खंड 13.3 में प्रावधान है कि यदि कंपनी पेशकश करने में विफल रहती है

अनुग्रह अवधि के अंत तक यानी 42 + 6 महीने के अंत तक, यह विलंबित मुआवजे के रूप में रु। 7. 5 प्रति वर्ग किलोमीटर। फीट। देरी के हर महीने के लिए सुपर क्षेत्र। [पैरा 19.1] [33-जी-एच; 34-बी-डी]

2.2 रुपये के मुआवजे में देरी। 7.5 प्रति वर्ग मीटर। फीट। यह लगभग 0.9% से 1% प्रति वर्ष ब्याज पर काम करता है।

प्रति आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी. की कीमत। लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य

स्क्वायर। अपार्टमेंट खरीदार के समझौते के तहत एक अपार्टमेंट का फुट

शिकायतकर्ता को आवंटित अपार्टमेंट। इसके विपरीत, आबंटित व्यक्ति को पूरी तरह से कंपनी की वारंटी की स्पष्ट और स्पष्ट विफलता की स्थिति में समझौते को रद्द करने का बहुत सीमित अधिकार दिया जाता है, जिससे समझौते पर निराशा होती है। उस खाते में। ऐसे मामले में, आबंटित व्यक्ति निर्धारण की तारीख से लेकर इस प्रभाव तक 90 दिनों की अवधि के भीतर 8 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ वास्तव में भुगतान की गई किश्तों की वापसी का हकदार होगा। कंपनी के खिलाफ कोई अन्य दावा, जो भी हो, मौद्रिक या अन्यथा नहीं होगा। [पैरा 19.1] [35-बी-ई]

2.4 उपरोक्त खंड अपार्टमेंट खरीदार समझौते की पूरी तरह से एकतरफा शर्तों को दर्शाते हैं, जो पूरी तरह से भरे हुए हैं [2021] 2 एस. सी. आर.

विकासकर्ता के पक्ष में, और हर कदम पर आवंटनकर्ता के खिलाफ। अपार्टमेंट खरीदार समझौते की शर्तें दमनकारी हैं। और पूरी तरह से एकतरफा, और उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत एक अनुचित व्यापार अभ्यास का गठन करेगा। अधिनियम की धारा 2 (1) (जी) किसी भी दोष को शामिल करने के लिए "कमी" अभिव्यक्ति को परिभाषित करती है,

प्रदर्शन की गुणवत्ता, प्रकृति और तरीके में कमी या अपर्याप्तता जिसे कानून के तहत या किसी अनुबंध के अनुसरण में या किसी 'सेवा' के संबंध में बनाए रखना आवश्यक है। यह शब्द

" "सेवा" को धारा 2 (1) (ओ) द्वारा किसी भी विवरण की सेवा को शामिल करने के लिए परिभाषित किया गया है जो संभावित उपयोगकर्ताओं को उपलब्ध कराई गई है। एस.

2 (1) (0) "आवास निर्माण" को "सेवा" के दायरे में शामिल करने के लिए 1993 के डब्ल्यू. ई. एफ. अधिनियम 50 द्वारा 18.06.1993 से संशोधित किया गया था। [पैरा 19.2,19.3] [35-ई-एच; 36-ए-डी]

(2019) 5 एससीसी 725: [2019] 5 एससीआर 1169; डब्ल्यूजी। सीडीआर। आरिफुर रहमान खान और अन्य बनाम डीएलएफ सदर्न होम्स प्रा. लि. लिमिटेड, 2020 एससीसी ऑनलाइन एससी 667-पर निर्भर

2.5 1986 के अधिनियम की धारा 14 उपभोक्ता मंच को बिल्डर को निर्देश जारी करके सेवा की कमी को दूर करने और विरोधी पक्ष द्वारा हुए नुकसान या चोट के लिए उपभोक्ता को क्षतिपूर्ति करने, या अनुचित या अनुचित कार्य को बंद करने का अधिकार देती है। प्रतिबंधात्मक व्यापार प्रथाएँ। अपार्टमेंट खरीदार के समझौते में ऐसे एकतरफा और अनुचित खंडों को शामिल करना।

यह उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 2 (1) (आर) के तहत एक अनुचित व्यापार प्रथा है। यहां तक कि 1986 के अधिनियम के तहत, शक्तियां उपभोक्ता मंच किसी भी तरह से अनुचित या प्रतिबंधात्मक व्यापार प्रथाओं को बंद करने की शक्ति की घटना के रूप में एक संविदात्मक अवधि को अनुचित या एकतरफा घोषित करने के लिए विवश नहीं थे। अनुचित

अनुबंध को 2019 के अधिनियम के तहत परिभाषित किया गया है और राज्य उपभोक्ता मंच और राष्ट्रीय उपभोक्ता मंच को शक्तियां प्रदान की गई हैं।

अनुचित संविदात्मक शर्तों को अमान्य घोषित करने के लिए आयोग। यह एक ऐसी शक्ति की वैधानिक मान्यता है जो

1986 के अधिनियम के तहत निहित। डेवलपर अपार्टमेंट खरीदारों को अपार्टमेंट खरीदार समझौते में निहित एकतरफा संविदात्मक शर्तों से बाध्य होने के लिए मजबूर नहीं कर सकता है। [पैरा 19.6,19.7] [40-बी-एफ] IREO GRACE RIALTECH PVT।

लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य

3.1 उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 को उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करने और उनके लिए एक उपाय प्रदान करने के लिए लागू किया गया था।

अनैतिक शोषण। उपभोक्ता अधिनियम की धारा 3 यह प्रावधान करता है कि अधिनियम के तहत उपचार किसी अन्य लागू कानून के अतिरिक्त हैं, और उसका अपमान नहीं करते हैं। [पैरा 20.1,20.2] [40-एफ-जी; 41-जी-एच]

सचिव, थिरुमुरुगन सहकारी कृषि

क्रेडिट सोसाइटी बनाम। एम. ललिता (मृत) एल. आर. और अन्य के माध्यम से (2004) 1 एस. सी. सी. 305 [2003] 6 पूरक। एससीआर 659-संदर्भित

राष्ट्रीय बीज निगम लिमिटेड बनाम। एम.

मधुसूदन रेड्डी (2012) 2 एस. सी. सी. 506: [2012] 2 एस. सी. आर. 1065; विरेन्द्र जैन बनाम। अलकनंदा कोऑपरेटिव ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड और अन्य (2013) 9 एस. सी. सी. 383 [2013] 2 एस. सी. आर. 1058; एम्मार एम. जी. एफ. लैंड लिमिटेड बनाम। आफताब सिंह (2019) 12 एस. सी. सी. 751: [2018] 14 एससीआर 791

पर भरोसा किया।

-

3.2 रेरा अधिनियम, 2016 की धारा 18 आबंटियों को ब्याज और मुआवजे के साथ धनवापसी का उपाय प्रदान करती है, जब

डेवलपर बिक्री समझौते के अनुसार निर्माण पूरा करने या कब्जा देने में विफल रहता है। धारा 18 के तहत उपचार

आर. ई. आर. ए. अधिनियम आर. ई. आर. ए. प्राधिकरण को निर्धारित करने का अधिकार देता है। धारा 12,14,18 और 19 के तहत देय मुआवजा

एक्ट करें। धारा 71 के प्रावधान में प्रावधान है कि एक उपभोक्ता को अधिनियम की धारा 12,14,18 और 19 के तहत आने वाले मामलों के संबंध में उपभोक्ता मंचों के समक्ष अपनी शिकायत वापस लेने और रेरा के समक्ष दायर करने का अधिकार है। [पैरा 20.5,20.6] [45-ई-जी] 3.2 रेरा अधिनियम की धारा 79 केवल उन मामलों के संबंध में दीवानी अदालतों के अधिकार क्षेत्र को प्रतिबंधित करती है जिन पर रेरा अधिनियम के तहत गठित प्राधिकरण को निर्णय लेने का अधिकार है। रेरा अधिनियम की धारा 88 उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 3 के समान है, और यह प्रावधान करती है कि रेरा अधिनियम के प्रावधान अन्य लागू कानूनों के अपमान के अलावा भी लागू होंगे। [पारस

20.7 , 20.8] [46 - डी-एफ] [2021] 2 एस. सी. आर.

3.3 एक आबंटित व्यक्ति अपनी चोट या शिकायत के निवारण के लिए कानून द्वारा प्रदान किए गए उपचारों में से एक का चुनाव या चयन कर सकता है। एक चुनाव

उपचार तब उत्पन्न होते हैं जब दो समवर्ती उपचार उपलब्ध होते हैं, और पीड़ित पक्ष एक का प्रयोग करने का विकल्प चुनता है, जिस स्थिति में वह कार्रवाई के एक ही कारण के लिए एक साथ दूसरे का प्रयोग करने का अधिकार खो देता है। [पैरा 20.9] [46-जी-एच]

ए. पी. राज्य वित्तीय निगम बनाम मेसर्स जीएआर री-रोलिंग कॉर्पोरेशन (1994) 2 एससीसी 647: [1994] 1 एससीआर 857; पी. आर. देशपांडे बनाम मारुति बलराम हैबट्टी (1998) 6 एस. सी. सी. 507: [1998] 3 एस. सी. आर. 1079; राष्ट्रीय बीमा कंपनी लिमिटेड बनाम। मस्तान और ओआरएस। (2006) 2 एससीसी 641: [2005]

5 पूरक। एस. सी. आर. 704 संदर्भित

ट्रांसकोर वी. भारत संघ (2008) 1 एससीसी 125: [2006] 9 पूरक। एससीआर 785; मैथ्यू वर्गीज बनाम। एम. अमृता

कुमार (2014) 5 एससीसी 610: [2014] 2 एस. सी. आर. 736; मेसर्स इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड v. अनिल पटनी और अन्र (2020) 10

एस. सी. सी. 783 पर निर्भर

3.4 आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 79 के तहत किसी ऐसे मंच के समक्ष कार्यवाही शुरू करने पर प्रतिबंध की अनुपस्थिति जो दीवानी नहीं है।

अदालत, जिसे रेरा अधिनियम की धारा 88 के साथ पढ़ा जाता है, स्थिति स्पष्ट करती है। आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 18 निर्दिष्ट करती है कि उपचार "उपलब्ध किसी भी अन्य उपचार के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" हैं। [पैरा 20.11] [51-D-E]

4.1 अपार्टमेंट खरीदारों ने राष्ट्रीय आयोग के समक्ष दायर अपनी शिकायत में जमा की गई राशि की वापसी के लिए 20 प्रतिशत प्रति माह की दर से ब्याज के साथ इसकी प्राप्ति तक तिमाही चक्रवृद्धि के लिए अनुरोध किया। अपार्टमेंट खरीदारों ने अपनी प्रस्तुतियों में कहा है कि उन्होंने आवास ऋण प्राप्त किया है जिस पर ब्याज @7.90% प्रति वर्ष का भुगतान किया जा रहा है, आज की तारीख में भी। देरी

रुपये के अपार्टमेंट खरीदार के समझौते में निर्दिष्ट मुआवजा। 7.5 प्रति वर्ग मीटर। फीट। जो अपार्टमेंट खरीदार द्वारा जमा की गई राशि पर 0.9 से 1 प्रतिशत प्रति वर्ष का अनुवाद करता है, के निर्माण में देरी के लिए पर्याप्त मुआवजे के रूप में स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

परियोजना। साथ ही, 20 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से चक्रवृद्धि ब्याज के भुगतान के लिए अपार्टमेंट खरीदारों के दावे को IREO GRACE RIALTECH PVT स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य

क्योंकि इसका प्रचलित बाजार की वाणिज्यिक वास्तविकताओं के साथ कोई संबंध नहीं है। [पैरा 21.2] [57-ई-जी]

4.2 कोविड-19 महामारी ने लोगों को बहुत प्रभावित किया है

निर्माण उद्योग। इन परिस्थितियों में, यह आवश्यक है कि

दोनों पक्षों के प्रतिस्पर्धी हितों को संतुलित करना। न्याय और निष्पक्षता के हित में, अपार्टमेंट खरीदारों द्वारा जमा की गई राशि को 27.11.2018 से पूरी राशि के भुगतान की तारीख तक 9 प्रतिशत एस. आई. प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ वापस किया जाता है। इस फैसले की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर धनवापसी का भुगतान किया जाएगा। यदि कोई और देरी होती है, तो डेवलपर 12 प्रतिशत एस. आई. प्रति वर्ष की दर से डिफ़ॉल्ट ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। डेवलपर द्वारा किए गए विभिन्न चूक के कारण, जिसमें फायर एनओसी प्राप्त करने में 7 महीने से अधिक की देरी भी शामिल है, डेवलपर मूल राशि या समझौते के खंड 21.3 में उल्लिखित किसी अन्य राशि से 20 प्रतिशत की अर्नेस्ट राशि की कटौती नहीं करेगा। [पैरा 21.2] [58-ए-डी]

मामला कानून संदर्भ

[2019] 5 एससीआर 1169

उस पर भरोसा करें

पैरा 17

[1993] 3 पूरक। एससीआर 615

उस पर भरोसा करें

पैरा 19.3

[2003] 6 पूरक। एससीआर 659

उस पर भरोसा करें

पैरा 20.2

[2012] 2 एससीआर 1065

उस पर भरोसा करें

पैरा

20.2

[2013] 2 एससीआर 1058

उस पर भरोसा करें

पैरा

20.2

[2018] 14 एससीआर 791

उस पर भरोसा करें

पैरा

20.3

[1994] 1 एससीआर 857

उस पर भरोसा करें

पैरा

20.10

[1998] 3 एससीआर 1079

पैरा

20.10

संदर्भित किया गया है

[2005] 5 पूरक। एससीआर 704

संदर्भित किया गया है

पैरा

20.10

[2006] 9 पूरक। एससीआर 785

उस पर भरोसा करें

पैरा

20.10

[2014] 2 एससीआर 736

उस पर भरोसा करें

पैरा

20.10

(2020) 10 एस. सी. सी. 783

उस पर भरोसा करें

20.11 [2021] 2 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं. 5785

2019 से।

उपभोक्ता में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली के दिनांक 28.03.2019 के निर्णय और आदेश से

2017 की शिकायत संख्या 3873।

के साथ

श्रीवास्तव, समीर चौधरी, दिव्यांग चंडीरामानी, शिशिर दिवतिया, श्री ई. सी. अग्रवाल के लिए आरुष भाटिया, पीयूष सिंह, आदित्य परोलिया, अक्षय श्रीवास्तव, नितिन चंद्रन, प्रतीक वत्स, राजेश कुमार, गौरव गोयल, A.R.Takkar, अमरजीत कुमार, सुश्री शिरया टक्कर, ए. वेनायगम बालन, दीपक कुमार खुशालानी, संतोष कुमार पांडे, यशराज सिंह देवड़ा, सुश्री सोनल मशनकर, सुश्री शिवांगी सूद, श्याम अग्रवाल, अभिषेक बर्थरे, अदीम अहमद, सुमित आर शर्मा, राजीव रहेजा, गोपाल झा, सुश्री नूपुर सिंघल, राहुल खुराना, सतीश कुमार, सुभाष रे, संजय कुमार विसेन, अधिवक्ता। उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

इंदू मल्होत्रा, जे.

1. राष्ट्रीय उपभोक्ता द्वारा पारित निर्णय को चुनौती देने के लिए अपीलकर्ता विकासकर्ता द्वारा अपीलों का वर्तमान बैच दायर किया गया है। विवाद निवारण आयोग ("राष्ट्रीय आयोग") ने हरियाणा के गुड़गांव के सेक्टर 67-ए में विकसित "द कॉरिडोर" परियोजना में अपार्टमेंट खरीदारों द्वारा जमा की गई राशि को वापस करने का निर्देश दिया है।

व्यवसाय प्रमाण पत्र। उक्त निर्णय से व्यथित होकर, अपीलकर्ता विकासकर्ता ने उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 ("उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम") की धारा 23 के तहत अपीलों का वर्तमान बैच दायर किया है।

चूंकि सामान्य मुद्दे विचार के लिए उत्पन्न हुए हैं, इसलिए उनका निर्णय एक सामान्य निर्णय द्वारा किया जा रहा है। संक्षिप्तता के लिए, 2019 की सिविल अपील संख्या 5785 में तथ्यों को प्रमुख मामले के रूप में संदर्भित किया जा रहा है।

IREO GRACE RIALTECH PVT। लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

3. 23.07.2013 पर, परियोजना की भवन योजनाओं को नगर और देश योजना निदेशालय, हरियाणा द्वारा मंजूरी दी गई थी। का खंड 3 स्वीकृत योजना में निर्धारित किया गया था कि आग से एन. ओ. सी./मंजूरी

प्राधिकरण को स्वीकृत भवन योजनाएं जारी करने की तारीख से 90 दिनों के भीतर प्रस्तुत किया जाएगा।

5. 23/24.10.2013 को, विकासकर्ता ने समूह आवास कॉलोनी की अग्निशमन योजना के लिए एक एनओसी जारी करने के लिए आवेदन किया आयुक्त, नगर निगम, गुड़गांव।

नगर निगम ने 28.03.2014 दिनांकित पत्र के माध्यम से डेवलपर को सूचित किया कि फायर एनओसी के लिए आवेदन में कमियां थीं ठीक नहीं हुआ। विकासकर्ता को दोषों को ठीक करने के लिए 15 दिनों का समय दिया गया था, जिसमें विफल रहने पर आवेदन को खारिज माना जाएगा।

अंततः, हरियाणा अग्निशमन सेवा के निदेशक ने शर्तों के अधीन अग्निशमन योजना को मंजूरी दे दी

उसमें उल्लेख किया गया है।

6. 12.12.2013 पर, प्रतिवादी संख्या 3 ने राज्य [2021] 2 एस. सी. आर. से समूह आवास परियोजना की स्थापना के लिए पर्यावरण मंजूरी प्राप्त की।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

पर्यावरण प्रभाव आकलन प्राधिकरण। उक्त मंजूरी के खंड 39 में निर्धारित किया गया है कि परियोजना प्रस्तावक निर्माण शुरू होने से पहले अग्निशमन विभाग द्वारा विधिवत अनुमोदित अग्नि सुरक्षा योजना की एक प्रति प्रस्तुत करेगा।

खंड (vi) में सामान्य शर्तों के भाग-बी के तहत, यह था

यह निर्धारित किया गया कि परियोजना प्रस्तावक मुख्य विस्फोटक नियंत्रक, अग्निशमन विभाग, नागरिक उड्डयन विभाग से डीजल के भंडारण के लिए अन्य सभी वैधानिक मंजूरी प्राप्त करेगा।

परियोजना के निर्माण से पहले संबंधित अधिकारियों से वन संरक्षण अधिनियम, 1980 और वन्यजीव (संरक्षण) अधिनियम, 1972, वन अधिनियम, 1927, पी. एल. पी. ए. 1900 आदि।

7. अपार्टमेंट खरीदारों को 25.03.2014 दिनांकित पत्र प्राप्त हुआ

निर्माण से जुड़ी भुगतान योजना के साथ अपार्टमेंट खरीदार के समझौते की प्रति, जिसे नीचे निकाला गया है:

स्थापना भुगतान योजना

%

एस. नहीं।

लिंक किए गए चरण

कुल

1

1727851.60

के समय में

10 % बुनियादी

बुक करना

45 दिनों के भीतर

10 % बुनियादी

1727851.60

2

बुक करना

10 % बुनियादी + 50 प्रतिशत

2029223.85

3

टिप्पणी

निर्वासन

विकास का

प्रभार

10 % बुनियादी + 50 प्रतिशत

4

लोअर का कैस्टिंग

2029223.85

आधार छत

विकास का

स्लैब

प्रभार

2 एनडी का कैस्टिंग

1727851.60

5

10 % बुनियादी

फर्श छत स्लैब

5 वीं का कैस्टिंग

1727851.60

6

10 % बुनियादी

फर्श छत स्लैब

टी.

8 का कैस्टिंग

7

10 % बुनियादी + 50 प्रतिशत

1852851.60

फर्श छत स्लैब

क्लब का

सदस्यता

कैस्टिंग ऑफ़ 11th

8

10 % बुनियादी

1727851.60

फर्श छत स्लैब

10 % बुनियादी

9

टॉप का कैस्टिंग

1727851.60

फर्श छत स्लैब

50 % बुनियादी + 50 प्रतिशत

988925.80

10

पूरा होने पर

क्लब का

पत्थर/टाइल

फ्लोरिंग इन

सदस्यता

भाग लेना

50 % बुनियादी का + 100%

11

ऑफ़र पर

1139646.80

आई. एफ. एम. एस. + 100% ओ.

एफ

स्थिति

आईबीआरएफ

कुल

18406981.50 ओ ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी.। लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

8. 12.05.2014 पर, डेवलपर ने अपार्टमेंट खरीदार का काम पूरा किया।

प्रत्यर्थी संख्या 1-अपार्टमेंट खरीदार के पक्ष में कुल रु. 1,45,22,06/- के लिए भुगतान।

अपार्टमेंट खरीदार समझौते की प्रासंगिक शर्तें निर्धारित की गई हैं।

नीचे:

खंड 6 अर्नेस्ट मनी के भुगतान से संबंधित है, और इस प्रकार है:

" 6. कमाई का पैसा

कंपनी और आवंटन समिति इस बात पर सहमत हैं कि 20 प्रतिशत (20 प्रतिशत)

बिक्री का प्रतिशत) अपार्टमेंट पर विचार किया जाएगा

"अर्नेस्ट मनी" का गठन माना जाता है।

(जोर दिया गया)

खंड 7 किश्तों के भुगतान से संबंधित है, और यह प्रदान करता है कि: " 7. संस्थापनाओं का भुगतान

7.1 आवंटनकर्ता ने इसके साथ संलग्न भुगतान योजना का विकल्प चुना है।

पंजीकृत डाक/कूरियर द्वारा भेजा जाएगा और माना जाएगा कि द्वारा भेजे जाने के 05 (पाँच) दिनों के भीतर आवंटनकर्ता द्वारा प्राप्त किया गया था

कंपनी या उसकी रसीद, जो भी पहले हो।

7.2 कंपनी की ओर से भेजना अनिवार्य नहीं होगा।

किसी भी भुगतान के लिए कोई भी अनुस्मारक। हालांकि कंपनी इसके अलावा अन्य मांग नोटिस भेजने के लिए बाध्य नहीं होगी।

निर्माण से जुड़ी भुगतान योजना, या किसी भी अनुस्मारक के लिए

किश्त के भुगतान के लिए जो भी हो, यदि कोई

इस तरह के नोटिस या अनुस्मारक कंपनी द्वारा आवंटनकर्ता को भेजे जाते हैं, शिष्टाचार के संकेत के रूप में, ये किसी भी परिस्थिति में,

दायित्वों की छूट के रूप में समझा या माना जाए और

समय पर भुगतान करने की आबंटन समिति की जिम्मेदारी

भुगतान योजना के अनुसार या ऐसी मांग के जवाब में

निर्माण से जुड़ी भुगतान योजना के मामले में नोटिस।

7.3 यदि आवंटनकर्ता भुगतान के लिए देय होने से पहले कंपनी को किसी भी किश्त या उसके हिस्से का भुगतान करता है, तो आवंटनकर्ता समय-समय पर इस उद्देश्य के लिए कंपनी द्वारा घोषित ब्याज दर पर ऐसी पूर्व-भुगतान राशि पर पूर्व-भुगतान छूट का हकदार होगा। ऐसी पूर्व-भुगतान किश्तों पर ब्याज की गणना पूर्व-भुगतान की तारीख से उस तारीख तक की जाएगी जब तक कि ऐसी राशि वास्तव में देय नहीं हो जाती। हालांकि इस तरह की पूर्व-भुगतान छूट के कारण आवंटनकर्ता को देय क्रेडिट को केवल उक्त राशि के लिए अंतिम किश्त के समय समायोजित/भुगतान किया जाएगा।

अपार्टमेंट। 7.4 आबंटित व्यक्ति प्रत्येक विलंबित भुगतान पर भुगतान की तारीख से वास्तविक भुगतान की तारीख तक 20 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। यदि आवंटनकर्ता नियत तिथि से 90 दिनों की अवधि के बाद देय किश्त (आंशिक चूक सहित) का भुगतान करने में चूक करता है, तो कंपनी आवंटन को रद्द करने और इसके बाद किसी भी समय इस समझौते को समाप्त करने के लिए बाध्य नहीं होगी। हालाँकि, कंपनी वैकल्पिक रूप से, अपने विवेकाधिकार पर, इस समझौते के विशिष्ट प्रदर्शन की मांग करके आवंटनकर्ता से अपने सभी बकाया के भुगतान को लागू करने का निर्णय ले सकती है। इसके अलावा, भुगतान योजना के प्रकार की परवाह किए बिना, विलंबित भुगतान के ऐसे प्रत्येक मामले में,

कंपनी के खाते में विलंबित ब्याज के साथ ऐसी विलंबित किश्तों/भुगतानों का बाद में जमा नहीं किया जाएगा।

तथापि, इसमें आरक्षित समाप्ति के अधिकार की छूट का गठन करता है और इसमें दिए गए तरीके से इस समझौते को समाप्त करने के लिए हमेशा कंपनी के अधिकारों के प्रति पूर्वाग्रह के बिना होगा।

7.5 किसी भी बैंक, वित्तीय संस्थान या कंपनी के मामले को छोड़कर, जिसके साथ उक्त अपार्टमेंट के वित्तपोषण के लिए अलग से त्रिपक्षीय समझौता किया गया है, या जहां कंपनी ने किसी भी बैंक, वित्तीय संस्थान या कंपनी को ऋण देने के लिए गिरवी रखने की अनुमति दी है।

कंपनी किसी अन्य तीसरे पक्ष के प्रति उत्तरदायी नहीं होगी, जिसने आवंटनकर्ता की ओर से कंपनी को भुगतान या प्रेषण किया है और ऐसे किसी भी तीसरे पक्ष को उक्त अपार्टमेंट के खिलाफ या इस समझौते के तहत कोई अधिकार नहीं होगा। कंपनी ओ ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी. भुगतान जारी करेगी।

लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

केवल आवंटनकर्ता के पक्ष में रसीदें। उपरोक्त के बावजूद, आबंटन समिति पूरी तरह से जिम्मेदार है और रहेगी।

इस समझौते के तहत सभी देय भुगतान सुनिश्चित करने और करने के लिए समय पर।

7.6 आबंटनकर्ता किसी भी वित्तीय संस्थान से वित्त/ऋण प्राप्त कर सकता है। संस्था, बैंक या कोई अन्य स्रोत, लेकिन आवंटनकर्ता का दायित्व

इस समझौते के अनुसार उक्त अपार्टमेंट खरीदने के लिए प्राप्त करने के लिए आवंटनकर्ता की क्षमता या क्षमता पर निर्भर न हों

इस तरह के वित्त। अलॉटी इसके तहत बाध्य रहेगा।

समझौता कि वह इसके लिए वित्त प्राप्त करने में सक्षम है या नहीं

उक्त अपार्टमेंट की खरीद। अलॉटी सहमत है और है

वित्त/ऋण सुविधाओं के लिए कोई भी व्यवस्था करना किसी भी बैंक/वित्तीय संस्थान से आवंटनकर्ता को। द अलाटी

इसे छोड़ना, अनदेखा करना, देरी करना, रोकना या समय पर करने में विफल नहीं होना चाहिए।

भुगतान के अनुसार कंपनी को देय भुगतान इस समझौते के संदर्भ में आवंटन समिति द्वारा चुनी गई योजना

किसी भी बैंक से बैंक ऋण या वित्त की अनुपलब्धता / किसी भी कारण से वित्तीय संस्थान और यदि आवंटनकर्ता

समय के भीतर कंपनी को देय भुगतान करने में विफल रहता है

इसमें सहमति हुई, तो कंपनी को इसे समाप्त करने का अधिकार होगा।

इसके अनुसार समझौता।

7.7 इसके अलावा, हर उस मामले में जहां आवंटनकर्ता ने एक

बैंक, वित्तीय संस्थान या किसी अन्य स्रोत से ऋण/वित्त

और जिसके लिए एक त्रिपक्षीय समझौते को भी निष्पादित किया गया है

कंपनी, यह आवंटन द्वारा सहमत है कि द्वारा किसी भी चूक ऐसे ऋण/वित्त के नियमों और शर्तों का आवंटन,

यह भी माना जाएगा कि इस के आवंटन द्वारा एक चूक का गठन किया गया है

प्राप्त कंपनी को यह समाप्त करने का अधिकार होगा समझौता "।

(जोर दिया गया)

समझौते के खंड 13 में कब्जा सौंपने का प्रावधान है।

ई अपार्टमेंट और इस प्रकार है:

" 13. पद और धारण प्रभार सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

एस सी आर।

13.1 . उक्त अपार्टमेंट से संबंधित अधिनियम के तहत व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त होने पर, कंपनी अलाटी को लिखित रूप में सूचित करेगी कि वह आए और उक्त अपार्टमेंट ("कब्जे की सूचना") का कब्जा ले ले। यदि आवंटनकर्ता उक्त अपार्टमेंट को स्वीकार करने और उस पर कब्जा करने में विफल रहता है

कथित अधिकार की सूचना में इंगित समय के भीतर, आवंटनकर्ता को अधिकार का संरक्षक माना जाएगा। कब्जा की सूचना में दर्शाई गई तारीख से कहा गया अपार्टमेंट और उक्त अपार्टमेंट तब से आवंटनकर्ता के एकमात्र जोखिम और लागत पर रहेगा।

13.2 . इस समझौते के किसी भी अन्य प्रावधान के बावजूद, आवंटनकर्ता इस बात से सहमत है कि यदि वह कंपनी द्वारा भेजे गए कब्जे की सूचना के अनुसार उक्त अपार्टमेंट का कब्जा लेने में विफल रहता है, तो आवंटनकर्ता रुपये के बराबर अतिरिक्त शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। 7. 5 (केवल साढ़े सात रुपये) प्रति वर्ग किलोमीटर। फीट। उक्त के प्रति माह सुपर क्षेत्र पर

अपार्टमेंट ("होल्डिंग चार्ज")। धारण शुल्क रखरखाव शुल्क के अलावा एक अलग शुल्क होगा और इस समझौते में दिए गए किसी अन्य शुल्क/विचार से संबंधित नहीं होगा। 13.3 फोर्स मैजेयर के अधीन, जैसा कि यहाँ परिभाषित किया गया है और आगे इस समझौते के नियमों और शर्तों के तहत अपने सभी दायित्वों का पालन करने और न करने के अधीन है

इस समझौते के किसी भी प्रावधान (प्रावधानों) के तहत चूक, जिसमें कुल बिक्री विचार, पंजीकरण शुल्क, स्टाम्प शुल्क और अन्य शुल्कों सहित सभी बकाया और शुल्कों का समय पर भुगतान शामिल है, लेकिन यह सीमित नहीं है और कंपनी द्वारा निर्धारित सभी औपचारिकताओं या दस्तावेजों का पालन करने वाले आवंटनकर्ता के अधीन भी, कंपनी ने उक्त प्रावधानों पर कब्जा करने का प्रस्ताव किया है।

भवन योजनाओं के अनुमोदन और/या उसके तहत लगाई गई पूर्व शर्तों ("प्रतिबद्धता अवधि") को पूरा करने की तारीख से 42 (बयालीस) महीने की अवधि के भीतर आवंटन समिति को आवास। अलॉटी आगे सहमत है और समझता है कि कंपनी अतिरिक्त रूप से उक्त प्रतिबद्धता अवधि की समाप्ति के बाद 180 दिनों ("अनुग्रह अवधि") की अवधि का हकदार होगा, ताकि आयोग के उचित नियंत्रण से परे अप्रत्याशित देरी की अनुमति दी जा सके।

कंपनी।

ओ ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी. लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

13.4 . खंड 13.3 के अधीन रहते हुए, यदि कंपनी अनुग्रह अवधि के अंत तक आवंटनकर्ता को उक्त अपार्टमेंट का कब्जा देने में विफल रहती है, तो वह आवंटनकर्ता को रुपये की दर से गणना किए गए मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगी। 7. 5 (केवल साढ़े सात रुपये) प्रति व्यक्ति

स्क्वायर। फीट। पेशकश के लिए कंपनी द्वारा निर्धारित वास्तविक तिथि तक हर महीने की देरी के लिए सुपर एरिया ("विलंब क्षतिपूर्ति")

अलॉटी को उक्त अपार्टमेंट का कब्जा। आबंटित व्यक्ति इस तरह के 'विलंबित मुआवजे' के खिलाफ भुगतान/समायोजन का हकदार केवल 'अधिकार की सूचना' के समय या

अंतिम किश्त के भुगतान का समय, जो भी पहले हो।

13.5 . खंड 13.3 के अधीन रहते हुए, कंपनी द्वारा अनुग्रह अवधि की समाप्ति से 12 महीने की अवधि (ऐसी 12 महीने की अवधि जिसे इसके बाद "विस्तारित विलंब अवधि" के रूप में संदर्भित किया गया है) के बाद उक्त अपार्टमेंट के कब्जे की पेशकश करने में देरी की स्थिति में, आवंटनकर्ता आवंटन/समझौते को समाप्त करने का विकल्प चुनने और 12 महीने के विलंबित मुआवजे के साथ विलंबित भुगतान पर ब्याज को समायोजित करने के बाद उक्त अपार्टमेंट के खिलाफ उसके द्वारा भुगतान की गई वास्तविक चुकता किश्तों को वापस करने का हकदार होगा। ऐसा धनवापसी कंपनी द्वारा आवंटनकर्ता से इस आशय की सूचना प्राप्त होने के 90 दिनों के भीतर बिना किसी ब्याज के की जाएगी। संदेह को दूर करने के लिए, यह स्पष्ट किया जाता है कि आवंटनकर्ता को देय विलंब क्षतिपूर्ति, जो वैध रूप से समाप्ति का विकल्प चुन रहा है, केवल 12 महीने की निश्चित अवधि के लिए सीमित और गणना की जाएगी, भले ही आवंटनकर्ता ने वास्तव में समाप्ति के विकल्प का उपयोग किया हो। इस विकल्प का उपयोग आवंटनकर्ता द्वारा केवल कंपनी द्वारा आवंटनकर्ता को स्वामित्व की सूचना भेजे जाने तक किया जा सकता है, जिसके बाद उक्त विकल्प को अपरिवर्तनीय रूप से समाप्त माना जाएगा। कंपनी और/या पुष्टि करने वाले दलों के खिलाफ कोई अन्य दावा, जो भी हो, मौद्रिक या अन्यथा नहीं होगा और न ही आवंटनकर्ता द्वारा अन्यथा या किसी अन्य तरीके से उठाया जाएगा।

13.6 . हालाँकि, यदि उक्त अपार्टमेंट के पूरा होने में विलंब हुआ है, जैसा कि यहाँ परिभाषित किया गया है, प्रतिबद्धता अवधि और/या अनुग्रह अवधि और/या विस्तारित विलंब अवधि, के रूप में

मामला हो सकता है, बल आकस्मिक परिस्थितियों में हुई देरी की सीमा तक स्वचालित रूप से विस्तारित हो जाएगा। आवंटनकर्ता इस तरह की देरी की अवधि के लिए विलंब मुआवजे सहित किसी भी तरह के मुआवजे का हकदार नहीं होगा।

13.7 . किसी भी परिस्थिति में उक्त अपार्टमेंट का अधिकार आवंटनकर्ता को नहीं दिया जाएगा और आवंटनकर्ता को नहीं दिया जाएगा

जब तक बिक्री पर विचार और समझौते के तहत देय किसी भी अन्य देय राशि का पूरा भुगतान कंपनी को नहीं किया जाता है और इस समझौते के तहत लगाए गए अन्य सभी दायित्वों को आवंटनकर्ता द्वारा पूरा किया जाता है, तब तक उक्त अपार्टमेंट के कब्जे का हकदार है।

कंपनी।

13.8 . आवंटी एतद्द्वारा सहमत है और पुष्टि करता है कि उक्त अपार्टमेंट का कब्जा लेने पर, आवंटी को क्षेत्र, विनिर्देशों, गुणवत्ता, निर्माण के संबंध में कंपनी/पुष्टि करने वाले दलों के खिलाफ सभी दावों, यदि कोई हो, को माफ कर दिया गया माना जाएगा।

और/या उक्त अपार्टमेंट या गलियारा परियोजना में कोई वस्तु, सुविधा या प्रावधान।"

(जोर दिया गया)

खंड 21.3 निम्नानुसार है: " 21. समय आवश्यक है; कमाई करने वाले धन की समाप्ति और त्याग

21.1 इस समझौते में कुछ भी निहित नहीं है, इसके तहत अपने सभी दायित्वों के आवंटन द्वारा समय पर प्रदर्शन इस समझौते में जहां भी और जहां भी और जब भी संकेत दिया गया है, किसी भी विकल्प का समझौता या प्रयोग, जिसमें बिना किसी सीमा के बिक्री विचार, रखरखाव शुल्क और अन्य जमाओं का समय पर भुगतान करने के लिए इसके दायित्व शामिल हैं और

इस समझौते के अनुसार किसी भी ब्याज सहित राशि इस समझौते के तहत महत्वपूर्ण होगी। यदि आवंटन समिति किसी भी कारण से सहमत या निर्धारित अपने दायित्वों को समय पर पूरा करने में विफल रहती है या इसमें आश्वासन दिए गए किसी भी उपक्रम के विपरीत कार्य करती है या करने में विफल रहती है।

कंपनी द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर दिए गए विकल्पों का उपयोग करने या कंपनी को किसी भी किस्त या अन्य राशि और शुल्क का समय पर भुगतान करने के लिए, जैसा कि खंड 7.7 में वर्णित है, कंपनी आवंटन को रद्द करने और इस समझौते को समाप्त करने की हकदार होगी।

21.1. 1 यदि अलाटी द्वारा की गई कोई विफलता या उल्लंघन अक्षम या सुधार योग्य है या कंपनी ओ ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी. की राय में है।

लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

आबंटन समिति को आबंटन समिति के निर्णय की जानकारी देते हुए कंपनी समझौते को समाप्त करने के लिए और जिन आधारों पर

इस तरह की कार्रवाई की गई है।

.....

अलॉटी द्वारा पहले से ही भुगतान की गई राशि को वापस करने के अलावा कंपनी, बिना किसी ब्याज के, और जब्त करने और कटौती करने के बाद

अर्नेस्ट मनी, विलंबित भुगतान पर ब्याज, दलाली /

कंपनी द्वारा इस समझौते की समाप्ति, अधिकार को छोड़कर धनवापसी करने के लिए, यदि ऊपर सहमत सीमा तक कोई हो, तो आवंटनकर्ता

कंपनी के खिलाफ कोई और अधिकार या दावा नहीं होगा और/या

पुष्टि करने वाले पक्ष जिन्हें, यदि कोई हो, माना जाएगा

आवंटी और आवंटी द्वारा इसके द्वारा स्पष्ट रूप से माफ कर दिया गया था

उस पर सहमति दें। कंपनी तब से सौदा करने के लिए स्वतंत्र होगी।

उक्त अपार्टमेंट के साथ किसी भी तरह से, अपने एकल में और

पूर्ण विवेकाधिकार और इस स्थिति में कि आवंटनकर्ता ने लिया है

उक्त अपार्टमेंट का कब्जा और जो कुछ भी हो

उसमें और ऐसी स्थिति में, आबंटन और/या कोई अन्य

उक्त अपार्टमेंट का व्यक्ति/रहने वाला तुरंत खाली कर देगा। उक्त अपार्टमेंट और अन्यथा तत्काल निष्कासन के लिए उत्तरदायी होगा

एक गैरकानूनी रहने वाले/अतिक्रमणकारी के रूप में। यह पूर्वाग्रह के बिना है आबंटन के विरुद्ध कंपनी को उपलब्ध कोई अन्य अधिकार।

(जोर दिया गया)

9. 27.12.2017 पर, उत्तरदाता संख्या 1 ने उपभोक्ता शिकायत दर्ज कराई

राष्ट्रीय आयोग के समक्ष 2017 का उपभोक्ता मामला No.3823,

अन्य बातों के साथ-साथ यह प्रार्थना की गई थी कि डेवलपर को रुपये की राशि वापस करने का निर्देश दिया जाए। 1,44,72,364 / - अपार्टमेंट खरीदार द्वारा प्रति वर्ष 20 प्रतिशत की दर से भुगतान किया जाता है, जो प्राप्ति तक तिमाही चक्रवृद्धि होती है, और

उत्पीड़न, मानसिक पीड़ा के कारण होने वाले नुकसान की भरपाई

बंधन शुल्क।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अपार्टमेंट खरीदार ने अन्य बातों के साथ-साथ प्रस्तुत किया कि डेवलपर ने आवास परिसर "द कॉरिडोर" में फ्लैट बुक करने के लिए जनता से आवेदन आमंत्रित किए थे, यह गलत तरीके से बताते हुए कि सभी आवश्यक हैं। निर्माण और निर्माण के संबंध में अनुमोदन/पूर्व-मंजूरी

निदेशक, टाउन एंड कंट्री प्लानिंग, हरियाणा और अन्य नागरिक अधिकारियों के कार्यालय से पहले ही प्राप्त किया जा चुका है। विकासकर्ता के पास था

लेआउट योजना। हालांकि, संशोधित योजनाओं में परियोजना के लिए 90 मीटर और/या 24 मीटर की कोई पहुंच सड़क नहीं थी। अपार्टमेंट खरीदारों को डेवलपर द्वारा किए गए झूठे अभ्यावेदन पर अपार्टमेंट बुक करने के लिए प्रेरित किया गया था कि परियोजना का निर्माण प्रारंभिक बुकिंग के संग्रह के 42 महीनों के भीतर परियोजना को पूरा कर लिया जाएगा।

राशि। समझौते के खंड 13.3 के अनुसार, समझौते की मंजूरी की तारीख से 42 महीने की अवधि के भीतर कब्जा सौंप दिया जाना था।

180 दिनों की अनुग्रह अवधि के साथ निर्माण योजनाएं। उपरोक्त शर्तों के बावजूद, डेवलपर ने शिकायत दर्ज करने की तारीख तक अपार्टमेंट खरीदारों को कब्जा देने की पेशकश नहीं की थी, भले ही कब्जा सौंपने के लिए "प्रतिबद्धता अवधि" 22.01.2017 पर समाप्त हो गई थी, और साथ ही अनुग्रह अवधि 22.07.2017 पर समाप्त हो गई थी। अपार्टमेंट खरीदारों ने

अपार्टमेंट खरीदारों ने प्रस्तुत किया कि 2017 में भवन योजनाओं को संशोधित किया गया था, जब पूरे लेआउट को बदल दिया गया था, जिसके कारण कुछ आवासीय टावरों को हटा दिया गया था, ताकि उन्हें परियोजना में वाणिज्यिक टावरों में परिवर्तित किया जा सके। यह भी उल्लेख किया गया कि जिला नगर योजनाकार (प्रवर्तन), गुड़गांव का कार्यालय, हरियाणा ने खरीदारों को परेशान करने के लिए टावर-ए और टावर-बी के संबंध में निर्माण को तुरंत रोकने के लिए डेवलपर को 20.02.2017 दिनांकित एक प्रतिबंध आदेश के माध्यम से मेमो No.525 526 जारी किया।

10. डेवलपर ने उपभोक्ता शिकायत पर अपना जवाब दाखिल करते हुए कहा कि फ्लैटों के कब्जे की पेशकश में कोई देरी नहीं हुई है, क्योंकि समझौते के खंड 13.3 के अनुसार, IREO GRACE RIALTECH PVT की मंजूरी की तारीख से 42 महीने के भीतर आवंटनकर्ताओं को कब्जा सौंप दिया जाना था।

लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

निर्माण योजनाएं, जिसमें इसके तहत लगाई गई शर्तों को पूरा करना शामिल था। भवन योजना की मंजूरी 23.07.2013 पर दी गई थी, जिसमें कई पूर्व शर्तों का पालन करना शामिल था, जिनमें शामिल हैं - अग्नि सुरक्षा योजना की मंजूरी प्राप्त करना। यह मंजूरी केवल 27.11.2014 पर दी गई थी। नतीजतन, अपार्टमेंट के कब्जे की डिलीवरी के लिए 48 महीने की समय अवधि केवल 27.11.2014 से शुरू होगी, और 27.11.2018 पर समाप्त हो जाएगी। नतीजतन, अपार्टमेंट के कब्जे की पेशकश में कोई देरी नहीं हुई। इसलिए, शिकायत समय से पहले की गई थी और खारिज की जा सकती थी।

11. राष्ट्रीय आयोग ने एक अन्य मामले में "आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड" शीर्षक दिया। लिमिटेड वी. रितु हसीजा 2017 की सी. सी. No.190 हैं।

आयोग ने कहा कि चूंकि डेवलपर आवंटित फ्लैटों का कब्जा अपार्टमेंट खरीदारों को देने में विफल रहा है, इसलिए यह सेवा में कमी, और शिकायतकर्ता उचित मुआवजे के साथ राशि की वापसी के हकदार थे।

डेवलपर ने इस फैसले के खिलाफ 2019 का एसएलपी (सी) No.40286 दायर किया है, जिसे अपीलों के वर्तमान बैच में टैग किया गया है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

12. इस निर्णय के बाद राष्ट्रीय आयोग ने सुबोध पवार बनाम के मामले में निर्णय दिया। आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक प्रा. लिमिटेड और अन्य, 24.09.2018 पर निर्णय लिया। इसके खिलाफ डेवलपर द्वारा दायर एसएलपी

विकासकर्ता के वकील द्वारा दिए गए बयान पर सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 28.01.2019 के आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया था कि राष्ट्रीय प्राधिकरण के आदेश के अनुसार देय और देय राशि

कमीशन, ब्याज दर 10 प्रतिशत प्रति वर्ष के भीतर चार सप्ताह की अवधि के भीतर वापस कर दिया जाएगा। भुगतान की तारीख तक डब्ल्यू. ई. एफ. 27.05.2018

इसी तरह का आदेश इस न्यायालय द्वारा आई. आर. ई. ओ. बनाम में पारित किया गया था। सुरेंद्र अरोड़ा सिविल अपील (डायरी) 2018 की संख्या 48101 28.01.2019 पर।

हरियाणा रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, गुरुग्राम ("रेरा") के समक्ष हरियाणा रियल एस्टेट (रेगुलेशन एंड डेवलपमेंट) नियम, 2017। इस मामले में, प्राधिकरण ने 12.03.2019 दिनांकित आदेश के माध्यम से कहा कि परियोजना के लिए पर्यावरण मंजूरी में निर्माण शुरू करने से पहले अग्निशमन विभाग द्वारा विधिवत अनुमोदित अग्नि सुरक्षा योजना प्राप्त करने के लिए एक पूर्व शर्त थी, कब्जे के लिए नियत तिथि की गणना 27.11.2014 पर दी गई अग्नि मंजूरी की तारीख से की जानी चाहिए, जो 27.11.2018 पर आएगी। चूँकि डेवलपर असफल रहा था

इस अधिनियम की धारा 11 (4) (ए) के तहत दायित्व को पूरा करने के लिए, विकासकर्ता धारा 18 के प्रावधान के तहत शिकायतकर्ता द्वारा जमा की गई राशि पर 10.75% पी. ए. की निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था। हालांकि, ध्यान में रखते हुए परियोजना की स्थिति और अन्य आबंटियों के हित को ध्यान में रखते हुए प्राधिकरण का विचार था कि इस स्तर पर धनवापसी की अनुमति नहीं दी जा सकती है। द.

14. उपभोक्ता शिकायतों के वर्तमान समूह का निर्णय राष्ट्रीय आयोग द्वारा दिनांक 28.03.2019 के निर्णय और आदेश के माध्यम से किया गया था। जिसे यहाँ आक्षेपित किया गया है। राष्ट्रीय आयोग ने सुबोध पवार मामले (उपरोक्त) में पारित पहले के आदेश के संदर्भ में उपभोक्ता शिकायतों को अनुमति दी है। राष्ट्रीय आयोग ने शिकायतकर्ताओं के वकील का बयान दर्ज किया कि आगे किसी भी मुकदमेबाजी से बचने के लिए, शिकायतकर्ता डेवलपर को भुगतान की गई मूल राशि की वापसी के लिए अपने दावे को सीमित कर रहे थे, साथ ही मुआवजे के लिए प्रति वर्ष 10 प्रतिशत एस. आई. 10.07.2017 से डब्ल्यू. ई. एफ., जिसे इस ओ ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी. द्वारा सम्मानित किया गया था।

लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

दिनांकित सहमति आदेश के अनुसार उसी परियोजना में किसी अन्य आबंटित व्यक्ति को

. 2019 2018 की सिविल अपील डायरी No.48101 में पारित।

15. हमने पक्षों के विद्वान वकील को सुना है। जिन मुद्दों पर विचार किया जाना है, वे हैं:

जिस तारीख से 42 महीने की अवधि का निर्धारण

((i)

कब्जा सौंपने के लिए खंड के तहत गणना की जानी है 13.3 , क्या यह विकासकर्ता द्वारा तर्क के अनुसार अग्नि एन. ओ. सी. जारी करने की तारीख से होगा; या, भवन योजनाओं की मंजूरी की तारीख से, जैसा कि विकासकर्ता द्वारा तर्क दिया गया है

अपार्टमेंट खरीदार;

क्या अपार्टमेंट खरीदार के समझौते की शर्तें

((ख)

एक तरफा थे, और अपार्टमेंट खरीदार नहीं होंगे

उसी से बंधे;

क्या अचल संपत्ति के प्रावधान (विनियमन और

(iii)

विकास) अधिनियम, 2016 को प्राथमिकता दी जानी चाहिए।

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986;

((iv) क्या कब्जा सौंपने में अत्यधिक देरी के कारण, अपार्टमेंट खरीदार समझौते को समाप्त करने और ब्याज के साथ जमा की गई राशि की वापसी का दावा करने के हकदार थे।

16. अपीलार्थी-डेवलपर के वकील ने अन्य बातों के साथ प्रस्तुत किया

(अ)

पहले अंक पर, यह प्रस्तुत किया गया था कि 42 की अवधि

भवन योजनाओं में उल्लिखित शर्तों के बाद ही कब्जा सौंपने के लिए महीने शुरू होंगे।

पूरा हुआ। खंड 13.3 में अपार्टमेंट खरीदार समझौते में प्रावधान है कि 42 महीने की अवधि "भवन योजनाओं के अनुमोदन और/या पूर्ति की तारीख" से शुरू होगी।

इसके तहत लगाई गई पूर्व शर्तों के बारे में।

नगर और देश योजना निदेशालय द्वारा जारी 23.07.2013 पर विधिवत स्वीकृत भवन योजनाओं का खंड 17 (iv) निर्धारित किया गया है। वह:

" 17 ((iv)। कि उपनिवेशक अधिसूचना No.SO 1533 (E) दिनांक के प्रावधानों के अनुसार मंजूरी/एन. ओ. सी. प्राप्त करेगा।

14.09.2006 पर्यावरण और वन मंत्रालय द्वारा जारी, सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट

[20

21] 2 एस सी आर।

निर्माण/निष्पादन शुरू करने से पहले भारत सरकार स्थल पर विकास कार्य। ”

(जोर दिया गया)

आर. ई. आर. ए. द्वारा इस शर्त की पुष्टि की गई है।

तथ्य-अग्नि सुरक्षा अनुमोदन की तारीख से 42 महीने की अवधि के प्रारंभिक बिंदु की व्याख्या करते हुए अचल संपत्ति परियोजनाओं के संबंध में प्राधिकरण का पता लगाना। चूंकि अग्नि सुरक्षा मंजूरी 27.11.2014 पर प्राप्त की गई थी, इसलिए 42 महीने की अवधि इस तारीख से शुरू होगी।

अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने की नियत तारीख होनी चाहिए

इसे 27.11.2018 यानी 27.11.2014 पर अग्नि सुरक्षा एन. ओ. सी. प्राप्त करने की तारीख से 42 महीने और 6 महीने की अनुग्रह अवधि माना जाता है। मामले के इस दृष्टिकोण से, राष्ट्रीय आयोग के समक्ष दायर की गई शिकायत समय से पहले की गई थी और खारिज करने योग्य थी।

अपार्टमेंट खरीदार की शर्तों से बंधे थे

(ख)

अपार्टमेंट खरीदार का समझौता, जिसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि

"प्रतिबद्धता अवधि" पूरी होने के बाद ही शुरू होगी।

भवन योजना के तहत पूर्व शर्तों का, और होना चाहिए किसी भी न्यायनिर्णायक निकाय द्वारा प्रभावी किया गया।

हरियाणा अग्निशमन सेवा की धारा 15 (2) और (3) के तहत

((ग)

अधिनियम, 2009, यह प्राधिकरण का कर्तव्य है कि वह एक अस्थायी अनुदान प्रदान करे

जमा करने की तारीख से 60 दिनों की अवधि के भीतर एनओसी

आवेदन से। प्राधिकरण द्वारा अनुदान देने में देरी/विफलता

अस्थायी एन. ओ. सी. का श्रेय विकासकर्ता को नहीं दिया जा सकता है।

((घ)

अपार्टमेंट खरीदारों को पूरा भुगतान करने की आवश्यकता नहीं थी। प्रारम्भ में प्रतिफल राशि

समझौता, एकमुश्त राशि में, क्योंकि विचार

निर्माण योजना से जुड़ा हुआ था, और में देय था निर्माण के विभिन्न चरणों में किश्तें।

विकासकर्ता ने इससे पहले कोई किश्त नहीं ली थी

27.11.2014 , जब अग्नि सुरक्षा एन. ओ. सी. दी गई थी। द.

पहली किश्त 27.01.2015 पर ली गई थी, जब कोई मांग की गई थी

निचली छत को ढालने के लिए आबंटियों से स्लैब बनाया गया था। परियोजना के सभी महत्वपूर्ण भुगतान इस पर आधारित थे -

निर्माण से जुड़े मील के पत्थर।

(ई)

यह प्रस्तुत किया गया था कि बड़ी विकास परियोजनाओं में, जहाँ

कई मीनारों का निर्माण किया जा रहा है, देरी अपरिहार्य है।

एसीई रियलटेक पीवीटी। लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना

& अन्य [इंदू मल्होत्रा, जे.]

180 दिनों का, जो निर्माण उद्योग में एक मानक खंड है। अपार्टमेंट खरीदार तब तक धनवापसी की मांग करने का हकदार नहीं है जब तक कि विस्तारित विलंब अवधि समाप्त नहीं हो जाती। किसी भी स्थिति में, अपार्टमेंट खरीदार को विलंबित मुआवजे का भुगतान किया जा रहा है। निर्माण के दौरान हुई देरी की अवधि।

राष्ट्रीय आयोग द्वारा दर्ज किया गया निष्कर्ष कि अपार्टमेंट खरीदार समझौते के खंड एक थे

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत पक्षपाती और अनुचित अवैध और अधिकार क्षेत्र के बिना था। यह केवल उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 2019 के तहत था, जो 20.07.2020 से लागू हुआ था, कि राज्य उपभोक्ता मंच और राष्ट्रीय आयोग को संविदात्मक शर्तों को घोषित करने की शक्ति प्रदान की गई थी जो उपभोक्ताओं के लिए अनुचित थीं। 1986 के अधिनियम के तहत ऐसी शक्ति मौजूद नहीं थी। यह आगे प्रस्तुत किया गया कि राष्ट्रीय आयोग ने 10 प्रतिशत एस. आई. प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ मूल राशि की पूरी वापसी का निर्देश देते हुए विवादित आदेश पारित करना उचित नहीं था।

निर्माण से जुड़ी भुगतान योजना। इसके बावजूद, डेवलपर ने इसी तरह की इकाइयों का एक वैकल्पिक प्रस्ताव दिया था। विस्तारित विलंब अवधि की समाप्ति से पहले परियोजना के चरण 1 में पूरा किए गए टावर जहां व्यवसाय प्रमाण पत्र दिया गया था।

यह तर्क दिया गया कि रेरा के निर्णय को राष्ट्रीय आयोग पर प्रधानता दी जानी चाहिए।

राष्ट्रीय आयोग द्वारा पारित निर्णय प्रत्यक्ष था

आर. ई. आर. ए., हरियाणा द्वारा पारित निर्णय के साथ संघर्ष क्योंकि राष्ट्रीय आयोग ने कब्ज़े की पेशकश के लिए नियत तिथि 23.01.2017 मान ली थी। आरईआरए ने

सही ढंग से अभिनिर्धारित किया गया कि समझौते के तहत अपार्टमेंट के कब्जे की डिलीवरी के लिए नियत तिथि 27.11.2018 थी। आर. ई. आर. ए. ने विकासकर्ता को अधिकार सौंपने का निर्देश दिया था

30.06.2020 , जैसा कि आर. ई. आर. ए. के समक्ष दाखिल पंजीकरण प्रमाणपत्र में उल्लेख किया गया है। परस्पर विरोधी विचारों को ध्यान में रखते हुए मूल अधिकारिता का प्रयोग करने वाले दो मंचों द्वारा, यह रेरा का आदेश है जिसे बरकरार रखा जाना चाहिए। विशेष रूप से, क्योंकि आर. ई. आर. ए. एक विशेष तथ्य है-सम्मान के साथ खोज प्राधिकरण।

अचल संपत्ति परियोजनाओं के लिए, यह विशेष कानून है जो सामान्य कानून पर हावी होना चाहिए। आर. ई. आर. ए. की स्थापना इसके तहत की गई है

रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 ("रेरा अधिनियम"), रियल एस्टेट के विनियमन और संवर्धन के लिए

संपदा क्षेत्र।

यह प्रस्तुत किया गया था कि 21.07.2017 द्वारा, परियोजना के पहले चरण का निर्माण पूरा हो गया था, जिसमें टावर A6-A10, B1-B4, और C3-C7 शामिल थे, जिसके लिए व्यवसाय प्रमाण पत्र 31.05.2019 पर जारी किया गया था, और अपार्टमेंट खरीदारों को कब्जे का प्रस्ताव दिया गया था।

क्लस्टर में शेष टावरों के संबंध में-ए

जिसमें ए 1 से ए 5 तक की इमारतें शामिल हैं; क्लस्टर-बी जिसमें बी5 से बी8 तक की इमारतें शामिल हैं; और, क्लस्टर-सी जिसमें सी8 से सी11 तक की इमारतें शामिल हैं, आंशिक व्यवसाय प्रमाण पत्र के अनुदान के लिए आवेदन 10.09.2019 पर प्रस्तुत किया गया था, जो अनुमोदन के लिए लंबित है।

डेवलपर ने उन अपार्टमेंट खरीदारों को एक वैकल्पिक प्रस्ताव दिया, जिनके आवंटन परियोजना के चरण-II में थे, जहां ऑक्यूपेंसी सर्टिफिकेट अभी तक प्राप्त नहीं हुआ है, अपने आवंटन को स्थानांतरित करने के लिए तैयार अपार्टमेंट में स्थानांतरित करने के लिए।

परियोजना का पहला चरण, जहां व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी किया गया था।

"द कॉरिडोर" समूह का निर्माण और विकास

आवास परियोजना अब पूरी हो चुकी है, जिसमें 700 एसीई रियलटेक पी. वी. टी. के संबंध में व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी किया गया है।

लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना

& अन्य [इंदू मल्होत्रा, जे.]

टावर्स ए 6 से ए 10, बी1 से बी4 और सी3 से सी7 में कुल 1356 अपार्टमेंटों में से अपार्टमेंट। आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड में सहमति आदेश पारित किया गया। लिमिटेड वी. सुरेंद्र अरोड़ा पर अनुदान के लिए भरोसा नहीं किया जा सकता था।

मामलों के इस समूह में राहत, क्योंकि यह एक सहमति आदेश था न्यायालय द्वारा पारित किया गया, और इसे एक मिसाल के रूप में नहीं माना जा सकता था।

एक प्रतिक्रिया, अपार्टमेंट खरीदारों ने अन्य बातों के साथ प्रस्तुत किया है

इमारत की योजनाओं को 23.07.2013 पर मंजूरी दी गई थी, और डेवलपर को 42 महीने की अवधि के भीतर अपार्टमेंट का कब्जा सौंपना आवश्यक था। अनुमोदन, जो 22.01.2017 पर समाप्त हो गया। यदि खंड 13.3 के तहत 6 महीने की अनुग्रह अवधि जोड़ी गई थी, तो विकासकर्ता को 22.07.2017 द्वारा कब्जा देने की आवश्यकता थी। द.

डेवलपर को 31.05.2019 पर परियोजना के कुछ टावरों के लिए व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ। डेढ़ साल की देरी के बाद, 2019 में परियोजना के पहले चरण में अपार्टमेंट खरीदारों को स्वामित्व की पेशकश की गई थी।

इस न्यायालय के समक्ष अधिकांश अपार्टमेंट खरीदारों के संबंध में, उनका आवंटन टावर्स में था जो परियोजना के दूसरे चरण में थे, जहां आज तक ओ. सी. प्राप्त नहीं किया गया है। नतीजतन, साढ़े तीन साल से अधिक की देरी हुई है। निर्माण कार्य शुरू करने के लिए फायर एन. ओ. सी. का अनुदान पूर्व शर्त नहीं थी। वास्तव में, विकासकर्ता ने फायर एन. ओ. सी. के अनुदान से पहले निर्माण शुरू कर दिया था। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता था कि अग्नि सुरक्षा मंजूरी जारी करने में देरी ने उत्तरदाताओं को आवंटित इकाइयों के निर्माण में बाधा उत्पन्न की थी।

एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

((ग)

आग NOC.The तीसरी प्राप्त करने से पहले की किश्तें अग्नि अनुदान से पहले 18.03.2014 पर किश्त का भुगतान किया गया था

एनओसी।

((घ)

यह आगे प्रस्तुत किया गया कि न तो भवन योजना हरियाणा सुरक्षा अधिनियम, 2009 की धारा 15 को मंजूरी नहीं

प्रारम्भ पर कोई प्रतिबंध लगाता है

निर्माण, जो इस तथ्य से स्पष्ट होगा कि विकासकर्ता ने अनुदान से पहले निर्माण शुरू कर दिया था

फायर एनओसी।

(ई)

स्वीकृत भवन योजनाओं में यह निर्धारित किया गया था कि एन. ओ. सी. अग्नि सुरक्षा (अनंतिम) प्राप्त करने की आवश्यकता थी

भवन योजनाओं के अनुमोदन की तारीख से 90 दिनों की अवधि, जो 21.10.2013 पर समाप्त हो गई। डेवलपर ने अनिवार्य 90 दिनों की अवधि समाप्त होने के बाद 24.10.2013 पर अनंतिम अग्नि अनुमोदन के लिए आवेदन किया। दाखिल किया गया आवेदन अपर्याप्त और आकस्मिक था और इसमें आवश्यक विवरण नहीं दिए गए थे। अपीलार्थी ने एन. बी. सी.-2005 अग्नि योजना के अनुसार चित्रों के सही सेट केवल 13.10.2014 पर प्रस्तुत किए, जो अग्नि एन. ओ. सी. प्राप्त करने में विकासकर्ता की शिथिलता को दर्शाता है।

अग्नि सुरक्षा योजना की मंजूरी में भवन योजना की मंजूरी की तारीख से 16 महीने से अधिक समय लगा यानी 23.07.2013 से 27.11.2014 तक। बिल्डर कुछ भी देने में विफल रहा आग प्राप्त करने में अत्यधिक देरी के लिए स्पष्टीकरण

एनओसी।

(च)

उत्तरदाताओं ने पारित आदेश पर भरोसा रखा

आई. आर. ई. ओ. विक्ट्री वैली प्राइवेट का मामला। लिमिटेड वी. शमशुल होदा खान ', जिसमें राष्ट्रीय आयोग ने अभिनिर्धारित किया कि निर्माण कार्य शुरू करने के लिए अग्नि एन. ओ. सी. पूर्व शर्त नहीं थी। डेवलपर की अपील को इस न्यायालय द्वारा दिनांकित 03.05.2019 आदेश के माध्यम से खारिज कर दिया गया था, और

समीक्षा याचिका 15.10.2019 पर खारिज कर दी गई थी।

समझौते में एकतरफा खंड शामिल थे, जो थे -

(जी)

अपार्टमेंट खरीदारों पर अंतिम और बाध्यकारी नहीं है, और एक अनुचित व्यापार अभ्यास का गठन करेगा। रिलायंस को रखा गया था

2019 की अपील No.4801 ने 03.05.2019 पर निर्णय लिया।

IREO GRACE RIALTECH PVT। लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

पायनियर अर्बन लैंड में इस न्यायालय का निर्णय और

इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड v. गोविंदन राघवन। 2.

(ज)

प्रत्यर्थियों ने कहा कि उन्होंने ऋण का लाभ उठाया था

किश्तों का भुगतान करने के लिए, जिस पर ब्याज @7.90% का भुगतान किया जा रहा था। अत्यधिक देरी के कारण, वे आगे की किश्तों का भुगतान करने में असमर्थ थे, और भुगतान की गई राशि को वापस करने पर जोर दिया।

चर्चा और विश्लेषण

18. कब्जा सौंपने की तारीख का निर्धारण

समझौते में कहा गया है कि विकासकर्ता ने भवन योजनाओं के अनुमोदन और/या उसके तहत लगाई गई पूर्व शर्तों को पूरा करने की तारीख से 42 महीने की अवधि के भीतर आबंटित व्यक्ति को अपार्टमेंट का कब्जा देने का प्रस्ताव दिया, जिसे "प्रतिबद्धता अवधि" के रूप में संदर्भित किया गया है। कंपनी के उचित नियंत्रण से परे अप्रत्याशित देरी के लिए प्रतिबद्धता अवधि की समाप्ति के बाद कंपनी 180 दिनों की और "अनुग्रह अवधि" की हकदार होगी। यह 42 + 6 महीने यानी 48 महीने तक काम करेगा। 18.1 विवाद का मुद्दा यह है कि क्या 42 महीने की अवधि की गणना उस तारीख से की जानी है जब अग्निशमन विभाग द्वारा एनओसी प्रदान की गई थी।

18.2 हरियाणा अग्नि सुरक्षा अधिनियम, 2009 की धारा 15 एक बिल्डर/डेवलपर के लिए अग्नि की मंजूरी प्राप्त करना अनिवार्य बनाती है। भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप युद्ध योजना, और शुरू होने से पहले अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करें

निर्माण। तैयार संदर्भ के लिए धारा 15 नीचे दी गई है:

" 15. अग्निसुरक्षा योजना को मंजूरी और न.

आपत्ति प्रमाणपत्र। (1) कोई भी व्यक्ति जो आवासीय उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए उपयोग किए जाने वाले भवन का निर्माण करने का प्रस्ताव करता है या 15 मीटर से अधिक ऊंचाई के आवासीय उद्देश्य के लिए उपयोग किए जाने वाले भवन का प्रस्ताव करता है, जैसे कि सामूहिक आवास, बहुमंजिला

2 (2019) 5 एससीसी 725।

1] 2 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

शुरू होने से पहले फ्लैट, वॉक-अप अपार्टमेंट, आदि

भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप योजना, आपदा प्रबंधन अधिनियम, 2005 (2005 का 53), कारखाने अधिनियम,

1948 (1948 का अधिनियम 63) और पंजाब कारखाना नियम, 1952 और

इस प्रकार के प्रपत्र पर अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करना

क्षेत्र जो विहित किया जाए।

(2) निदेशक या उसके द्वारा विधिवत अधिकृत कोई अधिकारी

भवन योजना के संबंध में निर्देश और आदेश और एक अनंतिम अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करके निर्माण

निर्माण कार्य शुरू हो गया है।

स्पष्टीकरण। यदि कोई व्यक्ति संख्या बढ़ाने का प्रस्ताव रखता है

पहले से ही इस तरह से निर्मित किसी भी इमारत के फर्श

कि यह एक ऊँची इमारत कहलाने के योग्य होगा,

निर्धारित किया जाए, निर्माण के सभी विवरण दिए जा रहे हैं बचाव, अग्नि रोकथाम और अग्नि सुरक्षा के साथ-साथ किया गया

अवधि के दौरान शामिल किए जाने के लिए आवश्यक विवरण

निर्माण। (4) निर्माण की प्रक्रिया के दौरान, का निरीक्षण

निर्माण किया जा सकता है और किसी भी परिवर्धन के बारे में सलाह,

विचलन, संशोधन जो किए जाने की आवश्यकता है

एहतियात और रोकथाम के दृष्टिकोण को प्रस्तुत किया जा सकता है।

ऐसी सलाह एक निर्धारित प्रारूप पर दी जाएगी और दी जाएगी।

संबंधित पार्टी को।

(5) गगनचुंबी इमारत का निर्माण पूरा होने पर, ए

अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त किया जाएगा। इस तरह के अभाव में प्रमाण पत्र के अनुसार, मालिक इमारत पर कब्जा नहीं करेगा, पट्टे पर नहीं देगा या उसे नहीं बेचेगा।

(जोर दिया गया)

18.3 अपार्टमेंट खरीदार समझौते का खंड 13.3 प्रदान करता है

कि 42 महीने की अवधि की गणना अनुमोदन की तारीख से की जानी है

भवन योजनाएँ और/या उसके अधीन अधिरोपित पूर्व शर्तों को पूरा करना।

IREO GRACE RIALTECH PVT। लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

18.4 हरियाणा के नगर और ग्राम योजना निदेशालय द्वारा स्वीकृत भवन योजनाओं में निम्नलिखित नियम और शर्तें शामिल थीं:

अनुमोदन, जिसमें खंड (3) में निहित अग्नि सुरक्षा का प्रावधान शामिल था। विकासकर्ता को निर्देश दिया गया था कि वह उपयुक्त किंवदंती और मानक संकेतों के साथ पूर्ण अग्नि सुरक्षा व्यवस्था, और प्रस्तावित इमारत के लिए बचने/पहुँच के साधनों का संकेत देते हुए अग्नि सुरक्षा योजनाएं प्रस्तुत करे।

भवन योजना के खंड 3 में अग्नि सुरक्षा का प्रावधान था, जिसमें कहा गया है:

" 3. आग सुरक्षा उपरोक्त अनुरोध प्राप्त होने पर आयुक्त, नगर निगम, गुड़गांव ने खुद को संतुष्ट करने के बाद कहा कि पूरी आग लगी है।

उपरोक्त इमारतों के लिए प्रस्तावित सुरक्षा उपाय एन. बी. सी. और अन्य अग्नि सुरक्षा उप कानूनों के अनुसार हैं, और अग्नि सुरक्षा और बचने/पहुँच के दृष्टिकोण से एक एन. ओ. सी. जारी करेंगे। अग्निशमन प्राधिकरण से यह मंजूरी/एन. ओ. सी. आयुक्त द्वारा हस्ताक्षरित योजना शुल्क के एक सेट के साथ इस कार्यालय में प्रस्तुत की जाएगी। नगर निगम, गुड़गांव, भवन योजनाओं की मंजूरी जारी होने की तारीख से 90 दिनों की अवधि के भीतर। इसके अलावा, यह भी स्पष्ट किया जाता है कि गुड़गांव नगर निगम के आयुक्त द्वारा इमारत में रहने की कोई अनुमति जारी नहीं की जाएगी।

जब तक कि वह संतुष्ट न हो कि अग्निशमन के पर्याप्त उपाय हैं

आपके द्वारा स्थापित किया गया है और उपयुक्त बाहरी अग्निशमन

गुड़गांव में नगर निगम द्वारा बुनियादी ढांचे का निर्माण किया गया है। निगम, गुड़गांव। इस आशय की मंजूरी प्राप्त की जाएगी।

महानिदेशक द्वारा व्यवसाय प्रमाण पत्र प्रदान करने से पहले आयुक्त, नगर निगम, गुड़गांव से।

18.5 अग्निशमन योजना की प्राप्ति पर, आयुक्त, नगर निगम, गुड़गांव ने पूरी आग से खुद को संतुष्ट किया

राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप सुरक्षा उपाय,

2005 (" एन. बी. सी.) और फायर सेफ्टी बाय-लॉज, फायर सेफ्टी के लिए एन. ओ. सी. जारी करेंगे। यह एन. ओ. सी./मंजूरी स्वीकृत भवन योजनाएँ जारी होने के 90 दिनों के भीतर नगर निगम के समक्ष प्रस्तुत की जानी आवश्यक थी।

18.6 स्वीकृत योजना के खंड 17 (iv) में निर्धारित किया गया है कि डेवलपर पर्यावरण और पर्यावरण मंत्रालय से एनओसी प्राप्त करेगा।

वन, स्थल पर विकास कार्यों का निर्माण/निष्पादन शुरू करने से पहले।

" 17 ((iv) कि विकासकर्ता मंजूरी/एन. ओ. सी. प्राप्त करेगा अधिसूचना संख्या के प्रावधानों के अनुसार। एस. ओ. 1533 (ई) दिनांकित

14.09.2006 पर्यावरण और वन मंत्रालय द्वारा जारी,

निर्माण/निष्पादन शुरू करने से पहले भारत सरकार स्थल पर विकास कार्यों का।

(जोर दिया गया)

18.7 मंत्रालय द्वारा दी गई पर्यावरण मंजूरी

हरियाणा की पर्यावरण और वन सरकार 12.12.2013 पर आवश्यक

विकासकर्ता को परियोजना का निर्माण शुरू करने से पहले अग्निशमन विभाग द्वारा अनुमोदित अग्नि सुरक्षा योजना की एक प्रति प्रस्तुत करनी होगी।

पर्यावरण के भाग बी के तहत सामान्य स्थिति (vi)

मंजूरी में निर्धारित किया गया था कि विकासकर्ता परियोजना के निर्माण से पहले अग्निशमन विभाग से मंजूरी सहित अन्य सभी वैधानिक मंजूरी प्राप्त करेगा।

खंड (vi) में प्रावधान है कि:

" (vi) अन्य सभी वैधानिक मंजूरी जैसे भंडारण के लिए मंजूरी।

मुख्य विस्फोटक नियंत्रक, अग्निशमन विभाग से डीजल,

नागरिक उड्डयन विभाग, वन संरक्षण अधिनियम, 1980 और

से परियोजना प्रस्तावकों द्वारा लागू के रूप में प्राप्त किया जाएगा परियोजना के निर्माण से पहले संबंधित प्राधिकरण।"

(जोर दिया गया)

18.8 हमारा विचार है कि यह एक अनिवार्य आवश्यकता थी।

हरियाणा अग्नि सुरक्षा अधिनियम, 2009 के तहत निर्माण गतिविधि शुरू करने से पहले अग्नि एन. ओ. सी. प्राप्त करना। यह आवश्यकता स्वीकृत भवन योजनाओं के साथ-साथ पर्यावरण मंजूरी में भी निर्धारित की गई है।

18.9 खंड 13.3 में 42 महीने की अवधि। के लिए समझौते का

अपार्टमेंट का कब्जा सौंपना आवश्यक होगा

जिस तारीख को फायर एनओसी जारी किया गया था, उस तारीख से लागू किया गया था, न कि भवन योजनाओं को मंजूरी दिए जाने की तारीख से।

18.10 वर्तमान मामले में, विकासकर्ता ने अनुमोदन प्राप्त किया

निदेशालय, नगर और देश योजना, हरियाणा से 23.07.2013 पर योजनाएँ बनाना। विकासकर्ता ने निदेशक, अग्निशमन सेवा, पंचकूला के समक्ष 90 दिनों की अवधि के भीतर समूह आवास कॉलोनी की अग्निशमन योजना के लिए अग्निशमन एन. ओ. सी. जारी करने के लिए आवेदन किया।

IREO GRACE RIALTECH PVT। लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

आयुक्त ने दिनांकित 30.12.2013 पत्र के माध्यम से प्रस्तावित अग्निशमन योजना के संबंध में 16 आपत्तियां उठाई। डेवलपर ने 22.01.2014 दिनांकित पत्र के माध्यम से आपत्तियों का जवाब देते हुए कहा कि आपत्तियों को दूर कर दिया गया है, और अनुरोध किया है कि अग्निशमन योजना की मंजूरी प्राथमिकता के आधार पर दी जाए।

अग्निशमन विभाग ने डेवलपर को दिनांकित 28.03.2014 पत्र के माध्यम से सूचित किया कि फायर एन. ओ. सी. के लिए आवेदन में कमियों को दूर नहीं किया गया है। विकासकर्ता को दोषों को ठीक करने के लिए 15 दिनों की और अवधि दी गई थी, जिसमें विफल रहने पर, उसके आवेदन को खारिज माना जाएगा।

उक्त पत्र का समर्थन करें। 18.11 27.11.2014 पर, हरियाणा अग्निशमन सेवा के निदेशक ने उल्लिखित शर्तों के अधीन अग्निशमन योजना को मंजूरी दे दी।

उसमें। कब्जा सौंपने की अवधि की गणना इस तारीख से की जाएगी। 42 महीने की प्रतिबद्धता अवधि और 27.11.2014 से 6 महीने की अनुग्रह अवधि, अधिकार की पेशकश के लिए प्रासंगिक तिथि के रूप में 27.11.2018 होगी।

फायर एनओसी प्राप्त करने के लिए उपरोक्त कालक्रम से फायर एनओसी प्राप्त करने में लगभग 7 महीने की देरी का संकेत मिलेगा।

डेवलपर।

19. क्या अपार्टमेंट खरीदार के समझौते की शर्तें

क्या एक तरफा हैं?

दूसरा मुद्दा जो अपार्टमेंट खरीदारों द्वारा उठाया गया है

कि इस मामले में समझौते में पूरी तरह से एकतरफा खंड हैं, और यह इसकी शर्तों से बाध्य नहीं होगा।

19.1 हमने समझौते की शर्तों का सावधानीपूर्वक अध्ययन किया है और उसी के विश्लेषण से पता चलता है कि:

निर्माण से जुड़ी योजना के तहत, खंड 6 ने प्रावधान किया कि

अ)

अपार्टमेंट खरीदारों को घर की बुकिंग के 45 दिनों के भीतर बिक्री का 20 प्रतिशत जमा करना होगा।

अपार्टमेंट।

एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

समझौते के खंड 7,4 में प्रावधान है कि यदि कोई देरी होती है

ख)

एक किश्त के भुगतान में, अपार्टमेंट खरीदार होगा

प्रत्येक विलंबित भुगतान पर ब्याज का भुगतान करना आवश्यक है।

किश्त @20 प्रतिशत S.I.p.a।

(ग)

उक्त पर कब्जा करने में विफल रहता है, अनदेखा करता है या उपेक्षा करता है स्वामित्व की सूचना के अनुसार अपार्टमेंट,

आबंटित व्यक्ति "धारण शुल्क" का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा

सुपर एरिया @रु। 7. 5 प्रति वर्ग किलोमीटर। फीट। प्रति माह।

इसके विपरीत, समझौते के खंड 13.3 में प्रावधान है कि यदि -

(घ)

कंपनी वर्ष के अंत तक कब्जा देने में विफल रहती है।

अनुग्रह अवधि यानी 42 + 6 महीने, यह भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा

मुआवजे में देरी @रु। 7. 5 प्रति वर्ग किलोमीटर। फीट। सुपर क्षेत्र का हर महीने की देरी के लिए।

रुपये के मुआवजे में देरी। 7.5 प्रति वर्ग मीटर। फीट। काम करता है लगभग 0.9% से 1% प्रति वर्ष ब्याज। कीमत.

समझौता रुपये का था। 10,350 / - प्रति वर्ग मीटर। फीट। देरी के लिए देय मुआवजा रु। 7.5 प्रति वर्ग मीटर। फीट। कब्जा देने में देरी के लिए विकासकर्ता द्वारा देय मुआवजा यह काम करता है:

x 100 x 12 = 0.9% से 1% पी. ए.

7.5

10,350

खंड 13.5 में प्रावधान है कि आबंटित व्यक्ति इसका विकल्प चुन सकता है -

ई)

समाप्ति, जारी होने की तारीख से 42 महीने के बाद ही आग एन. ओ. सी. + 6 महीने की अनुग्रह अवधि, और आगे की अवधि।

12 महीने। विलम्ब क्षतिपूर्ति आबंटित व्यक्ति को देय होगी।

क्षतिपूर्ति 12 महीने की एक निश्चित अवधि तक सीमित थी। केवल, और यह कि कोई अन्य दावा नहीं, चाहे मौद्रिक हो

या अन्यथा, डेवलपर द्वारा देय था।

च)

समझौते के खंड 13.8 में प्रावधान है कि आबंटित व्यक्ति यह समझा जाएगा कि उसने अपने सभी दावों को माफ कर दिया है -

क्षेत्र, विनिर्देश, गुणवत्ता, निर्माण, कोई अन्य आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी.।

लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

लेने पर डेवलपर के खिलाफ अपार्टमेंट में प्रावधान

अपार्टमेंट का स्वामित्व।

खंड 21 समझौते को समाप्त करने का प्रावधान करता है और

जी)

यदि आवंटी समझौते में निर्धारित समय पर भुगतान करने में लापरवाही करता है या विफल रहता है, या विकासकर्ता द्वारा दिए गए विकल्पों का उपयोग करने में विफल रहता है, तो विकासकर्ता द्वारा बकाया धन का ज़ब्त करना।

विकासकर्ता।

खंड 21.3 में प्रावधान है कि इस तरह की समाप्ति पर, अपीलकर्ता कंपनी राशि वापस करने के अलावा किसी भी दायित्व के अधीन नहीं होगी। आबंटित व्यक्ति द्वारा पहले से ही भुगतान किया गया, बिना किसी ब्याज के, और बकाया राशि को जब्त करने और काटने के बाद, विलंबित भुगतान, दलाली/कमीशन/शुल्क, सेवा कर और अन्य देय और देय राशियों पर ब्याज। उपरोक्त कटौती के बाद मूल राशि को भविष्य की अनिश्चित तिथि पर वापस कर दिया जाएगा, यानी डेवलपर द्वारा शिकायतकर्ता को आवंटित अपार्टमेंट बेचने के बाद।

इसके विपरीत, आबंटित व्यक्ति को स्पष्ट और स्पष्ट विफलता की स्थिति में ही समझौते को रद्द करने का बहुत सीमित अधिकार दिया जाता है।

कंपनी की वारंटी, जो उस खाते पर समझौते की निराशा की ओर ले जाती है। ऐसे मामले में, आबंटित व्यक्ति निर्धारण की तारीख से लेकर इस प्रभाव तक 90 दिनों की अवधि के भीतर 8 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ वास्तव में भुगतान की गई किश्तों की वापसी का हकदार होगा। कंपनी के खिलाफ कोई अन्य दावा, जो भी हो, मौद्रिक या अन्य, नहीं होगा।

19.2 उपरोक्त खंड अपार्टमेंट खरीदार समझौते की पूरी तरह से एकतरफा शर्तों को दर्शाते हैं, जो पूरी तरह से पक्ष में हैं।

विकासकर्ता का, और हर कदम पर आवंटनकर्ता के खिलाफ।

अपार्टमेंट क्रेता समझौते की शर्तें दमनकारी और पूरी तरह से एकतरफा हैं, और उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत एक अनुचित व्यापार प्रथा का गठन करेंगी।

19.3 उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 2 (1) (सी) 'शिकायत' को इस प्रकार परिभाषित करती है:

“ 2. (1) (ग) "शिकायत" से शिकायतकर्ता द्वारा लिखित रूप में किया गया कोई भी आरोप अभिप्रेत है कि -

(i) किसी भी व्यापारी या सेवा प्रदाता द्वारा किसी भी अनुचित व्यापार अभ्यास या प्रतिबंधात्मक व्यापार अभ्यास को अपनाया गया है; [2021] 2 एस. सी. आर.

((ii) उसके द्वारा खरीदे गए या उसके द्वारा खरीदे जाने के लिए सहमत माल में एक या अधिक दोष होते हैं।

(जोर दिया गया)

अधिनियम की धारा 2 (1) (जी) अभिव्यक्ति "कमी" को परिभाषित करती है -

प्रदर्शन की गुणवत्ता, प्रकृति और तरीके में कोई त्रुटि, कमी या अपर्याप्तता शामिल है जिसे कानून के तहत या किसी अनुबंध के अनुसरण में या किसी 'सेवा' के संबंध में बनाए रखना आवश्यक है।

"सेवा" शब्द को धारा 2 (1) (ओ) द्वारा परिभाषित किया गया है जिसमें एक

किसी भी विवरण की सेवा जो संभावित उपयोगकर्ताओं को उपलब्ध कराई जाती है।

धारा 2 (1) (ओ) को 1993 के डब्ल्यू. ई. एफ. अधिनियम 50 द्वारा 18.06.1993 से संशोधित किया गया था।

"आवास निर्माण" को "सेवा" के दायरे में शामिल करना। संशोधित धारा 2 (1) (ओ) इस प्रकार है:

" 2 (1) (0) " "सेवा" का अर्थ है किसी भी विवरण की सेवा जो की जाती है। उपलब्ध-संभावित उपयोगकर्ताओं के लिए सक्षम और इसमें शामिल हैं, लेकिन इन्हीं तक सीमित नहीं हैं

बैंकिंग, वित्तपोषण के संबंध में सुविधाओं का प्रावधान

बीमा, परिवहन, प्रसंस्करण, विद्युत या अन्य ऊर्जा की आपूर्ति,

आवास या आवास या दोनों, आवास निर्माण, मनोरंजन,

इसमें किसी भी सेवा को निःशुल्क प्रदान करना शामिल नहीं है या व्यक्तिगत सेवा के अनुबंध के तहत; "

(जोर दिया गया)

लखनऊ विकास प्राधिकरण बनाम। एम. के. गुप्ता, 3 यह न्यायालय

'सेवा' के दायरे में 'आवास निर्माण' को शामिल करने के विधायी इरादे पर चर्चा की गई:

" 2. ..... विभिन्न परिभाषाओं की जांच जैसे 'उपभोक्ता',>

‘ सेवा ',' व्यापारी ',' अनुचित व्यापार व्यवहार 'इंगित करता है कि विधायिका

अधिनियम की पहुंच को व्यापक बनाने का प्रयास किया है। इनमें से प्रत्येक

व्याख्यात्मक। व्याख्यात्मक या मुख्य भाग स्वयं उपयोग करता है विस्तृत आयाम की अभिव्यक्तियाँ स्पष्ट रूप से इसके व्यापक विस्तार को दर्शाती हैं,

तब इसका दायरा ऐसी चीजों तक फैला दिया जाता है जो अन्यथा

अपने प्राकृतिक महत्व से परे रहे हैं। एक का अर्थ लगाने का तरीका

समावेशी खंड और इसके व्यापक प्रभाव को समझाया गया है

3 3 (1994) 1 एससीसी 243।

ओ ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी. लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

दिलवर्थ वी. डाक टिकट आयुक्त [1899 एसी 99: 15 टी. एल. आर. 61] निम्नानुसार है:

" कानून के मुख्य भाग में आने वाले शब्दों या वाक्यांशों के अर्थ को बढ़ाने के लिए व्याख्या खंडों में बहुत आम तौर पर 'शामिल' का उपयोग किया जाता है, और जब इसका उपयोग किया जाता है तो इन शब्दों या वाक्यांशों को समझने के रूप में माना जाना चाहिए, न केवल ऐसी चीजें जो वे अपने प्राकृतिक, महत्व के अनुसार दर्शाती हैं, बल्कि वे चीजें भी जो परिभाषा खंड घोषित करता है कि वे

इसमें शामिल होगा "।

इसे इस न्यायालय द्वारा क्षेत्रीय निदेशक, कर्मचारी राज्य बीमा निगम में अनुमोदित किया गया है। वी. पी. एफ. एक्स. सल्दान्हा एंड संस का हाई लैंड कॉफी वर्क्स [(1991) 3 एस. सी. सी. 617]; सी. आई. टी वी. ताजमहल होटल, सिकंदराबाद [(1971) 3 एस. सी. सी. 550] और बॉम्बे राज्य बनाम। अस्पताल मजदूर सभा [ए. आई. आर 1960 एस. सी. 610: (1960) 2 एससीआर 866: (1960) 1 एलएलजे 251]। इस प्रकार अधिनियम के प्रावधानों को अधिनियम के उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए उपभोक्ता के पक्ष में समझा जाना चाहिए क्योंकि यह एक सामाजिक लाभ उन्मुख कानून है।

इस तरह के अधिनियम के प्रावधानों का अर्थ लगाते समय न्यायालय का प्राथमिक कर्तव्य एक रचनात्मक दृष्टिकोण अपनाना है, बशर्ते कि वह प्रावधानों की भाषा के साथ हिंसा न करे और अधिनियम के प्रयास के उद्देश्य के विपरीत न हो।

6 ..... जैसा कि पहले बताया गया है कि परिभाषा को व्यापक बनाने का पूरा उद्देश्य इसमें न केवल दिन-प्रतिदिन की खरीदारी और बिक्री को शामिल करना है

एक आम आदमी द्वारा की गई गतिविधि लेकिन ऐसी गतिविधियाँ जो अन्यथा व्यावसायिक प्रकृति की नहीं हैं, फिर भी वे एक ऐसे चरित्र में भाग लेती हैं जिसमें उपभोक्ता को कुछ लाभ प्रदान किया जाता है। घर या फ्लैट का निर्माण व्यक्ति के लाभ के लिए होता है। जिसका निर्माण किया गया है। वह इसे स्वयं कर सकता है या किसी बिल्डर या ठेकेदार की सेवाएं ले सकता है। बाद वाला विचार के लिए अधिनियम में परिभाषित सेवा है। इसी तरह जब कोई वैधानिक प्राधिकरण विकसित होता है

आम आदमी के लाभ के लिए भूमि या किसी स्थान का आवंटन या घर का निर्माण करना उतनी ही सेवा है जितनी बिल्डर या ठेकेदार द्वारा। एक संविदात्मक सेवा और अन्य वैधानिक सेवा है। यदि सेवा दोषपूर्ण है या इसका प्रतिनिधित्व नहीं किया गया है तो यह अधिनियम में परिभाषित अनुचित व्यापार व्यवहार होगा। निर्माण गतिविधि में कोई भी दोष उपभोक्ता को आराम और सेवा से वंचित करना होगा। जब संपत्ति का कब्जा निर्धारित अवधि के भीतर नहीं दिया जाता है तो इस तरह की देरी सेवा से इनकार है।

विशेष मानक, गुणवत्ता की सेवा प्रदान करने में कमी या ग्रेड। ऐसी कमियों या चूक को धारा 2 के खंड (आर) के उपखंड (ii) में अनुचित व्यापार व्यवहार के रूप में परिभाषित किया गया है।

एक व्यक्ति जो भवन स्थल या फ्लैट के आवंटन के लिए आवेदन करता है। विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित या एक में प्रवेश करता है

एक बिल्डर या ठेकेदार के साथ समझौता एक संभावित उपयोगकर्ता है और

लेन-देन की प्रकृति 'किसी की सेवा' अभिव्यक्ति में शामिल है।

वर्णन '। यह आगे इंगित करता है कि परिभाषा संपूर्ण नहीं है। समावेशी खंड अपने दायरे को बढ़ाने में सफल रहा लेकिन नहीं

उन सेवाओं को समाप्त करना जिन्हें पहले भाग में शामिल किया जा सकता था। तो। कोई भी सेवा सिवाय तब जब वह नि:शुल्क हो या किसी बाधा के अधीन हो।

इसमें व्यक्तिगत सेवा भी शामिल है। चूँकि आवास गतिविधि एक है

सेवा यह खंड में शामिल किया गया था जैसा कि यह 1993 से पहले था।

19.4 उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 का खंड 2 (1) (आर) परिभाषित करता है

अनुचित व्यापार व्यवहार "निम्नानुसार है:

" 2 (1) (आर) "अनुचित व्यापार अभ्यास" का अर्थ है एक व्यापार अभ्यास जिसके लिए,

किसी वस्तु की बिक्री, उपयोग या आपूर्ति को बढ़ावा देने का उद्देश्य या

किसी भी सेवा के प्रावधान के लिए, किसी भी अनुचित तरीके या अनुचित तरीके को अपनाना

या निम्नलिखित में से किसी भी प्रथा सहित भ्रामक अभ्यास,

अर्थात्:

" "

(जोर दिया

गया)

उक्त परिभाषा समावेशी है, जैसा कि इस न्यायालय ने कहा है

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनाम गोविंदन राघवन ", 4 जहाँ इस अदालत ने हम में से एक (जे. इंदु मल्होत्रा) के माध्यम से बोलते हुए कहाः

" 6.1 ..... कब्जा सौंपने में अत्यधिक देरी

फ्लैट स्पष्ट रूप से सेवा की कमी के बराबर है। भाग्य में

अवसंरचना v. ट्रेवर डी 'लिमा [फॉर्च्यून इन्फ्रास्ट्रक्चर बनाम। ट्रेवर

उसे आवंटित फ्लैट का, और वह धनवापसी की मांग करने का हकदार है मुआवजे के साथ उसके द्वारा भुगतान की गई राशि।

(2019) 5 एससीसी 725।

ओ ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी. लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

6.2 . प्रत्यर्थी फ्लैट खरीदार ने एक स्पष्ट मामला बनाया है

अपीलार्थी निर्माता की ओर से सेवा की कमी। द.

प्रतिवादी फ्लैट खरीदार को उपभोक्ता शिकायत दर्ज करके अपार्टमेंट खरीदार के समझौते को समाप्त करने में उचित ठहराया गया था, और जब भी बिल्डर द्वारा कब्जा की पेशकश की जाती है तो उसे स्वीकार करने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता है। प्रत्यर्थी खरीदार कानूनी रूप से माँगने का हकदार था

उचित राशि के साथ उसके द्वारा जमा किए गए धन की वापसी

क्षतिपूर्ति।

6.3 राष्ट्रीय आयोग ने 23 तारीख के विवादित आदेश में

10-2018 [गीतू गिडवानी वर्मा बनाम। अग्रणी शहरी भूमि और

इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड, 2018 एस. सी. सी. ऑनलाइन एन. सी. डी. आर. सी. 1164] ने कहा कि

निर्माता द्वारा जिन खंडों पर भरोसा किया गया था वे पूरी तरह से एकतरफा, अनुचित थे।

और अनुचित, और उस पर भरोसा नहीं किया जा सकता था। कानून.

रिपोर्ट में यह कहा गया था कि: " ..... कोई अनुबंध या उसकी अवधि काफी हद तक अनुचित है यदि

अनुबंध या उसका शब्द अपने आप में कठोर, दमनकारी या

किसी एक पक्ष के लिए असहनीय "।

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 धारा के अनुसार एक अनुचित व्यापार प्रथा है।

2 (1) (आर) उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 का क्योंकि यह फ्लैटों को बेचने के उद्देश्य से अनुचित तरीकों या प्रथाओं को अपनाता है

बिल्डर "।

19.5 इसी तरह के एक मामले में, यह न्यायालय डब्ल्यू. जी. में। सीडीआर। आरिफुर रहमान और अन्य बनाम। डीएलएफ सदर्न होम्स प्रा. लि. लिमिटेड, 5 ने पायनियर (ऊपर) में दृष्टिकोण की पुष्टि की, और कहा कि डेवलपर द्वारा समझौते की शर्तें डेवलपर और फ्लैट खरीदार के बीच एक स्तरीय मंच बनाए नहीं रखती हैं। लेट खरीदार पर लगाई गई सख्त शर्तें के दायित्व के अनुरूप नहीं हैं

एससीसी ऑनलाइन एससी 667।

निर्माण और कब्जा सौंपने के लिए समय सीमा को पूरा करने के लिए डेवलपर, और एक समान सौदेबाजी को प्रतिबिंबित नहीं करता है। संविदात्मक रूप से निर्धारित अवधि के भीतर फ्लैट प्रदान करने के संविदात्मक दायित्व का पालन करने में डेवलपर की विफलता, सेवा की कमी के बराबर होगी। अपार्टमेंट खरीदार की एकतरफा प्रकृति को देखते हुए

समझौता, उपभोक्ता मंच के पास सेवा में कमी को सीधे हटाने की शक्ति की एक घटना के रूप में न्यायसंगत और उचित मुआवजा देने का अधिकार क्षेत्र था।

19.6 1986 के अधिनियम की धारा 14 उपभोक्ता मंच को बिल्डर को निर्देश जारी करके सेवा की कमी को दूर करने और विरोधी पक्ष द्वारा हुए नुकसान या चोट के लिए उपभोक्ता को क्षतिपूर्ति करने या अनुचित या प्रतिबंधात्मक व्यापार प्रथाओं को बंद करने का अधिकार देती है।

यह उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 2 (1) (आर) के तहत एक अनुचित व्यापार प्रथा है। 1986 के अधिनियम के तहत भी उपभोक्ता की शक्तियां फोरम किसी भी तरह से संविदात्मक अवधि घोषित करने के लिए विवश नहीं थे

अनुचित या प्रतिबंधात्मक व्यापार प्रथाओं को बंद करने की शक्ति की एक घटना के रूप में अनुचित या एकतरफा। 2019 के अधिनियम के तहत एक "अनुचित अनुबंध" को परिभाषित किया गया है, और राज्य उपभोक्ता मंच और राष्ट्रीय आयोग को अनुबंध की अनुचित शर्तों को अमान्य घोषित करने की शक्तियां प्रदान की गई हैं। यह एक ऐसी शक्ति की वैधानिक मान्यता है जो 1986 के अधिनियम के तहत निहित थी।

उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हमारा मानना है कि डेवलपर अपार्टमेंट खरीदारों को एकतरफा अनुबंध शर्तों से बाध्य होने के लिए मजबूर नहीं कर सकता है। अपार्टमेंट खरीदार के समझौते में निहित।

20. क्या आर. ई. आर. ए. ओ. आर. को प्रधानता दी जानी है

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम

20.1 उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 को संरक्षण के लिए लागू किया गया था।

अनुचित व्यापार प्रथाओं या अनैतिक शोषण के खिलाफ निवारण की मांग करने के अधिकार सहित उपभोक्ताओं के हितों की बेहतर सुरक्षा के लिए एक उपाय प्रदान करना। उपभोक्ता संरक्षण विधेयक, 1986 के उद्देश्यों और कारणों का विवरण इस प्रकार है:

" ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी. के उद्देश्यों और कारणों का विवरण।

लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

उपभोक्ता संरक्षण विधेयक, 1986 बेहतर प्रावधान करने का प्रयास करता है।

उपभोक्ताक हितक संरक्षण आ एहि उद्देश्यक लेल -

उपभोक्ता परिषदों की स्थापना के लिए प्रावधान करना और उपभोक्ता विवादों के निपटारे के लिए अन्य प्राधिकरण और

उससे जुड़ा मामला।

2. यह अन्य बातों के साथ-साथ लोगों के अधिकारों को बढ़ावा देना और उनकी रक्षा करना चाहता है। उपभोक्ता जैसे कि: —

(ख) गुणवत्ता, मात्रा, शक्ति के बारे में सूचित होने का अधिकार, उपभोक्ता की सुरक्षा के लिए वस्तुओं की शुद्धता, मानक और कीमत

अनुचित व्यापार व्यवहार;

(ग) जहां भी संभव हो, सुनिश्चित होने का अधिकार

प्रतिस्पर्धी कीमतों पर माल का अधिकार;

((घ) सुनवाई का अधिकार और यह सुनिश्चित करने का अधिकार कि उपभोक्ता का हित क्या है।

उचित मंचों पर उचित विचार प्राप्त होगा;

(ई) अनुचित व्यापार प्रथाओं के खिलाफ निवारण की मांग करने का अधिकार या

उपभोक्ताओं का अनैतिक शोषण; और

(च) उपभोक्ता शिक्षा का अधिकार।

3. इन वस्तुओं को बढ़ावा देने और संरक्षित करने की मांग की जाती है

केंद्र में उपभोक्ता संरक्षण परिषद की स्थापना की जाएगी और राज्य स्तर पर।

4. उपभोक्ता विवादों का त्वरित और सरल निवारण प्रदान करना,

जिले में एक अर्ध-न्यायिक तंत्र स्थापित करने की मांग की जाती है।

राज्य और केंद्रीय स्तर पर। ये अर्ध-न्यायिक निकाय पालन करेंगे। प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत और देने के लिए सशक्त किए गए हैं

एक विशिष्ट प्रकृति की राहत और पुरस्कार, जहां भी उपयुक्त हो,

उपभोक्ताओं को मुआवजा। अनुपालन न करने पर दंड

अर्ध-न्यायिक निकायों द्वारा दिए गए आदेश भी प्रदान किए गए हैं।

(जोर दिया गया)

20.2 उपभोक्ता अधिनियम की धारा 3 में प्रावधान है कि उपाय

आर. ई. अधिनियम किसी अन्य कानून के अतिरिक्त है और उसका अपमान नहीं करता है।

केबल। धारा 3 इस प्रकार है:

" 3. किसी अन्य कानून के अपमान में कार्य न करें। इस अधिनियम के प्रावधान प्रावधानों के अतिरिक्त होंगे न कि अवमूल्यन में।

उस समय लागू किसी अन्य कानून का।

सचिव, थिरुमुरुगन सहकारी कृषि ऋण सोसायटी बनाम। एम. ललिता (मृत) एल. आर. और अन्य के माध्यम से, इस न्यायालय ने फैसला सुनाया कि:

" 11. उद्देश्यों और कारणों के विवरण और 1986 के अधिनियम की योजना से यह स्पष्ट है कि अधिनियम का मुख्य उद्देश्य उपभोक्ता के हित की बेहतर सुरक्षा प्रदान करना है

और उस उद्देश्य के लिए बेहतर निवारण, तंत्र प्रदान करना।

जिसके माध्यम से उपभोक्ताओं को सस्ता, आसान, त्वरित और प्रभावी निवारण उपलब्ध कराया जाता है। अधिनियम के उद्देश्य को पूरा करने के लिए,

जिला, राज्य और राष्ट्रीय स्तर पर विभिन्न अर्ध-न्यायिक मंचों की स्थापना की जाती है, जिनमें व्यापक शक्तियां निहित होती हैं। प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का पालन करते हुए इन अर्ध-न्यायिक मंचों को एक विशिष्ट प्रकृति की राहत देने और जहां भी उचित हो, उपभोक्ताओं को मुआवजा देने और

उनके आदेशों का पालन न करने के लिए दंड अधिरोपित करें।

12. अधिनियम की धारा 3 के अनुसार, जैसा कि पहले ही ऊपर कहा जा चुका है, अधिनियम के प्रावधान उस समय लागू किसी अन्य कानून के किसी भी अन्य प्रावधान के अतिरिक्त होंगे और उनका अपमान नहीं करेंगे। अधिनियम की योजना और उपभोक्ताओं के हितों की बेहतर तरीके से रक्षा करने के लिए प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, प्रावधानों की व्याख्या वर्तमान मामले के संदर्भ में व्यापक, सकारात्मक और उद्देश्यपूर्ण रूप से की जानी चाहिए ताकि अतिरिक्त/विस्तारित अधिकार क्षेत्र को अर्थ दिया जा सके, विशेष रूप से जब धारा 3 अन्य उपायों के अलावा अधिनियम के तहत उपचार प्रदान करने का प्रयास करती है। अन्य अधिनियमों के तहत प्रदान किया जाता है जब तक कि कोई स्पष्ट प्रतिबंध न हो।

राष्ट्रीय बीज निगम लिमिटेड बनाम। एम. मधुसूदन रेड्डी, जिला उपभोक्ता मंच के अधिकार क्षेत्र को इस आधार पर चुनौती दी गई थी कि पक्षों के बीच समझौते में एक मध्यस्थता खंड था। यह तर्क दिया गया कि बीज अधिनियम, 1966 के प्रावधान उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम पर हावी होंगे। फैसले के प्रासंगिक उद्धरण यहाँ नीचे निकाले गए हैं:

6 (2004) 1 एससीसी 305। 7 (2012) 2 एससीसी 506।

ओ ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी. लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

" 57. इस प्रकार यह कहा जा सकता है कि किसानों/उत्पादकों के संदर्भ में

और बीजों के अन्य उपभोक्ताओं के लिए, बीज अधिनियम एक विशेष कानून है क्योंकि इसमें निहित प्रावधान यह सुनिश्चित करते हैं कि वे

कृषि और बागवानी में लगे लोगों को गुणवत्तापूर्ण बीज मिलते हैं और कोई भी व्यक्ति जो अधिनियम और/या नियमों के प्रावधानों का उल्लंघन करता है, उसे कानून के समक्ष लाया जाता है और दंडित किया जाता है। लेकिन उस अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों में इसके लिए कोई प्रावधान नहीं है।

बीजों को बेचने के लिए अधिकृत व्यक्ति द्वारा आपूर्ति किए गए दोषपूर्ण बीजों के कारण फसल के नुकसान या कम उपज के कारण प्रतिकूल रूप से पीड़ित होने वाले किसानों आदि को क्षतिपूर्ति करना। इसके अलावा, वहाँ बीज अधिनियम और नियमों में ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह संकेत दे सकता है कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के प्रावधान उन किसानों के लिए उपलब्ध नहीं हैं जो अन्यथा इसके दायरे में आते हैं।

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 2 (1) (डी) के तहत "उपभोक्ता" की व्यापक परिभाषा। वास्तव में, किसानों को उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के दायरे से बाहर करने का कोई भी प्रयास उस अधिनियम को भेदभाव के आधार पर असंवैधानिकता के हमले के लिए असुरक्षित बना देगा और ऐसा कोई कारण नहीं है कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के प्रावधानों को ऐसा करना चाहिए।

इस तरह से व्याख्या करें।

.....

62. चूँकि किसानों/उत्पादकों ने अपीलार्थी को कीमत देकर बीज खरीदे हैं, वे निश्चित रूप से उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 2 (1) (डी) (आई) के दायरे में आते हैं और उन्हें उन उपायों से वंचित करने का कोई कारण नहीं है जो अन्य उपभोक्ताओं के लिए उपलब्ध हैं।

वस्तुओं और सेवाओं का "। 64. अपीलार्थी के विद्वान वकील के अनुसार, यदि उत्पादकों ने मध्यस्थता के लिए आवेदन किया था तो धारा 8 के संदर्भ में

मध्यस्थता और सुलह अधिनियम में मध्यस्थता खंड से उत्पन्न होने वाले विवाद को 23 एक उपयुक्त मध्यस्थ के पास भेजा जाना था और जिला उपभोक्ता मंच उनकी शिकायत पर विचार करने के हकदार नहीं थे। यह तर्क अपीलार्थी की मुख्य आपत्ति के विस्तार का प्रतिनिधित्व करता है कि अपीलार्थी द्वारा बेचे गए/आपूर्ति किए गए दोषपूर्ण बीजों के उपयोग के कारण नुकसान होने का दावा करने वाले किसानों और उत्पादकों के लिए उपलब्ध एकमात्र उपाय बीज अधिनियम की धारा 19 और/या 21 के तहत कार्रवाई करने के लिए संबंधित बीज निरीक्षकों के पास शिकायत दर्ज करना था।

66. एक उत्पादक के लिए मध्यस्थता का उपाय ही एकमात्र उपाय नहीं है। बल्कि, यह एक वैकल्पिक उपचार है। वह या तो खोज सकता है

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत मध्यस्थ को संदर्भित करना या शिकायत दर्ज करना। यदि उत्पादक मध्यस्थता के उपाय का विकल्प चुनता है, तो यह कहना संभव हो सकता है कि वह बाद में उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत शिकायत दर्ज नहीं कर सकता है। हालाँकि, यदि वह सक्षम उपभोक्ता मंच के समक्ष पहली बार में शिकायत दर्ज करने का विकल्प चुनता है, तो उसे मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 8 का आह्वान करके राहत से वंचित नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 3 की सरल भाषा यह स्पष्ट करती है कि उस अधिनियम में उपलब्ध उपाय उस समय लागू किसी अन्य कानून के प्रावधानों के अतिरिक्त है और उनका अपमान नहीं है।

इसके बाद, थिरुमुरुगन सहकारी कृषि सोसायटी (सुप्रा) और राष्ट्रीय बीजों में निर्णयों का पालन किया गया।

विरेन्द्र जैन बनाम। अलकनंदा कोऑपरेटिव ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी

सीमित और अन्य। 8 20.3 इस न्यायालय के विभिन्न निर्णयों ने मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 सहित विशेष कानूनों के तहत उपचारों के अस्तित्व के बावजूद उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के प्रावधानों को एक अतिरिक्त उपाय के रूप में लागू करने को बरकरार रखा है। एम्मार एम. जी. एफ. लैंड लिमिटेड बनाम आफताब सिंह, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत उपचार सेवा प्रदाता द्वारा किए गए दोषों और कमी के लिए अधिनियम द्वारा परिभाषित उपभोक्ता द्वारा दायर शिकायत तक सीमित है। मध्यस्थता खंड का अस्तित्व उपभोक्ता मंच को उपभोक्ता शिकायत के साथ आगे बढ़ने से रोकने का आधार नहीं था।

20.4 अब हम आर. ई. आर. ए. अधिनियम के प्रावधानों पर विचार करेंगे, जिसे 01.05.2016 पर लागू किया गया था।

रेरा अधिनियम, 2016 के उद्देश्यों और कारणों का विवरण इस प्रकार है:

" उद्देश्यों और कारणों का विवरण

अचल संपत्ति क्षेत्र देश में आवास और बुनियादी ढांचे की आवश्यकता और मांग को पूरा करने में एक उत्प्रेरक भूमिका निभाता है। हालांकि हाल के वर्षों में इस क्षेत्र में काफी वृद्धि हुई है

8 (2013) 9 एससीसी 383। 9 9 (2019) 12 एससीसी 751।

IREO GRACE RIALTECH PVT। लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

काफी हद तक अनियमित, व्यावसायिकता की अनुपस्थिति के साथ और

मानकीकरण और पर्याप्त उपभोक्ता संरक्षण की कमी। हालांकि

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 एक मंच के रूप में उपलब्ध है

खरीदारों और प्रवर्तकों की सभी चिंताओं को दूर करने के लिए पर्याप्त नहीं है। उस क्षेत्र में। मानकीकरण की कमी एक बाधा रही है

उद्योग का स्वस्थ और व्यवस्थित विकास। इसलिए आवश्यकता

विभिन्न मंचों में इस क्षेत्र को विनियमित करने पर जोर दिया गया है।

उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, यह आवश्यक हो जाता है कि एक केंद्रीय

कानून, अर्थात्, अचल संपत्ति (विनियमन और विकास)

प्रभावी उपभोक्ता संरक्षण के हित में विधेयक, 2013 व्यावसायिक प्रथाओं की एकरूपता और मानकीकरण और

अचल संपत्ति क्षेत्र में लेन-देन। प्रस्तावित विधेयक में प्रावधान है -

अचल संपत्ति नियामक प्राधिकरण की स्थापना के लिए (

प्राधिकरण) अचल संपत्ति क्षेत्र के विनियमन और संवर्धन के लिए और

यथास्थिति भूखंड, अपार्टमेंट या भवन की बिक्री सुनिश्चित करने के लिए,

कुशल और पारदर्शी तरीके से और हितों की रक्षा के लिए अचल संपत्ति क्षेत्र में उपभोक्ताओं की भागीदारी और अचल संपत्ति की स्थापना

अपीलीय न्यायाधिकरण निर्णयों, निर्देशों की अपीलों की सुनवाई करेगा

या प्राधिकरण के आदेश।

(जोर दिया गया)

20.5 आर. ई. आर. ए. अधिनियम, 2016 की धारा 18 में निम्नलिखित उपाय किए गए हैं -

जब कोई डेवलपर निर्माण पूरा करने या बिक्री समझौते के अनुसार कब्जा देने में विफल रहता है, तो आवंटनकर्ताओं को ब्याज और मुआवजे के साथ धनवापसी। धारा 18 के तहत उपचार "किसी के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" हैं।

अन्य उपचार उपलब्ध है "।

20.6 रेरा अधिनियम की धारा 71 रेरा प्राधिकरण को अधिकार देती है।

अधिनियम की धारा 12,14,18 और 19 के तहत देय मुआवजे का निर्धारण करना। धारा 71 के प्रावधान में प्रावधान है कि एक उपभोक्ता को अधिनियम की धारा 12,14,18 और 19 के तहत आने वाले मामलों के संबंध में उपभोक्ता मंचों के समक्ष अपनी शिकायत वापस लेने और रेरा के समक्ष दायर करने का अधिकार है।

धारा 71 इस प्रकार है:

" 71. निर्णय लेने की शक्ति। - (1) निर्णय लेने के उद्देश्य से धारा 12,14,18 और धारा 19 के तहत मुआवजा,

प्राधिकरण उपयुक्त के परामर्श से नियुक्त करेगा।

सरकार, एक या अधिक न्यायिक अधिकारी जिन्हें आवश्यक समझा जाता है, सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2021] 2 एस सी आर।

सुनवाई के उचित अवसर से संबंधित व्यक्तिः बशर्ते कि कोई भी व्यक्ति जिसकी शिकायत धारा 12,14,18 और धारा 19 के तहत आने वाले मामलों के संबंध में लंबित है।

उपभोक्ता विवाद निवारण मंच या उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग या राष्ट्रीय उपभोक्ता

धारा 9 के तहत स्थापित निवारण आयोग उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 (1986 का 68), इस अधिनियम के प्रारंभ पर या उससे पहले, वह, मामले के अनुसार, ऐसे मंच या आयोग की अनुमति से, उसके समक्ष लंबित शिकायत को वापस ले सकता है और न्यायनिर्णायक के समक्ष एक आवेदन दायर कर सकता है।

इस अधिनियम के तहत अधिकारी "।

20.7 आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 79 उन मामलों के संबंध में केवल दीवानी न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र को प्रतिबंधित करती है जिनके तहत एक प्राधिकरण का गठन किया गया है -

आर. ई. आर. ए. अधिनियम को निर्णय लेने का अधिकार है।

धारा 79 इस प्रकार हैः

" 79. अधिकारिता की सीमाः किसी भी दीवानी अदालत को किसी भी मामले के संबंध में किसी भी मुकदमे या कार्यवाही पर विचार करने का अधिकार क्षेत्र नहीं होगा, जिसे प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी या अपीलीय न्यायाधिकरण को इस अधिनियम द्वारा या उसके तहत निर्धारित करने का अधिकार है और कोई निषेधाज्ञा नहीं होगी।

प्रदत्त किसी शक्ति के अनुसरण में की गई या की जाने वाली किसी कार्रवाई के संबंध में किसी भी न्यायालय या अन्य प्राधिकरण द्वारा अनुदान दिया जाएगा।

इस अधिनियम द्वारा या उसके तहत। 20.8 रेरा अधिनियम की धारा 88, रेरा अधिनियम की धारा 3 के समान है।

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, और यह प्रावधान करता है कि रेरा अधिनियम के प्रावधान अन्य लागू कानूनों के अपमान के अलावा भी लागू होंगे। धारा 88 इस प्रकार हैः

“ 88. अन्य कानून का अनुप्रयोग वर्जित नहीं हैः के प्रावधान

यह अधिनियम उस समय लागू किसी अन्य कानून के प्रावधानों के अतिरिक्त होगा और उनका अपमान नहीं करेगा।

20.9 एक आबंटित व्यक्ति अपनी चोट या शिकायत के निवारण के लिए कानून द्वारा प्रदान किए गए उपचारों में से एक का चुनाव या चयन कर सकता है। उपचार का चुनाव तब होता है जब दो समवर्ती उपचार उपलब्ध होते हैं, और पीड़ित पक्ष एक का उपयोग करने का विकल्प चुनता है, जिस स्थिति में वह हार जाता है

कार्रवाई के एक ही कारण के लिए एक साथ दूसरे का प्रयोग करने का अधिकार।

ओ ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी.। लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

20.10 ए. पी. राज्य में चुनाव के सिद्धांत पर चर्चा की गई थी।

सी. आई. एल. निगम वी. मेसर्स जी. ए. आर. री-रोलिंग कार्पोरेशन, 1010

पंखों वाले शब्दः

" 15. चुनाव का सिद्धांत स्पष्ट रूप से बताता है कि जब दो

उसी राहत के लिए उपचार उपलब्ध हैं, जिस पक्ष के लिए उक्त उपचार उपलब्ध हैं, उनके पास उनमें से किसी एक को चुनने का विकल्प है, लेकिन यह सिद्धांत उन मामलों में लागू नहीं होगा जहां दोनों उपचारों का दायरा और दायरा अनिवार्य रूप से अलग है। अन्यथा रखने से अन्याय और असंगत परिणाम हो सकते हैं। ..... तब से,

निगम को अपने बकाया की वसूली के लिए न्यायालय द्वारा हकदार और पूर्ण सुरक्षा दी जानी चाहिए, यह अधिनियम के तहत प्रदान किए गए दो उपायों में से केवल एक को अपनाने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता है। हमारी राय में निगम शुरू में अधिनियम की धारा 31 का सहारा ले सकता है, लेकिन किसी भी स्तर पर इसे वापस ले सकता है या छोड़ सकता है और अधिनियम की धारा 29 के प्रावधानों का सहारा ले सकता है, जो धारा न केवल अधिकारों से संबंधित है, बल्कि निगम को अपने बकाया की वसूली के लिए एक स्व-निहित उपाय भी प्रदान करती है। यदि निगम धारा 31 के तहत उपलब्ध उपचार का सहारा लेने का विकल्प चुनता है

अधिनियम बनाता है और तार्किक निष्कर्ष तक उसी का अनुसरण करता है और एक आदेश या डिक्री प्राप्त करता है, इसके बाद वह अधिनियम की धारा 32 (7) और (8) द्वारा प्रदान किए गए तरीके से आदेश या डिक्री को निष्पादित कर सकता है। द.

तथापि, निगम उस स्तर पर कार्यवाही को वापस ले सकता है या छोड़ सकता है और अधिनियम की धारा 29 के प्रावधानों का सहारा ले सकता है। अधिनियम की धारा 31 के तहत एक 'डिक्री' धन नहीं है

अधिनियम की धारा 31 के तहत डिक्री या आदेश का पालन नहीं करके अधिनियम की धारा 29 के प्रावधान, जिस स्थिति में अधिनियम की धारा 31 के तहत किया गया आदेश अधिनियम की धारा 29 के तहत उपलब्ध राहत की सहायता में काम करेगा। 16. इस प्रकार, चुनाव का सिद्धांत, जैसा कि आमतौर पर समझा जाता है, अधिनियम की धारा 31 में उपयोग किए गए स्पष्ट वाक्यांश को देखते हुए अधिनियम के तहत आकर्षित नहीं होगा। , " इस अधिनियम की धारा 29 के प्रावधानों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना। जबकि निगम एक साथ दो उपायों को आगे नहीं बढ़ा सकता है, यह किसी भी अक्षमता के तहत नहीं है

4) 2 एससीसी 647।

21] 2 एस सी आर।

धारा 31 के तहत आदेश प्राप्त होने के बाद भी अधिनियम की धारा 29 के तहत उसके लिए उपलब्ध अधिकारों और उपचार का सहारा लें, लेकिन इसे निष्पादित किए बिना और किसी भी स्तर पर उन कार्यवाही से पीछे हटें। धारा 31 में "अधिनियम की धारा 29 के प्रावधानों के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" अभिव्यक्ति का उपयोग।

निगम को सक्षम न्यायालय से अधिनियम की धारा 31 के तहत अंतिम आदेश प्राप्त करने के बाद इस अर्थ में नहीं पढ़ा जा सकता है कि

अधिकारिता, अधिनियम की धारा 29 के तहत अपने अधिकारों से वंचित है। ऐसा ठहराने से अधिनियम की धारा 31 में उपरोक्त उद्धृत अभिव्यक्ति निरर्थक हो जाएगी और अदालतें वैधानिक प्रावधानों में विधानमंडल द्वारा उपयोग किए गए शब्दों को अनावश्यक बनाने के पक्ष में नहीं हैं। निगम जिसे चुनाव करने का अधिकार है, वह शुरू में यह विकल्प चुन सकता है कि धारा के तहत आगे बढ़ना है या नहीं।

29 अधिनियम या अधिनियम की धारा 31 के तहत, लेकिन अधिनियम की धारा 29 के तहत इसके अधिकार समाप्त नहीं होते हैं, अगर यह अधिनियम की धारा 31 के प्रावधानों का सहारा लेने का फैसला करता है। यह छोड़ सकता है

अधिनियम की धारा 31 के तहत किसी भी स्तर पर कार्यवाही, जिसमें निष्पादन का चरण, यदि यह इसे अधिक व्यावहारिक पाता है, और अधिनियम की धारा 29 के तहत कार्यवाही शुरू कर सकता है।

चुनाव का सिद्धांत बहिष्कार के नियम पर आधारित है। पी. आर. देशपांडे बनाम मारुति बलराम हैबट्टी ", यह माना गया था कि:

" 8. चुनाव का सिद्धांत बहिष्कार के नियम पर आधारित है।

यह सिद्धांत कि कोई इसे स्वीकार और अस्वीकार नहीं कर सकता है, इसमें निहित है। चुनाव द्वारा बहिष्करण का सिद्धांत पैस (या न्यायसंगत बहिष्करण) में बहिष्करण की प्रजातियों में से एक है जो समानता में एक नियम है। उस नियम द्वारा, एक व्यक्ति को उसके कार्यों या आचरण या मौन से रोका जा सकता है जब बोलना उसका कर्तव्य है, एक अधिकार का दावा करने से जो उसे अन्यथा मिलता। (ब्लैक लॉ डिक्शनरी, 5th के माध्यम से

एडन.) "

राष्ट्रीय बीमा कंपनी लिमिटेड बनाम। मस्तान और ओआरएस।, 1 2 कामगार क्षतिपूर्ति अधिनियम के तहत मुआवजे के लिए दोनों दावे दायर किए गए थे, 1923 और मोटर वाहन अधिनियम, 1988।

इस न्यायालय ने माना कि चुनाव के सिद्धांत को मोटर वाहन अधिनियम की धारा 167 में शामिल किया गया था। फैसले का प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार है:

11 (1998) 6 एससीसी 507। 12 1 2 (2006) 2 एस. सी. सी. 641।

ओ ग्रेस रियलटेक पी. वी. टी. लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

'23 . "चुनाव का सिद्धांत" "विरोध के शासन" की एक शाखा है।

जिनके संदर्भ में कोई व्यक्ति अपने कार्यों या आचरण या मौन से बाधित हो सकता है जब बोलना उसका कर्तव्य है, एक अधिकार का दावा करने से जो उसे अन्यथा होता। चुनाव का सिद्धांत यह मानता है कि जब एक ही के लिए दो उपाय उपलब्ध होते हैं

राहत की बात यह है कि पीड़ित पक्ष के पास उनमें से किसी एक को चुनने का विकल्प होता है लेकिन दोनों को नहीं। यद्यपि एक ही नियम के कुछ अपवाद हैं लेकिन तत्काल मामले में इसका कोई उपयोग नहीं है।

.....

उस न्यायाधिकरण के समक्ष वह अधिनियम। दावा न्यायाधिकरण की स्थापना पर, मोटर दुर्घटना से उत्पन्न मुआवजे के दावे पर विचार करने के लिए दीवानी अदालत का अधिकार क्षेत्र, उस अधिनियम की धारा 175। न्यायाधिकरण की स्थापना तक, दावे को सिविल अदालत के माध्यम से अपकृत्य के दावे के रूप में लागू किया जाना था। मोटर दुर्घटना दावा न्यायाधिकरण के अधिकार क्षेत्र की विशिष्टता को एक उदाहरण में मोटर वाहन अधिनियम की धारा 167 द्वारा हटा दिया गया है, जब दावा श्रमिक मुआवजा अधिनियम, 1923 के तहत भी आ सकता है। उस धारा में यह प्रावधान है कि मोटर दुर्घटना से होने वाली मृत्यु या शारीरिक चोट, जो श्रमिक क्षतिपूर्ति अधिनियम के तहत मुआवजे के दावे को भी जन्म दे सकती है, को अधिकारियों के माध्यम से लागू किया जा सकता है।

उस अधिनियम, उस ओर से विकल्प पीड़ित या उसके प्रतिनिधि के पास होना। लेकिन धारा 167 यह स्पष्ट करती है कि एक दावा कर सकता है

दोनों अधिनियमों के तहत बनाए नहीं रखा जाएगा। दूसरे शब्दों में, एक दावेदार जो मोटर वाहन दुर्घटना के कारण मोटर वाहन अधिनियम, 1988 और श्रमिक क्षतिपूर्ति अधिनियम दोनों के तहत मुआवजे का दावा करने का हकदार हो जाता है, उसके पास संबंधित मंच के समक्ष किसी भी अधिनियम के तहत कार्यवाही करने का विकल्प होता है।

1] 2 एस. सी. आर. को सीमित करके।

किसी भी अधिनियम के तहत प्राधिकरण या न्यायाधिकरण का दावा, विधायिका ने उपचार के चुनाव की अवधारणा को शामिल किया है,

जहाँ तक दावेदार का संबंध है। दूसरे शब्दों में, उसे करना होगा

चुनें कि मोटर वाहन अधिनियम के तहत अपना दावा करना है या नहीं,

1988 या कामगार क्षतिपूर्ति अधिनियम, 1923 के तहत। द.

इस धारा में जोर दिया गया है कि दोनों के तहत दावा नहीं किया जा सकता है

अधिनियम, चुनाव के सिद्धांत की एक और पुनरावृत्ति है

मुआवजे का दावा करने के लिए योजना में शामिल किया गया। द.

सिद्धांत "जहाँ, दो वैकल्पिक न्यायाधिकरणों में से कोई एक खुला है

और वह अपने उपचार के लिए वरीयता में ऐसे न्यायाधिकरणों में से एक का सहारा लेता है दूसरे के लिए, वह अपने प्रतिद्वंद्वी के खिलाफ, किसी से भी वंचित है

उत्तरार्द्ध के लिए बाद का सहारा "(आर. वी. देखें। इवांस [(1854) 3 ई एंड

बी 363: 118 ई. आर. 1178]) पूरी तरह से योजना में शामिल है

मोटर वाहन अधिनियम की धारा 167, दावेदार को छोड़कर

जिनसे कामगार क्षतिपूर्ति अधिनियम लागू किया गया है

मोटर वाहन अधिनियम के प्रावधानों का सहारा लें, सिवाय इसके कि

इसमें सीमित सीमा की अनुमति है। दावेदार ने सहारा लिया

कामगार क्षतिपूर्ति अधिनियम, प्रावधानों द्वारा नियंत्रित है

उस अधिनियम का केवल धारा में मान्यता प्राप्त अपवाद के अधीन रहते हुए

167 मोटर वाहन अधिनियम "।

(जोर दिया गया)

ट्रांसकोर वी में। भारत संघ, 13 1 3 इस न्यायालय ने विचार किया

वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 ("सरफेसी अधिनियम") और बैंक और वित्तीय संस्थान अधिनियम, 1993 ("आर. डी. डी. बी. अधिनियम") के प्रावधान, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि चुनाव के तीन तत्व हैं। दो या दो से अधिक उपचारों का अस्तित्व, विसंगतियाँ

इस तरह के उपचारों के बीच, और उनमें से एक का विकल्प। यदि तीन तत्वों में से कोई एक नहीं है, तो सिद्धांत लागू नहीं होगा।

ट्रांसकोर में फैसले का बाद में मैथ्यू में पालन किया गया।

वर्गीज वी. एम. अमृता कुमार, 14 1 4 जहाँ यह अभिनिर्धारित किया गया था कि:

" 46. धारा 37 के पठन से पता चलता है कि सरफेसी अधिनियम इसके अतिरिक्त होगा और इसका अपमान नहीं होगा।

13 (2008) 1 एससीसी 125।

14 (2014) 5 एससीसी 610।

IREO GRACE RIALTECH PVT। लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

आरडीडीबी अधिनियम के प्रावधान। दूसरे शब्दों में, यह किसी भी तरह से आर. डी. डी. बी. अधिनियम के प्रावधानों के प्रभाव को रद्द या बाधित नहीं करेगा। हम अपने उपरोक्त कानून के कथन से भी मजबूत हैं क्योंकि उक्त धारा का शीर्षक भी इस स्थिति को स्पष्ट करता है कि अन्य कानूनों का अनुप्रयोग वर्जित नहीं है। इसलिए, धारा 37 का प्रभाव यह होगा कि कथित अधिनियम के तहत शुरू की गई कार्यवाही के संबंध में, सरफेसी अधिनियम के तहत निहित प्रावधानों के अलावा, एक पक्ष के लिए धारा 37 में उल्लिखित अन्य अधिनियमों के प्रावधानों, अर्थात् कंपनी अधिनियम, 1956, प्रतिभूति अनुबंध (विनियमन) अधिनियम, 1956, भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड अधिनियम, 1992, बैंकों और वित्तीय संस्थानों के बकाया ऋणों की वसूली अधिनियम,

1993 , या उस समय लागू कोई अन्य कानून।

20.11 मैसर्स इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड बनाम में इस न्यायालय द्वारा हाल ही में दिए गए एक फैसले में। अनिल पटनी और अन्र, 1 5 यह अभिनिर्धारित किया गया था कि उपचार के तहत

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम विशेष कानूनों के तहत उपलब्ध उपचारों के अतिरिक्त थे। आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 79 के तहत एक ऐसे मंच के समक्ष कार्यवाही शुरू करने पर प्रतिबंध की अनुपस्थिति, जिसे आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 88 के साथ पढ़ा जाता है। आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 18 निर्दिष्ट करती है कि उपचार "उपलब्ध किसी भी अन्य उपचार के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" हैं। हम इस निर्णय पर भरोसा करते हैं, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया है कि:

" 31. आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 71 (1) का प्रावधान एक शिकायतकर्ता को, जिसने आर. ई. आर. ए. अधिनियम लागू होने से पहले सी. पी. अधिनियम के तहत कार्यवाही शुरू की थी, फोरम या आयोग की अनुमति से सी. पी. अधिनियम के तहत कार्यवाही वापस लेने और आर. ई. आर. ए. अधिनियम के तहत निर्णय अधिकारी के समक्ष एक उचित आवेदन दायर करने का अधिकार देता है। इस प्रकार परंतुक को एक अधिकार या एक विकल्प देता है

सीपी अधिनियम की धारा 12 (4) में इसके विपरीत काफी महत्वपूर्ण है। 32. पुनः, जहाँ तक ऐसे मामले हैं जहाँ रेरा अधिनियम के प्रावधान आने के बाद सीपी अधिनियम के तहत ऐसी कार्यवाही शुरू की जाती है

15 (2020) 10 एससीसी 783।

आर. ई. आर. ए. अधिनियम में ऐसा कुछ भी नहीं है जो इस तरह की पहल को रोकता हो। धारा 79 के तहत एक मंच के समक्ष कार्यवाही शुरू करने के लिए प्रतिबंध की अनुपस्थिति जिसे दीवानी अदालत नहीं कहा जा सकता है और रेरा अधिनियम की धारा 88 के तहत बचत व्यक्त की जा सकती है। स्थिति काफी स्पष्ट है। इसके अलावा, धारा 18 स्वयं निर्दिष्ट करती है कि उक्त धारा के तहत उपचार "उपलब्ध किसी भी अन्य उपचार के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" है। इस प्रकार, संसदीय इरादा स्पष्ट है कि आबंटित व्यक्ति को एक विकल्प या विवेकाधिकार दिया जाता है कि क्या वह सीपी अधिनियम के तहत उचित कार्यवाही शुरू करना चाहता है या एक याचिका दायर करना चाहता है।

रेरा अधिनियम के तहत आवेदन "।

21. क्या अपार्टमेंट खरीदार समाप्त करने के हकदार हैं

समझौता, या विलंब मुआवजे के साथ जमा की गई राशि की वापसी।

21.1 अब जो मुद्दा उठता है वह यह है कि क्या अपार्टमेंट खरीदार डेवलपर द्वारा किए गए कब्जे के प्रस्ताव को स्वीकार करने के लिए बाध्य हैं।

जहां विलंब मुआवजे के भुगतान के साथ व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी किया गया है, या वे समझौते को समाप्त करने के हकदार हैं।

इस मामले में निर्माण पूरा करने और कब्जे का प्रस्ताव देने में देरी का तथ्य एक निर्विवाद तथ्य है।

21.2 वर्तमान मामले में, अपीलों के वर्तमान समूह में इस न्यायालय के समक्ष आबंटियों को दो श्रेणियों में वर्गीकृत किया जा सकता है:

अपार्टमेंट खरीदार जिनके आवंटन के चरण 1 में आते हैं

(i)

सी7 को, जहां डेवलपर को व्यवसाय प्रमाण पत्र दिया गया है, और कब्जे का प्रस्ताव दिया गया है, चार्ट ए में सूचीबद्ध हैं; अपार्टमेंट खरीदार जिनके आवंटन के चरण 2 में आते हैं

(ख)

परियोजना, जहां आवंटन टावर ए 1 से ए 5, बी5 से बी8, सी8 से सी11 में हैं, जहां अब तक व्यवसाय प्रमाण पत्र नहीं दिया गया है, नीचे चार्ट बी में दिए गए हैं।

IREO GRACE RIALTECH PVT। लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

चार्ट ए

भाग जहाँ ओ. सी. विकासकर्ता द्वारा अधिकृत

एस. कारण शीर्षक और सिविल

का अधिकार

स्थिति

द्वारा भुगतान की गई राशि

इसकी खास बातें

अपील सं।

अपार्टमेंट

आवंटन

नहीं।

प्रस्तावित फ्लैट

इस पर खरीदार

बिक्री पर विचार

दाखिल करने की तिथि

शिकायत

1 सी. ए. No.5785/2019 इकाई सी. डी.-सी 4-04-402 रु. 1,44,72,364 / कब्ज़ा

की पेशकश की गई

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

टावर सी4

28.06.2019

प्राइवेट लिमिटेड

रु. 1,45,22,06 /

वी. अभिषेक खन्ना

यूनिट सीडी-बी 3-09-904 रु। 1,70,32,041 /

सी. ए. No.8480/2019

कब्ज़ा

2

की पेशकश की गई

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

मीनार बी3

28.06.2019 .

प्राइवेट लिमिटेड v.

रु. 1,73,06,088.42 /

प्रोमिला कश्यप और

एक अन्य

कब्ज़ा

शपथपत्र

3 . सी. ए. No.3064/2020 इकाई सी. डी.-ए. 6-02-203 रु. 1,59,29,016 /

अ

.

की पेशकश की गई

d

t.16.09। 2019 था।

परवेश मग्गू बनाम।

मीनार ए 6

14.06.2019

द्वा

रा दाखिल किया गया

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

इ

ससे पहले विकासकर्ता

रु. 1,70,08,0261.56 /

प्रा. लि.

द.

राष्ट्रीय

कं

पनी कानून

न्य

ायाधिकरण

उ

पक्रम

को

मू

लधन वापस करें

में से

रा

शि

रु. 1,59,29,016/से

अ

पार्टमेंट

ख

रीदार।

हा

लांकि,

द.

डे

वलपर ने नहीं किया है
रिफंड किया गया

द.

अ

ब तक की राशि।

चार्ट बी

पार्टियाँ जहाँ कोई ओ. सी. उपलब्ध नहीं है

तिथि

इसकी खास बातें

द्वारा भुगतान की गई राशि

निर्माण की

स्थिति

एस.

कारण शीर्षक और सिविल

अपील सं।

नहीं।

आवंटन

अपार्टमेंट खरीदार

दाखिल करने की तारीख पर

बिक्री

शिकायत की

विचार करें।

शिकायत दर्ज

करने के बाद,

रु. 60,60,828 / - पर

सी. ए. नं. 7615/2019

1 .

इकाई सीडी-ए 2-03

कास्टिंग की

चौथी मांग

301

28.10.2016

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

निचला बेसमेंट

स्लैब था

प्राइवेट लिमिटेड बनाम

मीनार ए 2

1.2.2017

पर माँग की गई।

दारक्षा खान

रु. 1,96,01,772 /

आजतक ओ.

सी. नहि।

21] 2 एस सी आर।

2 .

सी. ए. No.8482/2019

इकाई सीडी-सी 9-03-303

रु. 1,43,07,009 / - तारीख को भी

ओ. सी. नहीं।

28.02.2017 .

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

टावर सी9

प्राइवेट लिमिटेड v. गुनीश।

रु. 1,55,72,177 /

चावला

रु. 1,80,50,068 / - कास्टिंग के

लिए किस्त No.10 पर

3 .

सी. ए. No.7975/2019

इकाई सीडी-ए 3-06-603

ऊपरी मंजिल

की छत का स्लैब उठाया गया था

10.03.2017

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

मीनार ए 3

07.03.201

7 पर

प्राइवेट लिमिटेड v.

रु. 1,92,17,760 /

अमित अरोड़ा

आजतक ओ.

सी. नहि।

कास्टिंग की

चौथी मांग

सी. ए. 8785-8794/2019

4 .

इकाई सीडी-ए 1-06-601

रु. 61,22,733 / - पर

निचला बेसमेंट

स्लैब उठाया गया था

20.01.2017

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

टावर अल

10.01.201

7 पर।

प्राइवेट लिमिटेड v.

रु. 1,99,20,649 /

प्रदीप कुमार गुप्ता

आजतक ओ.

सी. नहि।

5 . सी. ए. 8785-8794/2019 इकाई सी. डी.-ए 2-11-1102 रु. 62,05,441 के कास्टिंग के लिए चौथी मांग पर

24.01.2017

निचला बेसमेंट

स्लैब उठाया गया था

मीनार ए 2

10.01.201

7 पर।

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

रु. 2,01,86,365 /

प्राइवेट लिमिटेड v.

आजतक ओ.

सी. नहि।

मोनिका खुल्लर

कास्टिंग की

चौथी मांग

6 .

सी. ए. 8785-8794/2019

इकाई सीडी-ए 1-08-802

रु. 61,22,738 /

निचला बेसमेंट

स्लैब उठाया गया था

मीनार ए 1

10.01.201

7 पर।

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

रु. 1,99,20,649 /

प्राइवेट लिमिटेड v.

नीलम मित्तल

आजतक ओ.
सी. नहि।
कास्टिंग की चौथी मांग

रु. 62,09,828 /

7 .

सी. ए. 8785-8794/2019। यूनिट सीडी-ए 1-04-401

निचला बेसमेंट
स्लैब उठाया गया था

मीनार ए 1

24.01.2017 पर

10.01.201
7 पर।

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

प्राइवेट लिमिटेड v.

रु. 2,02,71,389 /

आजतक ओ.
सी. नहि।

शिलादित्य गंगोपाध्याय

सी. ए. 8785-8794/2019

इकाई सीडी-ए 2-03-302। रु। 62,05,440 /

कास्टिंग की
चौथी मांग

8 .

निचला बेसमेंट
स्लैब उठाया गया था

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

मीनार ए 2

23.02.2017 पर

10.01.201

7 पर।

प्राइवेट लिमिटेड v.

रु. 2,01,86,365 /

कार्तिक आहूजा

आजतक ओ.

सी. नहि।

कास्टिंग की चौथी मांग

इकाई सीडी-ए 1-12-1201

रु. 62,38,594 /

सी. ए. 8785-8794/2019

9 .

निचला बेसमेंट

स्लैब उठाया गया था

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

23.02.2017 पर

टावर अल

10.01.201

7 पर।

प्राइवेट लिमिटेड v. गगन

रु. 2,02,92,883 /

प्रीत सिंह

आजतक ओ.
सी. नहि।
कास्टिंग की चौथी मांग

रु. 58,55,695 /

सी. ए. 8785-8794/2019

इकाई सीडी-ए 2-09-903

10 .

निचला बेसमेंट
स्लैब उठाया गया था

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

मीनार ए 2

23.02.2017 पर

10.01.201
7 पर।

प्राइवेट लिमिटेड v. रमन

रु. 1,89,41,277 /

नरूला

आजतक ओ.
सी. नहि।

IREO GRACE RIALTECH PVT। लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना और अन्य [इंदु मल्होत्रा, जे।]

कास्टिंग की

चौथी मांग

यूनिट सीडी-ए 2-05-501 रु। 56,88,308 /

11 .

सी. ए. 8785-8794/2019

निचला बेसमेंट

स्लैब उठाया गया था

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

मीनार ए 2

23.02.2017 पर

10.01.201

7 पर।

प्राइवेट लिमिटेड v. प्रियंका

रु. 1,84,06,981 /

गुप्ता

आजतक ओ.

सी. नहि।

कास्टिंग की

चौथी मांग

सी. ए. 8785-8794/2019

इकाई सीडी-ए 2-03-303

रु. 58,55,696 /

12 .

निचला बेसमेंट

स्लैब उठाया गया था

23.02.2017 पर

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

मीनार ए 2

10.01.201

7 पर।

प्राइवेट लिमिटेड v. राज सेठी

रु. 1,89,41,277 /

आजतक ओ.

सी. नहि।

13 . सी. ए. 8785-8794/2019 इकाई सी. डी.-ए 1-11-1102 रु. 62,38,595 / निचले तहखाने के स्लैब को ढालने की चौथी मांग उठाई गई थी

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

मीनार ए 1

23.02.2017 पर

10.01.201

7 पर।

प्राइवेट लिमिटेड v. कुणाल

रु. 2,02,92,883 /

वाधवा

आजतक ओ.

सी. नहि।

यूनिट सीडी-बी 7-07-704 रु। 1,16,87,089 /

14 .

सी. ए. 8454/2019

आजतक ओ.

सी. नहि।

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

मीनार बी7

प्राइवेट लिमिटेड v. विशाल

रु. 1,38,83, 798.04 /

दुआ।

यूनिट सीडी-सी 11-06-602 रु। 1,44,87,344 /

15 .

सी. ए. 9139/2019

आजतक ओ.

सी. नहि।

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

टावर सी11

प्राइवेट लिमिटेड v. मुकेश

रु. 1,56,79, 491.91 /

मक्कर

यूनिट सीडी-ए 1-01-102 रु। 63,29,440 /

सी. ए. 9216/2019

आजतक ओ.

सी. नहि।

16 .

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

मीनार ए 1

प्राइवेट लिमिटेड v. रितु

रु. 2,02,71, 389.77 1

हसीजा

शिकायत दर्ज

करने के बाद, चौथा

यूनिट सीडी-ए 2-06-601 रु। 57,09,566 /

17 .

सी. ए. 9638/2019

लोअर

कास्टिंग के लिए किश्त

आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक

मीनार ए 2

बेसमेंट स्लैब

की मांग की गई थी

प्राइवेट लिमिटेड v. प्रभात

01.02.201

7 .

रु. 1,84,06, 981.50 /

कुमार स्वामी

आज की तारीख

में भी ओ. सी. डी. सी. नहीं।

चार्ट ए आबंटित व्यक्ति

(i) हमारा विचार है कि क्रम संख्या में आवंटनकर्ता। 1 और चार्टए में 2 अपार्टमेंट का कब्जा लेने के लिए बाध्य हैं, क्योंकि

निर्माण पूरा हो गया था, और 31.05.2019 पर व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी होने के बाद 28.06.2019 पर कब्जा की पेशकश की गई थी। हालाँकि विकासकर्ता ने आवंटनकर्ताओं को कब्जे की पेशकश की तारीख तक 27.11.2018 से हुई देरी की अवधि के लिए विलंब मुआवजे का भुगतान करने के लिए बाध्य किया।

(ii) जहां तक चार्ट ए में क्रम संख्या 3 में आबंटित व्यक्ति का संबंध है, उसने धारा 62 के तहत 2020 की सिविल अपील दायर की है।

इस न्यायालय के समक्ष दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016। आबंटित व्यक्ति के वकील ने हमें सूचित किया कि डेवलपर ने राष्ट्रीय कंपनी विधि न्यायाधिकरण ("एन. सी. एल. टी".) के समक्ष दिनांक 16.09.2019 का एक हलफनामा दायर किया था जिसमें कहा गया था कि वह चार समान किश्तों में 1,59,29,016/- की मूल राशि वापस करने को तैयार है, और चेक की फोटोकॉपी प्रस्तुत की थी। विकासकर्ता द्वारा एन. सी. एल. टी. के समक्ष दायर हलफनामे का प्रासंगिक हिस्सा नीचे दिया गया है:

" 3. निगमित देनदार द्वारा बहस के दौरान उठाए गए तर्कों और कथनों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, निगमित देनदार ने याचिकाकर्ता के साथ निपटारे की संभावना का पता लगाया और पूरी मूल राशि यानी 1,59,29,016/- का भुगतान 4 समान किश्तों के माध्यम से समयबद्ध तरीके से करने की पेशकश की, जिसमें पहली किश्त 16.09.2019 से शुरू होती है। मूल राशि के पूर्ण भुगतान के लिए निगमित ऋणदाता द्वारा चेक की प्रति

इसे इसके साथ संलग्न किया गया है और अनुलग्नक-ए के रूप में चिह्नित किया गया है।

हम विकासकर्ता को इस निर्णय की तारीख से 4 सप्ताह के भीतर उक्त अपीलार्थी द्वारा जमा की गई राशि को वापस करने का निर्देश देते हैं। (विकासकर्ता द्वारा एन. सी. एल. टी. के समक्ष दाखिल हलफनामे की तारीख) से 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ। यदि इस निर्देश का पालन नहीं किया जाता है, तो डेवलपर पूरी राशि पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से डिफ़ॉल्ट ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

चार्ट बी आबंटित व्यक्ति

(i) जहां तक चार्ट बी में आबंटियों का संबंध है, उन्होंने 2017 तक ज्यादातर मामलों में चौथी किश्त तक आंशिक रूप से विचार किया है, जब उन्होंने पाया कि इस संबंध में कोई प्रगति नहीं हुई थी।

टावर जिसमें उन्हें अपार्टमेंट आवंटित किए गए थे। यह एक स्वीकृत स्थिति है कि टावर ए 1, ए 2, ए 3, बी7, सी9 और सी11 के लिए व्यवसाय प्रमाण पत्र, जिसमें इस श्रेणी के लिए आवंटन किया गया है, नगर निगम द्वारा जारी नहीं किया गया है।

आर. ई. आर. ए. प्राधिकरण के समक्ष निर्धारित तिथि के अनुसार, 30.06.2020 पर भी अपार्टमेंट आवंटन के लिए तैयार नहीं हैं।

((ii) आबंटियों ने कहा कि उन्हें बहुत कठिनाई का सामना करना पड़ रहा है।

क्योंकि उन्होंने इन्हें खरीदने के लिए बैंकों से ऋण प्राप्त किया था अपार्टमेंट, और उच्च ब्याज दरों का भुगतान कर रहे थे।

2017 में, जब वे IREO GRACE RIALTECH PVT। लिमिटेड। वी. अभिषेक खन्ना

& अन्य [इंदू मल्होत्रा, जे.]

यह महसूस किया कि कोई निर्माण गतिविधि प्रगति पर नहीं थी, वे थे

राष्ट्रीय आयोग के समक्ष उपभोक्ता शिकायतें दर्ज करने के लिए विवश, और फिर आगे की किश्तों का भुगतान बंद कर दिया। (iii) डेवलपर ने परियोजना के पहले चरण में अपार्टमेंट के आवंटन का एक वैकल्पिक प्रस्ताव दिया। हालांकि आवंटनकर्ता नहीं हैं

टावरों के निर्माण को पूरा करने में अत्यधिक देरी के कारण इसे स्वीकार करने के लिए बाध्य हैं, जहां इकाइयों को उन्हें आवंटित किया गया था। आज की तारीख में भी व्यवसाय प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है, जो स्पष्ट रूप से सेवा की कमी के बराबर है। आबंटितों को आवंटित अपार्टमेंट के कब्जे के लिए अनिश्चित काल तक इंतजार नहीं कराया जा सकता है, न ही वे परियोजना के चरण 1 में अपार्टमेंट लेने के लिए बाध्य हो सकते हैं। आबंटियों ने कहा है कि उन्होंने ऋण लिया है और वे अधिक भुगतान कर रहे हैं

बैंकों को 7.9 प्रतिशत आदि की ब्याज दरें।

नतीजतन, हम मानते हैं कि चार्टबी में आबंटित लोग इसके हकदार हैं -

उनके द्वारा जमा की गई पूरी राशि की वापसी। (iv) जहाँ तक ब्याज के भुगतान द्वारा मुआवजे के पुरस्कार का संबंध है, अपार्टमेंट खरीदार समझौते के खंड 13.4 में प्रावधान है।

कि विकासकर्ता आबंटित व्यक्ति को रुपये के हिसाब से मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। 7.5 प्रति वर्ग मीटर। फीट। अनुग्रह अवधि की समाप्ति के बाद हर महीने की देरी के लिए सुपर एरिया। क्षतिपूर्ति केवल 12 महीने की अवधि के लिए देय होगी।

अपार्टमेंट खरीदारों ने राष्ट्रीय आयोग के समक्ष दायर अपनी शिकायत में जमा की गई राशि की वापसी के लिए अनुरोध किया

हमने दोनों पक्षों द्वारा की गई प्रतिद्वंद्वी दलीलों पर विचार किया है। अपार्टमेंट खरीदार के समझौते में निर्दिष्ट विलंब क्षतिपूर्ति से रु. 7.5 प्रति वर्ग मीटर। फीट। जो अपार्टमेंट खरीदार द्वारा जमा की गई राशि पर 0.9 प्रतिशत से 1 प्रतिशत प्रति वर्ष का अनुवाद करता है, उसे परियोजना के निर्माण में देरी के लिए पर्याप्त मुआवजे के रूप में स्वीकार नहीं किया जा सकता है। साथ ही, हम 20 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से चक्रवृद्धि ब्याज के भुगतान के लिए अपार्टमेंट खरीदारों के दावे को स्वीकार नहीं कर सकते हैं, जिसका मौजूदा बाजार की वाणिज्यिक वास्तविकताओं के साथ कोई संबंध नहीं है। हमने इस बात पर भी विचार किया है कि सुबोध पवार बनाम। आई. आर. ई. ओ. ग्रेस, इस अदालत ने डेवलपर के वकील का बयान दर्ज किया कि राशि प्रति वर्ष 10 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ वापस की जाएगी। इसी तरह का आदेश [2021] 2 एस. सी. आर. पारित किया गया था।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

आई. आर. ई. ओ. वी. के मामले में सुरेंद्र अरोड़ा। हालाँकि, इन मामलों में आदेश महामारी के प्रकोप से पहले पारित किया गया था।

हम कोविड-19 महामारी के परिणामस्वरूप बाजार की मौजूदा स्थितियों से अवगत हैं, जिसने निर्माण को बहुत प्रभावित किया है। उद्योग.

इन परिस्थितियों में, दोनों पक्षों के प्रतिस्पर्धी हितों को संतुलित करना आवश्यक है। हम समझते हैं कि यह न्याय और निष्पक्षता के हित में होगा कि अपार्टमेंट खरीदारों द्वारा जमा की गई राशि को प्रति वर्ष 9 प्रतिशत एस. आई. की दर से ब्याज के साथ वापस किया जाए।

इस फैसले की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर धनवापसी का भुगतान किया जाएगा। यदि कोई और देरी होती है, तो डेवलपर 12 प्रतिशत एस. आई. प्रति वर्ष की दर से डिफ़ॉल्ट ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

(v) डेवलपर द्वारा किए गए विभिन्न चूक के कारण, जिसमें फायर एनओसी प्राप्त करने में 7 महीने से अधिक की देरी भी शामिल है, डेवलपर मूल राशि या समझौते के खंड 21.3 में उल्लिखित किसी अन्य राशि से 20 प्रतिशत की अर्नेस्ट राशि की कटौती नहीं करेगा।

(vi) 2019 की सिविल अपील No.9139 में, हमें विद्वान वकील द्वारा सूचित किया गया था कि प्रतिवादी ने धनवापसी के लिए अनुरोध किया था।

जमा की गई राशि क्योंकि उसकी पत्नी गंभीर थी और उसे फेफड़े की आवश्यकता थी प्रत्यारोपण, अस्पताल में भर्ती होने के भारी खर्चों को पूरा करने के लिए। हालांकि, डेवलपर राशि वापस करने में विफल रहा। विचाराधीनता के दौरान

कार्यवाही में, पत्नी की मृत्यु 08.12.2020 पर हो गई है, और Rs.50 से लेकर 60 लाख तक के अस्पताल के बिलों का भुगतान किया जाना बाकी है।

हम विकासकर्ता को इस प्रतिवादी द्वारा जमा की गई पूरी राशि को 9 प्रतिशत एस. आई. की दर से ब्याज के साथ वापस करने का निर्देश देते हैं। पी. ए. 4 की अवधि के भीतर

इस निर्णय की तारीख से सप्ताह। 4 सप्ताह के भीतर राशि वापस करने में विफलता डेवलपर को भुगतान किए जाने तक 12 प्रतिशत एस. आई. प्रति वर्ष की दर से डिफ़ॉल्ट ब्याज के भुगतान के लिए उत्तरदायी बना देगी।

दीवानी अपीलों का तदनुसार निपटान किया जाता है, जिसमें लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होता है। सभी लंबित आवेदनों का निपटारा कर दिया जाता है।

तदनुसार आदेश दिया।

देविका गुजराल

अपी

ल का निपटारा किया गया।