[2022] 2 एस. सी. आर. 411

एम/एस आईआरईओ प्राइवेट लिमिटेड

वी.

आलोक और अन्य

(2022 की सिविल अपील संख्या 180)

21 जनवरी, 2022

[डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़ और

बेला एम. त्रिवेदी, जे. जे.]

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986: आवास-अपार्टमेंट खरीदार

समझौता-डेवलपर द्वारा समय पर अपार्टमेंट नहीं सौंपा गया

एलोटी ने उपभोक्ता शिकायत दायर कर शिकायत के छह महीने के भीतर ए. बी. ए. में उल्लिखित सभी आवश्यकताओं का पालन करते हुए, यानी 3 नवंबर 2017 तक अपार्टमेंट प्रदान करने के लिए डेवलपर को निर्देश देने की मांग की-इसके साथ ही, आवंटनकर्ता ने विलंबित कब्जे के लिए मुआवजे की मांग की, जिसकी गणना डेवलपर के पास जमा की गई राशि पर 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से की गई थी, जिस तारीख को वास्तविक कब्जा दिया जाना था (मार्च 2015) और यदि डेवलपर छह महीने के भीतर अपार्टमेंट का कब्जा देने में विफल रहता है, तो 18 प्रतिशत ब्याज के साथ 480 रुपये की मूल राशि का रिफंड। कि अपार्टमेंट तैयार नहीं था और रहने योग्य स्थिति में नहीं था 25 सितंबर 2018 को, डेवलपर ने ईमेल भेजा कि सीमित कार्य बल के कारण, परिष्करण कार्य धीमा था-विवादित निर्णय से, NCDRC ने माना कि डेवलपर ने इस बात का विरोध नहीं किया कि आवंटित व्यक्ति द्वारा 2,23,91,480 रुपये की राशि का भुगतान किया गया था।

नोट किया कि आबंटित व्यक्ति को उपभोक्ता के रूप में माना जाएगा

एस का अर्थ। 2 (1) (घ) अधिनियम के तहत क्योंकि विकासकर्ता ने यह साबित करने के लिए कुछ भी रिकॉर्ड पर नहीं लाया था कि आबंटित व्यक्ति अपार्टमेंट खरीदने/बेचने के व्यवसाय में लिप्त था, इसलिए एन. सी. डी. आर. सी. ने आदेश दिया कि

प्रति वर्ष 10.25 प्रतिशत की दर से साधारण ब्याज के साथ 2,23,91,480 रुपये का रिफंड, जो कि हरियाणा में रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 के तहत देय ब्याज की दर थी, उन मामलों के संबंध में जहां डेवलपर द्वारा कब्जा सौंपने में देरी के कारण फ्लैट खरीदारों को रिफंड किया जाता है।

इसलिए तत्काल अपील-आयोजित की गईः यह स्पष्ट है कि विकासकर्ता था

कब्जा सौंपने के लिए एन. सी. डी. आर. सी. के अंतरिम आदेश का पालन करने की स्थिति में नहीं-हालांकि अंतरिम निर्देश 16 फरवरी 2018 को जारी किया गया था, डेवलपर के 25 सितंबर 2018 के ईमेल ने संकेत दिया कि साइट पर पर्याप्त कार्यबल की अनुपस्थिति के कारण कब्जा नहीं सौंपा जा सका-इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि डेवलपर अंतरिम आदेश के बाद भी अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं था-इसमें

इस पृष्ठभूमि में, ब्याज की उचित दर पर धनवापसी देने के लिए एन. सी. डी. आर. सी. के आदेश को गलत नहीं ठहराया जा सकता है-अपीलों के एक अन्य समूह में, एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा 22 नवंबर 2021 के अपने विवादित फैसले में दर्ज तथ्य का निष्कर्ष यह था कि ऐसी सुविधाएँ जो

विकासकर्ता द्वारा वादा किया गया था परियोजना में प्रदान नहीं किया गया था और अपार्टमेंट-मामले को देखते हुए, ब्याज के साथ भुगतान की गई राशि की वापसी के निर्देश को गलत नहीं ठहराया जा सकता है-डेवलपर ने फ्लैट खरीदार को फ्लैट और परियोजना में प्रदान की जाने वाली सुविधाओं के बारे में एक गंभीर अभ्यावेदन दिया-इस अभ्यावेदन का उल्लंघन कानून में कार्रवाई योग्य है।

याचिकाओं को खारिज करते हुए अदालत ने

पकड़नाः 1. वर्तमान मामले में, चूंकि फायर एनओसी केवल 25 सितंबर 2013 को दी गई थी, इसलिए डिलीवरी की अवधि

अपार्टमेंट का कब्जा (बयालीस महीने की अवधि, 180 दिनों की छूट अवधि के साथ) 24 सितंबर 2017 को समाप्त हो जाएगा। अपीलार्थी ने पहले को कब्जे का नोटिस जारी किया

25 सितंबर 2017 को प्रतिवादी। हालांकि, अगर यह

अपीलार्थी की प्रस्तुति स्वीकार की जाती है, यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी कब्जा सौंपने के लिए एन. सी. डी. आर. सी. के अंतरिम आदेश का पालन करने की स्थिति में नहीं था। हालांकि 16 फरवरी 2018 को अंतरिम निर्देश जारी किया गया था, अपीलार्थी का 25 सितंबर 2018 का ईमेल इंगित करता है कि स्थल पर पर्याप्त कार्यबल की अनुपस्थिति के कारण कब्जा नहीं सौंपा जा सका। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी अंतरिम आदेश के बाद भी अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं था। इस पृष्ठभूमि में, उचित ब्याज दर पर धनवापसी के लिए एन. सी. डी. आर. सी. के आदेश को गलत नहीं ठहराया जा सकता है। [पैरा 20,21] [423-जी-एच; 424-ए-सी]

आईआरईओ ग्रेस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड। अभिषेक

खन्ना और अन्य (2021) 3 एस. सी. सी. 241-प्रतिष्ठित।

मेसर्स IREO प्राइवेट लिमिटेड v. आलोक और अन्य

2.1 2022 की सिविल अपील संख्या 268 में, पहला प्रतिवादी

परियोजना के टावर डी में एक अपार्टमेंट आवंटित किया गया था। ए. बी. ए. पर 6 सितंबर 2013 को हस्ताक्षर किए गए थे। अपीलार्थी ने 6 सितंबर 2016 को कब्जे का नोटिस जारी किया। प्रथम प्रत्यर्थी ने 14 फरवरी 2017 को एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष एक उपभोक्ता शिकायत दर्ज की जिसमें 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ भुगतान की गई राशि या अपार्टमेंट के कब्जे की वापसी की मांग की गई, यदि अपीलकर्ता आदेश के अनुसार अपार्टमेंट को पूरा करने के लिए तैयार था।

ए. बी. ए. में समयबद्ध तरीके से विनिर्देश और बिक्री पर विचार के अलावा कोई और राशि नहीं लेते हैं। 22 नवंबर 2021 के अपने फैसले द्वारा, जो अभिषेक खन्ना मामले में इस अदालत के फैसले पर ध्यान देता है, एन. सी. डी. आर. सी. ने अपीलार्थी को मूल राशि को पहले वाले को वापस करने का निर्देश दिया।

प्रति वर्ष 10.25 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ उत्तरदाता। [पैरा 23] [424-डी-एफ]

2.2 तथ्य का निष्कर्ष जो दर्ज किया गया है

एन. सी. डी. आर. सी. ने 22 नवंबर 2021 के अपने विवादित फैसले में कहा कि अपीलार्थी द्वारा जिन सुविधाओं का वादा किया गया था, वे परियोजना और अपार्टमेंट में प्रदान नहीं की गई हैं। चर्चा के दौरान, एन. सी. डी. आर. सी. ने वास्तव में उन सुविधाओं को सारणीबद्ध किया है जो दी जानी थीं लेकिन प्रदान नहीं की गई हैं। मामले के इस दृष्टिकोण में, ब्याज के साथ भुगतान की गई राशि की वापसी के निर्देश को गलत नहीं ठहराया जा सकता है। अपीलार्थी ने फ्लैट खरीदार को सुविधाओं के बारे में एक गंभीर अभ्यावेदन दिया जो होगा फ्लैट और परियोजना में प्रदान किया गया। इस प्रतिनिधित्व का उल्लंघन कानून में कार्रवाई योग्य है। [पैरा 25] [424-जी-एच; 425-ए-बी]

सिद्धार्थ वशिष्ठ बनाम। आई. आर. ई. ओ. प्रा. लिमिटेड और ओआरएस। उपभोक्ता

2018 का मामला सं. 1062; शमशुल होदा खान बनाम। आई. आर. ई. ओ.

विक्ट्री वैली प्रा. लिमिटेड और एन. आर. उपभोक्ता मामला सं।

2110 2016 का-संदर्भित।

मामला कानून संदर्भ

(2021) 3 एस. सी. सी. 241

पैरा 16

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 180

2022 .

उपभोक्ता में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली के दिनांक 01.11.2021 के निर्णय और आदेश से

2017 की शिकायत No.1277।

के साथ

2022 की सिविल अपील संख्या 268।

अंकुर सहगल, ई. सी. अग्रवाल, अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

सुश्री नीना आर. नरीमन, आदित्य परोलिया, पीयूष सिंह, नितिन चंदरन, अक्षय श्रीवास्तव, सुम्बुल इस्माइल, राजेश कुमार, गौरव गोयल, वैभव गग्गर, सुश्री सुमेधा दान, उत्कर्ष तिवारी, पाई अमित, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

डॉ. धनंजय वाई. चंद्रचूड़, जे.

1. उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 1 की धारा 23 के तहत अपील राष्ट्रीय उपभोक्ता विवादों के फैसले से उत्पन्न होती है।

निवारण आयोग 2 गुड़गांव, हरियाणा 3 के सेक्टर 60 में गोल्फ कोर्स एक्सटेंशन रोड पर स्थित 'स्काईऑन' नामक अपनी आवास परियोजना के अध्येताओं द्वारा अपीलार्थी के खिलाफ शुरू की गई शिकायतों पर। अपीलार्थी ने विज्ञापन दिया कि परियोजना अत्याधुनिक सुविधाओं की पेशकश करती है जैसे कि प्रत्येक अपार्टमेंट में होम ऑटोमेशन उपकरण, वाई-फाई और हाई-एंड वीडियो डोर सुरक्षा प्रणाली।

2. परियोजना के लिए भवन योजनाओं को 27 सितंबर 2011 को नगर और देश योजना निदेशालय, हरियाणा द्वारा अनुमोदित किया गया था, जो अपीलार्थी द्वारा पूरे किए जाने वाले कुछ नियमों और शर्तों के अधीन था। इसके बाद 31 जुलाई 2012 को राज्य पर्यावरण प्रभाव आकलन किया गया। प्राधिकरण, हरियाणा ने परियोजना के लिए पर्यावरण मंजूरी प्रदान की।

3. अपीलार्थी ने अग्निशमन की मंजूरी के लिए आयुक्त, नगर निगम, गुड़गांव को एक आवेदन प्रस्तुत किया

1 " कोप्रा "2" एन. सी. डी. आर. सी "3" परियोजना 4 " टीसीपी हरियाणा "5" सी. एम. सी. गुड़गांव "मेसर्स आई. आर. ई. ओ. प्राइवेट लिमिटेड v.

आलोक और अन्य

[डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

16 जनवरी 2012 को परियोजना के लिए योजना। सी. एम. सी. गुड़गांव ने मंजूरी दी

4. 26 अगस्त 2016 को टीसीपी हरियाणा के महानिदेशक द्वारा टॉवर डी के संबंध में व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी किया गया था। परियोजना। इसके अलावा, 14 सितंबर 2017 को परियोजना के टावर बी के संबंध में व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी किया गया था।

5. परियोजना के संबंध में इन सामान्य तथ्यों के अलावा, अपील अलग-अलग शिकायतों से उत्पन्न होती हैं और उनमें अलग-अलग तथ्य होते हैं। हालाँकि, वे एक आम मुद्दा उठाते हैं। इसलिए, हम प्रमुख अपील (2022 की दीवानी अपील संख्या 180) के तथ्यों को विस्तार से निर्धारित करेंगे।

6. 2022 की सिविल अपील संख्या 180 में, पहले प्रतिवादी ने 22 दिसंबर को परियोजना में एक अपार्टमेंट के लिए बुकिंग आवेदन दायर किया।

2010. 14 अक्टूबर 2010 के एक चेक द्वारा बुकिंग राशि के रूप में 15,00,000 रुपये की राशि का भुगतान किया गया था।

7. अपीलार्थी ने 14 जनवरी 2011 को पहले प्रतिवादी को आवंटन की पेशकश करते हुए एक पत्र जारी किया, जिसके द्वारा अपीलार्थी ने एक

परियोजना के टावर बी में 2809 वर्ग फुट के अस्थायी सुपर क्षेत्र वाला अपार्टमेंट, जिसमें संख्या बी3203, मंजिल 31 है। अपीलार्थी और प्रथम प्रतिवादी ने 14 फरवरी 2012 को एक अपार्टमेंट खरीदार समझौता किया। 8. अपीलार्थी द्वारा समय पर अपार्टमेंट नहीं सौंपे जाने के कारण, पहले प्रतिवादी ने उपभोक्ता के समक्ष शिकायत दर्ज कराई

एन. सी. डी. आर. सी. 3 मई 2017 को। शिकायत में दावा की गई राहत इस प्रकार थीः

" आई. विरोधी पक्षों को शिकायतकर्ता को इकाई का कब्जा सौंपने का निर्देश दें, जो हर तरह से पूरा हो और आवंटन पत्र और अपार्टमेंट खरीदारों के समझौते के अनुरूप हो, सभी अतिरिक्त सुविधाओं के साथ और गुणवत्ता मानकों के अनुसार वादा किया गया है और शिकायतकर्ता के पक्ष में उक्त अपार्टमेंट के संबंध में सभी आवश्यक और आवश्यक दस्तावेजों को इस माननीय आयोग के समक्ष दायर किए जाने के 6 महीने के भीतर निष्पादित करें।

इस आयोग द्वारा निर्देशित;

ii. रुपये की कुल मूल राशि के तत्काल 100% धनवापसी के लिए विरोधी दलों को निर्देश दें। 2,23,91,480 / - (दो करोड़ रुपये

6 " फायर एनओसी " 7 " ए. बी. ए. "8 2017 [2022] की उपभोक्ता शिकायत संख्या 1277 2 एस. सी. आर.

तेइस लाख इकानबे हज़ार चार सौ और केवल अस्सी) शिकायतकर्ता द्वारा भुगतान किया जाता है, साथ ही विरोधी पक्षों को किए गए भुगतान की प्राप्ति की तारीख से 18 प्रतिशत प्रति वर्ष के दंडात्मक ब्याज के साथ, यदि विरोधी पक्ष इस याचिका के इस माननीय आयोग के समक्ष दायर किए जाने के 6 महीने की अवधि के भीतर या इसके द्वारा निर्देशित फ्लैट के पूर्ण, पूर्ण और अंतिम भौतिक कब्जे को वितरित करने में विफल रहते हैं।

माननीय आयोग;

iii. विरोधी दलों को विलंबित कब्जे का भुगतान करने का निर्देश दें शिकायतकर्ता द्वारा विरोधी पक्षों के साथ जमा की गई राशि पर प्रति वर्ष 18 प्रतिशत की दर से ब्याज के बराबर मुआवजा, मार्च 2015 से प्रभावी, यानी जब कब्जा करने का वादा किया गया था, तब तक जब तक कि शिकायतकर्ता द्वारा की गई प्रारंभिक बुकिंग के दौरान किए गए वादे के अनुसार सभी आवश्यक दस्तावेजों और सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के साथ विरोधी पक्षों द्वारा वास्तविक कब्जा सौंप दिया जाता है।

[.....] ”

प्रार्थनाओं से, यह स्पष्ट है कि पहले प्रतिवादी ने शिकायत के छह महीने के भीतर, यानी 3 नवंबर 2017 तक, ए. बी. ए. में उल्लिखित सभी आवश्यकताओं के अनुपालन में अपार्टमेंट प्रदान करने के लिए अपीलार्थी को निर्देश देने की मांग की। इस प्रार्थना के संबंध में, पहला उत्तरदाता

एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष एक अंतरिम आवेदन भी दायर किया गया जिसमें अपीलार्थी को अपार्टमेंट के कब्जे की डिलीवरी के लिए निर्देश देने की मांग की गई थी। साथ में। इसके साथ, पहले प्रतिवादी ने विलंबित कब्जे के लिए मुआवजे की मांग की, जिसकी गणना जमा की गई राशि पर 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से की गई।

9. अपीलार्थी ने 25 सितंबर 2017 को पहले प्रतिवादी को कब्जे का दावा करने के लिए एक नोटिस जारी किया। 16 फरवरी 2018 को एन. सी. डी. आर. सी. अन्य बातों के साथ-साथ अंतरिम आवेदन के संबंध में एक अंतरिम आदेश पारित कियाः

" शिकायतकर्ता द्वारा दायर 2017 के आई. ए. सं. 17613 पर दलीलें सुनी गईं। इस आवेदन के माध्यम से, शिकायतकर्ता निर्देश की मांग कर रहा है

9 9 2017 का आई. ए. सं. 17613 मेसर्स आई. आर. ई. ओ. प्राइवेट लिमिटेड v. आलोक और अन्य

[डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

आवंटित अपार्टमेंट का कब्जा देने के लिए विरोधी पक्षों की इकाई संख्या। एसवाई-बी-32-03। शिकायतकर्ता का विद्वान वकील प्रस्तुत करता है कि यदि वह उपयुक्त स्थिति में पाया जाता है तो वह फ्लैट का कब्जा लेने के लिए तैयार है और वह निर्णय के अधीन विरोधी पक्ष द्वारा उठाए गए भुगतान का भुगतान करने के लिए भी तैयार है।

यह शिकायत। यदि विद्वत वकील द्वारा बताए गए अनुसार अंतरिम आदेश पारित किया जाता है तो विरोधी पक्ष के विद्वान वकील को कोई आपत्ति नहीं है। शिकायतकर्ता के लिए।

उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, आवेदन का निपटान इस निर्देश के साथ किया जाता है कि विरोधी पक्ष आवंटित राशि का कब्जा सौंप देंगे।

द्वारा मांगे गए बकाया के भुगतान पर शिकायतकर्ता को आवास

भुगतान की तारीख से एक महीने के भीतर शिकायतकर्ता। यह स्पष्ट किया जाता है कि यह आदेश शिकायत के अंतिम परिणाम के अधीन है। विरोधी पक्षों के वकील का कहना है कि शिकायतकर्ता के आवेदन पर आज पारित अंतरिम आदेश को देखते हुए, वह 2018 का अपना आई. ए. नंबर 2661 और 2662 नहीं दबाता है।

10. 17 मई 2018 को, पहले प्रतिवादी ने एक और अंतरिम आवेदन दायर किया जिसमें कई तस्वीरों को दर्ज किया गया जिसमें दिखाया गया है कि अपार्टमेंट पूरा नहीं था और रहने योग्य स्थिति में नहीं था। में।

प्रथम उत्तरदाता के एक ईमेल के जवाब में, अपीलार्थी ने 25 सितंबर 2018 को निम्नलिखित ईमेल भेजाः

" अगर आपका ईमेल और आपको अवगत कराना चाहते हैं तो हमने सामग्री को नोट कर लिया है।

कि सीमित कार्यबल के कारण, स्थल पर परिष्करण कार्य धीमा है। हम उम्मीद करते हैं कि निकट भविष्य में इसे फिर से शुरू किया जाएगा और उसके बाद हम जल्द से जल्द काम पूरा करने पर विचार कर सकते हैं।

हस्तांतरण के लिए "।

इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि जिस अपार्टमेंट के लिए पेशकश की गई थी

अपीलार्थी द्वारा कब्जा हर तरह से पूर्ण नहीं था और न ही यह रहने योग्य स्थिति में था। 11. 1 नवंबर 2021 के अपने फैसले में, एन. सी. डी. आर. सी. ने कहा कि अपीलार्थी ने इस बात का विरोध नहीं किया कि पहले प्रतिवादी द्वारा 480 रुपये की राशि का भुगतान किया गया था। इसके बाद यह नोट किया गया कि पहले प्रतिवादी को धारा के अर्थ के भीतर एक उपभोक्ता के रूप में माना जाएगा।

2 (1) (घ) सी. ओ. पी. आर. ए. के कारण अपीलार्थी ने यह साबित करने के लिए कुछ भी रिकॉर्ड पर नहीं लाया था कि पहला प्रतिवादी अपार्टमेंट खरीदने/बेचने के व्यवसाय में लिप्त था। गुण-दोष के आधार पर, एन. सी. डी. आर. सी. ने एक [2022] 2 एस. सी. आर. पर भरोसा किया।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अपीलार्थी की परियोजना के संबंध में 6 दिसंबर 2019 को उसके द्वारा दिया गया निर्णय (सिद्धार्थ वशिष्ठ बनाम। आई. आर. ई. ओ. प्रा. लिमिटेड और ओआरएस), जिसे इस न्यायालय द्वारा 11 दिसंबर 2020 को बरकरार रखा गया था। इस प्रकार एनसीडीआरसी प्रति वर्ष 10.25 प्रतिशत की दर से साधारण ब्याज के साथ 2,23,91,480 रुपये की वापसी का आदेश दिया, जो कि रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 के तहत देय ब्याज की दर थी।

हरियाणा उन मामलों के संबंध में जहां डेवलपर द्वारा कब्जा सौंपने में देरी के कारण फ्लैट खरीदारों को धनवापसी की जाती है।

12. सिद्धार्थ वशिष्ठ (ऊपर) में, शमशुल होदा खान बनाम में अपने पिछले निर्णय पर भरोसा करते हुए। आई. आर. ई. ओ. विक्ट्री वैली प्रा. लिमिटेड और Anr.¹2,

एन. सी. डी. आर. सी. ने अपीलार्थी के इस तर्क को खारिज कर दिया था कि ए. बी. ए. के खंड 13.3 के तहत अपार्टमेंट के कब्जे की डिलीवरी की अवधि की गणना केवल फायर एन. ओ. सी. की तारीख से शुरू होगी। दिया गया। शमशुल होदा खान (ऊपर) में, एन. सी. डी. आर. सी. ने डेवलपर के निवेदन को यह कहते हुए खारिज कर दिया था कि हरियाणा अग्निशमन सेवा अधिनियम 2009 1 3 भवन अनुमोदन स्वीकृत होने के बाद आवास परियोजना पर निर्माण शुरू करने पर प्रतिबंध नहीं लगाता है और यदि भवन अनुमोदन में ऐसी शर्त नहीं है और किसी भी मामले में, अपीलकर्ता ने फायर एन. ओ. सी. प्राप्त करने से पहले आवास परियोजना पर निर्माण शुरू कर दिया था, तो फायर एन. ओ. सी. लंबित है। इसी तरह, सिद्धार्थ वशिष्ठ (ऊपर) में, एन. सी. डी. आर. सी. ने यह भी उल्लेख किया कि अपीलार्थी ने फायर एन. ओ. सी. प्राप्त करने से पहले परियोजना पर निर्माण शुरू कर दिया था।

13. इस न्यायालय ने 3 मई 2019 के अपने पहले के आदेश पर भरोसा करते हुए सिद्धार्थ वशिष्ठ (उपरोक्त) में निर्णय के खिलाफ अपील को खारिज कर दिया।

शमशुल होदा खान (ऊपर) के खिलाफ अपील को अस्वीकार करना। इसके बाद इस न्यायालय ने अपने आदेश को खारिज करने के खिलाफ एक समीक्षा याचिका खारिज कर दी है

शमशुल होदा खान (ऊपर) में 15 अक्टूबर 2019 के एक आदेश द्वारा निर्णय के खिलाफ अपील, जिसमें यह उल्लेख किया गया था कि एन. सी. डी. आर. सी. ने सही ढंग से बताया था कि जब से अपीलार्थी ने पहले निर्माण शुरू किया था

फायर एनओसी दिया गया था, यह तर्क नहीं दे सकता था कि कब्जे की डिलीवरी की अवधि केवल फायर एनओसी दिए जाने की तारीख से शुरू होनी चाहिए। इस न्यायालय ने कहाः

10 2018 का उपभोक्ता मामला संख्या 1062 1 2020 की सिविल अपील (डायरी) संख्या 21634

12 2016 का उपभोक्ता मामला संख्या 2110,17 जनवरी 2019 को तय किया गया 13 "एच. एफ. एस. अधिनियम"

14 2019 की सिविल अपील संख्या 4801 15 2019 की समीक्षा याचिका (सिविल) संख्या 2339 'एस आई. आर. ई. ओ. प्राइवेट लिमिटेड v.

आलोक और अन्य

[डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

" पुनरीक्षण याचिका दायर करने में देरी को माफ कर दिया जाता है। पुनरीक्षण याचिका में उठाया गया मुख्य निवेदन इस पर है

हरियाणा अग्निशमन सेवा अधिनियम, 2009 की धारा 15 (1) का आधार। यह प्रस्तुत किया जाता है कि किसी भवन का निर्माण संबंधित प्राधिकारी द्वारा अग्नि योजना को मंजूरी दिए जाने के बाद ही शुरू किया जा सकता है और वर्तमान मामले में अग्नि सुरक्षा योजना को मंजूरी दी गई थी।

28.10.2013 उस तारीख से अवधि की गणना की जानी चाहिए।

प्रस्तुतिकरण राष्ट्रीय आयोग द्वारा निपटाया गया था और

पैरा 10 का सुसंगत भाग इस प्रकार थाः " यह एक स्वीकृत स्थिति है जिसे विरोधी पक्ष उठा रहा था

निर्माण के चरण के आधार पर मांग, इससे पहले भी

28.10.2013 जब पहली अग्नि सुरक्षा मंजूरी जारी की गई। दोनों पक्षों के बीच सहमत भुगतान योजना में भुगतान की परिकल्पना की गई थी

खुदाई शुरू होने पर तीसरी किश्त की चौथी किस्त तहखाने की छत के स्लैब की ढलाई और 5 वीं जमीन की ढलाई पर

फर्श छत स्लैब। छठी किश्त तीसरी मंजिल की छत के स्लैब की ढलाई पर देय थी। यह एक स्वीकृत स्थिति है कि चौथी किश्त भी जो तहखाने की छत के स्लैब की ढलाई पर देय था

5.2.2013 पर माँग की गई। पांचवीं और छठी किश्तों की मांग क्रमशः 21.3.2013 और 18.9.2013 पर की गई थी। मान लीजिए, अग्नि सुरक्षा

उस समय तक मंजूरी नहीं मिली थी।

अभिलेख पर परिस्थितियों को देखते हुए इस न्यायालय ने इनकार कर दिया

हस्तक्षेप करें और दीवानी अपील को खारिज कर दें।

हम समीक्षा याचिका के माध्यम से गए हैं और कोई नहीं मिला है

उसमें उठाई गई प्रस्तुतियों में सार। यह समीक्षा याचिका

इसलिए इसे खारिज कर दिया जाता है।

14. वर्तमान अपील में, श्री अंकुर सहगल, विद्वान वकील

अपीलार्थी की ओर से रिंग ने प्रस्तुत किया है किः

ए. बी. ए. के खंड 13.3 में कहा गया है कि अधिकार

((i)

पूर्व शर्तों को पूरा करने के बाद बयालीस महीने के भीतर सौंप दिया जाए, और एक अनुग्रह अवधि थी 180 दिन होते हैं।

यह प्रस्तुत किया गया है कि 27 सितंबर 2011 को स्वीकृत भवन योजना में फायर एनओसी की आवश्यकता थी, और फायर एनओसी केवल 25 सितंबर 2013 को प्राप्त हुई थी। इसलिए, सौंपने के लिए अनुबंध की तारीख

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

24 सितंबर 2017 को। इस संदर्भ में, अपीलार्थी के 25 तारीख के संचार पर निर्भरता रखी गई है।

सितंबर 2017 कब्जे का प्रस्ताव देना;

((ख)

11 जनवरी के इस न्यायालय के फैसले को ध्यान में रखते हुए

2021 आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड बनाम। अभिषेक खन्ना और अन्य, अधिकार की डिलीवरी की अवधि

आग एनओसी दिए जाने की तारीख से ही शुरू होता है; और

(111) ब्याज के साथ धनवापसी के निर्देश की आवश्यकता नहीं थी क्योंकि एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष उपभोक्ता शिकायत में मांगी गई राहत फ्लैट के कब्जे में थी।

और धनवापसी के लिए प्रार्थना वैकल्पिक रूप से स्थापित की गई थी, उस स्थिति में जब अधिकार की पेशकश नहीं की जा सकती थी। तब से अपीलार्थी ने संविदात्मक अवधि के भीतर अधिकार की पेशकश की,

धनवापसी का आदेश देने का कोई वैध आधार नहीं है।

15. इन प्रस्तुतियों का विरोध करते हुए, सुश्री नीना आर नरीमन ने सीखा

स्वयं प्रथम प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित होते हुए प्रस्तुत किया कि

पहले प्रतिवादी ने पहले एक अंतरिम आवेदन दायर किया था।

((i)

एन. सी. डी. आर. सी. वितरण के लिए एक निर्देश की मांग कर रहा है अधिकार। 16 फरवरी 2018 को, एन. सी. डी. आर. सी. ने एक महीने के भीतर बकाया राशि के भुगतान पर कब्जा देने के लिए अपीलार्थी को निर्देश देते हुए इसका निपटारा कर दिया।

भुगतान की तारीख;

((ख)

25 सितंबर 2018 को, लगभग सात महीने बाद एन. सी. डी. आर. सी. के अंतरिम आदेश में, अपीलार्थी ने एक ईमेल को संबोधित किया, जिसमें कहा गया था कि ". सीमित कार्यबल के कारण, स्थल पर परिष्करण कार्य धीमा है"। अपीलार्थी का

ईमेल में कहा गया है कि यह उम्मीद है कि "वही पूरी तरह से फिर से शुरू होगा"

निकट भविष्य में और उसके बाद बल। देख सकते हैं

हस्तांतरण के लिए जल्द से जल्द काम पूरा करें "। उपरोक्त ईमेल को देखते हुए, अपीलकर्ता 25 सितंबर 2018 को भी कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं था; और

(iii)

परियोजना का निर्माण इससे पहले ही शुरू हो गया था फायर एन. ओ. सी. जारी करना, जैसा कि इस तथ्य से स्पष्ट है कि मांग पत्र पहले प्रतिवादी को संबोधित किए गए थे

1) 3 SCC 241 M/S IREO PRIVATE LIMITED v. आलोक और अन्य

[डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

18 फरवरी को स्लैबों की ढलाई के अनुरूप

2013 , 27 मई 2013 और 3 दिसंबर 2013। इसलिए, यह दलील कि अपार्टमेंट के कब्जे की डिलीवरी की अवधि केवल फायर एनओसी की तारीख से शुरू हुई है, नहीं है। सहन करने योग्य।

16. एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष अपीलार्थी द्वारा जो प्राथमिक राहत मांगी गई थी, वह आवंटित फ्लैट का कब्जा सौंपना था।

एबीए के तहत। प्रथम उत्तरदाता की ईमानदारी स्पष्ट है।

इस तथ्य से कि कब्जा सौंपने के लिए एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष अंतरिम आवेदन दायर किया गया था। दूसरे शब्दों में, शिकायत में याचिका के अनुरूप, पहले प्रतिवादी ने पहली बार में अधिकार की मांग की। 16 फरवरी 2018 को एक अंतरिम आदेश पारित किया गया था जिसमें अपीलार्थी को कब्जा सौंपने का निर्देश दिया गया था।

17. अपीलार्थी का मुख्य निवेदन यह है कि अधिकार सौंपने की तारीख 24 सितंबर 2017 होगी।

ए. बी. ए. के खंड 13.3 के प्रावधान। खंड 13.3 निम्नलिखित रूप में प्रदान किया गया है:

" 13.3 जैसा कि यहाँ परिभाषित किया गया है, बलपूर्वक आकस्मिकता के अधीन रहते हुए और आगे आवंटनकर्ता ने इस समझौते के नियमों और शर्तों के तहत अपने सभी दायित्वों का पालन किया है और इस समझौते के किसी भी प्रावधान (प्रावधानों) का उल्लंघन नहीं किया है, 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 यह आवंटनकर्ता द्वारा कंपनी द्वारा निर्धारित सभी औपचारिकताओं या दस्तावेजों का पालन करने के अधीन भी है। उक्त अपार्टमेंट का कब्जा आवंटनकर्ता को 42 (बयालीस) महीने की अवधि के भीतर सौंपने का प्रस्ताव है।

भवन योजनाओं का अनुमोदन और/या उनकी पूर्ति

इसके तहत लगाई गई पूर्व शर्तें ('प्रतिबद्धता अवधि')। आबंटन समिति आगे इस बात से सहमत है और समझती है कि कंपनी उक्त प्रतिबद्धता अवधि की समाप्ति के बाद 180 दिनों ('अनुग्रह अवधि') की अवधि के लिए अतिरिक्त रूप से हकदार होगी।

स्काईऑन परियोजना के संबंध में अधिनियम के तहत डी. टी. सी. पी. से व्यवसाय प्रमाण पत्र आदि प्राप्त करने में अप्रत्याशित देरी।

सितम्बर 2017। यह निवेदन शमशुल में एन. सी. डी. आर. सी. के फैसलों के खिलाफ अपीलों को खारिज करने वाले इस न्यायालय के आदेशों के विपरीत है। होदा खान (ऊपर) और सिद्धार्थ वशिष्ठ (ऊपर), दोनों [2022] 2 एस. सी. आर. हैं।

दो-न्यायाधीशों की पीठ। हालाँकि, इस प्रस्ताव के समर्थन में, अपीलार्थी ने अभिषेक मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया है। खन्ना (ऊपर), जो तीन न्यायाधीशों की पीठ का निर्णय है।

19. अभिषेक खन्ना (ऊपर) में, जो अपीलार्थी की एक अन्य आवास परियोजना के संबंध में था, इस न्यायालय के समक्ष मुद्दों में से एक थाः

" 22.1 . (i) उस तारीख का निर्धारण जिससे खंड के तहत कब्जा सौंपने के लिए 42 महीने की अवधि की गणना की जानी है। 13.3 , चाहे वह अग्नि एन. ओ. सी. जारी करने की तारीख से हो जैसा कि डेवलपर द्वारा तर्क दिया गया है; या, भवन योजनाओं की मंजूरी की तारीख से, जैसा कि अपार्टमेंट खरीदारों द्वारा तर्क दिया गया है।

एच. एफ. एस. अधिनियम, ए. बी. ए. के खंड 13.3 (जिसमें इस मामले में ए. बी. ए. के समान शर्त थी) के प्रावधानों का विश्लेषण करने के बाद, कि कब्जा देने की अवधि "भवन योजनाओं के अनुमोदन और/या पूर्ण होने की तारीख" से शुरू होगी।

इसके तहत लगाई गई पूर्व शर्तें), और स्वीकृत भवन अनुमोदन के खंड 3 और 17 (iv) (जो वर्तमान मामले में स्वीकृत भवन अनुमोदन के खंड 3 1 7 17 और 17 (v) 1 8 के समान हैं), न्यायालय ने कहा कि कब्जा देने की अवधि केवल शुरू होगी।

जिस तारीख से फायर एनओसी दी गई थी। इस न्यायालय ने कहाः

17 " 3 . आग सुरक्षाः

[.....] उपरोक्त अनुरोध की प्राप्ति पर नगर निगम, गुड़गांव के आयुक्त ने खुद को संतुष्ट करने के बाद कहा कि उपरोक्त इमारतों के लिए प्रस्तावित सभी अग्नि सुरक्षा उपाय एन. बी. सी. और अन्य अग्नि सुरक्षा उप कानूनों के अनुसार हैं, और वे अग्नि सुरक्षा और बचने के साधनों से एन. ओ. सी. जारी करेंगे। अग्निशमन प्राधिकरण से यह मंजूरी/एन. ओ. सी. निर्माण योजनाओं की मंजूरी जारी होने की तारीख से 90 दिनों की अवधि के भीतर गुड़गांव नगर निगम के आयुक्त द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित योजनाओं के एक सेट के साथ इस कार्यालय में प्रस्तुत की जाएगी। इसके अलावा, यह भी स्पष्ट किया जाता है कि गुड़गांव नगर निगम के आयुक्त द्वारा इमारत के अधिभोग के लिए कोई अनुमति तब तक जारी नहीं की जाएगी जब तक कि वह संतुष्ट न हो कि आपके द्वारा पर्याप्त अग्निशमन उपाय स्थापित किए गए हैं और गुड़गांव में नगर निगम, गुड़गांव द्वारा उपयुक्त बाहरी अग्निशमन अवसंरचना का निर्माण किया गया है। महानिदेशक द्वारा व्यवसाय प्रमाण पत्र प्रदान करने से पहले इस आशय की मंजूरी नगर निगम, गुड़गांव के आयुक्त से प्राप्त की जाएगी।

18 " 17. सामान्यः

[.....] (v) कि उपनिवेशकर्ता अधिसूचना संख्या के प्रावधानों के अनुसार मंजूरी/एन. ओ. सी. प्राप्त करेगा। एस. ओ. 1533 (ई) दिनांक 14.09.2006 पर्यावरण और वन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा स्थल पर विकास कार्यों का निर्माण/निष्पादन शुरू करने से पहले जारी किया गया। "

मेसर्स IREO प्राइवेट लिमिटेड v. आलोक और अन्य

[डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

" 25.7 . मंत्रालय द्वारा दी गई पर्यावरण मंजूरी

विकासकर्ता को अग्नि सुरक्षा योजना की एक प्रति जमा करने की आवश्यकता थी निर्माण शुरू करने से पहले अग्निशमन विभाग द्वारा अनुमोदित

परियोजना से। भाग बी के तहत सामान्य स्थिति (vi)

पर्यावरण मंजूरी ने निर्धारित किया कि विकासकर्ता प्राप्त करेगा आग से अनुमोदन सहित अन्य सभी वैधानिक मंजूरी

परियोजना के निर्माण से पहले विभाग। खंड (vi)

प्रदान करता 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

वन्यजीव (संरक्षण) अधिनियम, 1972, वन अधिनियम, 1927, पीएलपीए 1900,

परियोजना प्रस्तावकों द्वारा लागू किए जाने पर आदि प्राप्त किए जाएंगे।

निर्माण से पहले संबंधित अधिकारियों से परियोजना "।

(जोर दिया गया)

हरियाणा अग्निशमन सेवा अधिनियम, 2009 के तहत आग एनओसी प्राप्त करने के लिए निर्माण गतिविधि शुरू होने से पहले। यह है जरूरत

स्वीकृत भवन योजनाओं में निर्धारित किया गया है, और साथ ही

पर्यावरण मंजूरी।

अपार्टमेंट का कब्जा सौंपना आवश्यक होगा गणना उस तारीख से की जाए जिस दिन अग्नि एनओसी जारी किया गया था, और

न कि भवन योजनाओं को मंजूरी दिए जाने की तारीख से।

इसके आधार पर, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि जिन आबंटियों की पेशकश की गई थी

कब्जा और जिनके अपार्टमेंट के संबंध में व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी किया गया था, कब्जा करने के लिए बाध्य थे (कब्जा देने में देरी के लिए मुआवजे का भुगतान किए जाने के बाद) और ए. बी. ए. को समाप्त नहीं कर सकते थे। हालाँकि, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि अदालत ने पाया कि उनके अपार्टमेंट के संबंध में निर्माण पूरा हो गया था।

20. वर्तमान मामले में, चूंकि फायर एनओसी केवल इस पर दी गई थी

25 सितंबर 2013, अपार्टमेंट के कब्जे की डिलीवरी की अवधि (बयालीस महीने की अवधि, 180 दिनों की छूट अवधि के साथ)

पैराग्राफ 44 [2022] 2 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

यह 24 सितंबर 2017 को समाप्त होगा। अपीलार्थी ने 25 सितंबर 2017 को पहले प्रतिवादी को कब्जे का नोटिस जारी किया।

21. हालाँकि, भले ही अपीलार्थी का यह निवेदन स्वीकार कर लिया गया हो, यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी का अनुपालन करने की स्थिति में नहीं था

कब्जा सौंपने के लिए एन. सी. डी. आर. सी. का अंतरिम आदेश। हालाँकि अंतरिम निर्देश 16 फरवरी 2018 को जारी किया गया था, लेकिन अपीलार्थी का 25 सितंबर 2018 का ईमेल इंगित करता है कि स्थल पर पर्याप्त कार्यबल की अनुपस्थिति के कारण कब्जा नहीं सौंपा जा सका। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी अंतरिम आदेश के बाद भी अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं था। इसमें इस पृष्ठभूमि में, उचित ब्याज दर पर धनवापसी के लिए एन. सी. डी. आर. सी. के आदेश को गलत नहीं ठहराया जा सकता है।

22. उपरोक्त कारणों से, हम एन. सी. डी. आर. सी. के फैसले की पुष्टि करते हैं, क्योंकि वर्तमान मामले में स्थिति तथ्यों से अलग है।

अभिषेक खन्ना (ऊपर) में इस न्यायालय के समक्ष।

23. 2022 की सिविल अपील संख्या 268 में, पहले प्रतिवादी को परियोजना के टावर डी में एक अपार्टमेंट आवंटित किया गया था। ए. बी. ए. पर 6 पर हस्ताक्षर किए गए थे। सितम्बर 2013। अपीलार्थी ने 6 पर कब्जे का नोटिस जारी किया

सितंबर 2016। प्रथम प्रतिवादी ने 14 फरवरी 2017 को एन. सी. डी. आर. सी. के समक्ष एक उपभोक्ता शिकायत दर्ज की जिसमें 18 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज के साथ भुगतान की गई राशि या अपार्टमेंट के कब्जे की वापसी की मांग की गई, यदि अपीलकर्ता तदनुसार अपार्टमेंट को पूरा करने के लिए तैयार था। समयबद्ध तरीके से ए. बी. ए. में विनिर्देशों के साथ और बिक्री पर विचार के अलावा कोई और राशि नहीं लेते हैं। 22 नवंबर 2021 के अपने फैसले द्वारा, जो अभिषेक खन्ना (उपरोक्त) मामले में इस अदालत के फैसले पर ध्यान देता है, एन. सी. डी. आर. सी. ने अपीलार्थी को प्रति वर्ष 10.25 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ मूल राशि को पहले प्रतिवादी को वापस करने का निर्देश दिया।

24. हमने अपीलार्थी के विद्वान वकील श्री अंकुर सहगल और प्रतिवादी के विद्वान वकील श्री वैभव गग्गर को सुना है।

25. तथ्य का निष्कर्ष जो एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा 22 नवंबर 2021 के अपने विवादित फैसले में दर्ज किया गया है, वह यह है कि सुविधाएं

जो अपीलार्थी द्वारा वादा किया गया था, परियोजना और अपार्टमेंट में प्रदान नहीं किया गया है। चर्चा के दौरान, एन. सी. डी. आर. सी. ने वास्तव में उन सुविधाओं को सारणीबद्ध किया है जो होनी थीं लेकिन नहीं की गई हैं।

20 2017 425 का उपभोक्ता मामला सं. 417

आई. आर. ई. ओ. प्राइवेट लिमिटेड वी. आलोक और अन्य

[डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे।]

एड। मामले के इस दृष्टिकोण में, ए की वापसी के लिए निर्देश

ब्याज के साथ भुगतान किया जाता है, इसे दोष नहीं दिया जा सकता है। अपीलार्थी ने किया

सुविधाओं के फ्लैट खरीदार के प्रतिनिधित्व में जो

फ्लैट और परियोजना में सहायता की। इस प्रतिनिधित्व का उल्लंघन कानून में निंदनीय है।

6. तदनुसार अपीलों को खारिज कर दिया जाता है।

बी.

27. लंबित आवेदन, यदि कोई हों, का निपटारा कर दिया जाता है।

याचिकाएं खारिज

कर दी गईं।

उजराल