क.

अनुभव विकासकर्ता पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.

सुषमा अशोक शिरूर (2019 की सिविल अपील संख्या 6044) अप्रैल 07,2022

[उदय उमेश ललित**,** एस**.** रवींद्र भाट और पमिदिघंतम श्री नरसिम्हा**,** जे**.** जे**.]**

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986।23, 14 – अपार्टमेंट खरीदार समझौते के अनुसार निर्धारित समय के भीतर उपभोक्ता को अपार्टमेंट का कब्जा देने में डेवलपर की ओर से विफलता-उपभोक्ता ने इस तरह की विफलता के खिलाफ राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग से संपर्क किया-आयोग ने डेवलपर को उपभोक्ता को 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से खरीद राशि वापस करने का निर्देश दिया-पीड़ित डेवलपर ने तत्काल अपील दायर की-आयोजितःउपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत बनाए गए आयोग के पास एस के तहत ब्याज के साथ खरीद राशि की वापसी का निर्देश देने की शक्ति है।14 अधिनियम के तहत और यह अभिनिर्धारित करने में सही था कि समझौते के खंड एकतरफा हैं और उपभोक्ता अपार्टमेंट के कब्जे को स्वीकार करने के लिए बाध्य नहीं है और ब्याज के साथ उसके द्वारा जमा की गई राशि की वापसी की मांग कर सकता है-इसके अलावा अपार्टमेंट खरीदार का समझौता जो एकतरफा पाया जाता है, दमनकारी है, अनुचित व्यापार प्रथा का गठन करता है और समझौते की ऐसी शर्तों को लागू नहीं किया जा सकता है-आयोग के आदेश को बरकरार रखा गया-रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 -एस. 18-अनुबंध-एकतरफा अनुबंध।

ग

डी.

ई.

च

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986-रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016-सामंजस्यपूर्ण निर्माण-उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम और रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम न तो एक-दूसरे को बाहर करते हैं और न ही एक-दूसरे का खंडन करते हैं और उन्हें अपने सामान्य उद्देश्य को पूरा करने के लिए सामंजस्यपूर्ण रूप से पढ़ा जाना चाहिए और इसलिए एक अधिनियम दूसरे अधिनियम के तहत उपलब्ध उपचार को प्रतिबंधित नहीं करता है-जब क़ानून किसी अधिकार को प्रभावी बनाने या कर्तव्य-दायित्व को लागू करने के लिए एक से अधिक न्यायिक मंच प्रदान करते हैं, तो यह न्याय तक प्रभावी पहुंच के लिए राज्य द्वारा पेश किए गए उपचारात्मक विकल्पों की एक विशेषता है और इसलिए उपचारों की बहुलता का प्रावधान करने वाले कानूनों का एक सामंजस्यपूर्ण निर्माण होना चाहिए-कानूनों की व्याख्या।

जी.

एच.

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986:एस. 14-दायरे के तहत शक्ति-समझौते की शर्तों के अनुसार अपार्टमेंट वितरित नहीं करने में कमी के लिए राशि की वापसी का निर्देश देने और उपभोक्ता को क्षतिपूर्ति करने की शक्ति उपभोक्ता न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र में है।14 अधिनियम के अनुसार, यदि आयोग का समाधान हो जाता है कि सेवाओं के बारे में शिकायत में निहित किसी भी आरोप को साबित कर दिया गया है, तो वह विरोधी पक्ष को एक आदेश जारी करेगा, जिसमें उसे निर्देश दिया जाएगा कि शिकायतकर्ता को शिकायतकर्ता द्वारा भुगतान की गई कीमत या शुल्क, जैसा भी मामला हो, वापस कर दिया जाए-'कमी' को एस के तहत परिभाषित किया गया है।2(छ) निष्पादन में किसी भी कमी या अपर्याप्तता को शामिल करना जो किसी व्यक्ति द्वारा किसी अनुबंध के अनुसरण में या अन्यथा किसी सेवा से संबंधित किया गया है-इसलिए आयोग को उपभोक्ता द्वारा भुगतान किए गए मूल्य या शुल्क की वापसी का निर्देश देने का अधिकार है।

ग

डेवलपर द्वारा दायर अपील को खारिज करते हुए और उपभोक्ता द्वारा दायर अपील को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए**,** अदालत ने

डी.

पकड़नाः**1.** अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने की तारीख की गणना के सवाल पर आयोग ने डेवलपर द्वारा अपने जवाब के पैरा **2** में स्वीकार किए गए तथ्य को दर्ज किया कि

खंड **10.1** के लिए ट्रिगर तिथि **26.12.2012** है**,** जो अपार्टमेंट खरीदार के समझौते के निष्पादन की तारीख है।आयोग ने

इस अवधि से **42** महीनों की गणना की गई**,** जो **26.06.2016** निकलती है।इसके अलावा**, 180** दिनों की छूट अवधि को जोड़ते हुए**,** डिलीवरी का समय **26.12.2016** पर समाप्त हो जाएगा।यह फिर से एक स्वीकृत तथ्य है कि अधिभोग प्रमाण पत्र केवल **23.07.2018** पर प्राप्त किया गया था और उपभोक्ता को **24.07.2018** पर कब्जे के लिए नोटिस जारी किया गया था।तथ्यात्मक स्थिति को देखते हुए और समझौते की शर्तों की जांच करने के बाद**,** आयोग ने निर्णय पाया

ई.

च

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनाम

गोविंदन राघवन एक प्रासंगिक और निर्णायक उदाहरण है।पायनियर के मामले में निर्धारित सिद्धांत को कई मामलों में लगातार अस्वीकार कर दिया गया है जहां अपार्टमेंट खरीदार के समझौते की शर्तें एकतरफा और पूरी तरह से डेवलपर के पक्ष में और हर कदम पर आवंटनकर्ता के खिलाफ पाई गई थीं।इसलिए आयोग अपने दृष्टिकोण में सही था कि समझौते के खंड एकतरफा हैं और उपभोक्ता समझौते के कब्जे को स्वीकार करने के लिए बाध्य नहीं है।

जी.

एच.

अपार्टमेंट और ब्याज के साथ उसके द्वारा जमा की गई राशि की वापसी की मांग कर सकते हैं।**[**पैरा **8.1,9.1,10] [598-**ई**-**जी**; 600-**बी**-**सी**; 602-**बी**]**

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनाम

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

2. यह स्पष्ट है कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम और रेरा अधिनियम न तो एक-दूसरे को अलग करते हैं और न ही एक-दूसरे का खंडन करते हैं।वास्तव में, इस न्यायालय ने माना है कि वे स्वतंत्र रूप से और प्रधानता के बिना काम करने वाले समवर्ती उपचार हैं।जब न्यायिक उपचार का प्रावधान करने वाले क़ानून निर्माण के लिए आते हैं, तो व्याख्यात्मक परिणामों का चुनाव न्याय तक पहुंच को आगे बढ़ाने में प्रभावी न्यायिक उपचार बनाने के संवैधानिक कर्तव्य पर भी निर्भर होना चाहिए।न्याय तक पहुँच को प्रभावी बनाने वाली एक सार्थक व्याख्या एक संवैधानिक अनिवार्यता है और यह कर्तव्य है जो व्याख्यात्मक मानदंड को सूचित करना चाहिए।जब कानून किसी अधिकार को प्रभावी बनाने या किसी कर्तव्य-दायित्व को लागू करने के लिए एक से अधिक न्यायिक मंच प्रदान करते हैं, तो यह न्याय तक प्रभावी पहुंच के लिए राज्य द्वारा दिए गए उपचारात्मक विकल्पों की एक विशेषता है।इसलिए, उपचारों की बहुलता का प्रावधान करने वाले कानूनों की व्याख्या करते समय, न्यायालयों के लिए यह आवश्यक है कि वे प्रावधानों को रचनात्मक तरीके से सुसंगत बनाएं **[**अनुच्छेद **14.1,14.2] [606-**ई**-**जी**]**

ग

डी.

ई.

3. समझौते की शर्तों के अनुसार अपार्टमेंट वितरित नहीं करने में कमी के लिए राशि की वापसी का निर्देश देने और उपभोक्ता को क्षतिपूर्ति करने की शक्ति उपभोक्ता न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र में है।उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा **14** के तहत, यदि आयोग संतुष्ट है**.** कि

सेवाओं के बारे में शिकायत में निहित आरोप साबित हो जाते हैं, यह विरोधी पक्ष को एक आदेश जारी करेगा जिसमें उसे निर्देश दिया जाएगा कि शिकायतकर्ता को कीमत या शुल्क, जैसा भी मामला हो, वापस किया जाए।

च

शिकायतकर्ता द्वारा भुगतान किया गया।**'** 'कमी' को धारा **2 (**जी**)** के तहत परिभाषित किया गया है जिसमें प्रदर्शन में कोई कमी या अपर्याप्तता शामिल है जो किसी व्यक्ति द्वारा किसी अनुबंध के अनुसरण में या अन्यथा किसी सेवा से संबंधित है। वैधानिक स्थिति से यह स्पष्ट है कि आयोग को उपभोक्ता द्वारा भुगतान किए गए मूल्य या शुल्क की प्रत्यक्ष वापसी का अधिकार है।आयोग के अधिकार क्षेत्र का आह्वान करने वाला उपभोक्ता ऐसी राहत की मांग कर सकता है जो वह उचित समझता है। उपभोक्ता धन वापसी के लिए प्रार्थना कर सकता है ए

जी.

एच.

593

अनुभव विकासकर्ता पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.सुषमा अशोक शिरूर ए

ब्याज और मुआवजे के साथ धन।उपभोक्ता मुआवजे के साथ अपार्टमेंट के कब्जे की भी मांग कर सकता है।उपभोक्ता विकल्प में दोनों के लिए प्रार्थना भी कर सकता है।यदि कोई उपभोक्ता बिना किसी वैकल्पिक अनुरोध के राशि की वापसी के लिए प्रार्थना करता है, तो आयोग इस तरह के अधिकार को मान्यता देगा और निश्चित रूप से मामले के गुण-दोष के अधीन इसे प्रदान करेगा।यदि कोई उपभोक्ता वैकल्पिक राहत चाहता है, तो आयोग मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करेगा और न्याय की मांग के रूप में उचित आदेश पारित करेगा।यह स्थिति रेरा अधिनियम की धारा **18** के तहत जनादेश के समान है। इसलिए आयोग ने ब्याज के साथ राशि की वापसी के लिए उपरोक्त निर्देश पारित करने में अपनी शक्ति और अधिकार क्षेत्र का सही ढंग से प्रयोग किया है।**[**पैरा **15,16,19] [607-**एफ**-**जी**; 608-**ए**-**डी**; 609-**ए**; 610-**सी**]**

ग

4. जमा की गई राशि पर देय ब्याज के लिए प्रतिदान और प्रतिपूरक होने के लिए**,** राशि जमा करने की तारीख से ब्याज का भुगतान करना पड़ता है।आयोग ने विवादित आदेश में अंतिम जमा की तारीख से ब्याज दिया है।यह प्रतिपूर्ति के बराबर नहीं है। डी**.** एल**.** एफ**.** में निर्णय के बाद

डी.

होम्स पंचकुला प्राइवेट लिमिटेड बनाम डी**.** एस**.** ढांडा और के संशोधन में

आयोग द्वारा जारी निर्देश में यह निर्देश दिया गया है कि धनवापसी पर ब्याज जमा करने की तारीख से देय होगा।इसलिए**,** खरीदार द्वारा दायर अपील को आंशिक रूप से अनुमति दी जानी चाहिए।ब्याज इस तरह की जमाओं की तारीखों से देय होगा। **[**पैरा **22.1] [611-**एफ**-**जी**]**

ई.

डी. एल. एफ. होम्स पंचकुला प्राइवेट लिमिटेड बनामडी. एस. ढांडा और अन्य।

(2020) 16 एससीसी 318:[2019] 7 एससीआर 1061; विंग

कमांडर आरिफुर रहमान खान और अलेया सुल्ताना और ओरस. वी.डीएलएफ सदर्न होम्स प्राइवेट लिमिटेड (2020) 16

च

एससीसी 512:[2020] 9 एस. सी. आर. 136; एनबीसीसी (इंडिया) लिमिटेड बनाम.श्री राम त्रिवेदी (2021) 5 एससीसी 273; डीएलएफ होम

डेवलपर्स लिमिटेड बनामकैपिटल ग्रीन्स फ्लैट खरीदार

एसोसिएशन और ओआरएस। (2021) 5 एससीसी 537; आईआरईओ ग्रेस

रियलटेक **(**पी**)** लिमिटेड बनामअभिषेक खन्ना और अन्य। **(2021) 3** एस**.** सी**.** सी**. 241;** इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड बनाम अनिल पटनी एंड अन्र। **(2020) 10** एस**.** सी**.** सी**. 783;** पायनियर अर्बन लैंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड और अन्र। वी**.**भारत संघ और अन्य। **(2019) 8** एस**.** सी**.** सी**. 416**

जी.

:[2019] 10 एस**.** सी**.** आर**. 381-**निर्भर।

एच.

निर्णीत विधि संदर्भ

[2019] 5 एससीआर **1169**

पर भरोसा किया

पैरा **5.1**

[2020] 9 एससीआर **136**

पर भरोसा किया

पैरा **9.2**

(2021) 5 एस**.** सी**.** सी**. 273**

पर भरोसा किया

पैरा **9.3**

पैरा **9.3**

(2021) 5 एस**.** सी**.** सी**. 537**

पर भरोसा किया

(2021) 3 एस**.** सी**.** सी**. 241**

पर भरोसा किया

पैरा **9.4**

(2020) 10 एस**.** सी**.** सी**. 783**

पर भरोसा किया

पैरा **12**

[2019] 10 एससीआर **381**

पर भरोसा किया

पैरा **14.3**

ग

[2019] 7 एससीआर **1061**

पर भरोसा किया

पैरा **22.1**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2019 की सिविल अपील संख्या 6044।

2017 के उपभोक्ता शिकायत No.2648 में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली के दिनांक 19.06.2019 के निर्णय और आदेश से।

डी.

सह

2019 की सिविल अपील No.7149।

जितेंद्र चौधरी, सुश्री शिल्पा चौहान, डॉ. प्रत्यूष नंदन, राजेश सिंह, गगन गुप्ता, अधिवक्ता।उपस्थित दलों के लिए।

ई.

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

पामिदिघंतम श्री नरसिम्हा, जे।

1. उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 1 की धारा 23 के तहत ये अपीलें राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग 2 द्वारा पारित दिनांक 1 के फैसले से उत्पन्न होती हैं।आयोग ने अपीलकर्ता-विकासकर्ता को रुपये की राशि वापस करने का निर्देश

दिया। अपार्टमेंट खरीदार समझौते के अनुसार निर्धारित समय के भीतर अपार्टमेंट का कब्जा देने में विफलता के लिए प्रतिवादी-उपभोक्ता को 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ 379 रुपये।इन अपीलों में, हमने आयोग के आदेश को बरकरार रखा है क्योंकि इसने डेवलपर को उपभोक्ता द्वारा भुगतान की गई राशि को अनुचित देरी के लिए ब्याज के साथ वापस करने का निर्देश दिया है।

च

जी.

1 इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया जाता है।2 इसके बाद "आयोग" के रूप में संदर्भित किया जाता है।3 इसके बाद "उपभोक्ता" के रूप में संदर्भित किया जाता है।

एच.

595

अनुभव विकासकर्ता पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.सुषमा अशोक शिरूर [पामिदिघंतम श्री नरसिम्हा, जे।] ए.

क.

अपार्टमेंट पहुँचाना।कानून के मामले में, हमने अधिनियम और अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के तहत न्यायिक उपायों के बीच परस्पर क्रिया पर विचार किया है और इन कानूनों के तहत उपभोक्ता के उपचारात्मक विकल्पों की व्याख्या की है।हमने माना है कि अधिनियम के तहत बनाए गए आयोग के पास अधिनियम की धारा 14 के तहत धनवापसी का निर्देश देने की शक्ति है। हम यह निष्कर्ष निकालते हैं कि अधिनियम और रेरा अधिनियम न तो एक-दूसरे को अलग करते हैं और न ही एक-दूसरे का खंडन करते हैं और उनके सामान्य उद्देश्य को पूरा करने के लिए उन्हें सामंजस्यपूर्ण रूप से पढ़ा जाना चाहिए।

2. मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि डेवलपर, मेसर्स एक्सपेरियन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, सेक्टर 112, गुड़गांव, हरियाणा में अपार्टमेंट इकाइयों, विंडचैंट्स का प्रवर्तक है।उपभोक्ता ने 3525 वर्ग मीटर का एक अपार्टमेंट बुक किया।रु. के कुल विचार के लिए। विंडचैंट्स में 2,36,15,726/- और निर्माण से जुड़ी भुगतान योजना के लिए सहमत हुए, जिसके कारण 26.12.2012 दिनांकित अपार्टमेंट खरीदार के समझौते का निष्पादन हुआ।समझौते के खंड 10.1 के अनुसार, परियोजना के लिए भवन योजना की मंजूरी की तारीख या पर्यावरण और वन मंत्रालय, भारत सरकार की मंजूरी की प्राप्ति की तारीख या समझौते के निष्पादन की तारीख, जो भी बाद में हो, से 42 महीने के भीतर कब्जा दिया जाना था।समझौते के खंड 13 में विलंबित मुआवजे का प्रावधान किया गया है।इस खंड के तहत, यदि डेवलपर ने समझौते में निर्धारित अवधि के भीतर कब्जे की पेशकश नहीं की है, तो वह 500 करोड़ रुपये के परिसमापन हर्जाने का भुगतान करेगा। जब तक उपभोक्ता को अधिकार की पेशकश नहीं की जाती, तब तक प्रति माह 7.5 प्रति वर्ग फुट।

ग

डी.

ई.

3.1 उपभोक्ता ने एक मूल शिकायत उपभोक्ता मामला संख्या 2648/2017 दर्ज करके राष्ट्रीय विवाद निवारण आयोग से संपर्क किया, जिसमें आरोप लगाया गया कि उसने कुल रु। 2,06,41,379/- और शिकायत दर्ज होने तक भी कब्जा नहीं दिया गया था।इसलिए, उन्होंने रुपये वापस करने की मांग की। 2,06,41,379/- ब्याज @24 प्रतिशत प्रति वर्ष के साथ।

च

3.2 डेवलपर ने आयोग के समक्ष अपना लिखित बयान दाखिल करते हुए कहा कि हालांकि 42 महीने की अवधि 26-6-2016 4 को समाप्त हो जाती है, लेकिन खरीदार केवल खंड 13 के तहत मुआवजे में देरी करने का हकदार होगा। 4,54,052-।देरी के लिए औचित्य यह दलील देकर दिया जाता है कि परियोजना के चरण-1 के लिए व्यवसाय प्रमाण पत्र

जी.

4 आयोग ने विवादित आदेश में प्रारंभिक आपत्तियां उठाते हुए डेवलपर का बयान दर्ज किया है जिसमें उसने स्वीकार किया है कि

“खंड 10.1 के लिए ट्रिगर तिथि 26.12.2012 है जो अपार्टमेंट खरीदार के समझौते के निष्पादन की तारीख है।"

एच.

596

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 5 एस सी आर।

पहले से ही 06.12.2017 पर प्राप्त किया जा चुका था, और चरण-2 के लिए व्यवसाय प्रमाण पत्र के लिए आवेदन पहले ही किया जा चुका था।साक्ष्य के शपथ पत्र में, डेवलपर ने तर्क दिया कि उसने 23.07.2018 पर व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त किया और 24.07.2018 पर उपभोक्ता को कब्जे का नोटिस जारी किया गया था।यह दावा किया गया था कि चूंकि कब्जा सौंपा जा सकता है, इसलिए शिकायत को खारिज किया जाना चाहिए।

4. आयोग ने अपने दिनांक 1 के फैसले में खंड 10 (परियोजना पूरी होने की अवधि से संबंधित), खंड 11 (अपार्टमेंट के कब्जे और हस्तांतरण से संबंधित) के साथ-साथ खंड 13 (कब्जे में देरी से संबंधित) का उल्लेख करने के बाद शिकायत की अनुमति दी।आयोग ने पाया कि समझौता एकतरफा है, भारी मात्रा में आवंटनकर्ता के खिलाफ और पूरी तरह से डेवलपर्स के पक्ष में है।इसके बाद

ग

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर में इस न्यायालय के निर्णय

लिमिटेड वी.गोविंद राघवन, 5 ("पायनियर"), आयोग ने डेवलपर को 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ रु. 2,36,15,726/- की राशि वापस करने का निर्देश दिया।

डी.

5.1 यह इन निष्कर्षों और आयोग के परिणामी निर्देशों के खिलाफ है कि डेवलपर ने वर्तमान सिविल अपील संख्या 6044/2019 दायर की।उपभोक्ता ने सिविल अपील संख्या 7149/2019 के रूप में एक अपील भी दायर की, जिसमें 24 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से बढ़े हुए ब्याज के अनुदान के लिए आयोग के फैसले को सीमित सीमा तक चुनौती दी गई।

ई.

5.2 विकासकर्ता की ओर से आयोग के फैसले पर जोर देते हुए श्री गगन गुप्ता ने कहा कि पायनियर में इस न्यायालय के फैसले का वर्तमान मामले के तथ्यों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है, क्योंकि पायनियर में, न्यायालय को वर्तमान मामले की तरह विलंब क्षतिपूर्ति खंड से निपटना नहीं पड़ता है।उनके अनुसार, केवल अपार्टमेंट खरीदार समझौते की शर्तें ही पक्षों के बीच संबंधों को नियंत्रित करेंगी।उन्होंने तर्क दिया कि अगर उपभोक्ता को संपत्ति पर कब्जा करने के लिए कहा जाता है तो उसके लिए कोई पूर्वाग्रह पैदा नहीं होगा।रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 6 के प्रावधानों और विशेष रूप से हरियाणा रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों का उल्लेख करते हुए, जिन पर पायनियर मामले में भरोसा किया गया था, उन्होंने कहा कि उपभोक्ता ने उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत आगे बढ़ने का फैसला किया है और इसलिए रेरा अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होंगे और पायनियर का पालन एक मिसाल के रूप में नहीं किया जा सकता है।वैकल्पिक रूप से, उन्होंने तर्क दिया कि

च

जी.

5 पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनामगोविंदन राघवन (2019) 5 एससीसी 725

6 इसके बाद "रेरा अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया जाता है।

एच.

597

अनुभव विकासकर्ता पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.सुषमा अशोक शिरूर [पामिदिघंतम श्री नरसिम्हा, जे।] ए.

क.

आयोग द्वारा दिया गया ब्याज अनुदान की अवधि और ब्याज की दर दोनों में अत्यधिक है।

5.3 उपभोक्ता की ओर से विद्वान वकील श्री जितेंद्र चौधरी ने सभी मामलों में आयोग के फैसले का समर्थन किया और पायनियर में इस न्यायालय के फैसले पर भी भरोसा किया।अपनी अपील में उन्होंने तर्क दिया कि आयोग द्वारा दी गई ब्याज दर बहुत कम है और आयोग के समक्ष याचिका में उनके द्वारा की गई मांग के अनुसार ब्याज दर को बढ़ाकर 24 प्रतिशत प्रति वर्ष करने का आग्रह किया।

6. पक्षकारों को सुनने के बाद निम्नलिखित मुद्दे विचार के लिए उत्पन्न होते हैंः

ग

I. क्या अपार्टमेंट खरीदारों के समझौते की शर्तें एक 'अनुचित व्यापार व्यवहार' के बराबर हैं और क्या आयोग पायनियर मामले में निर्धारित अपार्टमेंट खरीदार के समझौते की शर्तों को प्रभावी नहीं करने में उचित है?

II. क्या आयोग के पास उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत उपभोक्ता द्वारा जमा की गई राशि को ब्याज के साथ वापस करने का निर्देश देने का अधिकार है?

डी.

III. क्या आयोग द्वारा दी गई राहत के लिए न्याय के उद्देश्यों को पूरा करने के लिए किसी संशोधन की आवश्यकता है?

आरईःमुद्दा नं. आई.

ई.

7. परियोजना को पूरा करने की अवधि और विलंब मुआवजे से संबंधित अपार्टमेंट खरीदार समझौते के खंड 10.1 और 13.1 पर ध्यान दिया जा सकता हैः

“ 10 परियोजना पूरा करने की अवधि

च

10.1 “वर्तमान परियोजना योजनाओं के अनुसार कंपनी के अनुमानों के आधार पर कुल बिक्री पर विचार और इस समझौते के अन्य प्रावधानों के समय पर भुगतान के अधीन, कंपनी भवन योजनाओं की मंजूरी की तारीख से 42 (बयालीस) महीने की अवधि के भीतर या इस समझौते की परियोजना या निष्पादन के लिए भारत सरकार के पर्यावरण और वन मंत्रालय की मंजूरी की प्राप्ति की तारीख, जो भी बाद में हो ('प्रतिबद्धता अवधि') के भीतर अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने का इरादा रखती है।खरीदार आगे इस बात से सहमत है कि कंपनी अतिरिक्त रूप से 180 (एक सौ अस्सी) की समय अवधि की हकदार होगी।

जी.

एच.

अप्रत्याशित और अनियोजित परियोजना वास्तविकताओं के लिए प्रतिबद्धता अवधि की समाप्ति के बाद दिन ('अनुग्रह अवधि')। हालाँकि, इस समझौते के तहत किसी भी चूक के मामले में जिसे खरीदार द्वारा निर्धारित समय अवधि के भीतर ठीक या ठीक नहीं किया जाता है, कंपनी ऐसी प्रतिबद्धता अवधि से बाध्य नहीं होगी।

13 विलम्ब प्रतिस्पर्धाः

13.1 यदि कंपनी अनुग्रह अवधि (या इस समझौते के अर्थ के भीतर एक वैकल्पिक अपार्टमेंट) के अंत तक खरीदार को अपार्टमेंट का कब्जा देने में विफल रहती है, तो वह खरीदार को रुपये की दर से गणना किए गए परिसमापन नुकसान का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगी। 7. 50/- (केवल सात और पचास पैसे) प्रति वर्ग किलोमीटर।स्वामित्व की सूचना की तारीख तक हर महीने की देरी या उसके कुछ हिस्से के लिए किसी भी प्रकृति के किसी भी नुकसान ('विलंब क्षतिपूर्ति') के पूर्ण और अंतिम निपटान के रूप में बिक्री क्षेत्र।खरीदार अपार्टमेंट का कब्जा संभालने से पहले केवल अंतिम किस्त और कंपनी को देय अन्य बकाया और शुल्कों के भुगतान के समय विलंब मुआवजे के भुगतान/समायोजन का हकदार होगा।कंपनी के खिलाफ किसी अन्य विवरण का दावा नहीं किया जाएगा।

ग

डी.

ई.

8.1 अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने की तारीख की गणना के सवाल पर, आयोग ने डेवलपर द्वारा अपने जवाब के पैरा 2 में स्वीकार किए गए तथ्य को दर्ज किया कि "खंड के लिए ट्रिगर डेट"

10.1 26.12.2012 है, जो अपार्टमेंट के निष्पादन की तारीख है

खरीदार का समझौता "।आयोग ने इस अवधि से 42 महीनों की गणना की, जो 26.06.2016 निकला।इसके अलावा, 180 दिनों की छूट अवधि को जोड़ते हुए, डिलीवरी का समय 26.12.2016 पर समाप्त हो जाएगा।यह फिर से एक स्वीकृत तथ्य है कि अधिकृत अधिभोग केवल 23.07.2018 पर प्राप्त किया गया था और उपभोक्ता को 24.07.2018 पर कब्जे के लिए नोटिस जारी किया गया था।तथ्यात्मक स्थिति को देखते हुए और समझौते की शर्तों की जांच करने के बाद, आयोग ने पाया कि पायनियर में इस न्यायालय का निर्णय एक प्रासंगिक और निर्णायक मिसाल है।

च

जी.

8.2 कुछ हद तक समान तथ्यात्मक और साथ ही कानूनी संदर्भ में, पायनियर में इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः

“ 6.1 वर्तमान मामले में, स्वीकार किया जाता है कि अपीलकर्ता बिल्डर ने ए के लगभग 2 साल बाद अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किया।

एच.

अपार्टमेंट खरीदार के समझौते में निर्धारित तिथि।नतीजतन, एक उचित अवधि के भीतर प्रतिवादी फ्लैट खरीदार को फ्लैट का कब्जा सौंपने में विफलता हुई।राष्ट्रीय आयोग के समक्ष कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान 28-8-2018 पर 2 साल से अधिक की देरी के बाद अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया था।एल. डी. ए. बनाम एम. के. गुप्ता में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि जब कोई व्यक्ति किसी घर या फ्लैट के निर्माण के लिए किसी बिल्डर या ठेकेदार की सेवा लेता है, और वह विचार के लिए होता है, तो यह उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 2 (ओ) द्वारा परिभाषित एक "सेवा" है।फ्लैट के कब्जे को सौंपने में अत्यधिक देरी स्पष्ट रूप से सेवा की कमी के बराबर है।फॉर्च्यून इन्फ्रास्ट्रक्चर बनाम ट्रेवर डी 'लिमा में, इस न्यायालय ने कहा कि किसी व्यक्ति को आवंटित फ्लैट के कब्जे के लिए अनिश्चित काल तक इंतजार नहीं कराया जा सकता है, और वह मुआवजे के साथ उसके द्वारा भुगतान की गई राशि की वापसी की मांग करने का हकदार है।6.2 प्रत्यर्थी फ्लैट खरीदार ने अपीलार्थी बिल्डर की ओर से सेवा की कमी का स्पष्ट मामला बनाया है।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 उचित मुआवजे के साथ अपने द्वारा जमा किए गए धन की वापसी की मांग करने का हकदार था।

ग

डी.

ई.

6.3 राष्ट्रीय आयोग ने दिनांक 1 के विवादित आदेश में कहा कि बिल्डर द्वारा जिन खंडों पर भरोसा किया गया था, वे पूरी तरह से एकतरफा, अनुचित और अनुचित थे, और उन पर भरोसा नहीं किया जा सकता था।

च

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।दिनांकित 8-5-2012 समझौते की संविदात्मक शर्तें प्रत्यक्ष रूप से एकतरफा, अनुचित और अनुचित हैं।किसी समझौते में इस तरह के एकतरफा खंडों को शामिल करना उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 2 (आर) के अनुसार एक अनुचित व्यापार प्रथा है क्योंकि यह बिल्डर द्वारा फ्लैट बेचने के उद्देश्य से अनुचित तरीकों या प्रथाओं को अपनाता है।

जी.

एच.

600 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 5 एस. सी. आर.

7. उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हमें यह मानने में कोई हिचकिचाहट नहीं है कि अपार्टमेंट खरीदार के दिनांकित समझौते की शर्तें पूरी तरह से एकतरफा थीं और प्रतिवादी फ्लैट खरीदार के लिए अनुचित थीं।अपीलार्थी निर्माता प्रत्यर्थी को इस तरह की एकतरफा संविदात्मक शर्तों के साथ बांधने की कोशिश नहीं कर सकता था।"

9.1 पायनियर के मामले में निर्धारित सिद्धांत का कई मामलों में लगातार पालन किया गया है जहां अपार्टमेंट खरीदार के समझौते की शर्तों को एकतरफा और पूरी तरह से डेवलपर के पक्ष में और हर कदम पर आवंटनकर्ता के खिलाफ पाया गया था। निम्नलिखित उदाहरण हैं जहां अपार्टमेंट खरीदार के समझौते की शर्तें दमनकारी पाई गईं, जो अनुचित व्यापार प्रथा का गठन करती हैं और न्यायालय ने समझौते की ऐसी शर्तों को प्रभावी नहीं किया हैः

ग

9.2 आरिफुर रहमान खान बनाम डीएलएफ सदर्न होम्स प्राइवेट लिमिटेड। 7,

इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अपार्टमेंट खरीदार समझौते में निर्धारित दर से अधिक मुआवजे के पुरस्कार पर कोई प्रतिबंध नहीं है, जहां फ्लैट का कब्जा सौंपने में देरी हुई है।न्यायालय ने कहा कि उपभोक्ता मंचों को इस तथ्य का न्यायिक संज्ञान लेते हुए एक मजबूत और सामान्य ज्ञान वाला दृष्टिकोण अपनाना चाहिए कि फ्लैट खरीदारों ने ऋण प्राप्त किया है और उन्हें अपने ऋणों को वहन करने के लिए वित्तीय संस्थानों को ई. एम. आई. का भुगतान करना आवश्यक है।विलंब क्षतिपूर्ति खंड में रुपये का प्रावधान किया गया है। 5 प्रति वर्ग फुट प्रति माह।इस न्यायालय ने पाया कि यह शर्त स्पष्ट रूप से एकतरफा है और एक स्तरीय मंच बनाए नहीं रखती है या पार्टियों के बीच सौदेबाजी को भी नहीं दर्शाती है।न्यायालय ने विलंब क्षतिपूर्ति खंड के अलावा प्रत्येक खरीदार को 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से अतिरिक्त मुआवजा प्रदान किया।

डी.

ई.

9.3 एन. बी. सी. सी. बनाम श्री राम त्रिवेदी 8 में न्यायालय ने पाया कि

च

यदि खरीदार समय पर किश्तों का भुगतान करने में विफल रहता है और साथ ही, यदि विक्रेता समय पर कब्जा सौंपने में विफल रहता है, तो उसे केवल 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज का भुगतान करने के लिए मुआवजे का भुगतान करना होगा। 2 प्रति वर्ग फुट एक अनुचित व्यापार प्रथा होगी।अदालत ने कहा कि अनुबंध की अवधि अंतिम और बाध्यकारी नहीं होगी यदि यह दिखाया जाता है कि फ्लैट खरीदारों के पास बिल्डरों द्वारा बनाए गए अनुबंध की बिंदीदार रेखा पर हस्ताक्षर करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है।द.

जी.

7 विंग कमांडर आरिफुर रहमान खान और अलेया सुल्ताना और ओआरएस।डीएलएफ सदर्न होम्स प्राइवेट लिमिटेड (2020) 16 एससीसी 512

8 एन. बी. सी. सी. (इंडिया) लिमिटेड बनामश्री राम त्रिवेदी (2021) 5 एससीसी 273 ए

एच.

601

अनुभव विकासकर्ता पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.सुषमा अशोक शिरूर [पामिदिघंतम श्री नरसिम्हा, जे।] ए.

अदालत ने आगे कहा कि उपभोक्ता मंचों को सेवा में कमी को दूर करने के लिए अपनी शक्ति की एक घटना के रूप में न्यायसंगत और उचित मुआवजा देने का अधिकार था; वे समझौते में निर्धारित दर से बाधित नहीं हैं।न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि कब्जा दिए जाने पर भी मुआवजा दिया जा सकता है।डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड बनाम डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड में बाद के निर्णय में इसी सिद्धांत का पालन किया गया।

कैपिटल ग्रीन्स फ्लैट खरीदार 9.

9.4 आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक (पी) लिमिटेड वी. अभिषेक खन्ना 10 मामले में इस अदालत की तीन न्यायाधीशों की पीठ ने विलंब मुआवजे के खंड पर ध्यान दिया, जो वर्तमान मामले के खंड के समान है, जिसमें प्रावधान किया गया है कि डेवलपर 7.50 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से विलंब मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा जो लगभग 0.9 से 1 प्रतिशत प्रति वर्ष है। न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि यह खंड एकतरफा है और पूरी तरह से विकासकर्ता के पक्ष में और आवंटनकर्ता के खिलाफ है।न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि उपभोक्ता न्यायालय की शक्तियां किसी भी तरह से अनुचित या प्रतिबंधात्मक व्यापार प्रथाओं को बंद करने की शक्ति की घटना के रूप में एक संविदात्मक अवधि को अनुचित और एकतरफा घोषित करने के लिए विवश नहीं थीं।यह अभिनिर्धारित किया गया कि:

ग

डी.

“34. हमारा विचार है कि अपार्टमेंट खरीदार के समझौते में इस तरह के एकतरफा और अनुचित खंडों को शामिल करना उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 2 (1) (आर) के तहत एक अनुचित व्यापार प्रथा है। यहां तक कि 1986 के अधिनियम के तहत, उपभोक्ता मंचों की शक्तियां 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 थीं।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।

ई.

च

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

जी.

9 डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड बनामकैपिटल ग्रीन्स फ्लैट बायर्स एसोसिएशन और अन्य। (2021)

5 एस. सी. सी. 537

10 आई. आर. ई. ओ. ग्रेस रियलटेक (पी) लिमिटेड बनामअभिषेक खन्ना और अन्य। (2021) 3 एससीसी 241

एच.

10. इस न्यायालय के विभिन्न निर्णयों की जांच करने के बाद, जिसमें अपार्टमेंट खरीदार के समझौते में समान खंडों पर विचार किया गया था और पायनियर मामले में निर्धारित अनुपात का पालन करते हुए, डेवलपर की ओर से की गई प्रस्तुति को खारिज कर दिया जाना चाहिए।हमारा मानना है कि आयोग अपने दृष्टिकोण में सही है कि समझौते के खंड एकतरफा हैं और उपभोक्ता अपार्टमेंट के कब्जे को स्वीकार करने के लिए बाध्य नहीं है और ब्याज के साथ उसके द्वारा जमा की गई राशि की वापसी की मांग कर सकता है।

रीःमुद्दा नं. II.

11. श्री गगन गुप्ता ने प्रस्तुत किया कि उपभोक्ता, अधिनियम के तहत आगे बढ़ने के लिए चुने जाने के बाद, रेरा अधिनियम के प्रावधानों का कोई अनुप्रयोग नहीं होगा।प्रस्तुतिकरण वर्तमान मामले के तथ्यों को पायनियर के तथ्यों से अलग करने के लिए किया जाता है, जिस पर आयोग भरोसा करता है।12. यह सवाल अब रेज़ इंटीग्रा नहीं है।इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड बनाम अनिल पटनी 11 में, इस न्यायालय ने न्यायमूर्ति उदय उमेश ललित के माध्यम से बोलते हुए, रेरा अधिनियम के तहत बनाए गए विशिष्ट उपायों की तुलना में उपभोक्ता मंचों के अधिकार क्षेत्र की जांच की। यह निर्णय उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 और रेरा अधिनियम, 2016 के तहत उपभोक्ताओं के लिए उपलब्ध समानांतर उपचारों के सभी पहलुओं से व्यापक रूप से संबंधित है।इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स में भी, वर्तमान मामले की तरह, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत आयोग के निर्णय से कार्यवाही शुरू हुई।दोनों कानूनों के तुलनात्मक विश्लेषण के बाद, इस न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दियाः

ग

डी.

ई.

“23. इस न्यायालय द्वारा लगातार यह अभिनिर्धारित किया गया है कि सी. पी. अधिनियम के प्रावधानों के तहत उपलब्ध उपचार किसी भी विशेष क़ानून के तहत उपलब्ध कराए गए उपचारों सहित अन्य उपचारों के अलावा अतिरिक्त उपचार हैं और सी. पी. अधिनियम के तहत शिकायत पर विचार करने में वैकल्पिक उपचार की उपलब्धता कोई बाधा नहीं है।

च

24. इससे पहले कि हम इस बात पर विचार करें कि क्या आर. ई. आर. ए. अधिनियम के प्रावधानों ने पूर्ववर्ती पैराग्राफ में बताई गई कानूनी स्थिति में कोई बदलाव किया है, हम ध्यान दें कि शिकायतकर्ताओं के समान परिस्थितियों में रखा गया एक आवंटनकर्ता, आर. ई. आर. ए. अधिनियम के लागू होने से पहले निम्नलिखित कार्यवाही शुरू कर सकता थाः

जी.

11 इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड बनाम अनिल पटनी एंड अन्र। (2020) 10 एससीसी 783 ए

एच.

603

अनुभव विकासकर्ता पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.सुषमा अशोक शिरूर [पामिदिघंतम श्री नरसिम्हा, जे।] ए.

ए) यदि वह सी. पी. अधिनियम के तहत एक "उपभोक्ता" होने की आवश्यकताओं को पूरा करता है, तो वह सामान्य नागरिक उपायों के अलावा सी. पी. अधिनियम के तहत कार्यवाही शुरू कर सकता था।

बी) हालांकि, अगर वह एक "उपभोक्ता" होने की आवश्यकताओं को पूरा नहीं करता है, तो वह केवल सामान्य नागरिक उपचारों की शुरुआत कर सकता है और उनका लाभ उठा सकता है।

ग) यदि विकासकर्ता या बिल्डर के साथ समझौते में मध्यस्थता का प्रावधान हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

i) इसके ऊपर खंड (बी) के तहत आने वाले मामलों में, वह मध्यस्थता में उपायों को शुरू कर सकता है या उनसे आग्रह किया जा सकता है।

ग

ii) एम्मार एम. जी. एफ. लैंड लिमिटेड में निर्धारित कानून के अनुसार, इसके ऊपर खंड (ए) के तहत आने वाले मामलों में। बनाम आफताब सिंह, वह अभी भी सी. पी. अधिनियम के तहत आगे बढ़ने का विकल्प चुन सकते थे।

डी.

25. रेरा अधिनियम की धारा 18 के संदर्भ में, यदि कोई प्रवर्तक समझौते में निर्दिष्ट तिथि तक विधिवत पूर्ण किए गए अपार्टमेंट को पूरा करने में विफल रहता है या कब्जा देने में असमर्थ होता है, तो प्रवर्तक, मांग पर, उस अपार्टमेंट के संबंध में उसे प्राप्त राशि को वापस करने के लिए उत्तरदायी होगा, यदि आवंटी परियोजना से हटना चाहता है।किसी आबंटित व्यक्ति का ऐसा अधिकार विशेष रूप से "उसके लिए उपलब्ध किसी अन्य उपाय के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" बनाया गया है।आबंटित व्यक्ति को इस प्रकार दिया गया अधिकार अयोग्य है और यदि इसका लाभ उठाया जाता है, तो आबंटित व्यक्ति द्वारा जमा किए गए धन को निर्धारित दर पर ब्याज के साथ वापस करना होगा।धारा 18 (1) के प्रावधान में ऐसी स्थिति पर विचार किया गया है जहां आवंटनकर्ता परियोजना से हटने का इरादा नहीं रखता है।उस मामले में वह अधिकार रखता है और उसे कब्जा सौंपने तक हर महीने की देरी के लिए ब्याज का भुगतान किया जाना चाहिए।यह आबंटित व्यक्ति पर निर्भर करता है कि वह धारा 18 (1) के तहत या धारा 18 (1) के प्रावधान के तहत आगे बढ़े।हिमांशु गिरि का मामला बाद की श्रेणी में आया।इस प्रकार रेरा अधिनियम

निश्चित रूप से एक आवंटी को एक उपाय प्रदान करता है जो परियोजना से हटना चाहता है या अपने निवेश पर वापसी का दावा करना चाहता है।26. इसलिए, इस बात पर विचार करने की आवश्यकता है कि क्या आर. ई. आर. ए. अधिनियम के तहत किसी आवंटी को इस तरह से प्रदान किया गया उपचार शिकायत उठाने का एकमात्र और अनन्य तरीका है और क्या

ई.

च

जी.

एच.

आर. ई. आर. ए. अधिनियम के प्रावधान अन्य मंचों द्वारा किसी आबंटित व्यक्ति की शिकायत पर विचार करने पर रोक लगाते हैं।

30. इस प्रकार घोषित कानून के बल पर, रेरा अधिनियम की धारा 79 किसी भी तरह से आयोग या फोरम को सीपी अधिनियम के प्रावधानों के तहत किसी भी शिकायत पर विचार करने से नहीं रोकती है।34. यह सच है कि अचल संपत्ति क्षेत्र के विनियमन और संवर्धन के लिए रेरा अधिनियम के तहत कुछ विशेष प्राधिकरण बनाए गए हैं और एक पंजीकृत परियोजना से संबंधित मुद्दे विशेष रूप से रेरा अधिनियम के तहत अधिकारियों को सौंपे गए हैं। लेकिन वर्तमान उद्देश्यों के लिए, हमें रेरा अधिनियम की धारा 18 के उद्देश्य के अनुसार चलना चाहिए। चूँकि यह "उपलब्ध किसी भी अन्य उपचार के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" अधिकार देता है, वास्तव में, इस तरह के अन्य उपचार को धारा 79 की प्रयोज्यता के अधीन स्वीकार किया जाता है और संरक्षित किया जाता है।

ग

37. अब हम रेरा अधिनियम के तहत परियोजना के पंजीकरण के प्रभाव पर विचार कर सकते हैं। वर्तमान मामले में शिकायतकर्ताओं द्वारा 2011-2012 में अपार्टमेंट बुक किए गए थे और बिल्डर खरीदार समझौते नवंबर, 2013 में किए गए थे।जैसा कि वादा किया गया था, निर्माण 42 महीनों में पूरा होना चाहिए था।रेरा अधिनियम के प्रावधानों के तहत परियोजना के पंजीकृत होने से पहले ही अवधि समाप्त हो गई थी। केवल इसलिए कि आर. ई. आर. ए. अधिनियम के तहत पंजीकरण 31.12.2020 तक वैध है, इसका मतलब यह नहीं है कि किसी कार्रवाई को बनाए रखने के लिए संबंधित आबंटियों की पात्रता को स्थगित कर दिया गया है।यह ध्यान रखना प्रासंगिक है कि धारा 18 के प्रयोजनों के लिए भी, अवधि की गणना समझौते के संदर्भ में की जानी चाहिए न कि पंजीकरण के संदर्भ में।17.11.2017 दिनांकित पत्र की शर्त (x) भी एक आबंटित व्यक्ति को उसी तरह से हकदार बनाती है।इसलिए, शिकायतकर्ताओं की पात्रता पर बिल्डर खरीदार समझौतों की शर्तों के आलोक में विचार किया जाना चाहिए और आयोग द्वारा उचित रूप से निपटा गया था।

डी.

ई.

च

13.1 इम्पीरिया में निर्धारित स्पष्ट और स्पष्ट सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए, डेवलपर की ओर से की गई प्रस्तुतियों को अस्वीकार करना होगा।इस स्थिति की पुष्टि आई. आर. ई. ओ. ग्रेस (ऊपर) में भी की गई है।आई. आर. ई. ओ. ग्रेस (ऊपर) में इस न्यायालय के पास इस सवाल पर विचार करने का अवसर था कि क्या रेरा अधिनियम के प्रावधानों को उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 पर प्रधानता दी जानी चाहिए।ए की पुनः जाँच के बाद

जी.

एच.

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 और रेरा अधिनियम के प्रावधानों और इम्पेरिया में निर्धारित सिद्धांतों का पालन करते हुए न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

“37. 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 हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता 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, लेकिन व्यावसायिकता और मानकीकरण के अभाव और पर्याप्त उपभोक्ता संरक्षण की कमी के कारण यह काफी हद तक अनियमित रहा है।यद्यपि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 अचल संपत्ति बाजार में खरीदारों के लिए एक मंच के रूप में उपलब्ध है, लेकिन यह उपाय केवल उपचारात्मक है और उस क्षेत्र में खरीदारों और प्रवर्तकों की सभी चिंताओं को दूर करने के लिए पर्याप्त नहीं है।मानकीकरण की कमी उद्योग के स्वस्थ और व्यवस्थित विकास के लिए बाधित रही है।इसलिए विभिन्न मंचों पर इस क्षेत्र को विनियमित करने की आवश्यकता पर जोर दिया गया है।

ग

डी.

उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, प्रभावी उपभोक्ता संरक्षण, एकरूपता और व्यावसायिक प्रथाओं के मानकीकरण और अचल संपत्ति क्षेत्र में लेनदेन के हित में एक केंद्रीय कानून, अर्थात् अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) विधेयक, 2013 होना आवश्यक हो जाता है।प्रस्तावित विधेयक में अचल संपत्ति क्षेत्र के विनियमन और संवर्धन के लिए अचल संपत्ति नियामक प्राधिकरण (प्राधिकरण) की स्थापना और भूखंड, अपार्टमेंट या भवन की बिक्री, जैसा भी मामला हो, कुशल और पारदर्शी तरीके से सुनिश्चित करने और अचल संपत्ति क्षेत्र में उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करने और प्राधिकरण के निर्णयों, निर्देशों या आदेशों से अपील सुनने के लिए अचल संपत्ति अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना करने का प्रावधान है।

ई.

च

जी.

37.1 रेरा अधिनियम, 2016 की धारा 18 आवंटी को ब्याज और मुआवजे के साथ धनवापसी का उपाय प्रदान करती है, जब कोई डेवलपर निर्माण पूरा करने या बिक्री के समझौते के अनुसार कब्जा देने में विफल रहता है।धारा 18 के तहत उपचार "उपलब्ध किसी भी अन्य उपचार के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" हैं।"

एच.

13.2 अपने निष्कर्ष पर पहुँचते हुए, तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने इम्पेरिया के फैसले पर भरोसा किया जिसने स्पष्ट किया और घोषणा की कि रेरा अधिनियम की धारा 18 ने प्रवर्तक पर समझौते की शर्तों के अनुसार कब्जा देने में विफल रहने पर आवंटनकर्ता को ब्याज के साथ राशि वापस करने का दायित्व लगाया है।आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 18 में उपलब्ध "किसी अन्य उपाय के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" अभिव्यक्ति बहुत महत्वपूर्ण है और उसी पर ध्यान देते हुए न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी कीः

"42. इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड बनाम में इस न्यायालय द्वारा हाल ही में दिए गए एक फैसले में।अनिल पटनी, यह अभिनिर्धारित किया गया कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत उपचार विशेष कानूनों के तहत उपलब्ध उपचारों के अतिरिक्त थे।आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 88 के साथ पठित, एक ऐसे मंच के समक्ष कार्यवाही शुरू करने के लिए आर की धारा 79 के तहत एक बाधा की अनुपस्थिति, जो एक दीवानी अदालत नहीं है, स्थिति को 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। हम इस फैसले पर भरोसा करते हैं।

ग

डी.

14.1 हमारे द्वारा संदर्भित दो निर्णयों से, यह स्पष्ट है कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम और रेरा अधिनियम न तो एक-दूसरे को बाहर करते हैं और न ही एक-दूसरे का खंडन करते हैं।वास्तव में, इस न्यायालय ने माना है कि वे स्वतंत्र रूप से और प्रधानता के बिना काम करने वाले समवर्ती उपचार हैं।जब न्यायिक उपचार का प्रावधान करने वाले क़ानून निर्माण के लिए आते हैं, तो व्याख्यात्मक परिणामों का चुनाव न्याय तक पहुंच को आगे बढ़ाने में प्रभावी न्यायिक उपचार बनाने के संवैधानिक कर्तव्य पर भी निर्भर होना चाहिए।न्याय तक पहुँच को प्रभावी बनाने वाली एक सार्थक व्याख्या एक संवैधानिक अनिवार्यता है और यह कर्तव्य है जो व्याख्यात्मक मानदंड को सूचित करना चाहिए।

ई.

च

14.2 जब कानून किसी अधिकार को प्रभावी बनाने या कर्तव्य-दायित्व को लागू करने के लिए एक से अधिक न्यायिक मंच प्रदान करते हैं, तो यह न्याय तक प्रभावी पहुंच के लिए राज्य द्वारा दिए गए उपचारात्मक विकल्पों की एक विशेषता है।इसलिए, उपचारों की बहुलता का प्रावधान करने वाले कानूनों की व्याख्या करते समय, न्यायालयों के लिए यह आवश्यक है कि वे प्रावधानों को रचनात्मक तरीके से सुसंगत बनाएं।उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम और आर. ई. आर. ए. अधिनियम के प्रारंभिक उद्देश्यों को जोड़ना फायदेमंद है ताकि इन दोनों कानूनों के उप-उपयोग के उद्देश्यों की समानता को समझा जा सकेः

जी.

एच.

607

अनुभव विकासकर्ता पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.सुषमा अशोक शिरूर [पामिदिघंतम श्री नरसिम्हा, जे।] ए.

क.

ग

14.3 इस संदर्भ में, पायनियर में इस न्यायालय का अवलोकन

अर्बन लैंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनाम भारत संघ 12 जहाँ न्यायालय

दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016, रेरा अधिनियम, 2016 और उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के प्रावधानों पर विचार करने के लिए कहा गया था।

डी.

“100. आर. ई. आर. ए. को संशोधन अधिनियम द्वारा संशोधित संहिता के साथ सामंजस्यपूर्ण तरीके से पढ़ा जाना चाहिए। यह केवल संघर्ष की स्थिति में है कि कोड रेरा पर हावी होगा। फ्लैटों/अपार्टमेंटों के आवंटनकर्ताओं को दिए जाने वाले उपाय इसलिए समवर्ती उपाय हैं, फ्लैटों/अपार्टमेंटों के ऐसे आवंटनकर्ता उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986, रेरा के तहत उपचार का लाभ उठाने की स्थिति में होने के साथ-साथ संहिता को लागू करना।"

ई.

च

15. हम जल्दबाजी में यह स्पष्ट कर सकते हैं कि समझौते की शर्तों के अनुसार अपार्टमेंट वितरित नहीं करने में कमी के लिए राशि की वापसी का निर्देश देने और उपभोक्ता को क्षतिपूर्ति करने की शक्ति उपभोक्ता न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र में है।उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 14 के तहत, यदि आयोग संतुष्ट है कि इनमें से कोई भी

सेवाओं के बारे में शिकायत में निहित आरोप साबित हो जाते हैं, यह विरोधी पक्ष को एक आदेश जारी करेगा जिसमें उसे निर्देश दिया जाएगा कि शिकायतकर्ता को कीमत या शुल्क, जैसा भी मामला हो, वापस किया जाए।

जी.

शिकायतकर्ता द्वारा भुगतान किया गया।‘ 'कमी' को धारा 2 (जी) के तहत परिभाषित किया गया है

12 पायनियर अर्बन लैंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड और ए. एन. आर. बनामभारत संघ और अन्य। (2019) 8

एस. सी. सी. 416

एच.

608

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 5 एस सी आर।

प्रदर्शन में कोई कमी या अपर्याप्तता शामिल है जो किसी व्यक्ति द्वारा किसी अनुबंध के अनुसरण में या अन्यथा किसी सेवा से संबंधित है।इन दोनों प्रावधानों को तैयार संदर्भ के लिए नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है।13 वैधानिक स्थिति से यह स्पष्ट है कि आयोग को उपभोक्ता द्वारा भुगतान किए गए मूल्य या शुल्क की प्रत्यक्ष वापसी का अधिकार है।

16. आयोग के अधिकार क्षेत्र का आह्वान करने वाला उपभोक्ता ऐसी राहत की मांग कर सकता है जो वह उचित समझता है।एक उपभोक्ता ब्याज और मुआवजे के साथ पैसे की वापसी के लिए प्रार्थना कर सकता है।उपभोक्ता मुआवजे के साथ अपार्टमेंट के कब्जे की भी मांग कर सकता है।उपभोक्ता विकल्प में दोनों के लिए प्रार्थना भी कर सकता है।यदि कोई उपभोक्ता बिना किसी वैकल्पिक अनुरोध के राशि की वापसी के लिए प्रार्थना करता है, तो आयोग इस तरह के अधिकार को मान्यता देगा और निश्चित रूप से मामले के गुण-दोष के अधीन इसे प्रदान करेगा।यदि कोई उपभोक्ता वैकल्पिक राहत चाहता है, तो आयोग मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर विचार करेगा और न्याय के रूप में उचित आदेश पारित करेगा।

ग

डी.

13 “14. जिला मंच का पता लगाना।– (1) यदि, धारा 13 के तहत की गई कार्यवाही के बाद, जिला मंच का समाधान हो जाता है कि शिकायत की गई वस्तु शिकायत में निर्दिष्ट किसी भी दोष से ग्रस्त है या सेवाओं के बारे में शिकायत में निहित कोई भी आरोप साबित हो गया है, तो वह विरोधी पक्ष को एक आदेश जारी करेगा जिसमें उसे निम्नलिखित में से एक या अधिक काम करने का निर्देश दिया जाएगा, अर्थात्:- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

ई.

(ए)।

(बी)।

(ग) शिकायतकर्ता को कीमत, या, जैसा भी मामला हो, शिकायतकर्ता द्वारा भुगतान किए गए शुल्क को वापस करना;

.....

(एच. बी.) ऐसी राशि का भुगतान करने के लिए जो उसके द्वारा निर्धारित की जा सकती है, यदि यह राय है कि बड़ी संख्या में उपभोक्ताओं को नुकसान या चोट लगी है जिन्हें आसानी से पहचाना नहीं जा सकता हैः

च

बशर्ते कि इस प्रकार देय राशि की न्यूनतम राशि, यथास्थिति, ऐसे उपभोक्ताओं को बेची गई दोषपूर्ण वस्तुओं या प्रदान की गई सेवाओं के मूल्य के पांच प्रतिशत से कम नहीं होगीः

बशर्ते कि इस प्रकार प्राप्त राशि ऐसे व्यक्ति के पक्ष में जमा की जाएगी और ऐसी तरीके से उपयोग की जाएगी जो निर्धारित की जाए।

.....

जी.

((i) पक्षकारों को पर्याप्त लागत प्रदान करना।

2. परिभाषाएँ।**– (1)** इस अधिनियम में**,** जब तक कि संदर्भ में अन्यथा आवश्यक न हो**, -**

(छ) "कमी" से प्रदर्शन की गुणवत्ता, प्रकृति और तरीके में कोई गलती, अपूर्णता, कमी या अपर्याप्तता अभिप्रेत है जिसे तत्काल लागू किसी कानून द्वारा या उसके तहत बनाए रखने की आवश्यकता है या जिसे किसी व्यक्ति द्वारा किसी अनुबंध के अनुसरण में या किसी सेवा के संबंध में अन्यथा किया जाना है।

एच.

609

अनुभव विकासकर्ता पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.सुषमा अशोक शिरूर [पामिदिघंतम श्री नरसिम्हा, जे।] ए.

क.

माँगें।यह स्थिति रेरा अधिनियम 14 की धारा 18 के तहत जनादेश के समान है, जिसके संबंध में न्यायालय ने ऊपर निर्दिष्ट इम्पेरिया मामले के पैरा 25 में स्थिति स्पष्ट की है।

17. हमने उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत कानूनी व्यवस्था का उल्लेख किया है, केवल यह दिखाने के लिए कि आयोग के पास उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 14 के तहत धन की वापसी का निर्देश देने की शक्ति और अधिकार क्षेत्र है, यदि कोई उपभोक्ता ऐसा चाहता है।आवश्यक राहत चुनने की स्वतंत्रता उपभोक्ता की है और इसका सम्मान करना न्यायालयों का कर्तव्य है।

18. वर्तमान मामले में उपभोक्ता ने वैकल्पिक राहत के लिए प्रार्थना किए बिना अपार्टमेंट की खरीद के लिए भुगतान की गई राशि की वापसी के लिए एकल राहत के लिए प्रार्थना की।15 उपभोक्ता के अधिकार को मान्यता देना

ग

14 18.राशि और मुआवजे की वापसी।- (1) यदि प्रवर्तक पूरा करने में विफल रहता है या

एक अपार्टमेंट, भूखंड या इमारत का कब्जा देने में असमर्थ है, -

(क) बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार या, जैसा भी मामला हो, उसमें निर्दिष्ट तिथि तक विधिवत पूरा किया गया; या

डी.

(ख) इस अधिनियम के तहत पंजीकरण के निलंबन या निरसन के कारण या किसी अन्य कारण से एक डेवलपर के रूप में उसका व्यवसाय बंद होने के कारण,

वह आवंटी की मांग पर, यदि आवंटी किसी अन्य उपलब्ध उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना परियोजना से हटना चाहता है, तो उस अपार्टमेंट, भूखंड, भवन के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त राशि को, इस अधिनियम के तहत प्रदान की गई तरीके से मुआवजे सहित, इस संबंध में निर्धारित दर पर ब्याज के साथ वापस करने के लिए उत्तरदायी होगा।

ई.

बशर्ते कि जहां कोई आबंटित व्यक्ति परियोजना से हटने का इरादा नहीं रखता है, उसे प्रवर्तक द्वारा कब्जा सौंपने तक हर महीने की देरी के लिए ब्याज का भुगतान उस दर पर किया जाएगा जो निर्धारित की जाए।

(2) भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, के दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण हुए किसी भी नुकसान के मामले में प्रवर्तक आबंटियों को इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से क्षतिपूर्ति करेगा और इस उप-धारा के तहत मुआवजे के दावे को उस समय लागू किसी भी कानून के तहत प्रदान की गई सीमा से बाधित नहीं किया जाएगा।

च

(3) यदि प्रवर्तक इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के तहत या बिक्री के लिए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार उस पर लगाए गए किसी अन्य दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहता है, तो वह इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से आवंटी को ऐसा मुआवजा देने के लिए उत्तरदायी होगा।

15 आयोग के समक्ष उपभोक्ता द्वारा की गई प्रार्थना तैयार संदर्भ के लिए यहाँ निकाली गई हैः

जी.

“प्रार्थनाःइसलिए, यह अत्यंत सम्मानपूर्वक प्रार्थना की जाती है कि इस माननीय मंच को अनुग्रहपूर्वक प्रसन्न किया जाए; (क) विरोधी पक्ष को अनुचित और प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार का दोषी ठहराएं जैसे कि रुपये से अधिक लेने के बावजूद। 2,06,41,379/- उन्होंने अपार्टमेंट खरीदार के समझौते में किए गए वादे के अनुसार 42 महीनों में निर्माण पूरा नहीं किया है। (ख) विरोधी पक्ष को धोखाधड़ी, गुमराह करने और सेवा में कमी के लिए दोषी ठहराएँ क्योंकि एक ओर वे निर्माण को पूरा करने में विफल रहे।

एच.

ब्याज और मुआवजे के साथ राशि की वापसी, आयोग ने डेवलपर को निम्नानुसार निर्देश देते हुए एक आदेश पारित कियाः

" विरोधी पक्ष शिकायतकर्ता द्वारा देय तिथि से पहले अंतिम जमा की तारीख से देय तिथि से पहले भुगतान की गई राशि पर वास्तविक भुगतान तक और इस तिथि के बाद यदि कोई राशि जमा की जाती है, तो जमा की तारीख से वास्तविक भुगतान तक शिकायतकर्ता द्वारा 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ भुगतान की गई रुपये की राशि वापस करेगा।"

19. ऊपर बताए गए कारणों से, हमारी राय है कि आयोग ने ब्याज के साथ राशि की वापसी के लिए उपरोक्त निर्देश पारित करने में अपनी शक्ति और अधिकार क्षेत्र का सही ढंग से प्रयोग किया है।

ग

रीःमुद्दा नं. III

20. उपभोक्ता द्वारा दायर अपील में, विद्वान वकील ने प्रार्थना की किः((i) ब्याज का भुगतान प्रत्येक किस्त के भुगतान की तारीख से होना चाहिए और (ii) ब्याज की दर 24 प्रतिशत प्रति वर्ष होनी चाहिए। उन्होंने उन तारीखों का उल्लेख किया है जिन पर उन्होंने भुगतान किया है और उक्त तारीखों से ब्याज मांगा हैः

डी.

प्रत्यर्थी को किए गए भुगतान का विवरणः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

ई.

च

समझौता और दूसरी ओर उन्होंने शिकायतकर्ता से 379/- रुपये से अधिक का शुल्क लिया है।(ग) विरोधी पक्ष को रुपये की राशि वापस करने का निर्देश दें। 2,06,41,379/- का भुगतान विरोधी पक्ष को 24 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ किया गया। 3,68,32,815/- (केवल तीन करोड़ अड़सठ लाख बत्तीस हजार आठ सौ पंद्रह रुपये); (घ) शिकायतकर्ता को भविष्य के साथ-साथ 24 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से पेंडेंटलाइट ब्याज दिया जाए। 5,00,000-शिकायत की लागत के लिए। (च) शिकायतकर्ता के पक्ष में और विरोधी पक्ष के खिलाफ मामले के तथ्यों और परिस्थितियों के तहत ऐसे अन्य और आगे के आदेश (ओं) पारित करें जो यह माननीय मंच उचित और उचित समझे।"

जी.

एच.

611

अनुभव विकासकर्ता पी. वी. टी. लिमिटेड. वी.सुषमा अशोक शिरूर [पामिदिघंतम श्री नरसिम्हा, जे।] ए.

क.

ग

डी.

ई.

21. दूसरी ओर, अपीलकर्ता-विकासकर्ता ने प्रस्तुत किया कि (i) ब्याज की अवधि को कब्जे की अनुमानित तारीख से जोड़ा जाना चाहिए न कि भुगतान की तारीख से और (ii) ब्याज की दर ब्याज अधिनियम, 1978 में प्रदान की गई दर होनी चाहिए।

22.1 हमारी राय है कि जमा की गई राशि पर देय ब्याज के लिए प्रतिदान और प्रतिपूरक होने के लिए, राशि जमा करने की तारीख से ब्याज का भुगतान किया जाना चाहिए।आयोग ने विवादित आदेश में अंतिम जमा की तारीख से ब्याज दिया है।हम पाते हैं कि यह प्रतिपूर्ति के बराबर नहीं है।फैसले के बाद

च

डी. एल. एफ. होम्स पंचकुला प्राइवेट लिमिटेड बनाम डी. एस. ढांडा 16 और संशोधन में

आयोग द्वारा जारी निर्देश के अनुसार, हम निर्देश देते हैं कि धनवापसी पर ब्याज जमा करने की तारीख से देय होगा।इसलिए, खरीदार द्वारा दायर अपील को आंशिक रूप से अनुमति दी जानी चाहिए।ब्याज इस तरह की जमाओं की तारीखों से देय होगा।

जी.

16 डी. एल. एफ. होम्स पंचकुला प्राइवेट लिमिटेड बनामडी. एस. ढांडा और अन्य। (2020) 16 एससीसी 318 (पैरा में)

एच.

21).

612

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 5 एस सी आर।

22.2 साथ ही, हमारी राय है कि आयोग द्वारा दिया गया 9 प्रतिशत का ब्याज उचित और न्यायसंगत है और हमें ब्याज बढ़ाने के लिए उपभोक्ता द्वारा दायर अपील में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं मिलता है।

23. हमें सूचित किया गया कि अपीलकर्ता-विकासकर्ता ने रु। 50, 000/- अधिनियम की धारा 23 के प्रावधान के अनुसार इस न्यायालय की रजिस्ट्री में। यह राशि उत्तरदाता-उपभोक्ता को दी जाएगी, जिसे विकासकर्ता द्वारा उपभोक्ता को देय अंतिम राशि के साथ समायोजित किया जाएगा।

24. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, अपीलकर्ता विकासकर्ता द्वारा दायर 2019 की सिविल अपील संख्या 6044 को खारिज कर दिया जाता है और उपभोक्ता द्वारा दायर 2019 की सिविल अपील No.7149 की आंशिक रूप से अनुमति दी जाती है जैसा कि ऊपर बताया गया है।

ग

25. दल अपना खर्च स्वयं वहन करेंगे।

डी.

देविका गुजराल

अपीलों का निपटारा किया गया।

(सहायकः महेंद्र यादव, एलसीआरए)

ई.

च

जी.

एच.