क.

बी. बी. पटेल और ओआरएस बनाम

डीएलएफ यूनिवर्सल लिमिटेड।

(सिविल अपील सं. 2009 का 1106) 25 जनवरी, 2022

[एल**.** नागेश्वर राव**,** बी**.** आर**.** गवई और बी**.** वी**.** नागरत्ना**,** जेजे।**]**

एकाधिकार और प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार अधिनियम, 1969।12- बी, 36-ए, 36-बी (ए), (डी), 36-डी और 36-ई आर/डब्ल्यूएसएस।2(i) और 2 (o)-आयोजितःएम. आर. टी. पी. अधिनियम का आई. डी. 1 आयोग को केवल तभी मुआवजा देने का अधिकार देता है जब एकाधिकारवादी, प्रतिबंधात्मक या अनुचित व्यापार प्रथा के परिणामस्वरूप किसी उपभोक्ता को कोई नुकसान या क्षति होती है-वर्तमान मामले में, प्रतिवादी द्वारा अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने में देरी के लिए अनुचित व्यापार प्रथा के रूप में कोई गलत निरूपण नहीं किया गया है-प्रतिवादी द्वारा कोई गलत निरूपण नहीं किया गया था और इसलिए, अनुचित व्यापार प्रथा के आरोप को खारिज कर दिया गया है-इस प्रकार, क्योंकि अपीलकर्ता प्रतिवादी की ओर से अनुचित व्यापार प्रथा साबित करने में विफल रहे हैं, वे किसी भी मुआवजे के हकदार नहीं हैं-इसके अलावा, यह तय किया गया कानून है कि इस न्यायालय द्वारा दी गई अंतिम राहत इसके अनुपात निर्णय के स्वाभाविक परिणाम होने की आवश्यकता नहीं है।36-ए, 36-बी (ए), (डी), 36-डी और 36-ई आर/डब्ल्यूएसएस।2(i) और 2 (o), एम. आर. टी. पी. अधिनियम को बरकरार रखा गया है, न्याय के हित में, प्रतिवादी को अपीलकर्ताओं द्वारा प्रत्येक फ़्लैट के लिए <आई. डी. 1,00,000/- के भुगतान पर अपीलकर्ताओं को फ़्लैटों का कब्जा सौंपने का निर्देश दिया जाता है-उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 -एस. 2 (आर)।

ग

डी.

ई.

च

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 -धारा 2 (आर)-एकाधिकार और प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार अधिनियम, 1969-आयोजितःउपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 2 (आर) अनुचित व्यापार प्रथा को परिभाषित करती है, जो एम. आर. टी. पी. अधिनियम में अनुचित व्यापार प्रथा की परिभाषा के समान है-यदि कोई उपभोक्ता उपभोक्ता मंच को संतुष्ट करता है कि माल के खिलाफ शिकायत की गई है, किसी भी दोष से पीड़ित है या सेवा में कमी है, तो विरोधी पक्ष को दोष को दूर करने या दोष से मुक्त माल को बदलने का निर्देश दिया जा सकता है-उपयुक्त मंच सेवा में कमी को दूर करने का निर्देश दे सकता है और विरोधी पक्ष को अनुचित व्यापार प्रथा या प्रतिबंधात्मक व्यापार प्रथा को बंद करने का निर्देश दे सकता है।

जी.

एच.

क.

अनुबंध-वह समय जब अनुबंध का सार नहीं हो-आयोजितःवर्तमान मामले में, हालांकि अपार्टमेंट खरीदार समझौते (ए. बी. ए.) में एक खंड है जिसमें उल्लेख किया गया है कि कब्जा ए. बी. ए. की तारीख से ढाई से तीन साल की अवधि के भीतर सौंप दिया जाना था, यह नहीं कहा जा सकता है कि समय को अनुबंध का सार बनाया गया था क्योंकि वितरण के लिए समय का एक

उचित विस्तार खंड 16 के अनुसार अनुमत था-इस प्रकार, अपीलकर्ताओं की ओर से समय को अनुबंध का सार होने पर जोर देने का कोई इरादा नहीं था क्योंकि उन्होंने अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने में देरी के कारण ए. बी. ए. को समाप्त नहीं किया था, जो ए. बी. ए. के खंड 18 के अनुसार उनके पास हो सकता था-शिकायत में आरोप यह है कि प्रतिवादी ने खरीदारों से बड़ी राशि की वसूली करने की मांग करके अनुचित व्यापार अभ्यास किया था।

ग

डी.

अपील का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः**1.1** एम. आर. टी. पी. अधिनियम, **1969** का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना था कि आर्थिक प्रणाली के संचालन के परिणामस्वरूप आर्थिक शक्ति का केंद्रीकरण आम नुकसान के लिए, एकाधिकार के नियंत्रण के लिए, एकाधिकारवादी और प्रतिबंधात्मक व्यापार प्रथाओं के निषेध के लिए और अन्य संबंधित मामलों के लिए न हो।यह अधिनियम एकाधिकार जांच आयोग द्वारा की गई सिफारिशों के अनुसार बनाया गया था जिसने **31.10.1965** पर अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की थी।प्रारंभ में, एम. आर. टी. पी. अधिनियम में अनुचित व्यापार प्रथाओं से संबंधित कोई प्रावधान नहीं था। **1984** के अधिनियम **30** की धारा **30** द्वारा, धारा **36** ए, **36** बी, **36** डी और **36** ई को एम. आर. टी. पी. अधिनियम में जोड़ा गया था। एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा **36** ए में परिभाषित अनुचित व्यापार प्रथा एक व्यापार प्रथा है, जो किसी भी वस्तु की बिक्री, उपयोग या आपूर्ति को बढ़ावा देने के उद्देश्य से या किसी भी सेवा के प्रावधान के लिए किसी भी अनुचित तरीके या अनुचित या भ्रामक प्रथा को अपनाती है, जिसमें उसमें उल्लिखित अन्य प्रथाएं भी शामिल हैं।जिस तरीके से आयोग द्वारा अनुचित व्यापार प्रथाओं की जांच की जा सकती है, उससे एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा **36** बी द्वारा निपटा जाता है। एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा **36** डी उन शक्तियों का प्रावधान करती है जिनका उपयोग आयोग द्वारा अनुचित व्यापार की जांच करते समय किया जा सकता है।

ई.

च

जी.

एच.

53

बी. बी. पटेल और ओआरएस बनामडीएलएफ यूनिवर्सल लिमिटेड।

अभ्यास करें।जांच करने के बाद, यदि आयोग की राय है कि यह प्रथा लोक हित के लिए या आम तौर पर किसी उपभोक्ता या उपभोक्ता के हित के लिए प्रतिकूल है, तो आयोग निर्देश दे सकता है कि (ए) प्रथा को बंद कर दिया जाएगा या दोहराया नहीं जाएगा (बी) ऐसी अनुचित व्यापार प्रथा से संबंधित कोई समझौता अमान्य होगा या उसके संबंध में उस तरीके से संशोधित किया जाएगा जो आदेश में निर्दिष्ट किया जा सकता है और (सी) ऐसी अनुचित व्यापार प्रथा से संबंधित किसी भी जानकारी, बयान या विज्ञापन का खुलासा, जारी या प्रकाशित किया जाएगा, जैसा भी मामला हो, उस तरीके से जो आदेश में निर्दिष्ट किया जाए।वर्ष **1991** में एक और संशोधन किया गया था जिसके द्वारा एम. आर. टी. पी. अधिनियम में धारा **36** सी को जोड़ा गया था जो एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा **36** ए और **36** डी में किए गए कुछ परिवर्तनों के अलावा कुछ मामलों में कोई भी प्रक्रिया जारी करने से पहले महानिदेशक द्वारा जांच से संबंधित था। अपीलकर्ताओं ने उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, **1986** के तहत विवादों में अनुचित व्यापार व्यवहार पर इस न्यायालय के फैसलों पर भरोसा किया है।उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम का उद्देश्य उपभोक्ताओं के हितों की बेहतर सुरक्षा करना और इस उद्देश्य के लिए उपभोक्ता परिषदों और अन्य प्राधिकरणों की स्थापना, उपभोक्ता विवादों के निपटारे और उससे जुड़े मामलों के लिए प्रावधान करना था।धारा **2** (आर) को उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम में **18.06.1993** से प्रभावी एक संशोधन द्वारा पेश किया गया था।उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा **2** (आर) अनुचित व्यापार व्यवहार को परिभाषित करती है, जो एम. आर. टी. पी. अधिनियम में अनुचित व्यापार व्यवहार की परिभाषा के समान है। यदि कोई उपभोक्ता उपभोक्ता मंच को संतुष्ट करता है कि माल के खिलाफ

शिकायत की गई है, किसी भी दोष से पीड़ित है या सेवा में कमी है, तो विरोधी पक्ष को दोष को दूर करने या दोष मुक्त माल को बदलने का निर्देश दिया जा सकता है।उपयुक्त मंच सेवा में कमी को दूर करने का निर्देश दे सकता है और विरोधी पक्ष को अनुचित व्यापार अभ्यास या प्रतिबंधात्मक व्यापार अभ्यास को बंद करने का निर्देश दे सकता है।फोरम के पास विरोधी पक्ष की लापरवाही के कारण उपभोक्ता को हुए किसी भी नुकसान या चोट के मुआवजे के लिए कोई भी राशि देने की शक्ति भी है। **[**पारस **11** और **12] [66-**ई**-**एच**; 67-**ए**-**जी**]**

ग

डी.

ई.

च

जी.

1.2 अपीलार्थियों द्वारा पसंद की गई शिकायत का जोर यह है कि प्रतिवादी गलत तरीके से प्रस्तुत करने के लिए अनुचित व्यापार व्यवहार का दोषी है क्योंकि कब्जा सौंपने में देरी हुई थी

एच.

क.

अपार्टमेंट और अतिरिक्त शुल्क मनमाने ढंग से लगाए गए थे।अपीलार्थियों के अनुसार, ढाई से तीन **(**ढाई से तीन वर्ष**)** की एक निश्चित अवधि थी जिसके दौरान अपार्टमेंट सौंपे जाने चाहिए थे और परियोजना को पूरा करने में काफी देरी हुई थी।अतिरिक्त लागत का अधिरोपण अस्वीकार्य था क्योंकि खरीदारों को उस समय ऐसी भविष्य की लागत के बारे में सूचित नहीं किया गया था जब अपार्टमेंट क्रेता समझौता **(**ए**.** बी**.** ए**.)** एक गलत प्रतिनिधित्व के रूप में दर्ज किया गया था जिसके परिणामस्वरूप एक अनुचित व्यापार व्यवहार हुआ था।जहाँ तक कब्जा सौंपने में देरी के संदर्भ में अनुचित व्यापार व्यवहार का संबंध है, ए**.** बी**.** ए**.** में प्रासंगिक खंड जो **23.3.1993** पर पक्षों के बीच दर्ज किए गए थे, ए**.** बी**.** ए**.** के खंड **16,18** और **21 (**डी**)** हैं। खंड **16** के अनुसार, कंपनी परिसर के कब्जे के वितरण के लिए समय के उचित विस्तार की हकदार है, यदि आरक्षण की तारीख से **3 (**ढाई से तीन**)** वर्षों के भीतर कब्जा वितरित नहीं किया जा सका है।जिन कारणों के लिए समय का उचित विस्तार उपलब्ध है, वे खंड **16** में विस्तार से बताए गए हैं।यदि कंपनी खंड **16** में निर्दिष्ट अवधि के भीतर परिसर का कब्जा देने में विफल रहती है तो खंड **18** आवंटी को नोटिस देकर ए**.** बी**.** ए**.** को समाप्त करने की अनुमति देता है।आबंटियों द्वारा भुगतान की गई बकाया राशि और अन्य राशियों की राशि तब कंपनी द्वारा वापस कर दी जाएगी।खंड **21 (**डी**)** के अनुसार, कंपनी खंड **21 (**डी**)** के अनुसार बिक्री मूल्य और अन्य शुल्कों के **40** प्रतिशत के भुगतान के पूरा होने पर मासिक लाइसेंस के आधार पर लाइसेंसधारी के रूप में अपार्टमेंट आवंटनकर्ता को परिसर का कब्जा सौंपने का प्रयास करेगी।इसमें कोई संदेह नहीं है कि परियोजना को पूरा करने में तीन साल से अधिक की देरी हुई है।हालाँकि, अपीलकर्ताओं ने समझौते को समाप्त करने के लिए कोई नोटिस जारी नहीं किया।दूसरी ओर, अतिरिक्त लागत की मांग से संबंधित **24.02.1998,22.04.1998** और **12.08.1998** पर अपीलकर्ताओं द्वारा जारी किए गए नोटिस।अपीलकर्ताओं ने किसी भी समय अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने में देरी से संबंधित शिकायत नहीं की।अपीलार्थियों द्वारा दायर शिकायत में मुख्य राहत प्रत्यर्थी द्वारा ए**.** बी**.** ए**.** की समाप्ति को अमान्य घोषित करना है।शेष मूल राशि और नुकसान और मुआवजे के साथ अतिरिक्त शुल्क के लिए बिना किसी भुगतान के अपार्टमेंट को सौंपने के लिए एक और निर्देश की मांग की गई थी।**[**पारस **16** और **17] [69-**जी**-**एच**; 70-**ए**-**जी**]** ए

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

55

बी. बी. पटेल और ओआरएस बनामडीएलएफ यूनिवर्सल लिमिटेड।

1.3 वर्तमान मामले में, हालांकि ए. बी. ए. में एक खंड है जिसमें उल्लेख किया गया है कि कब्जा ए. बी. ए. की तारीख से ढाई से तीन (ढाई से तीन) वर्षों की अवधि के भीतर सौंप दिया जाना है, यह नहीं कहा जा सकता है कि समय को अनुबंध का सार बनाया गया था क्योंकि वितरण के लिए समय का उचित विस्तार खंड **16** के अनुसार अनुमेय था।अपीलार्थियों की ओर से समय को अनुबंध का सार होने पर जोर देने का कोई इरादा नहीं था क्योंकि उन्होंने अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने में देरी के कारण ए. बी. ए. को समाप्त नहीं किया था, जो ए. बी. ए. के खंड **18** के अनुसार उनके पास हो सकता था। जैसा कि पहले कहा गया है, उनके द्वारा कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था जो कब्जा सौंपने में देरी के संबंध में उनकी शिकायत से संबंधित था।शिकायत में आरोप लगाया गया है कि प्रतिवादी ने फ्लैटों का कब्जा सौंपे बिना खरीदारों से बड़ी राशि की वसूली करने की मांग करके अनुचित व्यापार किया है।संपत्ति का कब्जा सौंपने में देरी की आड़ में, अपीलकर्ता एक ऐसी संपत्ति का कब्जा मांग रहे हैं, जिसकी कीमत उस कीमत से **10** गुना अधिक है जिस पर इसे पेश किया गया था, यहां तक कि शेष मूल बिक्री मूल्य का भुगतान किए बिना।अनुचित व्यापार व्यवहार के अपराध का गठन करने वाले तत्वों में से कोई भी नहीं, जैसा कि इस न्यायालय द्वारा स्पष्ट किया गया है।

ग

डी.

कोलगेट पामोलिव (इंडिया) लिमिटेड बनामएम. आर. टी. पी. आयोग और अन्य ने

अपीलार्थियों द्वारा पुष्टि की गई।अभिलेख पर सामग्री के विस्तृत विचार पर, इस न्यायालय का विचार है कि प्रत्यर्थी द्वारा कोई गलत प्रस्तुति नहीं की गई है जो अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने में देरी के लिए एक अनुचित व्यापार व्यवहार के बराबर है।प्रत्यर्थी द्वारा मांगे गए अतिरिक्त शुल्क ए. बी. ए. के खंड **2** (बी), **4,15** और **16** के अनुसार थे। अपीलार्थियों के अनुसार, निर्माण शुरू होने के बाद अतिरिक्त शुल्क की मांग कीमतों में हेरफेर के बराबर थी, जिसके परिणामस्वरूप लागत में वृद्धि हुई और खरीदारों को नुकसान हुआ।प्रत्येक मीनार में तीसरी लिफ्ट की शुरुआत, तहखाने में कपड़े धोने की सुविधा के लिए जगह और प्रत्येक मीनार में बड़े प्रवेश लॉबी के कारण प्रतिवादी द्वारा अतिरिक्त लागत की मांग की गई थी।अन्य शुल्क अग्निशमन प्रणाली, बाहरी विद्युतीकरण और मनोरंजन सुविधाओं के सामान्य संचालन और रखरखाव लागत से संबंधित हैं।यह ध्यान रखना उचित है कि **30.03.1996** के बाद सामग्री और श्रम के विस्तार की लागत को मांग में शामिल नहीं किया गया था।यहाँ तक कि अनुसूची में संशोधन के कारण होने वाली अतिरिक्त लागत का भी जन्म हुआ।

ई.

च

जी.

एच.

56 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 8 एस. सी. आर.

क.

उत्तरदाता द्वारा।इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि अपीलकर्ताओं ने अतिरिक्त शुल्क के लिए प्रारंभिक किश्तों का भुगतान किया था।प्रत्यर्थी ने अपीलार्थियों को अतिरिक्त लागत के विवरण के बारे में भी विधिवत सूचित किया था।यह न्यायालय

अपीलार्थियों के इस तर्क से सहमत नहीं है कि अतिरिक्त शुल्क लगाना प्रत्यर्थी की एक सुनियोजित और पूर्व नियोजित योजना है।प्रत्यर्थी द्वारा कोई गलत निरूपण नहीं किया गया है और इसलिए, अनुचित व्यापार व्यवहार के आरोप को खारिज कर दिया गया है।**[**पारस **19-21] [71-D-G; 72-D-H; 73-A]**

कोलगेट पामोलिव (इंडिया) लिमिटेड बनामएम. आर. टी. पी. आयोग

ओआरएस। (2003) 1 एससीसी 129:[2002] 4 पूरक।एस. सी. आर. 219-पर निर्भर।

ग

1.4 सेंट्रल में प्रस्ताव के साथ कोई झगड़ा नहीं है।

अंतर्देशीय जल परिवहन निगम जो एक अनुचित शब्द है

भारतीय अनुबंध अधिनियम**, 1872** की धारा **23** के तहत अनुबंध अमान्य है।अपीलार्थियों द्वारा दर्ज किए गए अन्य मामले उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत विवादों से संबंधित हैं। तीनों मामले या तो फ़्लैट खरीदारों द्वारा जमा की गई राशि की वापसी या बिल्डर की ओर से फ़्लैटों का कब्जा सौंपने में देरी के लिए मुआवजे के भुगतान से संबंधित हैं**,** इस तथ्य के स्पष्ट निष्कर्ष पर कि कब्जा सौंपने में देरी पूरी तरह से बिल्डर को जिम्मेदार ठहराया गया था।उन मामलों में समझौते की शर्तों की जांच करने के बाद**,** इस न्यायालय की राय थी कि बिल्डर की ओर से सेवा में कमी के लिए मुआवजे के लिए फ़्लैट खरीदारों के अधिकार को उन समझौतों द्वारा प्रतिबंधित नहीं किया जा सकता है जो एकतरफा हैं।उक्त निर्णय तत्काल मामले में लागू नहीं होते हैं।उक्त मामलों में दावा की गई राहत वर्तमान मामले में मुख्य राहतों से पूरी तरह से अलग है।उक्त मामलों में**,** फ़्लैट खरीदारों की शिकायत थी कि चूंकि अपार्टमेंट की डिलीवरी में काफी देरी हुई थी**,** इसलिए खरीदार को समझौते को समाप्त करने और पहले से ही भुगतान की गई राशि को उचित और उचित ब्याज/मुआवजे के साथ वसूल करने का अधिकार होना चाहिए**,** जो एकतरफा समझौते में बताई गई शर्तों तक ही सीमित नहीं हो सकता था।इसके विपरीत**,** इस मामले में अपीलकर्ता अनिवार्य रूप से अतिरिक्त शुल्क या यहां तक कि मूल बिक्री मूल्य के लिए किसी भी पैसे का भुगतान किए बिना**,** प्रत्यर्थी द्वारा समझौते की समाप्ति को अमान्य घोषित करके अपार्टमेंट के कब्जे की मांग कर रहे हैं।कोई विशिष्ट संदर्भ ए नहीं है

डी.

ई.

च

जी.

एच.

57

बी. बी. पटेल और ओआरएस बनामडीएलएफ यूनिवर्सल लिमिटेड।

ए**.** बी**.** ए**.** के किसी भी खंड के लिए जिसके द्वारा अपीलार्थी व्यथित प्रतीत होते हैं ताकि इस न्यायालय की अंतरात्मा को अपनी शर्तों से परे यात्रा करने के लिए झटका लगे क्योंकि यह एक असहनीय अनुबंध है।शिकायत के पैरा **16** में एक कथन है कि ए**.** बी**.** ए**.** सार्वजनिक नीति के विरोध में एक अनुचित अनुबंध है क्योंकि एक उपभोक्ता के पास कोई सौदेबाजी करने की शक्ति नहीं है और वह अनुचित व्यापार व्यवहार का आसान शिकार है।ए**.** बी**.** ए**.** के किसी भी खंड का कोई संदर्भ नहीं है**,** विशेष रूप से**,** आरोप को साबित करने के लिए।दूसरी ओर**,** अपीलार्थी बार**-**बार कब्जा सौंपने में देरी और उनके द्वारा भुगतान की गई राशि पर ब्याज की वापसी न करने के अलावा अतिरिक्त शुल्क लगाने के आरोप का उल्लेख करते हैं।अपीलार्थी इस मामले में किसी भी राहत के हकदार नहीं हैं क्योंकि एम**.** आर**.** टी**.** पी**.** के आदेश को इस न्यायालय द्वारा पहले ही यह मानते हुए मंजूरी दे दी गई है कि प्रतिवादी की ओर से कोई अनुचित व्यापार व्यवहार नहीं है।अपीलार्थियों द्वारा माँगा गया मुआवजा नहीं दिया जा सकता है क्योंकि एम**.** आर**.** टी**.** पी**.** अधिनियम की धारा **12-**बी आयोग को केवल तभी मुआवजा देने का अधिकार देती है जब एकाधिकारवादी**,** प्रतिबंधात्मक या अनुचित व्यापार प्रथा के परिणामस्वरूप किसी उपभोक्ता को कोई

नुकसान या क्षति होती है।चूंकि अपीलार्थी प्रत्यर्थी की ओर से अनुचित व्यापार व्यवहार साबित करने में विफल रहे हैं**,** इसलिए वे किसी भी मुआवजे के हकदार नहीं हैं।**[**पारस **23** और **24] [74-**डी**-**एच**; 75-**ए**-**डी**]**

ग

डी.

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनाम

ई.

गोविंदन राघवन (2019) 5 एससीसी 725; विंग

कमांडर आरिफुर रहमान खान और अलेया सुल्ताना और ओआरएस**.** वी**.**डीएलएफ सदर्न प्राइवेट लिमिटेड **(2020) 16** एससीसी **512;** इरियो ग्रेस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड बनाम अभिषेक

खन्ना और अन्य (2021) 3 एस. सी. सी. 241-लागू नहीं हुआ।

च

केंद्रीय अंतर्देशीय जल परिवहन निगम लिमिटेड और ए. एन. आर. बनामब्रोजो नाथ गांगुली और अन्र। (1986) 3 एससीसी 156:

[1986] 2 एस**.** सी**.** आर**. 278-**संदर्भित।

1.5 प्रत्यर्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि प्रत्येक फ़्लैट की कीमत रु। आज **3.25/-** करोड़।इस न्यायालय द्वारा दिए गए सुझाव के जवाब में**,** उन्होंने प्रत्यर्थी से निर्देश प्राप्त किए और प्रस्तुत किया कि प्रत्यर्थी फ़्लैटों को सौंपने के लिए तैयार है बशर्ते कि अपीलार्थी प्रत्येक फ़्लैट के लिए देय शेष राशि अर्थात **52,933/-** का भुगतान करें।यह तय कानून है कि इस न्यायालय द्वारा दी गई अंतिम राहत की आवश्यकता नहीं है

जी.

एच.

58 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 8 एस. सी. आर.

क.

इसके निर्णय के अनुपात निर्णय के प्राकृतिक परिणाम।हालाँकि**,** इस न्यायालय ने एम**.** आर**.** टी**.** पी**.** आयोग के आदेश को बरकरार रखा है**,** न्याय के हित में**,** प्रतिवादी अपीलकर्ताओं द्वारा प्रत्येक फ़्लैट के लिए **Rs.25,00,000/- (**केवल पच्चीस लाख रुपये**)** के भुगतान पर अपीलकर्ताओं को फ़्लैटों का कब्जा सौंप देगा।**[**पारस **25** और **26] [75-**डी**-**ई**,** जी**-**एच**; 76-**ए**-**बी**]**

मेसर्स लखनपाल नेशनल लिमिटेड बनाम M.R.T.P। आयोग

& एन. आर. (1989) 3 एससीसी 251:[1989] 2 एस. सी. आर. 979; मेसर्स

फिलिप्स मेडिकल सिस्टम **(**क्लीवलैंड**)** बनाम इंडियन एमआरआई डायग्नोस्टिक एंड रिसर्च लिमिटेड **(2008) 10** एससीसी **227:[2008] 13** एस**.** सी**.** आर**. 1140;** राजस्थान आवास बोर्ड बनाम**.**

ग

पार्वती देवी (2000) 6 एससीसी 104:[2000] 3 एससीआर 934;

बैंगलोर विकास प्राधिकरण बनाम सिंडिकेट बैंक

(2007) 6 एससीसी **711:[2007] 7** एस**.** सी**.** आर**. 47;** संजय सिंह और

एन**.** आर**.** वी**.**उत्तर प्रदेश लोक सेवा आयोग और ए**.** एन**.** आर**. (2007) 3**

एससीसी 720:[2007] 1 एससीआर 235; यू. पी. लोक सेवा

आयोग बनाम मनोज कुमार यादव और अन्र **(2018) 3**

डी.

एस**.** सी**.** सी**. 706-**पर निर्भर।

निर्णीत विधि संदर्भ

[1989] 2 एससीआर **979**

पर भरोसा किया

पैरा **13**

[2008] 13 एससीआर **1140**

पर भरोसा किया

पैरा **14**

ई.

[2000] 3 एससीआर **934**

पर भरोसा किया

पैरा **15**

[2007] 7 एससीआर **47**

पर भरोसा किया

पैरा **18**

[2002] 4 पूरक।एस**.** सी**.** आर**. 219** पर निर्भर

पैरा **20**

[1986] 2 एससीआर **278**

संदर्भित किया गया है

पैरा **22**

च

[2007] 1 एससीआर **235**

पर भरोसा किया

पैरा **26**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयःसिविल अपील सं. 1106

2009.

एकाधिकार और प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार आयोग, नई दिल्ली के 1999 के प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार पूछताछ No.36 के निर्णय और आदेश दिनांक 19.01.2009 से।

जी.

एम. एल. लाहोटी, अंचित श्रीपत, प्रणब कुमार नायक, सुश्री हेमंतिका वाही, सुश्री जेसल वाही, अधिवक्ता।अपीलार्थियों के लिए।

एच.

59

बी. बी. पटेल और ओआरएस बनामडीएलएफ यूनिवर्सल लिमिटेड।

क.

पिनाकी मिश्रा, वरिष्ठ अधिवक्ता, रविंदर नारायण, प्रवीण बहादुर, सिद्धार्थ बंथिया, सुश्री कनिका गोम्बर, विष्णु कांत, ईशान नारायण, राजन नारायण, अधिवक्ता।उत्तरदाता के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

न्यायमूर्ति, एल. नागेश्वर राव

1. यह अपील एकाधिकार और प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार आयोग, नई दिल्ली के दिनांक 1 के फैसले के खिलाफ दायर की गई है, जिसमें अपीलकर्ताओं द्वारा एकाधिकार और प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार अधिनियम, 1969 (इसके बाद "एम. आर. टी. पी. अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की धारा 2 (आई) और 2 (ओ) के साथ पठित धारा 36-ए, 36-बी (ए) और (डी), 36-डी और 36-ई के तहत दायर शिकायत को खारिज कर दिया गया है।

ग

2. गुड़गांव के कुतुब एन्क्लेव कॉम्प्लेक्स में "बेवर्ली पार्क-I" नामक समूह आवास अपार्टमेंट/फ्लैटों की बिक्री के लिए भुगतान की आकर्षक योजनाओं का प्रस्ताव करते हुए प्रतिवादी द्वारा एक विज्ञापन जारी किया गया था।एक योजना के अनुसार, फ्लैटों/अपार्टमेंटों का कब्जा फ्लैट की लागत के 40 प्रतिशत के भुगतान पर ढाई साल के भीतर सौंप दिया जाना था और शेष राशि का भुगतान अगले साढ़े सात वर्षों में समान किश्तों में किया जाना था।14.01.1993 पर, अपीलकर्ताओं ने टावर नंबर 4, विंडसर में 4 अपार्टमेंट संख्या 404 ए, 404 बी, 406 ए और 406 बी के आवंटन के लिए आवेदन किया।उपरोक्त विकल्प को चुनकर, अपीलकर्ताओं ने 10 साल की अवधि के भीतर अपार्टमेंट के लिए भुगतान करने की मांग की।आवेदन पत्र के अनुसार, जब तक शेष बिक्री पर विचार नहीं किया जाता, तब तक मासिक लाइसेंस शुल्क पर उपयोग और व्यवसाय के लिए "लाइसेंसधारियों" के रूप में कब्जा अपीलार्थियों को दिया जाना था।270.35 वर्ग के सुपर क्षेत्र के साथ फ्लैट।7, 525/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के मूल बिक्री मूल्य पर।अपीलार्थियों को मीटर आवंटित किए गए थे।मूल बिक्री मूल्य के अलावा, बाहरी विकास शुल्क (ई. डी. सी.) @Rs.376-प्रति वर्ग किलोमीटर।मीटर, रुपये का निर्माण जमा। 21. 5 प्रति वर्ग किलोमीटर।प्रत्येक फ्लैट के लिए अपीलार्थियों द्वारा मीटर और एकमुश्त प्रतिभूति Rs.15,000/- का भुगतान किया जाना था।3. अपार्टमेंट खरीदार समझौता (इसके बाद "एबीए" के रूप में संदर्भित) 23.03.1993 पर निष्पादित किया गया था।ए. बी. ए. के प्रासंगिक खंड निम्नानुसार हैंः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

डी.

ई.

च

जी.

“2(बी)।अपार्टमेंट आबंटितकर्ता कंपनी को बाहरी विद्युतीकरण के प्रावधान के लिए लागत के अपने आनुपातिक हिस्से का अतिरिक्त भुगतान करेगा (जिसमें विद्युत उप-स्टेशन, मीटर बॉक्स, विद्युत स्टैंड-बाय जनरेटर की स्थापना शामिल है लेकिन यह सीमित नहीं है)।

एच.

60

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 8 एस सी आर।

क.

और सभी अग्नि सुरक्षा उपाय (जिसमें अग्निशमन उपकरण और अन्य सहायक उपकरण, सामग्री और उपरोक्त उपकरणों की स्थापना और उपयोग के लिए आवश्यक अन्य वस्तुएं शामिल हैं, लेकिन इन्हीं तक सीमित नहीं हैं)।इसके अलावा, यदि बाद के कानून/सरकारी आदेशों या दिशानिर्देशों के कारण या यदि कंपनी द्वारा आवश्यक समझा जाता है, तो कोई और अग्नि सुरक्षा उपाय किया जाता है, तो उसके संबंध में आनुपातिक शुल्क भी अपार्टमेंट आवंटनकर्ता द्वारा मांग पर देय होगा।

2(सी)।अपार्टमेंट अलॉटी यहाँ संलग्न भुगतान की अनुसूची (अनुलग्नक II) के अनुसार अधिमान्य स्थान शुल्क के रूप में Rs._____ (केवल रुपये) की अतिरिक्त राशि का भुगतान करेगा।हालाँकि, यदि लेआउट योजना में परिवर्तन और अपार्टमेंट के आवंटन में परिणामी परिवर्तन के कारण, यह इस तरह से स्थित होना बंद हो जाता है या बिक्री विलेख के पंजीकरण से पहले या बाद में तरजीही स्थान में परिवर्तन होता है, तो कंपनी केवल ऐसे तरजीही स्थान के लिए वसूल किए गए अतिरिक्त शुल्क के ब्याज के बिना धनवापसी के लिए उत्तरदायी होगी या जैसा भी मामला हो, अतिरिक्त तरजीही स्थान शुल्क की वसूली करने की हकदार होगी।

ग

डी.

XXX XXX XXX XXX XXX XXX

4. ऊपर निर्धारित अपार्टमेंट की कीमत सभी सामग्रियों की कीमत और 1 जनवरी, 1993 के फैसले से संबंधित श्रम शुल्क पर आधारित है।तथापि, यदि कार्य की प्रगति के दौरान, निर्माण कार्य में उपयोग की जाने वाली सामग्री की कीमत में वृद्धि होती है और या किसी वैधानिक या अन्यथा कारण से श्रम शुल्क में वृद्धि होती है, तो कंपनी द्वारा मूल्यांकन की गई और अपार्टमेंट आवंटनकर्ता को सूचित की गई ऐसी वृद्धि का संचयी प्रभाव अपार्टमेंट आवंटनकर्ता के खाते में जमा किया जाएगा, जो मांग पर उसी राशि का भुगतान करेगा।इस संबंध में कंपनी का निर्णय अंतिम होगा और अपार्टमेंट आवंटन समिति के लिए बाध्यकारी होगा।बढ़ी हुई घटना को कंपनी द्वारा अपार्टमेंट अलाटी से किसी भी एक या अधिक किश्तों के साथ या अलग से वसूल किया जा सकता है, लेकिन किसी भी मामले में, अपार्टमेंट का कब्जा या कब्जा देने से पहले।

ई.

च

जी.

XXX XXX XXX XXX XXX XXX A

एच.

61

बी. बी. पटेल और ओआरएस बनामडी. एल. एफ. यूनिवर्सल लिमिटेड. [एल. नागेश्वर राव, जे.] ए.

16. कि उक्त परिसर का कब्जा कंपनी द्वारा उपरोक्त समय तक उक्त परिसर की बुकिंग की तारीख से ढाई/तीन साल के भीतर अपार्टमेंट आवंटनकर्ता को देने का प्रस्ताव है।यदि इस्पात या सीमेंट या अन्य निर्माण सामग्री या जलापूर्ति या विद्युत शक्ति की अनुपलब्धता के कारण भवनों के पूरा होने में देरी होती है या हड़ताल की गति धीमी होती है या कंपनी द्वारा नियोजित निर्माण एजेंसी के साथ विवाद के कारण नागरिक हंगामा या युद्ध या दुश्मन की कार्रवाई या भगवान के किसी कार्य के भूकंप के कारण या यदि कब्जा न दिया जाना सरकार और या किसी अन्य सार्वजनिक सक्षम प्राधिकारी के किसी अधिनियम, सूचना, आदेश, नियम या अधिसूचना के परिणामस्वरूप है या किसी अन्य कारण से कंपनी के नियंत्रण से बाहर है और उपरोक्त घटनाओं में से किसी में कंपनी उक्त परिसर के कब्जे के वितरण के लिए समय के उचित विस्तार की हकदार होगी।

ग

ऐसी आकस्मिकता के परिणामस्वरूप कंपनी के पास आवंटन के नियमों और शर्तों को बदलने या बदलने का अधिकार सुरक्षित है या यदि परिस्थितियां कंपनी के नियंत्रण से बाहर हैं तो कंपनी योजना को ऐसी अवधि के लिए निलंबित कर सकती है जो वह समीचीन समझे और योजना के निलंबन की अवधि के लिए अपार्टमेंट आवंटनकर्ता द्वारा किसी भी प्रकार के मुआवजे का दावा नहीं किया जा सकता है।

डी.

ई.

कंपनी द्वारा योजना को छोड़ने के परिणामस्वरूप कंपनी की देनदारी किसी भी ब्याज या किसी अन्य मुआवजे के बिना आबंटित व्यक्ति द्वारा भुगतान की गई राशि की वापसी तक सीमित होगी।

XXX XXX XXX XXX XXX XXX

च

18. कि, यदि किसी कारण से, कंपनी उपरोक्त खंड 16 में निर्दिष्ट समय के भीतर, या किसी और अवधि या अवधि के भीतर, जैसा कि पार्टियों द्वारा और उनके बीच सहमति हुई है, उक्त परिसर का कब्जा अपार्टमेंट अलॉटी को देने में असमर्थ या विफल रहती है, तो ऐसे मामले में, अपार्टमेंट अलॉटी समझौते को समाप्त करने वाली कंपनी को नोटिस देने का हकदार होगा, ऐसी स्थिति में कंपनी किसी भी व्यक्ति को ऐसे मूल्य पर और ऐसे नियमों और शर्तों पर, जो कंपनी उचित समझे, उक्त परिसर को बेचने और निपटाने के लिए स्वतंत्र होगी।कंपनी करेगी

जी.

एच.

ऐसी सूचना और परिसर की बिक्री की प्राप्ति की तारीख से एक उचित समय के भीतर, अपार्टमेंट आवंटनकर्ता को बकाया राशि की उपरोक्त राशि और अतिरिक्त राशि, जो कंपनी द्वारा अपार्टमेंट आवंटनकर्ता के लिए उक्त परिसर के संबंध में आंशिक भुगतान (ओं) के रूप में प्राप्त की गई हो, वापस कर दी जाएगी, किसी भी पक्ष का उक्त परिसर के संबंध में या इस समझौते से उत्पन्न होने पर दूसरे के खिलाफ कोई अन्य दावा नहीं होगा।

XXX XXX XXX XXX XXX XXX

21(डी)।कि कंपनी बिक्री मूल्य और अन्य शुल्कों के 40 प्रतिशत का भुगतान पूरा करने वाले अपार्टमेंट आवंटनकर्ता पर मासिक लाइसेंस के आधार पर केवल एक "लाइसेंसधारी" के रूप में परिसर का कब्जा अपार्टमेंट आवंटनकर्ता को सौंपने का प्रयास करेगी और अपार्टमेंट आवंटनकर्ता भुगतान की अनुसूची (अनुलग्नक II) में दर्शाई गई 30 तिमाही किश्तों में बिक्री मूल्य का शेष 60 प्रतिशत भुगतान करने के लिए सहमत होगा।

ग

डी.

हालाँकि, यदि किसी भी कारण से, कंपनी सहमत समय के भीतर अपार्टमेंट का कब्जा/माना गया कब्जा सौंपने में असमर्थ है, तो अपार्टमेंट अलॉटी बकाया भुगतान के आधार पर प्रति वर्ष 18 प्रतिशत की दर से ब्याज सहित केवल सहमत समतुल्य तिमाही किश्तों का भुगतान करना जारी रखेगा।हालाँकि, लाइसेंस शुल्क अपार्टमेंट के कब्जे/माने गए कब्जे की तारीख से देय हो जाएगा।"

ई.

4. हालाँकि फ़्लैटों का कब्जा जनवरी 1996 में अपीलार्थियों को सौंप दिया जाना था, अपीलार्थियों के अनुसार, निर्माण जून 1996 में ही शुरू हुआ था।अपीलकर्ताओं ने ए. बी. ए. के साथ संलग्न भुगतान की अनुसूची के अनुसार किश्तों का भुगतान करना जारी रखा। प्रत्येक फ़्लैट के लिए 14.4.1997 तक <ID2,62,552/- की राशि का भुगतान किया गया था। 21.04.2007 पर, प्रतिवादी ने निर्माण में देरी के लिए माफी मांगते हुए एक परिपत्र जारी किया, जो एक बेहतर उत्पाद प्रदान करने के लिए विनिर्देशों और सुविधाओं में किए जा रहे बड़े सुधारों के कारण था।परिपत्र में सरकारी मंजूरी प्राप्त करने में देरी का भी उल्लेख किया गया है।अपीलार्थियों को शुरू की जा रही परियोजना में सुधारों के बारे में सूचित किया गया जिसमें (ए) अतिरिक्त लिफ्ट का प्रावधान, (बी) बड़ा प्रवेश कक्ष, (सी) आयातित संगमरमर, (iv) नलसाजी के लिए तांबे की पाइप, (v) स्टैंडबाय जनरेटर और (vi) अध्ययन कक्ष में लकड़ी का फर्श शामिल था।

च

जी.

एच.

63

बी. बी. पटेल और ओआरएस बनामडी. एल. एफ. यूनिवर्सल लिमिटेड. [एल. नागेश्वर राव, जे.] ए.

क.

5. प्रत्यर्थी ने 02.06.1997 पर एक मांग पत्र भेजा जिसके द्वारा अपीलार्थियों को अतिरिक्त शुल्क के बारे में सूचित किया गया था जो रु। 8,78,905-प्रत्येक फ़्लैट के लिए क्षेत्र में 9.236 वर्ग मीटर की वृद्धि के कारण।मीटर, सामग्री और श्रम पर वृद्धि शुल्क, 24 घंटे की बैक-अप बिजली, सब-स्टेशन डी. जी. सेट आदि सहित बाहरी विद्युतीकरण लागत और स्प्रिंकलर सिस्टम और स्मोक डिटेक्टर सहित अग्निशमन उपायों की लागत जो प्रदान की जा रही थी।26.06.1998 पर, प्रत्यर्थी ने अपीलार्थियों को सूचित किया कि अधिकारियों से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हो गया है और अपार्टमेंट उपयोग और व्यवसाय के लिए तैयार हैं। अपीलार्थियों से बकाया राशि का भुगतान करने और दस्तावेजीकरण कार्य पूरा करने का अनुरोध किया गया था।प्रत्यर्थी द्वारा भेजे गए खाते के विवरण के अनुसार, Rs.19,88,242/- की राशि का भुगतान पहले ही किया जा चुका था और 31.07.1998 पर देय शेष राशि रु. 7,46,919-थी।प्रत्यर्थी द्वारा बकाया राशि के भुगतान की मांग के जवाब में, अपीलकर्ताओं ने 12.08.1998 दिनांकित एक पत्र भेजा।इस पत्र में, अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थी को सूचित किया कि उन्होंने देय राशि से अधिक राशि का भुगतान किया है और भुगतान की गई अतिरिक्त राशि की वापसी की मांग की।प्रत्यर्थी द्वारा एक और अनुस्मारक भेजा गया था जिसमें अपीलार्थियों से रुपये की राशि भेजने के लिए कहा गया था-जो कि अतिदेय थी।इसके बाद 19.01.1999 पर, प्रतिवादी ने ए. बी. ए. को रद्द कर दिया क्योंकि बकाया राशि का भुगतान नहीं किया गया था।प्रत्यर्थी ने अपीलार्थियों द्वारा फ़्लैट के लिए भुगतान की गई राशि को वापस करने वाले चेक भी जारी किए जिन्हें अपीलार्थियों द्वारा भुनाया नहीं गया था।

ग

डी.

ई.

6. अपीलकर्ताओं ने एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा 10 (ए) (आई) IV, 36 ए, 36 बी (ए) और (डी), 36 डी और 36 ई के साथ धारा 2 (आई) और 2 (ओ) के तहत 1999 की आर. टी. पी. ई. संख्या 36 वाली शिकायत दर्ज की। शिकायत में, अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थी द्वारा विभिन्न प्रतिबंधात्मक/अनुचित/एकाधिकारवादी व्यापार प्रथाओं की जांच करने और प्रत्यर्थी को समान प्रतिबंधात्मक/अनुचित/एकाधिकारवादी व्यापार प्रथाओं में लिप्त होने से रोकने के लिए एक उचित संघर्ष विराम आदेश की मांग की।इसके अलावा, कुतुब एन्क्लेव कॉम्प्लेक्स में अपार्टमेंट संख्या 404 ए, 404 बी, 406 ए और 406 बी "बेवर्ली पार्क-I" के आवंटन को रद्द करने को चुनौती दी गई थी।अपीलकर्ताओं ने प्रतिवादी द्वारा दिनांकित 02.6.1997 पत्र द्वारा लगाए गए अतिरिक्त शुल्क को अलग करने की भी मांग की।प्रत्यर्थी को भुगतान की तारीख से अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने की तारीख तक अपीलार्थियों द्वारा भुगतान की गई किश्तों पर 24 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने का निर्देश देने की मांग की गई थी।अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थी को विनियोग करने के बाद तुरंत अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने का निर्देश देने की भी मांग की।

च

जी.

एच.

64

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 8 एस सी आर।

मूल बिक्री मूल्य के लिए पहले से ही भुगतान की गई राशि और मुआवजे के रूप में Rs.10,00,000/- के साथ 15.07.1996 से किराये की आय के नुकसान के लिए परिसमाप्त हर्जाने का भुगतान करने का निर्देश।

7. शिकायत पर विचार करने के लिए एम. आर. टी. पी. के अधिकार क्षेत्र के बारे में प्रतिवादी द्वारा प्रारंभिक आपत्ति उठाई गई थी।इस न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा करते हुए, प्रतिवादी ने तर्क दिया कि शिकायत एक समझौते से आती है, जिसका उल्लंघन केवल दीवानी मुकदमे का विषय हो सकता है, और इसलिए, अनुचित व्यापार व्यवहार की शिकायत पर आयोग द्वारा विचार नहीं किया जा सकता है।आयोग द्वारा प्रारंभिक आपत्ति को इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि अनुचित/प्रतिबंधात्मक व्यापार प्रथाओं से संबंधित एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा 36-ए और 37 (1) और आयोग के पास समझौते की वैधता की जांच करने का अधिकार क्षेत्र है।

ग

8. एकाधिकार प्रथा से संबंधित अपीलार्थियों के तर्क को आयोग द्वारा खारिज कर दिया गया था।अपार्टमेंटों का कब्जा सौंपने में देरी के कारण अनुचित व्यापार व्यवहार की शिकायत के संबंध में, आयोग ने ए. बी. ए. के प्रासंगिक खंडों और अपीलार्थियों की दलीलों की जांच की।विशेष रूप से, खंड 16,18 और 21 (डी) को आयोग द्वारा यह अभिनिर्धारित करने के लिए संदर्भित किया गया था कि अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने के लिए पक्षों के बीच ढाई से तीन (ढाई से तीन) वर्षों की कोई निश्चित अवधि पर सहमति नहीं हुई थी।आयोग का विचार था कि ए. बी. ए. से यह स्पष्ट है कि निर्माण और विकास भवन योजना के अनुसार होगा जैसा कि निदेशक, नगर और देश योजना, हरियाणा सरकार द्वारा अनुमोदित किया जा सकता है और परिसर का कब्जा केवल ढाई से तीन (ढाई से तीन) वर्षों के भीतर देने का प्रस्ताव था।ए. बी. ए. के खंड 16 को आयोग द्वारा यह देखने के लिए संदर्भित किया गया था कि प्रत्यर्थी किसी भी देरी के मामले में कब्जे की डिलीवरी के लिए समय के उचित विस्तार का हकदार होगा। इसके अलावा, आयोग का विचार था कि आवंटी खंड 18 के तहत ए. बी. ए. को समाप्त करने वाली कंपनी को नोटिस जारी करने का हकदार था, यदि प्रतिवादी खंड 16 में उल्लिखित समय के भीतर कब्जा देने में विफल रहता है।आयोग ने निष्कर्ष निकाला कि चूंकि प्रत्यर्थी द्वारा कोई गलत निरूपण नहीं किया गया था और अपीलकर्ताओं द्वारा यह दिखाने के लिए कोई

सामग्री प्रस्तुत नहीं की गई थी कि उन्होंने दबाव या धोखाधड़ी के प्रतिनिधित्व के तहत समझौते में प्रवेश किया था, इसलिए अपीलकर्ताओं को अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने में देरी एक अनुचित व्यापार प्रथा के बराबर नहीं थी।जहाँ तक प्रतिवादी द्वारा अनुचित व्यापार व्यवहार के परिणामस्वरूप मांगी गई अतिरिक्त लागत का संबंध है, आयोग की राय थी कि मांग और ए

डी.

ई.

च

जी.

एच.

65

बी. बी. पटेल और ओआरएस बनामडी. एल. एफ. यूनिवर्सल लिमिटेड. [एल. नागेश्वर राव, जे.] ए.

अतिरिक्त लागत का संग्रह ए. बी. ए. के संदर्भ में था जिस पर अपीलार्थियों द्वारा सहमति व्यक्त की गई थी और अतिरिक्त लागत के लिए उनके द्वारा कुछ किश्तों का भुगतान किया गया है।चूंकि अतिरिक्त शुल्क की मांग का विवरण प्रत्यर्थी द्वारा दिया गया था, इसलिए यह नहीं कहा जा सकता कि उनकी ओर से कोई छिपाव किया गया था।आयोग ने आगे इस तथ्य पर ध्यान दिया कि अनुबंध अवधि से परे वृद्धि की लागत प्रतिवादी द्वारा वहन की गई थी।अंततः आयोग ने निष्कर्ष निकाला कि अपीलार्थी अतिरिक्त शुल्क लगाने के आधार पर अनुचित व्यापार व्यवहार के आरोप को साबित करने में विफल रहे।

9. हमने अपीलार्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील श्री एम. एल. लाहोटी और प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री पिनाकी मिश्रा को सुना है।अपीलार्थियों की ओर से पेश विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि अपीलार्थियों ने प्रत्यर्थी द्वारा जारी विज्ञापनों से गुमराह होने के बाद अपार्टमेंट की खरीद के लिए 23.03.1993 पर ए. बी. ए. दर्ज किया। विज्ञापन और विवरणिकाओं के अनुसार, ए. बी. ए. पर हस्ताक्षर करने की तारीख से ढाई से तीन (ढाई से तीन) वर्षों के भीतर और उस तारीख तक किश्तों के शीघ्र भुगतान पर अपार्टमेंट का कब्जा दिया जाना था।शेष राशि का भुगतान खरीदारों द्वारा अगले साढ़े सात वर्षों के भीतर किया जा सकता है।तीन साल की अवधि समाप्त होने के बाद भी अपार्टमेंट का निर्माण शुरू नहीं हो सका, क्योंकि भवन योजनाओं को केवल 14.08.1996 पर ही मंजूरी दी गई थी।यह प्रस्तुत किया गया था कि चूंकि गलत निरूपण का एक स्पष्ट मामला बनाया गया है, इसलिए प्रतिवादी ढाई से तीन (ढाई से तीन) वर्षों की निर्धारित अवधि के भीतर अपार्टमेंट का कब्जा नहीं सौंपने में अनुचित व्यापार व्यवहार का दोषी है।अपीलकर्ताओं ने प्रस्तुत किया कि ए. बी. ए. के अवलोकन से पता चलेगा कि यह पूरी तरह से प्रतिवादी के पक्ष में एक तरफा अनुबंध है।खरीदारों को बिंदीदार रेखाओं पर हस्ताक्षर करने के लिए कहा गया था और अनुबंध के खंडों में शर्तों से पता चलता है कि ए. बी. ए. बिल्डर के पक्ष में एकतरफा झुकाव रखता है।इस न्यायालय द्वारा ऐसे समझौतों को असहनीय और अमान्य घोषित किया गया है।अपीलकर्ताओं ने आगे कहा कि प्रत्यर्थी द्वारा अतिरिक्त शुल्क की मांग अस्वीकार्य थी।चूंकि प्रत्यर्थी ने अतिरिक्त शुल्क लगाए हैं जिन पर ए. बी. ए. में विचार नहीं किया गया है, यह स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी ने एक अनुचित व्यापार व्यवहार किया है।ए. बी. ए. में प्रवेश करते समय अपीलार्थियों को सूचित नहीं किया गया था कि अतिरिक्त शुल्क लगाया जाएगा।इसके अलावा, अतिरिक्त शुल्क का विवरण अपीलार्थियों की लगातार मांगों के बाद ही दिया गया था।

ग

डी.

ई.

च

जी.

10. इसके विपरीत, प्रतिवादी का बचाव यह है कि अपीलकर्ताओं को ए. बी. ए. में प्रवेश करने के लिए मजबूर नहीं किया गया था। ए. बी. ए. में विभिन्न खंडों के निहितार्थ को समझने के बाद ही अपीलकर्ताओं ने परियोजना में 4 अपार्टमेंट बुक किए, जो आज गुड़गांव में एक ऐतिहासिक संपत्ति है।कब्जा सौंपने के लिए कोई निश्चित समय नहीं था और देरी अन्य अप्रत्याशित कारणों के अलावा संबंधित अधिकारियों से योजनाओं की देरी से मंजूरी के कारण हुई थी।यह प्रस्तुत किया गया था कि यदि वे अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने में देरी से व्यथित हैं तो अनुबंध को समाप्त करने के लिए अपीलकर्ताओं के लिए यह खुला है।अपीलकर्ताओं ने शुरू में अतिरिक्त शुल्क के लिए कुछ राशियों की मांग को स्वीकार कर लिया और उसी के लिए कुछ किश्तों का भुगतान किया। इसके बाद, अपीलकर्ताओं ने अतिरिक्त लागत के भुगतान का विरोध किया।ए. बी. ए. की शर्तों के अनुसार अतिरिक्त लागत की मांग की अनुमति थी। चूंकि प्रत्यर्थी की ओर से कोई गलत निरूपण नहीं किया गया था, इसलिए अपीलकर्ताओं द्वारा की गई शिकायत के अनुसार अनुचित व्यापार व्यवहार नहीं किया गया है।प्रतिवादी ने प्रस्तुत किया कि बेवर्ली पार्क फ्लैटों के अधिकांश खरीदारों ने बिना किसी शिकायत के बहुत पहले अपने अपार्टमेंट पर कब्जा कर लिया है।कुछ विवाद उठाने वाले कुछ अन्य लोगों ने प्रतिवादी के साथ सुलह कर ली है।केवल अपीलार्थी ही हैं जो 1993 में ए. बी. ए. पर हस्ताक्षर करने की तारीख से लगभग 30 वर्षों से मुकदमेबाजी कर रहे हैं।विवाद को निपटाने के लिए कई प्रयास किए गए, जिनका कोई नतीजा नहीं निकला।

ग

डी.

11. एम. आर. टी. पी. अधिनियम, 1969 का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना था कि आर्थिक प्रणाली के संचालन के परिणामस्वरूप आर्थिक शक्ति का केंद्रीकरण आम नुकसान के लिए, एकाधिकार के नियंत्रण के लिए, एकाधिकारवादी और प्रतिबंधात्मक व्यापार प्रथाओं के निषेध के लिए और अन्य संबंधित मामलों के लिए न हो।यह अधिनियम एकाधिकार जांच आयोग द्वारा की गई सिफारिशों के अनुसार बनाया गया था जिसने 31.10.1965 पर अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की थी।प्रारंभ में, एम. आर. टी. पी. अधिनियम में अनुचित व्यापार प्रथाओं से संबंधित कोई प्रावधान नहीं था। 1984 के अधिनियम 30 की धारा 30 द्वारा, धारा 36 ए, 36 बी, 36 डी और 36 ई को एम. आर. टी. पी. अधिनियम में जोड़ा गया था। एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा 36 ए में परिभाषित अनुचित व्यापार प्रथा एक व्यापार प्रथा है, जो किसी भी वस्तु की बिक्री, उपयोग या आपूर्ति को बढ़ावा देने के उद्देश्य से या किसी भी सेवा के प्रावधान के लिए किसी भी अनुचित तरीके या अनुचित या भ्रामक प्रथा को अपनाती है, जिसमें उसमें उल्लिखित अन्य प्रथाएं भी शामिल हैं।जिस तरह से आयोग द्वारा अनुचित व्यापार प्रथाओं की जांच की जा सकती है, उससे एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा 36 बी द्वारा निपटा जाता है। एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा 36 डी उन शक्तियों का प्रावधान करती है जिनका उपयोग आयोग द्वारा अनुचित व्यापार व्यवहार की जांच करते समय किया जा सकता है।जाँच करने के बाद, यदि आयोग की राय है कि ए

ई.

च

जी.

एच.

आचरण लोक हित के लिए प्रतिकूल है, या आम तौर पर किसी भी उपभोक्ता या उपभोक्ता के हित के लिए, आयोग यह निर्देश दे सकता है कि (ए) व्यवहार को बंद कर दिया जाएगा या दोहराया नहीं जाएगा (बी) ऐसी अनुचित व्यापार प्रथा से संबंधित कोई समझौता अमान्य हो जाएगा या उसके संबंध में उस तरीके से संशोधित किया जाएगा जो आदेश में निर्दिष्ट किया जा सकता है और (सी) ऐसी अनुचित व्यापार प्रथा से संबंधित किसी भी जानकारी, बयान या विज्ञापन का खुलासा, जारी या प्रकाशित किया जाएगा, जैसा भी मामला हो, उस तरीके से जो आदेश में निर्दिष्ट किया जाए।वर्ष 1991 में एक और संशोधन किया गया था जिसके द्वारा एम. आर. टी. पी. अधिनियम में धारा 36 सी को जोड़ा गया था जो एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा 36 ए और 36 डी में किए गए कुछ परिवर्तनों के अलावा कुछ मामलों में कोई भी प्रक्रिया जारी करने से पहले महानिदेशक द्वारा जांच से संबंधित था।

ग

12. इसके विपरीत, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 (जिसे इसके बाद "उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया गया है) के प्रासंगिक प्रावधानों से निपटना भी आवश्यक है क्योंकि अपीलकर्ताओं ने उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत विवादों में अनुचित व्यापार व्यवहार पर इस न्यायालय के फैसलों पर भरोसा किया है। उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम का उद्देश्य उपभोक्ताओं के हितों की बेहतर सुरक्षा करना और इस उद्देश्य के लिए उपभोक्ता परिषदों और अन्य प्राधिकरणों की स्थापना, उपभोक्ता विवादों के निपटारे और उससे जुड़े मामलों के लिए प्रावधान करना था।धारा 2 (आर) को 18.06.1993 से प्रभावी एक संशोधन द्वारा उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम में पेश किया गया था।उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 2 (आर) अनुचित व्यापार व्यवहार को परिभाषित करती है, जो एम. आर. टी. पी. अधिनियम में अनुचित व्यापार व्यवहार की परिभाषा के समान है। यदि कोई उपभोक्ता उपभोक्ता मंच को संतुष्ट करता है कि माल के खिलाफ शिकायत की गई है, किसी भी दोष से पीड़ित है या सेवा में कमी है, तो विरोधी पक्ष को दोष को दूर करने या दोष मुक्त माल को बदलने का निर्देश दिया जा सकता है।उपयुक्त मंच सेवा में कमी को दूर करने का निर्देश दे सकता है और विरोधी पक्ष को अनुचित व्यापार अभ्यास या प्रतिबंधात्मक व्यापार अभ्यास को बंद करने का निर्देश दे सकता है।फोरम के पास विरोधी पक्ष की लापरवाही के कारण उपभोक्ता को हुए किसी भी नुकसान या चोट के मुआवजे के लिए कोई भी राशि देने की शक्ति भी है।

डी.

ई.

च

जी.

13. एम. आर. टी. पी. अधिनियम के तहत अनुचित व्यापार प्रथाओं के संबंध में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून का उल्लेख करना प्रासंगिक होगा। मेसर्स में

लखनपाल नेशनल लिमिटेड बनाम **M.R.T.P.** आयोग और ए**.** एन**.** आर**. 1,**

इस न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

1 (1989) 3 एस. सी. सी. 251

एच.

“7. हालाँकि, विवादग्रस्त प्रश्न का उत्तर अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों को समझकर दिया जाना चाहिए। ऊपर उल्लिखित धारा 36-ए में "अनुचित व्यापार व्यवहार" की परिभाषा समावेशी या लचीली नहीं है, बल्कि इसकी सामग्री में विशिष्ट और सीमित है।इसका उद्देश्य निर्माता और उपभोक्ता के बीच संबंधों में ईमानदारी और सच्चाई लाना है।जब कोई समस्या उत्पन्न होती है कि क्या किसी विशेष कार्य की अनुचित व्यापार प्रथा के रूप में निंदा की जा सकती है या नहीं, तो समाधान की कुंजी यह जांच करना होगा कि क्या इसमें गलत बयान है और यह भ्रामक है और आगे निर्माता द्वारा किए गए इस तरह के प्रतिनिधित्व का आम आदमी पर क्या प्रभाव पड़ता है?क्या यह खरीदार की स्थिति में एक उचित व्यक्ति को गलत निष्कर्ष पर ले जाता है?इस मुद्दे को केवल इस बात की जांच करके हल नहीं किया जा सकता है कि प्रतिनिधित्व शाब्दिक अर्थों में सही है या गलत। तकनीकी अर्थों में स्पष्ट रूप से सही कथन वाले अभ्यावेदन में जटिल भाषा का उपयोग करके खरीदार को गुमराह करने का प्रभाव हो सकता है।इसी तरह, एक कथन, जो तकनीकी शाब्दिक अर्थों में गलत हो सकता है, सच को व्यक्त कर सकता है और कभी-कभी शाब्दिक रूप से सही कथन की तुलना में अधिक प्रभावी हो सकता है।इसलिए, यह जांच करना आवश्यक है कि शिकायत किए गए अभ्यावेदन में खरीदार को गुमराह करने का तत्व है या नहीं।क्या विज्ञापन को पढ़ने पर एक समझदार व्यक्ति सच्चाई से अलग विश्वास बनाता है?स्थिति को निष्पक्षता के साथ, अवैयक्तिक तरीके से देखना होगा।हैल्सबरीज लॉज ऑफ इंग्लैंड (चौथा संस्करण, पैराग्राफ 1044 और 1045) में कहा गया है कि एक प्रतिनिधित्व को गलत माना जाएगा यदि यह सार में और वास्तव में गलत है और जिस परीक्षण द्वारा प्रतिनिधित्व का निर्णय लिया जाना है, वह यह देखना है कि क्या प्रतिनिधित्व किए गए तथ्य और वास्तविक तथ्य के बीच विसंगति ऐसी है जिसे एक उचित प्रतिनिधि द्वारा सामग्री माना जाएगा।“नियम को बताने का एक अन्य तरीका यह कहना है कि एक ओर, पर्याप्त झूठ आवश्यक है, और दूसरी ओर, गलत निरूपण स्थापित करने के लिए पर्याप्त है "और" जहां पूरा प्रतिनिधित्व आवश्यक तथ्यों की एक वफादार तस्वीर या प्रतिलिपि है, कोई झूठ स्थापित नहीं होता है, भले ही महत्वहीन विवरणों में कोई भी संख्या में अशुद्धियाँ हो।इसके विपरीत, यदि व्यक्त की गई सामान्य धारणा गलत है, तो अभौतिक सूक्ष्मता में सबसे समयनिष्ठ और ईमानदार सटीकता प्रतिनिधित्व को सही नहीं बनाएगी।"

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

69

बी. बी. पटेल और ओआरएस बनामडी. एल. एफ. यूनिवर्सल लिमिटेड. [एल. नागेश्वर राव, जे.] ए.

क.

14. 1984 में एम. आर. टी. पी. अधिनियम में किए गए संशोधन का उल्लेख करते हुए,

इस न्यायालय ने मेसर्स फिलिप्स मेडिकल सिस्टम (क्लीवलैंड) बनाम इंडियन एम. आर. आई. डायग्नोस्टिक एंड रिसर्च लिमिटेड 2 में अभिनिर्धारित किया कि

मोटे तौर पर संशोधन झूठे या भ्रामक विज्ञापनों, या झूठे अभ्यावेदनों को रोकने के लिए था, जिसमें दावा किया गया था कि बेचे गए माल एक निश्चित मानक के हैं या उनमें कुछ गुण हैं, जो वास्तव में उनके पास नहीं हैं।1984 में किया गया संशोधन यह सुनिश्चित करने के लिए था कि कुछ सामान खरीदने वाले व्यक्ति किसी अभ्यावेदन या विज्ञापन से ठगे या गुमराह न हों, जिसमें कहा गया था कि इन सामानों में कुछ विशेषताएं या गुण हैं जो वास्तव में उनके पास नहीं हैं।

15. राजस्थान आवास बोर्ड बनाम पार्वती देवी **3** में**,** देरी

ग

अनुचित व्यापार व्यवहार की राशि वाले भवन का कब्जा देने से निम्नलिखित शर्तों में निपटा गया थाः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

“14. इस तरह के प्रश्न पर निर्णय लेने के लिए, आयोग को यह पता लगाना होगा कि क्या किसी विशेष कार्य की अनुचित व्यापार प्रथा के रूप में निंदा की जा सकती है; क्या प्रतिनिधित्व में गलत बयान था और भ्रामक था और आम आदमी पर इस तरह के प्रतिनिधित्व का क्या प्रभाव पड़ा।इस मुद्दे को केवल यह ठहराकर हल नहीं किया जा सकता है कि निर्धारित अवधि के भीतर कब्जा सौंपने के लिए प्रतिनिधित्व किया गया था और इसका पालन नहीं किया गया है या भवन के निर्माण के बाद कुछ कम निर्मित क्षेत्र दिया गया है।आयोग को यह पता लगाना होगा कि क्या शिकायत किए गए अभ्यावेदन में खरीदार को गुमराह करने का तत्व है और क्या खरीदारों को गुमराह किया गया है या उन्हें पहले से सूचित किया जाता है कि निर्मित भवन का कब्जा देने में देरी होने की संभावना है और लागत में भी वृद्धि हो सकती है।इस उद्देश्य के लिए, आयोग द्वारा समझौते के नियमों और शर्तों की जांच की जानी आवश्यक है।इतना ही नहीं, आयोग को इस बात पर विचार करने की आवश्यकता है कि क्या बोर्ड ने किसी भी वस्तु की बिक्री, उपयोग या आपूर्ति को बढ़ावा देने के उद्देश्य से या किसी भी सेवा के प्रावधानों के लिए अनुचित तरीका या भ्रामक प्रथा अपनाई है।जब तक इस मुद्दे पर कोई निष्कर्ष नहीं निकलता है, अपीलकर्ता बोर्ड को अनुचित व्यापार व्यवहार के लिए दंडित नहीं किया जा सकता है।"

डी.

ई.

च

जी.

16. अपीलार्थियों द्वारा पसंद की गई शिकायत का जोर यह है कि प्रतिवादी गलत तरीके से प्रस्तुत करने के लिए अनुचित व्यापार व्यवहार का दोषी है।

2 (2008) 10 एससीसी 227 3 (2000) 6 एससीसी 104

एच.

अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने में देरी हुई और मनमाने ढंग से अतिरिक्त शुल्क लगाया गया।अपीलार्थियों के अनुसार, ढाई से तीन (ढाई से तीन वर्ष) की एक निश्चित अवधि थी जिसके दौरान अपार्टमेंट सौंपे जाने चाहिए थे और परियोजना को पूरा करने में काफी देरी हुई थी।अतिरिक्त लागत का अधिरोपण अस्वीकार्य था क्योंकि खरीदारों को उस समय ऐसी भविष्य की लागत के बारे में सूचित नहीं किया गया था जब ए. बी. ए. को एक गलत प्रतिनिधित्व के रूप में दर्ज किया गया था जिसके परिणामस्वरूप एक अनुचित व्यापार व्यवहार हुआ था।

17. जहाँ तक अधिकार सौंपने में देरी के संदर्भ में अनुचित व्यापार व्यवहार का संबंध है, ए. बी. ए. में प्रासंगिक खंड जो 23.3.1993 पर पक्षों के बीच दर्ज किए गए थे, ए. बी. ए. के खंड 16,18 और 21 (डी) हैं। खंड 16 के अनुसार, कंपनी परिसर के कब्जे की डिलीवरी के लिए समय के उचित विस्तार की हकदार है, यदि बुकिंग की तारीख से ढाई से तीन (ढाई से तीन) वर्षों के भीतर कब्जा नहीं दिया जा सका।जिन कारणों के लिए समय का उचित विस्तार उपलब्ध है, वे खंड 16 में विस्तार से बताए गए हैं।यदि कंपनी खंड 16 में निर्दिष्ट अवधि के भीतर परिसर का कब्जा देने में विफल रहती है तो खंड 18 आवंटी को नोटिस देकर ए. बी. ए. को समाप्त करने की अनुमति देता है।आबंटियों द्वारा भुगतान की गई बकाया राशि और अन्य राशियों की राशि तब कंपनी द्वारा वापस कर दी जाएगी।खंड 21 (डी) के अनुसार, कंपनी खंड 21 (डी) के अनुसार बिक्री मूल्य और अन्य

शुल्कों के 40 प्रतिशत के भुगतान के पूरा होने पर मासिक लाइसेंस के आधार पर लाइसेंसधारी के रूप में अपार्टमेंट आवंटनकर्ता को परिसर का कब्जा सौंपने का प्रयास करेगी।इसमें कोई संदेह नहीं है कि परियोजना को पूरा करने में तीन साल से अधिक की देरी हुई है।हालाँकि, अपीलकर्ताओं ने समझौते को समाप्त करने के लिए कोई नोटिस जारी नहीं किया।दूसरी ओर, अतिरिक्त लागत की मांग से संबंधित 24.02.1998,22.04.1998 और 12.08.1998 पर अपीलकर्ताओं द्वारा जारी किए गए नोटिस।अपीलकर्ताओं ने किसी भी समय अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने में देरी से संबंधित शिकायत नहीं की।अपीलार्थियों द्वारा दायर शिकायत में मुख्य राहत प्रत्यर्थी द्वारा ए. बी. ए. की समाप्ति को अमान्य घोषित करना है।शेष मूल राशि और नुकसान और मुआवजे के साथ अतिरिक्त शुल्क के लिए बिना किसी भुगतान के अपार्टमेंट को सौंपने के लिए एक और निर्देश की मांग की गई थी।

ग

डी.

ई.

च

जी.

18. बैंगलोर विकास प्राधिकरण बनाम सिंडिकेट बैंक **4** में**,**

इस न्यायालय ने इस प्रश्न की जांच की कि क्या समय में सार है

एच.

4 (2007) 6 एससीसी 711 ए

71

बी. बी. पटेल और ओआरएस बनामडी. एल. एफ. यूनिवर्सल लिमिटेड. [एल. नागेश्वर राव, जे.] ए.

निर्माण अनुबंध जो उसमें विवाद का विषय था।बैंगलोर विकास प्राधिकरण ने दलील दी कि समय अनुबंध का सार नहीं था।इस न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि निर्माण से जुड़े अनुबंध में, समय अनुबंध का सार नहीं है जब तक कि निर्दिष्ट न हो।इस न्यायालय ने प्रत्यर्थी द्वारा लिखे गए पत्रों का उल्लेख किया जिसमें उसने प्रदर्शन के समय को अनुबंध का सार नहीं बनाया और प्रदर्शन के लिए कोई उचित समय भी निर्धारित नहीं किया।इस न्यायालय ने इस तथ्य पर भी ध्यान दिया कि उसमें प्रत्यर्थी ने घरों के मूल्य में कई गुना वृद्धि को देखते हुए अनुबंध को समाप्त करने का विकल्प नहीं चुना।बहुत बाद में, प्रतिवादी ने संपत्ति की डिलीवरी की मांग की।उक्त मामले के तथ्यों में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि यह नहीं कहा जा सकता है कि प्रत्यर्थी ने समय को उस तरीके से अनुबंध का सार बनाया जैसा कि कानून द्वारा मान्यता प्राप्त है।अदालत ने यह भी नोट किया कि समझौते की तारीख से घर का मूल्य 10 गुना से अधिक हो गया था और उसमें प्रतिवादी को कीमत और मूल्य में इस तरह की वृद्धि का लाभ मिला था।अंत में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थी को किसी भी मुआवजे के लिए हकदार बनाने वाले अपीलार्थी द्वारा सेवा में कोई कमी नहीं थी।

ग

डी.

19. वर्तमान मामले में, हालांकि ए. बी. ए. में एक खंड है जिसमें उल्लेख किया गया है कि कब्जा ए. बी. ए. की तारीख से ढाई से तीन (ढाई से तीन) वर्षों की अवधि के भीतर सौंप दिया जाना है, यह नहीं कहा जा सकता है कि समय को अनुबंध का सार बनाया गया था क्योंकि वितरण के लिए समय का उचित विस्तार खंड 16 के अनुसार अनुमेय था।अपीलार्थियों की ओर से समय को अनुबंध का सार होने पर जोर देने का कोई इरादा नहीं था क्योंकि उन्होंने अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने में देरी के कारण ए. बी. ए. को समाप्त नहीं किया था, जो ए. बी. ए. के खंड 18 के अनुसार उनके पास हो सकता था। जैसा कि पहले कहा गया है,

उनके द्वारा कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था जो कब्जा सौंपने में देरी के संबंध में उनकी शिकायत से संबंधित था।शिकायत में आरोप लगाया गया है कि प्रतिवादी ने फ्लैटों का कब्जा सौंपे बिना खरीदारों से बड़ी राशि की वसूली करने की मांग करके अनुचित व्यापार किया है।संपत्ति का कब्जा सौंपने में देरी की आड़ में, अपीलकर्ता एक ऐसी संपत्ति का कब्जा मांग रहे हैं, जिसकी कीमत उस कीमत से 10 गुना अधिक है जिस पर इसे पेश किया गया था, यहां तक कि शेष मूल बिक्री मूल्य का भुगतान किए बिना।

ई.

च

जी.

20. इस न्यायालय ने कोलगेट पामोलिव (इंडिया) लिमिटेड बनामएम. आर. टी. पी

आयोग और अन्य। **5,** अनुचित व्यापार व्यवहार के अपराध का गठन करने के लिए निम्नलिखित पाँच अवयवों को स्पष्ट कियाः**- -**प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है **-**

5 (2003) 1 एस. सी. सी 129

एच.

72 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 8 एस. सी. आर.

“1. एक व्यापार अभ्यास होना चाहिए (एकाधिकार और प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार अधिनियम की धारा 2 (यू) के अर्थ के भीतर);

2. व्यापार अभ्यास का उपयोग किसी भी वस्तु की बिक्री, उपयोग या आपूर्ति या किसी भी सेवा के प्रावधान को बढ़ावा देने के उद्देश्य से किया जाना चाहिए।

3. व्यापार प्रथा धारा 36 ए के खंड (1) से (5) में उल्लिखित एक या अधिक श्रेणियों के दायरे में आनी चाहिए।

4. व्यापार अभ्यास से वस्तुओं या सेवाओं के उपभोक्ताओं को नुकसान या क्षति होनी चाहिए;

ग

5. खंड (1) के तहत व्यापार अभ्यास में मौखिक रूप से या लिखित रूप में या दृश्य प्रतिनिधित्व द्वारा "बयान" देना शामिल होना चाहिए।"

अनुचित व्यापार व्यवहार के अपराध का गठन करने वाले उपरोक्त घटकों में से किसी की भी पुष्टि अपीलार्थियों द्वारा नहीं की गई है।अभिलेख पर सामग्री के विस्तृत विचार पर, हमारा विचार है कि प्रत्यर्थी द्वारा कोई गलत निरूपण नहीं किया गया है जो अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने में देरी के लिए एक अनुचित व्यापार व्यवहार के बराबर है।

डी.

21. प्रत्यर्थी द्वारा मांगे गए अतिरिक्त शुल्क ए. बी. ए. के खंड 2 (बी), 4,15 और 16 के अनुसार थे। अपीलार्थियों के अनुसार, निर्माण शुरू होने के बाद अतिरिक्त शुल्क की मांग कीमतों में हेरफेर के बराबर थी जिसके परिणामस्वरूप लागत में वृद्धि हुई और खरीदारों को नुकसान हुआ।प्रत्येक टावर में तीसरी लिफ्ट की शुरुआत, तहखाने में कपड़े धोने की सुविधा के लिए जगह और प्रत्येक टावर में बड़े प्रवेश लॉबी के कारण प्रतिवादी द्वारा अतिरिक्त लागत की मांग की गई थी।अन्य शुल्क अग्निशमन प्रणाली, बाहरी विद्युतीकरण और मनोरंजन सुविधाओं के सामान्य संचालन और रखरखाव लागत से संबंधित हैं।यह ध्यान देने योग्य है कि 30.03.1996 के बाद सामग्री और श्रम की वृद्धि की लागत को मांग में शामिल नहीं किया गया था।यहां तक कि अनुसूची में संशोधन के कारण होने वाली अतिरिक्त लागत भी प्रतिवादी द्वारा पैदा की गई थी।इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि अपीलकर्ताओं ने अतिरिक्त शुल्क के लिए प्रारंभिक किश्तों का भुगतान किया था।प्रत्यर्थी ने अपीलार्थियों को अतिरिक्त लागत के

विवरण के बारे में भी विधिवत सूचित किया था।हम अपीलार्थियों के इस तर्क से सहमत नहीं हैं कि अतिरिक्त शुल्क लगाना प्रत्यर्थी की एक सोची-समझी और पूर्व नियोजित योजना है।हम ए हैं।

ई.

च

जी.

एच.

73

बी. बी. पटेल और ओआरएस बनामडी. एल. एफ. यूनिवर्सल लिमिटेड. [एल. नागेश्वर राव, जे.] ए.

आश्वस्त है कि प्रत्यर्थी द्वारा कोई गलत निरूपण नहीं किया गया है और इसलिए, हम अनुचित व्यापार व्यवहार के आरोप को अस्वीकार करते हैं।

22. केंद्रीय अंतर्देशीय क्षेत्र में इस न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा करते हुए

जल परिवहन निगम लिमिटेड और ए**.** एन**.** आर**.** बनामब्रोजो नाथ गांगुली और अन्र। **6,** पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनाम गोविंदन राघवन **7,** विंग कमांडर आरिफुर रहमान खान और अलेया सुल्ताना और अन्य बनाम।डीएलएफ सदर्न होम्स प्राइवेट लिमिटेड **8** और इरियो ग्रेस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड बनाम अभिषेक खन्ना और

या **9,** अपीलकर्ताओं ने तर्क दिया है कि ए**.** बी**.** ए**.** की शर्तें हैं

असहनीय।केंद्रीय अंतर्देशीय जल परिवहन निगम में

लिमिटेड मामला (उपरोक्त), केंद्रीय अंतर्देशीय जल परिवहन निगम लिमिटेड सेवा अनुशासन और अपील नियम, 1979 का खंड 9 (1), जो तीन महीने के नोटिस के अधीन एक स्थायी कर्मचारी को समाप्त करने का प्रावधान करता है, को भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन करने के रूप में चुनौती दी गई थी।उक्त नियम को अमान्य घोषित करने वाले कलकत्ता उच्च न्यायालय के फैसले को बरकरार रखते हुए, इस न्यायालय ने कहा कि नियम 9 (1) सार्वजनिक नीति के खिलाफ था और भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 23 के तहत अमान्य था।फ़्लैट का कब्जा खरीदार को सौंपने में देरी हुई

ग

डी.

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड में विषय वस्तु

(ऊपर)।उस मामले में खरीदार ने एक उपभोक्ता अनुपालन दायर कर ब्याज के साथ फ़्लैट का कब्जा सौंपने में देरी को देखते हुए उसके द्वारा भुगतान की गई राशि की वापसी की मांग की, जिसे राष्ट्रीय आयोग द्वारा अनुमति दी गई थी।बिल्डर ने राष्ट्रीय आयोग द्वारा पारित आदेश को चुनौती देते हुए इस अदालत का दरवाजा खटखटाया।इस न्यायालय के आदेश ने राष्ट्रीय आयोग के आदेश को बरकरार रखते हुए कहा कि उसमें पक्षों के बीच अनुबंध एकतरफा था।चूंकि बिल्डर उचित अवधि के भीतर फ़्लैट के कब्जे की पेशकश करने में अपने संविदात्मक दायित्व को पूरा नहीं कर सका, इसलिए इस अदालत ने खरीदार द्वारा जमा की गई पूरी राशि को वापस करने का निर्देश दिया।इसी तरह, जिस मुद्दे पर विचार किया जाना था

ई.

च

विंग कमांडर आरिफुर रहमान खान और अलेया सुल्ताना (ऊपर)

यह था कि क्या फ्लैट खरीदार अपार्टमेंट खरीदार समझौते के खंड 14 की शर्त से विवश थे, जिसमें परियोजना को पूरा करने में देरी के लिए मुआवजे का प्रावधान किया गया था।प्रति माह पैर।समझौते की जांच करने के बाद, इस अदालत ने माना कि समझौता एक था

जी.

6 (1986) 3 एससीसी 156 7 (2019) 5 एससीसी 725 8 (2020) 16 एससीसी 512 9 (2021) 3 एससीसी 241

एच.

मुआवजे की शर्त के विपरीत अनुसूची के अनुसार भुगतान में देरी होने की स्थिति में आवंटनकर्ता द्वारा प्रति वर्ष 15 प्रतिशत की दर से ब्याज दर के भुगतान के लिए प्रावधान किया गया है। 5/- प्रति वर्ग मीटर।परियोजना को पूरा करने में बिल्डर की ओर से देरी होने की स्थिति में प्रति माह।उक्त शर्तों को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय की राय थी कि समझौता एकतरफा है और इसलिए, उपभोक्ता मंचों को उस पर हुई सहमति से अधिक मुआवजा देने का अधिकार क्षेत्र है।

समझौते में शामिल पक्ष।इरियो ग्रेस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड में।

मामले (ऊपर) में, इस न्यायालय द्वारा उचित मुआवजे के साथ खरीदारों द्वारा जमा की गई राशि की वापसी का निर्देश देने वाले राष्ट्रीय आयोग के आदेश को मंजूरी दी गई थी।संबंधित अपार्टमेंट खरीदार के समझौते की उसमें जांच की गई थी और यह अभिनिर्धारित किया गया था कि उपभोक्ता मंचों को सेवा में कमी को हटाने के लिए उनकी शक्ति की एक घटना के रूप में न्यायसंगत और उचित मुआवजा देने का अधिकार क्षेत्र है।

ग

23. केंद्रीय अंतर्देशीय जल परिवहन निगम (उपरोक्त) में इस प्रस्ताव के साथ कोई विवाद नहीं है कि भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 23 के तहत एक अनुबंध में एक अनुचित अवधि अमान्य है।अपीलार्थियों द्वारा जिन अन्य मामलों पर भरोसा किया गया, वे उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत विवादों से संबंधित हैं। तीनों मामले या तो फ्लैट खरीदारों द्वारा जमा की गई राशि की वापसी या बिल्डर की ओर से फ्लैटों का कब्जा सौंपने में देरी के लिए मुआवजे के भुगतान से संबंधित हैं, इस तथ्य के स्पष्ट निष्कर्ष पर कि कब्जा सौंपने में देरी पूरी तरह से बिल्डर को जिम्मेदार ठहराया गया था।उन मामलों में समझौते की शर्तों की जांच करने के बाद, इस न्यायालय की राय थी कि बिल्डर की ओर से सेवा में कमी के लिए मुआवजे के लिए फ्लैट खरीदारों के अधिकार को उन समझौतों द्वारा प्रतिबंधित नहीं किया जा सकता है जो एकतरफा हैं।उक्त निर्णय तत्काल मामले में लागू नहीं होते हैं।उपरोक्त मामलों में दावा की गई राहत वर्तमान मामले में मुख्य राहतों से पूरी तरह से अलग है।ऊपर उल्लिखित मामलों में, फ्लैट खरीदारों की शिकायत थी कि चूंकि अपार्टमेंट की डिलीवरी में काफी देरी हुई थी, इसलिए खरीदार को समझौते को समाप्त करने और पहले से ही भुगतान की गई राशि को उचित और उचित ब्याज/मुआवजे के साथ वसूल करने का अधिकार होना चाहिए, जो एकतरफा समझौते में बताई गई शर्तों तक ही सीमित नहीं हो सकता था।इसके विपरीत, इस मामले में अपीलकर्ता अनिवार्य रूप से अतिरिक्त शुल्क या यहां तक कि मूल बिक्री मूल्य के लिए किसी भी पैसे का भुगतान किए बिना, प्रत्यर्थी द्वारा समझौते की समाप्ति को अमान्य घोषित करके अपार्टमेंट के कब्जे की मांग कर रहे हैं।ए. बी. ए. में किसी भी खंड का कोई विशिष्ट संदर्भ नहीं दिया गया है जिसके द्वारा अपीलार्थी व्यथित प्रतीत होते हैं ताकि ए.

डी.

ई.

च

जी.

एच.

75

बी. बी. पटेल और ओआरएस बनामडी. एल. एफ. यूनिवर्सल लिमिटेड. [एल. नागेश्वर राव, जे.] ए.

इस न्यायालय की अंतरात्मा को अपनी शर्तों से परे यात्रा करने के लिए आश्चर्यचकित करता है क्योंकि यह एक अनुचित अनुबंध है।

24. शिकायत के पैरा 16 में एक कथन है कि ए. बी. ए. सार्वजनिक नीति के विरोध में एक अनुचित अनुबंध है क्योंकि एक उपभोक्ता के पास कोई सौदेबाजी करने की शक्ति नहीं है और वह अनुचित व्यापार व्यवहार का आसान शिकार है।ए. बी. ए. के किसी भी खंड का कोई संदर्भ नहीं है, विशेष रूप से, आरोप को साबित करने के लिए।दूसरी ओर, अपीलार्थी बार-बार कब्जा सौंपने में देरी और उनके द्वारा भुगतान की गई राशि पर ब्याज की वापसी न करने के अलावा अतिरिक्त शुल्क लगाने के आरोप का उल्लेख करते हैं।अपीलार्थी इस मामले में किसी भी राहत के हकदार नहीं हैं क्योंकि हम पहले ही एम. आर. टी. पी. के आदेश को यह मानते हुए मंजूरी दे चुके हैं कि प्रत्यर्थी की ओर से कोई अनुचित व्यापार व्यवहार नहीं है।अपीलार्थियों द्वारा माँगा गया मुआवजा नहीं दिया जा सकता है क्योंकि एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा 12-बी आयोग को केवल तभी मुआवजा देने का अधिकार देती है जब एकाधिकारवादी, प्रतिबंधात्मक या अनुचित व्यापार प्रथा के परिणामस्वरूप किसी उपभोक्ता को कोई नुकसान या क्षति होती है।चूंकि अपीलार्थी प्रत्यर्थी की ओर से अनुचित व्यापार व्यवहार साबित करने में विफल रहे हैं, इसलिए वे किसी भी मुआवजे के हकदार नहीं हैं।

ग

डी.

25. प्रत्यर्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि प्रत्येक फ़्लैट की कीमत रु। आज 3.25/- करोड़।इस न्यायालय द्वारा दिए गए सुझाव के जवाब में, उन्होंने प्रत्यर्थी से निर्देश प्राप्त किए और प्रस्तुत किया कि प्रत्यर्थी फ़्लैटों को सौंपने के लिए तैयार है बशर्ते कि अपीलार्थी प्रत्येक फ़्लैट के लिए देय शेष राशि अर्थात 52,933/- का भुगतान करें।Rs.31,52,933/- का विभाजन इस प्रकार दिया गया है:- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

ई.

च

जी.

26. यह तय कानून है कि इस न्यायालय द्वारा दी गई अंतिम राहत उसके निर्णय के अनुपात निर्णय के स्वाभाविक परिणाम होने की आवश्यकता नहीं है।

10 गिरीश चंद्र गुप्ता बनाम उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास मकई।लिमिटेड और अन्य (2012) 13 एस. सी. सी. 452

एच.

76 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 8 एस. सी. आर.

(देखिएःसंजय सिंह और एन. आर. वी.उत्तर प्रदेश लोक सेवा आयोग और ए. एन. आर. 11 और उत्तर प्रदेश लोक सेवा आयोग बनाम मनोज कुमार यादव

& एन. आर. 12)।हालाँकि, हमने एम. आर. टी. पी. आयोग के आदेश को बरकरार रखा है, न्याय के हित में, प्रतिवादी अपीलकर्ताओं द्वारा प्रत्येक फ़्लैट के लिए Rs.25,00,000/- (केवल पच्चीस लाख रुपये) के भुगतान पर अपीलकर्ताओं को फ़्लैटों का कब्जा सौंप देगा।

27. पूर्वगामी कारणों से, अपीलकर्ताओं को आज से चार सप्ताह की अवधि के भीतर प्रत्येक फ़्लैट के लिए Rs.25,00,000/- (केवल पच्चीस लाख रुपये) का भुगतान करने के निर्देश के साथ अपील का निपटारा किया जाता है और प्रतिवादी भुगतान की तारीख से एक सप्ताह के भीतर अपीलकर्ताओं को फ़्लैटों का कब्जा सौंप देगा।

ग

दिव्या पांडे

अपील का निपटारा किया गया।

डी.

ई.

च

जी.

11 (2007) 3 एससीसी 720 12 (2018) 3 एससीसी 706

एच.