

[2023] 5 एस. सी. आर. 1092

मेसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर.

वी.

अनीता मर्चेट

(सिविल अपील सं। 2892-2894 2023 का)

अप्रैल 18, 2023

[दिनेश माहेश्वरी और संजय कुमार, जे. जे.]

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986: एस. 14 (1) (घ) उपभोक्ता मंच द्वारा चक्रवृद्धि ब्याज का अधिनिर्णय-तथ्यों का औचित्य, शिकायतकर्ता द्वारा उपभोक्ता शिकायतें-प्रतिवादी ने आरोप लगाया

अपीलार्थियों की ओर से सेवा की कमी-बिल्डर द्वारा सहमत अवधि समाप्त होने के बाद भी अपने द्वारा बुक किए गए तीन फ्लैटों का कब्जा देने में विफल रहने के लिए और इस तथ्य के बावजूद कि उसने कुल बिक्री विचार का 60 प्रतिशत भुगतान किया था-जिला मंच द्वारा खारिज किया गया-हालाँकि, राज्य आयोग ने डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले पर भरोसा करते हुए प्रतिवादी के पक्ष में 14 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज दिया-राष्ट्रीय आयोग ने इसे बरकरार रखा-अपील पर कहा गया: राज्य आयोग और राष्ट्रीय आयोग ने डॉ. मोंगा में निर्णय के आधार पर बल्कि अनुमानात्मक आदेश पारित किए कि चक्रवृद्धि ब्याज की अनुमति देने की आवश्यकता थी-प्रतिवादी की ओर से वर्णित विभिन्न कारक,

निवेश से मुआवजे की उचित राशि मिल सकती है, लेकिन ऐसा प्रतीत होता है कि इस मामले में चक्रवृद्धि ब्याज की अनुमति देने का कोई कारण नहीं है-चक्रवृद्धि ब्याज के पुरस्कार का न तो रिकॉर्ड में कोई आधार था और न ही कानून में कोई समर्थन था और न ही उपभोक्ता मंच ने अपने अधिकार क्षेत्र की रूपरेखा की जांच करने का ध्यान रखा। और उचित मूल्यांकन की आवश्यकताएँ, यदि कोई भी मुआवजा और/या दंडात्मक हर्जाना देने की मांग की गई थी-डॉ. मोंगा के मामले के संदर्भ में और किसी अन्य कारक की जांच किए बिना चक्रवृद्धि ब्याज देने से गंभीर विसंगतियाँ पैदा हुई हैं; और

यदि दिए गए पुरस्कार को मंजूरी दे दी जाती है, तो यह केवल अन्याय का कारण बन सकता है लाभों की अस्वीकृति के नाम पर प्रत्यर्थी का संवर्धन

अपीलार्थियों द्वारा कथित रूप से व्युत्पन्न-इस प्रकार, आक्षेपित आदेशों को कायम नहीं रखा जा सकता है और उन्हें अलग रखा जाता है-हालाँकि, प्रत्यर्थी को इस मामले की विशिष्ट परिस्थितियों के कारण ही पहले से प्राप्त राशि को बनाए रखने की अनुमति दी जाती है।

1092 मेसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. वी. अनीता मर्चेंट

निर्णय/आदेश: पूर्व-प्रमाणन-आयोजित: निर्णय केवल अपने अनुपात के संबंध में एक प्राधिकरण है जिसे समझने की आवश्यकता है-निर्णय को एक प्राधिकरण के रूप में नहीं माना जा सकता है।

केवल उसके निष्कर्ष को ध्यान में रखते हुए या उससे क्या निष्कर्ष निकाला जा सकता है, इसके संबंध में भी।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़ना: 1.1 संजय सिंह के मामले में सिद्धांतों का पालन करना

डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले में निर्णय के अनुपात निर्णय के संबंध में जो चर्चा की गई है, उसे ध्यान में रखते हुए, यह स्पष्ट है कि उक्त निर्णय के समर्थन में नहीं पढ़ा जा सकता है

सिद्धांत कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के संदर्भ में क्षतिपूर्ति और/या दंडात्मक नुकसान भी हो सकते हैं

ब्याज, आक्षेपित आदेशों के आधार को जमीन पर गिरा दिया जाता है। [पैरा 18] [1142-एफ-एच] 1.2 कुछ स्थितियों में, विधायिका ने वास्तव में चक्रवृद्धि ब्याज के पुरस्कार को निर्दिष्ट किया है। अधिकतर, यह किसी भी मौद्रिक भागीदारी के संबंध में प्रदान किया गया है जिसमें सार्वजनिक हितों के निहितार्थ हैं। दूसरी ओर, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986, एक लाभकारी कानून होने के कारण, अन्य बातों के साथ-साथ, उपभोक्ता मंच को ऐसी राशि का भुगतान करने का अधिकार देता है जो विरोधी पक्ष की लापरवाही के कारण हुए किसी भी नुकसान या चोट के लिए उपभोक्ता को मुआवजे के रूप में दी जा सकती है।

परिस्थितियाँ जो वह उचित समझती हैं। यह स्थिति होने के कारण, यह पूर्ण शब्दों में निर्धारित नहीं किया जा सकता है कि ऐसी कोई शर्त नहीं है 1986 के अधिनियम में उपलब्ध चक्रवृद्धि ब्याज के संबंध में,

उपभोक्ता मंच द्वारा कभी भी ऐसा नहीं किया जा सकता है। जब मामले पर मुआवजे और/या दंडात्मक नुकसान के पुरस्कार के लिए विचार किया जा रहा है, तो चक्रवृद्धि या साधारण ब्याज के पुरस्कार के संबंध में अनुबंध में शर्त का अभाव, मामले का निर्णायक नहीं हो सकता है। [पैरा 20] [1143-ई-जी] [2023] 5 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

1.3 1986 के अधिनियम के तहत उपभोक्ता मंच के समक्ष एक कार्रवाई में, मंच तथ्यों और तथ्यों को ध्यान में रखते हुए उचित समझे जाने वाले मुआवजे की राशि प्रदान करने का हकदार होगा।

मामले की परिस्थितियाँ और विरोधी पक्ष की लापरवाही की गंभीरता और उपभोक्ता को परिणामी चोट लगी। फोरम दंडात्मक हर्जाना भी दे सकता है लेकिन यह प्रासंगिक परिस्थितियों पर निर्भर करेगा और उस मामले के लिए प्रासंगिक कारकों को निर्दिष्ट करना होगा। क्षतिपूर्ति और/या दंडात्मक हर्जाना देने के संबंध में, संबंधित मंच सभी प्रासंगिक कारकों को ध्यान में रख सकता है और ऐसी राशि प्रदान कर सकता है जो उचित और आवश्यक मानी जाती है, लेकिन आम तौर पर, धन वापसी के मामलों में, दंडात्मक हर्जाने के उपाय के रूप में चक्रवृद्धि ब्याज देने की परिकल्पना नहीं की जाती है। मुआवजे की राशि क्या होगी और उस मामले के लिए दंडात्मक नुकसान की मात्रा क्या होगी, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा, लेकिन ऐसा देते समय,

इस तरह के लेन-देन में मौद्रिक धनवापसी के मामलों में ब्याज अस्वीकृत है। [पैरा 22] [1147-डी-जी; 1148-ए-बी] 1.4 चक्रवृद्धि ब्याज देने के लिए प्रासंगिक कारकों को ध्यान में रखना होगा जिनमें अनिश्चितताएं शामिल होंगी।

बाजार और कई अन्य अभेद्य। अगर किसी भी तरह से

क्षतिपूर्ति, उपभोक्ता मंच इसे उचित मानता है

मुद्रा के समय मूल्य की जांच करने के लिए वास्तविकताओं और बाजार की अनिश्चितताओं सहित सभी तथ्यों और आसपास के कारकों को ध्यान में रखते हुए गहन और गहन विश्लेषण की आवश्यकता होगी। [पैरा 23] [1148-सी-डी]

1.5 डॉ. के संदर्भ में चक्रवृद्धि ब्याज प्रदान करना।

मोंगा के मामले और किसी अन्य कारक की जांच किए बिना मैसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. हो गया है।

वी. अनीता मर्चेट

गंभीर विसंगतियाँ; और यदि दिए गए पुरस्कार को मंजूरी दी जाती है, तो यह केवल अपीलकर्ताओं द्वारा कथित रूप से प्राप्त लाभों के अपमान के नाम पर प्रतिवादी के अन्यायपूर्ण संवर्धन का कारण बन सकता है। राज्य आयोग और राष्ट्रीय आयोग ने डॉ. मोंगा के मामले में निर्णय के आधार पर अनुमानात्मक आदेश पारित किए हैं कि चक्रवृद्धि ब्याज की अनुमति देने की आवश्यकता थी। प्रत्यर्थी की ओर से वर्णित विभिन्न कारक, जिनमें अत्यधिक उत्पीड़न और उसके निवेश के फल से इनकार करना शामिल है, सभी मुआवजे की उचित राशि का कारण बन सकते हैं। लेकिन ऐसा प्रतीत होता है कि इस मामले में चक्रवृद्धि ब्याज की अनुमति देने का कोई कारण नहीं है। [पैरा 24] [1148-डी-एफ]

1.6 पारित किए जाने के लिए प्रस्तावित आदेश को ध्यान में रखते हुए, मिनट की गणना और द्वारा प्रस्तुत विकल्पों की विविधता

पक्षकारों को शामिल नहीं किया जाता है, लेकिन मामले पर व्यापक रूप से विचार करने पर, यह स्पष्ट है कि एक ही क्षेत्र और इसी तरह के फ्लैटों से संबंधित उदाहरण बिक्री विलेखों के अनुसार, द्वारा बुक किए गए 3 फ्लैटों की कीमत प्रत्यर्थी, वर्तमान में, 2 करोड़ 25 लाख की सीमा में है, जबकि विचाराधीन पुरस्कार के तहत देय राशि उपरोक्त होगी।

रु. 7.35 एक करोड़। प्रत्यर्थी ने तुलना करने का प्रयास किया है

विचाराधीन क्षेत्र में भूमि की वृत्त दरें इस दलील के साथ कि वर्ष 1989 में फ्लैटों की कोई वृत्त दरें नहीं थीं और उनकी ओर से सेब से सेब की तुलना करने और फिर फ्लैटों की लागत को ध्यान में रखने का प्रयास किया गया था। सबसे पहले जहां, प्रतिवादी द्वारा राज्य आयोग या राष्ट्रीय आयोग के समक्ष गणना और मूल्यांकन का ऐसा कोई प्रयास नहीं किया गया था। दूसरा, उक्त उपभोक्ता मंच ने नुकसान या चोट पर ठोस और विश्वसनीय निष्कर्ष नहीं दिए हैं।

प्रासंगिक कारकों के संदर्भ में प्रतिवादी। इन पहलुओं को केवल यह इंगित करने के लिए संदर्भित किया जाता है कि तत्काल मामले में चक्रवृद्धि ब्याज के पुरस्कार का न तो रिकॉर्ड में कोई आधार था और न ही कानून में कोई समर्थन था और न ही उपभोक्ता मंच ने अपने अधिकार क्षेत्र की रूपरेखा और उचित ब्याज की आवश्यकताओं की जांच करने का ध्यान रखा।

मूल्यांकन, यदि किसी भी मुआवजे और/या दंडात्मक नुकसान को प्रदान करने की मांग की गई थी। विवादित आदेशों को बनाए रखना मुश्किल है। [पैरा 25] [1148-एफ-एच; 1149-ए-सी] 1.7 राज्य आयोग ने केवल डॉ. मोंगा के मामले में COMPAT के निर्णय का उल्लेख किया और फिर प्रार्थना का उल्लेख किया

[2023] 5 एस. सी. आर. के साथ चक्रवृद्धि ब्याज के पुरस्कार के लिए प्रत्यर्थी का।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

तथ्य यह है कि अधिकार उसे नहीं सौंपा जा सकता है। इस पर और मलय कुमार गांगुली के मामले में टिप्पणियों के संदर्भ में, इस तरह की राशि के साथ मुआवजा देने के लिए कि गलत व्यक्ति को उस पद पर रखा जाए जैसा कि वह होता अगर वह गलत नहीं होता, तो राज्य आयोग तुरंत चक्रवृद्धि देने के निष्कर्ष पर पहुंच गया।

ब्याज @14 प्रतिशत। अन्य कमियों के अलावा, राज्य आयोग ने 14 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज देने के बावजूद, अपीलार्थियों द्वारा दिनांक 1 के चेक द्वारा धन की वापसी के प्रयास के तथ्य को भी ध्यान में नहीं रखा और इस तरह के चक्रवृद्धि के संचालन की अवधि को निर्दिष्ट नहीं किया।

डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले के कारण इस पर विचार करने की आवश्यकता थी। [पैरा 26] [1149-डी-जी] 1.8 विवादित आदेशों को अलग रखने की आवश्यकता होती है। हालाँकि, जैसा कि संकेत दिया गया है, प्रासंगिक कारक यह हैं कि डॉ. मोंगा का मामला उसी परियोजना से संबंधित है और शिकायतकर्ता की समान शिकायत के साथ वही बिल्डर है। उक्त मामले में, बिल्डरों द्वारा धनवापसी के प्रयास की तारीख तक चक्रवृद्धि ब्याज का पुरस्कार अंतिम रूप ले चुका है। मामले के इस दृष्टिकोण में, चक्रवृद्धि ब्याज प्रदान करने के प्रस्ताव को अस्वीकार करते हुए भी

इस प्रकार, केवल तत्काल मामले के उद्देश्य के लिए, इक्विटी को संतुलित करने की अन्य आवश्यकताओं को ध्यान में रखना उचित माना जाता है। [पैरा 27] [1150-ए-सी]

1.9 जब उपरोक्त सिद्धांतों और प्रस्तावों के संदर्भ में अपीलार्थियों द्वारा देय राशि गणना की जाए तो यह रुपये की राशि से अधिक नहीं है। 2,48,52,000 / उपार्जित ब्याज के साथ, जो इस न्यायालय द्वारा 09.05.2022 पर पारित आदेश के अनुसार प्रतिवादी द्वारा पहले ही प्राप्त किया जा चुका है। इस मामले की विशिष्ट परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, एक असाधारण उपाय के रूप में, प्रतिवादी को इस तरह से प्राप्त राशि को बनाए रखने की अनुमति है। प्रत्यर्थी के लिए इस छूट को किसी भी तरह से आक्षेपित आदेशों के अनुमोदन या मेसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. में चक्रवृद्धि ब्याज देने के प्रस्ताव के अनुमोदन के रूप में नहीं पढ़ा जाना चाहिए।

वी. अनीता मर्चेट

इन बातों को। इन मामलों में अधिकारिता का प्रयोग करने वाले मंच द्वारा चक्रवृद्धि ब्याज देने का ऐसा प्रस्ताव 1986 का अधिनियम अस्वीकृत है। [पैरा 27.2,27.3] [1150-जी-एच; 1151-बी सी]

1.10 राज्य आयोग और राष्ट्रीय आयोग द्वारा पारित विवादित आदेश अस्वीकृत हैं। को ध्यान में रखते हुए

इस मामले की विशिष्ट परिस्थितियों में, प्रत्यर्थी द्वारा पहले से ही रुपये की राशि में प्राप्त की गई राशि। 2,48,52,000 / - उपाजित ब्याज के साथ उसे बनाए रखने की अनुमति है, लेकिन यह स्पष्ट किया जाता है कि अपीलकर्ताओं को प्रत्यर्थी को कोई और भुगतान करने की आवश्यकता नहीं होगी, चाहे वह धनवापसी के लिए हो या प्रतिभूति के लिए।

क्षतिपूर्ति या ब्याज की ओर। [पैरा 28] [1151-डी]

डॉ. मंजीत कौर मोंगा बनाम के. एल. सुनेजा (2018) 14 एससीसी

679 [2017] 6 एससीआर 453-समझाया गया।
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम। बलबीर सिंह

(2004) 5 एससीसी 65: [2004] 3 एससीआर 68; मलय कुमार गांगुली बनाम। सुकुमार मुखर्जी (डॉ.) [2009] सीपीजे 17 (एससी); सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया बनाम। रवींद्र (2002) 1 एस. सी. सी. 367: [2001] 4 पूरक। एस. सी. आर. 323; क्लैरियंट इंटरनेशनल लिमिटेड और ए. एन. आर. वी. भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (2004) 8 एस. सी. सी. 524: [2004] 3 पूरक। एस. सी. आर. 843; एक्सपेरियन डेवलपर्स प्रा. लिमिटेड वी. सुषमा अशोक शिरूर (2022) एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 416; एन. बी. सी. सी. (इंडिया) लिमिटेड बनाम। श्री राम त्रिवेदी (2021) 5 एस. सी. सी. 273; इरियो ग्रेस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड। लिमिटेड वी. अभिषेक खन्ना और ओआरएस। (2021) 3 एससीसी 241; डीएलएफ होम डेवलपर्स लिमिटेड और ए. एन. आर. वी. पूंजी

ग्रीन्स फ्लैट बायर्स एसोसिएशन और ओआरएस। (2021) 5 एस. सी. सी. 537; आरिफुर रहमान खान और ओ. आर. एस. बनाम। डी. एल. एफ. सदर्न होम्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य। (2020) 16 एससीसी 512: [2020] 9 एस. सी. आर. 136; डी. एल. एफ. होम पंचकुला प्राइवेट लिमिटेड और अन्य। वी. डी. एस. ढांडा और अन्य। (2020) 16 एससीसी 318: [2019] 7 एस. सी. आर. 1061; मनोहर लाल (डी) एल. आर. एस. वी. उग्रसेन (डी) एलआरएस द्वारा। और ओआरएस। (2010) 11 एससीसी 557: [2010] 7 एससीआर 346;

संजय सिंह और अन्न। वी. यू. पी. लोक सेवा आयोग, इलाहाबाद और अन्न। (2007) 3 एससीसी 720: [2007] 1 एससीआर 235; के. एल. सुनेजा और अन्न। वी. डॉ. (श्रीमती)

मंजीत कौर मोंगा (डी) अपने एल. आर. और अन्न के माध्यम से

2023 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 91; इंडियन काउंसिल फॉर एनविरो

कानूनी कार्रवाई v. भारत संघ और ओआरएस। (2011) 8 एससीसी [2023] 5

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

161 [2011] 9 एस. सी. आर. 146; पारेषण निगम। एएफ का
लिमिटेड वी. पी. सूर्य भगवान (2003) 6 एससीसी 353; बलराम
प्रसाद वी. कुणाल साहा (2014) 1 एससीसी 384: [2013] 12

एस. सी. आर. 30-संदर्भित।
वाल्लरस्टीनर बनाम। मोइर (नंबर 2) (1975) क्यू. बी. 373-देखें

मामला कानून संदर्भ

[2004] 3 एससीआर 68

संदर्भित किया गया है

पैरा 6.2

[2001] 4 पूरक। एससीआर 323

संदर्भित किया गया है

पैरा 8.1

[2004] 3 पूरक। एससीआर 843

पैरा 8.1

संदर्भित किया गया है

(2021) 5 एस. सी. सी. 273

संदर्भित किया गया है

पैरा 8.2

(2021) 3 एस. सी. सी. 241

संदर्भित किया गया है

पैरा 8.2

(2021) 5 एस. सी. सी. 537

संदर्भित किया गया है

पैरा 8.2

[2020] 9 एससीआर 136

संदर्भित किया गया है

पैरा 8.2

[2019] 7 एससीआर 1061

संदर्भित किया गया है

पैरा 8.2

[2010] 7 एससीआर 346

संदर्भित किया गया है

पैरा 8.4

[2007] 1 एससीआर 235

संदर्भित किया गया है

पैरा 8.8

[2011] 9 एससीआर 146

संदर्भित किया गया है

पैरा 9.3।

1

(2003) 6 एस. सी. सी. 353

पैरा 9.8

संदर्भित किया गया है

पैरा 9.8

[2013] 12 एससीआर 30

संदर्भित किया गया है

[2017] 6 एससीआर 453

समझाया।

पैरा 15.2

26 , 27

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: दीवानी अपील संख्या

2894 2023 तक।

एन के 31.03.2022 दिनांकित निर्णय और आदेश से

2020 के आर. पी. एन. 772 और 773 में उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली।

रंजीत कुमार, वरिष्ठ अधिवक्ता। , अजय भार्गव, सुश्री वनिता भा

अरविंद रे, करण गुप्ता, सुश्री वंश एस. सुनेजा, मैसर्स खेतान एडवोस। अपीलार्थियों के लिए।

सिद्धार्थ लूथरा, सीनियर एड. , विकसित अरोड़ा, सुश्री सुप्रिया जुनेजा,

सिंगला, सुश्री ए. साहित्य वीणा, अधिवक्ता। उत्तरदाता के लिए।

मेसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. वी. अनीता मर्चेन्ट

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

दिनेश माहेश्वरी, जे.

सामग्री की तालिका *

प्रारंभिक और संक्षिप्त रूपरेखा।

..... 2

प्रासंगिक तथ्यात्मक और पृष्ठभूमि पहलू

... 5

चक्रवृद्धि ब्याज देने वाला राज्य आयोग

11

राष्ट्रीय आयोग द्वारा अनुमोदन।

... 17

प्रतिद्वंद्वी विवाद।

..... 19

रूप और अभिवचन के मामले में प्रासंगिक नहीं हैं

..... 35

वास्तविक में ब्याज के पुरस्कार पर उद्धृत निर्णय

संपत्ति के सौदे

... ..37

मंजीत कौर मोंगा के मामले में फैसला

वर्तमान

मामला

और उसके अर्थ।

..... 45

वर्तमान विषय की जटिलताओं की आवश्यकता

आगे की खोज

.... 57

असाधारण रूप से, द्वारा प्राप्त धन

प्रतिवादी को बनाए रखने की अनुमति दी गई।

.....67

निष्कर्ष।

... 69

प्रारंभिक और संक्षिप्त रूपरेखा

छुट्टी दे दी गई।

2. विशेष अनुमति द्वारा इन अपीलों में, अपीलकर्ताओं के पास अनिवार्य रूप से

सामान्य निर्णय और दिनांकित 31.03.2022 आदेश के एक हिस्से पर सवाल उठाया,

राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग द्वारा पारित,

नई दिल्ली 1 पुनरीक्षण याचिका सं. 771 2020 का, 2020 का 772 और 2020 का 773, जिसमें राष्ट्रीय आयोग ने हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया है

राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, दिल्ली 2 द्वारा अपील सं. 1 में पारित सामान्य निर्णय और आदेश।

121 2014 का 122 और 2014 का 123।

* एड। ध्यान दें: तालिका में पृष्ठांकन मूल निर्णय के अनुसार है।

1 इसके बाद इसे 'राष्ट्रीय आयोग' भी कहा जाता है।

2 इसके बाद इसे 'राज्य आयोग' भी कहा जाता है।

23] 5 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

विवाद निवारण मंच-II, नई दिल्ली 3, सं। 2006 का सी-252, 2006 का सी-283 और 2006 का सी-284 ने वर्तमान अपीलार्थियों पर सहमति की अवधि समाप्त होने के बाद भी उनके द्वारा बुक किए गए तीन फ्लैटों का कब्जा देने में विफल रहने के लिए सेवा की कमी का आरोप लगाया और इस तथ्य के बावजूद कि उन्होंने कुल बिक्री विचार का 60 प्रतिशत भुगतान किया था। जिला फोरम ने अपने दिनांक 1 के आदेश में, वर्तमान प्रतिवादी द्वारा विभिन्न आधारों पर दायर की गई शिकायतों को खारिज कर दिया, जिसमें यह भी शामिल था कि उसने तीन फ्लैट बुक करके वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए बिल्डर की सेवाओं का लाभ उठाने की कोशिश की थी और इस प्रकार, ऐसा नहीं हुआ। उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 ए की धारा 2 (डी) के तहत परिभाषित "उपभोक्ता" की श्रेणी के भीतर।

2.2 . हालाँकि, उक्त निर्णय और दिनांक 12.03.2020 के आदेश में, राज्य आयोग ने जिले द्वारा इस प्रकार पारित आदेश को अस्वीकार कर दिया।

फोरम शिकायतों की रखरखाव के संबंध में और फिर, विशेष रूप से डॉ. मंजीत कौर मोंगा बनाम के मामले में निर्णय के संदर्भ में। के. एल. सुनेजा: (2018) 14 एस. सी. सी. 6795, जिसमें एकाधिकार और प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार अधिनियम, 1969 के तहत प्रतिस्पर्धा अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा चक्रवृद्धि ब्याज के अधिनिर्णय में इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप नहीं किया गया था, ने शिकायतकर्ता को इस तरह से राहत दी कि अपीलार्थी उसके द्वारा जमा की गई राशि को 'चक्रवृद्धि' के साथ वापस कर देंगे। जमा की तारीख से 14 प्रतिशत की दर से ब्याज '। राष्ट्रीय आयोग ने राज्य आयोग द्वारा इस प्रकार पारित आदेश के खिलाफ अपीलकर्ता की ओर से की गई सभी दलीलों को खारिज कर दिया और डॉ. मंजीत कौर मोंगा (उपरोक्त) के मामले में इस न्यायालय के फैसले के मद्देनजर राज्य आयोग द्वारा दी गई राहत में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं पाया।

3. 09.05.2022 पर, प्रारंभिक चरण में इन अपीलों की ओर ले जाने वाली याचिकाओं पर विचार करते हुए, इस न्यायालय ने पुरस्कार देने का सवाल पाया

जमा की गई राशि के रिफंड पर 14 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज पर विचार की आवश्यकता होती है और इसलिए, इस सीमित सीमा तक नोटिस जारी किया गया था। हालाँकि, इस न्यायालय ने इस तथ्य पर भी ध्यान दिया कि रु। 1,48,52,000 / - था। 3 इसके बाद इसे 'जिला मंच' भी कहा जाता है। 4 इसके बाद इसे '1986 का अधिनियम' भी कहा जाता है।

' इस मामले का संदर्भ इसके बाद कई स्थानों पर हुआ है; जहां इसे 'डॉ. मंजीत कौर मोंगा' का मामला या 'डॉ. मोंगा' का मामला कहा गया है। संक्षेप में COMPAT '।

' इसके बाद इसे 'एम. आर. टी. पी. अधिनियम' भी कहा जाता है।

मेसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. वी. अनीता मर्चेन्ट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

राष्ट्रीय आयोग द्वारा पहले पारित एक आदेश के अनुसरण में अपीलार्थियों द्वारा जमा किया गया था और परिस्थितियों की समग्रता में, आक्षेपित आदेशों के निष्पादन पर इस शर्त के अधीन रोक लगा दी गई थी -

याचिकाकर्ता-अपीलकर्ता जो रुपये की अतिरिक्त राशि जमा कर रहे हैं। 1 प्रतिवादी को स्वतंत्रता के साथ चार सप्ताह के भीतर जिला मंच के साथ करोड़

जमा की गई राशि को उपार्जित ब्याज के साथ निकाल लें। हालाँकि, इस तरह की जमा और निकासी इस न्यायालय के अंतिम आदेशों के अधीन थी। 09.05.2022 दिनांकित आदेश इस प्रकार है: -

रिकॉर्ड, हमारे विचार में, केवल जमा राशि के रिफंड पर 14 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज देने का सवाल है
इस मामले में
विचार करने की आवश्यकता है।

ऊपर के रूप में सीमित सीमा तक नोटिस जारी करें।

सुश्री सुप्रिया जुनेजा, विद्वान वकील ने अपनी ओर से नोटिस स्वीकार किया

प्रत्यर्थी सं. 1.

जवाबी हलफनामा तीन सप्ताह के भीतर दाखिल किया जा सकता है।
याचिकाकर्ताओं के पास दाखिल करने के लिए एक सप्ताह का समय होगा

जवाबी शपथ पत्र, यदि चुना गया हो।

प्रस्तुतियों के दौरान, हमें सूचित किया गया है

कि दिनांकित 11.11.2020 आदेश के अनुसार, जैसा कि द्वारा पारित किया गया है

राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग,

याचिकाकर्ताओं ने राष्ट्रपति, जिला उपभोक्ता विवाद निवारण मंच-II, नई दिल्ली के पास 25.11.2020 पर रु. 1,48,52,000/- की राशि जमा की थी।

याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि उनके निर्देशों के अनुसार, उक्त राशि का निवेश किया गया है

सावधि जमा।

मामले की परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, यह उचित माना जाता है और इसलिए अंतरिम में प्रावधान किया गया है कि इस न्यायालय के अगले आदेशों तक, आक्षेपित आदेशों का निष्पादन

इस शर्त के अधीन रहते हुए कि याचिकाकर्ता रुपये की अतिरिक्त राशि जमा करेंगे। 1 चार सप्ताह के भीतर उक्त जिला उपभोक्ता विवाद निवारण मंच के साथ

आज।

23] 5 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

इसमें प्रत्यर्थी को पहले जमा की गई राशि सहित पूरी जमा राशि निकालने की अनुमति होगी।

रु. 1,48,52,000/- का उपार्जित ब्याज के साथ। याचिकाकर्ताओं द्वारा यह जमा और प्रत्यर्थी द्वारा निकासी अंतिम आदेश के अधीन रहेगी जिसे पारित किया जाना है।

ये याचिकाएँ।

जुलाई, 2022 के दूसरे सप्ताह में इन याचिकाओं को सूचीबद्ध करें।

4. अभिवचन पूरा होने के बाद, और इसमें शामिल एक छोटे से बिंदु को ध्यान में रखते हुए, हमने अंततः इस स्तर पर ही पक्षों के लिए विद्वान परामर्श सुना है।

प्रासंगिक तथ्यात्मक और पृष्ठभूमि पहलू

5. जैसा कि देखा गया है, इन अपीलों में शामिल एकमात्र प्रश्न राज्य आयोग द्वारा दिए गए निर्देशों की वैधता और वैधता के बारे में है।

प्रत्यर्थी को जमा की गई राशि वापस करने के लिए अपीलकर्ता

चक्रवृद्धि ब्याज। प्रासंगिक तथ्यात्मक और पृष्ठभूमि पहलुओं को, मामले में शामिल लघु प्रश्न के लिए प्रासंगिक सीमा तक, निम्नानुसार देखा जा सकता है:

5.1 . कहा जाता है कि अपीलार्थी नं. 1 ने प्लॉट नं. 24, वैशाली में सिद्धार्थ शिला अपार्टमेंट नामक एक आवासीय परियोजना शुरू की थी।

गाजियाबाद, उत्तर प्रदेश। अपीलार्थी नं. 2, के. एल. सुनेजा को अपीलार्थी नं. 1 का निदेशक कहा जाता है। आई. डी. 1 पर, प्रतिवादी, एक अनिवासी भारतीय, ने उक्त परियोजना में तीन फ्लैटों के आवंटन के लिए आवेदन किया और उसके अनुसार, अपीलार्थी संख्या 1 ने उसे आवंटन पत्र जारी किया।

पक्ष लिया, कथित तौर पर तीन आवासीय फ्लैट आवंटित किए गए जिन पर संख्या थी। सी-601, सी-602 और सी-603 1375 वर्ग किलोमीटर में फैला हुआ है। फीट। प्रत्येक (सामान्य क्षेत्रों सहित) के लिए रु. 7,37,000 / - , रु., 7,35,625/- और रु. 7,35,625 / - क्रमशः। पूरा भुगतान प्रत्यर्थी द्वारा 12 किशतों में देय था। अपीलार्थियों का यह मामला रहा है कि प्रत्यर्थी ने छठी किशत तक भुगतान किया, लेकिन उसके बाद चूक हो गई।

5.2 . 15.10.2005 पर, प्रत्यर्थी ने अपीलार्थियों को एक नोटिस जारी किया, जिसमें कहा गया था कि, अन्य बातों के साथ-साथ, 16 वर्षों के बाद भी, अपीलार्थियों ने कुल राशि का 60 प्रतिशत से अधिक प्राप्त करने के बावजूद प्रतीक्षा कर रहे आवंटिती

संबंधित फ्लैटों की लागत। यह भी कहा गया था कि वह शेष किश्तों के लिए आगे का भुगतान कर सकती है, लेकिन उसे यह जानने का कानूनी अधिकार है कि निर्माण कब पूरा होगा और उसके पास एस. सुनीजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. है।

(घ) को सौंप दिया जाए; और ऐसे आवश्यक तथ्यों का खुलासा किए बिना, जमा किए गए धन को 1986 के अधिनियम की धारा 2 के संदर्भ में सेवा में कमी के बराबर माना जाए। प्रत्यर्थी ने अपीलार्थियों से 15 दिनों के भीतर प्रगति द्वारा समर्थित एक लिखित वचन पत्र को रद्द करने का आह्वान किया। संबंधित वास्तुकार से अनुरोध करें कि उक्त फ्लैट कब खाली हो जाएंगे या नहीं तो वह उनके खिलाफ कानून के अनिवार्य प्रावधानों के तहत उचित मंच से संपर्क करेगी। प्रासंगिक विषय-वस्तु

ओटिस को नीचे पढ़ा गया है: -

पूरा किया जाएगा और कब्जा उन्हें सौंप दिया जाएगा, और आपकी ओर से इसका खुलासा किए बिना, और एकत्र किए गए धन को उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 2 के अनुसार सेवा में कमी के रूप में रखा जाएगा, जिसके लिए मेरी उक्त ग्राहक को सक्षम मंच के अधिकार क्षेत्र का आह्वान करने का अधिकार होगा। 6) कि उपरोक्त के प्रति पूर्वाग्रह के बिना, मेरा मुवक्किल खाते के विवरण के अनुसार शेष किश्तों का भुगतान करने के लिए तैयार है, बशर्ते कि उक्त फ्लैट के प्रस्तावित पूरा होने और आपके संबंधित वास्तुकार से लिखित प्रगति प्रमाण पत्र को आगे पेश करने का वचन दिया जाए क्योंकि मेरी मुवक्किल को उस अवधि के लिए अंधेरे में नहीं रखा जाएगा जिसके भीतर वह जा रही है।

फ्लैट का कब्जा लेने के लिए।

7) कि यहाँ यह उल्लेख करने के लिए आगे है कि विभिन्न लैंडमार्क के अनुसार

राष्ट्रीय आयोग और राज्य की घोषणाएँ विभिन्न राज्यों के आयोग, उक्त तथ्यों और परिस्थितियों में, आप निश्चित रूप से मुकदमा चलाने के लिए उत्तरदायी हैं और इसके लिए भी उत्तरदायी हैं

हानि और उस पर ब्याज।

उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों के आलोक में, मैं आपसे अनुरोध करता हूँ कि आप इसे प्रस्तुत करें या प्रस्तुत करें।

प्रगति/पूर्णता द्वारा समर्थित एक लिखित उपक्रम

आपके संबंधित वास्तुकार से प्रमाण पत्र जिसके भीतर उक्त फ्लैटों को वर्तमान कानूनी नोटिस की तारीख से 15 दिनों की अवधि के भीतर पूरा किया जाएगा, जिसमें विफल रहने पर मेरे पास स्पष्ट निर्देश हैं। मेरे कथित ग्राहक से उचित मंच का आह्वान करने के लिए

आपके खिलाफ कानून के प्रासंगिक प्रावधान।

23] 5 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

उपरोक्त के प्रति पूर्वाग्रह के बिना, मेरी कथित ग्राहक के पास अन्य होगा

आपके खिलाफ कानूनी अधिकार, जैसा कि कानून में सलाह दी गई है।

5.3 . उपरोक्त नोटिस के जवाब में, अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थी द्वारा किए गए भुगतान का विवरण दिया और यह आरोप लगाया गया कि

केवल अस्थायी आवंटन का मामला और पक्षों के बीच इस तरह का कोई समझौता नहीं किया गया था; और आवंटन उसकी ओर से चूक के कारण रद्द कर दिया गया था। भुगतान और कथित बकाया को सारणीबद्ध करने के बाद, अपीलकर्ताओं की ओर से यह भी कहा गया कि वे चेक के माध्यम से राशि वापस करने के लिए तैयार हैं, लेकिन प्रतिवादी मांग कर रहा है

नकद में धनवापसी, जो अनुचित था। हालांकि, रुपये की राशि में एक चेक। 10,68,031 / - उक्त उत्तर दिनांक 08.11.2005 के साथ धनवापसी के लिए भेजा गया था, जिसमें कहा गया था, अन्य बातों के साथ-साथ, निम्नानुसार: -

" 2. उपरोक्त से यह स्पष्ट हो जाएगा कि न केवल आपने

ग्राहक समय के भीतर भुगतान नहीं करता है, लेकिन ब्याज का भुगतान करने में भी विफल रहता है और उसके बाद कोई भी भुगतान करना बंद कर देता है

अनुस्मारक के बावजूद कुछ भी। 2002 में 8,22 रुपये की राशि, 682.00 (आठ लाख बाईस हजार छह रुपये)

केवल एक सौ बयासी) आपके ग्राहक से देय था और जिसके खिलाफ आपके ग्राहक ने फरवरी 2002 की शुरुआत में कुल 30,000/- रुपये (केवल तीस हजार रुपये) भेजे और फिर फरवरी 2002 के अंत में

45, 000/- की कुल राशि जो मेरे ग्राहकों द्वारा वापस की गई थी क्योंकि आपके ग्राहक को पता है कि आवंटन रद्द कर दिया गया है, कम से कम वर्ष 2002 से और अब भेजा गया नोटिस गलत उद्देश्यों के साथ है। जनवरी, 2004 में या फरवरी, 2002 के बाद भी कोई भुगतान नहीं किया गया, जैसा कि झूठा आरोप लगाया गया था। अंत में आपके ग्राहक ने आवंटन को रद्द करने के बाद 10,68 रुपये, 031.00 (दस लाख अड़सठ हजार इकतीस रुपये) की राशि के अनंतिम आवंटन के संदर्भ में केवल नकद में धनवापसी मांगी, जिसे मेरे ग्राहकों ने अस्वीकार कर दिया और पेशकश की।

उक्त राशि के लिए चेक का भुगतान करने के लिए, हालांकि, आपके ग्राहक ने मेरे ग्राहकों से अनुरोध किया कि उन्होंने मेरे ग्राहकों को किए गए भुगतान का हिसाब नहीं रखा है और इस तरह वे भुगतान वापस नहीं ले सकते हैं।

रिफंड में चेक करें और इस प्रकार मामले की मांग कर रहे थे, हालांकि मेरे ग्राहक आपके मुवक्किल के अवैध कृत्यों के बारे में जानकारी नहीं रखना चाहते थे और नकद भुगतान करने के लिए आपके मुवक्किल की मांग का पालन करने से इन्कार कर दिया। यही कारण है कि नोटिस पूरी तरह से जारी किया गया है।

गलत तथ्य और मांगें।

सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

3. आपके नोटिस की अन्य सभी सामग्री गलत हैं और अस्वीकार कर दी गई हैं और मेरे मुवक्किल इस जवाब के साथ सिटीबैंक एन. ए. नई दिल्ली के 07 नवंबर 2005 के अपने चेक नंबर 357757 को संलग्न कर रहे हैं।

10, 68 रुपये की राशि के लिए, 031.00 (दस लाख अड़सठ रुपये)

हज़ार इकतीस) केवल आपके ग्राहक के पक्ष में अनंतिम पत्र के तहत उन्हें देय राशि की वापसी के लिए। आवंटन। कृपया आगे ध्यान दें कि वहाँ कभी नहीं था

आपके ग्राहक और मेरे ग्राहकों के बीच समझौता और स्वीकृत प्रथा या व्यापार के अनुसार आपके ग्राहक ने केवल उस समय अस्थायी बुकिंग की थी जब परियोजना या मेरे ग्राहक काम पर थे। नवजात अवस्था और जब कोई निश्चितता नहीं थी और जब कोई फ्लैट नहीं था

अस्तित्व में थे। उक्त अनंतिम आवंटन होना था जिसे कानून के अनुसार बेचने के लिए एक समझौते में परिवर्तित किया गया। जहाँ संपत्ति स्थित है, वहाँ आपके ग्राहक द्वारा किए जा रहे भुगतान पर पंजीकृत होना आवश्यक है और चूंकि आपके ग्राहक ने शर्तों या अनंतिम बुकिंग का पालन नहीं किया है, इसलिए ऐसा कोई समझौता नहीं है।

अस्तित्व में आया और 3 साल के बाद आपके ग्राहक का ग्राहक

रद्द करना भी समय द्वारा वर्जित है। 4. आपसे अनुरोध है कि आप अपने मुवक्किल को तदनुसार सलाह दें और किसी भी गलत धारणा वाले मुकदमे से बचें। रद्द होने पर

अनंतिम आवंटन में आपके ग्राहक के लिए कोई फ्लैट आरक्षित नहीं किया गया है और ऐसा कोई फ्लैट मौजूद नहीं है। आपके मुवक्किल द्वारा शुरू की गई गलत धारणा वाली मुकदमेबाजी का बचाव मेरे मुवक्किल करेंगे।

आपके ग्राहक की लागत और जोखिम।

5.4 . 30.11.2005 पर, की ओर से एक प्रत्युत्तर भेजा गया था

चेक लौटाते समय और अपीलार्थियों के आचरण के बारे में बताते हुए, उपरोक्त उत्तर के लिए निम्नलिखित शब्दों में कहें: -

" मैं आपके ध्यान में लाना चाहूंगा कि आपके मुवक्किल ने फ्लैट संख्या (1) सी-601 के संबंध में मुझे दिनांकित 26.11.2001 का पत्र लिखा था। ग्राहक जिसके द्वारा रु. 7,08,458/- की कुल राशि में से रु. 4,43,501/- की स्वीकृत रसीद, (2) C-602, रु. 4,46,912/- की कुल राशि में से 7,17,114.40 और (3) C-603, की रसीद

7, 32 रुपये की कुल राशि में से 4,44,625/- रुपये, 147.50 और मांग की गई

रुपये की शेष राशि 2,64,957/-, 2,70 रुपये, 202.40 और क्रमशः 2,87 रुपये, 522.50। उपरोक्त पत्रों की फोटोकॉपी आपके अवलोकन के लिए संलग्न हैं। इस प्रकार कुल देय राशि का 60 प्रतिशत से अधिक भुगतान मेरी ग्राहक द्वारा किया गया है।

[2023] 5 एस. सी. आर. थे।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

उपर्युक्त फ्लैटों के निर्माण में कोई प्रगति नहीं हुई

आपके मुवक्किल, मेरी मुवक्किल के पास आगे रुकने के अलावा कोई विकल्प नहीं था भुगतान करें।
बिना कारण बताए आवंटन रद्द करना।

मेरी ग्राहक के लिए और यहां तक कि रद्द करने के आदेश की सूचना नहीं है

अवैध और इस प्रकार अवैध दुर्भावनापूर्ण इरादे के बराबर है

आपके ग्राहक। हालाँकि, मेरी ग्राहक अभी भी शेष राशि बनाने के लिए तैयार है यदि उपरोक्त तीन फ्लैटों का कब्जा मेरी ग्राहक को सौंप दिया जाता है।

यह गलत है और इस बात से इनकार किया जाता है कि आपके मुवक्किल ने कभी इसकी सूचना दी थी

फ्लैटों के निर्माण का चरण। मेरे मुवक्किल ने आवेदन किया था

वर्ष 1989 और 16 वर्षों के बाद उन्हें बताया जा रहा है कि उनका आवंटन

रद्द कर दिया गया है।

मेरे मुवक्किल को आपके मुवक्किल ने बेईमान इरादे से धोखा दिया है और उसके पैसे का दुरुपयोग किया है। बहुत बड़ा नुकसान, मेरी क्लाइंट के लिए मानसिक पीड़ा।

उपरोक्त चेक इसके साथ संलग्न है और आप

इसकी रसीद को स्वीकार करने का अनुरोध किया।

इसलिए, मैं इस प्रत्युत्तर के माध्यम से आपसे सलाह देने का आह्वान करता हूँ।

आपके ग्राहक को तुरंत भौतिक अधिकार सौंपने के लिए

उपरोक्त फ्लैट जिसमें विफल रहने पर मेरी मुवक्किल सक्षम अदालत/मंच के समक्ष दीवानी और आपराधिक दोनों कानूनी कार्यवाही शुरू करने के लिए विवश होगी और उस स्थिति में आपका मुवक्किल इसकी लागत, जोखिम और परिणामों के लिए उत्तरदायी होगा।

5.5 . इस तरह के संचार के आदान-प्रदान के बाद, प्रतिवादी

एआरएस ने एक दीवानी मुकदमा दायर किया था, जिसे अभाव में खारिज कर दिया गया थाबोलचाल। इसके बाद, उन्होंने जिला एम में उक्त शिकायतों को प्राथमिकता दी। ऐसी ही एक शिकायत की एक प्रति रिकॉर्ड में रखी गई है और

इसमें दावा किया गया है कि इसे उपयोगी रूप से निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जा सकता है: -

कृपया प्रसन्न हो सकते हैं।

(1) प्रत्यर्थी को फ्लैट सी का कब्जा देने का निर्देश देना

601 एक महीने के भीतर शिकायतकर्ता को;

विरोधी दलों को रुपये की राशि का भुगतान करने का निर्देश देना। 14,00,000 /

(2)

- (केवल चौदह लाख रुपये) किराए के नुकसान और मानसिक पीड़ा के लिए हर्जाने के रूप में और प्रतिवादी को मैसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. को भी निर्देश दें।

बी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

16 वर्षों के लिए 4,43,500/- @of 18 प्रतिशत प्रति वर्ष पर ब्याज का भुगतान करें अर्थात रु। 10,758,00 / - अर्थात कुल राशि रु। 24,758,00 /

किसी भी अन्य और आगे की राहत देने के लिए जो उचित समझा जाए

(3)

और न्याय के हित में उचित।

शिकायतकर्ता के पक्ष में अनुकरणीय लागत प्रदान करना।

(4)

और प्रत्यर्थी के खिलाफ।

5.6 . जिला फोरम, तीन शिकायत मामलों को एक साथ लेते हुए, अन्य बातों के साथ-साथ, इसे अस्वीकार करने के लिए आगे बढ़ा।

इसके अंतर्गत:

" 7. इसके अलावा, शिकायतकर्ता इस मंच से भौतिक तथ्य को छिपाने का भी दोषी है। ओपी ने आरोप लगाया है कि

कार्रवाई का एक ही कारण एक मामला सिविल कोर्ट के समक्ष लंबित है कड़कड़ूमा अदालत, दिल्ली और शिकायतकर्ता ने इस तथ्य से इनकार नहीं किया है। इसके अलावा, शिकायत पर भी प्रतिबंध लगा दिया गया है। शिकायतकर्ता एक एनआरआई है। उसने यहाँ अपनी राशि वास्तविक में निवेश की थी।

संपत्ति। शिकायतकर्ता ने यहां दो और शिकायतें भी दर्ज कराई हैं।

इसलिए इस शिकायत के साथ, जैसा कि ओपी द्वारा उचित रूप से आपत्ति की गई थी कि शिकायतकर्ता की ऐसी सभी गतिविधियाँ एक दृष्टिकोण के साथ की गई थीं।

अचल संपत्ति में अपना पैसा निवेश करके लाभ अर्जित करने के लिए। इस प्रकार, शिकायतकर्ता ने वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए ओपी की सेवाओं का लाभ उठाने का प्रयास किया। जबकि, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के प्रावधान,

1986 उपभोक्ता के लाभ के लिए बनाए गए थे। इस प्रकार, शिकायतकर्ता अधिनियम की धारा 2 (डी) के तहत परिभाषित उपभोक्ता की श्रेणी में नहीं आता है। इसलिए, शिकायतकर्ता के मामले को किसी भी दृष्टिकोण से लेते हुए, हम उसके मामले में कोई योग्यता नहीं पाते हैं, इसलिए हम शिकायतों को खारिज करने के लिए विवश हैं। इसकी प्रतिलिपि

आदेश सभी फाइलों पर रखा जाए। "

चक्रवृद्धि ब्याज देने वाला राज्य आयोग

6. हालांकि, राज्य आयोग इससे सहमत नहीं था

जिला फोरम का तर्क और अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थी द्वारा की गई शिकायतें कानून में बनाए रखने योग्य थीं। जैसा कि देखा गया है, रखरखाव से संबंधित वे प्रश्न इन अपीलों में शामिल नहीं हैं और इसलिए, हमें उसी पर विस्तार करने की आवश्यकता नहीं है।

6.1 . मामले का प्रासंगिक पहलू यह है कि वर्तमान अपीलार्थियों की प्रारंभिक आपत्तियों को खारिज करने के बाद, राज्य आयोग

यह देखा गया कि कुल बिक्री विचार का 60 प्रतिशत [2023] 5 एस. सी. आर. द्वारा भुगतान किया गया था।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

शिकायतकर्ता-प्रतिवादी; कि उसके द्वारा बुक किए गए फ्लैटों का कब्जा सहमत अवधि की समाप्ति के बाद भी नहीं सौंपा गया था; कि शिकायतकर्ता ने, निर्माण-संबंधित योजना का विकल्प चुनने के बाद, कब्जे की डिलीवरी पर शेष राशि का भुगतान करना था; और

उनके चूक करने के आरोप को खारिज कर दिया जाना था क्योंकि स्थल के निरीक्षण पर निर्धारित समय के अनुसार निर्माण नहीं पाया गया था। ऐसा कहने के बाद, राज्य आयोग इस सवाल पर विचार करने के लिए आगे बढ़ा कि शिकायतकर्ता को वित्तीय नुकसान की भरपाई कैसे की जानी चाहिए, और आवंटित फ्लैटों की डिलीवरी न होने के कारण विरोधी पक्षों के हाथों मानसिक और शारीरिक उत्पीड़न का सामना करना पड़ा। राज्य आयोग की प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नानुसार हैं: -

20. उक्त निष्कर्ष पर पहुँचने के बाद, विचार करने की बात यह है कि शिकायतकर्ताओं को क्षतिपूर्ति कैसे दी जाए आवंटित राशि का वितरण न करने के कारण ओ. पी. के हाथों उन्हें आर्थिक नुकसान, मानसिक और शारीरिक उत्पीड़न का सामना करना पड़ा है।

फ्लैट "।

6.2 . इसके बाद राज्य आयोग ने "क्षतिपूर्ति" शब्द के विभिन्न अर्थों की जांच की और कहा कि

आयोग या फोरम को न केवल वस्तुओं या सेवाओं का मूल्य देने का अधिकार था, बल्कि उपभोक्ता को उसके साथ हुए अन्याय के लिए क्षतिपूर्ति करने का भी अधिकार था। गाजियाबाद विकास मैसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. में निर्णय के संदर्भ में।

वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

प्राधिकरण v. बलबीर सिंह: (2004) 5 एस. सी. सी. 65, यह देखा गया कि इस न्यायालय ने पर्याप्त मुआवजे का निर्धारण करते समय ध्यान में रखे जाने वाले कारकों का संकेत दिया था; और उन मामलों में जहां शिकायतकर्ता को कब्जा देने का निर्देश दिया गया था, उत्पीड़न के लिए मुआवजा अनिवार्य रूप से कम होना चाहिए क्योंकि उस पक्ष को संपत्ति के मूल्य में वृद्धि से मुआवजा दिया जा रहा था, लेकिन उन मामलों में जहां केवल पैसा वापस किया जाना था, पक्ष को नुकसान होगा क्योंकि उसने एक फ्लैट/भूखंड प्राप्त करने की उम्मीद में पैसा जमा किया था और वह उससे वंचित था, साथ ही मूल्य वृद्धि का लाभ भी। राज्य आयोग ने यह भी कहा कि ऐसे मामले में (केवल धन की वापसी),

शिकायतकर्ता को उठाए गए ऋणों पर ब्याज के भुगतान, मुद्रा मूल्य में मूल्यह्रास और निर्माण की लागत में वृद्धि आदि के कारण काफी नुकसान उठाना पड़ेगा। राज्य आयोग ने यह भी कहा कि इन कार्यवाहियों में, किसी भी अन्य मंच पर कार्यवाही के बावजूद, जमा की गई राशि की वापसी के संबंध में आवश्यक आदेश पारित किए जा सकते हैं। राज्य आयोग की प्रासंगिक टिप्पणियाँ निम्नानुसार हैं: -

" 21. अधिनियम के प्रावधान एक उपभोक्ता को उपभोक्ता के साथ किए गए किसी भी अन्याय का निवारण करने के लिए आयोग/मंच पर दावा करने और उसे सशक्त बनाने में सक्षम बनाते हैं। आयोग या फोरम को न केवल वस्तुओं या सेवाओं के मूल्य का पुरस्कार देने का अधिकार है, बल्कि किसी वस्तु की क्षतिपूर्ति करने का भी अधिकार है।

उसके द्वारा झेले गए अन्याय के लिए उपभोक्ता। क्षतिपूर्ति शब्द का बहुत व्यापक अर्थ है। यह वास्तविक हानि या अपेक्षित हानि का गठन कर सकता है और शारीरिक, मानसिक या भावनात्मक पीड़ा, अपमान या चोट या हानि के लिए मुआवजे का विस्तार कर सकता है। इसलिए, मुआवजे की राशि निर्धारित करने के उद्देश्य से, आयोग/मंच को विपक्ष की ओर से कार्रवाई या निष्क्रियता के कारण उपभोक्ता को होने वाली पीड़ा की सीमा निर्धारित करनी चाहिए। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम सुखबीर सिंह- (2004) 5 एस. सी. सी. 65 के मामले में, यह देखते हुए कि मुआवजा देने की शक्ति और कर्तव्य का मतलब यह नहीं है कि मामले के तथ्यों के बावजूद, सभी मामलों में समान आधार पर मुआवजा दिया जा सकता है, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कुछ उदाहरण दिए और उन कारकों का संकेत दिया, जिन्हें पर्याप्त मुआवजे का निर्धारण करते समय ध्यान में रखा जा सकता है। उक्त निर्णय में दिए गए उदाहरणों में से एक उन मामलों के बीच था, जहां एक बुक की गई/आवंटित संपत्ति के कब्जे को वितरित करने का निर्देश दिया गया था और जिन मामलों में केवल बिक्री के रूप में भुगतान किए गए धन को वापस करने का निर्देश दिया गया था। माननीय न्यायालय [2023] 5 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

इस ओर से यह मत व्यक्त किया गया है कि ऐसे मामलों में जहां कब्जा करने का निर्देश दिया गया है

शिकायतकर्ता को दिया जाना, मुआवजे के लिए

उत्पीड़न अनिवार्य रूप से कम होना चाहिए क्योंकि उस पक्ष को उस संपत्ति के मूल्य में वृद्धि से क्षतिपूर्ति की जा रही है जो उसे मिल रही है। लेकिन ऐसे मामलों में जहां केवल धन वापस किया जा रहा है, तब पार्टी को नुकसान हो रहा है क्योंकि उसने जमा किया था

एक फ्लैट/भूखंड प्राप्त करने की उम्मीद में पैसा। वह न केवल फ्लैट/भूखंड से वंचित है, बल्कि फ्लैट/भूखंड की कीमत में वृद्धि के लाभ से भी वंचित है। इसके अलावा, मेरे विचार में, ऐसी स्थिति में, उसे उठाए गए ऋणों पर ब्याज के भुगतान के कारण भी काफी मौद्रिक नुकसान होता है; धन में मूल्यह्रास।

निर्माण आदि की लागत में मूल्य और वृद्धि।
22. उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि यह आयोग शिकायतकर्ताओं द्वारा कंपनी को जमा की गई राशि की वापसी के संबंध में आदेश पारित कर सकता है, कार्यवाही के बावजूद।

किसी अन्य मंच पर लंबित "।

6.3 . उपर्युक्त टिप्पणियों के बाद, राज्य आयोग ने बिल्डरों या अचल संपत्ति के खिलाफ कुछ फैसलों पर ध्यान दिया

विकासकर्ताओं और विलम्बित स्तर पर कब्जा अस्वीकार करने के लिए आबंटित व्यक्ति के अधिकारों पर। इसके बाद, राज्य आयोग ने निर्दिष्ट किया कि

डॉ. के मामले में सी. ओ. एम. पी. ए. टी. के निर्णय के आधार पर मुआवजे के मुद्दे पर शिकायतकर्ता की ओर से अनुरोध किए गए विवाद।

मंजीत कौर मोंगा, जिसकी इस अदालत ने पुष्टि की थी। फैसले के पैराग्राफ 29 में, राज्य आयोग ने अपनी टिप्पणियों के साथ-साथ निम्नलिखित में COMPAT के उक्त निर्णय से निष्कर्ष भी प्रस्तुत किए:

तरीका - -

" 29. एल. डी. अपीलार्थी के वकील ने मुआवजे के मुद्दे पर बहस करते हुए कहा है कि मामला विचाराधीन है।

यह मंजीत कौर मोंगा बनाम के. एल. सुनेजा के तथ्यों पर आधारित है और माननीय सी. ओ. एम. पी. ए. टी. द्वारा निर्णय लिया गया है और माननीय द्वारा बरकरार रखा गया है। भारत के उच्चतम न्यायालय ने मंजीत कौर (सुप्रा) (2018) 14 एस. सी. सी. 679 के मामले में निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:

" 36 यह स्पष्ट है कि उत्तरदाताओं ने गलत किया था

श्रीमती सहित आम जनता के लिए प्रतिनिधित्व।
गुरशरण कौर ने उस समय के बारे में बताया जिसके भीतर परियोजना को पूरा किया जाना था यानी तीन साल लेकिन एक दशक से अधिक समय तक निर्माण पूरा नहीं किया।

इसलिए, वहां यू. एन. ई. जे. ए. टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. है। वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

इस निष्कर्ष से बचने का कोई रास्ता नहीं है कि वे धारा 36 के तहत परिभाषित अनुचित व्यापार व्यवहार के दोषी हैं।

अधिनियम के क (1) (i) (ii) और (ix)।

37. के पक्ष में किए गए आवंटन को रद्द करना

शिकायत को पूरी तरह से मनमाना, अवैध और मनमौजी घोषित किया जाना चाहिए। यह विवाद में नहीं है कि श्रीमती। गुरशरण कौर राशि। शिकायतकर्ता डॉ. (श्रीमती) मंजीत कौर मोंगा ने तीन अन्य किश्तें जमा कीं। उन्होंने आगे की किश्तों के बावजूद नहीं किया क्योंकि

उत्तरदाताओं ने निर्माण को पूरा नहीं किया

निर्धारित समय। पहली बार निर्माण के बारे में एक अस्पष्ट बयान दिनांकित 26.12.2001 पत्र में दिया गया था, जो बुकिंग के 12 साल बाद जारी किया गया था। इसके बाद भी उत्तरदाताओं ने निर्माण कार्य में चरण-वार प्रगति का खुलासा नहीं किया और जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, उन्होंने जानबूझकर शिकायत के विरोध दिनांक 22.05.2002 को फ्लैट लेने के लिए उसकी अनिच्छा के रूप में गलत समझा।

..... इसलिए, यह अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए कि शिकायतकर्ता को मूल्य की और किश्तों का भुगतान नहीं करने के लिए उचित ठहराया गया था और प्रत्यर्थी ने आवंटन को रद्द करके गंभीर अवैधता की थी।

माननीय कम्पैट का उपरोक्त निर्णय और भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा भी बरकरार रखा गया

एक निष्पक्ष, न्यायसंगत, न्यायसंगत और उचित पुरस्कार निर्धारित करता है। प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी को अनैतिक रूप से वंचित कर दिया है

1989 से आज तक संपत्ति की कीमतों में वृद्धि का उचित लाभ और इसलिए, अपीलार्थी को उसी स्थान पर रखने और प्रत्यर्थी को अपनी अवैधता के लाभ से वंचित करने के लिए इस माननीय न्यायालय को अपीलार्थी को उसके प्रचलित बाजार मूल्य के संदर्भ में क्षतिपूर्ति करनी चाहिए।

विचाराधीन संपत्ति।

प्रत्यर्थी को उसके द्वारा भुगतान की गई किश्तों के साथ-साथ वास्तविक धनवापसी की तारीख से 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से चक्रवृद्धि ब्याज, इसके अलावा नुकसान की राशि रु। 14,00,000 / - मानसिक पीड़ा और लंबे समय तक किए गए खर्चों के लिए

बाजी। "[2023] 5 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

6.3. 1 . हम राज्य आयोग के निर्णय के उपरोक्त उद्धृत भाग के संबंध में यह अवलोकन करने के लिए विवश हैं कि

आयोग (जैसा कि हमारे समक्ष रखे गए निर्णय की प्रति में दिखाई देता है। 166-167 पेपर बुक) एक टाइपोग्राफिक/लिपिकीय त्रुटि प्रतीत होती है, लेकिन हमने वर्तमान उद्देश्य के लिए प्रासंगिक होने के लिए उसी शब्द को पुनः प्रस्तुत किया है।

6.4 . पूर्वगामी टिप्पणियों के बाद, राज्य आयोग ने वर्तमान शिकायतकर्ता का मामला डॉ. मंजीत कौर के मामले के समान पाया।

मोंगा, और जब विचाराधीन इकाइयाँ पहले ही बेची जा चुकी थीं, तो वर्तमान अपीलकर्ताओं को जमा की तारीख से 14 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज के साथ जमा की गई राशि को वापस करने का निर्देश देना उचित और उचित पाया। राज्य आयोग के अनुसार, यह मलय कुमार गांगुली बनाम मामले में इस न्यायालय के फैसले के अनुरूप था। सुकुमार मुखर्जी (डॉ.): [2009] सीपीजे 17 (एससी)। राज्य आयोग ने निम्नलिखित रूप में अवलोकन और निर्देश दिया: -

" 30. वास्तव में उसी कार्रवाई के खिलाफ पूर्ववर्ती पैराग्राफ में निर्दिष्ट निर्णय की निर्भरता उपयुक्त और सबसे उपयुक्त होगी क्योंकि उसी बिल्डर के खिलाफ और समान तथ्यों को शामिल करते हुए मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, इकाई का कब्जा पहले ही बेच दिया गया है, शिकायतकर्ता को ऐसी स्थिति में सौंपना संभव नहीं है जहां उसके पास वापस आने के लिए कुछ भी नहीं था, कार्रवाई/उत्तरदाताओं को इस आधार पर धन वापस करने का निर्देश दिया जाता है कि -

मंजीत कौर मोंगा बनाम के. एल. सुनेजा और ओ. आर. एस. (सुप्रा) के मामले में माननीय कम्पैट द्वारा निर्णय लिया गया और भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया, जमा राशि प्लस

जमा की तारीख से 14 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज। यह मलय कुमार गांगुली बनाम सुकुमार मुखर्जी (डॉ.) के मामले में भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित सिद्धांतों के अनुरूप होगा, जैसा कि III [2009] सी. पी. जे. 17 (एस. सी.) में बताया गया है, जिसमें यह प्रावधान किया गया है कि एक व्यक्ति नुकसान/मुआवजे का हकदार है।

बी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

अगर उसने गलती नहीं की होती। यह पूरा होगा

न्याय का अंत।

31. तदनुसार आदेश दिया कि पक्षों को लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया जाए।

32. एफ. ए.-122/2014 और एफ. ए.-123/2014 एक ही तर्ज पर हैं।

समान तथ्यों और कानून के सामान्य बिंदु पर भी इस आदेश के पैरा 30 में निहित संचालन के निर्देशों के अनुसार निपटाया जाता है।
राष्ट्रीय आयोग की मंजूरी

7. राज्य आयोग द्वारा इस प्रकार पारित दिनांक 1 के निर्णय और आदेश के विरुद्ध अपीलार्थियों द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिकाओं में, राष्ट्रीय आयोग ने अन्य दलीलों को खारिज करने के बाद

अपीलार्थियों ने पाया कि डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले के तथ्य अपीलार्थियों की उसी परियोजना में प्रतिवादी द्वारा बुक किए गए फ्लैटों के संबंध में लगभग समान थे। राष्ट्रीय आयोग ने डॉ. मोंगा के मामले में इस न्यायालय की टिप्पणियों पर ध्यान दिया और खारिज कर दिया

अन्य बातों के साथ-साथ उक्त निर्णय को लागू करने से बचने के लिए अपीलार्थी की दलीलें निम्नलिखित शब्दों में दी गई हैं: -

विरोधी पक्ष के वकील ने कहा कि डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले (उपरोक्त) का आदेश एक निरस्त अधिनियम के तहत पारित किया गया था और इसलिए इस मामले में लागू नहीं है, इसका कोई बल नहीं है और यह तर्क पूरी तरह से गलत धारणा और गलत दिशा में है। इसके अलावा, आदेश डॉ. मोंगा के मामले में (उपरोक्त) वर्ष 2015 में एम. आर. टी. पी. अधिनियम के निरसन के बाद पारित किया गया था जिसे माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई थी और माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने 2018 में अपना आदेश पारित किया था। इसलिए, यह स्पष्ट है कि डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले (ऊपर) का आदेश रद्द होने के बाद सुनाया गया था।

एम. आर. टी. पी. अधिनियम और एम. आर. टी. पी. अधिनियम के अस्तित्व के दौरान नहीं।

33. इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि मोंगा के मामले (उपरोक्त) और वर्तमान मामले के तथ्य समान हैं क्योंकि फ्लैट याचिकाकर्ता की एक ही परियोजना में बुक किए गए थे, हालांकि अलग-अलग आवंटनकर्ताओं द्वारा और दोनों मामलों में, धन के भुगतान के बावजूद, आवंटित फ्लैट निर्धारित अवधि के भीतर या उसके बाद भी उसके आवंटनकर्ताओं को नहीं दिए गए थे। वर्तमान मामले में शिकायत लंबित रहने के दौरान फ्लैट बेचे गए थे। इसलिए, विपरीत पार्टी [2023] 5 एस. सी. आर. है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

शिकायतकर्ता को उक्त फ्लैटों का कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं है और आयोग को अनुदान देने का पूरी तरह से अधिकार है

कोई अन्य राहत जो ऐसी परिस्थितियों में उचित और उचित हो। यह भी कानून का तय प्रस्ताव है कि आयोग समान तथ्यों पर वरिष्ठ फोरम के आदेश का पालन करने के लिए बाध्य हैं। वर्तमान मामले में, समान तथ्यों पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय का एक निर्णय है, हालांकि उस मामले में अधिनियम के एक अलग प्रावधान के तहत उपाय मांगा गया था, हालांकि, निष्कर्ष मामले के समान तथ्यों पर हैं और इसलिए आदेश है

नीचे दिए गए मंचों पर बाध्यकारी "।

7.1 . डॉ. मंजीत कौर मोंगा (ऊपर) में इस टी के निर्णय के कुछ अंशों को पुनः प्रस्तुत करने के बाद, राष्ट्रीय आयोग ने पुनरीक्षण याचिकाओं को खंडीय शब्दों में खारिज करके इस मामले पर संकेत दिया: -

" 34. यह भी स्पष्ट है कि शिकायतकर्ता ने राज्य आयोग के समक्ष विशेष रूप से तर्क दिया है और अपनी लिखित प्रस्तुतियों में इस तथ्य का भी उल्लेख किया है कि उन्हें वही राहत दी जानी चाहिए जो डॉ. मोंगा के मामले (ऊपर) में दी गई थी और इस तर्क का विपक्ष द्वारा विरोध नहीं किया गया था।

राज्य आयोग। 35. इस आयोग के पास सीमित पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र है। यह हो सकता है।

अपने पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए आक्षेपित आदेश को केवल तभी दरकिनार करें जब निष्कर्ष विकृत हों या अधिकार क्षेत्र के बिना हों।

36. उपरोक्त चर्चा से यह स्पष्ट है कि इस मामले में राज्य आयोग ने डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले (उपरोक्त) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के आदेश का विधिवत पालन किया था और इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि राज्य आयोग के निष्कर्ष विकृत या अधिकार क्षेत्र से बाहर हैं। हमें विवादित आदेश में कोई अवैधता या दुर्बलता नहीं मिली। वर्तमान पुनरीक्षण याचिकाओं में कोई योग्यता नहीं है और उन्हें खारिज कर दिया जाता है। प्रतिद्वंद्वी विवाद

8. उपरोक्त आदेशों को लागू करते समय, चक्रवृद्धि ब्याज प्रदान करना

प्रतिवादी, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री रंजीत कुमार ने आधे अपीलार्थियों की ओर से पेश होते हुए छह गुना प्रस्तुतियाँ प्रस्तुत की हैं जिनका सारांश इस प्रकार है:

मेसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

8.1 . विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रथम स्थान पर तर्क दिया है कि 1986 का अधिनियम उपभोक्ता मंच को कोई शक्ति प्रदान नहीं करता है

क्षतिपूर्ति पर चक्रवृद्धि ब्याज देने के लिए इसके तहत स्थापना की गई

राशि; और 1986 के अधिनियम की योजना के तहत या उसके द्वारा परिकल्पित नहीं होने और अनुबंध में भी प्रदान नहीं किए जाने के लिए, चक्रवृद्धि ब्याज के इस तरह के पुरस्कार को स्वीकार नहीं किया जा सकता है। विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया है कि जहां भी विधायिका चक्रवृद्धि ब्याज देने की शक्ति प्रदान करने का इरादा रखती है, कानून में एक सक्षम प्रावधान शामिल किया गया है। इस संबंध में विद्वान वकील ने कई उदाहरण दिए हैं, जैसे सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विकास की धारा 16।

अधिनियम, 2006; लघु और सहायक औद्योगिक उपक्रमों को विलंबित भुगतान पर ब्याज अधिनियम, 1993 की धारा 5; न्यास अधिनियम, 1882 की धारा 23; ग्रेच्युटी भुगतान अधिनियम, 1972 की धारा 8; सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत अधिभोगियों की बेदखली) संशोधन अधिनियम, 2015 की धारा 7; और ब्याज ऋण अधिनियम, 1918 की धारा 3। विद्वान वकील ने सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया बनाम के मामले में इस न्यायालय के निर्णय का हवाला दिया है। रवीन्द्र: (2002) 1 एस. सी. सी. 367 उन प्रस्तुतियों के समर्थन में कि अनुबंध प्रदान नहीं करने के साथ, चक्रवृद्धि ब्याज नहीं दिया जा सकता था। यह भी तर्क दिया गया है कि किसी भी समझौते या किसी भी वैधानिक प्रावधान या व्यापारिक उपयोग के अभाव में, देय ब्याज केवल बाजार दर पर हो सकता है और इसे कभी भी 14 प्रतिशत पर चक्रवृद्धि नहीं किया जा सकता है। विद्वान वकील ने क्लैरिफाइंग इंटरनेशनल लिमिटेड और ए. एन. आर. के निर्णय पर भी भरोसा किया है। वी. भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड: (2004) 8 एससीसी 524।

8.2 . दलीलों के दूसरे हिस्से में, अपीलार्थियों के विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया है कि हाल के फैसलों में, इस न्यायालय ने

बिल्डरों द्वारा सेवा की कमी के मामलों में केवल 6 प्रतिशत से 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दरों के साथ साधारण ब्याज दिया जाता है। इस संबंध में विद्वान वकील ने एक्सपेरियन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड में दी जाने वाली ब्याज दर का उल्लेख किया है। लिमिटेड वी. सुषमा अशोक शिरूर: (2022) एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 416; एन. वी. सी. सी. (इंडिया) लिमिटेड बनाम। श्री राम त्रिवेदी: (2021) 5 एस. सी. सी. 273; इरियो ग्रेस रियलटेक प्रा. लिमिटेड वी. अभिषेक खन्ना और ओआरएस। : (2021) 3 एससीसी 241; डीएलएफ होम डेवलपर्स लिमिटेड और ए. एन. आर. वी. कैपिटल ग्रीन्स फ्लैट बायर्स एसोसिएशन और ओआरएस। : (2021) 5 एस. सी. सी. 537; आरिफुर रहमान खान और ओ. आर. एस. बनाम। डी. एल. एफ. सदर्न होम्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य। : (2020) 16 एस. सी. सी. 512 और डी. एल. एफ. होम पंचकुला प्राइवेट लिमिटेड और अन्य। वी. डी. एस. ढांडा और अन्य। : (2020) 16 एससीसी 318। विद्वान वकील ने विशेष रूप से इरियो ग्रेस रियलटेक (उपरोक्त) के मामले में उस परिच्छेद का उल्लेख किया है जिसमें चक्रवृद्धि ब्याज [2023] 5 एस. सी. आर. के लिए प्रार्थना की गई है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

@ 20 % प्रचलित बाजार की वाणिज्यिक वास्तविकताओं के साथ कोई संबंध नहीं होने के कारण इसे अस्वीकार कर दिया गया था। विद्वान वकील प्रस्तुत करेंगे कि इस तरह के निर्णयों के सामने, 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की उच्चतम ब्याज दर भी लेते हुए, प्रतिवादी को देय ब्याज के साथ कुल राशि (आईडी1) (इस न्यायालय द्वारा नोटिस जारी करने की तारीख) रु। 49,87,129 / - जबकि प्रत्यर्थी पहले ही रुपये की राशि निकाल चुका है। 2,55,95,119 / - , जो अपीलार्थियों द्वारा राष्ट्रीय के निर्देशों के अनुसार जमा किया गया था

आयोग और फिर इस न्यायालय द्वारा, अर्जित ब्याज के साथ। यह प्रस्तुत किया गया है कि प्रत्यर्थी द्वारा इस प्रकार प्राप्त राशि वर्ष 1989 से जून, 2022 के महीने तक गणना की गई 60 प्रतिशत प्रति वर्ष से अधिक साधारण ब्याज के साथ मूल राशि के लगभग बराबर होगी।

8.3 . विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुतियों के तीसरे हिस्से में तर्क दिया है कि वर्तमान मामले में जारी किए गए निर्देश

जिसके परिणामस्वरूप प्रतिवादी का अन्यायपूर्ण संवर्धन होता है क्योंकि वर्तमान में पुरस्कार का मूल्य लगभग रु। 7.35 यह वर्तमान बाजार दर के अनुसार आज एक साथ लिए गए तीनों फ्लैटों की लागत का लगभग साढ़े चार गुना होगा। विशेष रूप से, विद्वान वरिष्ठ वकील प्रस्तुत करेंगे, प्रत्यर्थी ने, रद्द करने के समय तक, केवल रुपये की राशि का भुगतान किया था। 13.35 तीनों फ्लैटों के लिए लाखों रुपये जो अंतिम मूल्य का केवल 25 प्रतिशत था जो कब्जा लेने के समय देय होता। इस संबंध में यह भी तर्क दिया गया है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण (उपरोक्त) में निर्णय के संदर्भ में भी,

प्रत्यर्थी को दिया जाने वाला मुआवजा फ्लैटों के उचित बाजार मूल्य से अधिक नहीं हो सकता है और सर्कल दरों के अनुसार, यह लगभग रु। 2.04 और यहां तक कि बिक्री लेनदेन के उदाहरणों के अनुसार, राशि अधिक से अधिक रु। 2.25 एक ही इमारत में और समान आकार के फ्लैटों के लिए 10 बिक्री उदाहरणों के आधार पर औसत बिक्री मूल्य के अनुसार रु। किसी भी मामले में, वर्तमान बाजार वास्तविकताओं के आधार पर मुआवजे की राशि चक्रवृद्धि ब्याज @14 प्रतिशत के आधार पर निर्धारित मुआवजे की तुलना में बहुत कम होगी। 8.4 . प्रस्तुतियों के चौथे भाग में, अपीलार्थियों के विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया है कि वर्तमान मामले में, प्रतिवादी ने

जिला फोरम के समक्ष दायर शिकायतों में चक्रवृद्धि ब्याज की राहत के लिए न तो मांग की और न ही प्रार्थना की; और

मनोहर लाल (डी) के मामले में एल. आर. एस. द्वारा इस न्यायालय का निर्णय। वी. उग्रसेन (डी) एलआरएस द्वारा। और ओआरएस। : (2010) 11 एस. सी. सी. 557 में यह तर्क दिया गया है कि उपभोक्ता मंच ऐसी राहत नहीं दे सकता था जो मैसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. नहीं थी।

वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

विशेष रूप से प्रार्थना की। इसके अलावा, विद्वान वकील ने यह भी तर्क दिया है कि वर्तमान मामले में, राज्य आयोग या राष्ट्रीय आयोग द्वारा प्रतिवादी को हुए कथित नुकसान या चोट के संबंध में कोई निष्कर्ष नहीं निकला है। हालाँकि, प्रत्यर्थी ने किराया खोने का अनुरोध किया, लेकिन इस मुद्दे पर कोई सबूत रिकॉर्ड में नहीं लाया गया और न ही प्रत्यर्थी का मामला यह था कि वह किराए के आवास में रह रही थी या उसने फ्लैट खरीदने के लिए ऋण लिया था और ऋणदाता को किश्तों का भुगतान कर रही थी। इस प्रकार यह हुआ है

तर्क दिया कि बिना किसी दलील के, बिना किसी सबूत के, और किसी भी नुकसान या क्षति पर कोई निष्कर्ष निकाले बिना, राज्य आयोग ने 14 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज के साथ जमा राशि की वापसी का निर्देश दिया, जो पूरी तरह से अनुचित है।

8.5 . पाँचवाँ, अपीलार्थियों के विद्वान वरिष्ठ वकील ने डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले में इस न्यायालय के फैसले का उल्लेख किया है।

(ऊपर) विस्तार से और तर्क दिया है कि इसमें, इस न्यायालय के समक्ष एकमात्र तर्क यह था कि क्या एम. आर. टी. पी. अधिनियम के तहत न्यायाधिकरण को मुआवजे के लिए विशिष्ट राशि निर्धारित करने की आवश्यकता थी जैसा कि धारा 12-बी द्वारा परिकल्पित है और निर्णय के पैराग्राफ 5 में टिप्पणियों, इस न्यायालय ने उस संदर्भ में चक्रवृद्धि ब्याज के अधिनिर्णय में हस्तक्षेप नहीं किया। विद्वान वकील ने संजय सिंह और अन्न के मामले में इस न्यायालय के 3-न्यायाधीशों की पीठ के फैसले का उल्लेख किया है। वी. उत्तर प्रदेश लोक सेवा आयोग, इलाहाबाद और ए. एन. आर. : (2007) 3 एस. सी. सी. 720 यह प्रस्तुत करने के लिए कि यह एक निर्णय का अनुपात निर्णय है न कि अंतिम आदेश जो एक उदाहरण बनाता है और इसलिए, डॉ. मोंगा के मामले को एक बाध्यकारी उदाहरण नहीं माना जा सकता है जहां तक चक्रवृद्धि ब्याज के संबंध में प्रस्ताव का संबंध है।

8.6 . प्रस्तुतियों के छठे भाग में, अनिवार्य रूप से वैकल्पिक होने के कारण, विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया है कि डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले (उपरोक्त) में भी, इस न्यायालय ने रद्द होने के बाद धनवापसी की तारीख तक ही चक्रवृद्धि ब्याज के साथ धनवापसी के निर्देशों को बरकरार रखा, जो Rs.31,87,131/- पर आया और जो, प्रासंगिक समय पर, उक्त फ्लैट का अनुमानित बाजार मूल्य भी था। इस संबंध में, अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने के. एल. सुनेजा और अन्न मामले में इस अदालत द्वारा डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले में बाद के निर्णय का भी उल्लेख किया है। वी. डॉ. (श्रीमती) मंजीत कौर मोंगा (डी) अपने एल. आर. और एन. आर. के माध्यम से: 2023 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 91 इस प्रकार, यह तर्क दिया गया है कि विवादित आदेश, जो मूल राशि के साथ-साथ चक्रवृद्धि ब्याज को 14 प्रतिशत की दर से बिना [2023] 5 एस. सी. आर. के वापस करने का निर्देश देते हैं।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

जिस अवधि के लिए यह देय होगा, उसे निर्दिष्ट करते हुए इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप किया जाना आवश्यक है। प्रस्तुतियों की इस पंक्ति के बारे में विस्तार से बताते हुए, विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि वर्तमान मामले में, अपीलकर्ताओं ने इसके लिए दिनांकित 07.11.2005 चेक के माध्यम से पूरी राशि (प्रतिवादी द्वारा जमा की गई बकाया राशि को काटने के बाद) वापस कर दी थी। रु. की राशि। 10,68,031 / - और इसलिए, यह मानते हुए कि राज्य द्वारा दी गई दर पर चक्रवृद्धि ब्याज के प्रति दायित्व स्वीकार किए बिना

कमीशन, 08.11.2005 तक देय कुल राशि रु। 84,76,540 / - और उससे आगे नहीं। विद्वान वकील प्रस्तुत करेंगे कि अपीलकर्ताओं द्वारा जारी किए गए धनवापसी चेक के तथ्यों पर ध्यान दिए बिना चक्रवृद्धि ब्याज देना पूरी तरह से अनुचित है।

9. दूसरी ओर, शिकायतकर्ता प्रतिवादी श्री सिद्धार्थ लूथरा के विद्वान वरिष्ठ वकील ने इस प्रस्ताव का विधिवत समर्थन किया है -

इस मामले में चक्रवृद्धि ब्याज प्रदान करना और अपीलार्थियों की ओर से की गई दलीलों का सख्ती से विरोध किया है।

9.1 . पृष्ठभूमि पहलुओं के संदर्भ में, विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया है कि प्रतिवादी ने 3 फ्लैट खरीदे

वर्ष 1989 में जब वह 39 वर्ष की थी, अपीलकर्ताओं ने भारत आने और अपनी बेटियों के साथ रहने की प्रत्याशा में; और अपीलकर्ताओं ने निर्माण पूरा करने और फ्लैटों को वितरित करने का वादा किया।

36 महीनों के भीतर अर्थात् वर्ष 1992 तक और इस प्रकार उत्तरदाता को 1994 तक निर्माण-संबंधित भुगतान योजना में प्रतिफल राशि का 60 प्रतिशत भुगतान करने के लिए प्रेरित किया। हालाँकि, इस मामले का तथ्य यह था कि लगभग वर्षों तक जमीन पर कोई निर्माण नहीं हुआ था और उसके बाद, अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थी को कथित रूप से रद्द करने की सूचना दिए बिना धोखाधड़ी से उसी फ्लैट को तीसरे पक्ष को बेच दिया। विद्वान वकील प्रस्तुत करेंगे कि अपीलकर्ता उक्त 3 फ्लैटों से संबंधित किसी भी रद्द करने के पत्र को रिकॉर्ड पर लाने में विफल रहे हैं और इसके विपरीत, उन्होंने रद्द करने की तारीख के बारे में असंगत बयान दिए हैं, जबकि कभी-कभी आरोप लगाया है कि रद्द करना वर्ष 2002 में था, जबकि राष्ट्रीय आयोग के समक्ष यह कहते हुए कि रद्द करना 25.04.2005 पर था। इस प्रकार, यह तर्क दिया गया है कि अपीलार्थी न तो अपने व्यवहार में निष्पक्ष थे और न ही अपने रुख में सुसंगत थे।

9.2 . डॉ. मंजीत कौर मोंगा (ऊपर) में इस अदालत के फैसले पर मजबूत भरोसा रखते हुए, विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया है

कि एक ही परियोजना और एक ही बिल्डर (अपीलकर्ता) से संबंधित उक्त मामले से यह स्पष्ट होता है कि अपीलकर्ताओं ने लगभग एक ही कार्यप्रणाली का उपयोग करके संबंधित शिकायतकर्ताओं को धोखा दिया था।

एम/एस सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. सीखा। वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

वकील प्रस्तुत करेगा कि मुआवजे के दावे के संबंध में,

प्रतिवादी का मामला डॉ. मोंगा के मामले की तुलना में बेहतर स्थिति में है क्योंकि उक्त मामले में, अपीलकर्ताओं ने दिनांकित 30.04.2005 पत्र द्वारा आवंटन रद्द कर दिया था, जबकि वर्तमान मामले में ऐसा कोई रद्दीकरण पत्र रिकॉर्ड में नहीं है और वास्तव में, अपीलकर्ताओं ने केवल 15.10.2005 पर प्रतिवादी द्वारा दिए गए नोटिस के अपने उत्तर दिनांकित 08.11.2005 में कथित रद्दीकरण के बारे में कहा है। यह इस तथ्य के साथ जोड़ा गया है कि प्रतिवादी ने रुपये का भुगतान किया था। 30,000 / - , रु. 45,000 / और रु. 75,000 / - , क्रमशः 09.02.2002, 20.02.2002 और 25.01.2004 पर, जो दर्शाता है कि वह फ्लैट खरीदने में गहरी रुचि रखती थी

उसका निजी उपयोग।

9.2. 1 . विद्वान वकील ने आगे कहा है कि जबकि दोनों, प्रतिवादी और उक्त डॉ. मंजीत कौर मोंगा, द्वारा ठगे गए थे अपीलकर्ताओं और परिणामस्वरूप दोनों ने अपने-अपने फ्लैटों पर कब्जा करने की मांग की, प्रतिवादी ने 1986 के अधिनियम के तहत अधिकार क्षेत्र का आह्वान किया, जबकि उक्त शिकायतकर्ता ने एम. आर. टी. पी. अधिनियम के तहत सी. ओ. एम. पी. ए. टी. से संपर्क किया। दोनों ने

अनुचित व्यापार व्यवहार के संबंध में फोरम का समवर्ती अधिकार क्षेत्र था, हालांकि प्रतिवादी ने सेवा की कमी की भी शिकायत की। विद्वान वकील ने एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा 12-बी (3) और 1986 के अधिनियम की धारा 14 (1) (डी) में निहित प्रावधानों का उल्लेख किया है और प्रस्तुत किया है कि प्रावधान सार में समान हैं, जो संबंधित मंचों को सशक्त बनाते हैं -

समान रूप से रखे गए शिकायतकर्ता के लिए जमा की तारीख से वापसी की तारीख तक 15 प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याज के साथ जमा राशि की वापसी। विद्वान वकील ने डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले में इस तरह के चक्रवृद्धि ब्याज देने में तर्क का गठन करने वाले कारकों का वर्णन किया है, जिसमें असाधारण रूप से लंबे समय तक उत्पीड़न; फ्लैट से वंचित होना; निर्माण में अत्यधिक देरी; जमा का अवैध प्रतिधारण; और फिर, लंबे समय तक मुकदमेबाजी को आगे बढ़ाने की मजबूरी शामिल है। विद्वान वकील प्रस्तुत करेंगे कि प्रतिवादी को लगभग 34 वर्षों से अत्यधिक उत्पीड़न का सामना करना पड़ा था और वर्तमान में 73 वर्ष की आयु में, उसे इस मुकदमे को आगे बढ़ाने की आवश्यकता है। इसके अलावा, डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले में, जमा राशि को अपीलकर्ताओं द्वारा लगभग 12 से 15 वर्षों के लिए रखा गया था, जबकि प्रतिवादी के मामले में, जमा राशि को अवैध रूप से रखा गया था और अपीलकर्ताओं द्वारा 29 से 34 वर्षों के लिए उपयोग किया गया था। इस प्रकार, विद्वान [2023] 5 एस. सी. आर. के अनुसार।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अधिवक्ता, प्रत्यर्थी को चक्रवृद्धि ब्याज का अधिनिर्णय किसी भी हस्तक्षेप की मांग नहीं करता है।

9.3 . विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे वालरस्टीनर बनाम में निर्णय का हवाला दिया है। मोडर (नंबर 2): (1975) प्र. 373. इसमें इन सिद्धांतों को रेखांकित करने के लिए कि चक्रवृद्धि ब्याज (अर्थात् वार्षिक ब्याज के साथ ब्याज, यदि विश्राम की कोई अन्य आवृत्ति निर्दिष्ट नहीं है) न्यायालय की न्यायसंगत अधिकारिता के तहत दिया जाना चाहिए, जहां अपराधी व्यावसायिक उद्देश्य के लिए रखे गए धन का उपयोग करता है और इस तरह उस पर लाभ कमाता है। समान रूप से, यह माना जाना चाहिए कि अन्यायपूर्ण व्यक्ति ने धन का सबसे अधिक लाभकारी उपयोग किया होता, अगर वह इससे वंचित नहीं होता। यह आगे अभिनिर्धारित किया गया कि 'यौगिक चार्ज करने के लिए औचित्य' ब्याज आम तौर पर इस तथ्य में निहित होता है कि व्यापार में अर्जित लाभ का उपयोग संभवतः आगे लाभ अर्जित करने के लिए कार्यशील पूंजी के रूप में किया जाएगा और यह कि 'इस नियम का अनुप्रयोग उन मामलों तक सीमित नहीं है जिनमें किसी न्यासी या अभिकर्ता ने न्यास निधि या मूलधन की संपत्ति का गलत उपयोग किया है, और न ही यह न्यासियों और अभिकर्ताओं तक ही सीमित है।'

9.3. 1 . चक्रवृद्धि ब्याज के पुरस्कार के आसपास के और नियंत्रित करने वाले सिद्धांतों के संबंध में, विद्वान वरिष्ठ वकील ने भी किया है

भारतीय पर्यावरण परिषद के मामले में इस न्यायालय के निर्णय का विस्तृत संदर्भ-कानूनी कार्रवाई V. भारत संघ और ओआरएस। : (2011) 8 एससीसी 161।

9.4 . विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया है कि अपीलार्थियों की ओर से यह तर्क कि चक्रवृद्धि ब्याज केवल तभी दिया जा सकता है जब कानून में प्रावधान किया गया हो क्योंकि 1986 का अधिनियम उपभोक्ता को दंडात्मक नुकसान सहित किसी भी नुकसान या चोट के लिए क्षतिपूर्ति करने के लिए एक पुरस्कार प्रदान करता है और इस तरह के पुरस्कार को व्यक्त करने के तरीके में कोई बाधा नहीं है। विद्वान वकील के अनुसार, डॉ. मोंगा के मामले में इस न्यायालय द्वारा इस दृष्टिकोण की पुष्टि की गई है, जिसमें चक्रवृद्धि ब्याज के संदर्भ में व्यक्त किए गए एक पुरस्कार में कहा गया है कि "क्षतिपूर्ति" की परिभाषा के अंतर्गत आने वाला माना गया। दूसरा, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि 'न्यायालय में अंतर्निहित शक्तियाँ और

न्याय और समता के सिद्धांत चक्रवृद्धि ब्याज के भुगतान का निर्देश देने वाले आदेश को सक्षम करने के लिए पर्याप्त हैं; बल्कि, पुनर्भुगतान के हिस्से के रूप में चक्रवृद्धि ब्याज का आदेश देने की शक्ति को विवादित नहीं किया जा सकता है।

अन्यथा कभी भी क्षतिपूर्ति नहीं हो सकती थी।

9.5 . प्रत्यर्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे तर्क दिया है कि कुछ निर्णयों पर अपीलार्थियों की ओर से निर्भरता मेसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और एएनआर।

वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

साधारण ब्याज देने वाला इस न्यायालय का आदेश ऐसे सभी मामलों के तथ्यों और वर्तमान मामले में उल्लेखनीय अंतर के लिए पूरी तरह से गलत था कि ऐसे मामले बिल्डर द्वारा फ्लैटों के विलंबित कब्जे से संबंधित थे, न कि पूरी तरह से कब्जे से इनकार करने के। विद्वान सलाहकार ने

इस निवेदन को रेखांकित किया कि यदि संपत्ति के कब्जे के अलावा मुआवजा दिया जाता है, तो उपभोक्ता संपत्ति की कीमतों में वृद्धि से वंचित नहीं है और इस प्रकार, तथ्यों के दिए गए सेट पर साधारण ब्याज के संदर्भ में एक पुरस्कार उपयुक्त हो सकता है। दूसरा, अपीलकर्ताओं द्वारा उद्धृत मामलों में से कोई भी बिल्डर द्वारा विचार के अवैध प्रतिधारण की असाधारण रूप से लंबी अवधि यानी 29-34 वर्षों से संबंधित नहीं है। यह निर्विवाद है कि तीन दशकों से अधिक की लंबी अवधि में संपत्ति की कीमतें तेजी से बढ़ती हैं और इस प्रकार, किसी भी पुरस्कार को अचल संपत्ति की कीमतों में वृद्धि की आर्थिक वास्तविकताओं के साथ-साथ बिल्डर के भारी अन्यायपूर्ण संवर्धन से संबंधित होना चाहिए।

9.6 . विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया है कि वर्तमान मामले में,

अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थियों द्वारा किए गए भुगतानों को अवैध रूप से 1 वर्ष की अवधि के लिए बनाए रखा है और उनका उपयोग किया है और इसके बाद अचल संपत्ति परियोजनाओं में भारी लाभ कमाया है। यदि अपीलकर्ताओं ने किसी बैंक से अपने व्यावसायिक उद्देश्य के लिए ऐसी राशि का लाभ उठाया, तो सबसे रूढ़िवादी दरों [15.95% पी. ए. चक्रवृद्धि ब्याज] पर भी, उन्हें रु. 17.52 एक करोड़। इस प्रकार, अपीलकर्ताओं ने कम से कम प्रतिवादी द्वारा किए गए भुगतानों का उपयोग करके यह लाभ कमाया जिससे अन्यायपूर्ण संवर्धन हुआ। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उस अवधि के दौरान जब अपीलकर्ताओं ने प्रत्यर्थी से धन एकत्र किया था, ऋण दरें ऐतिहासिक रूप से सर्वकालिक उच्च (1991 में लगभग 20 प्रतिशत प्रति वर्ष) थीं और इसलिए, निर्दोष घर खरीदारों से अपने वादे को पूरा करने के किसी भी इरादे के बिना 'मुफ्त पूंजी' एकत्र करने में अपीलकर्ताओं की कार्यप्रणाली, दंडात्मक हजनि के पुरस्कार के साथ अस्वीकृत होने के योग्य है।

9.6. 1 . विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे कहा है कि

प्रत्यर्थी ने अचल संपत्ति में निवेश किया है और किसी अन्य क्षेत्र में नहीं; और अचल संपत्ति की कीमतों में वृद्धि का सबसे रूढ़िवादी उपाय है

सरकार द्वारा निर्धारित वृत्त दरों की तुलना करके प्रदान किया गया

अधिकारीगण। 1989 में, सेक्टर 4, वैशाली, गाजियाबाद में अचल संपत्ति के लिए सर्कल दर रु। 850 / स्क्वायर। एमटीआर। जबकि, 2016 से, यह चक्र दर बढ़कर रु। 74,200 / स्क्वायर। एमटीआर। इस प्रकार, 1989 से सेक्टर 4, वैशाली, गाजियाबाद में संपत्ति की कीमतों में तेजी से वृद्धि हुई है, जो कम से कम 87.3 गुना है। विद्वान वकील के अनुसार, संपत्ति की कीमतों में समान वृद्धि को गणितीय रूप से व्यक्त करने का एक और तरीका, अन्य [2023] 5 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

एक गुणक के रूप में, चक्रवृद्धि की दर की गणना करना है और इस तरह, यह कहने के बराबर है कि विचाराधीन क्षेत्र में संपत्ति की कीमतें अगले 32 वर्षों के लिए 1989 से 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की चक्रवृद्धि दर से बढ़ी हैं।

9.6. 2 . विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे तर्क दिया है कि सरल ब्याज दर के संदर्भ में अपीलार्थियों की ओर से तर्क और

वृत्त दर पर निर्भरता पर विवाद करना भी इस कारण से भ्रामक है कि वर्ष 1989 में फ्लैटों की कोई वृत्त दर उपलब्ध नहीं थी। इस प्रकार, उत्तरदाता ने "सेब से सेब" की तुलना करने के उद्देश्य से भूमि के लिए तत्कालीन वृत्त दर और भूमि के लिए वर्तमान वृत्त दर का उपयोग किया है। 3 फ्लैटों के अधिक सटीक वर्तमान मूल्य पर पहुंचने के लिए, प्रत्यर्थी ने 1989 में स्वीकृत खरीद मूल्य को आवंटन पत्र के संदर्भ में भूमि और भवन घटकों में विभाजित किया है और उसके बाद, सी. पी. डब्ल्यू. डी. लागत सूचकांक के संदर्भ में भवन घटक को बढ़ाया जाता है और भूमि के लिए वृत्त दर में वृद्धि के संदर्भ में भूमि घटक को बढ़ाया जाता है। इस प्रकार, विद्वान वकील के अनुसार, 3 फ्लैटों का वर्तमान मूल्य सही रूप से रु। 9.06 एक करोड़।

9.6. 3 . ऐसे मूल्य संकेतकों के संबंध में, प्रत्यर्थी की ओर से यह भी प्रस्तुत किया गया है कि लेन-देन का कम मूल्यांकन करना था -

सामान्य ज्ञान और इसके अलावा, उपयोग पर संपत्ति में गिरावट, कई मुकदमों के कारण दरों में कमी आदि जैसे कारकों के कारण पिछले दशकों में परियोजना का मूल्य कम हुआ है। इस प्रकार,

प्रत्यर्थी ने वैकल्पिक 3 फ्लैटों की वर्तमान लागत लगभग 6 करोड़ 48 लाख रुपये दर्ज की है और 31 वर्षों के लिए किराए के नुकसान की गणना 1.94 करोड़ रुपये की है। किसी भी कोण से देखा जाता है, सीखा के अनुसार

वरिष्ठ अधिवक्ता, आक्षेपित आदेशों के तहत प्राप्य राशि प्रत्यर्थी की पात्रता के लिए न्यूनतम बनी रहती है।

9.7 . डॉ. मोंगा के मामले के संदर्भ में चक्रवृद्धि ब्याज के पुरस्कार को वर्ष 2005 तक सीमित करने के वैकल्पिक प्रस्तुतिकरण के संबंध में,

विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया है कि उक्त प्रस्ताव वर्तमान मामले में इस कारण से लागू नहीं होता है कि डॉ. मोंगा के मामले में धन की प्रारंभिक वापसी एक वेतन आदेश के माध्यम से थी और इस प्रकार, अपीलकर्ताओं ने 30.04.2005 के बाद धन का उपयोग या अपने पास नहीं रखा, जबकि वर्तमान मामले में, उन्होंने केवल 08.11.2005 के उत्तर के साथ एक चेक भेजने का प्रयास किया, जिसे कभी भी भुनाया नहीं गया था और प्रत्यर्थी द्वारा तुरंत 30.11.2005 के प्रत्युत्तर के साथ वापस कर दिया गया था और इस तरह के वापस किए गए चेक को अपीलकर्ताओं द्वारा विधिवत स्वीकार कर लिया गया था। बाद के निर्णय के संबंध में

के. एल. सुनेजा बनाम का मामला डॉ. (श्रीमती) मंजीत कौर मोंगा (ऊपर), यह मेसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और एएनआर है।

वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

पहली बार अपीलार्थियों के खाते से केवल 25.11.2020 पर जब उन्होंने राष्ट्रीय आयोग के निर्देश के अनुसार पुरस्कार राशि का 25 प्रतिशत जमा किया। भले ही उन्होंने इसके अनुसार अतिरिक्त भुगतान किया हो इस न्यायालय के आदेश पर रु। 1 करोड़, चक्रवृद्धि ब्याज पुरस्कार राशि के शेष हिस्से पर चलना चाहिए, जिसे अपीलकर्ताओं ने बनाए रखना और आनंद लेना जारी रखा है।

9.8 . इसलिए यह तर्क दिया गया है कि वर्तमान मामले के तथ्य डॉ. मोंगा के मामले के तथ्यों की तुलना में अधिक गंभीर हैं और

समग्र परिस्थितियों में, असमान से बचने के लिए डॉ. मोंगा के मामले में अपनाए गए इस तरह के मुआवजे के माप के सूत्र को ध्यान में रखते हुए मुआवजे का निर्धारण करना उचित और न्यायसंगत होगा।

उत्तरदाता को उपचार। यह भी प्रस्तुत किया गया है कि वास्तव में अपीलकर्ताओं ने राज्य आयोग के समक्ष चक्रवृद्धि ब्याज के अधिनिर्णय के खिलाफ बहस नहीं की थी और इस प्रकार, इस तरह के तर्क के लिए भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत उनकी चुनौती पर विचार नहीं किया जाना चाहिए।

उनके द्वारा जानबूझकर त्याग दिया गया। पारेषण निगम के मामले में इस न्यायालय का निर्णय। ए. पी. लिमिटेड बनाम पी. सूर्य भगवान: (2003) 6 इस संबंध में एस. सी. सी. 353 भेजा गया है। बलराम प्रसाद बनाम में निर्णय के संदर्भ में भी यह तर्क दिया गया है। कुणाल साहा: (2014) 1 एस. सी. सी. 384 कि न्यायसंगत क्षतिपूर्ति प्रदान करते समय, केवल शिकायतकर्ता द्वारा किए गए दावे के रूप को निर्णायक नहीं माना जा सकता है।

10. प्रत्युत्तर प्रस्तुतियों में, विद्वान वरिष्ठ वकील

अपीलकर्ताओं ने तर्क दिया है कि डॉ. मंजीत कौर मोंगा के निर्णय को इस प्रस्ताव के लिए एक प्राधिकरण के रूप में नहीं देखा जा सकता है कि इन सभी मामलों में चक्रवृद्धि ब्याज निश्चित रूप से दिया जाना है। विद्वान वकील ने यह भी प्रस्तुत किया है कि इंडियन काउंसिल फॉर एनविरो लीगल एक्शन (उपरोक्त) के मामले में निर्णय भी लागू नहीं होता है क्योंकि उसमें चक्रवृद्धि ब्याज उस मामले के अनूठे तथ्यों पर दिया गया था और जहां इस न्यायालय के जनादेश को एक दशक से अधिक समय तक दरकिनार किया गया था। विद्वान वकील ने यह भी प्रस्तुत किया है कि अंग्रेजी की न्यायिक मिसालें

वर्तमान मामले में न्यायालयों को लागू नहीं किया जा सकता है, भारत में विशिष्ट कानून को देखते हुए कि चक्रवृद्धि ब्याज केवल तभी संचालित किया जाएगा जब कानून या अनुबंध इसके लिए प्रावधान करता है; और कानून या अनुबंध में ऐसा कोई निर्देश नहीं होने के कारण, चक्रवृद्धि ब्याज देने को उचित नहीं कहा जा सकता है।

23] 5 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

11. हमने प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों पर अपना चिंतित विचार दिया है और लागू कानून के संदर्भ में रिकॉर्ड की जांच की है।

प्रपत्र और अभिवचन के मामले वर्तमान में प्रासंगिक नहीं हैं।

मामला

12. जैसा कि देखा गया है, इन अपीलों में, इस सवाल पर हमारे सामने विभिन्न प्रकार की प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियाँ प्रस्तुत की गई हैं कि क्या

उपभोक्ता मंच को चक्रवृद्धि प्रदान करने और मंजूरी देने में उचित ठहराया गया था।

14 प्रतिशत की दर से ब्याज। इन प्रस्तुतियों पर विचार करते समय, हम शुरुआत में यह देख सकते हैं कि, हमारे विचार में, न तो अपीलकर्ताओं की ओर से याचिका दायर करने की इच्छा और परिवर्धन के लिए प्रार्थना के बारे में प्रस्तुतियाँ।

ब्याज और न ही प्रतिवादी की ओर से प्रस्तुतियाँ, वर्तमान अपीलकर्ताओं द्वारा राज्य आयोग के समक्ष विरोध की कमी के बारे में, बहुत विस्तार के योग्य हैं। इस संबंध में, यह देखा जा सकता है कि मूल रूप से दायर शिकायत मामले में, प्रतिवादी ने चक्रवृद्धि ब्याज के पुरस्कार के लिए कोई प्रार्थना नहीं की थी; बल्कि उसका अनुरोध अनिवार्य रूप से अपीलकर्ताओं को फ्लैट देने और हर्जाने देने के निर्देश के लिए था। यदि बिल्कुल भी हो, तो प्रत्यर्थी ने 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज का दावा किया। ऐसा प्रतीत होता है कि डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले (ऊपर) में निर्णय के संदर्भ में, पहली बार दावेदार-प्रतिवादी द्वारा केवल राज्य आयोग के समक्ष चक्रवृद्धि ब्याज की मांग करने वाली ऐसी प्रस्तुति उचित रूप से की गई थी। जैसा कि यहाँ पहले देखा गया है, राज्य आयोग ने सी. ओ. एम. पी. ए. टी. के निर्णय से दो अंशों को पुनः प्रस्तुत करते हुए, दावेदार-प्रतिवादी दावा करने वाले यौगिक की लिखित प्रस्तुतियों के एक हिस्से को फिर से प्रस्तुत किया।

ब्याज। राज्य आयोग ने अपनी शक्तियों को नियंत्रित करने वाले सिद्धांतों और चक्रवृद्धि ब्याज देने को नियंत्रित करने वाले सिद्धांतों पर अधिक विस्तार से नहीं बताया; बल्कि डॉ. मोंगा के मामले में निर्णय को मामले का निर्णायक माना। राष्ट्रीय आयोग के समक्ष पुनरीक्षण याचिकाओं में, अपीलकर्ताओं ने डॉ. वर्तमान मामले के तथ्यों के लिए मोंगा का मामला, हालांकि एक अलग आधार पर कि एम. आर. टी. पी. अधिनियम के तहत कार्यवाही में दिया गया निर्णय 1986 के अधिनियम के तहत वर्तमान कार्यवाही पर लागू नहीं किया जा सकता है।

12.1 . हम डॉ. मोंगा के मामले की प्रयोज्यता से संबंधित प्रासंगिक पहलुओं पर थोड़ी देर बाद विचार करेंगे, लेकिन यह पर्याप्त होगा

यह देखते हुए कि दी गई परिस्थितियों में, प्रतिवादी ऐसा नहीं करता है

यह सुझाव देना उचित प्रतीत होता है कि अपीलकर्ताओं ने चक्रवृद्धि ब्याज के दावे को जानबूझकर अपना विरोध दिया था। की दूसरी तरफ ऊपर।

मामला यह है कि शिकायतों में की गई प्रार्थनाओं को देखते हुए, शिकायतकर्ता प्रतिवादी को उचित राहत से वंचित नहीं किया जा सकता था, यदि मैसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. पर उपलब्ध हो।

वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

मामले के तथ्य और लागू कानूनी सिद्धांतों पर अनुमेय। इस प्रकार, प्रपत्र और अभिवचन के मामले के संबंध में तर्क उस पर छोड़ दिए जाते हैं और मनोहर लाल (उपरोक्त) के मामले में अपीलार्थी की ओर से उद्धृत निर्णय के साथ-साथ संचरण निगम के मामलों में प्रत्यर्थी की ओर से उद्धृत निर्णयों पर आगे चर्चा किए बिना छोड़ दिए जाते हैं। एपी लिमिटेड और बलराम प्रसाद (ऊपर)।

अचल संपत्ति में ब्याज के पुरस्कार पर उद्धृत निर्णय

लेन-देन

13. इस प्रश्न के संबंध में प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों की ओर लौटते हुए कि क्या उपभोक्ता मंच को पुरस्कार देने में उचित ठहराया गया था और

14 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज को मंजूरी देना और प्रतिवादी को हुए नुकसान और दंडात्मक उपायों के संदर्भ में नुकसान की गणना करने के लिए विभिन्न प्रकार के वैकल्पिक तरीकों को मंजूरी देना।

अपीलार्थियों के खिलाफ, जैसा कि देखा गया है, राज्य आयोग और राष्ट्रीय आयोग के साथ-साथ प्रतिवादी द्वारा डॉ. मंजीत कौर मोंगा (उपरोक्त) में निर्णय पर मजबूत निर्भरता रखी गई है, जो एम. आर. टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों के तहत मुआवजे के मामले से उत्पन्न हुआ था। चक्रवृद्धि ब्याज देने में राज्य आयोग के निर्णय का मुख्य आधार, लिया गया दृष्टिकोण और राहत सामग्री थी।

उसी परियोजना के संबंध में और उक्त अन्य संभावित खरीदार डॉ. मोंगा की इसी तरह की शिकायत के संबंध में अपीलकर्ताओं के खिलाफ, जो अपनी जमा राशि के फल से भी वंचित थी।

के समर्थन में अपीलार्थियों की ओर से उद्धृत अन्य निर्णयों का उल्लेख करें यह तर्क कि आम तौर पर बिल्डरों के खिलाफ ऐसे मामलों में, इस न्यायालय ने 6 प्रतिशत से 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की सीमा में साधारण ब्याज दिया है, जिसका प्रतिवाद प्रतिवादी की ओर से किया गया है कि उक्त निर्णय कमोबेश कब्जे के वितरण में देरी और फ्लैट को पूरी तरह से वंचित नहीं करने और तीन दशकों से अधिक समय तक धन को बनाए रखने के मामलों से संबंधित हैं।

14.1 . डी. एल. एफ. होम्स पंचकुला प्राइवेट लिमिटेड (उपरोक्त) के मामले में, तथ्य-पत्र कब्जे के वितरण में देरी की विशेषताओं को इंगित करता है।

और ब्याज के रूप में इस तरह की देरी के लिए मुआवजे का अनुदान और एकमुश्त राशि भी और उसमें, इस न्यायालय ने कहा कि जब पक्षकार एक विशेष तरीके से नुकसान के भुगतान के लिए सहमत हुए हैं तो नुकसान और ब्याज देने के लिए कई शीर्ष नहीं हो सकते हैं। प्रदत्त संदर्भ में, इस न्यायालय ने अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित टिप्पणी की:

सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

" 15. उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 ("1986 अधिनियम") के तहत जिला मंच को अन्य बातों के साथ-साथ विरोधी पक्ष को ऐसी राशि का भुगतान करने का आदेश देने का अधिकार है जो विरोधी पक्ष की लापरवाही के कारण उपभोक्ता को हुए किसी भी नुकसान या चोट के लिए उपभोक्ता को मुआवजे के रूप में दी जा सकती है, जिसमें दंडात्मक नुकसान देना भी शामिल है। लेकिन अधिनियम के तहत मंच ब्याज नहीं दे सकते हैं।

और/या अंगूठे का नियम लागू करके मुआवजा। गृह ऋण को आगे बढ़ाने के लिए राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा ली जाने वाली अधिकतम ब्याज दर पर ब्याज देने का आदेश मनमाना है और इसका इससे कोई संबंध नहीं है।

पूर्वनिर्धारित प्रतिबद्ध। अपीलार्थी देने के लिए सहमत हो गया है

फ्लैटों का निर्माण। कब्जा सौंपने में देरी के लिए,

उपभोक्ता खरीदार के समझौते को निष्पादित करते समय सहमत परिणामों का हकदार है। जब पक्षकार प्रति माह 10 रुपये प्रति वर्ग फुट के नुकसान के भुगतान के लिए सहमत हो जाते हैं तो नुकसान और ब्याज देने के लिए कई शीर्ष नहीं हो सकते हैं। एक बार जब पक्ष कब्जा सौंपने में देरी के एक विशेष परिणाम के लिए सहमत हो जाते हैं, तो एस. सी. डी. आर. सी./एन. सी. डी. आर. सी. के लिए इससे अधिक का मुआवजा देने के लिए असाधारण और मजबूत कारण होने चाहिए।

सहमत दर।

16. हालांकि 1986 का अधिनियम अधिकारियों को इमारत के नुकसान सहित किसी भी नुकसान या चोट के लिए मुआवजा देने का अधिकार देता है, लेकिन एनसीडीआरसी या एससीडीआरसी का मुआवजा देने का आदेश

शिकायतकर्ता द्वारा न्यायिक रूप से मान्यता प्राप्त सिद्धांतों पर किसी भी आधार के बिना निर्धारित किया जा रहा है और अंगूठे के नियम द्वारा है। इसलिए, हम पाते हैं कि एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा दिए गए विभिन्न शीर्षों के तहत मुआवजे के अनुदान को बनाए नहीं रखा जा सकता है।

14.2 . विंग कमांडर आरिफुर रहमान खान का मामला

क) कब्जे के वितरण में देरी का एक और मामला था जिसमें न्यायालय ने ऐसे लोगों के लिए मुआवजा देने के लिए सिद्धांत प्रतिपादित किए थे। उस संदर्भ में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि समझौते में निर्धारित राशि से अधिक का मुआवजा तब स्वीकार्य था जब निर्धारित प्रावधान अनुचित और अनुचित था। इसमें, इस न्यायालय ने अंततः निम्नलिखित टिप्पणियों के साथ 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज का आदेश दिया और

नियम:

" 69. उपरोक्त कारणों से हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा शिकायत को खारिज करना गलत था। फ्लैट खरीदार फ्लैट सौंपने में देरी के लिए मुआवजे के हकदार हैं।

कब्जा और एस. सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. को पूरा करने में डेवलपर की विफलता के लिए।

वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

सुविधाओं के प्रावधान के संबंध में फ्लैट खरीदारों को ज्ञापन। इन पहलुओं पर एन. सी. डी. आर. सी. का तर्क कानून की स्पष्ट विकृति और पेटेंट त्रुटियों से ग्रस्त है जो इस निर्णय के पहले भाग में देखी गई हैं। आंशिक रूप से अपीलों को अनुमति देते हुए, हम एन. सी. डी. आर. सी. के दिनांक 2 के विवादित निर्णय और आदेश को दरकिनार कर देते हैं।

7-2019 [रशीद अहमद उस्मानी बनामा डी. एल. एफ. लिमिटेड, 2019 एस. सी. सी. ऑनलाइन एन. सी. डी. आर. सी. 84] ने उपभोक्ता की शिकायत को खारिज कर दिया। ऐसा करते हुए,

हम निम्नलिखित निर्देश जारी करते हैं:

69.1 . विकासकर्ता के साथ विशिष्ट समझौता करने वाले ग्यारह अपीलार्थियों और ए. बी. ए. के तहत अपना अधिकार, स्वामित्व और ब्याज बेचने वाले तीन अपीलार्थियों को छोड़कर, पहले और दूसरे उत्तरदाता, मुआवजे के उपाय के रूप में, प्रति वर्ष 6 प्रतिशत साधारण ब्याज की गणना की गई राशि का भुगतान करेंगे।

प्रत्येक अपीलार्थी। राशि की गणना संबंधित ए. बी. ए. के निष्पादन से छत्तीस महीने की समाप्ति की तारीख से संबंधित फ्लैटों की खरीद के लिए भुगतान की गई कुल राशि पर की जाएगी।

व्यवसाय प्रमाण पत्र की प्राप्ति के बाद कब्जा।

14.3 . डी. एल. एफ. होम्स डेवलपर्स लिमिटेड (उपरोक्त) का मामला, जो इस न्यायालय की 3-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा निपटाया गया था, भी वितरण सत्र में देरी का था और इसमें, इस न्यायालय ने कहा कि इस तरह के मुआवजे के लिए संविदात्मक दर से अधिक तब भी स्वीकार्य थी जब खरीदार को ब्याज के साथ बाहर निकलने का विकल्प दिया गया था। उस पाठ में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि इस तरह का निकास विकल्प फ्लैट धारक को मुआवजे का दावा करने से वंचित नहीं करेगा। इस न्यायालय ने अन्य बातों के साथ-साथ यह टिप्पणी की: -

" 8 यह तथ्य कि डेवलपर ने 9 प्रतिशत ब्याज के साथ बाहर निकलने का विकल्प दिया था, फ्लैट खरीदारों को मुआवजे का दावा करने से वंचित नहीं करेगा। एक वास्तविक फ्लैट खरीदार के लिए, जिसने एक फ्लैट बुक किया है। परियोजना में अपार्टमेंट एक निवेशक या फाइनेंसर के रूप में नहीं, बल्कि एक पारिवारिक घर खरीदने के उद्देश्य से, केवल धनवापसी का प्रस्ताव है।

मुआवजे का दावा करने के अधिकार से वंचित नहीं होगा। ए.

वास्तविक फ्लैट खरीदार अपने सिर पर एक छत चाहता है। डेवलपर यह दावा नहीं कर सकता है कि एक खरीदार जो प्रतिबद्ध बना हुआ है

फ्लैट की खरीद के लिए समझौते को डेवलपर की देरी के कारण मुआवजे के दावे का सहारा लेना छोड़ देना चाहिए। केवल ब्याज के साथ प्रतिफल की वापसी एक वास्तविक फ्लैट खरीदार को उचित प्रतिदान प्रदान नहीं करेगी, जो [2023] 5 एस. सी. आर. चाहता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

स्वामित्व और परियोजना के लिए प्रतिबद्ध रहता है। यह प्रत्येक खरीदार के लिए था कि वह या तो विकासकर्ता के प्रस्ताव को स्वीकार करे या जारी रखे।

फ्लैट की खरीद के समझौते के साथ।

9. फ्लैटों के मूल्य में वृद्धि के संबंध में प्रस्तुत करने के संबंध में भी यही स्थिति है। निस्संदेह, यह एक ऐसा कारक है जिसे इस बात पर विचार करते समय ध्यान में रखा जाना चाहिए कि क्या और यदि ऐसा है, तो देरी के लिए किस हद तक मुआवजा दिया जाना चाहिए। उन सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए जो इसमें प्रतिपादित किए गए हैं पहले

के दो निर्णय [आरिफुर रहमान खान बनाम। डी. एल. एफ. सदर्न होम्स (पी) लिमिटेड, (2020) 16 एस. सी. सी. 512], [पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनाम। गोविंदन राघवन (2019) 5 एस. सी. सी. 725: (2019) 3 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 37] जिनका ऊपर उल्लेख किया गया है, हम इस निवेदन की सदस्यता लेने में असमर्थ हैं कि फ्लैट खरीदार नहीं हैं।

विलम्ब के कारण किसी भी भुगतान के लिए हकदार

क्षतिपूर्ति "।

14.3. 1 . उक्त मामले में, इस न्यायालय ने मुआवजे को कम कर दिया

विंग कमांडर आरिफुर रहमान खान (ऊपर) के फैसले के आलोक में राष्ट्रीय आयोग द्वारा 7 प्रतिशत प्रति वर्ष से 6 प्रतिशत प्रति वर्ष को कब्जा सौंपने में देरी का कारण। 14.4 . इरियो ग्रेस रियलटेक (उपरोक्त) के मामले में, इस न्यायालय की 3 अन्य न्यायाधीशों की पीठ ने विभिन्न श्रेणियों के मामलों पर विचार किया, जिनमें से कुछ कब्जे की पेशकश में देरी से संबंधित थे और कुछ ऐसे आवंटनकर्ताओं से संबंधित थे।

जिन्हें वैकल्पिक इकाइयों की पेशकश की गई थी। इस न्यायालय ने ऐसे अन्य आवंटियों को पाया जिन्हें उन्हें आवंटित इकाइयों के कब्जे की पेशकश नहीं की गई थी, वे उनके द्वारा जमा की गई राशि की वापसी के हकदार थे, लेकिन चक्रवृद्धि ब्याज देने के उनके दावे को मौजूदा बाजार की वाणिज्यिक वास्तविकताओं के साथ कोई संबंध नहीं होने के कारण अस्वीकार कर दिया गया था। आवंटियों के ऐसे वर्ग के संबंध में इस न्यायालय के विचार को प्रासंगिक टिप्पणियों के साथ उपयोगी रूप से निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जा सकता है:

" 47. जहां तक चार्ट बी में आवंटियों का संबंध है, उन्होंने 2017 तक ज्यादातर मामलों में चौथी किश्त तक आंशिक रूप से विचार किया है, जब उन्होंने पाया कि जिन टावरों में उन्हें अपार्टमेंट आवंटित किए गए थे, उनके संबंध में कोई प्रगति नहीं हुई थी। यह एक स्वीकृत पद है जिसके लिए व्यवसाय प्रमाण पत्र

टावर ए 1, ए 2, ए 3, बी 7, सी 9 और सी 11, जिनमें इस श्रेणी के लिए आवंटन किया गया है, नगर निगम द्वारा जारी नहीं किए गए हैं। अपार्टमेंट एस. सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. के आवंटन के लिए तैयार नहीं हैं।

बी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

आर. ई. आर. ए. प्राधिकरण के समक्ष निर्धारित तिथि के अनुसार, 30-6-2020 पर भी।
48. आबंटियों ने कहा कि उन्हें बहुत कठिनाई का सामना करना पड़ रहा है

क्योंकि उन्होंने इन अपार्टमेंटों को खरीदने के लिए बैंकों से ऋण प्राप्त किया था, और वे उच्च ब्याज दर का भुगतान कर रहे थे। 2017 में, जब उन्हें एहसास हुआ कि कोई निर्माण गतिविधि प्रगति पर नहीं है, वे राष्ट्रीय आयोग के समक्ष उपभोक्ता शिकायतें दर्ज करने के लिए विवश थे, और फिर आगे का भुगतान बंद कर दिया गया।

किश्तें।

49. डेवलपर ने परियोजना के चरण 1 में अपार्टमेंट के आवंटन का एक वैकल्पिक प्रस्ताव दिया। हालांकि आवंटनकर्ता हैं टावरों के निर्माण को पूरा करने में अत्यधिक देरी के कारण इसे स्वीकार करने के लिए बाध्य नहीं है जहां इकाइयाँ थीं

उन्हें दिया गया। आज की तारीख में भी व्यवसाय प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है, जो स्पष्ट रूप से सेवा की कमी के बराबर है। आबंटितों को आवंटित अपार्टमेंट के कब्जे के लिए अनिश्चित काल तक इंतजार नहीं कराया जा सकता है, न ही वे परियोजना के चरण 1 में अपार्टमेंट लेने के लिए बाध्य हो सकते हैं। आबंटियों ने प्रस्तुत किया है कि उन्होंने ऋण लिया है, और बैंकों को 7.9 प्रतिशत की उच्च ब्याज दर आदि का भुगतान कर रहे हैं। नतीजतन, हम मानते हैं कि चार्ट बी में आबंटित व्यक्ति उनके द्वारा जमा की गई पूरी राशि की वापसी के हकदार हैं।

50. जहां तक ब्याज के भुगतान द्वारा मुआवजे के पुरस्कार का संबंध है, अपार्टमेंट खरीदार समझौते के खंड 13.4 में प्रावधान है कि विकासकर्ता अनुग्रह अवधि की समाप्ति के बाद, देरी के प्रत्येक महीने के लिए सुपर क्षेत्र के 7.50 रुपये प्रति वर्ग फुट की गणना की गई मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। क्षतिपूर्ति केवल 12 महीने की अवधि के लिए देय होगी। अपार्टमेंट खरीदारों ने राष्ट्रीय आयोग के समक्ष दायर अपनी शिकायत में जमा की गई राशि को 20 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ वापस करने का अनुरोध किया।

अनुभूति। अपार्टमेंट खरीदारों ने अपनी प्रस्तुतियों में कहा है कि उन्होंने गृह ऋण प्राप्त कर लिया है जिस पर ब्याज @7.90% पी. ए. का भुगतान किया जा रहा है।

51. हमने दोनों पक्षों द्वारा की गई प्रतिद्वंद्वी दलीलों पर विचार किया है। 7.5 रुपये प्रति वर्ग फुट के अपार्टमेंट खरीदार के समझौते में निर्दिष्ट देरी मुआवजा जो 0.9% से [2023] 5 एस. सी. आर. तक जाता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

महामारी। 52. हम कोविड-19 महामारी के परिणामस्वरूप बाजार की मौजूदा स्थितियों से अवगत हैं, जिसने निर्माण उद्योग को बहुत प्रभावित किया है। इन परिस्थितियों में, यह आवश्यक है कि

27-11-2018 से लेकर पूरी राशि के भुगतान की तारीख तक। इस फैसले की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर धनवापसी का भुगतान किया जाएगा। यदि कोई और देरी होती है, तो डेवलपर 12 प्रतिशत एस. आई. प्रति वर्ष की दर से डिफॉल्ट ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। 53.

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

14.5 . एन. बी. सी. सी. (इंडिया) लिमिटेड (उपरोक्त) का मामला सीधे तौर पर कब्जे की डिलीवरी में देरी का था और इसमें, इस न्यायालय ने चूक अवधि के लिए 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज दिया और इसे मंजूरी नहीं दी।

मुआवजे के लिए कोई भी अतिरिक्त राशि देना। यह न्यायालय, अंतर

निम्नानुसार कहा गया है: -

" 13. जहां तक ब्याज देय होने की तारीख का संबंध है, एक वर्ष की अवधि को ध्यान में रखते हुए जो निर्धारित की गई है, मेसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर.

वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

खंड 20 के तहत मूल अवधि से ढाई साल के बाद, ब्याज 1-1-2016 से देय हो जाएगा। दूसरा, जहां तक ब्याज की दर का संबंध है, ब्याज 7 प्रतिशत प्रति वर्ष निर्धारित किया जाना चाहिए और 10 प्रतिशत के स्थान पर जो एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा दिया गया है। बाजार की मौजूदा स्थितियों को देखते हुए 10 प्रतिशत की दर से ब्याज अत्यधिक है। [सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया बनाम रवींद्र, (2002)

1 एस. सी. सी. 367, एस. सी. सी. पैरा 39]

14. एन. सी. डी. आर. सी. ने ब्याज पुरस्कार के अलावा, प्रदान किया है।

किराए के नुकसान के लिए रुपये 2,00,000 का मुआवजा।

एक बार जब एन. सी. डी. आर. सी. ने कब्जा सौंपने में देरी के लिए ब्याज दिया, तो अतिरिक्त अधिकार देने का कोई औचित्य नहीं होगा।

रुपये की राशि 2,00,000। "

14.6 . एक्सपेरियन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के मामले में। लिमिटेड (ऊपर), इस न्यायालय की एक अन्य 3-न्यायाधीश पीठ ने एक ऐसे मामले पर विचार किया जहां विकासकर्ता ने समझौते में निर्धारित अवधि के भीतर कब्जा की पेशकश नहीं की थी।

और शिकायतकर्ता ने रुपये के कुल प्रतिफल की वापसी की मांग की। 2,06,41,379 / - 24 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज। डेवलपर द्वारा कब्जा सौंपने में देरी के लिए दिए गए कारण व्यवसाय प्रमाण पत्र की अनुपलब्धता थी और यह बताया गया था कि सुरक्षित करने के बाद 23.07.2018 पर व्यवसाय प्रमाण पत्र, 24.07.2018 पर उपभोक्ताओं को कब्जे का नोटिस जारी किया गया था। इसलिए यह दावा किया गया कि कब्जा सौंप दिया जा सकता है और शिकायत को खारिज कर दिया जाना चाहिए। राष्ट्रीय आयोग ने शिकायत को स्वीकार कर लिया और विकासकर्ता को 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ जमा राशि वापस करने का निर्देश दिया। दिए गए संदर्भ में, इस न्यायालय ने इस न्यायालय के अन्य निर्णयों के साथ-साथ अचल संपत्ति (विनियमन और विकास अधिनियम), 2016 के प्रावधानों से संबंधित तर्कों की भी जांच की और कहा कि आयोग के पास 1986 के अधिनियम की धारा 14 के तहत धन की वापसी का निर्देश देने की शक्ति और अधिकार क्षेत्र है यदि उपभोक्ता ऐसा चाहता है। राष्ट्रीय आयोग के आदेश को इस न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणियों के साथ मंजूरी दी: -

" 28. 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। ब्याज और मुआवजे के साथ राशि की वापसी के लिए उपभोक्ता के अधिकार को स्वीकार करते हुए आयोग ने विकासकर्ता को निम्नानुसार निर्देश देते हुए एक आदेश पारित किया:

" विरोधी पक्ष रुपये की राशि वापस करेगा। 2,06,41,379 / - शिकायतकर्ता द्वारा ब्याज के साथ भुगतान किया गया [2023] 5 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

@ 9 % पी. ए. कब्जे की नियत तारीख से पहले अंतिम जमा की तारीख से कब्जे की नियत तारीख से पहले भुगतान की गई राशि पर वास्तविक भुगतान तक और इस तारीख के बाद यदि कोई राशि जमा की जाती है, तो जमा की तारीख से वास्तविक राशि तक

भुगतान करें। "

29. ऊपर बताए गए कारणों से, हमारी राय है कि आयोग ने अपनी शक्ति और अधिकार क्षेत्र का सही ढंग से प्रयोग किया है।

ब्याज के साथ राशि की वापसी के लिए उपरोक्त निर्देश पारित करना।

14.7 . उपरोक्त निर्णयों पर एक नज़र डालने से यह स्पष्ट होता है कि हालांकि अधिकांश मामलों में, प्रश्न कब्जे की देरी से डिलीवरी के लिए मुआवजे से संबंधित थे, लेकिन उन मामलों में भी जहां बिल्डर द्वारा कब्जा नहीं दिया जा रहा था या खरीदार द्वारा वैध कारण से नहीं लिया जा रहा था, मुआवजे का पुरस्कार सीमित था

प्रति वर्ष 6 प्रतिशत से 9 प्रतिशत की सीमा में साधारण ब्याज के साथ धनवापसी। इरियो ग्रेस रियलटेक (पी) के मामले में चक्रवृद्धि ब्याज देने का दावा

लिमिटेड (उपरोक्त), को इस न्यायालय द्वारा यह कहते हुए अस्वीकार कर दिया गया था कि इसका 'प्रचलित बाजार की वाणिज्यिक वास्तविकताओं के साथ कोई संबंध नहीं है'।

मंजीत कौर मोंगा के मामले में निर्णय और उसके

अर्थ।

15. अब हम इस न्यायालय के निर्णय की बारीकी से जांच कर सकते हैं।

मंजीत कौर मोंगा का मामला जो चक्रवृद्धि ब्याज के संदर्भ में मुआवजा देने में राज्य आयोग के साथ-साथ राष्ट्रीय आयोग के पूरे विचार का आधार रहा है। उक्त निर्णय पर प्रत्यर्थी द्वारा दृढ़ता से भरोसा किया गया है जबकि अपीलार्थी ने इसमें अंतर करने का प्रयास किया है। संबंधित प्रश्नों के महत्व को ध्यान में रखते हुए और सभी प्रासंगिक पहलुओं पर स्पष्टता के लिए, हम डॉ. मंजीत कौर मोंगा में इस न्यायालय के पूरे फैसले को उसके निष्कर्षों के साथ (इस फैसले की थोड़ी अतिरिक्त लंबाई की कीमत पर भी) निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत करना उचित समझते हैं: -

" एस. एल. पी. (सी) संख्या में दी गई छुट्टी। 10484-85 2016 और 10481 का

82 2016 से।

2. सिविल अपील सं. में अपीलार्थी। 5032-33 2016 का, जो मूल शिकायतकर्ता का कानूनी प्रतिनिधि है, हमारे समक्ष प्रतिस्पर्धा अपीलीय न्यायाधिकरण, नई दिल्ली (संक्षेप में "न्यायाधिकरण")

द्वारा पारित दिनांकित 3-8-2015 आदेश से व्यथित है।
मंजीत कौर मोंगा बनाम।

के. एल. सुनेजा [मंजीत कौर युनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर.। वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

ओंगा वी. के. एल. सुनेजा, 2015 एस. सी. सी. ऑनलाइन कम्प 593], पैरा

और विवादित आदेश के 42 से 44 को इस प्रकार पढ़ा गया: (एससीसी

एनलाइन कम्प एटी)

निर्धारित समय के भीतर निर्माण। पहली बार एक अस्पष्ट निर्माण के बारे में 26 तारीख के पत्र में बयान दिया गया था

12-2001 , जो बुकिंग के 12 साल बाद जारी किया गया था। यहाँ तक कि

निर्माण कार्य में प्रगति और, जैसा कि ऊपर बताया गया है, उन्होंने जानबूझकर शिकायतकर्ता के विरोध की तारीख को गलत समझा

और 2005 यानी वह तारीख जिस पर रद्द करने का पत्र था जारी किया गया, उत्तरदाताओं ने न तो कोई पत्राचार किया

शिकायतकर्ता के साथ और न ही उसे की गई प्रगति के बारे में सूचित किया निर्माण में। इसलिए यह माना जाना चाहिए कि

शिकायतकर्ता को आगे की किशतों का भुगतान नहीं करने में उचित ठहराया गया था

मूल्य और उत्तरदाताओं ने गंभीर अवैधता की

आवंटन रद्द करना।

*

*

*

42. मेरे विचार में, भले ही न्यायाधिकरण नहीं कर सकता है,

वेद प्रकाश अग्रवाल में निर्धारित कानून

मामला [गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम। वेद प्रकाश

अग्रवाल, (2008) 7 एस. सी. सी. 686], उत्तरदाताओं को निर्देश जारी करते हैं।

फ्लैट का भौतिक कब्जा देने के लिए, पर्याप्त है

धारा लागू करके क्षतिपूर्ति देने का औचित्य

12 - अधिनियम का बी और अन्यथा भी, क्योंकि शिकायतकर्ता

और उनके कानूनी प्रतिनिधियों को उत्पीड़न का शिकार होना पड़ा है

25 वर्ष से अधिक की अवधि के लिए। अगर इमारत होती

उत्तरदाताओं द्वारा किए गए वादे के अनुसार तीन वर्षों के भीतर पूरा किया गया,

हो सकता है कि शिकायतकर्ता ने उस पर कब्जा कर लिया हो और उसका उपयोग किया हो

एक ही। वह अपने जीवन और अपने कानूनी जीवन के दौरान ऐसा नहीं कर सकी। प्रतिनिधियों को
इस मुकदमे को आगे बढ़ाने के लिए मजबूर किया गया है।

आरा।

यह एक स्वीकृत स्थिति है कि अगस्त 1989 और अक्टूबर 1993 के बीच, श्रीमती गुरशरण कौर और शिकायतकर्ता ने एक

किश्तों के रूप में रुपये की कुल राशि 4,53,850। प्रतिवादी न केवल निर्धारित समय के भीतर परियोजना को पूरा करने में विफल रहे, बल्कि श्रीमती गुरशरण कौर और शिकायतकर्ता द्वारा जमा की गई किश्तों को भी वापस करने में विफल रहे। राशि केवल रद्द करने के पत्र के साथ वापस की गई थी और जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, शिकायतकर्ता ने 7-9-2005 पर भेजे गए कानूनी नोटिस के साथ वेतन आदेश वापस कर दिया था।

43. हालांकि धारा 12-बी न्यायाधिकरण को मुआवजा देने का अधिकार देती है, लेकिन न्यायाधिकरण द्वारा कोई मानदंड निर्धारित नहीं किया गया है।

एक दशक से अधिक और श्रीमती गुरशरण कौर और शिकायतकर्ता द्वारा जमा की गई किश्तों की राशि कुल रु। 4,53,850 उत्तरदाताओं द्वारा 15 साल से लेकर 12 साल से अधिक की अवधि के लिए रखा गया था, मुझे लगता है कि न्याय के उद्देश्यों को उत्तरदाताओं को चक्रवृद्धि का भुगतान करने का निर्देश देकर पूरा किया जाएगा

शिकायतकर्ता के कानूनी प्रतिनिधियों को 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज। 2005 का यू. टी. पी. ई. सं. 90 और सी. ए. सं. 39

44. तदनुसार,

2009 निम्नलिखित शर्तों में निपटाया जाता है:

(i) यह घोषित किया जाता है कि प्रत्यर्थियों ने अधिनियम की धारा 36-ए (1) (आई), (ii) और (ix) का उल्लंघन किया है और वे अनुचित व्यापार व्यवहार के दोषी हैं।

(ii) सिद्धार्थ शिला अपार्टमेंट में फ्लैट बी-301 का कब्जा देने के लिए उत्तरदाताओं को निर्देश देने के लिए शिकायतकर्ता की प्रार्थना को खारिज कर दिया जाता है। (iii) उत्तरदाताओं को कानूनी प्रतिनिधियों को प्रति वर्ष 15 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है।

शिकायतकर्ता। ब्याज की गणना श्रीमती गुरशरण कौर और शिकायतकर्ता द्वारा भुगतान की गई प्रत्येक किस्त पर की जाएगी।

जमा की तारीख 30-4-2005 तक यानी उस तारीख तक जिस दिन आवंटन रद्द किया गया था, और

(iv) प्रतिवादी आज से तीन महीने की अवधि के भीतर उपरोक्त (iii) के संदर्भ में शिकायतकर्ता के कानूनी प्रतिनिधियों को रुपये 4,53,850 और चक्रवृद्धि ब्याज का भुगतान करेंगे।

यदि एस. सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

आवश्यक कार्य नहीं किया जाता है, तो शिकायतकर्ता के कानूनी प्रतिनिधि इसके लिए उचित आवेदन दायर करने के हकदार होंगे।

इस आदेश का निष्पादन "।

3. चूंकि तथ्य स्पष्ट रूप से सामने आए हैं कि हमारे पास क्या है

30-4-2005 . 4. यह उत्तरदाताओं का तर्क है, जिन्होंने एसएलपी (सी) संख्या से उत्पन्न अलग-अलग अपील दायर की हैं। 10484-85 2016 और एसएलपी

((ग) संख्या। 10481-82 2016 का, कि कंपनी और निदेशक का चक्रवृद्धि ब्याज का भुगतान करने का कोई दायित्व नहीं है, यह मानते हुए भी कि सिविल अपील सं. 5032-33 2016 का किसी भी मुआवजे का हकदार है। यह केवल निर्धारित राशि हो सकती है

एकाधिकार और प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार अधिनियम, 1969 की धारा 12-बी (संक्षेप में "अधिनियम")। धारा 12-बी इस प्रकार है:

" 12 - बी. क्षतिपूर्ति देने की आयोग की शक्ति।

(1) जहां, किसी उपक्रम या किसी व्यक्ति द्वारा किए गए एकाधिकारवादी या प्रतिबंधात्मक, या अनुचित व्यापार व्यवहार के परिणामस्वरूप, केंद्र को कोई नुकसान या क्षति होती है।

सरकार या कोई राज्य सरकार या कोई व्यापारी या व्यापारी वर्ग या कोई उपभोक्ता, ऐसी सरकार या, जैसा भी मामला हो, व्यापारी या व्यापारी वर्ग या उपभोक्ता, ऐसी सरकार, व्यापारी या व्यापारी वर्ग या उपभोक्ता के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, किसी भी मामले की वसूली के लिए मुकदमा दायर कर सकते हैं।

इस प्रकार हुए नुकसान या क्षति के लिए मुआवजे के लिए, आयोग को उस उपक्रम या उसके मालिक से या, जैसा भी मामला हो, ऐसे व्यक्ति से ऐसी राशि की वसूली के आदेश के लिए आवेदन करें जो आयोग कर सके।

इस प्रकार हुए नुकसान या क्षति के मुआवजे के रूप में निर्धारित करें।

(2) जहाँ उप-धारा (1) में निर्दिष्ट कोई हानि या क्षति समान हित रखने वाले कई व्यक्तियों को होती है, वहाँ ऐसे व्यक्तियों में से एक या अधिक व्यक्ति,

आयोग, उस उप-धारा के तहत, इस तरह के इच्छुक व्यक्तियों के लिए और उनकी ओर से या उनके लाभ के लिए एक आवेदन करता है, और उस पर प्रथम [2023] 5 एस. सी. आर. के आदेश 1 के नियम 8 के प्रावधान।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) की अनुसूची,

इस संशोधन के अधीन लागू होगा कि प्रत्येक संदर्भ

उसमें किसी वाद या डिक्ली का अर्थ आयोग के समक्ष आवेदन और आयोग के आदेश के संदर्भ के रूप में किया जाएगा।

उस पर कमीशन।

(3) आयोग, उप-धारा (1) के तहत दायर आवेदन में लगाए गए आरोपों की जांच के बाद, उपक्रम के मालिक या अन्य व्यक्ति को किसी एकाधिकारवादी या प्रतिबंधात्मक, या अनुचित व्यापार के कारण आवेदक को हुए नुकसान या क्षति के मुआवजे के रूप में, उपक्रम या उसके मालिक से, या, जैसा भी मामला हो, दूसरे व्यक्ति से उसके द्वारा निर्धारित राशि का भुगतान करने का निर्देश दे सकता है।

(4) जहाँ किसी राशि की वसूली के लिए डिक्ली उप -
धारा (1) में निर्दिष्ट किसी भी नुकसान या क्षति के लिए मुआवजा किसी भी अदालत द्वारा किसी व्यक्ति के पक्ष में पारित किया गया है या

उप-धारा (1) में निर्दिष्ट व्यक्ति, या, जैसा भी मामला हो, उप-धारा (2), आयोग द्वारा उप-धारा के तहत दिए गए आदेश के अनुसरण में भुगतान की गई या वसूल की गई राशि, यदि कोई हो,

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) में निहित, या उस समय लागू किसी अन्य कानून के लिए निष्पादन योग्य होगा

संतुलन, यदि कोई हो, तो इस तरह के सेट ऑफ के बाद छोड़ दिया जाता है।

5. हमें नहीं लगता कि धारा के तहत निर्दिष्ट राशि के संदर्भ में "क्षतिपूर्ति" शब्द के अर्थ पर कोई विस्तृत विचार करने की आवश्यकता है। धारा के तहत निर्दिष्ट राशि पहले से जमा की गई राशि पर 15 प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याज की राशि है, जैसा कि आदेश दिया गया है [मंजीत कौर मोंगा बनाम। न्यायाधिकरण द्वारा के. एल. सुनेजा, 2015 एस. सी. सी. ऑनलाइन कम्प 593]। केवल इसलिए कि परिसमापन राशि न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित या निर्धारित नहीं की गई है, यह नहीं कहा जा सकता है कि यह मुआवजा नहीं है। एक बार जब न्यायाधिकरण द्वारा आदेशित ब्याज की गणना की जाती है, तो वह अधिनियम की धारा 12-बी के तहत निर्दिष्ट मुआवजे की राशि होगी।

6. अपीलों की सुनवाई के दौरान एक और दिलचस्प मुद्दा विचार के लिए सामने आया।

यह बात सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. के ध्यान में लाई गई है। वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

इस न्यायालय का कि जब बिल्डर कंपनी, एस. एल. पी. (सी) सं. से उत्पन्न अपीलों में अपीलार्थी। 10484-85 2016 में, लिया गया था

30-4-2005 पर सिटीबैंक से भुगतान आदेश, वेतन आदेश द्वारा कवर की गई 4,53,750 रुपये की राशि वास्तव में उनके चालू खाते से काट ली गई थी। लेकिन साथ ही, प्राप्तकर्ता द्वारा राशि का भुगतान/प्राप्त नहीं किया गया था। तत्काल मामले में, खाताधारक ने भुगतान आदेश को रद्द कर दिया और राशि को फिर से जमा करने का अनुरोध किया और तदनुसार, यह देखा गया कि सिटीबैंक ने केवल 22-6-2016 पर ही राशि को खाते में फिर से जमा किया है। खाताधारक कंपनी का यह तर्क है कि जिस अवधि के लिए पैसा बैंक के पास था, खाताधारक ब्याज का हकदार है। और वह क्षतिपूर्ति हो सकती है यदि सिविल अपील सं. में अपीलार्थी को भुगतान किया जा सकता है। 5032-33 आवंटन के रद्द होने के बाद की अवधि के लिए 2016 का। हम, निश्चित रूप से, बिल्डर की इस दलील पर ध्यान दे सकते हैं कि धारा 144 सी. पी. सी. के तहत और बहाली के सामान्य सिद्धांत के संदर्भ में, बिल्डर को बिना शर्त अन्याय का शिकार नहीं बनाया जा सकता है और अपीलार्थी को अनुचित लाभ नहीं उठाना चाहिए जैसा कि इस अदालत ने सिटीबैंक एन. ए. V. में कहा था। हितेन पी. दलाल [सिटीबैंक एन. ए. बनाम। हितेन पी. दलाल, (2016) 1 एससीसी 411: (2016) 1 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 342], जैसा कि बिल्डर की ओर से पेश विद्वान वकील द्वारा प्रचार किया गया था।

7. सिटीबैंक की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने हमें आमंत्रित किया

अतिरिक्त हलफनामे के संदर्भ में तर्क दिया गया कि यह एक तथ्य है कि बिल्डर के चालू खाते से पैसा 30-4-2005 पर काटा गया है और इसका भुगतान प्राप्तकर्ता को नहीं किया गया है। लेकिन, साथ ही, यह नहीं कहा जा सकता है कि पैसे का आनंद लिया गया था बैंक, चूंकि एक भुगतान आदेश होने के कारण, किसी भी समय लिखत प्रस्तुत की जाती है, इसलिए बैंक इसका सम्मान करने के लिए बाध्य था और इसलिए, केवल प्राप्तकर्ता या खाता धारक की ओर से लिखत को भुनाने या रद्द करने में चूक के लिए, बैंक पर कोई ब्याज नहीं लगाया जा सकता है। बैंक की ओर से पेश विद्वान वकील द्वारा यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि वे इसके द्वारा नियंत्रित होते हैं

इस संबंध में भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी किए गए निर्देश।
कौर मोंगा बनाम। के. एल. सुनेजा,

8. हम आदेश से पाते हैं [मंजीत

2015 न्यायाधिकरण के एस. सी. सी. ऑनलाइन कम्पोनेंट ए. टी. 593] ने कहा कि दोनों मुद्दों पर ध्यान नहीं दिया गया है, जाहिरा तौर पर क्योंकि इन पहलुओं का प्रचार नहीं किया गया है और जाहिर है क्योंकि सिटीबैंक न्यायाधिकरण के समक्ष नहीं था।

सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अपीलीय न्यायाधिकरण, नई दिल्ली।
करेगा।

9.2 . बिल्डर 15 प्रतिशत की दर से मुआवजे का भुगतान

30-4-2005 तक चक्रवृद्धि ब्याज।

9.3 . क्या कोई मुआवजा होना चाहिए और यदि ऐसा है, तो 30-4-2005 के बाद देय राशि क्या होनी चाहिए और क्या सिटीबैंक न्यायाधिकरण द्वारा खाताधारक को कोई ब्याज देने के लिए उत्तरदायी है।

10. उपरोक्त सीमित सीमा तक, हम मामलों को प्रेषित करते हैं

प्रतिस्पर्धा अपीलीय न्यायाधिकरण, नई दिल्ली।

11. यह पार्टियों के लिए सभी उपलब्ध विवादों को उठाने के लिए खुला रहेगा।

न्यायाधिकरण को प्रेषित मुद्दों का सम्मान।

12. उपरोक्त टिप्पणियों और निर्देशों के साथ, अपीलें हैं -

निकाल दिया।

13. लंबित आवेदन, यदि कोई हों, का निपटारा कर दिया जाएगा। वहाँ

लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

15.1 . उक्त निर्णय में पैराग्राफ 6 से 11 में टिप्पणियों और निर्देशों ने मुकदमेबाजी के एक और दौर को जन्म दिया जो के. एल. सुनेजा (ऊपर) में इस न्यायालय के फैसले में समाप्त हुआ, जिसमें अंततः, अदालत ने डेवलपर द्वारा एन. टी. की निविदा के बाद शिकायतकर्ता को किसी भी तरह का ब्याज देने से इनकार कर दिया। दिए गए संदर्भ में, इस न्यायालय ने कहा,

निम्नानुसार: -

" 31. आदेश XXI के प्रावधान दीवानी अदालत के फरमानों पर लागू होते हैं। हालांकि, वे एक ठोस नीति सिद्धांत को मूर्त रूप देते हैं,

कि यदि राशि जमा की जाती है, या डिक्री धारक या इसके हकदार व्यक्ति को भुगतान किया जाता है, तो राशि का हकदार व्यक्ति बाद में उस पर ब्याज नहीं ले सकता है। यह विवेक का नियम है, क्योंकि ऋणी, या राशि का भुगतान करने या उसे वापस करने के लिए आवश्यक व्यक्ति, यह सुनिश्चित करने के लिए बाध्य है कि देय राशि को प्राप्त करने के हकदार व्यक्ति के निपटान में रखा गया है। एक बार जब यह पूरा हो जाता है (भुगतान के रूप में, विभिन्न तरीकों के माध्यम से, जिसमें शामिल हैं) एक बैंकर का चेक, या भुगतान आदेश या डिमांड ड्राफ्ट, सभी सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर.

वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

जिनमें से खाता धारक/दिनदार को बैंक को भुगतान करने की आवश्यकता होती है, जो तब साधन जारी करेगा) निविदा, या 'भुगतान' है

पूर्ण।

32. वर्तमान मामले में, शिकायतकर्ता को पता था कि डेवलपर द्वारा उसे वेतन आदेश दिया गया था;

फिर भी उन्होंने अपनी शिकायत के साथ मूल वेतन आदेश दायर किया, और संबंधित समय पर एम. आर. टी. पी. आयोग से कोई आदेश नहीं मांगा। शिकायत में दलीलों में यह खुलासा नहीं किया गया कि वेतन आदेश आयोग में दायर किया गया था, ताकि डेवलपर उचित रूप से जवाब दे सके। इन परिस्थितियों में, विकासकर्ता का यह तर्क कि आदेश XXI, नियम 4 सी. पी. सी. में सन्निहित नियम लागू है, योग्य है। डेवलपर को रुपये की राशि पर ब्याज का भुगतान करने के लिए किसी भी कानूनी दायित्व के साथ नहीं रखा जा सकता है। 4,53,750 / - 30 अप्रैल 2005 के बाद।

33. इस अदालत की यह भी राय है कि शिकायतकर्ता का तर्क है कि विकासकर्ता की चूक के कारण, वह

अन्याय किया गया था, और इस प्रकार ब्याज प्राप्त करने का हकदार था, प्रबल नहीं हो सकता। अभिलेख कहीं भी विकासकर्ता की ओर से किसी भी गलती का खुलासा नहीं करते हैं; दूसरी ओर, शिकायतकर्ता ने अपने हितों की रक्षा के लिए कदम नहीं उठाए। यह इस अदालत द्वारा सैलेन कृष्ण मजूमदार बनाम में अभिनिर्धारित किया गया है। मलिक लाभ मसीह [सैलेन कृष्ण]

मजूमदार बनाम। मलिक लाभ मसीह, (1989) 1 एस. सी. आर. 817] कि ऐसे मामलों में, भले ही इक्विटी समान हों, अदालत को हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए:

" दोनों पक्षों द्वारा समानता का दावा किया जा रहा है। इसके तहत

परिस्थितियों में हमारे पास कोई अन्य विकल्प नहीं है

हानि वहीं होती है जहाँ वह गिरती है। जैसा कि उक्ति है, 'समान रूप से

परिस्थितियाँ बेहतर हैं। शेयर कहाँ हैं
कानून की जीत होनी चाहिए। प्रत्यर्थी का अधिकार

समान रूप से ,

इसलिए, खरीदारी सर्वोपरि होनी चाहिए।

23

34. वर्तमान मामले में भी, शिकायतकर्ता डेवलपर से ब्याज का दावा नहीं कर सकता है, जिसने वेतन आदेश वापस कर दिया था। जैसा कि चर्चा की गई है, शिकायत दर्ज करने के समय, वह विभिन्न विकल्पों में से एक को चुन सकती थी ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि उसे प्रस्तुत की गई राशि को बाद में ब्याज का दावा करने के उसके अधिकारों के प्रति पूर्वाग्रह के बिना ब्याज वाले खाते में रखा गया था। इनमें

परिस्थितियों में, उसकी सहायता के लिए कोई इक्विटी नहीं दी जा सकती है।

23] 5 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

35. जहाँ तक शिकायतकर्ता की अपील का संबंध है, तर्क है

निर्देश दिया है कि विकासकर्ता को निर्देशित किया जाना चाहिए था रुपये की राशि पर ब्याज का भुगतान करें। 4,53,750 / - 4 अक्टूबर 1993 से

इसकी प्राप्ति की तारीख यानी 7 मई 2016 तक। यह दलील स्पष्ट है असमर्थनीय, क्योंकि पिछली अवधि के लिए देय ब्याज था

पिछली कार्यवाही में निष्कर्ष निकाला गया। शिकायतकर्ता ने नहीं किया

किसी भी नियम या बाध्यकारी कानूनी सिद्धांत की ओर इशारा करें जो बाध्य करता है

आक्षेपित आदेश, यह दर्शाते हुए कि तथ्यों में इस तरह का दायित्व कैसे उत्पन्न हुआ और इस मामले की परिस्थितियाँ।

15.2 . डॉ. मंजीत कौर मोंगा का उक्त मामला था

एम. आर. टी. पी. अधिनियम के प्रावधानों के तहत मुआवजे का दावा करना जबकि वर्तमान उपभोक्ता के तहत मुआवजे का दावा करने का मामला है। संरक्षण अधिनियम, 1986। इसलिए, संबंधित मंचों की शक्तियों के संबंध में 1986 के अधिनियम की धारा 14 (1) (डी) और एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा 12-बी (3) के प्रावधानों की तुलना उचित होगी और इसे निम्नानुसार किया जा सकता है:

उपभोक्ता की धारा 14 (1) (डी)

एम. आर. टी. पी. अधिनियम की

धारा 12-बी (3)

संरक्षण अधिनियम, 1986

ऐसी राशि का भुगतान करना जो हो सके

आयोग, एक के बाद

इसके द्वारा मुआवजे के रूप में दिया गया

आरोपों की जांच की गई

के तहत दायर आवेदन में किया गया

किसी भी नुकसान या चोट के लिए उपभोक्ता

उपभोक्ता की वजह से नुकसान

उप-धारा (1), आदेश दें

मालिक को निर्देश दें

विरोधी पक्ष की लापरवाही।

बशर्ते कि जिला मंच

उपक्रम या अन्य व्यक्ति को

देने की शक्ति होगी

आवेदक को भुगतान करें

इस तरह के दंडात्मक नुकसान

उसके द्वारा निर्धारित राशि

8

उपक्रम से प्राप्य या

परिस्थितियाँ जो वह उचित समझती हैं;

प्रतिबंधात्मक, या अनुचित व्यापार

अभ्यास

ऐसे उपक्रम द्वारा किया गया या

दूसरा व्यक्ति।

16. सवाल यह है कि क्या उपरोक्त निर्णय डॉ.

मंजीत कौर मोंगा को सार्वभौमिक प्रयोज्यता के सिद्धांत को निर्धारित करने के रूप में पढ़ा जा सकता है कि
अचल संपत्ति में लेनदेन के ऐसे मामलों में,

8 उपरोक्त परंतु 2002 के अधिनियम 62 द्वारा एम/एस सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन.
आर. से प्रभावी किया गया था।

वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

मुआवजे या नुकसान के सवाल का निर्धारण जब भी बिल्डर या डेवलपर द्वारा समझौते के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने में चूक होने और समझौते द्वारा परिकल्पित संपत्ति को वितरित करने में विफल रहने की स्थिति में जमा किए गए धन को वापस किया जाना है, तो चक्रवृद्धि ब्याज देकर किया जा सकता है। हमारे विचार में, उत्तर केवल नकारात्मक में हो सकता है।

16.1 . डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले में इस न्यायालय के उपरोक्त निर्णय पर एक नज़र डालने पर यह तुरंत स्पष्ट हो जाता है कि इसमें प्रतियोगिता

अपीलीय न्यायाधिकरण ने एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा 12-बी के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए बिल्डर को जमा की तारीख से और आवंटन रद्द होने की तारीख तक 15 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से चक्रवृद्धि ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया। इस न्यायालय में परस्पर विरोधी याचिकाएँ थीं। शिकायतकर्ता ने अपनी अपील में केवल रद्द करने की तारीख तक चक्रवृद्धि ब्याज के अधिनिर्णय पर सवाल उठाया और भुगतान की तारीख तक उसी की मांग की। दूसरी ओर, बिल्डरों, यानी वर्तमान अपीलकर्ताओं ने तर्क दिया कि उन्हें चक्रवृद्धि ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं बनाया जा सकता है क्योंकि भले ही शिकायतकर्ता किसी भी मुआवजे का हकदार हो, यह केवल धारा 12-बी एम. आर. टी. पी. अधिनियम के तहत निर्धारित राशि का ही हो सकता है। इस पृष्ठभूमि में और वर्तमान अपीलकर्ताओं की ऐसी दलीलों के संबंध में, इस न्यायालय ने कहा कि "क्षतिपूर्ति" शब्द के अर्थ की किसी भी व्याख्या की कोई आवश्यकता नहीं है क्योंकि एक बार सी. ओ. एम. पी. ए. टी. द्वारा आदेशित ब्याज की राशि की गणना हो जाने के बाद, वह एम. आर. टी. पी. अधिनियम की धारा 12-बी के तहत निर्दिष्ट क्षतिपूर्ति होगी; और केवल इसलिए कि परिसमापन राशि सी. ओ. एम. पी. ए. टी. द्वारा निर्धारित या निर्धारित नहीं की गई थी, यह नहीं कहा जा सकता है कि अधिनिर्णीत राशि मुआवजे की नहीं थी। यह सब इस न्यायालय द्वारा कहा गया था, जैसा कि उपरोक्त निष्कर्ष में पैराग्राफ 5 से देखा जा सकता है। बाद के अंशों में, इस न्यायालय ने इस मामले की एक और विशिष्ट विशेषता की ओर ध्यान आकर्षित किया, जहां अपीलार्थियों के चालू खाते से कटौती किए जाने के बावजूद वेतन आदेश की राशि प्राप्तकर्ता तक नहीं पहुंची और 11 साल से अधिक समय बाद बैंक द्वारा पुनः जमा करने की अनुमति दी गई; और चूंकि बैंक मुकदमे में पक्षकार नहीं था, इसलिए उक्त पहलू को कॉम्पैट के विचार के लिए प्रेषित किया गया था।

16.2 . डॉ. मंजीत कौर मोंगा में उपरोक्त निर्णय में

इस न्यायालय में, यह प्रश्न नहीं उठाया गया था कि क्या चक्रवृद्धि ब्याज मुआवजे के उपाय के रूप में दिया जा सकता है और न ही इस न्यायालय ने ऐसा निर्णय लिया। यह सवाल दूसरे तरीके से उठाया गया था कि सी. ओ. एम. पी. ए. टी. ने देय मुआवजे की राशि निर्दिष्ट नहीं की थी, जिस पर इस न्यायालय ने कहा कि सी. ओ. एम. पी. ए. टी. के निर्देशों के अनुसार राशि की गणना करने से मुआवजे की मात्रा बढ़ेगी।

23] 5 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

17. प्रतिवादी की ओर से हमारे सामने जो तर्क दिया गया है, वह अनिवार्य रूप से COMPAT द्वारा उक्त को दी गई राहत के आधार पर है।

शिकायतकर्ता डॉ. मंजीत कौर मोंगा, जिसमें हस्तक्षेप नहीं किया गया था

इस न्यायालय द्वारा। यह पहलू, हमारे विचार में, केवल निर्णय के निष्कर्ष से संबंधित है न कि इसके अनुपात निर्णय से।

17.1 . अपीलार्थियों की ओर से यह उचित तर्क दिया गया है कि कोई निर्णय केवल उसके अनुपात के संबंध में एक प्राधिकरण है जिसकी आवश्यकता है -

विवेकपूर्ण; और किसी निर्णय को इस संबंध में प्राधिकरण के रूप में नहीं माना जा सकता है।

केवल उसके निष्कर्ष तक या यहाँ तक कि उससे क्या निष्कर्ष निकाला जा सकता है, इसके संबंध में भी। संजय सिंह (ऊपर) में, इस न्यायालय की 3-न्यायाधीशों की पीठ ने इन सिद्धांतों को स्पष्ट रूप से निम्नलिखित रूप में समझाया है: -

" 10. आयोग का तर्क निर्णय के हिस्से के रूप में अंतिम आदेश को चुनौती देने और अनुपात निर्णय को चुनौती देने के बीच के मौलिक अंतर को भी नजरअंदाज करता है।

निर्णय से। मोटे तौर पर, वरिष्ठ का हर निर्णय

न्यायालयों के तीन खंड हैं, अर्थात् (i) तथ्य और मुद्दा; (ii) निर्णय के कारण; और (iii) निर्णय युक्त अंतिम आदेश। निर्णय के कारण या अनुपात निर्णय अंतिम आदेश नहीं है जिसमें निर्णय शामिल है। वास्तव में, इस न्यायालय के एक निर्णय में, हालांकि अनुपात निर्णय किसी विशेष परिणाम की ओर इशारा कर सकता है, निर्णय (राहत से संबंधित अंतिम आदेश) अलग हो सकता है और निर्णय के अनुपात निर्णय का स्वाभाविक परिणाम नहीं हो सकता है। यह या तो बाद की किसी घटना के कारण हो सकता है या मामले में पूर्ण न्याय करने के लिए राहत को ढालने की आवश्यकता हो सकती है। यह निर्णय का अनुपात निर्णय है न कि अंतिम।

निर्णय में आदेश, जो एक पूर्ववर्ती बनाता है।

18. उपरोक्त सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए और क्या है

डॉ. मंजीत कौर मोंगा में निर्णय के अनुपात निर्णय के संबंध में यहां पहले चर्चा की गई है, लेकिन यह स्पष्ट है कि उक्त निर्णय को इस सिद्धांत के समर्थन में नहीं पढ़ा जा सकता है कि 1986 के अधिनियम के संदर्भ में मुआवजा और/या दंडात्मक नुकसान चक्रवृद्धि ब्याज के रूप में भी हो सकते हैं। जैसा कि देखा गया है, राज्य आयोग ने चक्रवृद्धि ब्याज दिया है, और राष्ट्रीय आयोग ने वर्तमान प्रतिवादी को चक्रवृद्धि ब्याज देने की मंजूरी दी है, केवल डॉ. मोंगा के मामले में उक्त निर्णय के संदर्भ में। जब हम डॉ. मोंगा के अनुपात निर्णय को नहीं पाते हैं जिससे मुआवजे और/या चक्रवृद्धि ब्याज के माध्यम से दंडात्मक नुकसान के पक्ष में घोषणा की जाती है, तो विवादित आदेशों का आधार जमीन पर गिर जाता है।

मेसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

वर्तमान मामले की जटिलताओं की और अधिक आवश्यकता है

अन्वेषण

19. हालाँकि, वर्तमान मामले की जटिलताएँ यह हैं कि पूर्वगामी टिप्पणियों और निष्कर्षों को भी निर्णायक नहीं माना जा सकता है।

मामले से। यह अन्य प्रासंगिक कारकों के कारण है कि डॉ. मोंगा के मामले में, वास्तव में उसी परियोजना के संबंध में उन्हीं बिल्डरों के खिलाफ चक्रवृद्धि ब्याज दिया गया था। प्रत्यर्थी समान रूप से स्थित होने और लंबे समय तक अत्यधिक नुकसान झेलने का दावा करता है। प्रत्यर्थी को 14 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज दिया गया है। चक्रवृद्धि की आवृत्ति नहीं की गई है निर्दिष्ट लेकिन, हम इसे वार्षिक विश्राम के रूप में ले सकते हैं। इन परिस्थितियों में, यह प्रश्न संबोधित किया जाना चाहिए कि क्या 1986 के अधिनियम के तहत इस मामले में चक्रवृद्धि ब्याज की अनुमति दी जा सकती थी और यदि हाँ, तो किस तारीख तक और किस अवधि के लिए। इसलिए, थोड़ी और खोज की आवश्यकता है।

20. अपीलार्थियों की ओर से प्रस्तुतियाँ कि जहाँ भी विधायिका चक्रवृद्धि ब्याज देने की अनुमति मानती है, उसके पास है बशर्ते कि अधिनियम में ऐसा है, इसकी अपनी सीमाएँ हैं। विभिन्न अधिनियमों के संबंध में अपीलार्थियों के लिए विद्वान वकील द्वारा इस न्यायालय के समक्ष रखे गए उदाहरण, हालाँकि यह स्पष्ट करते हैं कि कुछ स्थितियों में, विधायिका ने वास्तव में चक्रवृद्धि ब्याज के अधिनिर्णय को निर्दिष्ट किया है। अधिकतर, यह किसी भी मौद्रिक भागीदारी के संबंध में प्रदान किया गया है जिसमें सार्वजनिक हितों के निहितार्थ हैं। दूसरी ओर, 1986 का अधिनियम, एक लाभकारी विधान होने के कारण, अन्य बातों के साथ-साथ, सशक्त बनाता है।

उपभोक्ता मंच ऐसी राशि का भुगतान करने का निर्देश देता है जो विरोधी पक्ष की लापरवाही के कारण हुए किसी भी नुकसान या चोट के लिए उपभोक्ता को मुआवजे के रूप में दी जा सकती है। 1986 के अधिनियम की धारा 14 (1) के खंड (डी) में जोड़ा गया परंतुक फोरम को ऐसी परिस्थितियों में दंडात्मक हर्जाना देने का अधिकार देता है जो वह उचित समझता है। यह स्थिति होने के कारण, यह पूर्ण शब्दों में निर्धारित नहीं किया जा सकता है कि ऐसी कोई शर्त नहीं है

1986 के अधिनियम में उपलब्ध चक्रवृद्धि ब्याज के संबंध में, इसे उपभोक्ता मंच द्वारा कभी भी प्रदान नहीं किया जा सकता है। समान रूप से, जब मामले पर मुआवजे और/या दंडात्मक नुकसान के पुरस्कार के लिए विचार किया जा रहा है, तो चक्रवृद्धि या साधारण ब्याज के पुरस्कार के संबंध में अनुबंध में शर्त का अभाव, मामले का निर्णायक नहीं हो सकता है।

20.1 . क्लैरियंट इंटरनेशनल लिमिटेड (ऊपर) के मामले में, न्यायालय भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड की शक्ति पर विचार कर रहा था -

[2023] 5 एस. सी. आर. के शेयरधारकों को मुआवजे और ब्याज का प्रत्यक्ष भुगतान।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अधिग्रहण के बाद सार्वजनिक प्रस्ताव देने में देरी या विफलता के कारण लक्षित कंपनी। इस न्यायालय ने अन्य बातों के साथ-साथ यह अभिनिर्धारित किया कि किसी समझौते के अभाव में

या सांविधिक प्रावधान या वाणिज्यिक उपयोग, देय ब्याज केवल बाजार दर पर हो सकता है; और ब्याज स्थापित करने पर देय हो सकता है।

ऐसी न्यायसंगत अधिकारिता के प्रयोग को उचित ठहराने वाली परिस्थितियों की समग्रता। यह न्यायालय, अन्य बातों के साथ-साथ, निम्नलिखित रूप में अभिनिर्धारित और अभिनिर्धारित करता है: -

" 30. ब्याज एक समझौते या वैधानिक प्रावधानों के संदर्भ में दिया जा सकता है। इसे उपयोग या व्यापार के कारण कानून के बल पर या न्यायसंगत विचारों पर भी सम्मानित किया जा सकता है। ब्याज को नुकसान के रूप में नहीं दिया जा सकता है, सिवाय उन मामलों के जहां बकाया राशि को गलत तरीके से रोक दिया गया है और इसके लिए न्यायसंगत आधार हैं।

इसके लिए, जिसके लिए एक लिखित मांग अनिवार्य है।

31. किसी समझौते या वैधानिक प्रावधान के अभाव में या वाणिज्यिक उपयोग, देय ब्याज केवल बाजार दर पर हो सकता है।

इस तरह का ब्याज समग्रता की स्थापना पर देय है -

ऐसी परिस्थितियाँ जो ऐसी न्यायसंगत अधिकारिता के प्रयोग को उचित ठहराती हैं।
(नगर निगम देखें। दिल्ली बनाम। सुशीला देवी [(1999) 4 एससीसी

317] , एस. सी. सी. पैरा 16)

32. कार्यकारी अभियंता में, डेकनाल लघु सिंचाई

प्रभाग वी। एन. सी. बुधराज [(2001) 2 एस. सी. सी. 721] राजू, जे. ने बहुमत के लिए बोलते हुए कहा कि धन के उपयोग से वंचित व्यक्ति जिसे वह वैध रूप से हकदार है, उसे इस वंचितता के लिए किसी भी नाम से क्षतिपूर्ति का अधिकार है, अर्थात् ब्याज, मुआवजा या हर्जाना।

20.2 . भारतीय केंद्रीय बैंक (उपर्युक्त) के मामले में, इस न्यायालय की संविधान पीठ ने अनिवार्य रूप से इस प्रश्न पर विचार किया कि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 34 में आने वाले वाक्यांशों "मूल राशि का निर्णय" और "ऐसी मूल राशि" का क्या अर्थ है। संविधान पीठ ने संदर्भ का जवाब दिया

निम्नलिखित शर्तें हैं: -

" 58. उपरोक्त के अधीन हम संदर्भ का उत्तर निम्नलिखित में देते हैं।
शर्तें:

(1) पक्षों और/या ऋणों और अग्रिमों पर एक स्थापित प्रथा या उपयोग ब्याज के बीच एक स्वैच्छिक अनुबंध में निहित एक बाध्यकारी शर्त के अधीन आवधिक विश्राम पर शुल्क लिया जा सकता है और

बकाया भुगतान पर भी पूंजीकृत किया जा सकता है। आवधिक ब्याज के साथ वास्तव में अग्रिम की गई मूल राशि एम/एस सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. के रूप में पूंजीकृत होती है।

वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

मुकदमे की तारीख को मूल राशि के रूप में निर्णय लेने में सक्षम है।

(2) इस प्रकार निर्णय की गई मूल राशि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 34 के अर्थ के भीतर "ऐसी मूल राशि" है जिस पर ब्याज और भविष्य का ब्याज, यानी डिफ्री के बाद का ब्याज, ऐसी दर पर और ऐसी अवधि के लिए है जिस पर अदालत

उचित समझते हुए, अदालत द्वारा फैसला सुनाया जा सकता है। "

अनुबंध, या एक अभ्यास या उपयोग द्वारा जब स्थापित किया जाता है, वैधानिक प्रावधान के अधीन, हाथ में प्रश्न के लिए कोई आवेदन नहीं है।

21. दूसरी ओर, इंडियन काउंसिल फॉर एनविरो-लीगल एक्शन (ऊपर) के मामले में इस न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियाँ, जिनमें

प्रत्यर्थी के विद्वान वकील द्वारा व्यापक रूप से भरोसा किया गया है, इस तरह से वर्तमान मामले में भी लागू नहीं किया जा सकता है। उक्त मामले में, इस न्यायालय ने प्रदूषण के कारण नागरिकों को हुए नुकसान के लिए मुआवजे को नियंत्रित करने वाले सिद्धांतों और 'प्रदूषक भुगतान' सिद्धांत पर विचार किया। अनिवार्य रूप से इस न्यायालय की अंतर्निहित शक्तियों के तहत सार्वजनिक कानून के उपायों से संबंधित ऐसी टिप्पणियों को वर्तमान प्रकृति के मामले में लागू करना मुश्किल है, जो अनिवार्य रूप से अनुबंध के उल्लंघन के आरोपों से उत्पन्न होते हैं। दूसरे शब्दों में, गलत काम करने वाले द्वारा प्राप्त सभी लाभों के निराकरण और पूर्ण और प्रभावी रूप में प्रतिपूर्ति के संबंध में इस न्यायालय की टिप्पणियों को प्रकृति पर सीधे लागू करना मुश्किल है।

वर्तमान मामले में दावा। जिस व्यवस्था और पृष्ठभूमि में न्यायालय ने टिप्पणियाँ कीं, उसे उक्त निर्णय के पैराग्राफ 169 से देखा जा सकता है जो नीचे दिया गया है: -

" 169. विचाराधीन बिंदु में, जो सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत वसूली के लिए एक मुकदमे से उत्पन्न नहीं होता है, अदालत में अंतर्निहित शक्तियाँ और न्याय और समानता के सिद्धांत प्रत्येक चक्रवृद्धि के भुगतान को निर्देशित करने वाले आदेश को सक्षम करने के लिए पर्याप्त हैं।

ब्याज। पुनर्भुगतान के हिस्से के रूप में चक्रवृद्धि ब्याज का आदेश देने की शक्ति को विवादित नहीं किया जा सकता है, अन्यथा कभी भी पुनर्भुगतान नहीं हो सकता है।

21.1 . उक्त निर्णय के कुछ अन्य संदर्भित पैराग्राफ भी पुनः प्रस्तुत किए जा सकते हैं, जो नीचे दिए गए हैं:

-

" 177. इस न्यायालय ने आलोक शंकर पांडे बनाम. संघ का

भारत [(2007) 3 एस. सी. सी. 545] निम्नलिखित रूप में देखा गया: (एस. सी. सी. पी. 547 , पैरा

8 और 9)

सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

" 8. हमारा मानना है कि कितना ब्याज दिया जाना चाहिए, इस बारे में कोई कठोर और त्वरित नियम नहीं है और यह सब निर्भर करता है। प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर। हमारी राय है कि इस विशेष मामले के तथ्यों में 12 प्रतिशत प्रति वर्ष का ब्याज अनुदान उचित है। तथापि, हमारी यह भी राय है कि चूंकि अपीलार्थी को मूल राशि के साथ ब्याज नहीं दिया गया था, इसलिए प्रत्यर्थी को प्रति वर्ष 12 प्रतिशत की दर से ब्याज के अतिरिक्त देना चाहिए।

वर्ष भी अपीलार्थी को भुगतान करें, अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी को किशतों के भुगतान की तारीख से इस राशि पर धनवापसी की तारीख तक उपरोक्त ब्याज पर समान दर पर ब्याज, और ऊपर उल्लिखित पूरी राशि का भुगतान इस तारीख से दो महीने के भीतर अपीलार्थी को किया जाना चाहिए।

निर्णय।

9. यह उल्लेख किया जा सकता है कि ब्याज को लेकर गलत धारणा है। ब्याज कोई दंड या सजा नहीं है, लेकिन यह है पूँजी पर सामान्य वृद्धि "।

180. हमारे कुछ वैधानिक कानून केवल साधारण ब्याज के लिए प्रदान करते हैं न कि चक्रवृद्धि ब्याज के लिए। उन स्थितियों में, अदालतें असहाय होती हैं और यह कानून सुधार का मामला है जिस पर विधि आयोग को ध्यान देना चाहिए और इससे भी अधिक, क्योंकि न्याय के प्रशासन पर इसका गंभीर प्रभाव पड़ता है। तथापि, प्रतिपूर्ति के माध्यम से चक्रवृद्धि ब्याज का आदेश देने की न्यायालय की शक्ति किसी भी मामले में बाधित नहीं है। रास्ता। हम विधि आयोग से प्रासंगिक कानूनों में आवश्यक संशोधनों पर विचार करने और उनकी सिफारिश करने का अनुरोध करते हैं। मेसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर.

वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

क्षतिपूर्ति और उस मामले के लिए, दंडात्मक नुकसान की मात्रा क्या होगी, प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगी, लेकिन ऐसा देते समय, मंच को सभी प्रासंगिक कारकों और इसकी मात्रा के आधार को निर्दिष्ट करने की सलाह दी जाएगी। चक्रवृद्धि प्रदान करने का एक शॉर्टकट ब्याज की न तो क़ानून द्वारा परिकल्पना की गई है और न ही हम पक्षों के बीच अनुबंध की ऐसी कोई अवधि या ऐसा कोई उपयोग पाते हैं। जैसा कि देखा गया है, इस तरह के अचल संपत्ति के लेन-देन में चक्रवृद्धि ब्याज लेने का प्रयास इस अदालत की मंजूरी के साथ पूरा नहीं हुआ और आईआरईओ ग्रेस रियलटेक (उपरोक्त) के मामले में इस तरह के दावे को इस अदालत की 3-न्यायाधीशों की पीठ ने मौजूदा बाजार की वाणिज्यिक वास्तविकताओं के साथ कोई संबंध नहीं होने के कारण अस्वीकार कर दिया था।

है [2023] 5 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अन्य अकल्पनीय। हम यह देखने में जल्दबाजी करेंगे कि यदि उपभोक्ता मंच मुआवजे के रूप में धन के समय मूल्य की जांच करना उचित समझता है, तो वास्तविकताओं और बाजार की अनिश्चितताओं सहित सभी तथ्यों और आसपास के कारकों को ध्यान में रखते हुए एक गहन और गहन विश्लेषण की आवश्यकता होगी। 24. हमारे विचार में, डॉ. मोंगा के मामले के संदर्भ में और किसी अन्य कारक की जांच किए बिना चक्रवृद्धि ब्याज देने के कारण

गंभीर विसंगतियाँ; और यदि दिए गए पुरस्कार को मंजूरी दी जाती है, तो यह केवल उत्तरदाता के नाम पर अन्यायपूर्ण संवर्धन का कारण बन सकता है अपीलार्थियों द्वारा कथित रूप से प्राप्त लाभों का निराकरण के रूप में

यह देखते हुए कि राज्य आयोग और राष्ट्रीय आयोग ने डॉ. मोंगा में निर्णय के आधार पर बल्कि अनुमानात्मक आदेश पारित किए हैं कि चक्रवृद्धि ब्याज की अनुमति देने की आवश्यकता थी। प्रत्यर्थी की ओर से वर्णित विभिन्न कारक, जिनमें अत्यधिक उत्पीड़न और उसके निवेश के फल से इनकार करना शामिल है, सभी मुआवजे की उचित राशि का कारण बन सकते हैं, लेकिन ऐसा कोई कारण नहीं है कि इस मामले में चक्रवृद्धि ब्याज की अनुमति दी जाए।

25. पारित किए जाने के लिए प्रस्तावित आदेश को ध्यान में रखते हुए, हम सूक्ष्म गणना और प्रस्तुत किए गए विकल्पों की विविधता में प्रवेश नहीं कर रहे हैं।

हमारे समक्ष पक्षकारों द्वारा, लेकिन मामले पर व्यापक रूप से विचार करने पर, यह स्पष्ट है कि एक ही क्षेत्र और इसी तरह के फ्लैटों से संबंधित उदाहरण बिक्री विलेखों के अनुसार, प्रतिवादी द्वारा बुक किए गए 3 फ्लैटों की कीमत, वर्तमान में, 2 करोड़ 25 लाख रुपये के दायरे में है, जबकि विचाराधीन पुरस्कार के तहत देय राशि 2 करोड़ 25 लाख रुपये से अधिक होगी। 7.35 एक करोड़। प्रत्यर्थी ने विचाराधीन क्षेत्र में भूमि की वृत्त दरों की तुलना इन प्रस्तुतियों के साथ करने का प्रयास किया है कि वर्ष 1989 में फ्लैटों की कोई वृत्त दर नहीं थी और उनकी ओर से "सेब-से-सेब" की तुलना करने और फिर फ्लैटों की लागत पर ध्यान केंद्रित करने का प्रयास किया गया था।

पहले एम/एस सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. में। वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

जहां, प्रतिवादी द्वारा राज्य आयोग या राष्ट्रीय आयोग के समक्ष गणना और मूल्यांकन का ऐसा कोई प्रयास नहीं किया गया था। दूसरा, उक्त उपभोक्ता मंच ने संबंधित कारकों के संदर्भ में प्रतिवादी के नुकसान या चोट पर ठोस और विश्वसनीय निष्कर्ष नहीं दिए हैं। हमने इन पहलुओं का उल्लेख केवल इंगित करने के लिए किया है।

कि वर्तमान मामले में चक्रवृद्धि ब्याज के अधिनिर्णय का न तो अभिलेख में कोई आधार था और न ही कानून में कोई समर्थन था और न ही उपभोक्ता मंच ने अपने अधिकार क्षेत्र की रूपरेखा और उचित मूल्यांकन की आवश्यकताओं की जांच करने के लिए ध्यान दिया, यदि कोई भी मुआवजा और/या दंडात्मक क्षति प्रदान करने की मांग की गई थी। विवादित आदेशों का होना मुश्किल है

कायम रहा।

26. भले ही हमने चक्रवृद्धि के पुरस्कार को अस्वीकार कर दिया हो

वर्तमान प्रकृति के मामलों में उपभोक्ता मंच द्वारा ब्याज, एक और कारक है जिसके लिए विवादित आदेशों में हस्तक्षेप करने की आवश्यकता है। जैसा कि देखा गया है, राज्य आयोग ने केवल डॉ. मोंगा के मामले में COMPAT के निर्णय का उल्लेख किया और फिर इस तथ्य के साथ चक्रवृद्धि ब्याज के पुरस्कार के लिए प्रतिवादी की प्रार्थना का उल्लेख किया कि कब्जा उसे नहीं सौंपा जा सकता है। इस पर और मलय कुमार गांगुली के मामले में टिप्पणियों के संदर्भ में (ऊपर)', इस तरह की राशि के साथ मुआवजा देने के लिए कि गलत व्यक्ति को उस पद पर रखा जाए जैसा कि वह होता अगर वह गलत नहीं होता, तो राज्य आयोग तुरंत 14 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज देने के निष्कर्ष पर पहुंच गया। जैसा कि ऊपर देखा गया है, अन्य कमियों के अलावा, राज्य आयोग, भले ही

14 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज प्रदान करते हुए, अपीलार्थियों द्वारा दिनांकित 08.11.2005 के चेक द्वारा धन की वापसी के प्रयास के तथ्य को भी ध्यान में नहीं रखा और इस तरह के संचालन की अवधि निर्दिष्ट नहीं की।

ब्याज का चक्रवृद्धि। राज्य आयोग द्वारा खुला और अनुमानित आदेश तर्क से रहित था और इसमें कमी थी।

अपेक्षित तर्क के साथ-साथ राहत का विनिर्देशन भी दिया जाना चाहिए। राष्ट्रीय आयोग में स्थिति बेहतर नहीं थी और वास्तव में, आयोग इस तरह आगे बढ़े जैसे कि डॉ. मंजीत कौर मोंगा के मामले के कारण और कुछ भी विचार करने की आवश्यकता नहीं थी। 'मलय कुमार गांगुली चिकित्सा लापरवाही के कारण मुआवजे से संबंधित मामला था। उक्त निर्णय में निर्दिष्ट अंश इस प्रकार है: - " निर्विवाद रूप से, दुर्घटना से जुड़े मुआवजे का अनुदान अपकृत्य के कानून के दायरे में आता है। यह अंतराल में पुनर्स्थापन के सिद्धांत पर आधारित है। उक्त सिद्धांत में प्रावधान किया गया है कि हर्जाने के हकदार व्यक्ति को, जितना संभव हो सके, उतनी राशि मिलनी चाहिए जो उसे उसी स्थिति में डालती जो वह गलत स्थिति में नहीं रहता तो होता। "[2023] 5 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

असाधारण रूप से, प्रत्यर्थी द्वारा प्राप्त धन को बनाए रखने की अनुमति दी गई 27. ऊपर जिस पर चर्चा की गई है, उसके लिए विवादित आदेशों को अलग रखने की आवश्यकता है। हालाँकि, जैसा कि संकेत दिया गया है, प्रासंगिक कारक यह हैं कि डॉ. मोंगा का मामला उसी परियोजना से संबंधित है और बहुत

शिकायतकर्ता की समान शिकायत के साथ एक ही बिल्डर। उक्त मामले में, बिल्डरों द्वारा धनवापसी के प्रयास की तारीख तक चक्रवृद्धि ब्याज का पुरस्कार अंतिम रूप ले चुका है। मामले के इस दृष्टिकोण में, चक्रवृद्धि ब्याज प्रदान करने के प्रस्ताव को अस्वीकार करते हुए भी, हम केवल वर्तमान मामले के उद्देश्य के लिए, इक्विटी को संतुलित करने की अन्य आवश्यकताओं पर विचार करना उचित समझते हैं।

27.1 . वर्तमान मामले के विशिष्ट कारकों के लिए, हम वैकल्पिक प्रस्तुतिकरण के संदर्भ में मामले की जांच करने के लिए इच्छुक हैं।

अपीलार्थियों की ओर से कहा गया कि यदि चक्रवृद्धि ब्याज देने पर विचार किया जाना है, तो रुपये की राशि वापस करने के उनके प्रयास। 10,68,031 / - चेक के माध्यम से 08.11.2005 को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। प्रतिवादी की ओर से इस संबंध में यह तर्क दिया गया है कि उक्त प्रत्यर्थी द्वारा चेक तुरंत वापस कर दिया गया और अपीलार्थियों द्वारा स्वीकार कर लिया गया। प्रत्यर्थी द्वारा चेक की ऐसी वापसी और अपीलार्थियों द्वारा स्वीकृति मामले में निर्णायक नहीं है। मामले का प्रासंगिक पहलू यह है कि अपीलकर्ताओं ने वास्तव में रुपये की उक्त राशि को वापस करने का प्रयास किया। 10,68,031 / - 08.11.2005 पर। भले ही प्रतिवादी प्रस्ताव को अस्वीकार करने के अपने अधिकार के भीतर था, हमारे विचार में, यदि ब्याज के किसी भी चक्रवृद्धि की अनुमति दी जानी थी, तो यह 08.11.2005 से अधिक नहीं हो सकता था, कम से कम रुपये की उक्त राशि के संबंध में। 10,68,031 / - . दूसरे शब्दों में कहें तो, भले ही हम प्रत्यर्थी के इस तरह के धनवापसी के प्रस्ताव को स्वीकार करने से इनकार करने के रुख में गलती न पाएँ, विशेष रूप से जब वह धनवापसी के बजाय फ्लैटों की इच्छुक थी, तब भी अपीलकर्ताओं पर किसी भी तरह का बोझ नहीं डाला जा सकता है।

उनके द्वारा प्रस्तावित राशि पर उनके प्रस्ताव की तारीख के बाद चक्रवृद्धि ब्याज का भुगतान करने का दायित्व। उपभोक्ता मंच इस बात पर विचार करने में विफल रहे हैं कि जब अपीलकर्ताओं ने वास्तव में धन का भुगतान करने की पेशकश की थी और 08.11.2005 पर चेक भेजा था, तो यह नकारात्मक असंतुलन लाएगा यदि अपीलकर्ताओं की ओर से इस तरह के प्रयास को पूरी तरह से नजरअंदाज कर दिया जाए और ब्याज की चक्रवृद्धि 08.11.2005 से आगे जारी रखी जाए।

27.2 . जब उपरोक्त सिद्धांतों और प्रस्तावों के संदर्भ में अपीलार्थियों द्वारा देय राशि की गणना की जाती है, तो हमारे विचार में, यह रुपये की राशि से अधिक नहीं है। 2,48,52,000 / - उपार्जित ब्याज के साथ, जो मैसर्स सुनेजा टावर्स प्राइवेट लिमिटेड और ए. एन. आर. के अनुसार प्रतिवादी द्वारा पहले ही प्राप्त किया जा चुका है।

वी. अनीता मर्चेट [दिनेश माहेश्वरी, जे.]

इस न्यायालय द्वारा 09.05.2022 पर पारित आदेश। इस मामले की विशिष्ट परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, एक असाधारण उपाय के रूप में, हम प्रस्ताव करते हैं -

प्रत्यर्थी को इस प्रकार प्राप्त राशि को अपने पास रखने की अनुमति दें।

27.3 . तथापि, हम यह देखने में जल्दबाजी करेंगे कि प्रत्यर्थी को केवल इस मामले की विशिष्ट परिस्थितियों के कारण पहले से प्राप्त राशि को बनाए रखने की अनुमति दी जा रही है और अन्यथा, प्रत्यर्थी के लिए इस छूट को किसी भी तरह से आक्षेपित आदेशों के अनुमोदन या इन मामलों में चक्रवृद्धि ब्याज देने के प्रस्ताव के अनुमोदन के रूप में नहीं पढ़ा जा सकता है। जैसा कि पहले कहा गया है और यहाँ दोहराया गया है, अभ्यास मंच द्वारा इन मामलों में चक्रवृद्धि ब्याज देने का ऐसा प्रस्ताव।

1986 के अधिनियम के तहत अधिकार क्षेत्र अस्वीकृत है।

निष्कर्ष

28. तदनुसार और उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, ये अपीलें सफल होती हैं और इनकी अनुमति दी जाती है। राज्य आयोग द्वारा पारित विवादित आदेश

और राष्ट्रीय आयोग को अस्वीकार कर दिया जाता है। इस मामले की विशिष्ट परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, प्रत्यर्थी द्वारा पहले से ही रुपये की राशि प्राप्त की गई है। 2,48,52,000 / - उपार्जित ब्याज के साथ उसे बनाए रखने की अनुमति है, लेकिन हम यह स्पष्ट करते हैं कि अपीलकर्ताओं को प्रत्यर्थी को कोई और भुगतान करने की आवश्यकता नहीं होगी, चाहे वह धनवापसी के लिए हो या मुआवजे के लिए या ब्याज के लिए। पक्षकारों को इन अपीलों का अपना खर्च वहन करने के लिए छोड़ दिया जाता है।

अ

पीलों की अनुमति दी गई।

निधि जैन (सहायक: राखी, एलसीआरए)