[2023] 5 ఎస్.సి.ఆర్.

మెస్సర్స్ సునేజా టవర్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ &ఎ.ఎన్.ఆర్.

v.

అనితా మర్చంట్

(సివిల్ అప్పీల్ నెంబర్లు 2892–2894 ఆఫ్ 2023)

B 18 ఏప్రిల్ 2023

[దినేష్ మహేశ్వరి మరియు సంజయ్ కుమార్, జె.జె.]

వినియోగదారుల రక్షణ చట్టం 1986 - సెక్షన్ 14(1)(డి) - వినియోగదారుల ఫోరం ద్వారా సమగ్ర వడ్డీని అందించడం - వాస్తవాలపై వివరణ - ఫిర్యాదుదారుడు-ప్రతివాది తాను బుక్ చేసిన మూడు ఫ్లాట్ల స్వాధీనాన్ని అందించడంలో విఫలమయ్యారని ఆరోపిస్తూ ఫిర్యాదుదారు-ప్రతివాది చేసిన ఫిర్యాదులు, అంగీకరించిన కాలపరిమితి ముగిసిన తరువాత కూడా మరియు ఆమె మొత్తం అమ్మకంలో 60% చెల్లించినప్పటికీ - జిల్లా ఫోరం మొత్తం అమ్మకంలో 60% చెల్లించింది . డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసు ఆధారంగా రాష్ట్ర కమిషన్ ప్రతివాదికి అనుకూలంగా 14% చక్రవడ్డీని మంజూరు చేసింది - జాతీయ కమిషన్లు అదే అభిప్రాయాన్ని వ్యక్తం చేశాయి - అప్పీలుపై: డాక్టర్ మోంగాలో చక్రవడ్డీని అనుమతించాలని తీసుకున్న నిర్ణయం ఆధారంగా రాష్ట్ర కమిషన్, జాతీయ కమిషన్ స్పష్టమైన ఉత్తర్వులు జారీ చేశాయి - ప్రతివాది తరఫున వివిధ అంశాలను వివరించారు. మితిమీరిన వేధింపులు, పెట్టుబడి ఫలాలను నిరాకరించడం వంటివన్నీ సహేతుకమైన పరిహారానికి దారితీయవచ్చు, కానీ, ఈ విషయంలో చక్రవడ్డీ ఇవ్వడానికి ఎటువంటి కారణం కనిపించడం లేదు - చక్రవడ్డీ మంజూరుకు రికార్డులో ఎటువంటి పునాది లేదు లేదా చట్టంలో ఎటువంటి మద్దతు లేదు లేదా కన్స్యూమర్ ఫోరా వారి అధికార పరిధి యొక్క రూపురేఖలను మరియు సరైన మదింపు యొక్క అవసరాలను పరిశీలించడానికి శ్రద్ధ వహించింది. ఒకవేళ ఏదైనా నష్టపరిహారం మరియు/లేదా శిక్షాత్మక నష్టపరిహారాలను మంజూరు చేయాలని కోరినట్లయితే - డాక్టర్ మోంగా కేసుకు సంబంధించి మరియు మరే ఇతర అంశాలను పరిశీలించకుండానే వడ్డీని మంజూరు చేయడం తీవ్రమైన అసమానతలకు దారితీసింది; ఒకవేళ ఇచ్చిన తీర్పును ఆమోదించినట్లయితే, పిటిషనర్లు పొందిన ప్రయోజనాలను రద్దు

చేయడం పేరుతో ప్రతివాదికి అన్యాయం జరగడానికి మాత్రమే దారితీస్తుంది - అందువల్ల, ఈ ఉత్తర్వులను కొనసాగించలేము మరియు పక్కన పెట్టవచ్చు - అయితే, ఈ కేసు యొక్క ప్రత్యేక పరిస్థితుల కారణంగా ప్రతివాదులు ఇప్పటికే పొందిన డబ్బు మొత్తాన్ని నిలుపుకోవడానికి అనుమతించారు.

తీర్పు/క్రమం : పూర్వాపరాలు - నిర్ధారణ - నిర్ధారణ : తీర్పు అనేది దాని నిష్పత్తికి సంబంధించి మాత్రమే ఒక అధికారం - నిర్ణయం అనేది దాని ముగింపుకు సంబంధించి లేదా దాని నుండి ఏమి నిర్ణయించవచ్చో కూడా ఒక అధికారంగా పరిగణించలేము.

అప్పీలుకు అనుమతి ఇచ్చిన కోర్టు.

1.1 సంజయ్ సింగ్ కేసులోని సూత్రాలను దృష్టిలో ఉంచుకుని, డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసులో తీర్పు యొక్క నిష్పత్తులకు సంబంధించి చర్చించిన అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, వినియోగదారుల రక్షణ చట్టం, 1986 ప్రకారం నష్టపరిహారం మరియు / లేదా శిక్షాత్మక నష్టాలు కూడా సమ్మిళిత వడ్డీ ద్వారా ఉండవచ్చనే సూత్రానికి మద్దతుగా ఈ నిర్ణయాన్ని చదవలేమని స్పష్టమవుతోంది. రాష్ట్ర కమిషన్ కాంపౌండ్ ఇంట్రెస్ట్ ఇచ్చింది, జాతీయ కమిషన్ ప్రస్తుత ప్రతివాదికి అదనపు వడ్డీని మంజూరు చేయడానికి ఆమోదం తెలిపింది, డాక్టర్ మోంగా విషయంలో ఈ నిర్ణయాన్ని మాత్రమే ప్రస్తావించింది. డాక్టర్ మోంగా నిర్ణయించిన నిష్పత్తి సమ్మేళన ప్రయోజనాల ద్వారా నష్టపరిహారం మరియు/లేదా శిక్షాత్మక నష్టపరిహారాలను ఇవ్వడానికి అనుకూలంగా ఉచ్చరించడానికి దారితీయదు, జారీ చేయబడిన ఉత్తర్వుల యొక్క మూలభాగం నేలమట్టం అవుతుంది. [పేరా 18] [1142-ఎఫ్-హెచ్]

1.2 కొన్ని సందర్భాల్లో శాసనసభ చక్రవడ్డీ ఇవ్వడాన్ని నిర్దేశిస్తుంది. చాలావరకు, ప్రజా ప్రయోజనాలకు భంగం కలిగించే ఏదైనా ద్రవ్య ప్రమేయానికి సంబంధించి ఇది అందించబడింది. మరోవైపు వినియోగదారుల రక్షణ చట్టం-1986 ఒక ప్రయోజనకరమైన చట్టం కావడం వల్ల, ప్రత్యర్థి పక్షం యొక్క నిర్లక్ష్యం కారణంగా వినియోగదారునికి ఏదైనా నష్టం లేదా గాయానికి పరిహారంగా ఇవ్వబడే మొత్తాలను నేరుగా చెల్లించడానికి

వినియోగదారుల ఫోరమ్కు అధికారం ఇస్తుంది. 1986 చట్టంలోని సెక్షన్ 14(1)లోని క్లాజ్ (డి)లో చేర్చిన నిబంధన ఫోరంకు తగిన విధంగా శిక్షార్హమైన నష్టపరిహారాన్ని మంజూరు చేసే అధికారాన్ని కల్పించింది. అలాంటప్పుడు 1986 చట్టంలో చక్రవడ్డీకి సంబంధించి ఎలాంటి షరతులు లేనందున వినియోగదారుల వేదికలు వాటిని ఎప్పటికీ మంజూరు చేయలేవని నిర్దిష్టంగా చెప్పలేము. అందువల్ల నష్టపరిహారం మరియు/లేదా నష్టపరిహారం ఇవ్వడానికి అంశాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకున్నప్పుడు, సమ్మేళనం లేదా సాధారణ వడ్డీకి సంబంధించి ఒప్పందంలో షరతు లేకపోవడం అంశంలో నిర్ణయాత్మకం కాదు. [పేరా 20] [1143-ఇ-జి]

1.3 1986 చట్టం ప్రకారం వినియోగదారుల ఫోరం ముందు జరిగే చర్యలో, కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు వాస్తవాలు మరియు ప్రత్యర్థి పక్షం యొక్క నిర్లక్ష్యం యొక్క తీవ్రత మరియు వినియోగదారుడు అనుభవించిన పర్యవసాన గాయాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకొని తగిన పరిహార మొత్తాన్ని అందించడానికి ఫోరమ్ కు హక్కు ఉంటుంది. ఫోరమ్ శిక్షాత్మక నష్టపరిహారాన్ని కూడా ఇవ్వవచ్చు, కానీ అది సంబంధిత పరిస్థితులపై ఆధారపడి ఉంటుంది మరియు ఆ విషయం కోసం, సంబంధిత కారకాలను పేర్కొనాలి. అటువంటి నష్టపరిహారం మరియు/లేదా శిక్షాత్మక నష్టాలకు సంబంధించి, సంబంధిత అన్ని అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకొని, అటువంటి మొత్తాన్ని తగినవి మరియు అవసరమైనవిగా పరిగణించవచ్చు, కానీ సాధారణంగా డబ్బు రీఫండ్ విషయంలో, శిక్షాత్మక నష్టాలకు కొలమానంగా చక్రవడ్డీని అందించడం సాధ్యం కాదు. నష్టపరిహారం పరిమాణం ఎంత ఉంటుంది, ఆ మాటకొస్తే, శిక్షార్హమైన నష్టాల పరిమాణం ఎంత అనేది ప్రతి కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులపై ఆధారపడి ఉంటుంది, అయితే అలా తీర్పు ఇచ్చేటప్పుడు, దాని పరిమాణం యొక్క అన్ని సంబంధిత అంశాలు మరియు ఆధారాన్ని పేర్కొనాలని ఫోరమ్ కు సలహా ఇవ్వబడుతుంది. కాంపౌండ్ ఇంట్రెస్ట్ ఇవ్వడానికి ఒక షార్ట్ కట్ చట్టం ద్వారా ఊహించబడలేదు లేదా పార్టీల మధ్య అటువంటి ఒప్పందం లేదా అటువంటి ఉపయోగం కనుగొనబడదు. అందువల్ల ఇటువంటి స్థిరాస్తి వ్యవహారాల్లో చక్రవడ్డీని కోరే ప్రయత్నం ఈ కోర్టు ఆమోదం పొందలేదు మరియు మార్కెట్ యొక్క వాణిజ్య వాస్తవాలతో సంబంధం లేనందున అటువంటి దావా తిరస్కరించబడింది.

వినియోగదారుల వేదికల అధికార పరిధి స్వభావాలను నియంత్రించే సూత్రాలు, ఈ కోర్టు నిర్దేశించిన సూత్రాలను పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, అటువంటి లావాదేవీల్లో ద్రవ్య వాపసు కేసులలో కాంపౌండ్ ఇంట్రెస్ట్ ఇవ్వాలనే ప్రతిపాదన ఆమోదించబడింది. [పేరా 22] [1147-డి-జి; 1148-ఎ-బి]

1.4 చక్రవడ్డీ ఇవ్వడానికి, మార్కెట్ యొక్క అనిశ్చితి మరియు అనేక ఇతర అస్థిరతలతో సహా సంబంధిత అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి. ఒకవేళ డబ్బుకు సంబంధించిన సమయ విలువను పరిశీలించడం సముచితమని వినియోగదారుల ఫోరం భావిస్తే, వాస్తవాలతో పాటు మార్కెట్ అనిశ్చితితో సహా అన్ని వాస్తవాలను, దాని చుట్టూ ఉన్న అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకుంటూ లోతైన, సమగ్ర విశ్లేషణ అవసరం. [పేరా 23] [1148-సి-డి]

1.5 డాక్టర్ మోంగా కేసుకు సంబంధించి, మరే ఇతర అంశాన్ని పరిశీలించకుండా చక్రవడ్డీ ఇవ్వడం తీవ్రమైన అసమానతలకు దారితీసింది. ఒకవేళ ఇచ్చిన విధంగా అవార్డును ఆమోదించినట్లయితే, పిటిషనర్లు పొందిన ప్రయోజనాల ఉపసంహరణ పేరుతో ప్రతివాదిని అన్యాయంగా సంపన్నం చేయడానికి మాత్రమే దారితీస్తుంది. డాక్టర్ మోంగా కేసులో చక్రవడ్డీ చెల్లించాలని తీసుకున్న నిర్ణయాల ఆధారంగా రాష్ట్ర కమిషన్, జాతీయ కమిషన్లు స్పష్టమైన ఉత్తర్వులు జారీ చేశాయి. మితిమీరిన వేధింపులు, పెట్టుబడి ఫలాలను నిరాకరించడం సహా ప్రతివాది తరఫున వివరించిన వివిధ అంశాలు సహేతుకమైన పరిహారానికి దారితీయవచ్చు, కానీ, ఈ విషయంలో చక్రవడ్డీని అనుమతించడానికి ఎటువంటి కారణం కనిపించడం లేదు. [పేరా 24] [1148-డి-ఎఫ్]

1.6 ఆమోదించదలచిన ఉత్తర్వుకు సంబంధించి, పార్టీలు ప్రతిపాదించిన చిన్నచిన్న లెక్కలు మరియు వివిధ ప్రత్యామ్నాయాలు నమోదు చేయబడవు, కానీ, స్థూలంగా పరిశీలిస్తే, ఒకే ప్రాంతం మరియు ఇలాంటి ప్లాట్లకు సంబంధించిన ఆదర్శవంతమైన సేల్ డీడ్ ల ప్రకారం, ప్రతివాది బుక్ చేసిన 3 ప్లాట్ల ధర స్పష్టమవుతుంది. ప్రస్తుతం ఇది రూ.2.25 కోట్ల శ్రేణిలో ఉండగా, అవార్డు కింద చెల్లించాల్సిన మొత్తం రూ. 7.35 కోట్లు. 1989

సంవత్సరంలో ప్లాట్ల సర్కిల్ రేట్లు లేవని, "ఆపిల్-టు-ఆపిల్స్" పోలిక చేసి, ఆపై ప్లాట్ల ధరను పరిగణనలోకి తీసుకోవడానికి ఆమె చేసిన ప్రయత్నం ప్రశ్నార్థకమైన ప్రాంతంలోని భూముల సర్కిల్ రేట్లను పోల్చడానికి ప్రయత్నించారు. మొట్టమొదటగా, రాష్ట్ర కమిషన్ లేదా జాతీయ కమిషన్ ముందు అటువంటి లెక్కింపు మరియు మదింపు ప్రయత్నాలు జరగలేదు. రెండవది, సంబంధిత కారకాలకు సంబంధించి థెరిస్పాండెంట్ యొక్క నష్టం లేదా గాయంపై సదరు వినియోగదారు వేదికలు సహేతుకమైన మరియు నమ్మదగిన ఫలితాలను తిరిగి ఇవ్వలేదు. తక్షణ కేసులో చక్రవడ్డీ ఇవ్వడానికి రికార్డులో గానీ, చట్టంలో గానీ ఎలాంటి ఆధారం లేదని, ఏదైనా నష్టపరిహారం మరియు/లేదా శిక్షాత్మక నష్టపరిహారాన్ని మంజూరు చేయాలనుకుంటే వినియోగదారుల వేదికలు తమ అధికార పరిధిని మరియు సరైన అంచనా యొక్క అవసరాలను పరిశీలించడానికి శ్రద్ధ వహించాయని సూచించడానికి మాత్రమే ఈ అంశాలను ప్రస్తావిస్తారు. రద్దు చేసిన ఉత్తర్వులను కొనసాగించడం కష్టం. [పేరా 25] [1148-F-H; 1149-A-C]

1.7 డాక్టర్ మోంగా కేసులో కాంప్యాట్ తీసుకున్న నిర్ణయాలను మాత్రమే రాష్ట్ర కమిషన్ ప్రస్తావించింది. ఆ తర్వాత ప్రతివాదికి చక్రవడ్డీ ఇవ్వాలని చేసిన విజ్ఞప్తులను ప్రస్తావించింది. మలయ్ కుమార్ గంగూలీ కేసులోని పరిశీలనలను ప్రస్తావిస్తూ, తప్పు చేసిన వ్యక్తి తప్పు చేయకపోతే ఎలా ఉండేవాడో అదే స్థానంలో ఉంచేంత డబ్బుతో నష్టపరిహారం ఇచ్చినందుకు రాష్ట్ర కమీషన్లు 14% కాంపౌండ్ ఇంట్రెస్ట్ ఇచ్చే నిర్ణయానికి వచ్చాయి. ఇతర లోపాలతో పాటు, 14% చక్రవడ్డీ ఇచ్చేటప్పుడు కూడా రాష్ట్ర కమిషన్ 08.11.2005 నాటి చెక్కు ద్వారా పిటిషనర్లు డబ్బును తిరిగి చెల్లించడానికి ప్రయత్నించిన వాస్తవాన్ని కూడా పరిగణనలోకి తీసుకోలేదు మరియు వడ్డీ కాంపౌండింగ్ యొక్క కాలపరిమితిని పేర్కొనలేదు. స్టేట్ కమిషన్ ఇచ్చిన ఓపెన్ ఎండెడ్, అసెంప్టివ్ ఆర్డర్ లో తర్కం లేదని, దానికి తగిన రీజనింగ్ తో పాటు మంజూరు చేయాలని కోరిన ఉపశమనం గురించి కూడా చెప్పాలని కోరుతున్నారు. జాతీయ కమిషన్ లో పరిస్థితి ఏమంత మెరుగ్గా లేదు. నిజానికి డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసు కారణంగా కమీషన్లు ఏమీ పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన అవసరం లేదన్నట్టుగా ముందుకు సాగాయి. [పేరా 26] [1149-డి-జి]

1.8 రద్దు చేసిన ఉత్తర్వులను పక్కన పెట్టాలి. ఏదేమైనా, సూచించిన విధంగా, డాక్టర్ మోంగా కేసు అదే ప్రాజెక్టుకు సంబంధించినది మరియు అదే బిల్డర్ ఫిర్యాదుదారు యొక్క అదే ఫిర్యాదుకు సంబంధించినది. ఈ కేసులో, బిల్డర్లు తిరిగి చెల్లించడానికి ప్రయత్నించిన తేదీ వరకు కాంట్రాక్ట్ వడ్డీ మంజూరు తుది దశకు చేరుకుంది. ఈ దృష్ట్యా, చక్రవడ్డీని అందించే ప్రతిపాదనను ఆమోదించేటప్పుడు, తక్షణ కేసు ప్రయోజనం కోసం, ఈక్విటీలను సమతుల్యం చేయడానికి ఇతర అవసరాలను పరిగణనలోకి తీసుకోవడం సముచితంగా పరిగణించబడుతుంది. [పేరా 27] [1150-క్రీ.శ.]

1.9 పైన పేర్కొన్న సూత్రాలు మరియు ప్రతిపాదనలను పరిగణనలోకి తీసుకొని అప్పీలుదారులు చెల్లించాల్సిన మొత్తాన్ని లెక్కించినప్పుడు, ఇది 09.05.2022 న ఈ కోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులకు అనుగుణంగా ప్రతివాదికి ఇప్పటికే అందుకున్న వడ్డీతో కలిపి రూ. 2,48,52,000/- మొత్తాన్ని మించదు. ఈ కేసు యొక్క ప్రత్యేక పరిస్థితులను దృష్టిలో ఉంచుకుని, అసాధారణ చర్యగా, ప్రతివాది అలా అందుకున్న మొత్తాన్ని తిరిగి పొందడానికి అనుమతించబడతాడు. ప్రతివాదులకు ఈ సడలింపును ఈ విషయాల్లో చక్రవడ్డీ ఇవ్వాలన్న ప్రతిపాదనకు ఆమోదం లేదా ఆమోదంగా భావించడానికి వీల్లేదు . 1986 చట్టం ప్రకారం ఈ విషయాల్లో ఫోరా ద్వారా చక్రవడ్డీలు ఇవ్వాలన్న ప్రతిపాదనను తోసిపుచ్చారు. [పేరా 27.2, 27.3] [క్రీ.పూ 1150-జి-హెచ్; 1151-క్రీ.పూ]

1.10 రాష్ట్ర కమిషన్లు, జాతీయ కమిషన్లు జారీ చేసిన ఆదేశాలను ఖండిస్తున్నామన్నారు. ఈ కేసు యొక్క ప్రత్యేక పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకొని, ప్రతివాదికి ఇప్పటికే రూ. 2,48,52,000/- మొత్తాన్ని వడ్డీతో కలిపి ఆమె కొనసాగించడానికి అనుమతించబడుతుంది, అయితే, అప్పీలుదారులు ప్రతివాదికి రిఫండ్ లేదా నష్టపరిహారం లేదా వడ్డీ రూపంలో ఎటువంటి చెల్లింపులు చేయాల్సిన అవసరం లేదని స్పష్టం చేయబడింది. [పేరా 28] [1151-డి]

డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా వర్సెస్ కె.ఎల్.సునేజా (2018) 14 ఎస్.సి.సి 679 : [2017] 6 ఎస్.సి.ఆర్ 453 – వివరించారు.

ఘజియాబాద్ డెవలప్ మెంట్ అథారిటీ వర్సెస్ బల్బీర్ సింగ్ (2004) 5 ఎస్ సిసి 65 : [2004] 3 ఎస్ సిఆర్ 68; మలయ్ కుమార్ గంగూలి వర్సెస్ సుకుమార్ ముఖర్జీ (డా.)

[2009] సిపిజె 17 (ఎస్ సి); సెంట్రల్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా వి. రవీంద్ర (2002) 1 SCC367 : [2001] 4 SCR 323; క్లారియంట్ ఇంటర్నేషనల్ లిమిటెడ్. మరియు ANR. v. సెక్యూరిటీస్ అండ్ ఎక్స్ఛేంజ్ బోర్డ్ ఆఫ్ ఇండియా (2004) 8 SCC 524 : [2004] 3 Suppl. SCR 843; ఎక్స్ పీరియన్ డెవలప్ మెంట్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ సుష్మా అశోక్ షిరూర్ (2022) ఎస్ సీసీ ఆన్ లైన్ ఎస్సీ 416; ఎన్బిసిసి (ఇండియా) లిమిటెడ్ వర్సెస్ శ్రీ రామ్ త్రివేది (2021) 5 ఎస్సిసి273; ఐరియోగ్రేస్ రియల్ టెక్ Pvt.Ltdవి.అభిషేక్ ఖన్నా, ఓర్స్. (2021) 3 ఎస్సిసి 241;డిఎల్ఎఫ్ హోమ్ డెవలపర్స్ లిమిటెడ్ మరియు ఎఎన్ఆర్. v. క్యాపిటల్ గ్రీన్స్ ఫ్లాట్ బయ్యర్స్ అసోసియేషన్ మరియు ఓఆర్ఎస్. (2021) 5 ఎస్సిసి 537; అరిఫుర్ రెహ్మాన్ ఖాన్ అండ్ ఓర్స్ వర్సెస్ డీఎల్ఎఫ్ సదరన్ హోమ్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ అండ్ ఓర్స్. (2020) 16 ఎస్సిసి 512 : [2020] 9ఎస్సిఆర్ 136; డీఎల్ఎఫ్ హోమ్ పంచకుల ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ అండ్ ఓఆర్ఎస్. v.D.S. ధండా మరియు ఓర్స్. (2020) 16 SCC 318 : [2019] 7SCR 1061; మనోహర్ లాల్ (డి) రచన: ఎల్ఆర్ఎస్ వర్సెస్ ఉగ్రసేన్ (డి) బైఎల్ఆర్స్. మరియు ఓర్స్. (2010) 11 SCC 557:[2010] 7 SCR 346; సంజయ్ సింగ్, ఏఎన్నార్. v. ఉత్తరప్రదేశ్ పబ్లిక్ సర్వీస్ కమిషన్, అలహాబాద్ మరియు ఎ.ఎన్.ఆర్. (2007) 3 SCC 720 :[2007] 1 SCR 235; కె.ఎల్.సునేజా, ఏఎన్నార్. v. డాక్టర్ (శ్రీమతి) మంజీత్ కౌర్ మోంగా (డి) ఆమె ఎల్ఆర్ లు మరియు ANR2023 SCC ఆన్ లైన్ SC 91 ద్వారా; ఇండియన్ కౌన్సిల్ ఫర్ ఎన్విరాన్-లీగల్ యాక్షన్ వి. యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా అండ్ ఓఆర్ఎస్. (2011) 8 SCC 161 : [2011] 9 SCR 146; ట్రాన్స్మిషన్ కార్పొరేషన్ ఆఫ్ ఏపీఎల్టీడీ. వి.పి.సూర్యభగవాన్ (2003) 6 ఎస్.సి.సి 353; బలరాంప్రసాద్ వర్సెస్ కునాల్ సాహా (2014) 1 ఎస్ సిసి 384 : [2013] 12ఎస్ సిఆర్ 30 – సూచించబడింది

వాలర్ స్టీనర్ వర్సెస్ మోయిర్ (నెం. 2) (1975) Q.B. 373 – ప్రస్తావించబడింది.

<u>కేస్ లా రిఫరెన్స్</u>

[2004] 3 SCR 68 పేరా 6.2 కు సూచించబడింది

[2001] 4 ఎస్.సి.ఆర్ 323 పేరా 8.1 కు సూచించబడింది.

[2004] 3 సూప్లర్ SCR 843 పేరా 8.1 కు సూచించబడింది

(2021) 5 SCC 273 పేరా 8.2 కు సూచించబడింది

(2021) 3 ఎస్సిసి 241 పేరా 8.2 కు సూచించబడింది

(2021) 5 SCC 537 పేరా 8.2 కు సూచించబడింది

[2020] 9 SCR 136 పేరా 8.2 కు సూచించబడింది

[2019] 7 SCR 1061 పేరా 8.2 కు సూచించబడింది

[2010] 7 SCR 346 పేరా 8.4 కు సూచించబడింది

[2007] 1 SCR 235 పేరా 8.5 కు సూచించబడింది

[2011] 9 SCR 146 పేరా 9.3.1 కు సూచించబడింది

(2003) 6 SCC 353 పేరా 9.8 కు సూచించబడింది

[2013] 12 SCR 30 పేరా 9.8 కు సూచించబడింది

[2017] 6 SCR 453 పేరా 15.2-19, 24,26, 27 వివరించింది

సివిల్ అప్పీలేట్ పరిధి : 2023 సివిల్ అప్పీల్ నంబర్లు 2892-2894.

31-03-2022 నాటి నేషనల్ కన్స్యూమర్స్ వివాదాల పరిష్కార కమిషన్, న్యూ ఢిల్లీ యొక్క తీర్పు మరియు ఉత్తర్వు నుండి 2020 యొక్క ఆర్పి నంబర్లు 771,772 మరియు 773 లో.

రంజిత్ కుమార్, సీనియర్ అడ్వకేట్, అజయ్ భార్గవ, శ్రీమతి వనితా భార్గవ, శ్రీమతి సీనియర్ అడ్వకేట్, విక్రిత్ అరోరా, శ్రీమతి సుప్రియా జునేజా, ఆదిత్యసింగ్ల, శ్రీమతి ఎ. సాహిత్య వీణ, వాది కోసం అడ్వకేట్లు

సిద్ధార్థ్ లూథ్రా, సీనియర్ అడ్వకేట్, విక్రిత్ అరోరా, శ్రీమతి సుప్రియా జునేజా, ఆదిత్యసింగ్లా, శ్రీమతి ఎ. సాహిత్య వీణ, ప్రతివాది కోసం అడ్వకేట్లు

కోర్టు తీర్పును దినేష్ మహేశ్వరి, జె.

విషయసూచిక*

ప్రిలిమినరీ మరియు క్లుప్తమైన రూపురేఖలు 2

సంబంధిత వాస్తవిక మరియు నేపథ్య అంశాలు 5

చక్రవడ్డీ ఇచ్చే రాష్ట్ర కమిషన్... 11

జాతీయ కమిషన్ ఆమోదం 17

ప్రత్యర్థి వాదనలు.......... 19

ప్రస్తుత కేసులో రూపం మరియు అభ్యర్థనకు సంబంధం లేని విషయాలు 35

వాస్తవిక లావాదేవీల్లో ఆసక్తిని ఇవ్వడంపై ఉదహరించిన నిర్ణయాలు 37

మంజీత్ కౌర్ మోంగా యొక్క కేస్ లో తీసుకున్న నిర్ణయం మరియు దాని అర్థాలు ... 45

వర్తమాన పదార్థం యొక్క సంక్లిష్టతలకు మరింత అన్వేషణ అవసరం 57

అసాధారణ పరిమాణంలో, బాధ్యతాయుతంగా అందుకున్న డబ్బును నిలుపుకోవడానికి అనుమతించబడింది 67

ముగింపు... 69
ప్రాథమిక మరియు సంక్షిప్త రూపురేఖలు

సెలవులు మంజూరు చేశారు.

2. స్పెషల్ లీవ్ ద్వారా వచ్చిన ఈ అప్పీళ్లలో, పిటిషనర్లు 31.03.2022 నాటి ఉమ్మడి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వులో కొంత భాగాన్ని ప్రశ్నించారు, 2020 యొక్క రివిజన్ పిటిషన్ నంబర్లు 771, 2020 యొక్క 772 మరియు 2020 యొక్క 773 లో 773, 2020 యొక్క 773 లో 31.03.2022 నాటి ఉమ్మడి తీర్పు మరియు ఉత్తర్వులలో కొంత భాగాన్ని పిటిషనర్లు ప్రశ్నించారు. రాష్ట్ర వినియోగదారుల వివాదాల పరిష్కార కమిషన్, ఢిల్లీ 2014 యొక్క అప్పీల్ నెం.121, 2014 యొక్క 122 మరియు 2014 యొక్క 123 లో ఆమోదించింది.

*గమనిక : పట్టికలో పగినైజేషన్ అసలు తీర్పు ప్రకారమే ఉంటుంది.1 దీనిసే 'జాతీయ కమిషన్' అని కూడా పిలుస్తారు.2 దీనిసే 'స్టేట్ కమిషన్' అని కూడా పిలుస్తారు.

2.1. ఫిర్యాదుదారు-ప్రతివాది న్యూఢిల్లీలోని వినియోగదారుల వివాదాల పరిష్కార వేదిక-2కు సమర్పించిన మూడు ఫిర్యాదుల్లో 2006 నాటి సి-252, 2006 నాటి సి-283, 2006 నాటి సి-284 నంబర్లు ఉన్నాయి. అంగీకరించిన కాలపరిమితి ముగిసిన తరువాత కూడా మరియు ఆమె 60% అమ్మకపు పరిగణనను చెల్లించినట్లు అంగీకరించినప్పటికీ. 20.12.2013 నాటి ఉత్తర్వుల్లో ప్రస్తుత ప్రతివాది మూడు ఫ్లాట్లను బుక్ చేయడం ద్వారా బిల్డర్ల సేవలను పొందడానికి ప్రయత్నించారని, అందువల్ల వినియోగదారుల రక్షణ చట్టంలోని సెక్షన్ 2(డి) ప్రకారం "వినియోగదారు" కేటగిరీలోకి రాలేదని సహా వివిధ అంశాలపై ప్రస్తుత ప్రతివాది దాఖలు చేసిన ఫిర్యాదులను జిల్లా ఫోరం తోసిపుచ్చింది. 19864.

2.2. 12.03.2020 నాటి ఈ తీర్పు మరియు ఉత్తర్వులో, ఫిర్యాదుల నిర్వహణకు సంబంధించి జిల్లా ఫోరం జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను, ముఖ్యంగా డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మంగవ్ విషయంలో తీసుకున్న నిర్ణయాన్ని రాష్ట్ర కమిషన్ తోసిపుచ్చింది. కె.ఎల్. సునేజా: (2018) 14 ఎస్సిసి 6795, దీనిలో గుత్తాధిపత్యం మరియు నిరోధక వాణిజ్య పద్ధతుల చట్టం, 19697 కింద కాంపిటీషన్ అప్పిలేట్ ట్రిబ్యునల్ 6 కాంపౌండ్ ఇంట్రెస్ట్ ఇవ్వడంలో ఈ కోర్టు జోక్యం చేసుకోలేదు, పిటిషనర్లు జమ చేసిన మొత్తాన్ని 'డిపాజిట్ చేసిన తేదీ నుండి 14% కాంపౌండ్ ఇంట్రెస్ట్' చొప్పున తిరిగి చెల్లించే విధంగా ఫిర్యాదుదారుకు ఉపశమనం కలిగించింది. డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా (సుప్ర) కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును పరిగణనలోకి తీసుకుని రాష్ట్ర కమిషన్ ఇచ్చిన ఉపశమనంలో జోక్యం చేసుకోవడానికి వీల్లేదని, రాష్ట్ర కమిషన్ ఇచ్చిన ఉత్తర్వులపై పిటిషనర్ల తరఫున కోరిన అన్ని వాదనలను జాతీయ కమిషన్ తోసిపుచ్చింది.

3. 09.05.2022 న, ఈ పిటిషన్లకు దారితీసిన పిటిషన్లను ప్రాథమిక దశలో విచారించిన ఈ కోర్టు, డిపాజిట్ చేసిన మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించడంపై 14% వడ్డీని చెల్లించే ప్రశ్నను గుర్తించింది, అందువల్ల, ఈ పరిమిత స్థాయిలో నోటీసు జారీ చేయబడింది. అయితే, గతంలో

జాతీయ కమిషన్ జారీ చేసిన ఉత్తర్వులకు అనుగుణంగా పిటిషనర్లు రూ.1,48,52,000/- మొత్తాన్ని జమ చేశారని,

---

దీనినే 'డిస్ట్రిక్ట్ ఫోరం' అని కూడా పిలిచేవారు.4 దీనినే 'ది యాక్ట్ ఆఫ్ 1986' అని కూడా పిలుస్తారు.

5 ఈ కేసు ప్రస్తావన ఇకపై అనేక చోట్ల జరిగింది; అక్కడ దీనిని 'డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా' లేదా 'డాక్టర్ మోంగా' కేసుగా పేర్కొన్నారు.

6'కాంపాట్', క్లుప్తంగా చెప్పాలంటే'ఎంఆర్టీపీ యాక్ట్' అని కూడా పిలుస్తారు.

మొత్తం పరిస్థితుల్లో మరో కోటి రూపాయల మొత్తాన్ని జిల్లా ఫోరమ్ లో డిపాజిట్ చేయాలనే షరతుకు లోబడి, ప్రతివాదికి వడ్డీతో జమ చేసే స్వేచ్ఛతో కూడిన మరో కోటి రూపాయలను జిల్లా ఫోరమ్ లో జమ చేయాలనే షరతుకు లోబడి ఈ ఉత్తర్వుల అమలును నిలిపివేసిన విషయాన్ని కూడా ఈ కోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకుంది. అయితే, అటువంటి డిపాజిట్ మరియు విత్ డ్రావల్ ఈ కోర్టు యొక్క తుది ఆదేశాలకు లోబడి చేయబడ్డాయి.09.05.2022 నాటి ఉత్తర్వు ఈ క్రింది విధంగా ఉంది: -

> “ఆయా పార్టీల సీనియర్ న్యాయవాదుల వాదనలు విన్న తర్వాత, రికార్డుల్లో ఉంచిన అంశాలను పరిశీలించిన తర్వాత, జమ చేసిన మొత్తాన్ని రీఫండ్ చేయడంపై 14 శాతం వడ్డీ చెల్లించే అంశాన్ని మాత్రమే పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన అవసరం ఉందన్నారు.
>
> పైన పేర్కొన్న విధంగా పరిమిత స్థాయిలో నోటీసు జారీ చేయండి.
>
> ప్రతివాది నెం.1 తరఫున న్యాయవాది శ్రీమతి సుప్రియా జునేజా నోటీసును స్వీకరించారు.
>
> మూడు వారాల్లో కౌంటర్ అఫిడవిట్ దాఖలు చేయాలి.

పిటిషనర్లు ఆ తర్వాత ఎంపికైతే అఫిడవిట్ దాఖలు చేయడానికి వారం రోజుల సమయం ఉంటుంది.

జాతీయ వినియోగదారుల వివాదాల పరిష్కార కమిషన్ 11.11.2020న జారీ చేసిన ఉత్తర్వులకు అనుగుణంగా 25.11.2020న న్యూఢిల్లీలోని జిల్లా వినియోగదారుల వివాదాల పరిష్కార వేదిక-2 అధ్యక్షుడికి రూ.1,48,52,000/- మొత్తాన్ని జమ చేసినట్లు సమర్పణల సందర్భంగా మాకు తెలియజేశారు.

పిటిషనర్ల తరఫు సీనియర్ న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ ఆయన సూచనల మేరకు ఆ మొత్తాన్ని డిపాజిట్ లో ఇన్వెస్ట్ చేసినట్లు తెలిపారు.

ఈ కేసు పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకుని పిటిషనర్లు ఈ రోజు నుంచి నాలుగు వారాల్లోగా సంబంధిత జిల్లా వినియోగదారుల వివాదాల పరిష్కార వేదికలో మరో కోటి రూపాయల మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేయాలన్న షరతుకు లోబడి ఈ కోర్టు తదుపరి ఆదేశాలు జారీ చేసేంత వరకు ఉత్తర్వుల అమలుపై స్టే విధించాలని మధ్యంతర ఉత్తర్వుల్లో పేర్కొన్నారు.

ఇందులో ప్రతివాది గతంలో జమ చేసిన రూ.1,48,52,000/- మొత్తం డిపాజిట్ మొత్తాన్ని వడ్డీతో సహా ఉపసంహరించుకోవడానికి అనుమతించబడుతుంది.

పిటిషనర్లు జమ చేసిన ఈ డిపాజిట్, పిటిషనర్ ఉపసంహరణ ఈ పిటిషన్లలో జారీ చేయాల్సిన తుది ఉత్తర్వులకు లోబడి ఉంటాయి.

ఈ పిటిషన్లను 2022 జూలై రెండో వారంలో లిస్ట్ చేయండి.

4. అభ్యర్థనలు పూర్తయిన తర్వాత, ఒక చిన్న పాయింట్ దృష్ట్యా, ఈ దశలోనే పక్షాలకు నేర్చుకున్న సలహాలను విన్నాం.

సంబంధిత వాస్తవిక మరియు నేపథ్య అంశాలు

5. ఈ అప్పీళ్లలో ఇమిడి ఉన్న ఏకైక ప్రశ్న ఏమిటంటే, డిపాజిట్ చేసిన మొత్తాన్ని ప్రతివాదికి అదనపు వడ్డీతో తిరిగి చెల్లించాలని పిటిషనర్లకు రాష్ట్ర కమిషన్ ఇచ్చిన ఆదేశాల చట్టబద్ధత మరియు చెల్లుబాటు గురించి. సంబంధిత వాస్తవిక మరియు నేపథ్య అంశాలు, ఈ విషయంతో ముడిపడి ఉన్న చిన్న ప్రశ్నకు సంబంధించినవి ఈ క్రింది విధంగా గుర్తించవచ్చు:

5.1. పిటిషనర్ నెం.1 ఉత్తరప్రదేశ్ లోని ఘజియాబాద్ లోని ప్లాట్ నెంబర్ 24లో సిద్ధార్థ్ శిలా అపార్ట్ మెంట్స్ పేరుతో రెసిడెన్షియల్ ప్రాజెక్టును ప్రారంభించాడు. పిటిషనర్ నెం.2, కె.ఎల్.సునేజా అప్పీలుదారు నెం.1 డైరెక్టర్ గా ఉన్నారు. 01.08.1989న ప్రతివాది నాన్ రెసిడెంట్ ఇండియన్ ఆ ప్రాజెక్టులో మూడు ఫ్లాట్ల కేటాయింపు కోసం దరఖాస్తు చేసుకోగా, దానికి అనుగుణంగా పిటిషనర్ నెం.1 తన ఖాతాలో సీ-601, సీ-602, సీ-602, సీ-603 నంబర్లతో కూడిన మూడు రెసిడెన్షియల్ ఫ్లాట్లను కేటాయిస్తూ రూ.7, రూ.7, రూ.7, రూ.7, రూ.7, రూ.7, రూ.7, రూ.7, రూ. ఈ మొత్తాన్ని 12 వాయిదాల్లో చెల్లించారు. ప్రతివాది 6వ విడత వరకు చెల్లించాడని, ఆ తర్వాత డిఫాల్ట్ అయ్యాడని, పలుమార్లు గుర్తు చేసినా మిగిలిన చెల్లింపులు చేయలేదని పిటిషనర్ల వాదన.

5.2. 15.10.2005న పిటిషనర్లకు నోటీసులు జారీ చేస్తూ, 16 ఏళ్ల తర్వాత కూడా ఆయా ఫ్లాట్ల మొత్తం ఖర్చులో 60 శాతానికి పైగా చెల్లించినప్పటికీ పిటిషనర్లు వేచి చూస్తున్నారని పేర్కొన్నారు. మిగిలిన వాయిదాలకు మరింత చెల్లించవచ్చని, అయితే నిర్మాణం ఎప్పుడు పూర్తవుతుందో, స్వాధీనం అప్పగిస్తారో తెలుసుకునే చట్టబద్ధమైన హక్కు ఉందని పేర్కొంది. మరియు అటువంటి ముఖ్యమైన వాస్తవాలను బహిర్గతం చేయకుండా, డిపాజిట్ చేసిన డబ్బును నిలుపుకోవడం 1986 చట్టంలోని సెక్షన్ 2 ప్రకారం సేవలో లోపాన్ని సూచిస్తుంది. సదరు ఫ్లాట్లు ఎప్పుడు పూర్తవుతాయో సంబంధిత ఆర్కిటెక్ట్ నుంచి రాతపూర్వక హామీ

పత్రాన్ని 15 రోజుల్లోగా అందజేయాలని, లేనిపక్షంలో సంబంధిత చట్ట నిబంధనల ప్రకారం సరైన వేదికను ఆశ్రయిస్తామని పిటిషనర్లకు సూచించారు. ఈ నోటీసులోని సంబంధిత అంశాలు ఇలా ఉన్నాయి:-

5) ఆయా ఫ్లాట్ల మొత్తం వ్యయంలో ఇప్పటికే 60 శాతానికి పైగా పెట్టుబడి పెట్టిన ఖాతాదారులు మిగిలిన వాయిదాలకు మరింత చెల్లింపులు చేయవచ్చని, అయితే కనీసం కేటాయించిన వారికి ఆ ఫ్లాట్లు ఎప్పుడు పూర్తవుతాయో, స్వాధీనం ఎప్పుడు అప్పగించబడతాయో తెలుసుకోవడానికి చట్టపరమైన హక్కులు ఉన్నాయని నాలాంటి కేటాయింపుదారుడు కూడా ఇక్కడ ప్రత్యేకంగా చెప్పనవసరం లేదు. మరియు ఈ విషయాన్ని మీ వైపు నుండి బహిర్గతం చేయకుండా, సేకరించిన డబ్బును ఉంచడం అనేది వినియోగదారుల రక్షణ చట్టంలోని సెక్షన్ 2 ప్రకారం సేవలో లోపానికి సమానం, దీని కోసం నా క్లయింట్ లు సమర్థవంతమైన ఫోరం యొక్క అధికార పరిధిని ఉపయోగించే హక్కును కలిగి ఉంటారు.

6) పైన పేర్కొన్నవాటిపై ఎలాంటి పక్షపాతం లేకుండా, నా క్లయింట్ ఆ ఫ్లాట్ ను పూర్తిచేయడానికి మరియు ఆమె ఫ్లాట్ ను స్వాధీనం చేసుకోబోయే కాలానికి చీకట్లో ఉండకూడదు కాబట్టి, మీ సంబంధిత ఆర్కిటెక్చర్ నుంచి రాతపూర్వక ప్రోగ్రెస్ సర్టిఫికేట్ ను తదుపరిగా సమర్పించడానికి ఖాతా యొక్క స్టేట్ మెంట్ ప్రకారం మిగిలిన వాయిదాలను చెల్లించడానికి సిద్ధంగా ఉన్నాను.

7) జాతీయ కమిషన్, వివిధ రాష్ట్రాల రాష్ట్రకమిషన్ల వివిధ చారిత్రాత్మక ప్రకటనల ప్రకారం, పైన పేర్కొన్న వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులలో, మీరు ఖచ్చితంగా ప్రాసిక్యూట్ చేయబడతారు మరియు దానిపై నష్టపరిహారం మరియు వడ్డీకి కూడా బాధ్యత వహిస్తారు.

పై వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితుల దృష్ట్యా, ప్రస్తుత లీగల్ నోటీసు తేదీ నుండి 15 రోజుల వ్యవధిలో, మీ సంబంధిత ఆర్కిటెక్ట్ నుండి పురోగతి/పూర్తి ధృవీకరణ పత్రంతో కూడిన రాతపూర్వక హామీని సమర్పించమని లేదా సమర్పించాలని నేను ఇందుమూలంగా మీకు కాల్ చేస్తున్నాను మరియు మిమ్మల్ని కోరుతున్నాను. లేనిపక్షంలో మీపై చట్ట నిబంధనల ప్రకారం సరైన ఫోరమ్ ను ప్రయోగించాలని నా క్లయింట్ ల నుంచి నాకు స్పష్టమైన ఆదేశాలు ఉన్నాయి.
పైవాటికి పక్షపాతం చూపకుండా, చట్టంలో సూచించిన విధంగా మీపై నా క్లయింట్ లకు ఇతర చట్టపరమైన హక్కులు ఉంటాయి."

5.3. పైన పేర్కొన్న నోటీసుకు సమాధానంగా, పిటిషనర్లు ప్రతివాది చేసిన చెల్లింపుల వివరాలను పేర్కొన్నారు మరియు ఇది తాత్కాలిక కేటాయింపుకు సంబంధించిన విషయం మాత్రమేనని మరియు పార్టీల మధ్య ఎటువంటి ఒప్పందం జరగలేదని ఆరోపించారు; మరియు ఆమె వైపు నుండి తప్పు చేసిన కారణంగా కేటాయింపు రద్దు చేయబడింది. చేసిన చెల్లింపులు, ఆరోపణలు చేసిన బకాయిలను క్రోడీకరించిన తర్వాత, ఆ మొత్తాన్ని చెక్కు రూపంలో తిరిగి చెల్లించడానికి సిద్ధంగా ఉన్నామని, అయితే ప్రతివాది నగదు రూపంలో తిరిగి చెల్లించాలని కోరుతున్నారని, ఇది సమంజసం కాదని పిటిషనర్ల తరఫున పేర్కొన్నారు. అయితే, ఆర్ ఎస్ మొత్తంలో చెక్కు. 08.11.2005 నాటి సమాధానంతో రీఫండ్ కొరకు 10,68,031/- పంపబడింది, ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొనబడింది: -

2. పైన పేర్కొన్న అంశాలను బట్టి మీరు సకాలంలో చెల్లింపులు చేయకపోవడమే కాకుండా, వడ్డీ చెల్లించడంలో విఫలమయ్యారని, ఆ తర్వాత గుర్తు చేసినా చెల్లింపులు నిలిపివేశారని స్పష్టమవుతుంది. 2002లో మీ క్లయింట్ నుంచి రూ.8,22,682.00 మొత్తం (రూ. 8 లక్షలు ఇరవై రెండు వేల ఆరువంతుల ఎనభై రెండు మాత్రమే) చెల్లించాల్సి ఉంది మరియు దీనికి విరుద్ధంగా మీ క్లయింట్ ఫిబ్రవరి 2002 ప్రారంభంలో మొత్తం రూ.30,000/- (రూ. 30,000/- (రూ. 30,000 మాత్రమే) పంపారు. కనీసం 2002 సంవత్సరం నుంచి ఇప్పుడు పంపిన నోటీసులు

దురుద్దేశంతోనే ఉన్నాయి. 2004 జనవరిలో లేదా ఫిబ్రవరి తర్వాత కూడా తప్పుడుగా పేర్కొన్న చెల్లింపులు జరగలేదు. కేటాయింపులను రద్దు 2002.In తరువాత మీ క్లయింట్ కు కేవలం రూ.10,68,031.00 (రూ. 10 లక్షలు అరవై ఎనిమిది వేల 3000 రూపాయలు) తాత్కాలిక కేటాయింపు ప్రకారం రీఫండ్ లను కేవలం నగదు రూపంలో మాత్రమే కేటాయించారు, నా ఖాతాదారులు నిరాకరించారు మరియు ఆ మొత్తానికి చెక్కును చెల్లించడానికి ముందుకొచ్చారు. ఏదేమైనా, మీ క్లయింట్ లు నా క్లయింట్ లకు చెల్లించిన చెల్లింపులను తాము లెక్కించలేదని మరియు అందువల్ల చెక్ ను రీఫండ్ గా తిరిగి తీసుకోలేమని నా క్లయింట్ లకు తెలియజేశారు, అందువల్ల నా క్లయింట్ లు మీ క్లయింట్ యొక్క చట్టవ్యతిరేక చర్యల గురించి గోప్యంగా ఉండటానికి ఇష్టపడలేదు మరియు క్యాష్ చెల్లించాలనే మీ క్లయింట్ యొక్క డిమాండ్ ను పాటించడానికి నిరాకరించారు. ఈ కారణంగానే పూర్తిగా వాస్తవాలు, డిమాండ్ పై నోటీసు జారీ చేశారు.

3. మీ నోటీస్ లోని ఇతర విషయాలన్నీ తప్పుగా ఉన్నాయి మరియు తిరస్కరించబడ్డాయి మరియు నా క్లయింట్ లు వారి చెక్ నెంబరును జత చేసే ఈ సమాధానంతో పాటు ఉన్నారు. 357757 07 నవంబర్ 2005న సిటీబ్యాంక్ ఎన్ ఏ న్యూఢిల్లీలో లెటర్ ఆఫ్ ప్రొవిజనల్ కేటాయింపు కింద మీ క్లయింట్ కు చెల్లించాల్సిన మొత్తాలను తిరిగి చెల్లించడం కొరకు రూ.10,68,031.00 (రూ. 10 లక్షలు అరవై ఎనిమిది,31) చెల్లించింది. మీ క్లయింట్ మరియు నా క్లయింట్ ల మధ్య ఎప్పుడూ ఎటువంటి ఒప్పందం జరగలేదని మరియు అంగీకరించిన అభ్యాసం లేదా వ్యాపారానికి అనుగుణంగా, ప్రాజెక్ట్ లేదా నా క్లయింట్ లు అనసెంట్ దశలో ఉన్నప్పుడు మరియు ఎటువంటి ఖచ్చితత్వం లేనప్పుడు మరియు ప్లాట్ లు లేనప్పుడు మాత్రమే మీ క్లయింట్ తాత్కాలిక బుకింగ్ చేశారని దయచేసి గమనించండి. పైన పేర్కొన్న తాత్కాలిక కేటాయింపును చట్టం ప్రకారం విక్రయించడానికి ఒక ఒప్పందంగా మార్చాలి. మీ క్లయింట్ ద్వారా చేయబడే చెల్లింపులపై ఆస్తిని రిజిస్టర్ చేయాల్సి ఉంటుంది మరియు మీ క్లయింట్ నిబంధనలు లేదా ప్రొవిజనల్ బుకింగ్ పాటించనందున అటువంటి ఒప్పందాలు ఏవీ ఉనికిలోకి

రాలేదు మరియు మీ క్లయింట్ యొక్క క్లయింట్ తేదీ యొక్క 3 సంవత్సరాల తరువాత కనీసం వారు పౌరసత్వం గురించి తెలుసుకున్నారని అంగీకరించినప్పుడు కూడా కాలక్రమేణా నిషేధించబడుతుంది.

4. తదనుగుణంగా మీ క్లయింట్ కు సలహాలు ఇవ్వాలని, తప్పుడు వ్యాజ్యాలకు దూరంగా ఉండాలని కోరారు. ప్రొవిజినల్ కేటాయింపును రద్దు చేసిన తరువాత మీ క్లయింట్ కోసం ఎటువంటి ఫ్లాట్ రిజర్వ్ చేయబడలేదు మరియు అటువంటి ఫ్లాట్ ఏదీ ఉనికిలో లేదు. ఒకవేళ మీ క్లయింట్ ద్వారా తప్పుగా భావించిన వ్యాజ్యాన్ని నా క్లయింట్ లు మీ క్లయింట్ యొక్క ఖర్చు మరియు రిస్క్ తో సమర్థిస్తారు."

5.4. 30.11.2005న, చెక్కును తిరిగి ఇచ్చేటప్పుడు మరియు అప్పీలుదారుల ప్రవర్తనకు అభ్యంతరాలు తెలియజేస్తూ, పైన పేర్కొన్న సమాధానానికి ప్రతిస్పందనదారు తరఫున ఈ క్రింది పదాల్లో ఒక ప్రతిస్పందన పంపబడింది:

"ఫ్లాట్ నెంబరుకు సంబంధించి మీ క్లయింట్ 26.11.2001 నాటి లెటర్ రాశాడని నేను మీ దృష్టికి తీసుకురావాలనుకుంటున్నాను. (1) సి-601 నుంచి రూ.4,43,501/- మొత్తం రూ.7,08,458/-, (2) సి-602లో రూ.4,46,912/- మొత్తం రూ.7,17,17,114.40, (2) సి-603/- లో Rs 4,44,625/- మొత్తం పైన పేర్కొన్న లేఖల ఫోటోకాపీలు మీ దయగల పరిశీలన కొరకు జతచేయబడతాయి. ఈ విధంగా టోటల్ బకాయి మొత్తంలో 60% కంటే ఎక్కువ నా ఖాతాదారులు చెల్లించారు. మీ క్లయింట్ తరఫున పైన పేర్కొన్న ఫ్లాట్ల నిర్మాణంలో ఎటువంటి పురోగతి లేనందున, నా ఖాతాదారులకు తదుపరి చెల్లింపును ఆపడం తప్ప వేరే మార్గం లేదు. నా ఖాతాదారులకు షోకాజ్ నోటీసులు ఇవ్వకుండా కేటాయింపును రద్దు చేయడం, క్యాన్సిలేషన్ ఆర్డర్ గురించి తెలియజేయకపోవడం చట్టవిరుద్ధం, తద్వారా మీ క్లయింట్ యొక్క చట్టవిరుద్ధమైన దురుద్దేశంతో సమానం. అయితే, పైన పేర్కొన్న మూడు ఫ్లాట్లను నా ఖాతాదారులకు అప్పగిస్తే నా క్లయింట్లు ఇంకా బ్యాలెన్స్ చేయడానికి సిద్ధంగా ఉన్నారు.

ఇది తప్పు మరియు ఫ్లాట్ల నిర్మాణం గురించి మీ క్లయింట్ ఎప్పుడైనా స్టేజీకి తెలియజేయలేదు. నా క్లయింట్ 1989లో దరఖాస్తు చేసుకున్నారని, 16 ఏళ్ల తర్వాత ఆమె కేటాయింపులు రద్దయ్యాయని చెబుతున్నారు.

నా క్లయింట్ ను మీ క్లయింట్ మోసం చేశాడు మరియు ఆమె కష్టాన్ని దుర్వినియోగం చేశాడు, దీని ద్వారా నా క్లయింట్ లకు తీవ్రమైన నష్టం, మానసిక వేదన కలిగించాడు. పైన పేర్కొన్న చెక్కు దీనితో జతచేయబడింది మరియు దాని రసీదును మీరు ధృవీకరించాల్సి ఉంటుంది.

అందువల్ల, పైన పేర్కొన్న ఫ్లాట్ల భౌతిక స్వాధీనాన్ని వెంటనే అప్పగించాలని మీ క్లయింట్ కు సలహా ఇవ్వాలని నేను మిమ్మల్ని కోరుతున్నాను, లేనిపక్షంలో నా క్లయింట్ లు సివిల్ మరియు క్రిమినల్ చట్టపరమైన చర్యలను చట్టం/ ఫోరం ముందు ప్రారంభించవలసి ఉంటుంది మరియు అటువంటి సందర్భంలో మీ క్లయింట్ దాని ఖర్చు, రిస్క్ మరియు పర్యవసానాలకు బాధ్యత వహించాల్సి ఉంటుంది.

5.5. అటువంటి సమాచార మార్పిడి తరువాత, ప్రతివాదులు సివిల్ దావా వేసినట్లు కనిపిస్తుంది, అది న్యాయబద్ధంగా లేనందున కొట్టివేయబడింది. ఆ తర్వాత జిల్లా ఫోరంలో ఆ ఫిర్యాదులకే ప్రాధాన్యమిచ్చారు. అటువంటి ఒక ఫిర్యాదు యొక్క కాపీని రికార్డులో ఉంచారు మరియు దానిలో ఉపయోగకరంగా ఈ క్రింది విధంగా పునరుత్పత్తి చేయవచ్చు:

"అందువల్ల, ఈ కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులలో, ఈ గౌరవనీయ రాష్ట్ర ఫోరం దయచేసి సంతోషించాలని ఫిర్యాదుదారుడు చాలా గౌరవపూర్వకంగా ప్రార్థిస్తున్నాను.

(1) ఒక నెలలోపు ఫ్లాట్ C-601ను ఫిర్యాదుదారునికి అప్పగించాలని ప్రతివాదిని ఆదేశించడం;

(2) మానసిక వేదన మరియు మానసిక వేదన నష్టానికి నష్టపరిహారంగా రూ.14,00,000/- (పద్నాలుగు లక్షల రూపాయలు మాత్రమే)

చెల్లించాలని ప్రత్యర్థి పక్షాలను ఆదేశించడం మరియు 16 సంవత్సరాల పాటు సంవత్సరానికి 18% చొప్పున 4,43,500/- పై వడ్డీని చెల్లించేలా ప్రతివాదిని ఆదేశించడం. రూ. 10,758,00/- అంటే మొత్తం రూ. 24,758,00/-

(3) న్యాయప్రయోజనాల దృష్ట్యా సముచితమైనవిగా, సముచితమైనవిగా భావించే ఇతర మరియు తదుపరి ఉపశమనాలను మంజూరు చేయడం.

(4) ఫిర్యాదుదారునికి అనుకూలంగా మరియు ప్రతివాదికి వ్యతిరేకంగా ఆదర్శప్రాయమైన ఖర్చులను విధించడం.

5.6. జిల్లా ఫోరం, మూడు ఫిర్యాదు కేసులను కలిపి తీసుకునేటప్పుడు, వాటిని తిరస్కరిస్తూ, ఈ క్రింది వాటిని పరిశీలించింది:-

"7. ఇది కాకుండా, ఈ ఫోరమ్ నుండి భౌతిక వాస్తవాన్ని దాచినందుకు కూడా ఫిర్యాదుదారుడు దోషి. ఇదే కారణంతో ఢిల్లీలోని కర్కర్డూమా కోర్టు సివిల్ కోర్టులో కేసు పెండింగ్లో ఉందని, ఈ విషయాన్ని పిటిషనర్ ఖండించలేదని ఓపీ ఆరోపించారు. అంతేకాక, ఫిర్యాదును పరిమితి ద్వారా కూడా నిషేధించారు. ఫిర్యాదుదారుడు ఎన్ఆర్ఐ. ఆమె తన మొత్తాన్ని రియల్ ఎస్టేట్ లో ఇన్వెస్ట్ చేసింది. ఈ ఫిర్యాదుతో పాటు మరో రెండు ఫిర్యాదులను కూడా దాఖలు చేసింది, అందువల్ల ఫిర్యాదుదారు తన డబ్బును రియల్ ఎస్టేట్లో పెట్టుబడి పెట్టి లాభం పొందాలనే ఉద్దేశ్యంతోనే ఇలాంటి చర్యలన్నీ చేశారని ఓపీ అభ్యంతరం వ్యక్తం చేసింది. దీంతో ఫిర్యాదుదారుడు ఓపీ సేవలను వాణిజ్య ప్రయోజనాల కోసం వినియోగించుకునే ప్రయత్నం చేశాడు. వినియోగదారుల రక్షణ చట్టం-1986లోని నిబంధనలను వినియోగదారుడి ప్రయోజనం కోసం రూపొందించారు. అందువల్ల చట్టంలోని సెక్షన్ 2(డి) కింద నిర్వచించిన విధంగా ఫిర్యాదుదారులు వినియోగదారుల కేటగిరీలోకి రారు. అందువల్ల, ఫిర్యాదుదారుని కేసును ఏ కోణం నుండి చూసినా, ఆమె కేసు విచారణలో మాకు ఎటువంటి అర్హత కనిపించదు,

మేము ఫిర్యాదులను తోసిపుచ్చవలసి ఉంటుంది. ఈ ఆర్డర్ కాపీని అన్ని ఫైళ్లపై ఉంచాలి.

చక్రవడ్డీ ఇచ్చే రాష్ట్ర కమిషన్

6. అయితే జిల్లా ఫోరం వాదనతో రాష్ట్ర కమిషన్ ఏకీభవించలేదు మరియు ప్రతివాది చేసిన ఫిర్యాదులు చట్టపరంగా చెల్లుబాటు అవుతాయని పేర్కొంది. గమనించినట్లుగా, నిర్వహణకు సంబంధించిన ప్రశ్నలు ఈ అప్పీళ్లలో ఉండవు మరియు అందువల్ల, మనం దానిపై దృష్టి పెట్టాల్సిన అవసరం లేదు.

6.1. ఈ విషయం యొక్క సంబంధిత అంశం ఏమిటంటే, ప్రస్తుత అప్పీలుదారుల ప్రాథమిక అభ్యంతరాలను తోసిపుచ్చిన తరువాత, రాష్ట్ర కమిషన్లు మొత్తం అమ్మకపు పరిశీలనలో 60% ఫిర్యాదుదారు-ప్రతివాది ద్వారా చెల్లించబడ్డాయి ; ఆమె బుక్ చేసిన ఫ్లాట్లను అంగీకరించిన కాలపరిమితి ముగిసిన తర్వాత కూడా అప్పగించలేదు; అందువలన, నిర్మాణ-అనుసంధానిత ప్రణాళికను ఎంచుకున్న తరువాత, స్వాధీన డెలివరీ తరువాత మిగిలిన మొత్తాన్ని చెల్లించాలని ఫిర్యాదుదారుడు భావించాడు; మరియు స్థలాన్ని తనిఖీ చేసినప్పుడు, షెడ్యూల్ ప్రకారం నిర్మాణం కనుగొనబడనందున ఆమె డిఫాల్ట్ గా ఉందనే ఆరోపణ తిరస్కరించబడింది. అలా చెప్పిన తర్వాత.. కేటాయించిన ఫ్లాట్లను పంపిణీ చేయకపోవడం వల్ల ప్రత్యర్థి పక్షాల చేతిలో ఎదురైన మానసిక, శారీరక వేధింపులు, ఆర్థిక నష్టాన్ని ఎలా పూడ్చుకోవాలనే ప్రశ్నను రాష్ట్ర కమిషన్ పరిగణనలోకి తీసుకుంది. రాష్ట్ర కమిషన్ యొక్క సంబంధిత పరిశీలనలు ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి:

19. ఈ పరిస్థితుల్లో ఓపీలు/ప్రతివాదుల ప్రాథమిక అభ్యంతరాలన్నీ క్రమపద్ధతిలో తిరస్కరణకు గురవుతాయి. కేసు మెరిట్ విషయానికి వస్తే త్రీఫ్లాట్స్ బుకింగ్ జరిగిన మాట వాస్తవమే. మొత్తం అమ్మకాల్లో 60 శాతం ఓపీలకు చెల్లించారన్నది నిర్వివాదాంశం. అలా బుక్ చేసుకున్న ఫ్లాట్లను గడువు ముగిసినా అప్పగించలేదు. అందువల్ల నిర్మాణ లింక్డ్ ప్లాన్ ను ఎంచుకున్న ఫిర్యాదుదారుడు థీఫ్లాట్స్ ను

స్వాధీనం చేసుకున్నప్పుడు మిగిలిన మొత్తాన్ని చెల్లించాల్సి ఉంటుంది. అయితే స్థలాన్ని పరిశీలించగా అనుకున్న సమయానికి ప్రాజెక్టులో నిర్మాణాలు జరగలేదు. చివరగా ఫిర్యాదుదారుడు చెల్లింపులను చేయడంలో డిఫాల్టర్ అని ఓపీ చేసిన అభ్యంతరాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకున్నందున, ఆమె పరిశీలన లింక్డ్ ప్లాన్ ను ఎంచుకున్నందున, నిర్మాణం పూర్తయిన తర్వాత ఆమె 60% మించి చెల్లించాల్సి ఉంటుంది, అందువల్ల ఈ అభ్యంతరాన్ని కూడా పరిష్కరిస్తారు. ఈ పరిస్థితుల్లో ఫిర్యాదును స్వీకరించాల్సిన అవసరం ఉంది. తదనుగుణంగా ఫిర్యాదు చెల్లదని పేర్కొంటూ జిల్లా ఫోరం జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను పక్కన పెట్టారు.

20. ఈ నిర్ధారణకు వచ్చిన తర్వాత, కేటాయించిన నిధులను పంపిణీ చేయకపోవడం వల్ల ఓపీల చేతిలో జరిగిన ఆర్థిక నష్టం, మానసిక, శారీరక వేధింపులకు ఫిర్యాదుదారులకు ఎలా పరిహారం ఇవ్వాలనేది ఆలోచించాల్సిన అంశం.

6.2. ఆ తరువాత రాష్ట్ర కమీషన్ "నష్టపరిహారం" అనే పదం యొక్క వివిధ అర్థాలను పరిశీలించి, వస్తు సేవల విలువను మాత్రమే కాకుండా వినియోగదారుడు తనకు జరిగిన అన్యాయానికి పరిహారం చెల్లించే హక్కు కూడా కమిషన్ లేదా ఫోరమ్ కు ఉందని పేర్కొంది. ఘజియాబాద్డెవలప్మెంట్ అథారిటీ వర్సెస్ బల్బీర్ సింగ్: (2004) 5 ఎస్సిసి65లో తీసుకున్న నిర్ణయానికి సంబంధించి, ఈ కోర్టు తగిన నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించేటప్పుడు పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన అంశాలను సూచించింది; మరియు ఫిర్యాదుదారుడికిస్వాధీనపరచాలని ఆదేశించిన సందర్భాల్లో, వేధింపులకు పరిహారం తక్కువగా ఉండాలి, ఎందుకంటే ఆస్తి విలువను పెంచడం ద్వారా ఆ పక్షానికి పరిహారం ఇవ్వబడుతుంది, కానీ, డబ్బు మాత్రమే తిరిగి చెల్లించాల్సిన సందర్భాల్లో, అతను ఫ్లాట్ / ప్లాట్ పొందు తాడనే ఆశతో డబ్బును డిపాజిట్ చేసినందున, అతను దానిని కోల్పోయాడు, అలాగే ధరల పెరుగుదల యొక్క ప్రయోజనం కూడా. అటువంటి సందర్భంలో (డబ్బును తిరిగి ఇవ్వడం ద్వారా మాత్రమే), సేకరించిన రుణాలపై వడ్డీ చెల్లించడం వల్ల ఫిర్యాదుదారుడు గణనీయమైన నష్టాన్ని చవిచూడాల్సి ఉంటుందని రాష్ట్ర కమిషన్

పేర్కొంది; డబ్బు విలువలో తరుగుదల; నిర్మాణ వ్యయంలో పెరుగుదల మొదలైనవి. ఈ ప్రొసీడింగ్స్ లో డిపాజిట్ చేసిన మొత్తాన్ని రీఫండ్ చేయడానికి సంబంధించి ఇతర ఫోరమ్లలో ప్రొసీడింగ్స్ ఉన్నప్పటికీ అవసరమైన ఉత్తర్వులు జారీ చేయవచ్చని రాష్ట్ర కమిషన్ అభిప్రాయపడింది. రాష్ట్ర కమిషన్ల సంబంధిత పరిశీలనలు ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి:

21. ఈ చట్టంలోని నిబంధనలు వినియోగదారుడికి జరిగిన అన్యాయాన్ని సరిదిద్దడానికి కమిషన్/ఫోరమ్కు అధికారం ఇస్తాయి. కమీషన్ లేదా ఫోరం వస్తువులు లేదా సేవల విలువను మాత్రమే కాకుండా, వినియోగదారునికి జరిగిన అన్యాయానికి పరిహారం ఇవ్వడానికి కూడా అర్హత కలిగి ఉంటుంది. పరిహారాలు అనే పదానికి చాలా విస్తృతమైన అర్థం ఉంది. ఇది వాస్తవ నష్టం లేదా ఊహించిన నష్టం కావచ్చు మరియు శారీరక, మానసిక లేదా భావోద్వేగ బాధ, అవమానం లేదా గాయం లేదా నష్టానికి పరిహారాన్ని పొడిగించవచ్చు. అందువలన, నష్టపరిహార మొత్తాన్ని నిర్ణయించే ఉద్దేశ్యం కొరకు, కమీషన్/ఫోరమ్ ప్రత్యర్థి పక్షం వైపు చర్య లేదా నిష్క్రియాత్మకత కారణంగా వినియోగదారుడు ఎంత నష్టపోతాడో నిర్ణయించాలి. ఘజియాబాద్డెవలప్మెంట్ అథారిటీలో.. బల్బీర్ సింగ్ - (2004) 5 ఎస్ సిసి 65, నష్టపరిహారం ఇవ్వడానికి అధికారం మరియు కర్తవ్యం అంటే కేసు యొక్క వాస్తవాలకు విరుద్ధంగా, అన్ని విషయాల్లో ఒకే ప్రాతిపదికన పరిహారం ఇవ్వవచ్చని పేర్కొంటూ, గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు కొన్ని సందర్భాలను ఇచ్చింది మరియు తగిన నష్టపరిహారాన్ని నిర్ణయించేటప్పుడు పరిగణనలోకి తీసుకోవలసిన అంశాలను సూచించింది. బుక్ చేసిన/కేటాయించిన ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకోవాలని ఆదేశించిన కేసులకు, అమ్మకందారులుగా చెల్లించిన డబ్బులను మాత్రమే తిరిగి చెల్లించాలని ఆదేశించిన కేసులకు మధ్య ఈ తీర్పులో ఇచ్చిన ఉదాహరణలలో ఒకటి. ఈ విషయంలో గౌరవనీయ న్యాయస్థానం , ఫిర్యాదుదారునికి స్వాధీనాన్ని అందించాలని ఆదేశించిన సందర్భాల్లో, నష్టపరిహారం తప్పనిసరిగా తక్కువగా ఉండవలసి ఉంటుందని, ఎందుకంటే అతను పొందుతున్న ఆస్తుల విలువను పెంచడం ద్వారా పార్టీకి పరిహారం లభిస్తుందని పేర్కొంది. కానీ కేవలం డబ్బులు

వాపసు చేస్తున్న సందర్భాల్లో.. ఫ్లాట్/ప్లాట్ దొరుకుతుందనే ఆశతో డబ్బులు డిపాజిట్ చేసినంతగా పార్టీకి నష్టం వాటిల్లుతోంది. అతను ఫ్లాట్ / ప్లాట్ ను కోల్పోవడమే కాకుండా, ఫ్లాట్ / ప్లాట్ ధరను పెంచిన ప్రయోజనాన్ని కోల్పోయాడు. అదనంగా, నా అభిప్రాయం ప్రకారం, అటువంటి పరిస్థితిలో, సేకరించిన రుణాలపై వడ్డీ చెల్లించడం వల్ల అతను గణనీయమైన ఆర్థిక నష్టాన్ని కూడా అనుభవిస్తాడు; డబ్బు విలువలో క్షీణత మరియు నిర్మాణ వ్యయం పెరగడం మొదలైనవి.

22. ఫిర్యాదుదారులు కంపెనీకి జమ చేసిన మొత్తాన్ని మరే ఇతర ఫోరంలో ప్రొసీడింగ్స్ పెండింగ్ లో ఉన్నప్పటికీ, తిరిగి చెల్లించడానికి సంబంధించి ఈ కమిషన్ ఉత్తర్వులు జారీ చేయగలదని పై అంశాలను బట్టి స్పష్టమవుతోంది.

6.3. పైన పేర్కొన్న పరిశీలనల తరువాత, బిల్డర్లు లేదా రియల్ ఎస్టేట్ డెవలపర్లకు వ్యతిరేకంగా మరియు కేటాయింపుదారుకు స్వాధీనం నిరాకరించే హక్కులపై కొన్ని నిర్ణయాలను రాష్ట్ర కమిషన్లు పరిగణనలోకి తీసుకున్నాయి. ఆ తర్వాత డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసులో కాంప్యాట్ తీసుకున్న నిర్ణయం ఆధారంగా ఫిర్యాదుదారుడి తరఫున కోరిన అంశాలను రాష్ట్ర కమిషన్ ప్రస్తావించింది. తీర్పులోని 29వ పేరాలో రాష్ట్ర కమిషన్ తన పరిశీలనలను, కాంప్యాట్ తీసుకున్న నిర్ణయాలను ఈ క్రింది విధంగా సమర్పించింది:-

"29. ఎల్.డి. పరిహారం అంశంపై పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ మంజిత్ కౌర్ మోంగా వర్సెస్ కేఎల్ సునేజాల వాస్తవాల ఆధారంగా కేసు విచారణలో ఉందని, గౌరవనీయ కాంపాట్ నిర్ణయించిన అంశాల ఆధారంగా ఉందని, మంజిత్ కౌర్ (సుప్ర)-(2018) 14 ఎస్ సిసి 679 కేసులో గౌరవ సుప్రీంకోర్టు ఈ క్రింది విధంగా ఉందని పేర్కొన్నారు.

"36.... ప్రతివాదులు శ్రీమతి గురుశరణ్ కౌర్ తో సహా సాధారణ ప్రజానీకానికి ప్రాజెక్టును పూర్తి చేయాల్సిన సమయం గురించి తప్పుడు వివరణ ఇచ్చారని, కానీ దశాబ్దానికి పైగా నిర్మాణాన్ని పూర్తి చేయలేదని స్పష్టమవుతోంది. అందువల్ల, చట్టంలోని సెక్షన్ 36-ఎ (1) (ఐ) (ii) మరియు (9) కింద నిర్వచించిన విధంగా వారు చట్టవిరుద్ధమైన వాణిజ్య అభ్యాసానికి దోషులు అనే నిర్ధారణ నుండి తప్పించుకోలేము.

37. సంస్థకు అనుకూలంగా చేసిన కేటాయింపుల రద్దు పూర్తిగా ఏకపక్షంగా, చట్టవిరుద్ధంగా, దుర్మార్గంగా ప్రకటించాలి. శ్రీమతి గురుశరణ్ కౌర్ మొత్తాన్ని చెల్లించడంలో వివాదం లేదు. ఫిర్యాదుదారు డాక్టర్ (శ్రీమతి) మంజీత్ కౌర్ మోంగా మరో మూడు వాయిదాలు జమ చేశారు. నిర్ణీత గడువులోగా నిర్మాణాన్ని పూర్తి చేయకపోవడంతో మరిన్ని వాయిదాలు వేసినా ఆమె పట్టించుకోలేదు. మొదటిసారిగా 26.12.2001 నాటి లేఖలో నిర్మాణం గురించి అస్పష్టమైన ప్రకటన చేయబడింది, ఇది బుకింగ్ చేసిన 12 సంవత్సరాల తరువాత జారీ చేయబడింది. ఆ తరువాత కూడా ప్రతివాదులు నిర్మాణ పనుల్లో దశలవారీ పురోగతిని వెల్లడించలేదు మరియు పైన పేర్కొన్నట్లుగా, వారు 22.05.2002 నాటి ఫిర్యాదు యొక్క నిరసనను ఫ్లాట్ తీసుకోవడానికి ఆమె సుముఖత చూపకపోవడంగా తప్పుగా అర్థం చేసుకున్నారు. అందువల్ల ఫిర్యాదుదారుడు మరింత వాయిదాల ధర చెల్లించలేదని భావించి, ఆ కేటాయింపును రద్దు చేయడం ద్వారా తీవ్రమైన అక్రమాలకు పాల్పడ్డాడని భావించాలి. పైన పేర్కొన్న కాంప్యాట్ తీర్పులో నిర్దేశించిన పరిహార పరిమాణం, గౌరవనీయ భారత అత్యున్నత న్యాయస్థానం కూడా సమర్థించిన పరిహార పరిమాణం న్యాయమైన, న్యాయమైన, సమానమైన మరియు సహేతుకమైన తీర్పును సూచిస్తుంది. అందువల్ల 1989 నుండి ఇప్పటి వరకు ఆస్తి ధరల పెరుగుదల వల్ల పిటిషనర్ కు తగిన ప్రయోజనం లేకుండా పోయింది, అందువల్ల, పిటిషనర్ ను అదే ప్రదేశంలో ఉంచడానికి మరియు అతని స్వంత చట్టవిరుద్ధత యొక్క ప్రయోజనాన్ని నిరాకరించడానికి గౌరవనీయ న్యాయస్థానం పిటిషనర్ కు ప్రస్తుత మార్కెట్ విలువ పరంగా నష్టపరిహారం చెల్లించాలి. చివరగా, పిటిషనర్ ప్రతివాదికి చెల్లించిన ఇన్స్టాల్మెంట్లను తిరిగి చెల్లించాలని మరియు వాస్తవ రీఫండ్ చేసిన తేదీ నుండి సంవత్సరానికి 15% కాంపౌండ్ వడ్డీ, రూ.14,00,000/- నష్టపరిహారం చెల్లించాలని కోరుతుంది.

6.3.1. డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా విషయంలో కాంప్యాట్ తీసుకున్న నిర్ణయంలోని 36, 37 పేరాల్లోని కొన్ని భాగాలను రాష్ట్ర కమిషన్ సేకరించిందని, ఆ తర్వాత మరో రెండు భాగాలను వెలికితీతలో భాగంగా ఉంచిందని రాష్ట్ర కమిషన్ ఇచ్చిన తీర్పులోని పైన పేర్కొన్న భాగాన్ని మనం గమనించక తప్పదు. పైన పేర్కొన్న రెండు భాగాలు స్పష్టంగా ఫిర్యాదుదారు యొక్క సమర్పణలలో భాగంగా ఉన్నప్పటికీ, మొదటిసారిగా, ఈ కేసులో సంవత్సరానికి 15% చక్రవడ్డీ క్లెయిమ్ జరిగింది. 12.03.2020 నాటి స్టేట్ కమిషన్ తీర్పులో (మన ముందు ఉంచిన తీర్పు కాపీలో (పేపర్ పుస్తకంలోని పేజీలు 166-167) అటువంటి ప్రజెంటేషన్ అచ్చు/క్లరికల్ తప్పిదం ఉన్నట్లు అనిపించినప్పటికీ, ప్రస్తుత ప్రయోజనం కోసం అదే మాటను పునరుద్ధరించాము.

6.4. పైన పేర్కొన్న పరిశీలనల తరువాత, ప్రస్తుత ఫిర్యాదుదారుని కేసును డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసుతో సమానంగా రాష్ట్ర కమిషన్ గుర్తించింది; మరియు ప్రశ్నార్థకమైన యూనిట్లు ఇప్పటికే విక్రయించబడినప్పుడు, డిపాజిట్ చేసిన తేదీ నుండి 14% చక్రవడ్డీతో కలిపి డిపాజిట్ చేసిన మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించాలని ప్రస్తుత అప్పీలుదారులను ఆదేశించడం సముచితం మరియు సముచితమైనదిగా భావించబడింది. మలయ్ కుమార్ గంగూలీ వర్సెస్ సుకుమార్ ముఖర్జీ (డా.):[2009] సిపిజె17 (ఎస్.సి)లో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పుకు అనుగుణంగా ఇది జరిగిందని రాష్ట్ర కమిషన్ పేర్కొంది. రాష్ట్ర కమిషన్ గమనించి ఇలా ఆదేశాలు జారీ చేసింది:-

> "30. వాస్తవానికి, అదే ఓపీఎస్ కు వ్యతిరేకంగా గత పత్రంలో పేర్కొన్న తీర్పుపై ఆధారపడటం, అదే బిల్డర్ కు వ్యతిరేకంగా, ఇలాంటి వాస్తవాలను పొందుపరచడం సముచితంగా, ఉత్తమంగా సరిపోతుంది, అందువల్ల కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులలో, అప్పటికే విక్రయించబడిన యూనిట్ యొక్క స్వాధీనాన్ని, ఫిర్యాదుదారుని వెనక్కి తగ్గడానికి ఏమీ లేని స్థితికి అప్పగించడం సాధ్యం కాదు. మంజిత్ కౌర్ మోంగా వర్సెస్ కె.ఎల్.సునేజాండ్‌ఓర్స్ (సుప్రా) విషయంలో గౌరవనీయులైన కాంపాట్ నిర్ణయించిన తీర్పును బట్టి, డిపాజిట్ చేసిన మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేసిన తేదీ నుండి 14% వడ్డీ రేటుతో కలిపి తిరిగి చెల్లించాలని ఓపిఎస్ /ప్రతివాదులను ఆదేశిస్తారు. 3 [2009] సిపిజె17 (ఎస్.సి)లో నివేదించిన

విధంగా మలయ్ కుమార్ గంగూల్లీ సుకుమార్ ముఖర్జీ (డా.) విషయంలో గౌరవనీయ సుప్రీమ్ కోర్టు నిర్దేశించిన సూత్రాలకు అనుగుణంగా ఇది ఉంటుంది, ఒక వ్యక్తి తప్పు చేయకపోతే సాధ్యమైనంత వరకు నష్టపరిహారం / నష్టపరిహారానికి అర్హుడు . ఇది న్యాయం యొక్క ముగింపులను నెరవేరుస్తుంది.

31. తదనుగుణంగా ఖర్చును పార్టీలే భరించాలని ఆదేశించింది.

32. ఎఫ్ఏ-122/2014, ఎఫ్ఏ-123/2014 కూడా ఒకే తరహాలో ఉండటం, కామన్ పాయింట్ ఆఫ్ లా ప్రకారం ఈ ఉత్తర్వుల్లోని పేరా 30లో పొందుపరిచిన విధంగా ops ఆదేశాలు జారీ చేయడం జరిగింది.

<u>జాతీయ కమిషన్ ఆమోదం</u>

7. 12.03.2020న రాష్ట్ర కమిషన్ ఇచ్చిన తీర్పు, ఉత్తర్వులకు వ్యతిరేకంగా పిటిషనర్లు దాఖలు చేసిన రివిజన్ పిటిషన్లలో పిటిషనర్ల ఇతర వాదనలను తోసిపుచ్చిన జాతీయ కమిషన్, పిటిషనర్ల అదే ప్రాజెక్టులో ప్రతివాది నమోదు చేసిన ప్లాట్లకు సంబంధించి డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసు వాస్తవాలు దాదాపు ఒకేలా ఉన్నాయని గుర్తించింది. డాక్టర్ మోంగా కేసులో ఈ కోర్టు చేసిన పరిశీలనలను జాతీయ కమిషన్ పరిగణనలోకి తీసుకుంది మరియు ఈ క్రింది పదాలలో, ఆ నిర్ణయాన్ని వర్తింపజేయకుండా ఉండటానికి పిటిషనర్ చేసిన వాదనలను తిరస్కరించింది:-

"32. ఈ నిబంధనను క్షుణ్ణంగా చదివితే ఎంఆర్టీపీ చట్టం రద్దుకు ముందు కొనసాగిన ప్రొసీడింగ్స్ సెక్షన్ 66(1)(ఏ) కింద ఆదా అయ్యాయని స్పష్టమవుతోంది. డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసు (సుప్రా) ఉత్తర్వు రద్దు చేసిన చట్టం కింద జారీ చేయబడిందని, అందువల్ల ఈ కేసులో వర్తించదని, ఈ వాదన పూర్తిగా తప్పుగా అర్థం చేసుకోబడి, తప్పుదోవపట్టించబడిందనే ప్రత్యర్థి పక్షం తరఫు మేధావుల వాదనకు బలం లేదు. అలాగే, డాక్టర్ మోంగా కేసులో (సుప్రా) 2015 సంవత్సరంలో ఎంఆర్టిపి చట్టాన్ని రద్దు చేయడం, దానిని గౌరవనీయ సుప్రీమ్ కోర్టులో సవాలు చేయడం మరియు గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు 2018 లో తన ఉత్తర్వులను జారీ చేసింది. అందువల్ల డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసు (సుప్ర)

తీర్పు ఎమ్మార్టీపీ చట్టం రద్దు తర్వాత వెలువడిందని, ఎంఆర్టీపీ చట్టం ఉనికిలో ఉన్న సమయంలో కాదని స్పష్టమవుతోంది.

33. మోంగా కేసు (సుప్రా) మరియు ప్రస్తుత కేసు యొక్క వాస్తవాలు పిటిషనర్ యొక్క ఒకే ప్రాజెక్టులో ఫ్లాట్లు బుక్ చేయబడినందున ఒకే విధంగా ఉన్నాయనడంలో ఎటువంటి సందేహం లేదు, అయినప్పటికీ వేర్వేరు కేటాయింపు దారులు మరియు రెండు సందర్భాల్లో, డబ్బు చెల్లించినప్పటికీ, కేటాయించిన ఫ్లాట్‌లను నిర్ణీత వ్యవధిలో దాని కేటాయింపు దారులకు ఇవ్వలేదు. ప్రస్తుత కేసులో సీబీఐ ఫిర్యాదు పెండింగ్ లో ఉన్న సమయంలోనే ఫ్లాట్‌లను విక్రయించారు. అందువల్ల , ఆ ఫ్లాట్ల స్వాధీనాన్ని ఫిర్యాదుదారుడికి అప్పగించే స్థితిలో ప్రత్యర్థి పార్టీ లేదు మరియు అటువంటి పరిస్థితులలో న్యాయమైన మరియు సముచితమైన ఇతర ఉపశమనాన్ని మంజూరు చేయడానికి కమిషన్ కు పూర్తి అధికారం ఉంది. ఇవే వాస్తవాలపై ఉన్నతమైన ఫోరాల ఆదేశాలను కమిషన్లు పాటించక తప్పదనే వాదనను కూడా ఇది పరిష్కరించింది. ప్రస్తుత కేసులో, ఇదే వాస్తవాలపై సుప్రీంకోర్టు తీర్పు ఉంది, అయితే ఆ కేసులో చట్టం యొక్క వేరే నిబంధన కింద పరిష్కారం కోరినప్పటికీ, కేసు యొక్క ఒకే విధమైన వాస్తవాలపై తీర్పులు ఉన్నాయి, కాబట్టి ఈ ఉత్తర్వు క్రింది ఫోరమ్ లపై ఉంది.

7.1. డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా (సుప్రా)లో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులోని కొన్ని భాగాలను పునఃసమీక్షించిన తరువాత, జాతీయ కమిషన్లు ఈ క్రింది పదాల్లో రివిజన్ పిటిషన్లను కొట్టివేయడం ద్వారా ఈ విషయంపై తీర్మానించాయి:-

"34. ఫిర్యాదుదారుడు రాష్ట్ర కమిషన్ ముందు ప్రత్యేకంగా వాదించాడని, డాక్టర్ మోంగా కేసులో (సుప్రా) ఇచ్చిన ఉపశమనాలే తమకు కూడా ఇవ్వాలని, ఈ వాదనను రాష్ట్ర కమిషన్ ముందు వ్యతిరేక పక్షం వ్యతిరేకించలేదని లిఖితపూర్వక సమర్పణలలో కూడా ఈ విషయాన్ని ప్రస్తావించినట్లు స్పష్టమవుతోంది.

35. ఈ కమిషన్ కు పరిమిత రివిజన్ అధికార పరిధి ఉంది. ఫలితాలు వికృతంగా ఉన్నప్పుడు లేదా అధికార పరిధి లేనప్పుడు మాత్రమే అది తన పునఃసమీక్ష

అధికార పరిధిని ఉపయోగించడానికి చట్టవిరుద్ధమైన ఉత్తర్వులను పక్కన పెట్టగలదు.

36. పై చర్చను బట్టి డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసులో (సుప్ర) గౌరవనీయ సుప్రీంకోర్టు ఆదేశాలను రాష్ట్ర కమిషన్ సక్రమంగా పాటించిందని స్పష్టమవుతోంది. అందువల్ల, రాష్ట్ర కమిషన్ కనుగొన్న అంశాలు అధికార పరిధి లేనివి లేదా అధికార పరిధి లేనివిఅని చెప్పలేము. ఈ ఉత్తర్వుల్లో ఎలాంటి అక్రమాలు, లోపాలు కనిపించలేదు. ప్రస్తుత రివిజన్ పిటిషన్లకు పొంతన లేదని, వాటిని కొట్టివేస్తున్నామని పేర్కొన్నారు.

<u>ప్రత్యర్థి వివాదాలు</u>

8. పైన పేర్కొన్న ఉత్తర్వులను కొట్టివేస్తూ, ప్రతివాదికి చక్రవడ్డీలు మంజూరు చేస్తూ, పిటిషనర్ల తరఫున హాజరైన సీనియర్ న్యాయవాది రంజిత్ కుమార్ ఆరు రకాల వాదనలు వినిపించారు, వాటిని ఈ క్రింది విధంగా సంక్షిప్తీకరించవచ్చు:

8.1. నష్టపరిహారాలపై చక్రవడ్డీ ఇచ్చే అధికారం వినియోగదారులకు 1986 చట్టం కల్పించలేదని సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. 1986 నాటి చట్టం ప్రకారం లేదా దాని ప్రకారం రూపొందించబడనందున మరియు ఒప్పందంలో కూడా అందించబడనందున, అటువంటి వడ్డీని ఇవ్వడాన్ని సహించలేము. శాసనసభ చక్రవడ్డీకి అధికారం ఇవ్వాలనుకున్న చోట చట్టంలో వీలు కల్పించే నిబంధనను పొందుపరిచారని సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. దీనికి సంబంధించి సూక్ష్మ, చిన్న, మధ్యతరహా పరిశ్రమల అభివృద్ధి చట్టం 2006లోని సెక్షన్ 16 వంటి అనేక ఉదాహరణలు ఇచ్చారు. చిన్నతరహా, అనుబంధ పారిశ్రామిక సంస్థలకు ఆలస్య చెల్లింపులపై వడ్డీ చట్టం 1993లోని సెక్షన్ 5; ట్రస్టుల చట్టం 1882లోని సెక్షన్ 23; పేమెంట్ ఆఫ్ గ్రాట్యుటీ యాక్ట్, 1972లోని సెక్షన్ 8; పబ్లిక్ ప్రామిసెస్ (అనధికార ఆక్రమణదారుల తొలగింపు) సవరణ చట్టం, 2015 లోని సెక్షన్ 7; మరియు వడ్డీ రుణాల చట్టం, 1918 యొక్క సెక్షన్ 3. సెంట్రల్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా వర్సెస్ విషయంలో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును మేధావులు ఉదహరించారు. రవీంద్ర: (2002) 1 ఎస్ సిసి 367 కాంట్రాక్ట్ ఇవ్వనందున, చక్రవడ్డీ ఇవ్వలేమనే వాదనలకు మద్దతుగా. ఎటువంటి ఒప్పందం లేదా చట్టబద్ధమైన నిబంధన లేదా వాణిజ్య వినియోగం

లేనప్పుడు, చెల్లించాల్సిన వడ్డీ మార్కెట్ రేటు వద్ద మాత్రమే ఉంటుందని, 14% కు మించి కలపడానికి వీల్లేదని వాదించారు. క్లారియంట్ ఇంటర్నేషనల్ లిమిటెడ్, ఏఎన్ ఆర్ లలో కూడా ఈ నిర్ణయంపై న్యాయవాది Clariant International Ltd. and Anr. v. Securities & Exchange Board of India: (2004) 8 SCC 524

8.2. పిటిషనర్ల తరఫు సీనియర్ న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ, ఇటీవలి తీర్పుల్లో, బిల్డర్ల సర్వీస్ లోపం ఉన్న సందర్భాల్లో ఈ కోర్టు 6% నుండి 9% వరకు రేట్లతో సాధారణ వడ్డీని మాత్రమే p.a.in వాదించింది. ఎక్స్ పీరియన్ డెవలప్ మెంట్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ సుష్మా అశోక్ షిరూర్: (2022) ఎస్ సీసీ ఆన్ లైన్ ఎస్ సీ 416లో ఇచ్చిన వడ్డీ రేటును న్యాయవాది ప్రస్తావించారు. ఎన్బీసీసీ (ఇండియా) లిమిటెడ్ వర్సెస్ శ్రీ రామ్ త్రివేది: (2021) 5 ఎస్సీసి273; ఐరియోగ్రేస్ రియల్ టెక్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ అభిషేక్ ఖన్నా, ఓఆర్ ఎస్ :(2021) 3 ఎస్సీసి241; డీఎల్ఎఫ్ హోమ్ డెవలపర్స్ లిమిటెడ్, ఏఎన్నార్.. v.క్యాపిటల్ గ్రీన్స్ ఫ్లాట్ బయ్యర్స్ అసోసియేషన్ అండ్ ఓఆర్ ఎస్: (2021) 5 SCC537; అరిఫుర్ రెహ్మాన్ ఖాన్ అండ్ ఓర్స్ వర్సెస్ డీఎల్ఎఫ్ సదరన్ హోమ్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ అండ్ ఓఆర్ ఎస్: (2020) 16 ఎస్సీసీ512, డీఎల్ఎఫ్ హోమ్ పంచకుల ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ అండ్ ఓఆర్ఎస్. v. DS ధండా మరియు ORS.: (2020) 16 SCC 318. అందువలన ఐరోగ్రేస్ రియల్ టెక్ (సుప్రా) కేసులో 20% చక్రవడ్డీ అభ్యర్థనను ప్రస్తుత మార్కెట్ యొక్క వాణిజ్య వాస్తవాలతో సంబంధం లేనందున తిరస్కరించిన విషయాన్ని విద్యావంతులైన న్యాయవాది ప్రత్యేకంగా ప్రస్తావించారు. అటువంటి నిర్ణయాల నేపథ్యంలో, సంవత్సరానికి 9% గరిష్ట వడ్డీ రేటును కూడా తీసుకుంటే, 09.05.2022 న ప్రతివాదికి చెల్లించాల్సిన వడ్డీతో సహా మొత్తం రూ. 49,87,129/- అవుతుందని, అయితే ప్రతివాది ఇప్పటికే రూ.2,55,95,95,119 మొత్తాన్ని ఉపసంహరించుకున్నారని, పిటిషనర్ ఇచ్చిన ఆదేశాలను అనుసరించి ప్రతివాది ఇప్పటికే రూ.2,55,95,95,119 మొత్తాన్ని ఉపసంహరించుకున్నారని న్యాయవాది వాదించారు. ఆసక్తిని రేకెత్తించడంతో పాటు.. 1989 సంవత్సరం నుంచి 2022 జూన్ నెల వరకు లెక్కించిన సంవత్సరానికి 60% కంటే ఎక్కువ సాధారణ interest@ కలిపి ప్రతివాది అందుకున్న మొత్తం ప్రధాన మొత్తానికి సమానంగా ఉంటుందని సమర్పించబడింది.

8.3. ప్రస్తుత కేసులో జారీ చేసిన ఆదేశాల వల్ల ప్రతివాదికి అన్యాయం జరుగుతుందని, ప్రస్తుత మార్కెట్ రేటు ప్రకారం మొత్తం మూడు ప్లాట్ల ధర రూ.7.35 కోట్లు ఉంటుందని, ఇది మొత్తం మూడు ప్లాట్ల ధరకు 4.5 రెట్లు అవుతుందని సీనియర్ న్యాయవాది మూడో విడతలో వాదించారు. ఈ మూడు ప్లాట్లకు రూ.13.35 లక్షలు మాత్రమే చెల్లించారని, ఇది నిర్ణయం తీసుకునే సమయంలో చెల్లించాల్సిన తుది ధరలో 25 శాతం మాత్రమేనని సీనియర్లు పేర్కొన్నారు. ఈ విషయంలో ఘజియాబాద్ డెవలప్ మెంట్ అథారిటీ (సుప్రా)లో తీసుకున్న నిర్ణయానికి సంబంధించి కూడా ప్రతివాదికి ఇవ్వాల్సిన పారితోషికం ప్లాట్ల ఫెయిర్ మార్కెట్ విలువను మించరాదని, సర్కిల్ రేట్ల ప్రకారం ఇది రూ. 2.04 కోట్లు, అమ్మకపు లావాదేవీల పూర్వాపరాల ప్రకారం ఒకే భవనంలోని 10 అమ్మకపు పూర్వాపరాలు, అదే పరిమాణంలో ఉన్న ప్లాట్ల సగటు అమ్మకాల ధరల ప్రకారం గరిష్ఠంగా రూ.2.25 కోట్లు ఉండవచ్చు. ఏదేమైనా, ప్రస్తుత మార్కెట్ వాస్తవాల ఆధారంగా పరిహార మొత్తం 14% చక్రవడ్డీ ఆధారంగా లెక్కించబడే మొత్తంతో పోలిస్తే చాలా తక్కువగా ఉంటుంది.

8.4. జిల్లా ఫోరం ముందు దాఖలైన ఫిర్యాదుల్లో చక్రవడ్డీ ఉపశమనం కల్పించాలని ప్రస్తుత కేసులో ప్రతివాది డిమాండ్ చేయలేదని, ప్రార్థించలేదని పిటిషనర్ల తరఫు సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. మనోహర్ లాల్ (డి) విషయంలో ఎల్.ఆర్.ఎస్. వర్సెస్ ఉగ్రాసేన్ (డి) ఎల్.ఆర్.ఎస్. మరియు ఓ.ఆర్.ఎస్. లు తీసుకున్న తీర్పును ప్రస్తావిస్తూ, (2010) 11 ఎస్.సి.సి557, వినియోగదారుల వేదికలు ప్రత్యేకంగా ప్రార్థించని ఉపశమనం ఇవ్వలేవని వాదించబడింది . అంతేగాక, ప్రస్తుత కేసులో ప్రతివాదికి జరిగిన నష్టానికి సంబంధించి రాష్ట్ర కమిషన్ గానీ, జాతీయ కమిషన్ గానీ ఎలాంటి ఆధారాలు కనుగొనలేదని న్యాయవాది వాదించారు. అద్దె చెల్లించాలని ప్రతివాది వాదించినప్పటికీ ఈ విషయంపై ఎలాంటి సాక్ష్యాధారాలు తీసుకురాలేదని, తాను అద్దె భవనంలో ఉంటున్నానని లేదా ప్లాట్లు కొనుగోలు చేయడానికి రుణం తీసుకున్నానని, రుణదాతకు వాయిదాలు చెల్లిస్తున్నానని ప్రతివాది కేసు కూడా నమోదు చేయలేదు. అందువల్ల ఎలాంటి అభ్యర్థన లేకుండా, ఎలాంటి సాక్ష్యాధారాలు లేకుండా, ఎలాంటి నష్టం, నష్టం వాటిల్లకుండా డిపాజిట్ చేసిన మొత్తాన్ని 14

శాతం చక్రవడ్డీతో తిరిగి చెల్లించాలని రాష్ట్ర కమిషన్ ఆదేశించిందని, ఇది పూర్తిగా అన్యాయమని పేర్కొంది.

8.5. ఐదవది, పిటిషనర్ల తరఫు సీనియర్ న్యాయవాది డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా (సుప్ర) విషయంలో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును సవివరంగా ప్రస్తావిస్తూ, అందులోని సెక్షన్ 12-బి ప్రకారం నష్టపరిహారం కోసం నిర్దిష్ట మొత్తాన్ని నిర్ణయించడానికి ఎంఆర్ టిపి చట్టం కింద ట్రిబ్యునల్ నిర్దిష్ట మొత్తాన్ని నిర్ణయించాల్సిన అవసరం ఉందా లేదా అనే ఒకే ఒక వాదన ఉందని వాదించారు. ఆ సందర్భంలో చక్రవడ్డీల మంజూరులో ఈ కోర్టు జోక్యం చేసుకోలేదు. సంజయ్ సింగ్, ఏఎన్నార్ల విషయంలో ఈ కోర్టు త్రిసభ్య ధర్మాసనం తీసుకున్న నిర్ణయాన్ని న్యాయవాది ప్రస్తావించారు. 5. యు.పి.పబ్లిక్ సర్వీస్ కమిషన్, అలహాబాద్ మరియు ఎ.ఎస్.ఆర్. : (2007) 3 ఎస్.సి.సి720 ఒక తీర్పు యొక్క నిష్పత్తిని నిర్ణయిస్తుంది మరియు దానిలో తుది క్రమం కాదని సమర్పించడం, అందువల్ల, చక్రవడ్డీకి సంబంధించిన ప్రతిపాదనలకు సంబంధించి డాక్టర్ మోంగా కేసును ఒక నిర్బంధ ఉదాహరణగా పరిగణించలేము.

8.6. ఆరో విడత సమర్పణల్లో, డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసులో (సుప్రా) కూడా ఈ కోర్టు రిఫండ్ పోస్ట్ పెన్షన్ తేదీ వరకు మాత్రమే చక్రవడ్డీతో రీఫండ్ చేయాలనే ఆదేశాలను సమర్థించిందని, ఇది రూ.31,87,131/- అని, సంబంధిత సమయంలో ఇది కూడా ఆ ఫ్లాట్ యొక్క సుమారు మార్కెట్ విలువ అని సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసులో ఈ కోర్టు కె.ఎల్.సునేజా, ఏఎన్నార్ ఇచ్చిన తీర్పును పిటిషనర్ల తరఫు న్యాయవాది ప్రస్తావించారు. v. డాక్టర్ (శ్రీమతి) మంజీత్ కౌర్ మోంగా (డి) ఆమె ఎల్ఆర్లు మరియు ఎఎన్ఆర్ ద్వారా: 2023 ఎస్సిసిఆన్లైన్ ఎస్సీ 91. అందువల్ల ఎంత కాలానికి చెల్లించాలో కూడా పేర్కొనకుండా 14 శాతం చక్రవడ్డీతో కలిపి ప్రిన్సిపల్ మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించాలని ఆదేశిస్తూ జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను ఈ కోర్టు జోక్యం చేసుకోవాల్సిన అవసరం ఉందని వాదించింది. ప్రస్తుత కేసులో పిటిషనర్లు 07.11.2005 నాటి చెక్కు రూ.10,68,031/- చెక్కు ద్వారా మొత్తం మొత్తాన్ని (ప్రతివాది చెల్లించిన డబ్బును మినహాయించి) తిరిగి చెల్లించారని, అందువల్ల రాష్ట్ర కమిషన్ ఇచ్చిన రేటు ప్రకారం చక్రవడ్డీకి అర్హతను అంగీకరించకుండానే పిటిషనర్లు కోర్టుకు నివేదించారు. 08.11.2005

వరకు చెల్లించాల్సిన మొత్తం రూ.84,76,540/- మించదు. పిటిషనర్లు జారీ చేసిన రీఫండ్ చెక్కుల వాస్తవాలను పరిగణనలోకి తీసుకోకుండా చక్రవడ్డీ ఇవ్వడం పూర్తిగా సమంజసం కాదని న్యాయవాది వాదించారు.

9. మరో వైపు ఈ కేసులో చక్రవడ్డీ చెల్లించాలన్న ప్రతిపాదనను పిటిషనర్ల తరఫు సీనియర్ న్యాయవాది సిద్ధార్థ్ లూథ్రా సమర్థించడంతో పాటు పిటిషనర్ల తరఫున చేసిన వాదనలను తీవ్రంగా తిప్పికొట్టారు.

9.1. నేపథ్య అంశాలకు సంబంధించి, ప్రతివాదులు 1989 సంవత్సరంలో 39 సంవత్సరాల వయస్సులో భారతదేశానికి వెళ్లి తన కుమార్తెలతో కలిసి ఉండాలనే ఆశతో పిటిషనర్ల నుండి 3 ఫ్లాట్లను కొనుగోలు చేశారని సీనియర్లు సమర్పించారు. అందువలన 36 నెలల్లో అంటే 1992 సంవత్సరం నాటికి నిర్మాణాన్ని పూర్తి చేసి ఫ్లాట్లను అందిస్తామని పిటిషనర్లు హామీ ఇచ్చారు మరియు 1994 నాటికి నిర్మాణ-ఆధారిత చెల్లింపుల ప్రణాళికలో పరిగణనలోని మొత్తంలో 60% చెల్లించేలా ప్రతివాదులను ప్రేరేపించారు. అయితే 2003-2005 సంవత్సరాల వరకు క్షేత్రస్థాయిలో ఎలాంటి నిర్మాణాలు జరగలేదని, ఆ తర్వాత పిటిషనర్లు అదే ఫ్లాట్లను ప్రతివాదికి తెలియజేయకుండానే మోసపూరితంగా థర్డ్ పార్టీకి విక్రయించారన్నది వాస్తవం. సదరు 3 ఫ్లాట్లకు సంబంధించిన క్యాన్సిలేషన్ లెటర్ ను పిటిషనర్లు రికార్డుల్లోకి తీసుకురావడంలో విఫలమయ్యారని, అందుకు విరుద్ధంగా రద్దు తేదీ గురించి పొంతనలేని ప్రకటనలు చేశారని, కొన్నిసార్లు రద్దు 2002 సంవత్సరంలో జరిగిందని, 25.04.2005న రద్దు జరిగిందని జాతీయ కమిషన్ ముందు పేర్కొన్నారు. అందువల్ల, పిటిషనర్లు తమ వ్యవహారాలలో నిష్పాక్షికంగా లేదా వారి వైఖరిలో స్థిరంగా లేరని వాదించారు.

9.2. ఈ కోర్టు తీర్పుపై బలమైన నమ్మకాన్ని ఉంచుతూనే. ఇదే ప్రాజెక్టుకు సంబంధించిన కేసు, అదే బిల్డర్ (పిటిషనర్లు) దాదాపు ఒకే పద్ధతిని ఉపయోగించి ఆయా ఫిర్యాదుదారులను మోసం చేసినట్లు స్పష్టమవుతోందని సీనియర్ న్యాయవాది మంజిత్ కౌర్ మోంగా (సుప్ర) వాదించారు. నష్టపరిహారం కోసం క్లెయిమ్ కు సంబంధించి, పిటిషనర్ల కేసు డాక్టర్ మొంగైనాస్ కేసు కంటే మెరుగైన స్థాయిలో ఉందని, ఈ కేసులో పిటిషనర్లు 30.04.2005 నాటి లేఖ ద్వారా కేటాయింపులను రద్దు చేశారని, అయితే ప్రస్తుత కేసులో

అటువంటి రద్దు లేఖ ఏదీ నమోదు చేయబడలేదని, వాస్తవానికి పిటిషనర్లు 08.11.2005 నాటి నోటీసులో మాత్రమే రద్దు గురించి పేర్కొన్నారని న్యాయవాది వాదించారు. 09.02.2002, 20.02.2002, 25.01.2004 తేదీల్లో వరుసగా రూ.30,000/-, రూ.45,000/-, రూ.75,000/-లు చెల్లింపులు చేసినట్లు దీనికి తోడు, ప్రతివాది తన ప్రైవేట్ ఉపయోగం కోసం ఫ్లాట్లను కొనుగోలు చేయడానికి ఆసక్తి కనబరిచాడని తెలియజేస్తుంది.

9.2.1. పిటిషనర్లు, డాక్టర్ మంజిత్ కౌర్ మోంగా ఇద్దరూ తమ తమఫ్లాట్‌లను స్వాధీనం చేసుకోవాలని కోరగా, ప్రతివాది 1986 చట్టం ప్రకారం పరిధిని ఉపయోగించారని, అందువల్ల ఫిర్యాదుదారుడు MRTP చట్టం కింద COMPACT ఆశ్రయించాడని న్యాయవాది వాదించారు. అన్యాయమైన ట్రేడ్ ప్రాక్టీస్ కు సంబంధించి రెండు ఫోరమ్ లకు ఉమ్మడి అధికార పరిధి ఉంది, అయితే ప్రతివాది సర్వీస్ లోపం గురించి కూడా ఫిర్యాదు చేశాడు. MRTP చట్టంలోని సెక్షన్ 12-బి(3), 1986 చట్టంలోని సెక్షన్ 14(1)(డి)లో పొందుపరిచిన అంశాలను న్యాయవాదులు ప్రస్తావిస్తూ, 1986 చట్టం ప్రకారం నష్టపరిహారం ఇచ్చే అధికారం ఆయా సంస్థలకు ఉందని పేర్కొన్నారు.

9.2.2. డా.మోంగా కేసులో డిపాజిట్ చేసిన తేదీ నుంచి తిరిగి వచ్చే తేదీ వరకు 15 శాతం చక్రవడ్డీతో కలిపి డిపాజిట్ ను రీఫండ్ చేయడం ద్వారా ఫిర్యాదుదారుడికి నష్టపరిహారాన్ని ఈ కోర్టు ధృవీకరించిందని సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. డాక్టర్ మంజిత్ కౌర్ మోంగా కేసులో ఇలాంటి చక్రవడ్డీ ఇవ్వడానికి గల కారణాలను (అసాధారణమైన సుదీర్ఘ వేధింపులతో సహా) ప్రముఖ న్యాయవాది వివరించారు. ఫ్లాట్ లేకపోవడం;నిర్మాణంలో విపరీతమైన జాప్యం; అక్రమంగా డిపాజిట్లు నిలుపుకోవడం; ఆపై దీర్ఘకాలిక వ్యాజ్యాలను కొనసాగించవలసి వస్తుంది. ప్రతివాది సుమారు 34 సంవత్సరాలుగా విపరీతమైన వేధింపులకు గురయ్యారని, ప్రస్తుతం ఆమె 73 సంవత్సరాల వయస్సులో ఈ వ్యాజ్యాన్ని కొనసాగించాల్సి ఉందని న్యాయవాది వాదించారు. ఇంకా, డాక్టర్ మంజిత్ కౌర్ మోంగా కేసులో, పిటిషనర్లు సుమారు 12 నుండి 15 సంవత్సరాల వరకు డిపాజిట్లను నిలుపుకున్నారు, అయితే ప్రతివాది విషయంలో, డిపాజిట్లను పిటిషనర్లు 29 నుండి 34 సంవత్సరాల వరకు చట్టవిరుద్ధంగా ఉంచారు మరియు ఉపయోగించారు. అందువలన,

Respondent చక్రవడ్డీ ఇవ్వడంలో ఎటువంటి జోక్యం అవసరం లేదని పండిత న్యాయవాది పేర్కొన్నారు.

9.3. సీనియర్ న్యాయవాది వాలెర్స్టీనర్ వర్సెస్ మోయిర్ (నెం.2) (1975) క్యూ.బి.373లో చక్రవడ్డీ (అనగా వార్షిక విశ్రాంతితో కూడిన వడ్డీ) కోర్టు యొక్క సమాన అధికార పరిధి కింద ఇవ్వబడాలని, తప్పు చేసిన వ్యక్తి తన వద్ద ఉన్న డబ్బును వ్యాపార ప్రయోజనం కోసం ఉపయోగించి తద్వారా లాభం పొందాలని సూచించింది. అదే విధంగా, తప్పు చేసిన వ్యక్తి ఆ డబ్బును కోల్పోకుండా ఉంటే దానిని అత్యంత ప్రయోజనకరంగా ఉపయోగించేవాడని భావించాలి. 'వాణిజ్యంలో సంపాదించిన లాభాలను మరింత లాభాలను ఆర్జించడానికి వర్కింగ్ క్యాపిటల్ గా ఉపయోగిస్తారు' అనే వాస్తవంలో కాంపౌండ్ వడ్డీ వసూలు చేయడానికి సమర్థన ఉందని, 'ఈ నియమాన్ని వర్తింపజేయడం ట్రస్ట్ నిధులను లేదా ప్రిన్సిపల్ యొక్క ఆస్తిని దుర్వినియోగం చేసిన కేసులకు మాత్రమే పరిమితం కాదు, లేదా ఇది ట్రస్టీలు మరియు ఏజెంట్లకు మాత్రమే పరిమితం కాదు' అని పేర్కొంది.

9.3.1. చక్రవడ్డీకి సంబంధించిన సూత్రాలకు సంబంధించి, ఇండియన్ కౌన్సిల్ ఫర్ ఎన్విరో-లీగల్ యాక్షన్ కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును కూడా సీనియర్ న్యాయవాది ప్రస్తావించారు. యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా అండ్ ఓఆర్ఎస్: (2011)8 ఎస్సిసి161.

9.4. చట్టంలో పొందుపరిచినట్లయితే మాత్రమే చక్రవడ్డీ ఇవ్వవచ్చనే పిటిషనర్ల వాదన నిరాధారమైనదని, 1986 చట్టం వినియోగదారులకు శిక్షాత్మక నష్టాలతో సహా ఏదైనా నష్టం లేదా గాయానికి పరిహారం చెల్లించడానికి ఒక అవార్డును అందిస్తుందని సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. మరియు అటువంటి అవార్డును వ్యక్తీకరించే విధానం లేదు. డాక్టర్ మోంగా కేసులో ఈ కోర్టు ఈ అభిప్రాయాన్ని ధృవీకరించిందని, ఇందులో చక్రవడ్డీ పరంగా వ్యక్తీకరించిన తీర్పు "పరిహారం" నిర్వచనం పరిధిలోకి వస్తుందని పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది పేర్కొన్నారు. రెండవది, 'చక్రవడ్డీ చెల్లింపును క్రమబద్ధీకరించడానికి వీలుగా న్యాయస్థానంలో అంతర్లీనంగా ఉన్న అధికారాలు మరియు న్యాయం మరియు సమానత్వ సూత్రాలు సరిపోతాయి; బదులుగా, పునరుద్ధరణలో భాగంగా వడ్డీని క్రమబద్ధీకరించే అధికారాన్ని వివాదాస్పదం చేయలేము, లేకపోతే పునరుద్ధరణ ఎప్పటికీ జరగదు."

9.5. సాధారణ వడ్డీని మంజూరు చేస్తూ ఈ కోర్టు ఇచ్చిన కొన్ని నిర్ణయాలపై పిటిషనర్ల తరఫున ఆధారపడటం పూర్తిగా తప్పు అని, అటువంటి కేసులన్నింటిలో వాస్తవాల్లో వ్యత్యాసం ఉందని, అటువంటి కేసుల్లో బిల్డర్ ఆలస్యంగా ఫ్లాట్లను స్వాధీనం చేసుకోవడాన్ని పూర్తిగా నిరాకరించడమేనని ప్రతివాది తరఫు సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. ఆస్తి స్వాధీనానికి అదనంగా నష్టపరిహారం చెల్లిస్తే, వినియోగదారుడు ఆస్తి ధరల పెరుగుదలను గమనించలేడని, అందువల్ల, ఇచ్చిన వాస్తవాల ఆధారంగా సాధారణ వడ్డీ పరంగా తీర్పు సముచితంగా ఉంటుందని న్యాయవాది వాదించారు. రెండోది, పిటిషనర్లు ఉదహరించిన ఏ కేసు కూడా బిల్డర్ చట్టవిరుద్ధంగా 29-34 సంవత్సరాల పాటు పరిగణనలోకి తీసుకున్న అసాధారణ కాలానికి సంబంధించినది కాదు. మూడు దశాబ్దాల సుదీర్ఘ కాలంలో ప్రాపర్టీ ధరలు విపరీతంగా పెరిగాయనేది నిర్వివాదాంశం. అందువలన- ఏ తీర్పు అయినా స్థిరాస్తి ధరల పెరుగుదల యొక్క ఆర్థిక వాస్తవాలతో, అలాగే బిల్డర్ యొక్క అన్యాయమైన సంపన్నతతో సంబంధం కలిగి ఉండాలి.

9.6. ప్రస్తుత కేసులో పిటిషనర్లు 29-34 ఏళ్ల పాటు చేసిన చెల్లింపులను అక్రమంగా ఉంచుకుని వాడుకున్నారని, తద్వారా రియల్ ఎస్టేట్ ప్రాజెక్టుల్లో భారీ లాభాలు ఆర్జించారని పిటిషనర్ తరఫు న్యాయవాది వాదించారు. ఒకవేళ పిటిషనర్లు తమ వ్యాపార అవసరాల కోసం బ్యాంకు నుంచి అంత మొత్తాలను పొంది ఉంటే, అత్యంత తక్కువ వడ్డీకి (సంవత్సరానికి 15.95% చక్రవడ్డీ) రూ.17.52 కోట్లు తిరిగి చెల్లించాల్సి ఉంటుంది. అందువలన, ప్రతివాది చేసిన చెల్లింపులను దుర్వినియోగం చేయడం ద్వారా పిటిషనర్లు కనీసం ఈ లాభాన్ని పొందారు, ఇది అన్యాయానికి దారితీసింది. 1989-1994 మధ్య కాలంలో పిటిషనర్లు ప్రతివాది నుంచి నిధులు సేకరించిన కాలంలో రుణ రేట్లు గతంలో ఎన్నడూ లేనంతగా (1991లో సంవత్సరానికి 20 శాతం) ఉన్నాయని, అందువల్ల తమ వాగ్దానాన్ని నెరవేర్చే ఉద్దేశం లేకుండా గృహ కొనుగోలుదారుల నుంచి 'ఉచిత మూలధనం' వసూలు చేయడంలో పిటిషనర్ల వ్యవహార శైలిని అపరాధ రుసుం విధించడం సరికాదని పేర్కొంది.

9.6.1. ప్రభుత్వాధికారులు నిర్ణయించిన సర్కిల్ రేట్లను పోల్చడం ద్వారా స్థిరాస్తి ధరల పెరుగుదలకు అత్యంత సంప్రదాయబద్ధమైన కొలమానం రియల్ ఎస్టేట్ లో పెట్టుబడులు

పెట్టారని సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. 1989లో ఘజియాబాద్లోని సెక్టార్ 4లో రియల్ ఎస్టేట్ సర్కిల్ రేటు చదరపు మీటర్కు రూ.850 ఉండేది. 2016 నుంచి ఈ సర్కిల్ ధర చదరపు మీటర్లకు రూ.74,200గా ఉంది. 1989 నుంచి ఘజియాబాద్ లోని సెక్టార్ 4, వైశాలిలో ప్రాపర్టీ ధరలు 87.3 రెట్లు పెరిగాయి. మల్టిపుల్ ద్వారా కాకుండా ప్రాపర్టీ ధరల్లో అదే పెరుగుదలను వ్యక్తీకరించే మరో మార్గం కాంపౌండింగ్ రేటును లెక్కించడం ద్వారా అని, అందువల్ల, 1989 నుండి తరువాతి 32 సంవత్సరాల పాటు ఈ ప్రాంతంలో ఆస్తి ధరలు సంవత్సరానికి 15% కాంపౌండ్ రేటుతో పెరిగాయని చెప్పడానికి సమానం అని పండితులు అభిప్రాయపడుతున్నారు.

9.6.2. సరళమైన వడ్డీ రేటుకు సంబంధించి, సర్కిల్ రేటుపై ఆధారపడటాన్ని వ్యతిరేకిస్తూ పిటిషనర్ల వాదనలు కూడా తప్పుదోవపట్టించేవిగా ఉన్నాయని, 1989 సంవత్సరంలో ప్లాట్ల సర్కిల్ రేట్లు అందుబాటులో లేవని సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. అందువలన, "ఆపిల్-టు-ఆపిల్స్" పోలికను గీయడానికి అప్పటి భూమి సర్కిల్ రేటును మరియు భూమికి ప్రస్తుత సర్కిల్ రేటును ఉపయోగించారు. 3 ప్లాట్ల ప్రస్తుత విలువను మరింత ఖచ్చితమైన ప్రస్తుత విలువకు రావడానికి, ప్రతివాదులు 1989 లో అంగీకరించిన కొనుగోలు ధరను భూమి మరియు భవనాలుగా విభజించారు, కేటాయింపు లేఖ ప్రకారం, భవన సముదాయాన్ని సిపిడబ్ల్యుడి కాస్ట్ ఇండెక్స్ ప్రకారం పెంచారు మరియు భూమికి సర్కిల్ రేటు పెరుగుదల పరంగా ల్యాండ్ కాంపోనెంట్ పెంచారు. దీంతో 3 ప్లాట్ల ప్రస్తుత విలువ రూ.9.06 కోట్లకు చేరుకుందని న్యాయవాది తెలిపారు.

9.6.3. ఇటువంటి విలువ సూచికలకు సంబంధించి, లావాదేవీని తక్కువ అంచనా వేయడం సాధారణ పరిజ్ఞానానికి సంబంధించినది, ఇది కాకుండా, వినియోగంపై ఆస్తులు క్షీణించడం, బహుళ వ్యాజ్యాల కారణంగా రేట్లు తగ్గడం వంటి కారణాల వల్ల దశాబ్దాలుగా ప్రాజెక్ట్ విలువ క్షీణించిందని ప్రతివాదితరఫున సమర్పించబడింది. దీంతో ప్రత్యామ్నాయ 3 ప్లాట్ల ప్రస్తుత వ్యయాన్ని సుమారు రూ.6.48 కోట్లుగా నమోదు చేసి, 31 ఏళ్ల అద్దె నష్టాన్ని రూ.1.94 కోట్లుగా లెక్కగట్టింది. ఏ కోణంలో చూసినా, మేధావుల సలహా ప్రకారం, ప్రతివాది అర్హతకు సంబంధించి ఉత్తర్వుల ప్రకారం పొందే మొత్తం కనీస హక్కుగా ఉంటుంది.

9.7. డాక్టర్ మోంగా కేసుకు సంబంధించి 2005 సంవత్సరం వరకు వడ్డీని పరిమితం చేయాలనే ప్రత్యామ్నాయ సమర్పణకు సంబంధించి, డాక్టర్ మోంగా కేసులో డబ్బు యొక్క ప్రారంభ వాపసు పే ఆర్డర్ ద్వారా జరిగిందనే కారణంతో ఈ ప్రతిపాదన ప్రస్తుత కేసుకు వర్తించదని సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. పిటిషనర్లు 30.04.2005 తరువాత డబ్బును ఉపయోగించుకోలేదు లేదా నిలుపుకోలేదు, అయితే ప్రస్తుత సందర్భంలో, వారు 08.11.2005 నాటి సమాధానంతో ఒక చెక్కును పంపడానికి ప్రయత్నించారు, అది ఎన్నడూ ఎన్క్యాష్ చేయబడలేదు మరియు ప్రతివాది వెంటనే 30.11.2005 తేదీతో తిరిగి పంపబడ్డాడు మరియు అటువంటి రిటర్న్ చేసిన చెక్కులను పిటిషనర్లు సక్రమంగా ఆమోదించారు. కె.ఎల్.సునేజా వర్సెస్ డాక్టర్ (శ్రీమతి) మంజీత్ కౌర్ మోంగా (సుప్ర) కేసులో తరువాత తీసుకున్న నిర్ణయానికి సంబంధించి, పిటిషనర్లు తమ ఖాతాలో డబ్బు ఉంటే, వారు డబ్బు చెల్లించే వరకు సంవత్సరానికి 15% చక్రవడ్డీని చెల్లించడానికి బాధ్యత వహిస్తారని ఈ కోర్టు ముందు అంగీకరించారని కూడా సమర్పించబడింది. ప్రస్తుత కేసులో 25.11.2020న తొలిసారిగా పిటిషనర్ల ఖాతా నుంచి నగదు డెబిట్ అయిందని, జాతీయ కమిషన్ ఆదేశాల మేరకు అవార్డు మొత్తంలో 25 శాతం జమ చేశారని పేర్కొంది. ఒకవేళ ఈ కోర్టు ఆదేశాల మేరకు రూ.కోటి చెల్లించినప్పటికీ, అప్పీలు దారులు తమ వద్దే ఉంచుకుని, అనుభవిస్తున్న తీర్పు మొత్తంలో మిగిలిన భాగానికి చక్రవడ్డీ చెల్లించాల్సి ఉంటుంది.

9.8. అందువల్ల, డాక్టర్ మోంగా కేసులోని వాస్తవాల కంటే ప్రస్తుత కేసు వాస్తవాలు చాలా తీవ్రమైనవని, మొత్తం పరిస్థితులలో, ప్రతివాదికి అసమానంగా వ్యవహరించకుండా ఉండటానికి డాక్టర్ మోంగా కేసులో అనుసరించిన నష్టపరిహారాన్ని కొలవడానికి ఫార్ములాకు అనుగుణంగా పరిహారాన్ని నిర్ణయించడం సముచితం మరియు న్యాయమైనదని వాదించారు. వాస్తవానికి రాష్ట్ర కమిషన్ ముందు చక్రవడ్డీ మంజూరుకు వ్యతిరేకంగా పిటిషనర్లు వాదించలేదని, అందువల్ల వారి సవాలును భారత రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 136 ప్రకారం పరిగణనలోకి తీసుకోరాదని, అలాంటి వాదనను వారు ఉద్దేశపూర్వకంగానే విరమించుకున్నారని వాదించారు. ట్రాన్స్మిషన్ కార్పొరేషన్ ఆఫ్ ఏపీ లిమిటెడ్ వర్సెస్ పి.సూర్యభగవాన్ కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును (2003) 6

ఎస్సిసి353 ఈ విషయంలో ప్రస్తావించారు. బలరాం ప్రసాద్ వర్సెస్ కునాల్సాహా:(2014) 1 ఎస్ సిసి 384లో కేవలం నష్టపరిహారం ఇచ్చేటప్పుడు, ఫిర్యాదుదారుడు చేసిన క్లెయిమ్ రూపాన్ని మాత్రమే నిర్ణయాత్మకంగా పరిగణించరాదని తీర్పును కూడా ప్రస్తావించారు.

10. ఈ కేసులన్నింటిలో చక్రవడ్డీలు తప్పనిసరిగా మంజూరు చేయాలనే ప్రతిపాదనకు డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మొంగాలో ఇచ్చిన తీర్పును అథారిటీగా చదవలేమని పిటిషనర్ల తరఫు సీనియర్ న్యాయవాది వాదించారు. ఇండియన్ కౌన్సిల్ ఫర్ ఎన్విరో లీగల్ యాక్షన్ (సుప్రా) విషయంలో కూడా ఈ నిర్ణయం వర్తించదని, ఎందుకంటే ఆ కేసులోని ప్రత్యేక వాస్తవాల ఆధారంగా చక్రవడ్డీలు ఇచ్చారని, ఈ కోర్టు తీర్పు దశాబ్దానికి పైగా ఉల్లంఘించబడిందని న్యాయవాది వాదించారు. భారతదేశంలోని నిర్దిష్ట చట్టం దృష్ట్యా, చట్టం లేదా ఒప్పందం వీలు కల్పిస్తేనే చక్రవడ్డీ అమలు చేయబడుతుందని ఇంగ్లిష్ కోర్టుల న్యాయ పూర్వాపరాలను ప్రస్తుత కేసుకు వర్తింపజేయలేమని న్యాయవాది వాదించారు. చట్టంలో కానీ, ఒప్పందంలో కానీ అలాంటి ప్రిస్క్రిప్షన్ లేనందున, చక్రవడ్డీ ఇవ్వడం సమర్థనీయం కాదని చెప్పలేం.

11. మేము ప్రత్యర్థి సమర్పణలకు మా ఆత్రుతను పరిగణనలోకి తీసుకున్నాము మరియు వర్తించే చట్టానికి సంబంధించి రికార్డులను పరిశీలించాము.

<u>**ప్రస్తుత కేసులో రూపం మరియు అభ్యర్థన యొక్క విషయాలు సంబంధం లేనివి**</u>

12. ఈ అప్పీల్లో14% చొప్పున కాంపౌండ్ ఇంట్రస్ట్ ఇవ్వడం, ఆమోదించడం సమంజసమేనా అనే ప్రశ్నపై వివిధ రకాల ప్రత్యర్థి సమర్పణలు మా ముందు ఉంచబడ్డాయి. ఈ సమర్పణల గురించి చర్చించేటప్పుడు, మన దృష్టిలో, కాంపౌండ్ ఇంట్రస్ట్ కోసం అభ్యర్థించడం మరియు ప్రార్థించడం గురించి పిటిషనర్లు దాఖలు చేసిన సమర్పణలు లేదా ప్రతివాది తరఫున సమర్పణలు, ప్రస్తుత పిటిషనర్లు రాష్ట్ర కమిషన్ ముందు వ్యతిరేకించక పోవడం గురించి సమర్పించిన సమర్పణలు అంత విస్తృతికి అర్థమైనవి కావు. దీనికి సంబంధించి, మొదట దాఖలు చేసిన ఫిర్యాదుల కేసులో, ప్రతివాది చక్రవడ్డీ ఇవ్వాలని ఎటువంటి అభ్యర్థన చేయలేదని గమనించవచ్చు; బదులుగా ఆమె ప్రార్థన ప్రధానంగా పిటిషనర్లను ప్లాట్లను అప్పగించడానికి మరియు నష్టపరిహారం చెల్లించేలా ఆదేశించాలని కోరింది. ఒకవేళ ఒకవేళస్పాండెంట్ సంవత్సరానికి 18% వడ్డీని క్లెయిమ్ చేసినట్లయితే. డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్

మోంగా కేసులో (సుప్రా) తీసుకున్న నిర్ణయాన్ని ప్రస్తావిస్తూ చక్రవడ్డీ కోరే అభ్యర్థనను మొదటిసారిగా రాష్ట్ర కమిషన్ ముందు హక్కుదారు-ప్రతివాది మాత్రమే సమర్పించినట్లు తెలుస్తోంది. కాంప్యాట్ నిర్ణయంలోని రెండు అంశాలను పునరుద్ఘాటిస్తూనే, కాంపౌండ్ ఇంట్రెస్ట్ ను క్లెయిమ్ చేస్తూ హక్కుదారు-ప్రతిస్పందకుడి లిఖితపూర్వక సమర్పణల్లో కొంత భాగాన్ని రాష్ట్ర కమిషన్ పునరుద్ఘాటించింది. రాష్ట్ర కమిషన్ తన అధికారాలను నిర్వహించే సూత్రాల గురించి, చక్రవడ్డీని ఇచ్చే సూత్రాల గురించి పెద్దగా వివరించలేదు; బదులుగా డాక్టర్ మోంగా విషయంలో తీసుకున్న నిర్ణయం నిర్ణయాత్మకమైనదిగా భావించింది. ఎంఆర్ టిపి చట్టం కింద ప్రొసీడింగ్స్ లో ఇచ్చిన తీర్పును 1986.చట్టం కింద ప్రస్తుత ప్రొసీడింగ్స్ కు వర్తింపజేయలేమని వేరే కారణంతో పిటిషనర్లు తీవ్రంగా వ్యతిరేకించారు.

12.1. డాక్టర్ మోంగా కేసుకు సంబంధించిన సంబంధిత అంశాలను మనం కొంచెం ఆలస్యంగా పరిశీలిద్దాం. అయితే ప్రస్తుత పరిస్థితుల్లో, పిటిషనర్లు తమ పోటీని ఉద్దేశపూర్వకంగానే చక్రవడ్డీ వాదనకు వదులుకున్నారని ప్రతివాది పేర్కొనడం సమంజసం కాదని గమనించాలి. ఫిర్యాదుల్లోని ప్రార్థనలను పరిశీలిస్తే, కేసుకు సంబంధించిన వాస్తవాలు అందుబాటులో ఉండి, వర్తించే న్యాయ సూత్రాల ప్రకారం అనుమతించినట్లయితే ఫిర్యాదుదారులకు సరైన ఉపశమనం నిరాకరించే అవకాశం ఉండేది కాదనేది మరో పార్శ్వం. అందువలన, రూపం మరియు అభ్యర్థన విషయానికి సంబంధించిన వాదనలు మనోహర్ లాల్ (సుప్ర) కేసులో పిటిషనర్ తరఫున ఉదహరించిన నిర్ణయం మరియు ట్రాన్స్మిషన్ కార్పొరేషన్ ఆఫ్ ఏపి లిమిటెడ్ మరియు బలరాం ప్రసాద్ (సుప్ర) కేసులలో ప్రతివాది తరఫున ఉదహరించిన నిర్ణయాలపై మరింత చర్చ లేకుండా వదిలివేయబడ్డాయి.

స్థిరాస్తి వ్యవహారాల్లో వడ్డీ చెల్లింపుపై ఉదాసీనంగా తీసుకున్న నిర్ణయాలు

13. 14% చొప్పున చక్రవడ్డీని మంజూరు చేయడం, ఆమోదించడం, ప్రతివాది అనుభవించిన నష్టాలు మరియు అప్పీలు దారులపై శిక్షా చర్యలకు సంబంధించి నష్టాలను లెక్కించడానికి అనేక రకాల ప్రత్యామ్నాయ పద్ధతులను వినియోగదారుల ఫోరం సమర్థించబడిందా అనే ప్రశ్నకు సంబంధించిన ప్రత్యర్థి సమర్పణలను తిరిగి పరిశీలిస్తే, ఎం.ఆర్.టి.పి చట్టం నిబంధనల ప్రకారం నష్టపరిహారం చెల్లించాలన్న కేసు నుంచి ఉత్పన్నమైన డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా (సుప్ర)లో తీసుకున్న నిర్ణయంపై రాష్ట్ర కమిషన్, జాతీయ కమిషన్ లతో

పాటు ప్రతివాదులు కూడా బలమైన విశ్వాసం వ్యక్తం చేశారు. అదే ప్రాజెక్టుకు సంబంధించి, ఇదే విధమైన ఫిర్యాదుకు సంబంధించి పిటిషనర్లకు ఇచ్చిన అభిప్రాయం, ఉపశమనం, ఉపశమనం. మరో కాబోయే కొనుగోలుదారు డాక్టర్ మోంగా కూడా తన డిపాజిట్ల ఫలాలను కోల్పోయారు.

14. అయితే, డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా (సుప్ర) విషయంలో నిర్ణయాన్ని అవసరమైన వివరాలలో ప్రకటించే ముందు, సాధారణంగా బిల్డర్లకు వ్యతిరేకంగా ఇటువంటి విషయాల్లో, ఈ కోర్టు సంవత్సరానికి 6% నుండి 9% వరకు సాధారణ వడ్డీని ఇస్తుందని వాదనకు మద్దతుగా పిటిషనర్ల తరఫున ఉదహరించిన ఇతర నిర్ణయాలను మనం ఉపయోగకరంగా పరిశీలించవచ్చు. ఈ నిర్ణయాలు దాదాపుగా ఆలస్యమైన స్వాధీన డెలివరీ మరియు ప్లాట్ ను పూర్తిగా రద్దు చేయడం మరియు మూడు దశాబ్దాలకు పైగా డబ్బును నిలుపుకోవడం వంటి కేసులకు సంబంధించినవి ప్రతివాది తరఫున కౌంటర్ చేయబడింది.

14.1. డీఎల్ఎఫ్ హోమ్స్ పంచకుల ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ (సుప్ర) విషయంలో, ఆస్తుల పంపిణీలో జాప్యం, ఆ జాప్యానికి వడ్డీ రూపంలో నష్టపరిహారం మంజూరు చేయడంలో జాప్యం వంటి అంశాలను వాస్తవాలు సూచిస్తున్నాయి, దీనిలో పార్టీలు ఒక నిర్దిష్ట పద్ధతిలో నష్టపరిహారాన్ని చెల్లించడానికి అంగీకరించినప్పుడు నష్టపరిహారం మరియు వడ్డీని ఇవ్వడానికి బహుళ హెడ్లు ఉండవని ఈ కోర్టు పేర్కొంది. ఇవ్వబడ్డ సందర్భంలో, ఈ కోర్ట్, ఈ క్రింది విధంగా గమనించింది:

> "15. వినియోగదారుల రక్షణ చట్టం 1986 (1986 చట్టం) ప్రకారం వినియోగదారుడికి ఏదైనా నష్టం లేదా గాయానికి నష్టపరిహారంగా ఇవ్వమని ప్రత్యర్థి పక్షాన్ని ఆదేశించే అధికారం జిల్లా ఫోరమ్ కు ఉంది. కానీ ఈ చట్టం కింద ఫోరమ్ లు రూల్ ఆఫ్ థంబ్ ను వర్తింపజేయడం ద్వారా వడ్డీలు మరియు/ లేదా నష్టపరిహారాన్ని ఇవ్వలేవు. గృహ రుణాన్ని అడ్వాన్స్ చేయడానికి జాతీయ బ్యాంకు వసూలు చేసే గరిష్ట వడ్డీ రేటుకు వడ్డీని మంజూరు చేయాలన్న ఉత్తర్వులు ఏకపక్షంగా ఉన్నాయని, డిఫాల్ట్ చేసిన వారితో సంబంధం లేదని పేర్కొంది. కట్టిన ప్లాట్లను పంపిణీ చేసేందుకు పిటిషనర్ అంగీకరించారు. స్వాధీనాన్ని అప్పగించడంలో జాప్యం జరిగినందుకు, కొనుగోలుదారుని ఒప్పందాన్ని అమలు

చేసే సమయంలో అంగీకరించిన పర్యవసానాలకు వినియోగదారుడు అర్హుడు. చదరపు అడుగుకు నెలకు రూ.10 చొప్పున నష్టపరిహారం చెల్లించేందుకు పార్టీలు అంగీకరించినప్పుడు నష్టపరిహారాలు, వడ్డీల విషయంలో బహుళ తలలు ఉండవు. అప్పగింతలో జాప్యం వల్ల ఒక నిర్దిష్ట పర్యవసానానికి పార్టీలు అంగీకరించిన తర్వాత, అంగీకరించిన రేటు కంటే ఎక్కువ ధరకు నష్టపరిహారాన్ని ఇవ్వడానికి ఎస్ సిడిఆర్ సి / ఎన్ సిడిఆర్సికి అసాధారణమైన మరియు బలమైన కారణాలు ఉండాలి."

16. భవన నష్టంతో సహా ఏదైనా నష్టం లేదా గాయానికి పరిహారం ఇవ్వడానికి 1986 చట్టం అధికారులకు అధికారం ఇచ్చినప్పటికీ, ఎన్సిడిఆర్సి లేదా ఎస్సిడిఆర్సి పరిహారం ఇవ్వాలనే ఉత్తర్వు ఫిర్యాదుదారున్యాయపరంగా గుర్తించిన సూత్రాలపై ఎటువంటి పునాది వేయకుండా ఉంది. అందువల్ల ఎన్సీడీఆర్సీ మంజూరు చేసిన వివిధ పద్దుల కింద పరిహారం మంజూరును కొనసాగించలేమని పేర్కొంది.

14.2. వింగ్ కమాండర్ అరిఫుర్ రెహ్మాన్ ఖాన్ (సుప్ర) కేసు స్వాధీనాన్ని అందించడంలో జరిగిన జాప్యానికి మరొక ఉదాహరణ, ఈ కోర్టు అటువంటి వారికి నష్టపరిహారం ఇవ్వడానికి సూత్రాలను నిర్దేశించింది. ఈ నేపథ్యంలో ఒప్పందంలో నిర్దేశించిన పరిహారానికి మించి పరిహారం ఇవ్వడానికి అనుమతి ఉందని, నిర్దేశిత పరిహారం అసమంజసంగా, అన్యాయంగా ఉందని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది. దీనిలో, ఈ కోర్టు చివరికి ఈ క్రింది పరిశీలనలు మరియు ఆదేశాలతో సంవత్సరానికి 6% సాధారణ వడ్డీని మంజూరు చేసింది:

"69. పై కారణాల వల్ల ఎన్సీడీఆర్సీ ఫిర్యాదును తోసిపుచ్చడం తప్పని నిర్ధారణకు వచ్చాం. ఫ్లాట్ల కేటాయింపులో జాప్యం, ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారులకు ఇచ్చిన విజ్ఞప్తులను డెవలపర్ నెరవేర్చడంలో విఫలమైనందుకు ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారులు నష్టపరిహారం పొందడానికి అర్హులు. ఈ అంశాల్లో ఎన్సీడీఆర్సీ వాదనలో స్పష్టమైన అవకతవకలు, పేటెంట్ తప్పిదాలు ఉన్నాయని, వీటిని ఈ తీర్పు తొలి భాగంలో గుర్తించామన్నారు. 2-7-2019న ఎన్సీడీఆర్సీ (రషీద్ అహ్మద్ ఉస్మానీ వర్సెస్ డీఎల్ఎఫ్ లిమిటెడ్, 2019 ఎస్సీసీఆన్లైన్ఎన్సీడీఆర్సీ84) ఇచ్చిన తీర్పును, ఉత్తర్వులను కొట్టివేస్తున్నాం. అలా చేసేటప్పుడు, మేము ఈ క్రింది ఆదేశాలను జారీ చేస్తాము:

69.1. డెవలపర్ తో ప్రత్యేక సెటిల్ మెంట్లు కుదుర్చుకున్న పదకొండు మంది పిటిషనర్లు, ఏబీఏ కింద తమ హక్కు, టైటిల్, వడ్డీని విక్రయించిన ముగ్గురు పిటిషనర్లను మినహాయించి, మొదటి, రెండో ప్రతివాదులు నష్టపరిహారానికి కొలమానంగా, అప్పీలుదారులకు సంవత్సరానికి 6 శాతం సాధారణ వడ్డీ చొప్పున లెక్కించబడిన మొత్తాన్ని చెల్లిస్తారు. ఆయా ఏబీఏల గడువు ముగిసినప్పటి నుంచి ఆక్రమణ ధ్రువీకరణ పత్రం అందిన తర్వాత ఆఫర్ తేదీ వరకు ఆయా ఫ్లాట్ల కొనుగోలుకు చెల్లించిన టోటాలమంట్లపై ఈ మొత్తాన్ని లెక్కించనున్నారు.

14.3. డిఎల్ ఎఫ్ హోమ్స్ డెవలపర్స్ లిమిటెడ్ (సుప్రా) కేసును ఈ కోర్టు యొక్క ముగ్గురు న్యాయమూర్తుల బెంచ్ విచారించింది, ఇది స్వాధీన డెలివరీలో జాప్యం జరిగింది మరియు దీనిలో, అమ్మకందారుడు కొనుగోలుదారుకు వడ్డీతో నిష్క్రమించే అవకాశాన్ని ఇచ్చినప్పటికీ ఒప్పంద రేటుకు మించి నష్టపరిహారం చెల్లించడానికి అనుమతించబడుతుందని ఈ కోర్టు పేర్కొంది. అటువంటి నిష్క్రమణ ఎంపిక ఫ్లాట్ల కొనుగోలుదారు నష్టపరిహారాన్ని క్లెయిమ్ చేయడానికి ఆటంకం కలిగించదని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది. ఈ కోర్టు ఈ క్రింది విధంగా వ్యాఖ్యానించింది: -

"8....డెవలపర్ 9 శాతం వడ్డీతో ఎగ్జిట్ ఆప్షన్ ఇవ్వడం వల్ల ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారులు నష్టపరిహారం పొందడానికి వెనుకాడరు. పెట్టుబడిదారుగా లేదా ఫైనాన్షియర్ గా కాకుండా, కుటుంబ ఇంటిని కొనుగోలు చేయాలనే ఉద్దేశ్యంతో ప్రాజెక్టులో భాగస్వామ్యాన్ని బుక్ చేసుకున్న నిజమైన ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారుకు, కేవలం రీఫండ్ ఆఫర్ పరిహారాన్ని క్లెయిమ్ చేసుకునే అర్హతను తగ్గించదు. అజెన్యూన్ ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారుడు తలపై పైకప్పును కోరుకుంటున్నాడు. ఫ్లాట్ కొనుగోలు ఒప్పందానికి కట్టుబడి ఉన్న కొనుగోలుదారుడు డెవలపర్ జాప్యం వల్ల నష్టపరిహారం కోసం క్లెయిమ్ ను వదులుకోవాలని డెవలపర్ లు చెప్పలేరు. కేవలం పరిగణనను వడ్డీతో కలిపి తిరిగి ఇవ్వడం వల్ల నిజమైన ఫ్లాట్ కొనుగోలుదారునికి న్యాయమైన ప్రతిఫలం లభించదు, అతను స్వాధీనాన్ని కోరుకుంటాడు మరియు

ప్రాజెక్టుకు కట్టుబడి ఉంటాడు. డెవలపర్ ఆఫర్ ను అంగీకరించడం లేదా ఫ్లాట్ కొనుగోలుకు ఒప్పందాన్ని కొనసాగించడం ప్రతి వ్యాపారిపై ఆధారపడి ఉంటుంది.

9. ఫ్లాట్ల విలువపై సమర్పణ విషయంలోనూ ఇదే పరిస్థితి. నిస్సందేహంగా, జాప్యానికి నష్టపరిహారం ఇవ్వాలా వద్దా అనే విషయాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి. మునుపటి రెండు నిర్ణయాలలో పేర్కొన్న సూత్రాలను పరిగణనలోకి తీసుకుంటే (అరిఫుర్ రెహ్మాన్ ఖాన్ వర్సెస్ డిఎల్ఎఫ్ సదరన్ హోమ్స్ (పి) లిమిటెడ్, (2020) 16 ఎస్సిసి512), [పయనీర్ అర్బన్ ల్యాండ్&ఇన్ఫ్రాస్ట్రక్చర్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ గోవిందన్ రాఘవన్, (2019) 5 ఎస్సిసి725 :(2019) 3 ఎస్సిసి (సివి) 37) పైన పేర్కొన్న ఏ ఖాతాను చెల్లించడంలో జాప్యం జరిగింది."

14.3.1. ఈ కేసులో, వింగ్ కమాండర్ అరిఫుర్ రెహ్మాన్ ఖాన్ (సుప్రా) తీర్పును దృష్టిలో ఉంచుకుని ఈ కోర్టు జాతీయ కమిషన్ ఇచ్చిన విధంగా ఆస్తి అప్పగింతలో జాప్యంపై నష్టపరిహారాన్ని సంవత్సరానికి 7% నుండి సంవత్సరానికి 6% కు తగ్గించింది.

14.4. ఐరియోగ్రేస్ రియల్ టెక్ (సుప్ర) విషయంలో, ఈ కోర్టు యొక్క మరో ముగ్గురు న్యాయమూర్తుల బెంచ్ వివిధ కేటగిరీల కేసులను విచారించింది, కొన్ని స్వాధీనాన్ని అందించడంలో జాప్యానికి సంబంధించినవి మరియు ప్రత్యామ్నాయ యూనిట్లను ఆఫర్ చేసిన అటువంటి కేటాయింపుదారులకు సంబంధించినవి. తమకు కేటాయించిన యూనిట్లను స్వాధీనం చేసుకోని వారు డిపాజిట్ చేసిన మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించడానికి అర్హులని, అయితే ప్రస్తుత మార్కెట్ యొక్క వాణిజ్య వాస్తవాలతో సంబంధం లేనందున చక్రవడ్డీ ఇవ్వాలన్న వారి వాదనను తిరస్కరించినట్లు ఈ కోర్టు గుర్తించింది. అటువంటి కేటాయింపుదారుల వర్గానికి సంబంధించి ఈ కోర్టు యొక్క పరిశీలనలు సంబంధిత పరిశీలనలతో ఉపయోగకరంగా ఈ క్రింది విధంగా పునరుత్పత్తి చేయబడతాయి:

"47. చార్ట్ బిలోనికేటాయింపుదారులకుసంబంధించినంతవరకు, 2017 వరకు 4వ విడత వరకు చాలా సందర్భాల్లో వారికి అపార్ట్మెంట్లు కేటాయించిన టవర్ల విషయంలో ఎలాంటి పురోగతి లేదని వారు గుర్తించారు. ఈ కేటగిరీకి కేటాయింపులు జరిగిన టవర్స్ ఏ1, ఏ2, ఏ3, బీ7, సీ9, సీ11లకుఆక్యుపేషన్ సర్టిఫికేట్ ను మున్సిపల్ కార్పొరేషన్ జారీ చేయలేదన్నది అంగీకరించిన వాస్తవం. రెరా అథారిటీ

ముందు నిర్ణయించిన తేదీ ప్రకారం 30-6-2020 నాటికి కూడా అపార్ట్మెంట్ల కేటాయింపుకు సిద్ధం కాలేదు.

48. ప్లాట్ల కొనుగోలుకు బ్యాంకుల నుంచి రుణాలు పొంది అధిక వడ్డీలు చెల్లిస్తున్నందున తీవ్ర ఇబ్బందులు ఎదుర్కొంటున్నామనికేటాయింపుదారులు విన్నవించారు. 2017లో నిర్మాణ పనులు జరగడం లేదని తెలిసినప్పుడల్లా జాతీయ కమిషన్ కు వినియోగదారుల ఫిర్యాదులను సమర్పించి, ఆ తర్వాత ఇన్ స్టాల్స్ చెల్లింపులను నిలిపివేశారు.

49. ప్రాజెక్టు ఫేజ్-1లో కేటాయింపులకు డెవలపర్ ప్రత్యామ్నాయ ఆఫర్ ఇచ్చారు. అయితే తమకు యూనిట్లు కేటాయించిన టవర్ల నిర్మాణాన్ని పూర్తి చేయడంలో తీవ్ర జాప్యం జరుగుతుండటంతో కేటాయింపు దారులు అందుకు అంగీకరించడం లేదు. వృత్తి ధృవీకరణ పత్రం నేటికీ అందుబాటులో లేదు, ఇది సేవా లోపానికి సమానం. అందువల్ల నిర్వాసితులు తమకు కేటాయించిన శాఖల స్వాధీనానికి నిరవధికంగా ఎదురుచూడాల్సిన అవసరం లేదని, ప్రాజెక్టు ఫేజ్-1లో వాటాలు తీసుకోక తప్పదన్నారు. తాము రుణాలు తీసుకున్నామని, బ్యాంకులకు 7.9 శాతం అధిక వడ్డీలు చెల్లిస్తున్నామని కేటాయింపు దారులు కోర్టుకు నివేదించారు. తత్ఫలితంగా, చార్ట్ బిలోనికేటాయింపు దారులు వారు చెల్లించిన మొత్తం మొత్తాలను తిరిగి చెల్లించడానికి అర్హులని మేము భావిస్తున్నాము.

50. వడ్డీ చెల్లింపు ద్వారా నష్టపరిహారం ఇవ్వడానికి సంబంధించి, అపార్ట్మెంట్ కొనుగోలుదారు ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 13.4 ప్రకారం గ్రేస్ పీరియడ్ ముగిసిన తర్వాత ప్రతి నెల ఆలస్యానికి డెవలపర్ సూపర్ ఏరియా చదరపు అడుగుకు రూ.7.5 చొప్పున కేటాయించిన మొత్తాన్ని చెల్లించాల్సి ఉంటుంది. 12 నెలల కాలానికి మాత్రమే పరిహారం చెల్లిస్తారు. అపార్ట్మెంట్ కొనుగోలుదారులు జాతీయ కమిషన్కు దాఖలు చేసిన ఫిర్యాదులో డిపాజిట్ చేసిన మొత్తాన్ని వడ్డీతో కలిపి త్రైమాసికానికి 20% కాంపౌండింగ్తో సహా తిరిగి చెల్లించాలని అభ్యర్థించారు. అపార్ట్ మెంట్ కొనుగోలుదారులు తాము గృహ రుణాలు పొందామని, వీటిపై ఏడాదికి 7.90 శాతం వడ్డీ చెల్లిస్తున్నామని తమ పిటిషన్లలో పేర్కొన్నారు.

51. రెండు పార్టీలు చేసిన ప్రత్యర్థుల వాదనలను పరిగణనలోకి తీసుకున్నాం. అపార్ట్ మెంట్ కొనుగోలుదారు ఒప్పందంలో పేర్కొన్న ఆలస్య పరిహారం చదరపు అడుగుకు రూ.7.5, అంటే అపార్ట్ మెంట్ కొనుగోలుదారుడు డిపాజిట్ చేసిన మొత్తంపై ఏడాదికి 0.9 శాతం నుంచి 1 శాతం వరకు చెల్లించడం ప్రాజెక్టు నిర్మాణంలో జాప్యానికి తగిన పరిహారంగా అంగీకరించలేం. అదే సమయంలో అపార్ట్ మెంట్ కొనుగోలుదారులు ఏడాదికి 20 శాతం కాంపౌండ్ వడ్డీ చెల్లించాలన్న వాదనను అంగీకరించలేమని, దీనికి ప్రస్తుత మార్కెట్ వాణిజ్య ప్రయోజనాలతో సంబంధం లేదన్నారు. ఐఆర్ఈఓగ్రేస్రియల్టెక్ (పి) లిమిటెడ్లో కూడా మేము పరిగణనలోకి తీసుకున్నాము. సుబోధ్ పవార్ (ఐఆర్ఈఓగ్రేస్రియల్టెక్ (పి) లిమిటెడ్ వర్సెస్ సుబోధ్ పవార్, 2019 ఎస్సీసిఆన్లైన్ ఎస్సీ 1937), ఈ కోర్టు డెవలపర్ కోసం కౌన్సెల్ యొక్క వాంగ్మూలాన్ని నమోదు చేసింది. ఐ.ఆర్.ఇ.ఒగ్రేస్రియల్టెక్ (పి) లిమిటెడ్ వి.సురేంద్ర అరోరా [ఐ.ఆర్.ఇ.ఒగ్రేస్రియల్టెక్ (పి)లిమిటెడ్ వర్సెస్ సురేంద్ర అరోరా, 2019 ఎస్.సి.సిఆన్లైన్ఎస్.సి1943] లో కూడా ఇదే విధమైన ఉత్తర్వులు జారీ చేయబడ్డాయి. అయితే.. ఈ కేసుల్లో మహమ్మారి వ్యాప్తికి ముందే ఉత్తర్వులు జారీ అయ్యాయి.

52. కోవిడ్ -19 మహమ్మారి కారణంగా ప్రస్తుత మార్కెట్ పరిస్థితులు నిర్మాణ పరిశ్రమను బాగా ప్రభావితం చేశాయి. ఈ పరిస్థితుల్లో ఇరు పార్టీల పోటీ ప్రయోజనాలను సమతుల్యం చేయాల్సిన అవసరం ఎంతైనా ఉంది. 27-11-2018 నుండి మొత్తం మొత్తాన్ని చెల్లించే తేదీ వరకు అపార్ట్మెంట్ కొనుగోలుదారులు డిపాజిట్ చేసిన మొత్తాలను సంవత్సరానికి 9% ఎస్ఐ చొప్పున వడ్డీతో తిరిగి చెల్లించడం న్యాయం మరియు నిష్పాక్షిక ప్రయోజనాల కోసం అని మేము భావిస్తున్నాము. ఈ తీర్పు వెలువడిన మూడు నెలల వ్యవధిలో రీఫండ్ చెల్లించబడుతుంది. ఇంకా ఆలస్యమైతే డెవలపర్ ఏడాదికి 12 శాతం ఎస్ ఐ డిఫాల్ట్ వడ్డీ చెల్లించాల్సి ఉంటుంది.

53. ఫైర్ ఎన్ఓసీ పొందడంలో 7 నెలలకు పైగా జాప్యంతో సహా డెవలపర్ చేసిన వివిధ డిఫాల్ట్ల కారణంగా, ఒప్పందంలోని క్లాజ్ 21.3 లో పేర్కొన్న విధంగా డెవలపర్ అసలు మొత్తం నుండి 20% లేదా మరే ఇతర మొత్తాన్ని మినహాయించకూడదు.

14.5. ఎన్ బిసిసి (ఇండియా) లిమిటెడ్ (సుప్రా) కేసు నేరుగా స్వాధీన డెలివరీ ఆలస్యం అయిన సందర్భంలో, ఈ కోర్టు డిఫాల్ట్ కాలానికి సంవత్సరానికి 7% వడ్డీని విధించింది మరియు నష్టపరిహారం కోసం అదనపు మొత్తాన్ని చెల్లించడానికి అంగీకరించలేదు. ఈ కోర్టు, ఇంటర్లియా ఈ క్రింది విధంగా పేర్కొంది:

13. వడ్డీ చెల్లించే తేదీకి సంబంధించి, క్లాజ్ 20 కింద అసలు కాలపరిమితి నుంచి రెండున్నర సంవత్సరాలు దాటితే, 1-1-2016 నుండి వడ్డీ చెల్లించబడుతుంది. రెండవది, వడ్డీ రేటుకు సంబంధించి, వడ్డీని ఎన్సిడిఆర్సి ఇచ్చిన 10% బదులుగా సంవత్సరానికి 7% గా నిర్ణయించాలి. ప్రస్తుత మార్కెట్ పరిస్థితుల దృష్ట్యా 10% వడ్డీ అధికంగా ఉంది. [సెంట్రల్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా వర్సెస్ రవీంద్ర, (2002)1 ఎస్ సిసి 367, ఎస్ సిసి పేరా 39.]

14. ఎన్సీడీఆర్సీ వడ్డీతో పాటు అద్దె నష్టానికి రూ.2,00,000 పరిహారం మంజూరు చేసింది. అప్పగింతలో జాప్యానికి ఎన్సీడీఆర్సీ వడ్డీ చెల్లించిన తర్వాత అదనంగా రూ.2,00,000 ఇవ్వడం సమంజసం కాదన్నారు.

14.6. ఎక్స్ పీరియన్ డెవలపర్స్ ప్రైవేట్ లిమిటెడ్ (సుప్ర) విషయంలో, ఈ కోర్టు యొక్క మరో ముగ్గురు న్యాయమూర్తుల బెంచ్, ఒప్పందంలో నిర్దేశించిన కాలవ్యవధిలో డెవలపర్ లు స్వాధీనాన్ని అందించని కేసును విచారించింది మరియు ఫిర్యాదుదారుడు మొత్తం పరిగణన రూ.2,06,41,379/- ను సంవత్సరానికి 24% వడ్డీతో సహా తిరిగి చెల్లించాలని కోరాడు. ఆక్రమణ ధృవీకరణ పత్రం అందుబాటులో లేకపోవడమే ఆక్రమణ ధ్రువీకరణ పత్రం అందకపోవడానికి డెవలపర్ చెప్పిన కారణాలని, 23.07.2018న ఆక్రమణ ధృవీకరణ పత్రాన్ని పొందిన తర్వాత 24.07.2018న వినియోగదారులకు స్వాధీనం నోటీసు జారీ చేశారని పేర్కొన్నారు. అందువల్ల ఆస్తులను అప్పగించాలని, ఫిర్యాదును కొట్టివేయాలని

కోరారు. జాతీయ కమిషన్ ఫిర్యాదును అనుమతించింది మరియు డిపాజిట్ చేసిన మొత్తాన్ని సంవత్సరానికి 9% వడ్డీతో సహా తిరిగి చెల్లించాలని డెవలపర్ లను ఆదేశించింది. ఈ తీర్పులో, ఈ కోర్టు యొక్క ఇతర నిర్ణయాలను మరియు రియల్ ఎస్టేట్ (నియంత్రణ మరియు అభివృద్ధి చట్టం) 2016 లోని నిబంధనలకు సంబంధించిన వాదనలను ఈ కోర్టు పరిశీలించింది మరియు వినియోగదారుడు కోరుకుంటే 1986 చట్టంలోని సెక్షన్ 14 ప్రకారం డబ్బును తిరిగి ఇవ్వమని ఆదేశించే అధికారం మరియు అధికార పరిధి కమిషన్ కు ఉందని పేర్కొంది. జాతీయ కమిషన్ల ఉత్తర్వులను ఈ కోర్టు ఈ క్రింది పరిశీలనలతో ఆమోదించింది:-

"28. అపార్ట్ మెంట్ల కొనుగోలుకు చెల్లించిన మొత్తాన్ని ప్రత్యామ్నాయ ఉపశమనం కోసం ప్రార్థించకుండా తిరిగి చెల్లించాలని ప్రస్తుత సందర్భంలో వినియోగదారుడు వేడుకున్నాడు. వడ్డీ మరియు నష్టపరిహారంతో సహా మొత్తాన్ని తిరిగి ఇచ్చే హక్కును గుర్తించిన కమిషన్ డెవలపర్ ను ఈ క్రింది విధంగా ఆదేశిస్తూ ఉత్తర్వులు జారీ చేసింది:

"ఫిర్యాదుదారుడు చివరి డిపాజిట్ చేసిన తేదీ నుంచి డిపాజిట్ గడువు తేదీకి ముందు చెల్లించిన మొత్తంపై వడ్డీతో సహా చెల్లించిన రూ.2,06,41,379/- మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేసిన తేదీ నుంచి వాస్తవంగా చెల్లించే వరకు ప్రతి పక్షం తిరిగి చెల్లించాల్సి ఉంటుంది.

29. పైన పేర్కొన్న కారణాల వల్ల, కమిషన్ తన అధికారాన్ని, అధికార పరిధిని సక్రమంగా ఉపయోగించి, వడ్డీతో మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించాలని పై ఆదేశాలను ఉల్లంఘించిందని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము."

14.7. పైన పేర్కొన్న నిర్ణయాలను పరిశీలిస్తే, చాలా సందర్భాలలో, ప్రశ్నలు జప్తు చేయబడిన నష్టపరిహారానికి సంబంధించినవి అయినప్పటికీ, బిల్డర్ ద్వారా ఆస్తిని పంపిణీ చేయనప్పుడు లేదా సరైన కారణంతో కొనుగోలుదారులు తీసుకోని సందర్భాల్లో కూడా,

పరిహారాన్ని సంవత్సరానికి 6% నుండి 9% వరకు సాధారణ వడ్డీతో ఆ నిధికి పరిమితం చేసినట్లు స్పష్టమవుతుంది. ఐరియోగ్రేస్ రియల్ టెక్ (పి)లిమిటెడ్ (సుప్రా) విషయంలో మాదిరిగానే చక్రవడ్డీ చెల్లించాలన్న వాదనను ఈ కోర్టు తోసిపుచ్చింది, అయితే దీనికి ప్రస్తుత మార్కెట్ యొక్క వాణిజ్య వాస్తవాలతో సంబంధం లేదని పేర్కొంది.

మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసులో తీర్పు, దాని వివరణలు

15. చక్రవడ్డీ పరంగా నష్టపరిహారం ఇవ్వడంలో రాష్ట్ర కమిషన్ తో పాటు జాతీయ కమిషన్ పరిశీలనలో కీలకంగా ఉన్న డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసులో ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును మనం నిశితంగా పరిశీలిద్దాం. ఈ నిర్ణయాన్ని ప్రతివాది బలంగా విశ్వసించగా, అప్పీలుదారుడు దానిని పేరు చేయడానికి ప్రయత్నించాడు. ఇందులోని ప్రశ్నల ప్రాముఖ్యతను పరిగణనలోకి తీసుకొని, సంబంధిత అంశాలన్నింటిపై స్పష్టత కోసం, డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగాలో ఈ కోర్టు యొక్క మొత్తం తీర్పును దాని వెలికితీతలతో (ఈ తీర్పు యొక్క కొంచెం అదనపు నిడివిలో కూడా) ఈ క్రింది విధంగా పునరుత్పత్తి చేయడం సముచితమని మేము భావిస్తున్నాము: -

> 2016లో 10484-85, 2016లో 10481-82 ఎస్ఎల్పీ (సి) నంబర్లలో లీవ్ మంజూరు చేశారు.
>
> 2. 2016 సివిల్ అప్పీల్స్ నంబర్లు 5032-33లో అసలు ఫిర్యాదుదారుడికి చట్టపరమైన ప్రతినిధిగా ఉన్న పిటిషనర్ 3-8-2015 నాటి మంజీత్ కౌర్ మోంగా వర్సెస్ కె.ఎల్.సునేజా (మంజీత్ కౌర్ మోంగా వర్సెస్ కె.ఎల్.సునేజా, 2015) న్యూఢిల్లీలోని కాంపిటీషన్ అప్పలేట్ ట్రిబ్యునల్ (సంక్షిప్తంగా "ట్రిబ్యునల్") జారీ చేసిన ఉత్తర్వు ప్రకారం. ఆర్డర్ యొక్క పారాస్37 మరియు 42 నుండి 44 ఈ క్రింది విధంగా ఉన్నాయి: (SCCOnLine Comp AT)
>
> > 37. పిటిషనర్ కు అనుకూలంగా చేసిన కేటాయింపులను రద్దు చేయడం పూర్తిగా ఏకపక్షంగా, చట్టవిరుద్ధంగా, దుర్మార్గంగా ప్రకటించాలి. శ్రీమతి గురుశరణ్ కౌర్ బుకింగ్ మొత్తంతో సహా మూడు వాయిదాలను జమ చేయడం వివాదాస్పదం కాదు. ఫిర్యాదుదారు డాక్టర్ (శ్రీమతి) మంజీత్ కౌర్

మోంగా మరో మూడు వాయిదాలు (మొత్తం రూ.4,53,850) జమ చేశారు. నిర్ణీత గడువులోగా నిర్మాణాలు పూర్తి చేయకపోవడంతో ఆమె తదుపరి ఇన్ స్టాల్స్ జమ చేయలేదు. 26-12-2001 నాటి లేఖలో తొలిసారిగా నిర్మాణం గురించి అస్పష్టమైన ప్రకటన చేశారు, ఇది బుకింగ్ చేసిన 12 సంవత్సరాల తరువాత జారీ చేయబడింది. నిర్మాణ పనుల్లో దశల వారీగా పురోగతిని ప్రతివాదులు వెల్లడించినప్పటికీ, పైన పేర్కొన్నట్లుగా, వారు ఉద్దేశపూర్వకంగా 22-5-2002 నాటి ఫిర్యాదుదారు నిరసనను ప్లాట్ తీసుకోవడానికి ఆమె సుముఖత చూపకపోవడంగా తప్పుగా అర్థం చేసుకున్నారు. 2002 నుంచి 2005 వరకు అంటే రద్దు లేఖ జారీ చేసిన తేదీ నుంచి ప్రతివాదులు ఫిర్యాదుదారునితో ఎలాంటి ఉత్తరప్రత్యుత్తరాలు జరపలేదు, నిర్మాణంలో పురోగతి గురించి ఆమెకు తెలియజేయలేదు. అందువల్ల, ఫిర్యాదుదారుడు మరింత వాయిదాల ధర చెల్లించకపోవడం సమంజసమని మరియు ప్రతివాదులు కేటాయింపుల ద్వారా తీవ్రమైన అక్రమాలకు పాల్పడ్డారని భావించాలి.

*****

42. వేద్ ప్రకాశ్ అగర్వాల్ కేసులో (ఘజియాబాద్డెవలప్మెంట్ అథారిటీ వర్సెస్ వేద్ ప్రకాశ్ అగర్వాల్, (2008) 7 ఎస్సిసి686) నిర్దేశించిన చట్టం దృష్ట్యా, ప్లాట్ను భౌతికంగా స్వాధీనం చేసుకోవాలని ప్రతివాదులకు ఆదేశాలు జారీ చేయడానికి ట్రిబ్యునల్ అనుమతించలేనప్పటికీ, చట్టంలోని సెక్షన్ 12-బిని ఉపయోగించడం ద్వారా పరిహారం ఇవ్వడానికి తగినంత న్యాయం ఉంది. ప్రతివాదులు ఇచ్చిన హామీ మేరకు మూడేళ్లలో భవనాన్ని పూర్తి చేసి ఉంటే.. ఫిర్యాదుదారుడు దానిని స్వాధీనం చేసుకుని వినియోగించుకునేవాడు. ఆమె తన జీవితకాలంలో అలా చేయలేకపోయింది మరియు ఆమె చట్టబద్ధమైన ప్రతినిధులు ఈ వ్యాజ్యాన్ని కొనసాగించవలసి వచ్చింది. ఆగస్టు 1989 మరియు అక్టోబర్ 1993 మధ్య, శ్రీమతి గురుశరణ్ కౌర్ మరియు ఫిర్యాదుదారు వాయిదాల రూపంలో రూ

.4,53,850 మొత్తాన్ని జమ చేశారు. నిర్ణీత గడువులోగా ప్రాజెక్టును పూర్తి చేయడమే కాకుండా శ్రీమతి గురుశరణ్ కౌర్, ఫిర్యాదుదారు జమ చేసిన వాయిదాలను తిరిగి చెల్లించడంలో విఫలమైంది. క్యాన్సిలేషన్ లెటర్ తో పాటు మాత్రమే ఈ మొత్తాన్ని తిరిగి ఇచ్చారు మరియు పైన పేర్కొన్నట్లుగా, ఫిర్యాదుదారుడు 7-9-2005 న పంపిన లీగల్ నోటీసుతో పే ఆర్డర్ ను తిరిగి ఇచ్చాడు.

43. సెక్షన్ 12-బి ట్రిబ్యునల్ కు నష్టపరిహారం చెల్లించే అధికారాన్ని ఇచ్చినప్పటికీ, ఆ అధికారాన్ని వినియోగించడానికి చట్టం ఎలాంటి ప్రమాణాలను నిర్దేశించలేదు. అయితే ఈ ఫ్లాట్ నిర్మాణం దశాబ్దానికి పైగా ఆలస్యమవడం, శ్రీమతి గురుశరణ్ కౌర్, ఫిర్యాదుదారు జమ చేసిన వాయిదాల మొత్తాన్ని ప్రతివాదులు 15 ఏళ్ల నుంచి 12 ఏళ్లకు పైగా నిలుపుదల చేసిన దృష్ట్యా, ప్రతివాదులు ఏడాదికి 15 శాతం కాంపౌండ్ వడ్డీ చెల్లించాలని ఆదేశించడం ద్వారా న్యాయం జరుగుతుందని నేను భావిస్తున్నాను.

44. దీని ప్రకారం, 2005 యొక్క యుటిపిఇ నెంబరు 90 మరియు 2009 యొక్క CA నెంబరు 39 ఈ క్రింది నిబంధనలలో పరిష్కరించబడ్డాయి:

(i) ప్రతివాదులు చట్టంలోని సెక్షన్లు 36-A(1)(i), (ii) మరియు (9)లను ఉల్లంఘించారని మరియు వారు అన్యాయమైన వ్యాపార అభ్యాసానికి దోషులని ప్రకటించబడింది.

(2) సిద్ధార్థ్ శిలా అపార్ట్ మెంట్స్ లోని బి-301 ఫ్లాట్ ను డెలివరీ చేసేలా ప్రతివాదులను ఆదేశించాలని పిటిషనర్ చేసిన అభ్యర్థనను తిరస్కరించారు.

(iii) ప్రతివాదులు ఫిర్యాదుదారుని యొక్క న్యాయ ప్రతినిధులకు సంవత్సరానికి 15% interest@ కాంపౌండ్ చెల్లించాలని ఆదేశిస్తారు. శ్రీమతి గురుశరణ్ కౌర్ మరియు ఫిర్యాదుదారుడు డిపాజిట్ తేదీ నుండి 30-4-2005 వరకు చెల్లించిన ప్రతి వాయిదాపై వడ్డీ లెక్కించబడుతుంది, (iv) ప్రతివాదులు రూ.4,53,850 మరియు పైన పేర్కొన్న (iii) పై నిబంధనల ప్రకారం ఫిర్యాదుదారు యొక్క న్యాయ

ప్రతినిధులకు ఈ రోజు నుండి మూడు నెలల వ్యవధిలో కాంపౌండ్ వడ్డీని చెల్లించాలి. అవసరమైనది చేయకపోతే, ఫిర్యాదుదారు యొక్క న్యాయ ప్రతినిధులు ఈ ఉత్తర్వును పొడిగించడానికి తగిన దరఖాస్తును దాఖలు చేసే హక్కును కలిగి ఉంటారు.

3. మనం పైన చెప్పిన విషయాల నుండి వాస్తవాలు స్పష్టంగా బయటపడ్డాయి కాబట్టి, మనం వాస్తవిక మాతృకలోకి వెళ్ళవలసిన అవసరం లేదు. అందువల్ల కేటాయింపు పూర్తయినందున, పిటిషనర్ 1989 నుండి చెల్లింపు తేదీ వరకు చెల్లించిన తేదీల నుండి 15% interest@ కాంపౌండ్ పొందడానికి అర్హత కలిగి ఉండాలని, వడ్డీని 30-4-2005 కు పరిమితం చేయడంలో ఎటువంటి సహేతుకత లేదని పిటిషనర్ వాదన.

4. 2016 నాటి ఎస్ ఎల్ పి (సి) నంబర్లు 10484-85, ఎస్ ఎల్ పి (సి) నంబర్లు 10481-82 ఆఫ్ 2016 నుంచి విడివిడిగా పిటిషన్లు దాఖలు చేసిన ప్రతివాదుల వాదన ఏమిటంటే, సివిల్ అప్పీల్స్ నెంబరు 5032-33లో పిటిషనర్ కు నష్టపరిహారం చెల్లించడానికి అర్హత ఉందని భావించినప్పటికీ, కంపెనీ మరియు డైరెక్టర్ కు చక్రవడ్డీ చెల్లించాల్సిన బాధ్యత లేదు. గుత్తాధిపత్యం మరియు నిర్బంధ వాణిజ్య పద్ధతుల చట్టం, 1969 లోని సెక్షన్ 12-బి కింద నిర్ణయించిన మొత్తం మాత్రమే (సంక్షిప్తంగా "చట్టం"). సెక్షన్ 12-బి ఇలా ఉంది.

"12-బి. నష్టపరిహారం ఇవ్వడానికి కమిషన్ కు అధికారం: (1) గుత్తాధిపత్యం లేదా నిర్బంధ, లేదా నిషేధిత వాణిజ్య విధానం ఫలితంగా, కేంద్ర ప్రభుత్వానికి, లేదా ఏదైనా రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి లేదా ఏదైనా రాష్ట్ర ప్రభుత్వానికి లేదా ఏదైనా వ్యాపారికి లేదా వ్యాపారుల వర్గానికి లేదా ఏదైనా వినియోగదారుడికి ఏదైనా నష్టం లేదా నష్టం సంభవించినప్పుడు, ప్రభుత్వం లేదా, ఉదాహరణకు, వ్యాపారి లేదా వర్తకులు లేదా వినియోగదారుడు అటువంటి ప్రభుత్వం, వర్తకుడు లేదా వర్తకుల తరగతి లేదా వినియోగదారుని యొక్క హక్కును పరిగణనలోకి తీసుకోకుండా, జరిగిన నష్టం లేదా నష్టానికి ఏదైనా నష్టపరిహారాన్ని వసూలు చేయడానికి దావా వేయవచ్చు, ఆ సంస్థ లేదా యజమాని నుండి రికవరీల కోసం ఉత్తర్వుల కోసం కమిషన్ కు

దరఖాస్తు చేయవచ్చు లేదా, సందర్భాన్ని బట్టి, అటువంటి వ్యక్తి నుండి, కమీషన్ నిర్ణయించిన మొత్తంలో, అలా జరిగిన నష్టం లేదా నష్టానికి పరిహారంగా ఉంటుంది.

(2) సబ్ సెక్షన్ (1)లో పేర్కొన్న ఏదైనా నష్టం లేదా నష్టం ఒకే ఆసక్తి ఉన్న అనేక మంది వ్యక్తులకు సంభవించినట్లయితే, అటువంటి వ్యక్తులలో ఒకరు, కమిషన్ అనుమతితో, ఆ సబ్ సెక్షన్ కింద, అంతకంటే ఎక్కువ మంది, ఆసక్తి ఉన్న వ్యక్తుల తరఫున లేదా ప్రయోజనం కోసం దరఖాస్తు చేసుకోవచ్చు, మరియు సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ యొక్క మొదటి షెడ్యూల్ యొక్క ఆర్డర్ 1 లోని రూల్ 8 లోని నిబంధనలు, 1908 (5 ఆఫ్ 1908) ఒక దావా లేదా డిక్రీలోని ప్రతి ప్రస్తావనను కమిషన్ ముందు దరఖాస్తుకు మరియు దానిపై కమిషన్ యొక్క ఉత్తర్వుకు సూచనగా పరిగణించే సవరణకు లోబడి వర్తిస్తుంది.

(3) సబ్ సెక్షన్ (1) కింద దాఖలు చేసిన దరఖాస్తులో చేసిన ఆరోపణలపై విచారణ జరిపిన తరువాత, అండర్ టేకింగ్ యజమాని లేదా ఇతర వ్యక్తి ద్వారా నిర్ణయించిన మొత్తాలను అండర్ టేకింగ్ లేదా దాని యజమానుల నుండి వసూలు చేయగలిగిన మొత్తాలను దరఖాస్తుదారునికి చెల్లించాలని ఆదేశిస్తూ కమిషన్ ఉత్తర్వులు జారీ చేయవచ్చు. అటువంటి సంస్థ లేదా ఇతర వ్యక్తి ద్వారా ఏదైనా గుత్తాధిపత్యం లేదా నిర్బంధం లేదా అన్యాయమైన వ్యాపార ప్రక్రియ కారణంగా దరఖాస్తుదారులకు కలిగే నష్టం లేదా నష్టానికి పరిహారం.

(4) సబ్ సెక్షన్ (1)లో పేర్కొన్న ఏదైనా వ్యక్తి లేదా వ్యక్తులకు అనుకూలంగా ఏదైనా కోర్టు ద్వారా ఏదైనా నష్టం లేదా నష్టానికి పరిహారంగా ఏదైనా మొత్తాన్ని రికవరీ చేయడానికి ఒక డిక్రీ జారీ చేయబడినట్లయితే, లేదా, సబ్ సెక్షన్ (2) ప్రకారం, సబ్ సెక్షన్ (3) కింద కమిషన్ ద్వారా చెల్లించబడిన లేదా రికవరీ చేయబడిన మొత్తం, చెల్లించబడిన లేదా రికవరీ చేయబడిన మొత్తం. సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్, 1908 (5 ఆఫ్ 1908)లో ఏవైనా నిబంధనలు ఉన్నప్పటికీ, ప్రస్తుతానికి అమలులో ఉన్న ఏ ఇతర చట్టం అయినా, అటువంటి తొలగింపు తరువాత వదిలివేయబడిన సమతుల్యత కోసం ఈ డిక్రీ అమలు చేయబడుతుంది."

5. ఈ సెక్షన్ కింద సూచించిన మొత్తాల పరంగా "పరిహారం" అనే పదానికి అర్థాన్ని విపులంగా పరిశీలించాల్సిన అవసరం లేదని మేము భావిస్తున్నాము. ట్రిబ్యునల్ ఆదేశించిన విధంగా (మంజీత్ కౌర్ మోంగా వర్సెస్ కె.ఎల్.సునేజా, 2015 ఎస్.సి.సి ఆన్ లైన్ కాంప్ ఎటి593) జమ చేసిన మొత్తాలపై 15% చక్రవడ్డీ మొత్తాన్ని ఈ చట్టం కింద ప్రస్తావించారు. కేవలం లిక్విడేటెడ్ మొత్తాన్ని ట్రిబ్యునల్ నిర్దేశించలేదు లేదా నిర్ణయించలేదు కాబట్టి, అది పరిహారం కాదని చెప్పలేము. ట్రిబ్యునల్ ఆదేశాల మేరకు వడ్డీని లెక్కిస్తే అది చట్టంలోని సెక్షన్ 12-బీ కింద సూచించిన పరిహార మొత్తం అవుతుంది.

6. అప్పీళ్ల విచారణ సందర్భంగా మరో ఆసక్తికర అంశం ప్రస్తావనకు వచ్చింది. 2016 ఎస్ ఎల్ పి (సి) నంబర్లు 10484-85 నుంచి పిటిషనర్ అయిన బిల్డర్ కంపెనీ 30-4-2005న సిటీబ్యాంక్ నుంచి పే ఆర్డర్ తీసుకున్నప్పుడు, పే ఆర్డర్ పరిధిలోకి వచ్చే రూ.4,53,750 మొత్తాన్ని వాస్తవానికి వారి కరెంట్ ఖాతా నుంచి కట్ చేసినట్లు కోర్టు దృష్టికి తీసుకొచ్చారు. కానీ అదే సమయంలో, చెల్లింపుదారుడు ఆ మొత్తాన్ని చెల్లించలేదు/ అందుకోలేదు. తక్షణ కేసులో, ఖాతాదారుడు పే ఆర్డర్ను రద్దు చేసి, ఆ మొత్తాన్ని తిరిగి క్రెడిట్ చేయమని అభ్యర్థించాడు మరియు తదనుగుణంగా, సిటీ బ్యాంక్ 22-6-2016 న మాత్రమే ఆ మొత్తాన్ని ఖాతాలోకి తిరిగి జమ చేసినట్లు తెలుస్తోంది. అందువల్ల బ్యాంకులో డబ్బు ఉన్న కాలానికి, ఖాతాదారుడు వడ్డీకి అర్హుడని, కేటాయింపును రద్దు చేసిన తర్వాత కాలానికి 2016 సివిల్ అప్పీల్స్ నంబర్ 5032-33లో దరఖాస్తుదారుడికి చెల్లించగలిగితే అది నష్టపరిహారం కావచ్చునని ఖాతాదారుని సంస్థ పేర్కొంది. సెక్షన్ 144 సిపిసి కింద పునరుద్ధరణ సూత్రాల ప్రకారం మరియు పునరుద్ధరణ యొక్క సాధారణ సూత్రాల ప్రకారం, బిల్డర్ కు అన్యాయం జరగదని మరియు సిటీబ్యాంక్ఎన్.ఎ. వర్సెస్ హితెన్ పి. దలాల్ [సిటీబ్యాంక్ఎన్.ఎ. వర్సెస్ హిటెన్ పి]లో ఈ కోర్టు పేర్కొన్న విధంగా పిటిషనర్ అనవసరమైన ప్రయోజనాన్ని పొందరాదని బిల్డర్ చేసిన వాదనను మనం పరిగణనలోకి తీసుకోవచ్చు. దలాల్, (2016) 1 ఎస్ సిసి 411 : (2016) 1 ఎస్ సిసి (సిఐవి) 342] , బిల్డర్ తరఫున వాదించిన పండిత న్యాయవాది.

7. అదనపు అఫిడవిట్ కు మా వాదనను ఆహ్వానిస్తూ సిటీబ్యాంక్ తరఫు న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ బిల్డర్ కరెంట్ ఖాతా నుంచి డబ్బును 30-4-2005న తీసుకున్న మాట వాస్తవమేనని, దాన్ని చెల్లింపుదారుడికి చెల్లించలేదని వాదించారు. అయితే, అదే సమయంలో, ఆ డబ్బును బ్యాంకు అనుభవించిందని చెప్పలేము, ఎందుకంటే పే ఆర్డర్ అయినందున, ఏ క్షణంలోనైనా, ఇన్ స్ట్రుమెంట్ సమర్పించబడినప్పుడు, బ్యాంకు దానిని గౌరవించాల్సి ఉంటుంది, అందువల్ల, ఇన్ స్ట్రుమెంట్ ను ఎన్ క్యాష్ చేసుకోవడానికి లేదా రద్దు చేయడానికి చెల్లింపుదారుడు లేదా ఖాతాదారుడు చేసిన తప్పుకు మాత్రమే. బ్యాంకుకు ఎలాంటి వడ్డీ ఉండదు. ఆ విషయంలో రిజర్వ్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా జారీ చేసిన ఆదేశాలకు లోబడి తాము నడుచుకుంటున్నామని బ్యాంక్ తరఫు న్యాయవాది కోర్టుకు నివేదించారు.

8. ట్రిబ్యునల్ యొక్క ఉత్తర్వు (మంజీత్ కౌర్ మోంగా వర్సెస్ కె.ఎల్. సునేజా, 2015 ఎస్సిసిఆన్లైన్ కాంప్ ఎటి593) నుండి ఈ రెండు అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకోలేదని మేము కనుగొన్నాము, ఎందుకంటే ఈ అంశాలు ప్రచారం చేయబడలేదు మరియు స్పష్టంగా సిటీ బ్యాంక్ ట్రిబ్యునల్ ముందు లేదు.

9. ఆ మేరకు కేసులను ట్రిబ్యునల్ కు తిరిగి పంపాలని ప్రతిపాదిస్తున్నాం. అందువల్ల, ఈ అప్పీళ్లను ఈ క్రింది విధంగా పరిష్కరిస్తారు:

9.1. న్యూఢిల్లీలోని కన్నాట్ సర్కస్ లోని కన్నాట్ సర్కస్ లోని 124వ నెంబరు మేనేజర్ ప్రాతినిధ్యం వహిస్తున్న సిటీబ్యాంక్ ఎన్ ఏ న్యూఢిల్లీలోని కాంపిటీషన్ అప్పిలేట్ ట్రిబ్యునల్ ముందు ఫిర్యాదులో అదనపు ప్రతివాదిగా నిలుస్తుంది.

9.2. 30-4-2005.9.3 వరకు బిల్డర్ 15% చక్రవడ్డీతో పని చేసిన పరిహారాన్ని చెల్లించాలి. ఏదైనా పరిహారం ఉండాలా, అలా అయితే 30-4-2005 తర్వాత చెల్లించాల్సిన మొత్తం ఎంత, ట్రిబ్యునల్ ద్వారా ఖాతాదారుడికి సిటీ బ్యాంక్ ఏదైనా వడ్డీ చెల్లించాల్సి ఉంటుందా.

10. పైన పేర్కొన్న పరిమిత మేరకు, మేము ఈ విషయాలను న్యూఢిల్లీలోని కాంపిటీషన్ అప్పిలేట్ ట్రిబ్యునల్ కు పంపుతాము.

11. ట్రిబ్యునల్ కు పంపిన అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకుని అందుబాటులో ఉన్న అన్ని వాదనలను పక్షాలు పరిగణనలోకి తీసుకోవచ్చు.

12. పై పరిశీలనలు, ఆదేశాలతో అప్పీళ్లను పరిష్కరిస్తారు.

13. పెండింగ్లో ఉన్న దరఖాస్తులు ఏవైనా ఉంటే వాటిని పరిష్కరించాలి. దీంతో ఖర్చులకు సంబంధించి ఎలాంటి ఉత్తర్వులు ఉండవు' అని పేర్కొన్నారు.

15.1. పైన పేర్కొన్న తీర్పులోని 6 నుండి 11 పేరాగ్రాఫ్లలోని పరిశీలనలు మరియు ఆదేశాలు మరో దఫా వ్యాజ్యానికి దారితీశాయి, ఇది కె.ఎల్.సునేజా (సుప్రా) లోని ఈ కోర్టు యొక్క మరొక నిర్ణయంతో ముగిసింది, చివరికి, డెవలపర్ టెండర్ చేసిన తరువాత ఈ కోర్టు ఫిర్యాదుదారుకు ఎటువంటి ఆసక్తిని నిరాకరించింది. ఇవ్వబడ్డ సందర్భంలో, ఈ కోర్టు ఈ క్రింది విధంగా వ్యాఖ్యానించింది: -

"31. ఆర్డర్ XXIలోని నిబంధనలు సివిల్ కోర్టు డిక్రీలకు వర్తిస్తాయి. ఏదేమైనా, అవి ఒక బలమైన విధాన సూత్రాన్ని కలిగి ఉంటాయి, ఈ మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేసినట్లయితే, లేదా డిక్రీ హోల్డర్ లేదా దానికి అర్హత ఉన్న వ్యక్తికి చెల్లించినట్లయితే, ఆ మొత్తానికి అర్హత ఉన్న వ్యక్తి దానిపై తరువాత వడ్డీని చెల్లించలేడు. ఇది వివేకం యొక్క నియమం, అందువల్ల ఆ మొత్తాన్ని చెల్లించడానికి లేదా తిరిగి చెల్లించడానికి అవసరమైన వ్యక్తి, చెల్లించాల్సిన మొత్తాన్ని స్వీకరించడానికి అర్హులైన వ్యక్తి వద్ద ఉంచబడేలా చూసుకోవాల్సిన బాధ్యత ఉంది. అది పూర్తయిన తర్వాత (చెల్లింపు రూపంలో, బ్యాంకర్ల చెక్కు, లేదా పే ఆర్డర్ లేదా డిమాండ్ డ్రాఫ్ట్ సహా వివిధ పద్ధతుల ద్వారా, వీటన్నింటికీ ఖాతాదారుడు / రుణగ్రహీత బ్యాంకుకు చెల్లించాల్సిన అవసరం ఉంది, అప్పుడు ఇది పరికరాన్ని జారీ చేస్తుంది) టెండర్ లేదా 'చెల్లింపు' పూర్తవుతుంది."

32. ప్రస్తుత కేసులో, డెవలపర్ ద్వారా పే ఆర్డర్ టెండర్ చేయబడిందని ఫిర్యాదుదారునికి తెలుసు; అయినప్పటికీ ఆమె తన ఫిర్యాదుతో ఒరిజినల్ పే ఆర్డర్ ను దాఖలు చేసింది, మరియు ఆ సమయంలో MRTP కమిషన్ నుండి ఎటువంటి ఉత్తర్వులను కోరలేదు. డెవలపర్ లు తగిన విధంగా స్పందించేందుకు వీలుగా కమిషన్ లో పే ఆర్డర్ దాఖలు చేసినట్లు ఫిర్యాదులో పేర్కొనలేదు. ఈ పరిస్థితుల్లో

ఆర్డర్ XXI, రూల్ 4 సిపిసిలో పొందుపరిచిన నియమం వర్తించదని డెవలపర్ వాదన సరైనది. ఏప్రిల్ 30, 2005 తరువాత రూ. 4,53,750/- మొత్తంపై వడ్డీని చెల్లించడానికి డెవలపర్ కు ఎటువంటి చట్టపరమైన బాధ్యత ఉండదు.

33. డెవలపర్ను తప్పించడం వల్ల తనకు అన్యాయం జరిగిందని, తద్వారా వడ్డీ పొందే అర్హత ఉందని ఫిర్యాదుదారు చేసిన వాదనను కూడా ఈ కోర్టు సమర్థించజాలదని అభిప్రాయపడింది. అభివృద్ధి కర్త చేసిన తప్పిదాన్ని రికార్డులు ఎక్కడా వెల్లడించలేదు; మరోవైపు, ఫిర్యాదుదారు తన ప్రయోజనాలను రక్షించడానికి చర్యలు తీసుకోలేదు. ఇలాంటి కేసుల్లో ఈక్విటీలు సమానంగా ఉన్నప్పటికీ కోర్టు జోక్యం చేసుకోరాదని సైలెన్ కృష్ణ మజుందార్ వర్సెస్ మాలిక్ లభుమాసిహ్ (సైలెన్కృష్ణమజుందార్ వర్సెస్ మాలిక్ లభుమాసిహ్, (1989) 1 ఎస్సీఆర్817) కేసులో కోర్టు పేర్కొంది. అందువలన ఆ నష్టం పడే చోట పడుకోవడం తప్ప మనకు మరో ప్రత్యామ్నాయం లేదు. మాగ్జిమ్ ప్రకారం, 'in aequalijuremeliorestconditiopossidentis'. ఈక్విటీలు సమానంగా ఉన్న చోట చట్టం అమలులో ఉండాలి. అందువల్ల ప్రతిస్పందకుడి కొనుగోలు హక్కు తప్పనిసరిగా ఉండాలి.

34. ప్రస్తుత కేసులో కూడా పే ఆర్డర్ రిటర్న్ చేసిన డెవలపర్ నుంచి ఫిర్యాదుదారుడు ఆసక్తిని క్లెయిమ్ చేయలేదు. ఫిర్యాదు దాఖలు చేసే సమయంలో, ఆమెకు ఇవ్వబడిన మొత్తాలను వడ్డీతో కూడిన ఖాతాలో ఉంచేలా చూడటానికి, తరువాత వడ్డీని క్లెయిమ్ చేసే హక్కులకు భంగం కలగకుండా చూడటానికి ఆమె వివిధ ఎంపికలలో ఒకదాన్ని ఎంచుకోవచ్చు. ఈ పరిస్థితుల్లో ఆమెకు సాయం చేయడానికి ఎలాంటి ఈక్విటీలు ఇవ్వలేం.

35. పిటిషనర్ అప్పీలుకు సంబంధించి, ట్రిబ్యునల్ 1993 అక్టోబర్ 4 నుంచి 2016 మే 7 వరకు డెవలపర్ కు రూ.4,53,750/- మొత్తంపై వడ్డీ చెల్లించాలని ఆదేశించి ఉండాల్సింది. గత కాలానికి చెల్లించాల్సిన వడ్డీని మునుపటి ప్రొసీడింగ్స్ లో పొందుపరచినందున ఈ పిటిషన్ స్పష్టంగా ఆమోదయోగ్యం కాదు. ఈ కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులలో అటువంటి బాధ్యత ఎలా తలెత్తిందో చూపించడం

ద్వారా డెవలపర్ అటువంటి వడ్డీని చెల్లించాలని లేదా నిర్దేశిత ఉత్తర్వులోని ఆదేశాలను సమర్థించడానికి కారణమైన ఏ నియమాన్ని లేదా కట్టుబాటు చట్ట సూత్రాన్ని ఫిర్యాదుదారు సూచించలేదు."

15.2. డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసు ఎంఆర్ టిపి చట్టంలోని నిబంధనల ప్రకారం నష్టపరిహారాన్ని క్లెయిమ్ చేయగా, ప్రస్తుత కేసు వినియోగదారుల రక్షణ చట్టం, 1986 ప్రకారం నష్టపరిహారం కోరే కేసు. అందువల్ల, 1986 చట్టంలోని సెక్షన్ 14(1)(డి) మరియు MRTP చట్టంలోని సెక్షన్ 12-B(3) యొక్క నిబంధనలను, సంబంధిత వ్యక్తుల అధికారాలకు సంబంధించి, ఈ క్రింది విధంగా పోల్చవచ్చు: -

Section 14(1)(d) of the Consumer Protection Act, 1986	Section 12-B(3) of the MRTP Act
To pay such amount as may be awarded by it as compensation to the consumer for any loss or injury suffered by the consumer due to the negligence of the Opposite Party. Provided that the District Forum shall have the power to grant punitive damages in such circumstances as it deems fit;[8]	The Commission may, after an inquiry made into the allegations made in the application filed under sub-section (1), make an order directing the owner of the undertaking or other person to make payment, to the applicant, of the amount determined by it as realisable from the undertaking or the owner thereof, or, as the case may be, from the other person, as compensation for the loss or damage caused to the applicant by reason of any monopolistic or restrictive, or unfair trade practice carried on by such undertaking or other person.

16. డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగాలో పైన చెప్పిన తీర్పును సార్వజనీన అనువర్తన సూత్రాన్ని నిర్దేశించినట్లుగాచదవవచ్చా అనేది ప్రశ్న, స్థిరాస్తి వ్యవహారాల్లో బిల్డర్ లేదా డెవలపర్ తన చెల్లింపులను నిర్వహించడంలో విఫలమైతే డిపాజిట్ చేసిన డబ్బును తిరిగి చెల్లించాల్సి వచ్చినప్పుడల్లా చక్రవడ్డీ ద్వారా పరిహారం లేదా నష్టాల సమస్యను నిర్ణయించవచ్చు. ఒప్పందం ద్వారా స్వాధీనం చేసుకున్న ఆస్తులు.. మా దృష్టిలో, సమాధానం ప్రతికూలంగా మాత్రమే ఉంటుంది.

8 పైన పేర్కొన్న నిబంధనను 15.03.2003 నుండి 2002 చట్టం 62 ద్వారా చేర్చారు.

16.1. డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగాలోని ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పును పరిశీలిస్తే, కాంపిటీషన్ అప్పీల్ ట్రిబ్యునల్, ఎంఆర్ ఆర్ టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 12-బి కింద అధికారాలను ఉపయోగించి, డిపాజిట్ చేసిన తేదీ నుండి కేటాయింపు జరిగిన తేదీ వరకు సంవత్సరానికి 15% చొప్పున చక్రవడ్డీ చెల్లించాలని బిల్డర్ ను ఆదేశించింది. ఈ కోర్టులో క్రాస్ అప్పీళ్లు వచ్చాయి. అప్పీలులో ఫిర్యాదుదారుడు చక్రవడ్డీని రద్దు తేదీ వరకు మాత్రమే ఇవ్వడాన్ని ప్రశ్నించాడు మరియు చెల్లించే తేదీ వరకు అదే కోరాడు. మరోవైపు బిల్డర్లు, అంటే ప్రస్తుత పిటిషనర్లు చక్రవడ్డీ చెల్లించడానికి తమను బాధ్యులను చేయలేమని వాదించారు, ఎందుకంటే ఫిర్యాదుదారుడు ఏదైనా నష్టపరిహారానికి అర్హుడైతే, అది సెక్షన్ 12-బి ఎంఆర్టిపి చట్టం కింద నిర్ణయించిన మొత్తం మాత్రమే కావచ్చు. ఈ నేపథ్యంలో, ప్రస్తుత పిటిషనర్ల వాదనలకు సంబంధించి, "పరిహారం" అనే పదానికి ఎటువంటి వివరణ అవసరం లేదని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది, ఎందుకంటే కాంప్యాట్ ఆదేశించిన వడ్డీ మొత్తాన్ని లెక్కించిన తర్వాత, అది ఎంఆర్టిపి చట్టంలోని సెక్షన్ 12-బి కింద సూచించిన పరిహారాలు; మరియు కాంపాట్ ద్వారా నిర్దేశిత మొత్తాన్ని నిర్ణయించలేదు లేదా నిర్ణయించలేదు కాబట్టి, ఇవ్వబడిన మొత్తం నష్టపరిహారానికి సంబంధించినది కాదని చెప్పలేము. పైన పేర్కొన్న 5వ పేరాలోగమనించినట్లుగా ఈ కోర్టు ఈ విషయాన్ని చెప్పింది. పిటిషనర్ల కరెంట్ ఖాతా నుంచి మినహాయించినప్పటికీ పే ఆర్డర్ మొత్తాన్ని చెల్లింపుదారుడికి చేరకపోవడం, 11 ఏళ్ల తర్వాత బ్యాంకు తిరిగి క్రెడిట్ చేయడానికి అనుమతించడం ఈ కేసు యొక్క మరో వింత లక్షణాన్ని ఈ కోర్టు తరువాతి భాగాల్లో వివరించింది. మరియు ఈ వ్యాజ్యంలో బ్యాంకు భాగస్వామి కానందున, పైన పేర్కొన్న అంశాలను కాంపాట్ పరిశీలనకు పంపారు.

16.2. డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా బై ఈ కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులో, పరిహారానికి కొలమానంగా చక్రవడ్డీలను మంజూరు చేయవచ్చా లేదా అనే ప్రశ్న లేవనెత్తబడలేదు లేదా ఈ కోర్టు కూడా నిర్ణయించలేదు. కాంపాటా చెల్లించాల్సిన పరిహార మొత్తాన్ని పేర్కొనలేదని

లేవనెత్తిన ప్రశ్న మరో విధంగా ఉంది, దీనికి కాంపాట్ ఆదేశాల ప్రకారం మొత్తాన్ని లెక్కించడం పరిహార పరిమాణానికి దారితీస్తుందని ఈ కోర్టు అభిప్రాయపడింది.

17. పిటిషనర్ డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగాకుకాంప్యాట్ ఇచ్చిన ఉపశమనం ఆధారంగా ప్రతివాది తరఫున మా ముందు వాదించిన అంశాలను ఈ కోర్టు జోక్యం చేసుకోలేదు. మా దృష్టిలో, ఆ అంశం నిర్ణయం యొక్క ముగింపుకు మాత్రమే సంబంధించినది, దాని నిష్పత్తి నిర్ణయించడానికి కాదు.

17.1. తీర్పు అనేది దాని నిష్పత్తికి సంబంధించి మాత్రమే ఒక అథారిటీ అని పిటిషనర్ల తరఫున వాదించడం సరైనదే. మరియు ఒక నిర్ణయాన్ని దాని ముగింపుకు సంబంధించి మాత్రమే లేదా దాని నుండి అంచనా వేయగల దానికి సంబంధించి కూడా ఒక అధికారంగా పరిగణించలేము. సంజయ్ సింగ్ (సుప్ర)లో, ఈ కోర్టు యొక్క ముగ్గురు న్యాయమూర్తుల ధర్మాసనం ఈ సూత్రాలను ఈ క్రింది విధంగా స్పష్టంగా వివరించింది:-

> "10. తీర్పులోని తుది ఉత్తర్వులను సవాలు చేయడానికీ, తీర్పును నిర్ణయించే నిష్పత్తిని సవాలు చేయడానికీ మధ్య ఉన్న వ్యత్యాసాన్ని కూడా కమిషన్ వాదన విస్మరిస్తోంది. స్థూలంగా చెప్పాలంటే, హైకోర్టుల ప్రతి తీర్పులో మూడు విభాగాలుంటాయి, అవి: (1) వాస్తవాలు మరియు అంశం; (ii) ఈ నిర్ణయానికి గల కారణాలు; మరియు (iii) నిర్ణయానికి సంబంధించిన తుది ఉత్తర్వులు. ఈ నిర్ణయానికి కారణాలు లేదా నిష్పత్తులు నిర్ణయాధికారంతో కూడిన తుది ఉత్తర్వు కాదు. వాస్తవానికి, ఈ న్యాయస్థానం యొక్క తీర్పు, నిష్పత్తిని నిర్ణయించే నిష్పత్తి భిన్నమైన ఫలితాన్ని సూచించినప్పటికీ, నిర్ణయం (ఉపశమనానికి సంబంధించిన తుది ఉత్తర్వు) భిన్నంగా ఉండవచ్చు మరియు తీర్పు యొక్క నిష్పత్తి యొక్క సహజ పరిణామం కాదు. ఇది తదనంతర ఏదైనా సంఘటన వల్ల కావచ్చు లేదా అంశంలో పూర్తి న్యాయం చేయడానికి ఉపశమనాన్ని రూపొందించాల్సిన అవసరం వల్ల కావచ్చు. ఇది తీర్పు యొక్క నిష్పత్తిని నిర్ణయిస్తుంది మరియు తీర్పులో తుది క్రమం కాదు, ఇది ఒక ఉదాహరణగా నిలుస్తుంది."

18. పైన పేర్కొన్న సూత్రాలను దృష్టిలో ఉంచుకుని, డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా నిర్ణయాల నిష్పత్తికి సంబంధించి ఇంతకు ముందు చర్చించిన అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకుంటే,

1986 చట్టం ప్రకారం నష్టపరిహారం మరియు/లేదా శిక్షార్హమైన నష్టపరిహారాలు కూడా సమ్మిళిత ప్రయోజనాల ద్వారానే జరగవచ్చనే సూత్రానికి మద్దతుగా ఈ నిర్ణయాన్ని చదవలేమని స్పష్టమవుతోంది. గమనించినట్లుగా, రాష్ట్ర కమిషన్ కాంపౌండ్ ఇంట్రెస్ట్ ఇచ్చింది, మరియు డాక్టర్ మోంగా విషయంలో ఈ నిర్ణయానికి సంబంధించి మాత్రమే ప్రస్తుత ప్రతివాదికి ఈ విధమైన వడ్డీని ఇవ్వడానికి జాతీయ కమిషన్ ఆమోదం తెలిపింది. డాక్టర్ మోంగా యొక్క నిష్పత్తిని మనం కనుగొన లేనప్పుడు, చక్రవడ్డీ ద్వారా నష్టపరిహారం మరియు/లేదా శిక్షాత్మక నష్టపరిహారాలు ఇవ్వడానికి అనుకూలంగా ప్రకటనకు దారితీసినప్పుడు, జారీ చేయబడిన ఉత్తర్వుల యొక్క సారాంశం నేలమట్టం అవుతుంది.

<u>వర్తమాన పదార్థం యొక్క సంక్లిష్టతలను మరింత పరిశోధించాల్సిన అవసరం ఉంది</u>

19. అయితే, ప్రస్తుత విషయం యొక్క సంక్లిష్టత ఏమిటంటే, పైన పేర్కొన్న పరిశీలనలు మరియు తీర్మానాలను కూడా ఈ విషయం యొక్క నిర్ణయాత్మకంగా తీసుకోలేము. ఇతర సంబంధిత కారణాల వల్లనే డాక్టర్ మోంగా విషయంలో అదే ప్రాజెక్టుకు సంబంధించి బిల్డర్లకు చక్రవడ్డీ ఇచ్చారు. ప్రతివాది ఒకే విధంగా ఉంటానని మరియు ఎక్కువ కాలం పాటు అధిక నష్టాలను చవిచూశానని పేర్కొన్నాడు. ప్రతివాదికి 14% చొప్పున కాంపౌండ్ ఇంట్రెస్ట్ ఇవ్వబడింది. కాంపౌండింగ్ యొక్క ఫ్రీక్వెన్సీ పేర్కొనబడలేదు, కానీ, మనం దీనిని వార్షిక విశ్రాంతిగా తీసుకోవచ్చు. ఈ పరిస్థితుల్లో.. 1986 చట్టం ప్రకారం ఈ కేసులో చక్రవడ్డీని అనుమతించవచ్చా, అలా అయితే ఏ తేదీ వరకు, ఏ కాలానికి అనుమతించవచ్చనే ప్రశ్న తలెత్తుతుంది. అందువల్ల, మరికొంత అన్వేషణ అవసరం.

20. చట్టం ప్రకారం చక్రవడ్డీ ఇవ్వడానికి అనుమతి ఉందని చట్టం భావించిన చోట దాని స్వంత పరిమితులు ఉన్నాయని పిటిషనర్ల తరఫున వాదనలు వినిపించాయి. వివిధ చట్టాలకు సంబంధించి పిటిషనర్ల తరఫు న్యాయవాది ఈ కోర్టు ముందు ఉంచిన ఉదాహరణలు, కొన్ని సందర్భాల్లో, చట్టసభలు వాస్తవానికి కాంపౌండ్ ఇంట్రెస్ట్ ఇవ్వడాన్ని నిర్దేశించాయని స్పష్టం చేస్తున్నాయి. చాలావరకు, ప్రజాప్రయోజనాల ప్రమేయం ఉన్న ఏదైనా ద్రవ్య ప్రమేయానికి సంబంధించి ఇది అందించబడింది. మరోవైపు, 1986 చట్టం ఒక

ప్రయోజనకరమైన చట్టం కావడం వల్ల, ప్రత్యర్థి పక్షం యొక్క నిర్లక్ష్యం వల్ల జరిగిన ఏదైనా నష్టం లేదా గాయానికి వినియోగదారుడికి నష్టపరిహారంగా ఇవ్వబడే మొత్తాన్ని నేరుగా చెల్లించే అధికారాన్ని వినియోగదారుల వేదికలకు ఇస్తుంది. 1986 చట్టంలోని సెక్షన్ 14(1)లోని క్లాజ్ (డి)లో చేర్చిన నిబంధన ప్రకారం ఘోరం తనకు తోచిన పరిస్థితుల్లో శిక్షలు విధించే అధికారం ఉంది. 1986 నాటి చట్టంలో చక్రవడ్డీకి సంబంధించి ఎలాంటి షరతులు లేనందున, వినియోగదారుల వేదికలు వాటిని ఎప్పటికీ మంజూరు చేయలేవని నిర్దిష్టంగా చెప్పలేము. అదేవిధంగా, నష్టపరిహారం మరియు/లేదా శిక్షాత్మక నష్టపరిహారం ఇవ్వడానికి అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకున్నప్పుడు, కాంపౌండ్ వడ్డీ ఇవ్వడానికి సంబంధించి ఒప్పందంలో షరతు లేకపోవడం ఈ విషయంలో నిర్ణయాత్మకం కాదు.

20.1. క్లారియంట్ ఇంటర్నేషనల్ లిమిటెడ్ (సుప్రా) విషయంలో, పబ్లిక్ ఆఫర్ ఆఫ్టర్ టేకోవర్ చేయడంలో జాప్యం లేదా వైఫల్యం కారణంగా టార్గెట్ కంపెనీ యొక్క వాటాదారులకు పరిహారం మరియు వడ్డీ చెల్లింపును నిర్దేశించే సెక్యూరిటీస్ అండ్ ఎక్స్చేంజ్ బోర్డ్ ఆఫ్ ఇండియా అధికారాన్ని కోర్టు పరిగణనలోకి తీసుకుంది. ఈ కోర్టు, ఎటువంటి ఒప్పందం లేదా చట్టబద్ధమైన నిబంధన లేదా వాణిజ్య వినియోగం లేనప్పుడు, చెల్లించాల్సిన వడ్డీ మార్కెట్ రేటును మాత్రమే అధిగమించగలదని అభిప్రాయపడింది; మరియు అటువంటి సమానమైన అధికార పరిధిని ఉపయోగించడాన్ని సమర్థించే పరిస్థితుల యొక్క స్థిరత్వాన్ని స్థాపించిన తరువాత వడ్డీ చెల్లించబడుతుంది. ఈ కోర్టు ఈ క్రింది విధంగా గమనించింది మరియు పేర్కొంది: -

> “30. ఒప్పందం లేదా చట్టబద్ధమైన నిబంధనల ప్రకారం వడ్డీ ఇవ్వవచ్చు. దీనిని ఉపయోగం లేదా చట్టం యొక్క బలాన్ని కలిగి ఉన్న వాణిజ్యం లేదా సమాన పరిగణనల ద్వారా కూడా ఇవ్వవచ్చు. బకాయిలను అన్యాయంగా నిలిపివేసిన సందర్భాల్లో, దానికి సమానమైన కారణాలు ఉన్న సందర్భాల్లో తప్ప నష్టపరిహారం రూపంలో వడ్డీలు ఇవ్వలేం, దీనికి లిఖితపూర్వక డిమాండ్ తప్పనిసరి.
>
> 31. ఎటువంటి ఒప్పందం లేదా చట్టబద్ధమైన నిబంధన లేదా వాణిజ్య వినియోగం లేనప్పుడు, చెల్లించాల్సిన వడ్డీ మార్కెట్ రేటు వద్ద మాత్రమే ఉంటుంది. అటువంటి సమానమైన అధికార పరిధిని ఉపయోగించడాన్ని సమర్థించే మొత్తం వ్యవస్థల

స్థాపనపై అటువంటి వడ్డీ చెల్లించబడుతుంది. (మునిసిపల్ కార్పొరేషన్ ఆఫ్ ఢిల్లీ వర్సెస్ సుశీలాదేవి [(1999) 4 SCC317] , SCC పేరా 16 చూడండి.)

32. ధెంకనాల్ మైనర్ ఇరిగేషన్ డివిజన్ ఎగ్జిక్యూటివ్ ఇంజనీర్ వి.ఎన్.సి.బుధరాజ్ [(2001) 2 ఎస్.సి.సి721] రాజు, జె. తనకు చట్టబద్ధంగా రావాల్సిన డబ్బును ఉపయోగించుకోని వ్యక్తికి వడ్డీ, నష్టపరిహారం లేదా నష్టపరిహారం అని పిలువబడే ఏ పేరుతోనైనా నష్టపరిహారాన్ని చెల్లించే హక్కు ఉందని అభిప్రాయపడ్డారు.

20.2. సెంట్రల్ బ్యాంక్ ఆఫ్ ఇండియా (సుప్ర) విషయంలో, ఈ కోర్టు యొక్క రాజ్యాంగ ధర్మాసనం 1908 సివిల్స్ కోడ్ లోని సెక్షన్ 34 లో ఉన్న "ప్రధాన మొత్తం" మరియు "అటువంటి ప్రధాన మొత్తం" అనే పదబంధాలకు కేటాయించాల్సిన అర్థం ఏమిటనే ప్రశ్నను పరిష్కరించింది. రాజ్యాంగ ధర్మాసనం ఈ కింది విధంగా సమాధానమిచ్చింది:-

"58. పైన పేర్కొన్నవాటికి లోబడి ఈ క్రింది పదాలలో సమాధానమిస్తాము.

(1) పార్టీలు మరియు/లేదా ఒక స్థాపిత అభ్యాసం లేదా వినియోగ వడ్డీల మధ్య స్వచ్ఛంద ఒప్పందంలో పొందుపరిచిన ఒక నిర్బంధ షరతుకు లోబడి, రుణాలు మరియు అడ్వాన్సులపై వడ్డీని క్రమానుగత విశ్రాంతిపై వసూలు చేయవచ్చు మరియు చెల్లించని వాటిపై పెట్టుబడి పెట్టవచ్చు. వాస్తవంగా నిర్ణయించిన ప్రధాన మొత్తాన్ని కాలపరిమితిపై వడ్డీతో కలిపి సూట్ తేదీలో ప్రధాన మొత్తంగా నిర్ణయించవచ్చు.

(2) సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్, 1908 లోని సెక్షన్ 34 యొక్క అర్థంలో ఈ విధంగా నిర్ణయించబడిన అసలు మొత్తం "ఇంత ప్రధాన మొత్తం", దీని ప్రకారం వడ్డీ మరియు భవిష్యత్తు వడ్డీ అంటే డిక్రీ వడ్డీ, కోర్టు తగిన కాలానికి, కోర్టు ద్వారా తీర్పు ఇవ్వబడవచ్చు."

20.2.1. ఒప్పందంలోని షరతుకు సంబంధించి రుణగ్రహీత వడ్డీ వసూలుకు సంబంధించిన సూత్రాలను లేదా ఒక అభ్యాసం లేదా ఉపయోగాన్ని స్థాపించినప్పుడు, స్టాట్యూటరీ నిబంధనకు లోబడి, పైన పేర్కొన్న కేసు, చేతిలో ఉన్న ప్రశ్నకు వర్తించదు.

21. మరోవైపు, ఇండియన్ కౌన్సిల్ ఫర్ ఎన్విరో-లీగల్ యాక్షన్ (సుప్రా) విషయంలో ఈ కోర్టు చేసిన పరిశీలనలు, ప్రతివాదుల తరఫు న్యాయవాది విస్తృతంగా విశ్వసించినవి, ప్రస్తుతం ఉన్న కేసుకు కూడా వర్తించవు. ఈ కేసులో కాలుష్యం కారణంగా పౌరులు కోల్పోయే నష్టానికి పరిహారం ఇచ్చే సూత్రాలు, 'కాలుష్యకారకుడు చెల్లించే' సూత్రాన్ని ఈ కోర్టు ప్రస్తావించింది. ఈ కోర్టు యొక్క అంతర్గత అధికారాల కింద పబ్లిక్ లా రెమెడీస్ కు సంబంధించిన ఇటువంటి పరిశీలనలు, తప్పనిసరిగా ఒప్పంద ఉల్లంఘన ఆరోపణల నుండి ఉద్భవించిన ప్రస్తుత స్వభావం ఉన్న కేసుకు వర్తింపజేయడం కష్టం. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, తప్పు చేసిన వ్యక్తికి లభించిన అన్ని ప్రయోజనాలను మరియు పునరుద్ధరణను పూర్తి మరియు సమర్థవంతమైన రూపంలో పొందడానికి సంబంధించి ఈ కోర్టు యొక్క పరిశీలనలు ప్రస్తుత కేసులో క్లెయిమ్ యొక్క స్వభావాలకు నేరుగా వర్తింపజేయడం కష్టం. కోర్టు పరిశీలనలు చేసిన వ్యవస్థ మరియు నేపథ్యాన్ని ఈ నిర్ణయం యొక్క 169వ పేరా నుండి ఈ క్రింది విధంగా గమనించవచ్చు:

> "169. సివిల్ ప్రొసీజర్ కోడ్ కింద రికవరీ కోసం దాఖలైన దావా నుంచి పరిగణనలోకి తీసుకోని అంశంలో, కాంపౌండ్ వడ్డీ చెల్లించాలని ఆదేశించడానికి వీలుగా న్యాయస్థానంలో అంతర్లీనంగా ఉన్న అధికారాలు, న్యాయం, సమానత్వ సూత్రాలు సరిపోతాయి. పునరుద్ధరణలో భాగంగా చక్రవడ్డీని ఆదేశించే అధికారాన్ని వివాదాస్పదం చేయలేమని, లేనిపక్షంలో పునరుద్ధరణ ఉండదని స్పష్టం చేసింది.

21.1. పైన పేర్కొన్న నిర్ణయంలోని మరికొన్ని పేరాలను కూడా ఈ క్రింది విధంగా పునఃసమీక్షించవచ్చు: -

"177. అలోక్ శంకర్ పాండే వర్సెస్ ఈ కోర్టు. యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా [(2007) 3 SCC 545] ఈ క్రింది విధంగా గమనించబడింది: (SCC పుట 547, పరాs8 మరియు 9)

> "8. ఎంత వడ్డీ ఇవ్వాలనే విషయంలో కఠినమైన, వేగవంతమైన నిబంధనలు లేవని, ప్రతి కేసు వాస్తవాలు, పరిస్థితులపై ఇది ఆధారపడి ఉంటుందని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము. అందువల్ల సంవత్సరానికి 12% వడ్డీని మంజూరు చేయడం ఈ నిర్దిష్ట కేసు యొక్క వాస్తవాలను పరిగణనలోకి తీసుకుంటుందని

మేము భావిస్తున్నాము. అయితే, అసలు మొత్తంతో పాటు అప్పీలుదారునికి వడ్డీ మంజూరు చేయనందున, ప్రతివాదులు 12% వార్షికాదాయం చొప్పున వడ్డీతో పాటు, అప్పీలుదారుడు ప్రతివాదికి వాయిదాలు చెల్లించిన తేదీ నుండి ఈ మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించే తేదీ వరకు పైన పేర్కొన్న వడ్డీపై అదే రేటుతో వడ్డీని కూడా చెల్లించాలని కూడా ప్రతివాదులు అభిప్రాయపడుతున్నారు. మరియు పైన పేర్కొన్న మొత్తం మొత్తాన్ని ఈ తీర్పు తేదీ నుండి రెండు నెలల్లోగా పిటిషనర్ కు చెల్లించాలి.

9. ఆసక్తి గురించి అపోహ ఉందని పేర్కొనవచ్చు. వడ్డీ అనేది జరిమానా లేదా శిక్ష కాదు, కానీ ఇది పెట్టుబడిపై సాధారణ పెరుగుదల."

178. సంపూర్ణ న్యాయం చేయడం, తప్పులను నిరోధించడం, తప్పు లేదా జాప్యానికి ప్రోత్సాహకాలను తొలగించడం, పైన పేర్కొన్న డబ్బు, పునరుద్ధరణ మరియు అన్యాయమైన సంపన్నత యొక్క సమయ విలువ యొక్క భావనలను ఆచరణాత్మకంగా అమలు చేయడం- లేదా వడ్డీని లెక్కించడం అనే సౌకర్యవంతమైన విధానం. కానీ ఇక్కడ వడ్డీని స్థూల ప్రాతిపదికన లెక్కించవలసి ఉంటుంది- సరళమైనది కాదు- ఎందుకంటే రెండవది తప్పు చేసిన వారి చేతుల్లో ప్రయోజనాల కోసం ఎక్కువగా పిలువబడదు.

179. ఇంకా ద్రవ్యోల్బణానికి సంబంధించిన ఒక భావనను కూడా పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి. చక్రవడ్డీ భావనను పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి. ప్రస్తుత రేట్లను పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి. మార్కెట్ శక్తులు, అంచనాలు పని చేస్తున్నందున ఈ రెండు అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి.

180. మన శాసన చట్టాల్లో కొన్ని చక్రవడ్డీని కాకుండా సాధారణ వడ్డీని మాత్రమే అందిస్తాయి. ఈ పరిస్థితుల్లో న్యాయస్థానాలు నిస్సహాయంగా ఉన్నాయని, ఇది న్యాయసంస్కరణకు సంబంధించిన అంశమని, న్యాయపరిపాలనపై అది చూపే తీవ్ర ప్రభావాన్ని లా కమిషన్ గమనించాలన్నారు. అయితే, వడ్డీని తిరిగి చెల్లించడం ద్వారా చెల్లించాలని ఆదేశించే కోర్టు అధికారానికి ఏ మాత్రం అడ్డుకట్ట పడదు. సంబంధిత చట్టాల్లో అవసరమైన సవరణలను పరిశీలించి సిఫారసు చేయాలని లా కమిషన్ ను కోరుతున్నాం.

21.2. అలోక్ శంకర్ పాండే (సుప్ర) విషయంలో పైన పేర్కొన్న పరిశీలనలు, ఎంత ఆసక్తి చూపాలనే విషయంలో కఠినమైన మరియు వేగవంతమైన నియమం ఏదీ లేదని,

ఇది ప్రతి కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులపై ఆధారపడి ఉంటుందని స్పష్టం చేస్తుంది. ఏదేమైనా, వడ్డీని జరిమానా లేదా శిక్షగా పరిగణించరు, కానీ ఇది పెట్టుబడిపై సాధారణ పెరుగుదలగా పరిగణించబడుతుంది.

21.3. ఈ కోర్టు నిర్ణయాల్లో లభ్యమయ్యే సూత్రాలు, వివిధ సామాజిక ఆర్థిక అంశాల దృష్ట్యా ఆంగ్ల న్యాయస్థానాల తీర్పును బోధనాత్మకంగా తీసుకోలేం. అందువల్ల, ప్రతివాది తరఫు న్యాయవాది ఉదహరించినట్లువాలర్స్టీనర్ (సుప్ర) విషయంలో నిర్ణయాన్ని ఉపసంహరించుకోవాలని మేము ప్రతిపాదించడం లేదు, కానీ, చట్టబద్ధమైన నిబంధనలు లేనప్పుడు, వడ్డీ ఇవ్వడానికి ఈక్విటీ సూత్రాలను ఉపయోగించారని ఈ నిర్ణయం నుండి కూడా ఇది స్పష్టమవుతుంది.

22. పైన పేర్కొన్న నిర్ణయాలను క్రోడీకరించడం వల్ల 1986 చట్టం ప్రకారం వినియోగదారుల ఫోరం ముందు జరిగిన చర్యలో చక్రవడ్డీ ఇవ్వడానికి ఈ నిర్ణయాలేవీ మార్గదర్శకంగా తీసుకోలేవు. అటువంటి కేసులకు సంబంధించి, కేసుల వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులను పరిగణనలోకి తీసుకొని, ప్రత్యర్థి పక్షం యొక్క నిర్లక్ష్యం యొక్క తీవ్రత మరియు వినియోగదారుడు అనుభవించే పర్యవసానాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకొని తగిన పరిహార మొత్తాన్ని అందించడానికి ఫోరమ్ కు హక్కు ఉంటుంది. ఫోరం శిక్షాపరమైన శిక్షలను కూడా ఇవ్వవచ్చు, కానీ అది సంబంధిత పరిస్థితులపై ఆధారపడి ఉంటుంది మరియు ఆ విషయం కోసం, సంబంధిత అంశాలను పేర్కొనాలి. నష్టపరిహారం మరియు/లేదా శిక్షాత్మక నష్టపరిహారం ఇవ్వడానికి సంబంధించి, సంబంధిత ఫోరమ్ లు సంబంధిత అన్ని అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకొని తగినవి మరియు అవసరమైనవిగా భావించే మొత్తాన్ని ఇవ్వవచ్చు, కాని సాధారణంగా, డబ్బు రీఫండ్ విషయంలో, శిక్షార్హమైన నష్టపరిహారం యొక్క కొలమానంగా చక్రవడ్డీని ఇవ్వడం ఊహించబడదు. నష్టపరిహారం పరిమాణం ఎంత ఉంటుంది, శిక్షల పరిమాణం ఎంత అనేది ప్రతి కేసు యొక్క వాస్తవాలు మరియు పరిస్థితులపై ఆధారపడి ఉంటుంది, అయితే అలా తీర్పు ఇచ్చేటప్పుడు, ఫోరమ్ దాని పరిమాణానికి సంబంధించిన అన్ని అంశాలు మరియు ఆధారాన్ని పేర్కొనాలని సలహా ఇవ్వబడుతుంది. కాంపౌండ్ ఇంట్రెస్ట్ ఇవ్వడానికి ఒక షార్ట్ కట్ చట్టం ద్వారా ప్రతిపాదించబడలేదు లేదా పార్టీల మధ్య అటువంటి ఒప్పంద కాలపరిమితి లేదా అటువంటి

ఉపయోగం మనకు కనిపించదు. గమనించినట్లుగా, ఇటువంటి స్థిరాస్తి వ్యవహారాల్లో చక్రవడ్డీని కోరే ప్రయత్నాలు ఈ కోర్టు ఆమోదం పొందలేదు మరియు ఐరియోగ్రేస్ రియల్ టెక్ (సుప్ర) విషయంలో అటువంటి క్లెయిమ్ ను ప్రస్తుత మార్కెట్ యొక్క వాణిజ్య వాస్తవాలతో సంబంధం లేనందున ఈ కోర్టు యొక్క ముగ్గురు న్యాయమూర్తుల బెంచ్ తిరస్కరించింది. వినియోగదారుల ఫోరం యొక్క అధికార పరిధి స్వభావాన్ని నియంత్రించే సూత్రాలు మరియు ముగ్గురు న్యాయమూర్తుల బెంచ్ తీర్పుతో సహా ఈ కోర్టు పేర్కొన్న సూత్రాలను పరిశీలిస్తే , అటువంటి కేసుల్లో ద్రవ్య వాపసు కేసులలో చక్రవడ్డీని చెల్లించాలనే ప్రతిపాదనను మనం తిరస్కరించాలి.

23. రిఫండ్ ఆర్డర్ చేసేటప్పుడు అప్పీలుదారులు డబ్బును నిలుపుకోవడం ద్వారా పొందే ప్రయోజనం గురించి ప్రతివాది తరఫున చేసిన అనేక వాదనలు చక్రవడ్డీ ఇవ్వడానికి దారితీయవు. చక్రవడ్డీ ఇవ్వడానికి, మార్కెట్ యొక్క అనిశ్చితులు మరియు అనేక ఇతర అస్థిరతలతో సహా సంబంధిత అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకోవాలి. డబ్బుకు కాలపు విలువను పరిశీలించడం సముచితమని వినియోగదారుల ఫోరం భావిస్తే, వాస్తవాలతో పాటు మార్కెట్ అనిశ్చితితో సహా అన్ని వాస్తవాలను, దాని చుట్టూ ఉన్న అంశాలను పరిగణనలోకి తీసుకుంటూ లోతైన, సమగ్రమైన విశ్లేషణ అవసరమని మనం గమనించాలి.

24. మా దృష్టిలో డి.ఆర్.కు సంబంధించి చక్రవడ్డీ ఇవ్వడం. మోంగా కేసు, మరే ఇతర అంశాలను పరిశీలించకుండా అసంబద్ధతలకు దారితీసింది; ఒకవేళ ఇచ్చిన విధంగా అవార్డును ఆమోదించినట్లయితే, పిటిషనర్లు పొందిన ప్రయోజనాలను విడదీసే పేరుతో ప్రతివాదిని అన్యాయంగా సంపన్నం చేయడానికి దారితీస్తుంది. డాక్టర్ మోంగాలో తీసుకున్న నిర్ణయం ఆధారంగా రాష్ట్ర కమిషన్, జాతీయ కమిషన్ అదనపు వడ్డీని అనుమతించాలని ఆదేశాలు జారీ చేశాయి. ప్రతిస్పందకురాలి తరఫున వివరించిన వివిధ అంశాలు, మితిమీరిన వేధింపులు మరియు ఆమె పెట్టుబడి యొక్క ఫలాలను తిరస్కరించడం వంటివన్నీసహేతుకమైన మొత్తానికి ప్రతిఫలానికి దారితీయవచ్చు, కానీ, ఈ విషయంలో కాంపౌండ్ వడ్డీని అనుమతించడానికి ఎటువంటి కారణం కనిపించడం లేదు.

25. జారీ చేయబోయే ఉత్తర్వుకు సంబంధించి, పార్టీలు మా ముందు ఉంచిన సూక్ష్మ లెక్కలు మరియు వివిధ రకాల ప్రత్యామ్నాయాలను మేము పరిశీలిస్తున్నాము, అయితే,

ఈ విషయాన్ని స్థూలంగా పరిశీలిస్తే, ప్రతివాది బుక్ చేసిన 3 ఫ్లాట్ల ధర, అదే ప్రాంతాలు మరియు ఇలాంటి ఫ్లాట్లకు సంబంధించిన ఆదర్శ సేల్ డీడ్ల ప్రకారం కూడా, ప్రస్తుతం రూ.2.25 కోట్ల శ్రేణిలో ఉండగా, అవార్డు కింద చెల్లించాల్సిన మొత్తం రూ.7.35 కోట్లకు పైమాటే. 1989లో ఫ్లాట్ల సర్కిల్ రేట్లు లేవన్న వాదనలతో ఆ ప్రాంతంలోని భూముల సర్కిల్ రేట్లనుసరిపోల్చే ప్రయత్నం చేశారని, ఆ తర్వాత ఫ్లాట్ల ధరను బేరీజు వేసే ప్రయత్నం చేశారని ఆరోపించారు. మొదటిది , ప్రతివాది రాష్ట్ర కమిషన్ లేదా జాతీయ కమిషన్ ముందు అటువంటి లెక్కింపు మరియు మదింపు ప్రయత్నాలు చేయలేదు. రెండవది, సంబంధిత కారకాలకు సంబంధించి ప్రతిస్పందకుని యొక్క నష్టం లేదా గాయంపై సంబంధిత వినియోగదారు వేదికలు సహేతుకమైన మరియు నమ్మదగిన ఫలితాలను తిరిగి ఇవ్వలేదు. ప్రస్తుత కేసులో చక్రవడ్డీ ఇవ్వడానికి రికార్డులో ఎటువంటి ఆధారం లేదని లేదా చట్టంలో ఎటువంటి మద్దతు లేదని సూచించడానికి మాత్రమే మేము ఈ అంశాలను ప్రస్తావించాము లేదా వినియోగదారుల ఫోరం వారి అధికార పరిధి యొక్క రూపురేఖలను మరియు సరైన మదింపు యొక్క ఆవశ్యకతలను పరిశీలించడానికి శ్రద్ధ వహించింది, ఏదైనా పరిహారం మరియు / లేదా శిక్షాత్మక నష్టపరిహారాన్ని మంజూరు చేయాలనుకుంటే. రద్దు చేసిన ఉత్తర్వులను అమలు చేయడం కష్టం.

26. ప్రస్తుత పరిస్థితుల్లో వినియోగదారుల వేదికలు కాంపౌండ్ ఇంట్రెస్ట్ ఇవ్వడాన్ని మనం ఖండించినప్పటికీ, ఈ ఉత్తర్వులను జోక్యం చేసుకోవాల్సిన మరో అంశం కూడా ఉంది. డాక్టర్ మోంగా కేసులో కాంప్యాట్ తీసుకున్న నిర్ణయాన్ని మాత్రమే రాష్ట్ర కమిషన్ ప్రస్తావించి, ఆ తర్వాత ప్రతివాదికి చక్రవడ్డీ ఇవ్వాలని కోరడంతో పాటు ఆమెకు స్వాధీనాన్ని అప్పగించడానికి వీల్లేదనే వాస్తవాన్ని ప్రస్తావించింది. మలయ్ కుమార్ గంగూలీ (సుప్రా)9 విషయంలో చేసిన వ్యాఖ్యలను పరిగణనలోకి తీసుకుని తప్పు చేసిన వ్యక్తి తప్పు చేయకపోతే ఎలా ఉండేవాడో ఆ స్థానంలో ఉంచడానికి అంత డబ్బుతో పరిహారం ఇవ్వడంపై రాష్ట్ర కమిషన్ వెంటనే 14 శాతం చక్రవడ్డీ ఇవ్వడానికి అంగీకరించింది. పైన గమనించిన ఇతర అంశాలతో పాటు, రాష్ట్ర కమిషన్ 14% చక్రవడ్డీని చెల్లించినప్పటికీ, 08.11.2005 నాటి చెక్కు ద్వారా పిటిషనర్లు డబ్బును తిరిగి చెల్లించడానికి ప్రయత్నించిన విషయాన్ని కూడా పరిగణనలోకి తీసుకోలేదు మరియు వడ్డీ చెల్లించే కాలవ్యవధిని పేర్కొనలేదు. స్టేట్

కమిషన్ జారీ చేసిన ఓపెన్ ఎండెడ్, అసాంప్టివ్ ఆర్డర్ లో లాజిక్ లేదని, అవసరమైన రీజనింగ్ తో పాటు ఉపశమనం పొందాలని కోరింది. వాస్తవానికి డాక్టర్ మంజీత్ కౌర్ మోంగా కేసు కారణంగా మరేమీ పరిగణనలోకి తీసుకోనవసరం లేదన్నట్టుగా కమిషన్లు ముందుకు సాగాయి.

---

9. వైద్య నిర్లక్ష్యం కారణంగా నష్టపరిహారానికి సంబంధించిన కేసు మలయ్ కుమార్ గంగూలీపై ఉంది. ఆ తీర్పులో పేర్కొన్న వాక్యం ఇలా ఉంది:

"ప్రమాదానికి సంబంధించిన నష్టపరిహారాన్ని మంజూరు చేయడం అనేది టోర్ట్స్ చట్టానికి లోబడి ఉంటుంది. ఇది ఇంటర్ రెగ్యులేషన్ లో పునరుద్ధరణ సూత్రంపై ఆధారపడి ఉంటుంది. నష్టపరిహారం పొందడానికి అర్హులైన వ్యక్తి సాధ్యమైనంత వరకు ఆ మొత్తాన్ని పొందాలని, అతను తప్పు చేయకపోతే అతను ఎలా ఉండేవాడో అదే స్థితిలో ఉంటాడని ఈ సూత్రం చెబుతోంది.

అసాధారణ స్థాయిలో, ప్రతివాదులు అందుకున్న డబ్బును నిలుపుకోవటానికి అనుమతించారు.

27. పైన చర్చించినదానికి, చట్టవిరుద్ధమైన ఆదేశాలను పక్కన పెట్టాలి. ఏదేమైనా, డాక్టర్ మోంగా కేసు అదే ప్రాజెక్టుకు సంబంధించినది మరియు ఫిర్యాదుదారుని యొక్క ఇలాంటి ఫిర్యాదుతో చాలా ముఖ్యమైన బిల్డర్కు సంబంధించినది. ఈ కేసులో బిల్డర్లు తిరిగి చెల్లించడానికి ప్రయత్నించిన తేదీ వరకు చక్రవడ్డీ మంజూరు తుది దశకు చేరుకుంది. ఈ దృష్ట్యా, చక్రవడ్డీని అందించాలన్న ప్రతిపాదనను ఆమోదించేటప్పుడు, ప్రస్తుత సందర్భంలో, ఈక్విటీలను సమతుల్యం చేయడానికి ఇతర అవసరాలను మాత్రమే పరిగణనలోకి తీసుకోవడం సముచితం.

27.1. ప్రస్తుత కేసులోని ప్రత్యేక అంశాల దృష్ట్యా, చక్రవడ్డీల మంజూరును పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సి వస్తే, 08.11.2005న రూ.10,68,031/- మొత్తాన్ని చెక్కు రూపంలో తిరిగి చెల్లించేందుకు తాము చేసిన ప్రయత్నాలను విస్మరించలేమని పిటిషనర్లు చేసిన ప్రత్యామ్నాయ వాదనను పరిగణనలోకి తీసుకుని పరిశీలిస్తున్నాం. ఈ మేరకు ప్రతివాది తరఫున వాదనలు వినిపిస్తూ సదరు వ్యక్తి వెంటనే ఆ పత్రాన్ని తిరిగి ఇచ్చారని, పిటిషనర్లు ఆమోదించారని వాదించారు. ప్రతిస్పందకుడు చెక్కును తిరిగి ఇవ్వడం మరియు అప్పీలుదారులు ఆమోదించడం ఈ విషయంలో నిర్ణయాత్మకం కాదు. ఈ విషయం యొక్క సంబంధిత అంశం ఏమిటంటే, పిటిషనర్లు వాస్తవానికి సదరు మొత్తాన్ని తిరిగి చెల్లించడానికి ప్రయత్నించారు. 08.11.2005న 10,68,031/- ఒకవేళ ప్రతిస్పందకుడు ఆఫర్ ను తిరస్కరించే హక్కులో ఉన్నప్పటికీ, మా దృష్టిలో, వడ్డీ కాంపౌండింగ్ ను అనుమతించాల్సి వస్తే, అది 08.11.2005కు మించి ఉండేది కాదు, కనీసం ఆ మొత్తం రూ. 10,68,031/-కు సంబంధించి. మరో మాటలో చెప్పాలంటే, ప్రతిస్పందకుడు అటువంటి రిఫండ్ఆఫర్ను అంగీకరించడానికి నిరాకరించడాన్ని మనం తప్పు పట్టనప్పటికీ, ముఖ్యంగా ఆమె డబ్బు రిఫండ్ కాకుండా ఫ్లాట్లను కోరుకున్నప్పుడు, పిటిషనర్లు వారు ఆఫర్ చేసిన తేదీకి మించి వారు ఆఫర్ చేసిన మొత్తంపై చక్రవడ్డీని చెల్లించడానికి ఎటువంటి అవకాశం ఇవ్వలేరు. 08.11.2005న పిటిషనర్లు డబ్బు చెల్లించడానికి ముందుకొచ్చి, 08.11.2005న థీక్

పంపినప్పుడు, పిటిషనర్ల ప్రయత్నాన్ని పూర్తిగా విస్మరించి, వడ్డీ కాంపౌండింగ్ ను కొనసాగిస్తే అది ప్రతికూల అసమతుల్యతకు దారితీస్తుందని వినియోగదారుల వేదికలు పరిగణనలోకి తీసుకోలేదు.

27.2. పైన పేర్కొన్న సూత్రాలు మరియు ప్రతిపాదనలకు సంబంధించి అప్పీలుదారులు చెల్లించాల్సిన మొత్తాన్ని లెక్కించినప్పుడు, 09.05.2022 న ఈ కోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులకు అనుగుణంగా ప్రతివాదికి ఇప్పటికే అందిన వడ్డీతో కలిపి రూ.2,48,52,000/- మొత్తాన్ని మించదని మా అభిప్రాయం. ఈ కేసు యొక్క ప్రత్యేకతలను దృష్టిలో ఉంచుకుని, అసాధారణ చర్యగా, ప్రతిస్పందకుడికి అలా అందుకున్న మొత్తాన్ని నిలుపుకోవడానికి అనుమతించాలని మేము ప్రతిపాదిస్తున్నాము.

27.3. అయితే, ఈ కేసులోని ప్రత్యేక పరిస్థితుల దృష్ట్యా మాత్రమే ప్రతివాది తనకు ఇప్పటికే వచ్చిన డబ్బు మొత్తాన్ని నిలుపుకునేందుకు అనుమతించబడుతున్నారని, లేనిపక్షంలో, ప్రతివాదికి ఈ సడలింపులు ఈ విషయాల్లో చక్రవడ్డీలు ఇవ్వాలనే ప్రతిపాదనకు ఆమోదం లేదా ఆమోదంగా భావించలేమని మనం గమనించవచ్చు. 1986 నాటి చట్టం ప్రకారం ఈ విషయాల్లో చక్రవడ్డీ చెల్లించాలన్న ప్రతిపాదనను ఫోరా తోసిపుచ్చింది.

ముగింపు

28. తదనుగుణంగా, పైన పేర్కొన్న అంశాల దృష్ట్యా, ఈ విజ్ఞప్తులు విజయవంతమై అనుమతించబడతాయి. రాష్ట్ర కమిషన్లు, జాతీయ కమిషన్లు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను ఖండిస్తున్నామన్నారు. ఈ కేసు యొక్క ప్రత్యేకతలను పరిగణనలోకి తీసుకొని, ప్రతివాదులు ఇప్పటికే రూ.2,48,52,000/- మొత్తాన్ని వడ్డీతో కలిపి ఆమె కొనసాగించడానికి అనుమతించబడుతుంది, అయితే, పిటిషనర్లు ప్రతివాదికి రిఫండ్ లేదా నష్టపరిహారం లేదా వడ్డీ రూపంలో ఎటువంటి చెల్లింపులు చేయాల్సిన అవసరం లేదని మేము స్పష్టం చేస్తున్నాము. ఈ విజ్ఞప్తులకు అయ్యే ఖర్చును పార్టీలు తమంతట తామే భరించాల్సి ఉంటుంది.

నిధి జైన్ అప్పీల్స్ కు అనుమతి లభించింది.

(సహకరించారు : రాఖీ, ఎల్ సీఆర్ ఏ)