

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

લાટા કન્સ્ટ્રક્શન અને અન્યો – વિરુદ્ધ –
ડૉ. રામેશચંદ્ર રામનીકલાલ શાહ અને અન્ય

૧૨ ઓગસ્ટ, ૧૯૯૯

[ન્યાયાધીશ-એસ. સાગર અહમદ અને આર. પી. સેઠી]

ગ્રાહક સુરક્ષા કાયદો, ૧૯૮૬-કલમ ૨૪એ –

પ્રતિવાદીઓએ અપીલકર્તા નં. ૧૯૮૭ માં અપીલકર્તાઓ દ્વારા પછીથી બાંધવામાં આવનાર ફ્લેટની ખરીદી માટે-પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલી આંશિક ચુકવણી-અપીલકર્તાઓ ફ્લેટનો કબજો પહોંચાડવામાં નિષ્ફળ ગયા-પછી ફ્લેટ અન્ય કોઈ વ્યક્તિના કબજામાં હોવાનું જણાયું-અપીલકર્તાઓએ તેમની સાથે નવો કરાર કર્યો (તેઓ ૧૯૯૧ માં પ્રતિવાદીઓ-ફ્લેટના બદલામાં પ્રતિવાદીઓને ૩૦-૦૫-૧૯૯૧ પર અથવા તે પહેલાં વળતર ચૂકવવા માટે સંમત થયા-નવા કરારમાં નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે ૧૯૮૭નો કરાર અસંબદ્ધ રહેશે-૧૯૮૭નો કરાર માત્ર વળતરની સંપૂર્ણ ચુકવણી પર જ સમાપ્ત કરવામાં આવ્યો હોવાનું માનવામાં આવતું હતું-અપીલકર્તાઓએ ફ્લેટનો કબજો પણ આપ્યો ન હતો ન તો ઉપરોક્ત રકમ ચૂકવવામાં આવી હતી-જુલાઈ, ૧૯૯૩માં નેટીનલ કમિશન સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલી ફરિયાદ-રાષ્ટ્રીય કમિશનના ફ્લેટ-ઓર્ડરના બદલામાં વળતરની રકમ માટે જાહેર કરાયેલ દાવો-મર્યાદાના આધારે અપીલ કરવામાં આવી હતી, કારણ કે ૧૯૯૧ના કરારનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું, ૧૯૮૭નો કરાર અમલમાં રહ્યો હતો-અપીલકર્તાઓ અગાઉના કરાર હેઠળ પ્રતિવાદીઓને ફ્લેટ પ્રદાન કરવાની સતત જવાબદારી હેઠળ હતા-અપીલકર્તાઓ ફ્લેટ પ્રદાન કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા

હતા, કાર્યવાહીનું કારણ અસ્તિત્વમાં રહ્યું હતું-દાવો સમયની બહાર ન હતો.

કરાર અધિનિયમ, ૧૮૭૨-કલમ ૬૨-અપીલકર્તા નંબર ૧ અને ૧૯૮૭માં પ્રતિવાદીઓ વચ્ચેનો કરાર-જવાબ આપનારાઓ પછીથી બાંધવામાં આવનાર અપીલકર્તાઓ પાસેથી ફ્લેટ ખરીદવામાં નિષ્ફળ ગયા-અપીલકર્તાઓ ફ્લેટનો કબજો પહોંચાડવામાં નિષ્ફળ ગયા-અપીલકર્તાઓ ૧૯૯૧માં પ્રતિવાદીઓ સાથે નવો કરાર કર્યો-'ID ૧' પર અથવા તે પહેલાં ફ્લેટના બદલામાં પ્રતિવાદીઓને વળતર ચૂકવવા માટે સંમત થયા-નવો કરાર નિર્ધારિત કરે છે કે સને ૧૯૮૭નો કરાર અપ્રભાવિત રહેશે-૧૯૮૭નો કરાર માત્ર વળતરની સંપૂર્ણ ચૂકવણી પર સમાપ્ત ગણવામાં આવશે-અપીલકર્તાઓએ ન તો ફ્લેટનો કબજો આપ્યો અને ન તો ચૂકવણી કરી ઉપરોક્ત રકમ-વળતરની રકમ માટે રાષ્ટ્રીય આયોગ સમક્ષ દાખલ કરાયેલી ફરિયાદ-વળતરની રકમ માટે જાહેર કરાયેલ દાવો-રાષ્ટ્રીય આયોગના આદેશની વિરુદ્ધમાં અપીલ કરવામાં આવી હતી-એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ૧૯૯૧ પછી ૧૯૮૭ના કરાર હેઠળના અધિકારોનો દાવો કરી શકાયો ન હતો-રાષ્ટ્રીય આયોગ સમક્ષ પ્રતિવાદીઓને કોઈ ઉપાય ઉપલબ્ધ ન હતો-પ્રતિવાદીઓ વળતરની રકમની વસૂલાત માટે દીવાની અદાલતનો સંપર્ક કરી શકતા હતા-૧૯૯૧ના કરારનું પાલન ન થયું હોવાથી, ૧૯૮૭ના કરારની શરતો અમલમાં રહી હતી-પ્રતિવાદીઓ ૧૯૮૭ના કરાર હેઠળ અધિકારના અમલીકરણનો કાયદેસર દાવો કરી શકતા હતા-રાષ્ટ્રીય આયોગના આદેશ સામે ફરિયાદ દાખલ કરવા માટે હકદારસેવામાં ખામીને કારણે વળતર માટે રાષ્ટ્રીય આયોગ.

લિબિયામાં રહેલા પ્રતિવાદીઓએ અપીલકર્તા નંબર ૧ સાથે ૨૭-૦૧-૧૯૮૭ તારીખનો કરાર કર્યો હતો, જે મુજબ અપીલકર્તાઓએ ફ્લેટ નંબર ૧ નો વિકાસ, નિર્માણ અને કબજો સોંપવાનો હતો. એજી-૨ ૬૭૦ ચોરસ ફૂટના વિસ્તાર સાથે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર છે.બોમ્બેના વિલે પાર્લેમાં "મધુસૂદન" નામની ઈમારતમાં સ્થિત છે.૨૭મી જાન્યુઆરી, ૧૯૮૭ના રોજ, પ્રતિવાદીઓએ રૂ. ૩,૩૮,૦૦૦

અપીલકર્તાઓને રોકડમાં પરંતુ કોઈ રસીદ વિના અને રૂ. ૩૨, ૦૦૦ રસીદ સામે ચેક દ્વારા પ્રતિવાદીઓએ વધુ રૂ. ૨,૦૦,૦૦૦ અપીલકર્તાઓને તેમના દ્વારા માંગવામાં આવેલી વિવિધ તારીખો પર જૂન, ૧૯૮૮માં જ્યારે અપીલકર્તાઓ લિબિયાથી પરત ફર્યા, ત્યારે તેમણે અપીલકર્તાઓને વિનંતી કરી કે તેઓ વેચાણની બાકીની રકમની ચુકવણી પર, મકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થયું હોવાથી તેમને ફ્લેટનો કબજો પહોંચાડે. જોકે, અરજદારોએ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો

ખાસ કરીને વીજળી, પ્લમ્બિંગ વગેરેની કામગીરી ચાલી રહી હોવાથી મકાન હજુ બાંધકામ હેઠળ હતું તેવી અરજી પર ચૂકવણી કરો અને કબજો પહોંચાડો. અપીલકર્તાઓએ પ્રતિવાદીઓને ખાતરી આપી હતી કે જ્યારે અને જ્યારે મકાન તમામ બાબતોમાં પૂર્ણ થશે, ત્યારે તેઓ બાકીની રકમ સ્વીકારીને કબજો પહોંચાડશે. એપ્રિલ, ૧૯૯૦ માં, જ્યારે પ્રતિવાદીઓ ફરીથી લિબિયાથી પાછા આવ્યા અને ઇમારતની મુલાકાત લીધી, ત્યારે તેમને ફ્લેટ તાળું મરાયેલ જોવા મળ્યો, જેમાં મુખ્ય દરવાજા પર કોઈ અન્ય વ્યક્તિની નામની પ્લેટ હતી. જાન્યુઆરી, ૧૯૯૧માં લિબિયાથી પરત ફર્યા બાદ, પ્રતિવાદીઓએ ફ્લેટનો કબજો માંગ્યો હતો, પરંતુ અપીલકર્તાઓએ ૨૭-૦૧-૧૯૮૭ તારીખના કરારના પાલનમાં પ્રતિવાદીઓને ઓટનો કબજો આપવામાં અસમર્થતા વ્યક્ત કરી હતી. જોકે, અપીલકર્તાઓએ ૨૩-૦૨-૧૯૯૧ પર પ્રતિવાદીઓ સાથે નવો કરાર કર્યો હતો, જેમાં તેઓ પ્રતિવાદીઓને રૂ. ૩૦-૦૫-૧૯૯૧ પર અથવા તે પહેલાં ત્રણ હપ્તામાં ઓટના બદલે ૯,૫૧,૦૦૦. આ સમજૂતી ૧૯૮૭ની સમજૂતી હેઠળ તેમના અધિકાર પ્રત્યે પૂર્વગ્રહ વિના હતી. અપીલકર્તાઓ બંને કરારો હેઠળની પ્રતિબદ્ધતાઓનું સન્માન કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોવાથી, પ્રતિવાદીઓએ રાષ્ટ્રીય ગ્રાહક વિવાદ નિવારણ આયોગનો સંપર્ક કર્યો હતો. પંચે પ્રતિવાદીઓના દાવાને રૂ. ૨૩-૦૨-૧૯૯૧ ની અસર સાથે વાર્ષિક ૧૮ ટકાના દરે ખર્ચ અને વ્યાજ સાથે ૯,૫૧,૦૦૦. વધુ રકમ રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦ હતું

વળતર તરીકે મંજૂરી આપવામાં આવી છે જ્યારે રૂ. કાર્યવાહીના ખર્ચ તરીકે ૧૦,૦૦૦ની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. આથી આ અપીલ કરવામાં આવી છે.

અપીલકર્તાઓએ દાવો કર્યો હતો.રાષ્ટ્રીય આયોગ સમક્ષ પ્રતિવાદીઓની સંખ્યાને મર્યાદા દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવી હતી કારણ કે તે ગ્રાહક સંરક્ષણ અધિનિયમ, ૧૯૮૬ની કલમ ૨૪-એ હેઠળ નિર્ધારિત બે વર્ષના સમયગાળાની બહાર દાખલ કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાઓ અનુસાર, કારણ કે પ્રતિવાદીઓએ અપીલકર્તાઓ સાથે નવો કરાર કર્યો હતો, જેના હેઠળ રૂ. ૯,૫૧,૦૦૦ ની ચૂકવણી ૩૦ મે, ૧૯૯૧ ના રોજ અથવા તે પહેલાં કરવાની હતી, જો પ્રતિવાદીઓ, રકમ ચૂકવવામાં ન આવી હોત, તો ૩૦-૦૫-૧૯૯૩ પહેલાં રાષ્ટ્રીય આયોગ સમક્ષ દાવો અરજી દાખલ કરી શક્યા હોત, અને દાવો જુલાઈ, ૧૯૯૩ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હોવાથી, તે સ્પષ્ટ રીતે સમયની બહાર હતો.આ અરજીને રાષ્ટ્રીય આયોગે એ આધાર પર નકારી કાઢી હતી કે ૧૯૮૭ની સમજૂતી હેઠળના અધિકારને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા છોડવામાં આવ્યો ન હતો, તેથી અપીલકર્તાઓ સામે કાર્યવાહી ચાલુ હતી અને તેથી દાવો સમયની બહાર ન હતો.વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ૧૯૮૭ના કરારના સ્થાને ૧૯૯૧ના નવા કરારને ધ્યાનમાં રાખીને જેમાં પ્રતિવાદીઓ પોતે રૂ. ૯,૫૧,૦૦૦ ઓટ માટે વળતર તરીકે અગાઉના કરાર હેઠળ તેમને પ્રદાન કરવામાં આવ્યું ન હોવાથી, તેઓ માત્ર તે રકમની વસૂલાત માટે દીવાની અદાલતનો સંપર્ક કરી શકે છે અને "સેવામાં ઉણપ" ના આધારે વળતર માટે રાષ્ટ્રીય આયોગ સમક્ષ દાવો અરજી કાયદેસર રીતે દાખલ કરી શકતા નથી.આ અરજીને રાષ્ટ્રીય આયોગે પણ ફગાવી દીધી હતી.ઉપરોક્ત ઉપરાંત, અપીલકર્તાઓએ એવી પણ દલીલ કરી હતી કે રાષ્ટ્રીય આયોગ દ્વારા આપવામાં આવેલી વળતરની રકમ અન્યાયી છે.

અપીલને ફગાવી દેતા, આ અદાલતે કહ્યું:

૧.૧.૨૩-૦૨-૧૯૯૧ તારીખના કરારમાં ખાસ નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે ૨૭-૦૧-૧૯૮૭ તારીખના કરાર હેઠળના અધિકારો અપ્રભાવિત રહેશે.આ જ કારણ હતું કે આયોગ સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલી દાવા અરજીમાં

સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે ૨૭-૦૧-૧૯૮૭ ના કરાર હેઠળના તેમના અધિકારો તેમજ ૨૩-૦૨-૧૯૮૧ ના કરાર હેઠળના અધિકારો પણ લાગુ કરી શકાય છે. બીજા કરારમાં પણ ખાસ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે ૧૯૮૭નો પ્રથમ કરાર માત્ર રૂ. ઉત્તરદાતાઓને ૯,૫૧,૦૦૦.૧૯૮૭ના કરાર હેઠળના અધિકારો છોડવામાં આવ્યા ન હોવાથી અને અપીલકર્તાઓ સતત પ્રતિવાદીઓને ઓએટ પ્રદાન કરવાની અને તેનો કબજો તેમને પહોંચાડવાની જવાબદારી હેઠળ હોવાથી, પંચે "કાર્યવાહીનું કારણ" ને "કાર્યવાહીનું સતત કારણ" ગણાવ્યું અને યોગ્ય નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યું કે 'દાવો સમયની બહાર ન હતો. (જ૧૮-સી-ડી-ઈ).

૧.૨.૨૩-૦૨-૧૯૮૧ તારીખના કરારની શરતો હેઠળ, તે નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું હતું કે જો સમગ્ર રકમ રૂ. ૯, ક્રમ, ૦૦૦ ની ચૂકવણી ૩૦-૦૫-૧૯૮૧ દ્વારા કરવામાં આવી ન હતી, સમગ્ર રકમ એક જ સમયે ચૂકવવાપાત્ર બની જશે અને અપીલકર્તાઓને સાત દિવસની નોટિસ આપ્યા પછી વ્યાજ સાથે સંપૂર્ણ રકમની ચૂકવણીનો દાવો કરવા માટે પ્રતિવાદીઓ માટે તે ખુલ્લું રહેશે. વધુમાં એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે ડિફોલ્ટ થવાના કિસ્સામાં, અપીલકર્તાઓ દ્વારા પહેલેથી જ ચૂકવવામાં આવેલી રકમ જમ થઈ જશે. સાત દિવસની નોટિસ આપવા પર અપીલકર્તા પાસેથી વ્યાજ સાથે સંપૂર્ણ રકમ વસૂલ કરી શકતા ખર્ચકર્તાઓને સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવવામાં આવી ન હોવાથી, જૂના કરાર હેઠળના અધિકારો સમાપ્ત થયા ન હતા અને તેઓ તેમને પ્રદાન કરવામાં આવતા ઓટ માટે તે કરારની ચોક્કસ કામગીરીનો કાયદેસર દાવો કરી શકતા હતા. તેથી, તેમના દાવાને સમય દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવ્યો ન હતો. [જ૧૮-ઈ-એફ-જી]

૨. ભારતીય કરાર અધિનિયમ, ૧૯૭૨ ની કલમ ૬૨ દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવેલી 'નવીનીકરણ' ની આવશ્યક આવશ્યકતાઓમાંની એક એ છે કે જૂના કરારની જગ્યાએ નવા કરારની સંપૂર્ણ અવેજી હોવી જોઈએ. તે એવી

પરિસ્થિતિમાં છે કે મૂળ કરાર કરવાની જરૂર નથી.જૂના કરારના સ્થાને નવા કરારની બદલી, જે મૂળ કરારની શરતોને રદ કરવા અથવા સંપૂર્ણપણે બદલવાની અસર ધરાવે છે, તે પક્ષો વચ્ચેના કરાર દ્વારા થવી જોઈએ.અવેજી કરારમાં અગાઉના કરારને રદ કરવો, તેમાં ફેરફાર કરવો અથવા નાબૂદ કરવો જોઈએ.પરંતુ જો બે કરારની શરતો અસંગત હોય અને તેઓ એક સાથે ઊભા ન રહી શકે, તો પછીના કરારને અગાઉના કરારના અવેજીમાં ન કહી શકાય.તાત્કાલિક કિસ્સામાં, મૂળ કરાર હેઠળના અધિકારો છોડવામાં આવ્યા ન હતા કારણ કે તેમાં ખાસ જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે જૂના કરાર હેઠળના અધિકારો માત્ર રૂ. ૯, એસએલ, ૦૦૦.અનુગામી કરાર દ્વારા નિર્ધારિત રકમ અપીલકર્તાઓ દ્વારા ચૂકવવામાં આવી ન હોવાથી, મૂળ કરાર હેઠળના અધિકારો હજુ પણ પ્રતિવાદીઓ માટે ઉપલબ્ધ હતા અને તેઓ કાયદેસર રીતે તે અધિકારોના અમલીકરણનો દાવો કરી શકે છે.દેખીતી રીતે, મૂળ કરાર હેઠળ, અપીલકર્તાઓ પ્રતિવાદીઓને ઓટ પ્રદાન કરવાની જવાબદારી હેઠળ હતા.આ અધિકાર ત્યારે જ સમાપ્ત થશે જ્યારે અપીલકર્તાઓએ અનુગામી કરાર અનુસાર રૂ. ઉત્તરદાતાઓને ૯,૫૧,૦૦૦.તેમણે આમ ન કર્યું હોવાથી, પ્રતિવાદીઓ અગાઉના કરારની જોગવાઈઓને કાયદેસર રીતે લાગુ કરી શકે છે અને પંચ સમક્ષ દાવો કરી શકે છે કે અપીલકર્તાઓ તરફથી "સેવામાં ખામી" હતી.(જ૧૯-ઈ-એફ-જી-એચ; જ૨૦-એ)

૩. આયોગ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદાના સંદર્ભમાં, અપીલકર્તાઓ પાસેથી બાકી રહેલી સંપૂર્ણ રકમ પ્રતિવાદીઓને ચૂકવી દેવામાં આવી છે, જેમાં રૂ. ૯,૫૧,૦૦૦ ની મુદ્દલ પર વાર્ષિક ૧૮ ટકાના દરે વ્યાજ સામેલ છે.આમ હોવાથી, અપીલકર્તાની અરજી છે કે આયોગ દ્વારા રૂ. પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ભોગવવામાં આવેલી પીડા અને પીડાને કારણે વળતર તરીકે ૧ લાખ રૂપિયા પરત કરી શકાય છે.[જ૨૦-ડી]

પર ભરોસો કર્યો.

લખનૌ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. એમ. એમ. ગુપ્તા, [૧૯૯૪) એલ એસસીસી

૨૪૩,

=====

દીવાની અપીલીય ન્યાયધીકારક્ષેત્ર

સિવિલ અપીલ નંબર ૨૪૧૮/૧૯૯૬.

૨૨.૧૧.૧૯૯૫ તારીખના ચુકાદા અને હુકમમાંથી

રાષ્ટ્રીય ગ્રાહક વિવાદ નિવારણ આયોગ,

ઓ. સી. નંબર ૨૦૨/૧૯૯૩માં નવી દિલ્હી.

શેખર બી. પ્રભાવતકર, નિખિલ સખારદે અને

એ. એમ. ખાનવિલકર-અપીલકર્તાઓ માટે.

સંદીપ નારાયણ-પ્રતિવાદીઓ માટે.

કોર્ટનો ચુકાદો આના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ન્યાયાધીશ એસ. સાગીર અહમદ

આ અપીલ રાષ્ટ્રીય ગ્રાહક વિવાદ નિવારણ આયોગ, નવી દિલ્હી (ટૂંકમાં, 'રાષ્ટ્રીય આયોગ') દ્વારા ૨૨ નવેમ્બર, ૧૯૯૫ના રોજ પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશ સામે નિર્દેશિત છે.

પ્રતિવાદીઓએ ફરિયાદ સાથે પંચનો સંપર્ક કર્યો હતો કે અપીલકર્તાઓ કે જેઓ વિકાસકર્તા હતા અને તેમણે ૨૭.૧.૧૯૮૭ તારીખના લેખિત કરાર હેઠળ તેમને ફ્લેટ આપવાનું વચન આપ્યું હતું, તેઓ આમ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા અને

તેથી, તેઓ "સેવામાં ખામી" માટે દોષિત હતા.ફરિયાદમાં સંકેત આપવામાં આવ્યો હતો કે જે પ્રતિવાદીઓ તે સમયે લિબિયામાં હતા અને ભારતમાં સ્થાયી થવા માંગતા હતા, તેમણે અપીલકર્તા નંબર ૧ મેસર્સ લતા કન્સ્ટ્રક્શન સાથે એક કરાર કર્યો હતો, જેમાં નિયત કરવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તાઓ ફ્લેટ નંબર ૧ નો વિકાસ, નિર્માણ અને કબજો સોંપશે. એજી-૨ ૬૭૦ ચોરસ ફૂટના વિસ્તાર સાથે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર છે.બોમ્બે ૪૦૦૦૫૭ના વિલે પાર્લેમાં પ્લોટ નંબર ૧૩૮, ટી. પી. એસ. ૧૧ અને સી. ટી. એસ. <આઈ. ડી. ૧> અને ૧૧૬૬ (૧) પર "મધુસૂદન" નામની ઈમારતમાં સ્થિત છે.એવું સૂચવવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તાઓએ અગાઉ માલિકીના આધારે બાંધવામાં આવનાર સૂચિત બિલ્ડિંગમાં ફ્લેટ વિકસાવવા, બાંધવા અને વેચવા માટે ઉપરોક્ત મિલકતના માલિકો સાથે ૯.૧૨.૧૯૮૫ પર વિકાસ કરાર કર્યો હતો.૨૭મી જાન્યુઆરી, ૧૯૮૭ના રોજ પ્રતિવાદીઓએ અપીલકર્તાઓને રોકડમાં પરંતુ કોઈ રસીદ વિના અને રસીદ સામે ચેક દ્વારા Rs.૩૨,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવી હતી.

પ્રતિવાદીઓએ અપીલકર્તાઓને વિવિધ તારીખો પર ચૂકવણી પણ કરી હતી, જ્યારે તેમના દ્વારા માંગ કરવામાં આવી ત્યારે રૂ. ૨,૦૦,૦૦૦-રસીદ સામે.જૂન, ૧૯૮૮માં જ્યારે પ્રતિવાદીઓ લિબિયાથી પરત ફર્યા ત્યારે તેમણે અપીલકર્તાઓને વિનંતી કરી હતી કે તેઓ વેચાણની બાકી રકમની ચુકવણી પર ફ્લેટનો કબજો તેમને પહોંચાડે કારણ કે મકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયું હતું, પરંતુ અપીલકર્તાઓએ

ચુકવણી સ્વીકારવાનો ઇનકાર કર્યો હતો અને એવી દલીલ પર કબજો પહોંચાડવાનો ઇનકાર કર્યો હતો કે મકાન હજુ પણ બાંધકામ હેઠળ છે, ખાસ કરીને વીજળી, પ્લમ્બિંગ, ટાઇલિંગ અને વાડની કામગીરી ચાલી રહી છે.જો કે, અપીલકર્તાઓએ પ્રતિવાદીઓને ખાતરી આપી હતી કે જ્યારે અને જ્યારે મકાન તમામ બાબતોમાં પૂર્ણ થશે, ત્યારે તેઓ વેચાણની બાકીની રકમ સ્વીકારશે અને તેમને કબજો પહોંચાડશે.એપ્રિલ, ૧૯૯૦ માં, જ્યારે પ્રતિવાદીઓ ફરીથી લિબિયાથી ભારતની ટૂંકી મુલાકાત પર પાછા આવ્યા અને ઇમારતની મુલાકાત લીધી, ત્યારે તેમને જાણવા મળ્યું કે ફ્લેટ તાળું મરાયેલ હતો અને ફ્લેટના મુખ્ય દરવાજાની બહાર, "ઇન્દિરા જોશી" ની નેમ પ્લેટ મૂકવામાં આવી હતી.પ્રતિવાદીઓ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૧માં લિબિયાથી પરત ફર્યા હતા અને જ્યારે તેઓએ ફ્લેટનો કબજો માંગ્યો હતો, ત્યારે અપીલકર્તાઓએ તારીખની ૨૭.૧.૧૯૮૭ ની સંમતિનું પાલન કરીને પ્રતિવાદીઓને ફ્લેટનો કબજો આપવામાં અસમર્થતા વ્યક્ત કરી હતી.જોકે, અપીલકર્તાઓએ ૨૩.૨.૧૯૯૧ પર પ્રતિવાદીઓ સાથે નવો કરાર કર્યો હતો, જેમાં તેઓ પ્રતિવાદીઓને રૂ. ૯,૫૧,૦૦૦-ફ્લેટના બદલે ૩૦.૫.૧૯૯૧ પર અથવા તે પહેલાં ત્રણ હપ્તામાં નીચે મુજબ:-

૧. રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦-- ૨૦.૩.૧૯૯૧ ના રોજ અથવા તે પહેલાં

૨. રૂ. ૩,૦૦,૦૦૦-- ૨૦.૪.૧૯૯૧ ના રોજ અથવા તે પહેલાં

૩. રૂ. ૩,૫૧,૦૦૦-- ૩૦.૫.૧૯૯૧ ના રોજ અથવા તે પહેલાં

પ્રતિવાદીઓએ અગાઉના કરાર ૨૭.૧.૧૯૮૭ હેઠળ તેમના અધિકારો પ્રત્યે પૂર્વગ્રહ

વિના અપીલકર્તાઓ સાથે નવો કરાર કર્યો હતો.અપીલકર્તાઓએ બંને કરારો હેઠળની પ્રતિબદ્ધતાઓનું સન્માન ન કર્યું હોવાથી, પ્રતિવાદીઓએ રાષ્ટ્રીય આયોગનો સંપર્ક કર્યો હતો, જેણે પ્રતિવાદીઓના દાવાને રૂ.બીજી રકમ રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦-ઉત્તરદાતાઓ દ્વારા સહન કરવામાં આવેલી પીડા અને વેદના માટે વળતર તરીકે મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.પંચે રૂ. ૧૦, ૦૦૦/- પ્રતિવાદીઓને કાર્યવાહીના ખર્ચ તરીકે.

અપીલકર્તાઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી છે કે આયોગ સમક્ષ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલો દાવો સમયની બહાર હતો કારણ કે તે ગ્રાહક સુરક્ષા અધિનિયમ, ૧૯૮૬ (ટૂંકમાં, 'અધિનિયમ') ની કલમ ૨૪-એ હેઠળ નિર્ધારિત બે વર્ષના સમયગાળા પછી દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદીઓએ અપીલકર્તાઓ સાથે નવો કરાર કર્યો હોવાથી રૂ. ૯,૫૧,૦૦૦-૩૦ મે, ૧૯૯૧ ના રોજ અથવા તે પહેલાં ચૂકવણી કરવાની હતી, જો પ્રતિવાદીઓ, રકમ ચૂકવવામાં ન આવી હોત, તો ૩૧.૫.૧૯૯૧ થી શરૂ થતી મર્યાદાના સમયગાળાની અંદર કમિશન સમક્ષ દાવો અરજી દાખલ કરી શક્યા હોત, અને દાવો જુલાઈ, ૧૯૯૩ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હોવાથી, તે સ્પષ્ટ રીતે સમયની બહાર હતો.આયોગે આ અરજીને એ આધાર પર નકારી કાઢી છે કે ૧૯૮૭ની સમજૂતી હેઠળના અધિકારને પ્રતિવાદીઓ દ્વારા છોડવામાં આવ્યો ન હતો, તેથી અપીલકર્તાઓ સામે કાર્યવાહી ચાલુ હતી અને તેથી દાવો સમયની બહાર

ન હતો.

૨૩મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૯૧ના કરારનું અવલોકન દર્શાવે છે કે તેમાં ૨૭મી જાન્યુઆરી, ૧૯૮૭ના કરાર હેઠળના અધિકારો અસંબદ્ધ રહેશે તેવું ખાસ નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું. આ જ કારણ હતું કે આયોગ સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવેલી દાવા અરજીમાં સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે ૨૭મી જાન્યુઆરી, ૧૯૮૭ના કરાર હેઠળના તેમના અધિકારો તેમજ ૨૩મી ફેબ્રુઆરી, ૧૯૯૧ના કરાર હેઠળના અધિકારો પણ લાગુ કરી શકાય છે. બીજા કરારમાં પણ ખાસ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે ૧૯૮૭ના પ્રથમ કરારને પ્રતિવાદીઓને રૂ. ૯,૫૧,૦૦૦ ની નિર્ધારિત રકમની સંપૂર્ણ ચુકવણી પર જ સમાપ્ત ગણવામાં આવશે. ૧૯૮૭ની સમજૂતી હેઠળના અધિકારો છોડવામાં આવ્યા ન હોવાથી અને અપીલકર્તાઓ પ્રતિવાદીઓને ફ્લેટ પૂરો પાડવા અને તેનો કબજો તેમને પહોંચાડવાની સતત જવાબદારી હેઠળ હોવાથી, પંચે "કાર્યવાહીનું કારણ" ને "કાર્યવાહીનું સતત કારણ" ગણાવ્યું અને યોગ્ય નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યું કે દાવો સમયની બહાર ન હતો.

વધુમાં, ૨૩ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૯૧ના રોજ થયેલા કરારની શરતો હેઠળ, એવી શરત મૂકવામાં આવી હતી કે જો ૩૦ મે, ૧૯૯૧ સુધીમાં રૂ. ૧ની સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવવામાં નહીં આવે, તો સંપૂર્ણ રકમ એક જ સમયે ચૂકવવાપાત્ર બની જશે અને અપીલકર્તાઓને સાત દિવસની નોટિસ આપ્યા પછી વ્યાજ સાથે સંપૂર્ણ રકમની

ચુકવણીનો દાવો કરવા માટે પ્રતિવાદીઓ માટે તે ખુલ્લું રહેશે.વધુમાં એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે ડિફોલ્ટ થવાના કિસ્સામાં, અપીલકર્તાઓ દ્વારા પહેલેથી જ ચૂકવવામાં આવેલી રકમ જમ થઈ જશે.સાત દિવસની નોટિસ આપીને અપીલકર્તા પાસેથી વ્યાજ સાથે સંપૂર્ણ રકમ વસૂલ કરી શકતા પ્રતિવાદીઓને સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવવામાં આવી ન હોવાથી, જૂના કરાર હેઠળના અધિકારો સમાપ્ત થયા ન હતા અને તેઓ તેમને ફ્લેટ આપવા માટે તે કરારની ચોક્કસ કામગીરીનો કાયદેસર દાવો કરી શકતા હતા.તેથી, તેમના દાવાને સમય દ્વારા પ્રતિબંધિત કરવામાં આવ્યો ન હતો.

ત્યારબાદ એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ૨૭.૧.૧૯૮૭ તારીખના કરારને ૨૩.૨.૧૯૯૧ તારીખના નવા કરાર દ્વારા બદલવામાં આવ્યો હતો, જે હેઠળ પ્રતિવાદીઓ પોતે રૂ. ૯,૫૧,૦૦૦ મેળવવા માટે સંમત થયા હતા-અગાઉના કરાર હેઠળ તેમને ફ્લેટ ન આપવા બદલ વળતર તરીકે, તેઓ માત્ર તે રકમની વસૂલાત માટે સિવિલ કોર્ટનો સંપર્ક કરી શકે છે પરંતુ "સેવામાં ઉણપ" ના આધારે વળતર માટે કમિશન સમક્ષ દાવો અરજી કાયદેસર રીતે દાખલ કરી શકતા નથી.

લખનૌ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિરુદ્ધ એમ. એમ. ગુપ્તા (૧૯૯૪) ૧ એસસીસી ૨૪૩ માં આ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખીને રાષ્ટ્રીય આયોગ દ્વારા આ અરજીને નકારી કાઢવામાં આવી છે.

અમે અગાઉ પણ એવું માની ચૂક્યા છીએ કે ૧૯૮૭ની અગાઉની સમજૂતી હેઠળના અધિકારોને બીજી સમજૂતી પછી પણ જીવંત રાખવામાં આવ્યા હતા. પ્રથમ સમજૂતી હેઠળના અધિકારો છોડવામાં આવ્યા ન હતા અને નવા સમજૂતી દ્વારા અગાઉના કરારને સંપૂર્ણ રીતે બદલવામાં આવ્યો ન હતો.

અમે, આ તબક્કે, ભારતીય કરાર અધિનિયમની કલમ ૬૨ ની જોગવાઈઓનો સંદર્ભ લઈ શકીએ છીએ જે નીચે મુજબ પ્રદાન કરે છે:

"જો કરારના પક્ષો તેના માટે નવા કરારને બદલવા અથવા તેને રદ કરવા અથવા બદલવા માટે સંમત થાય, તો મૂળ કરાર કરવાની જરૂર નથી.

આ જોગવાઈમાં કરારના "નોવેશન" નો સિદ્ધાંત છે.

કલમ ૬૨ દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવેલી 'નોવેશન' ની આવશ્યક આવશ્યકતાઓમાંની એક એ છે કે જૂના કરારની જગ્યાએ નવા કરારની સંપૂર્ણ અવેજી હોવી જોઈએ. તે એવી પરિસ્થિતિમાં છે કે મૂળ કરાર કરવાની જરૂર નથી. જૂના કરારના સ્થાને નવા કરારની બદલી, જે મૂળ કરારની શરતોને રદ કરવા અથવા સંપૂર્ણપણે બદલવાની અસર ધરાવે છે, તે પક્ષો વચ્ચેના કરાર દ્વારા થવી જોઈએ. અવેજી કરારમાં અગાઉના કરારને રદ કરવો અથવા તેમાં ફેરફાર કરવો અથવા નાબૂદ કરવો જોઈએ. પરંતુ જો બે કરારની શરતો અસંગત હોય અને તેઓ એકસાથે ઊભા ન રહી શકે, તો પછીના કરારને અગાઉના કરારના અવેજીમાં ન કહી શકાય.

તાત્કાલિક કિસ્સામાં, મૂળ કરાર હેઠળના અધિકારો છોડવામાં આવ્યા ન હતા કારણ કે તે પછીના કરારમાં ખાસ જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે જૂના કરાર હેઠળના અધિકારો માત્ર રૂ. ૯,૫૧,૦૦૦-ની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણી પર જ સમાપ્ત થઈ જશે.અનુગામી કરાર દ્વારા નિર્ધારિત રકમ અપીલકર્તાઓ દ્વારા ચૂકવવામાં આવી ન હોવાથી, મૂળ કરાર હેઠળના અધિકારો હજુ પણ પ્રતિવાદીઓને ઉપલબ્ધ હતા અને તેઓ કાયદેસર રીતે તે અધિકારોના અમલીકરણનો દાવો કરી શકે છે.દેખીતી રીતે, મૂળ કરાર હેઠળ, અપીલકર્તાઓ પ્રતિવાદીઓને ફ્લેટ આપવાની જવાબદારી હેઠળ હતા.આ અધિકાર ત્યારે જ સમાપ્ત થશે જ્યારે અપીલકર્તાઓએ, અનુગામી કરારના અનુસરણમાં, પ્રતિવાદીઓને રૂ. ૯,૫૧,૦૦૦ ની સંપૂર્ણ રકમ ચૂકવી હતી.તેમણે આમ ન કર્યું હોવાથી, પ્રતિવાદીઓ અગાઉના કરારની જોગવાઈઓને કાયદેસર રીતે લાગુ કરી શકે છે અને પંચ સમક્ષ દાવો કરી શકે છે કે અપીલકર્તાઓ તરફથી "સેવામાં ખામી" હતી.

અમે એ પણ નિર્દેશ કરી શકીએ છીએ કે અપીલકર્તાઓએ આયોગ સમક્ષ માત્ર લેખિત નિવેદન દાખલ કર્યું હતું પરંતુ તેમની અરજીઓના સમર્થનમાં કોઈ પુરાવા રજૂ કર્યા ન હતા.લેખિત નિવેદનમાં તેમણે જે કહ્યું હતું તેના સમર્થનમાં સોગંદનામું પણ આયોગ સમક્ષ દાખલ કરવામાં આવ્યું ન હતું.તેમના કેસને, આમ કોઈ પુરાવા દ્વારા સમર્થન આપવામાં આવ્યું ન હતું અને આયોગે, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, પ્રતિવાદીઓના દાવાને ન્યાયી ઠેરવ્યો હતો.

પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલે અમારી સમક્ષ જણાવ્યું છે કે આયોગ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદાના સંદર્ભમાં, અપીલકર્તાઓ પાસેથી બાકી રહેલી સંપૂર્ણ રકમ પ્રતિવાદીઓને ચૂકવી દેવામાં આવી છે, જેમાં રૂ. ૯,૫૧,૦૦૦-ની મૂળ રકમ પર વાર્ષિક ૧૮ ટકાના દરે વ્યાજ સામેલ છે. આમ હોવાથી, અમે અપીલકર્તાઓની એ અરજીને સ્વીકારવા તૈયાર નથી કે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ભોગવવામાં આવેલી પીડા અને વેદનાને કારણે વળતર તરીકે રૂ. ૧ લાખના સંદર્ભમાં આયોગ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા હુકમને ઉલટાવી શકાય.

અમને અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા દેખાતી નથી અને તે મુજબ ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ વિના તેને બરતરફ કરવામાં આવે છે.

અરજી ફગાવી દેવામાં આવી છે.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgement in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.