मार्वल ओमेगा बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य

बनाम

श्रीहरि गोखले और अन्य

(सिविल अपील क्रमांक 3207-3208 वर्ष 2019)

जुलाई 30, 2019

[उदय उमेश ललित और विनीत सरन, न्यायमूर्ति]

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 - धारा 23 - उत्तरदाताओं ने अपीलकर्ताओं द्वारा विकसित की जाने वाली 'मार्वल सेल्वा रिज एस्टेट' नामक परियोजना में एक आवासीय विला, एमराल्ड -07 बुक किया - पार्टियों के बीच दिनांक 22.03.2013 को हुआ समझौता - विला के लिए कुल कीमत 8.31 करोड़ रुपये होनी थी - उत्तरदाताओं ने नवंबर, 2013 तक 8.14 करोड़ रुपये का भुगतान किया - हालाँकि अपीलकर्ता 31.12.2014 को या उससे पहले कब्जा देने के लिए सहमत हुए थे, लेकिन न तो विला नियत तारीख तक पूरा हुआ और न ही अपीलकर्ताओं द्वारा कोई धन वापसी की गई - उत्तरदाताओं ने आयोग के समक्ष शिकायत दर्ज की - आयोग द्वारा अन्य बातों के साथ-साथ प्रतिवादियों को प्रति वर्ष 10% की दर से साधारण ब्याज के रूप में मुआवजे के साथ 8.14 करोड़ रुपये की पूरी मूल राशि वापस करने का निर्देश देते हुए शिकायत स्वीकार की गई- अपीलकर्ताओं ने फैसले का अनुपालन करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करते हुए आवेदन दायर किया - अस्वीकार कर दिया -अपील पर, माना गया: 8.31 करोड़ रुपये के कुल प्रतिफल के मुकाबले, प्रतिवादियों ने नवंबर, 2013 तक 8.14 करोड़ रुपये का भुगतान किया था -हालाँकि अपीलकर्ताओं ने 31.12.2014 तक विला को पूरा करने का वादा किया था, लेकिन वे दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहे - 28.05.2014 तक, संशोधित निर्माण अनुसूची में कब्ज़े की डिलीवरी की तारीख अक्टूबर, 2014 दिखाई गई थी -इस प्रकार, अपीलकर्ताओं की ओर से पूरी विफलता थी और वे दायित्वों के संदर्भ में सेवा प्रदान करने में कम थे - यह मानते हुए भी कि विला अब कब्जे के लिए तैयार है (जैसा कि अपीलकर्ताओं ने दावा किया है), लगभग पांच साल की देरी एक महत्वपूर्ण कारक है और अब प्रतिवादियों पर सौदा नहीं थोपा जा सकता है - उत्तरदाताओं द्वारा उचित ब्याज के साथ जमा की गई राशि की वापसी की मांग उचित है - आयोग द्वारा दिए गए निष्कर्ष किसी भी दृष्टि से न तो गलत हैं और न ही अनुचित - जब तक प्रतिवादियों के पक्ष में डिक्री पूरी तरह से संतुष्ट नहीं हो जाती, तब तक प्रश्नगत विला को बेचा नहीं जाएगा और न ही उक्त विला के संबंध में अपीलकर्ताओं द्वारा कोई तीसरे पक्ष का अधिकार बनाया जा सकता है - जब तक डिक्री संतुष्ट रहेगी, उक्त विला कुर्की के अधीन रहेगा, आयोग द्वारा पारित आदेश के निष्पादन के संबंध में पारित किए जाने वाले आदेशों के अधीन।

अपीलों को खारिज करते हुए न्यायालय ने कहा:-

1.1 कुल 8.31 करोड़ रुपये के मुकाबले, उत्तरदाताओं ने नवंबर, 2013 तक 8.14 करोड़ रुपये का भुगतान किया था। हालांकि अपीलकर्ताओं ने 31.12.2014 तक विला को पूरा करने का वादा किया था, लेकिन वे दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहे। 28.05.2014

अस्वीकरण

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"

तक, संशोधित निर्माण अनुसूची में कब्ज़े की डिलीवरी की तारीख अक्टूबर, 2014 दिखाई गई थी। इस प्रकार, अपीलकर्ताओं की ओर से पूरी विफलता थी और वे अपने दायित्वों के अनुसार सेवा प्रदान करने में असफल रहे। यह मानते हुए भी कि विला अब कब्जे के लिए तैयार है (जैसा कि अपीलकर्ताओं ने दावा किया है), लगभग पांच साल की देरी एक महत्वपूर्ण कारक है और अब प्रतिवादियों पर सौदा नहीं थोपा जा सकता है। इसलिए, प्रतिवादियों का उक्त जमा राशि पर उचित ब्याज के साथ जमा की गई राशि की वापसी की मांग करना उचित था। इसलिए आयोग द्वारा दिए गए निष्कर्षों को किसी भी दृष्टि से गलत या अनुचित नहीं कहा जा सकता है। [पैरा 10] [379-डी-एफ]

1.2 648.46 वर्ग मीटर का आवासीय विला, जिसका नंबर एमराल्ड-07 है, परिसर में जिसे 'मार्वल सेल्वा रिज एस्टेट' के नाम से जाना जाता है, अर्थात् विचाराधीन विला बेचा नहीं जाएगा और न ही उक्त विला के संबंध में अपीलकर्ताओं द्वारा कोई तीसरे पक्ष का अधिकार बनाया जा सकता है। जब तक कि प्रतिवादियों के पक्ष में डिक्री पूरी तरह से संतुष्ट न हो जाए और जब तक डिक्री संतुष्ट न हो जाए। उक्त विला कुर्की के अधीन होगा और उपभोक्ता मामले संख्या 2010 वर्ष 2016 में आयोग द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.05.2018 के निष्पादन के संबंध में पारित किए जाने वाले आवश्यक आदेशों के अधीन होगा। [पैरा 11] [379 - जी-एच; 380-ए]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 3207- 3208 वर्ष 2019

राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली का निर्णय एवं आदेश दिनांक 05.09.2018 के विरुद्ध विविध आवेदन संख्या 578 वर्ष 2018 में

आर. पी. भट्ट, वरिष्ठ अधिवक्ता, जावेद शेख, आर. सी. शर्मा, राहुल के.आर. सिंह, आर. पी. छिब्बर, सुश्री भारती त्यागी अपीलकर्ताओं के लिए अधिवक्ता।

सौरभ जैन, पी.के. जैन उत्तरदाताओं के लिए अधिवक्ता।

न्यायालय का फैसला न्यायमूर्ति उदय उमेश ललित द्वारा सुनाया गया।

1. उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 की धारा 23 के तहत ये अपीलें (i) उपभोक्ता मामले संख्या 2010 वर्ष 2016 में पारित निर्णय और अंतिम आदेश दिनांक 31.05.2018 के विरुद्ध निर्देशित हैं एवं (ii) आयोग द्वारा विविध आवेदन क्रमांक 578 वर्ष 2018 में पारित आदेश दिनांक 05.09.2018।

2. प्रतिवादियों ने अपीलकर्ताओं द्वारा विकसित की जाने वाली 'मार्वल सेल्वा रिज एस्टेट' नामक परियोजना में एक आवासीय विला अर्थात एमराल्ड- 07 बुक किया था। तीन कवर्ड कार पार्किंग स्थानों और खुली छत वाले विला के लिए कुल लागत 8,31,04,425/- रुपये थी। 22.03.2013 को पार्टियों के बीच आपसी दायित्वों को शामिल करते हुए एक समझौता किया गया था और उसके पैरा 5 (ए) और (बी) इस प्रकार थे: -

“5. प्रमोटर घोषणा करता है कि:

ए) उक्त इकाई का निर्माण पुणे नगर निगम द्वारा अनुमोदित और अनुमोदित योजनाओं और विशिष्टताओं के अनुसार किया जाएगा।

अस्वीकरण
"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"

ख) क्रेता द्वारा खरीदी जाने वाली उक्त इकाई का कब्ज़ा प्रमोटर द्वारा 31.12.2014 को या उससे पहले क्रेता को सौंप दिया जाएगा। बशर्ते कि क्रेता ने उक्त इकाई के खरीद मूल्य और नीचे खंड 20 से 23 में उल्लिखित अन्य शुल्कों/जमाओं के लिए किस्तों का भुगतान सहमति के अनुसार भुगतान के लिए निर्धारित समय पर बिना किसी देरी के किया होगा।''

3. यह रिकॉर्ड की बात है कि जुलाई, 2012 से नवंबर, 2013 की अवधि के दौरान प्रतिवादियों ने अपीलकर्ताओं के पास 8.14 करोड़ रुपये जमा किए थे। हालाँकि अपीलकर्ता 31.12.2014 को या उससे पहले कब्जा देने के लिए सहमत हुए थे, लेकिन न तो विला नियत तारीख तक पूरा हुआ था 'राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली और न ही अपीलकर्ताओं द्वारा कोई रिफंड किया गया था। अपीलकर्ताओं का मामला यह था कि अप्रैल, 2014 में किसी समय प्रतिवादियों ने 2,67,000/- रुपये के अतिरिक्त काम का सुझाव दिया था और पुणे नगर निगम द्वारा 23.07.2014 और 15.11.2014 को काम रोकने के नोटिस जारी किए गए थे।

4. चूंकि विला का कब्जा नहीं दिया गया था, इसलिए प्रतिवादियों ने अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित राहत के लिए प्रार्थना करते हुए आयोग के समक्ष शिकायत केस संख्या 2010 वर्ष 2016 दायर की: -

"ए) 13,24,07,052/- रुपये की अनुदान राशि (विला की खरीद के लिए भुगतान की गई 8.14 करोड़ रुपये की मूल राशि के लिए) (5.1 करोड़ रुपये के ब्याज के रूप में मुआवजे के साथ) 18% प्रति वर्ष की दर से 31 अक्टूबर 2016 तक पेंडेंट लाइट के साथ गणना की गई और भुगतान करने की तारीख से भुगतान की वास्तविक वसूली की तारीख तक भविष्य में ब्याज उसी दर पर या ऐसी उच्च ब्याज दर पर दिया जाएगा जिसे यह माननीय आयोग न्याय के हित में उचित समझे।

बी) शिकायतकर्ताओं को मुकदमे की लागत का अनुदान देना।

5. इस मामले का अपीलकर्ताओं ने विरोध किया। आयोग ने पाया कि उत्तरदाताओं द्वारा अनुरोध किया गया अतिरिक्त कार्य इस प्रकार का था कि ऐसे अतिरिक्त कार्य को निष्पादित करने के लिए अधिकतम तीन महीने की अतिरिक्त अवधि दी जा सकती थी। यह देखा गया कि शिकायत दर्ज होने तक भी, प्रतिवादियों को विला का कब्ज़ा नहीं दिया गया था और यदि पुणे नगर निगम द्वारा काम रोकने का नोटिस जारी किया गया था, तो प्रतिवादियों को किसी भी तरह से इसके लिए जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता था। आयोग ने अपने निर्णय और अंतिम आदेश दिनांक 31.05.2018 द्वारा शिकायत को स्वीकार करते हुए निर्देश दिया:-

“(i) विपक्षी पक्ष शिकायतकर्ताओं को 8.14 करोड़ रुपये की पूरी मूल राशि, प्रत्येक भुगतान की तारीख से रिफंड की तारीख तक 10% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज के रूप में मुआवजे के साथ वापस करेगा।

(ii) विपक्षी पक्ष शिकायतकर्ताओं को मुकदमे की लागत के रूप में 25,000/- रुपये का भुगतान करेगा।

अस्वीकरण
"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"

6. इसके बाद अपीलकर्ताओं ने आयोग द्वारा पारित उपरोक्त निर्णय और आदेश का पालन करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करते हुए विविध आवेदन संख्या 578 वर्ष 2018 दायर किया। कहा गया कि विविध आवेदन को आयोग ने अपने आदेश दिनांक 05.09.2018 द्वारा खारिज कर दिया था।

7. आयोग के उपरोक्त निर्णय और आदेश वर्तमान में इन अपीलों में चुनौती के अधीन हैं, जिन्हें 93 दिनों की देरी से प्रस्तुत किया गया था। जब मामले 03.12.2018 को उठाए गए, तो अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि विला सभी प्रकार से तैयार है और 21 दिनों के भीतर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाएगा।

8. उत्तर में अपने हलफनामे में, तस्वीरों और अन्य सामग्री की मदद से, उत्तरदाताओं द्वारा यह दावा किया गया कि विला अभी भी अधूरा था। यह कहा गया था कि 28.05.2014 को अपीलकर्ताओं द्वारा संशोधित निर्माण अनुसूची ई-मेल के माध्यम से भेजी गई थी जिसमें अक्टूबर, 2014 तक कब्ज़ा देने का वादा किया गया था और उक्त प्रतिबद्धता के पांच साल बाद भी विला अभी भी अधूरा है।

9. इस तथ्यात्मक पृष्ठभूमि में, जो बुनियादी मुद्दे उठते हैं वह यह है कि क्या आयोग द्वारा लिया गया दृष्टिकोण सही था और क्या इसमें इस न्यायालय द्वारा किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता है?

10. रिकॉर्ड पर मौजूद तथ्य स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि प्रतिवादियों ने नवंबर, 2013 तक कुल 8.31 करोड़ रुपये के मुकाबले 8.14 करोड़ रुपये का भुगतान किया था। हालाँकि अपीलकर्ताओं ने 31.12.2014 तक विला को पूरा करने का वादा किया था, लेकिन वे दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहे। 28.05.2014 तक, संशोधित निर्माण अनुसूची में कब्ज़े की डिलीवरी की तारीख अक्टूबर, 2014 दिखाई गई थी। इस प्रकार, अपीलकर्ताओं की ओर से पूरी विफलता थी और वे अपने दायित्वों के अनुसार सेवा प्रदान करने में असफल रहे। यह मानते हुए भी कि विला अब कब्जे के लिए तैयार है (जैसा कि अपीलकर्ताओं ने दावा किया है), लगभग पांच साल की देरी एक महत्वपूर्ण कारक है और अब प्रतिवादियों पर सौदा नहीं थोपा जा सकता है। इसलिए, प्रतिवादियों का उक्त जमा राशि पर उचित ब्याज के साथ जमा की गई राशि की वापसी की मांग करना उचित था। इसलिए आयोग द्वारा दिए गए निष्कर्षों को किसी भी दृष्टि से गलत या अनुचित नहीं कहा जा सकता है।

11. अलग होते समय, हमें निर्देश देना चाहिए कि 'मार्वल सेल्वा रिज एस्टेट' के नाम से जाने जाने वाले परिसर में एमराल्ड-07 नंबर वाले 648.46 वर्ग मीटर के आवासीय विला को बेचा नहीं जाएगा और न ही किसी तीसरे पक्ष के अधिकार का निर्माण किया जा सकता है। उक्त विला के संबंध में अपीलकर्ता जब तक प्रतिवादियों के पक्ष में डिक्री पूरी तरह से संतुष्ट नहीं हो जाते हैं और जब तक डिक्री पूरी तरह से संतुष्ट रहती है, उक्त विला कुर्की के अधीन रहेगा और ऐसे आदेशों के अधीन होगा जिन्हें पारित करने की आवश्यकता हो सकती है। उपभोक्ता प्रकरण क्रमांक 2010 वर्ष 2016 में आयोग द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.05.2018 के क्रियान्वयन के संबंध में।

अस्वीकरण
"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"

12. उपरोक्त टिप्पणियों के साथ अपीलें खारिज की जाती हैं। मूल्य के हिसाब से कोई आर्डर नहीं।

दिव्या पांडे अपील खारिज।

Sandeep Kumar Jaiswal, Advocate
Enrollment No.UP-5956/2018
AOR No.A/S-0328/2019

अस्वीकरण
"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिए है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जाएगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिए मान्य होगा।"