16. परिणामत:, यह अपील भागत: मंजूर की जाती है और अपीलार्थी की भारतीय दंड संहिता की धारा 302 के अधीन दोषसिद्धि को भारतीय दंड संहिता की धारा 304 भाग-2 के अधीन दोषसिद्धि के रूप में उपांतरित किया जाता है और अपीलार्थी को बारह वर्ष का कारावास भुगतने का दंडादेश दिया जाता है ।

अपील भागत: मंजूर की गई ।

जस.

[2019] 3 उम. नि. प. 370

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड

बनाम

गोविन्दन राघवन्

तथा

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड

बनाम

गीतू गिडवानी वर्मा और एक अन्य

[2018 की सिविल अपील सं. 12238 और 2019 की सिविल अपील सं. 1677]

2 अप्रैल, 2019

न्यायमूर्ति उदय उमेश ललित और न्यायमूर्ति (सुश्री) इंदु मल्होत्रा

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 (1986 का 68) – धारा 2 (1) (छ) और (द) [सपठित भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 84 तथा हरियाणा भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 का नियम 15] – सेवा में कमी – फ्लैट-क्रेता

और भवन-निर्माता के बीच करार – भवन-निर्माता द्वारा फ्लैट का कब्ज़ा सौंपने में विलंब – चूंकि करार या संविदा में एकतरफा और अयुक्तियुक्त खंड अनुचित व्यापारिक व्यवहार गठित करते हैं और क्रेता को उनसे आबद्ध नहीं किया जा सकता इसलिए नियत अवधि के भीतर फ्लैट का कब्ज़ा प्राप्त न होने पर क्रेता द्वारा करार को समाप्त करना न्यायोचित होगा और उसे विलंबित कब्ज़े को स्वीकार करने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता है तथा वह जमा की गई संपूर्ण राशि का ब्याज सहित प्रतिदाय प्राप्त करने का हकदार होगा ।

प्रस्तुत मामले में, अपीलार्थी-भवन निर्माता ने गुरूग्राम में एक आवासीय परियोजना आरंभ की थी । प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने उक्त परियोजना में कुल 4,83,25,280/- रुपए के विक्रय प्रतिफल के लिए एक अपार्टमेंट का क्रय करने के लिए अपीलार्थी-भवन निर्माता के साथ तारीख 8 मई, 2012 को एक अपार्टमेंट क्रेता करार किया था । उस करार के खंड 11.2 के अनुसार, अपीलार्थी-भवन निर्माता को खुदाई की तारीख से 39 मास के भीतर, 180 दिन की माफी अवधि सहित, अधिभोग प्रमाणपत्र के लिए आवेदन करने के पूरे प्रयास करने थे । इस परियोजना का खुदाई-कार्य तारीख 4 जून, 2012 को आरंभ हुआ । करार के खंड 11.2 के अनुसार, भवन-निर्माता को तारीख 4 सितम्बर, 2012 तक या 6 मास की माफी अवधि के भीतर, अर्थात् तारीख 4 मार्च, 2016 तक अधिभोग प्रमाणपत्र के लिए आवेदन करना था और प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को फ्लैट के कब्ज़े की प्रस्थापना करनी थी । तथापि, अपीलार्थी-भवन निर्माता, करार के अनुबंधों के अनुसार अधिभोग प्रमाणपत्र के लिए आवेदन करने में असफल रहा । प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने तारीख 27 जनवरी, 2017 को राष्ट्रीय आयोग के समक्ष एक उपभोक्ता परिवाद फाइल किया, जिसमें अपीलार्थी-भवन निर्माता की ओर से अधिभोग प्रमाणपत्र अभिप्राप्त करने और फ्लैट का कब्ज़ा सौंपने में असफल होने के आधार पर सेवा में कमी का अभिकथन किया गया । प्रत्यर्थी ने अन्य बातों के साथ-साथ इन अनुतोषों के लिए प्रार्थना की कि जमा की गई 4,48,43,026/- रुपए की संपूर्ण रकम का 18 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज सहित प्रतिदाय; और मानसिक पीड़ा, उत्पीड़न, परेशानी और असम्यक् कष्ट के लिए 10,00,000/- रुपए का प्रतिकर; और गलत तौर

पर प्रभारित करों का, जिनके अंतर्गत सेवा कर और अन्य प्रभार भी हैं, 18 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज सहित प्रतिदाय; और मुकदमेबाजी के खर्चे के रूप में 1,00,000/- रुपए । राष्ट्रीय आयोग ने तारीख 6 फरवरी, 2017 को एकपक्षीय अंतरिम आदेश द्वारा अपीलार्थी-भवन निर्माता को प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता के पक्ष में किए गए आबंटन को उपभोक्ता मामले के लंबित रहने के दौरान रद्द करने से अवरुद्ध किया गया । राष्ट्रीय आयोग के समक्ष कार्यवाहियों के लंबित रहने के दौरान, अपीलार्थी-भवन निर्माता ने तारीख 23 जुलाई, 2018 को अधिभोग प्रमाणपत्र अभिप्राप्त कर लिया और प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को तारीख 28 अगस्त, 2018 को कब्ज़ा प्रमाणपत्र जारी कर दिया । अपीलार्थी-भवन निर्माता ने राष्ट्रीय आयोग के समक्ष यह दलील दी कि चूंकि अपार्टमेंट का सन्निर्माण पूरा हो गया था और अब अधिभोग प्रमाणपत्र भी अभिप्राप्त कर लिया गया है इसलिए जमा की गई रकम का प्रतिदाय करने का निदेश देने की बजाय प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को अपार्टमेंट का कब्ज़ा लेने का निदेश दिया जाना चाहिए । तथापि, प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने यह दलील दी कि लगभग तीन वर्ष का असाधारण विलंब होने के कारण वह अपार्टमेंट का कब्ज़ा लेने का इच्छुक नहीं है । प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने यह कथन किया कि उसने इसी बीच गुरूग्राम में एक अनुकल्पी संपत्ति ले ली है और उसने स्वयं द्वारा जमा की गई 4,48,43,026/- रुपए की संपूर्ण रकम का 18 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज सहित प्रतिदाय करने की ईप्सा की । राष्ट्रीय आयोग ने तारीख 23 अक्तूबर, 2018 के अंतिम निर्णय और आदेश द्वारा प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता की ओर से फाइल किए गए उपभोक्ता परिवाद को मंजूर कर लिया और यह अभिनिर्धारित किया कि चूंकि सन्निर्माण के लिए अनुबंधित अंतिम तारीख अधिभोग प्रमाणपत्र अभिप्राप्त किए जाने से लगभग तीन वर्ष पूर्व समाप्त हो चुकी थी इसलिए प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को ऐसे विलंबित प्रक्रम पर कब्ज़ा लेने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता था । अपीलार्थी-भवन निर्माता द्वारा कब्ज़ा सौंपने में हुए विलंब के लिए जो आधार दिए गए हैं वे न्यायोचित नहीं हैं जिससे कि प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को प्रतिकर अधिनिर्णीत करने से इनकार किया जा सके । करार के खंडों के बारे में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि वे एकतरफा, अनुचित और प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता पर बाध्यकर नहीं हैं । अपीलार्थी-भवन निर्माता को 4,48,43,026/- रुपए, अर्थात् प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता द्वारा जमा

की गई रकम, का प्रतिकर लेखे 10.7 प्रतिशत की दर पर साधारण ब्याज सहित प्रतिदाय करने का निदेश दिया गया था । 10.7 प्रतिशत साधारण ब्याज की दर हरियाणा भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम [हरियाणा रियल एस्टेट (रेग्युलेशन एंड डेवेलपमेंट) रूल्स], 2017 के नियम 15 के अनुसार नियत की गई थी । अपीलार्थी-भवन निर्माता ने, तारीख 23 अक्तूबर, 2018 के आदेश से व्यथित होकर उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 23 के अधीन प्रस्तुत कानूनी अपील फाइल की है । उच्चतम न्यायालय द्वारा अपीलें खारिज करते हुए,

अभिनिर्धारित – प्रस्तुत मामले में, स्वीकृततः, अपीलार्थी-भवन निर्माता ने अपार्टमेंट क्रेता करार में नियत तारीख के लगभग 2 वर्ष पश्चात् अधिभोग प्रमाणपत्र अभिप्राप्त किया । परिणामस्वरूप, प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को युक्तियुक्त अवधि के भीतर कब्ज़ा सौंपने में असफलता हुई । अधिभोग प्रमाणपत्र दो वर्ष से अधिक के विलंब के पश्चात् तारीख 28 अगस्त, 2018 को राष्ट्रीय आयोग के समक्ष कार्यवाहियों के लंबित रहने के दौरान अभिप्राप्त किया गया था । प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने अपीलार्थी भवन-निर्माता की ओर से सेवा में कमी का स्पष्ट मामला साबित कर दिया है । प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता द्वारा उपभोक्ता परिवाद फाइल करके अपार्टमेंट क्रेता करार को समाप्त करना न्यायोचित था और जब कभी भवन निर्माता द्वारा कब्ज़े की प्रस्थापना की जाती है, उसे उस कब्ज़े को स्वीकार करने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता है । प्रत्यर्थी-क्रेता उस धनराशि का, जो उसने जमा की है, समुचित प्रतिकर सहित प्रतिदाय किए जाने की ईप्सा करने का विधिक रूप से हकदार था । राष्ट्रीय आयोग ने तारीख 23 अक्तूबर, 2018 के आक्षेपित आदेश में यह अभिनिर्धारित किया है कि भवन-निर्माता द्वारा जिन खंडों का अवलंब लिया गया है वे पूर्णतः एकतरफा, अनुचित और अयुक्तियुक्त हैं और उनका अवलंब नहीं लिया जा सकता था । किसी संविदा का कोई निबंधन तब अंतिम और बाध्यकारी नहीं होगा यदि यह दर्शित कर दिया जाता है कि फ्लैट क्रेताओं के पास भवन-निर्माता द्वारा तैयार की गई संविदा पर बिन्दुकित स्थान पर हस्ताक्षर करने के सिवाय कोई विकल्प नहीं था । तारीख 8 मई, 2012 के करार के संविदागत निबंधन प्रत्यक्षतः एकतरफा, अनुचित और अयुक्तियुक्त हैं । किसी करार में ऐसे एकतरफा खंडों को शामिल करना उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम,

1986 की धारा 2(द) के अनुसार एक अनुचित व्यापारिक व्यवहार गठित करता है चूंकि इसमें भवन निर्माता द्वारा फ्लैटों का विक्रय करने के प्रयोजन के लिए अनुचित पद्धतियों या व्यवहारों को अपनाया गया है । अतः, तारीख 8 मई, 2012 के अपार्टमेंट क्रेता करार के निबंधन पूर्णतः एकतरफा और प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता के प्रति अनुचित थे । अपीलार्थी-भवन निर्माता प्रत्यर्थी को ऐसे एकतरफा संविदागत निबंधनों से आबद्ध करने की ईप्सा नहीं कर सकता था । (पैरा 6 और 7)

अपीलार्थी-भवन निर्माता द्वारा दी गई यह दलील भी नामंजूर की जाती है कि राष्ट्रीय आयोग द्वारा, प्रत्येक किस्त का संदाय किए जाने की तारीख से प्रारंभ होने वाली और उस तारीख तक की अवधि के लिए, जिसको रकम का संदाय किया गया था, केवल उस अवधि को छोड़कर, जिसके द्वारा आबंटन को रद्द करने पर रोकादेश प्रवर्तन में था, 10.7 प्रतिशत वार्षिक दर पर साधारण ब्याज अधिनिर्णीत करना न्यायोचित नहीं था । प्रस्तुत मामले में, राष्ट्रीय आयोग ने एक साम्यापूर्ण आदेश पारित किया है । आयोग ने उस अवधि के लिए, जिसके दौरान प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता के अनुरोध पर आबंटन के रद्दकरण पर रोकादेश प्रवर्तन में था, कोई ब्याज अधिनिर्णीत नहीं किया है । राष्ट्रीय आयोग ने हरियाणा भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 15 को लागू करते हुए प्रत्येक किस्त की तारीख से 5 फरवरी, 2017 तक, अर्थात्, उस तारीख तक जिसके पश्चात् आबंटन को रद्द करने पर रोकादेश पारित किया गया था और उसके पश्चात् आयोग के अंतिम आदेश की तारीख से उस तारीख तक, जिसको रकम का ब्याज सहित प्रतिदाय किया जाता है, 10.7 प्रतिशत वार्षिक दर पर साधारण ब्याज अधिनिर्णीत करके ठीक किया है । (पैरा 8)

राष्ट्रीय आयोग द्वारा पारित तारीख 23 अक्तूबर, 2018 के आक्षेपित आदेश में कोई अवैधता प्रतीत नहीं होती है । अपीलार्थी-भवन निर्माता, करार में नियत समय के भीतर या उसके पश्चात् युक्तियुक्त समय के भीतर, अधिभोग प्रमाणपत्र अभिप्राप्त करने और प्रत्यर्थी-क्रेता को फ्लैट के कब्ज़े की प्रस्थापना करने संबंधी अपनी संविदागत बाध्यता का पालन करने में असफल रहा है । प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को फ्लैट का कब्ज़ा लेने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता था हालांकि उसकी प्रस्थापना करार के

अधीन माफी-अवधि समाप्त होने के लगभग दो वर्ष पश्चात् की गई थी । इस अवधि के दौरान, प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को उस उधार का, जो उसने फ्लैट को क्रय करने के लिए लिया था, बैंक को 10 प्रतिशत ब्याज संदत्त सहित भुगतान करना था । इसी बीच, प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने गुरूग्राम में एक वैकल्पिक संपत्ति का निर्धारण किया । इन परिस्थितियों में, प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता प्रार्थित अनुतोष, अर्थात्, उसके द्वारा जमा की गई संपूर्ण राशि का ब्याज सहित प्रतिदाय प्रदान किए जाने का हकदार था । (पैरा 9)

निर्दिष्ट निर्णय

		पैरा
[2018]	(2018) 5 एस. सी. सी. 442 : **फार्चून इंफ्रास्ट्रक्चर और एक अन्य** बनाम **ट्रेवर डीलीमा और अन्य** ;	6
[2007]	(2007) 6 एस. सी. सी. 711 : **बंगलौर विकास प्राधिकरण** बनाम **सिंडीकेट बैंक** ;	8
[1996]	(1996) 4 एस. सी. सी. 704 : **भारती निटिंग कंपनी** बनाम **डी. एच. एल. वर्ल्डवाइड एक्सप्रेस कुरियर डिवीज़न आफ एयरफ्रेट लिमिटेड** ;	4
[1994]	(1994) 1 एस. सी. सी. 243 : **लखनऊ विकास प्राधिकरण** बनाम **एम. के. गुप्ता** ;	6
[1986]	(1986) 3 एस. सी. सी. 156 : **सैंट्रल इन्लैंड वाटर ट्रांसपोर्ट कारपोरेशन लिमिटेड और अन्य** बनाम **ब्रज नाथ गांगुली और अन्य** ।	6

सिविल अपीली अधिकारिता : 2018 की सिविल अपील सं.12238 और 2019 की सिविल अपील सं. 1677.

2017 के उपभोक्ता परिवाद सं. 239 में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद प्रतितोष आयोग द्वारा पारित तारीख 23 अक्तूबर, 2018 के निर्णय और आदेश के विरुद्ध अपीलें ।

अपीलार्थी की ओर से सर्वश्री सी. ए. सुन्दरम, ज्येष्ठ

अधिवक्ता, निखिल नायर और टी. वी. एस. राघवेन्द्र श्रेयस

प्रत्यर्थी की ओर से सर्वश्री सुशील कौशिक, मनोज यादव और हिमांशु शेखर

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति (सुश्री) इंदु मल्होत्रा ने दिया ।

न्या. (सुश्री) मल्होत्रा – प्रस्तुत कानूनी अपीलें उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 23 के अधीन 2017 के उपभोक्ता मामला सं. 238 और 2017 के उपभोक्ता मामला सं. 239 में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद प्रतितोष आयोग (जिसे इसमें इसके पश्चात् "राष्ट्रीय आयोग" कहा गया है) द्वारा पारित तारीख 23 अक्तूबर, 2018 के अंतिम निर्णय और आदेश को चुनौती देते हुए फाइल की गई हैं ।

2. चूंकि दोनों सिविल अपीलों में एक ही विवाद्यक उद्भूत हुआ है इसलिए इनका निपटारा इस एक ही निर्णय और आदेश द्वारा किया जा रहा है ।

3. संक्षेप में, 2018 की सिविल अपील सं. 12238 के तथ्यों का उल्लेख किया जा रहा है, चूंकि यही प्रमुख मामला है ।

उक्त सिविल अपील की तथ्यात्मक पृष्ठभूमि निम्नलिखित रूप में है :–

3.1 अपीलार्थी-भवन निर्माता ने गुरूग्राम के गोल्फ कोर्स एक्सटेंशन रोड पर सेक्टर 62 में "अराया काम्प्लेक्स" नामक एक आवासीय परियोजना आरंभ की थी ।

प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने उक्त परियोजना में कुल 4,83,25,280/- रुपए के विक्रय प्रतिफल के लिए एक अपार्टमेंट का क्रय करने के लिए अपीलार्थी-भवन निर्माता के साथ तारीख 8 मई, 2012 को एक अपार्टमेंट क्रेता करार किया था ।

उस करार के खंड 11.2 के अनुसार, अपीलार्थी-भवन निर्माता को खुदाई की तारीख से 39 मास के भीतर, 180 दिन की माफी अवधि सहित, अधिभोग प्रमाणपत्र के लिए आवेदन करने के पूरे

प्रयास करने थे ।

3.2 इस परियोजना का खुदाई-कार्य तारीख 4 जून, 2012 को आरंभ हुआ । करार के खंड 11.2 के अनुसार, भवन-निर्माता को तारीख 4 सितम्बर, 2012 तक या 6 मास की माफी अवधि के भीतर, अर्थात् तारीख 4 मार्च, 2016 तक अधिभोग प्रमाणपत्र के लिए आवेदन करना था और प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को फ्लैट के कब्ज़े की प्रस्थापना करनी थी ।

तथापि, अपीलार्थी-भवन निर्माता, करार के अनुबंधों के अनुसार अधिभोग प्रमाणपत्र के लिए आवेदन करने में असफल रहा ।

3.3 प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने तारीख 27 जनवरी, 2017 को राष्ट्रीय आयोग के समक्ष एक उपभोक्ता परिवाद फाइल किया, जिसमें अपीलार्थी-भवन निर्माता की ओर से अधिभोग प्रमाणपत्र अभिप्राप्त करने और फ्लैट का कब्ज़ा सौंपने में असफल होने के आधार पर सेवा में कमी का अभिकथन किया गया ।

प्रत्यर्थी ने अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित अनुतोषों के लिए प्रार्थना की :-

जमा की गई 4,48,43,026/- रुपए की संपूर्ण रकम का 18 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज सहित प्रतिदाय; और

मानसिक पीड़ा, उत्पीड़न, परेशानी और असम्यक् कष्ट के लिए 10,00,000/- रुपए का प्रतिकर; और

गलत तौर पर प्रभारित करों का, जिनके अंतर्गत सेवा कर और अन्य प्रभार भी हैं, 18 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज सहित प्रतिदाय; और

मुकदमेबाजी के खर्चे के रूप में 1,00,000/- रुपए ।

3.4 राष्ट्रीय आयोग ने तारीख 6 फरवरी, 2017 को एकपक्षीय अंतरिम आदेश पारित किया जिसके द्वारा अपीलार्थी-भवन निर्माता को प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता के पक्ष में किए गए आबंटन को उपभोक्ता मामले के लंबित रहने के दौरान रद्द करने से अवरुद्ध किया गया ।

3.5 राष्ट्रीय आयोग के समक्ष कार्यवाहियों के लंबित रहने के दौरान, अपीलार्थी-भवन निर्माता ने तारीख 23 जुलाई, 2018 को अधिभोग प्रमाणपत्र अभिप्राप्त कर लिया और प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को तारीख 28 अगस्त, 2018 को कब्ज़ा प्रमाणपत्र जारी कर दिया ।

3.6 अपीलार्थी-भवन निर्माता ने राष्ट्रीय आयोग के समक्ष यह दलील दी कि चूंकि अपार्टमेंट का सन्निर्माण पूरा हो गया था और अब अधिभोग प्रमाणपत्र भी अभिप्राप्त कर लिया गया है इसलिए जमा की गई रकम का प्रतिदाय करने का निदेश देने की बजाय प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को अपार्टमेंट का कब्ज़ा लेने का निदेश दिया जाना चाहिए ।

3.7 तथापि, प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने यह दलील दी कि लगभग तीन वर्ष का असाधारण विलंब होने के कारण वह अपार्टमेंट का कब्ज़ा लेने का इच्छुक नहीं है । प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने यह कथन किया कि उसने इसी बीच गुरूग्राम में एक अनुकल्पी संपत्ति ले ली है और उसने स्वयं द्वारा जमा की गई 4,48,43,026/- रुपए की संपूर्ण रकम का 18 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज सहित प्रतिदाय करने की ईप्सा की ।

3.8 राष्ट्रीय आयोग ने तारीख 23 अक्तूबर, 2018 के अंतिम निर्णय और आदेश द्वारा प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता की ओर से फाइल किए गए उपभोक्ता परिवाद को मंजूर कर लिया और यह अभिनिर्धारित किया कि चूंकि सन्निर्माण के लिए अनुबंधित अंतिम तारीख अधिभोग प्रमाणपत्र अभिप्राप्त किए जाने से लगभग तीन वर्ष पूर्व समाप्त हो चुकी थी इसलिए प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को ऐसे विलंबित प्रक्रम पर कब्ज़ा लेने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता था ।

अपीलार्थी-भवन निर्माता द्वारा कब्ज़ा सौंपने में हुए विलंब के लिए जो आधार दिए गए हैं वे न्यायोचित नहीं हैं जिससे कि प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को प्रतिकर अधिनिर्णीत करने से इनकार किया जा सके । करार के खंडों के बारे में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि वे एकतरफा, अनुचित और प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता पर बाध्यकर नहीं हैं ।

अपीलार्थी-भवन निर्माता को 4,48,43,026/- रुपए, अर्थात् प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता द्वारा जमा की गई रकम, का प्रतिकर लेखे 10.7 प्रतिशत की दर पर साधारण ब्याज सहित प्रतिदाय करने का निदेश दिया गया था । 10.7 प्रतिशत साधारण ब्याज की दर हरियाणा भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम [हरियाणा रियल एस्टेट (रेग्युलेशन एंड डेवेलपमेंट) रूल्स], 2017 के नियम 15 के अनुसार नियत की गई थी, जो कि निम्नलिखित रूप में है :-

> *"15. आबंटिती को सूचना, विज्ञापन, विवरण पत्रिका या विवरणिका में किए गए किसी गलत या मिथ्या कथन के कारण हुई हानि या नुकसानी के लिए संप्रवर्तक द्वारा धारा 12 के निबंधनानुसार क्षतिपूर्ति की जाएगी । यदि आबंटिती, संप्रवर्तक का धारा 18 की उपधारा (1) के खंड (ख) के निबंधनानुसार रजिस्ट्रीकरण के निलंबन या प्रतिसंहरण के कारण या किसी अन्य कारण से विकासकर्ता के रूप में कारबार बन्द हो जाने के कारण परियोजना से हटना चाहता है <u>या संप्रवर्तक धारा 19 की उपधारा (4) के निबंधनानुसार विक्रय करार के निबंधनों और शर्तों के अनुसार अपार्टमेंट/प्लाट का कब्जा देने में असफल रहता है तो संप्रवर्तक ब्याज सहित संपूर्ण</u>

---

*अंग्रेज़ी में यह इस प्रकार है :-

> "15. An allottee shall be compensated by the promoter for loss or damage sustained due to incorrect or false statement in the notice, advertisement, prospectus or brochure in the terms of section 12. In case, allottee wishes to withdraw from the project due to discontinuance of promoter's business as developers on account of suspension or revocation of the registration or any other reason(s) in terms of clause (b) sub-section (I) of Section 18 <u>or the promoter fails to give possession of the apartment/plot in accordance with terms and conditions of agreement for sale</u> in terms of sub-section (4) of section 19. <u>The promoter shall return the entire amount with interest as well as the compensation payable. The rate of interest payable by the promoter to the allottee or by the allottee to the promoter, as the case may be,</u>

रकम तथा संदेय प्रतिकर वापस करेगा । यथास्थिति, संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को या आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज की दर भारतीय स्टेट बैंक की उधार देने की उच्चतर सीमांत लागत दर जमा दो प्रतिशत होगी.....। (जोर देने के लिए रेखांकन किया गया है)

तथापि, उस अवधि के लिए, जब तारीख 6 फरवरी, 2017 का अंतरिम आदेश प्रवर्तन में था, जिसके द्वारा अपीलार्थी-भवन निर्माता को प्रत्यर्थी के आबंटन को रद्द करने से अवरुद्ध किया गया था, कोई ब्याज अधिनिर्णीत नहीं किया गया था । राष्ट्रीय आयोग ने प्रत्येक किस्त की तारीख से तारीख 5 फरवरी, 2017 तक और आयोग द्वारा पारित आदेश की तारीख से उस तारीख तक जिसको रकम का प्रतिदाय किया जाएगा, ब्याज का संदाय करने का आदेश किया ।

3.9 अपीलार्थी-भवन निर्माता ने, तारीख 23 अक्तूबर, 2018 के आदेश से व्यथित होकर उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 23 के अधीन प्रस्तुत कानूनी अपील फाइल की है ।

4. अपीलार्थी-भवन निर्माता की ओर से ज्येष्ठ काउन्सेल श्री सी. ए. सुन्दरम उपस्थित हुए और उन्होंने हमारा ध्यान तारीख 8 मई, 2012 के अपार्टमेंट क्रेता करार के निम्नलिखित खंडों, अर्थात् खंड 11.5(ii), (iv) और (v) तथा खंड 20 के प्रति आकृष्ट किया, जो निम्नलिखित रूप में हैं :-

"11.5(ii) विकासकर्ता द्वारा माफी-अवधि की समाप्ति से 12 मास के पश्चात् भी यूनिट का कब्जा सौंपने में अतिरिक्त विलंब करने की दशा में, आशयित आबंटिती के पास विकासकर्ता को 90 दिन की समाप्ति सूचना देकर इस करार को समाप्त करने और उसके द्वारा उस यूनिट मद्धे जमा की गई वास्तविक किस्तों में से संदत्त करों/विलंबित संदायों पर ब्याज/शास्ति का समायोजन करने के पश्चात् प्रतिदाय की मांग करने का विकल्प होगा ।

---

shall be the State Bank of India highest marginal cost of lending rate plus two percent...."(emphasis supplied)

(iv) विकासकर्ता, उक्त यूनिट की समाप्ति सूचना प्राप्त होने की तारीख से नब्बे (90) दिन के भीतर इस करार के अधीन आशयित आबंटिती से प्रतिदाय की तारीख तक विभिन्न प्रेषणों पर संगृहीत समस्त धनराशियों का, सेवा कर को छोड़कर, आशयित आबंटिती को प्रतिदाय करेगा । यदि विकासकर्ता विक्रय कीमत का प्रतिदाय करने में असफल होता है तो विकासकर्ता आशयित आबंटिती को नब्बे (90) दिनों की उक्त अवधि के परे किसी अवधि के लिए 9 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज का संदाय करेगा । आशयित आबंटिती का उक्त यूनिट की बाबत, जिसमें पार्किंग स्थान भी है, विकासकर्ता के विरुद्ध कोई अन्य दावा नहीं होगा । इस दशा में, आशयित आबंटिती के पास इसमें यथा-अनुबंधित ब्याज के अतिरिक्त किसी प्रतिकर की ईप्सा करने का कोई अधिकार नहीं होगा ।

....

(v) यदि आशयित आबंटिती, यथा-पूर्वोक्त रूप में इस संबंध में विकासकर्ता द्वारा अभिस्वीकृत लिखित सूचना विकासकर्ता को समय-सीमा के भीतर परिदत्त करके समाप्ति के अपने अधिकार का प्रयोग करने में असफल रहता है तो वह इसके पश्चात् इस करार को समाप्त करने का हकदार नहीं होगा और वह इस करार के उपबंधों द्वारा आबद्ध बना रहेगा बशर्ते ऐसी दशा में विकासकर्ता इसमें उपबंधित प्रतिकर संदत्त करता रहेगा ।

20. **आबंटिती द्वारा रद्द करने का अधिकार**

आशयित आबंटिती को, उस सीमा के सिवाय, जितना इस करार में विनिर्दिष्टतः और अभिव्यक्ततः अन्यत्र कथित है, एकमात्र विकासकर्ता की उन वारंटियों की स्पष्ट और असंदिग्ध असफलता की दशा में, जिसके परिणामस्वरूप उस कारण संविदा विफल होती है, इस करार को रद्द करने का अधिकार प्राप्त होगा । उस दशा में, आबंटिती विकासकर्ता को इस संबंध में संसूचित करने की तारीख से 90 दिन की अवधि के भीतर उसके द्वारा वास्तव में संदत्त की

गई किस्तों का उन पर 6 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज सहित प्रतिदाय प्राप्त करने का हकदार होगा जिसमें से विकासकर्ता द्वारा संदत्त करों के मद्धे किए गए किन्हीं संदायों या संदत्त, देय या संदेय ब्याज, अप्रतिदेय प्रकृति की किसी अन्य रकम को घटा दिया जाएगा । विकासकर्ता के विरुद्ध किसी भी प्रकार का अन्य कोई दावा, चाहे वह धनीय हो या अन्यथा, नहीं किया जाएगा और न ही आबंटिती द्वारा अन्यथा किसी भी रीति में किया जाएगा । इस सीमित सीमा के सिवाय, आबंटिती के पास किसी भी प्रकार के किसी आधार पर इस करार को रद्द करने का कोई अधिकार नहीं होगा । (जोर देने के लिए रेखांकन किया गया है)

4.1 यह दलील दी गई थी कि प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता जमा की गई रकम के प्रतिदाय का हकदार नहीं था चूंकि प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता द्वारा अपार्टमेंट क्रेता करार को करार के खंड 11.5(ii) के अनुसार समाप्त नहीं किया गया था, जिसमें यह अनुबंधित है कि विकासकर्ता को 90 दिन की समाप्ति सूचना देकर आबंटिती को करार को समाप्त करना है ।

चूंकि प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने करार के खंड 11.5 के अनुसार लिखित सूचना देकर समाप्त नहीं किया था इसलिए भवन-निर्माता अपार्टमेंट का विक्रय और प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को धनराशि का प्रतिदाय नहीं कर सका । इसके प्रतिकूल, प्रत्यर्थी ने उपभोक्ता परिवाद फाइल कर दिया और तारीख 6 फरवरी, 2017 का एकपक्षीय अंतरिम आदेश अभिप्राप्त किया, जिसके द्वारा भवन निर्माता को प्रत्यर्थी के पक्ष में किए गए आबंटन को रद्द करने से अवरुद्ध किया गया था ।

4.2 इसके अलावा, यह दलील दी गई थी कि यदि उपभोक्ता परिवाद फाइल करने को करार समाप्त करने का एक कार्य समझा जाता है तो वह असामयिक है । खंड 11.5(ii) के अनुसार, प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता, 12 मास के अवसान के पश्चात् माफी-अवधि के समाप्त होने के बाद, अर्थात्, 4 मार्च, 2017 के पश्चात् ही प्रतिदाय का दावा कर सकता था । तथापि, उपभोक्ता परिवाद तारीख 27

जनवरी, 2017 को फाइल किया गया था । इन परिस्थितियों में, भले ही यह निष्कर्ष निकाला जाता है कि अपीलार्थी-भवन निर्माता जमा की गई रकम का ब्याज सहित प्रतिदाय करने के लिए दायी है तो भी आक्षेपित आदेश की तारीख, अर्थात् 23 अक्तूबर, 2018 को करार के खंड 11.5(ii) के अनुसार समाप्ति सूचना की तामील करने की तारीख माना जाना चाहिए और अपीलार्थी-भवन निर्माता को समाप्ति की तारीख से 90 दिन के पश्चात् ही, अर्थात् 23 जनवरी, 2019 से ब्याज का संदाय करने के लिए दायी ठहराया जाना चाहिए ।

4.3 राष्ट्रीय आयोग द्वारा अधिनिर्णीत ब्याज की दर की बाबत यह दलील दी गई थी कि आयोग ने 10.7 प्रतिशत वार्षिक दर पर साधारण ब्याज अनुदत्त करके गलती की है हालांकि करार के खंड 20 में कब्ज़ा सौंपने में विलंब होने की दशा में 6 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज का उपबंध किया गया है । करार के खंड 11.5 के अधीन भी, भवन निर्माता 9 प्रतिशत वार्षिक दर पर न कि 10.7 प्रतिशत वार्षिक दर पर साधारण ब्याज का संदाय करने के लिए दायी है । विद्वान् ज्येष्ठ काउन्सेल ने **भारती निटिंग कंपनी** बनाम **डी. एच. एल. वर्ल्डवाइड एक्सप्रेस कुरियर डिवीज़न आफ एयरफ्रेट लिमिटेड**[1] वाले मामले में किए गए निर्णय का अवलंब लिया और यह दलील दी कि राष्ट्रीय आयोग करार द्वारा विहित दर से अधिक प्रतिकर अनुदत्त नहीं कर सकता था ।

5. विद्वान् काउन्सेल श्री सुशील कौशिक ने प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता का प्रतिनिधित्व किया ।

5.1 यह दलील दी गई थी कि उपभोक्ता परिवाद फाइल किया जाना करार के खंड 11.5(ii) के अधीन उसकी समाप्ति सूचना माना जा सकता है । करार के अधीन, भवन-निर्माता को खुदाई की तारीख से 39 मास तथा 6 मास की अतिरिक्त माफी अवधि के भीतर अधिभोग प्रमाणपत्र के लिए आवेदन करने के लिए आबद्ध

---

[1] (1996) 4 एस. सी. सी. 704.

किया गया है । यह अवधि, माफी की अवधि को हिसाब में लेने के पश्चात् 4 मार्च, 2016 को समाप्त हो गई ।

स्वीकृततः, अपीलार्थी-भवन निर्माता ने लगभग तीन वर्ष के असाधारण विलंब के पश्चात्, तारीख 28 अगस्त, 2018 को कब्ज़े की प्रस्थापना की । असाधारण विलंब के कारण, प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता के पास गुरूग्राम में अनुकल्पी आवास-सुविधा की व्यवस्था करने के सिवाय और कोई विकल्प नहीं था । अतः, इतने लंबे विलंब के पश्चात् उसे उस अपार्टमेंट का कब्ज़ा लेने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता था ।

इन्हीं परिस्थितियों के कारण ही प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने जब तक राष्ट्रीय आयोग द्वारा प्रतिदाय के लिए उसके दावे को न्यायनिर्णीत नहीं किया जाता तब तक सांपार्श्विक के रूप में आबंटन को रद्द करने पर रोकादेश की ईप्सा की थी ।

5.2 इसके अलावा, यह दलील दी गई थी कि करार के खंड एकतरफा हैं । अपार्टमेंट क्रेता करार के खंड 6.4(ii) के अनुसार, अपीलार्थी-भवन निर्माता विलंबित संदायों के लिए 18 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज प्रभारित कर सकता था ।

तथापि, अपीलार्थी-भवन निर्माता के लिए फ्लैट का कब्ज़ा सौंपने में विलंब के कारण प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को समतुल्य ब्याज का संदाय करना अपेक्षित नहीं था ।

इसके प्रतिकूल, करार के खंड 11.5(iv) के अनुसार, अपीलार्थी-भवन निर्माता की ओर से फ्लैट का कब्ज़ा सौंपने में विलंब होने की दशा में प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता केवल 9 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज का हकदार था ।

5.3 प्रत्यर्थी ने इसके आगे यह दलील दी कि राष्ट्रीय आयोग ने कानूनी नियमों, अर्थात् हरियाणा भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 15 के अनुसार 10.7 प्रतिशत वार्षिक दर पर साधारण ब्याज का संदाय करने का आदेश किया था ।

प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने यह दलील दी कि उसने प्रश्नगत फ्लैट के क्रय करने के लिए स्टैंडर्ड चार्टर्ड बैंक से 3,30,00,000/- रुपए का उधार लिया था और बैंक और भवन निर्माता के साथ एक त्रिपक्षीय उधार करार किया था । प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को संपूर्ण अवधि के लिए उधार सेवा के लिए 10 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज का संदाय करना पड़ा था । अतः, राष्ट्रीय आयोग द्वारा अधिनिर्णीत 10.7 प्रतिशत वार्षिक दर पर साधारण ब्याज न्यायसंगत और ऋजु था ।

यह इंगित किया गया था कि यद्यपि राष्ट्रीय आयोग ने उस अवधि के लिए, जिसके दौरान आबंटन के रद्दकरण पर रोकादेश प्रवर्तन में था, ब्याज अनुदत्त नहीं किया था तथापि, प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को इस अवधि के लिए भी बैंक को ब्याज का संदाय करना पड़ा था ।

5.4 प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने यह दलील दी कि प्रस्तुत अपील खारिज की जाए और भवन निर्माता को राष्ट्रीय आयोग द्वारा अधिनिर्णीत रकम ब्याज सहित एक सप्ताह के भीतर संदत्त करने का निदेश दिया जाए जिससे कि प्रत्यर्थी अपने उधार दायित्व का निर्वहन कर सके ।

6. हमने दोनों पक्षकारों की ओर से विद्वान् काउन्सेलों की सुनवाई की है और अभिवचनों तथा फाइल किए गए लिखित निवेदनों का परिशीलन किया है ।

6.1 प्रस्तुत मामले में, स्वीकृततः, अपीलार्थी-भवन निर्माता ने अपार्टमेंट क्रेता करार में नियत तारीख के लगभग 2 वर्ष पश्चात् अधिभोग प्रमाणपत्र अभिप्राप्त किया । परिणामस्वरूप, प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को युक्तियुक्त अवधि के भीतर कब्ज़ा सौंपने में असफलता हुई । अधिभोग प्रमाणपत्र दो वर्ष से अधिक के विलंब के पश्चात् तारीख 28 अगस्त, 2018 को राष्ट्रीय आयोग के समक्ष कार्यवाहियों के लंबित रहने के दौरान अभिप्राप्त किया गया था ।

लखनऊ विकास प्राधिकरण बनाम **एम. के. गुप्ता**[1] वाले मामले

---

[1] (1994) 1 एस. सी. सी. 243.

में इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया था कि जब कोई व्यक्ति किसी मकान या फ्लैट के सन्निर्माण के लिए किसी भवन-निर्माता, या ठेकेदार की सेवाएं भाड़े पर लेता है और वह सेवा प्रतिफल के लिए होती है तब वह उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 2(ण) द्वारा यथा-परिभाषित "सेवा" है । फ्लैट का कब्ज़ा सौंपने में हुआ असाधारण विलंब स्पष्ट रूप से सेवा में कमी की कोटि में आता है ।

फार्चून इंफ्रास्ट्रक्चर और एक अन्य बनाम **ट्रेवर डीलीमा और अन्य**[1] वाले मामले में इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि किसी व्यक्ति को आबंटित फ्लैट का कब्ज़ा देने के लिए अनिश्चितकाल तक प्रतीक्षा नहीं कराई जा सकती है और वह अपने द्वारा संदत्त रकम का प्रतिकर सहित प्रतिदाय करने की ईप्सा करने का हकदार है ।

6.2 प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने अपीलार्थी भवन-निर्माता की ओर से सेवा में कमी का स्पष्ट मामला साबित कर दिया है । प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता द्वारा उपभोक्ता परिवाद फाइल करके अपार्टमेंट क्रेता करार को समाप्त करना न्यायोचित था और जब कभी भवन निर्माता द्वारा कब्ज़े की प्रस्थापना की जाती है, उसे उस कब्ज़े को स्वीकार करने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता है । प्रत्यर्थी-क्रेता उस धनराशि का, जो उसने जमा की है, समुचित प्रतिकर सहित प्रतिदाय किए जाने की ईप्सा करने का विधिक रूप से हकदार था ।

6.3 राष्ट्रीय आयोग ने तारीख 23 अक्तूबर, 2018 के आक्षेपित आदेश में यह अभिनिर्धारित किया है कि भवन-निर्माता द्वारा जिन खंडों का अवलंब लिया गया है वे पूर्णतः एकतरफा, अनुचित और अयुक्तियुक्त हैं और उनका अवलंब नहीं लिया जा सकता था ।

भारत के विधि आयोग ने अपनी 199वीं रिपोर्ट में 'संविदा में अनुचित (प्रक्रियात्मक और सारभूत) निबंधन' मुद्दे पर विचार किया

---

[1] (2018) 5 एस. सी. सी. 442.

है । विधि आयोग ने अन्य बातों के साथ-साथ यह सिफारिश की है कि संविदाओं में ऐसे अनुचित निबंधनों का खंडन करने के लिए विधान अधिनियमित किया जाए । रिपोर्ट में उपलब्ध कराए गए प्रारूप विधान में, यह कथन किया गया है कि :-

> "कोई संविदा या उसका कोई निबंधन सारवान् रूप से अनुचित है यदि ऐसी संविदा या उसका ऐसा निबंधन अपने आप में उसके किसी एक पक्षकार के प्रति कठोर, अन्यायपूर्ण या अनुचित हैं ।"

6.4 तारीख 8 मई, 2012 के अपार्टमेंट क्रेता करार के परिशीलन से यह प्रकट होता है कि दोनों पक्षकारों को उपलब्ध उपचारों के मध्य घोर असंगतियां हैं ।

उदाहरणार्थ, करार का खंड 6.4(ii) अपीलार्थी-भवन निर्माता को प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता की ओर से किस्तों का संदाय करने में किसी विलंब के कारण 18 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज प्रभारित करने का हकदार बनाता है ।

करार का खंड 6.4(iii) अपीलार्थी-भवन निर्माता को उस दशा में आबंटन रद्द करने और करार को समाप्त करने का हकदार बनाता है यदि कोई किस्त 30 दिन से अधिक समय तक बकाया रहती है ।

दूसरी ओर, करार के खंड 11.5 के अनुसार, यदि अपीलार्थी-भवन निर्माता नियत अवधि के भीतर अपार्टमेंट का कब्ज़ा देने में असफल रहता है तो प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को अपीलार्थी-भवन निर्माता को 90 दिन की समाप्ति सूचना की तामील करने से पूर्व माफी की अवधि की समाप्ति के पश्चात् 12 मास की अवधि के लिए प्रतीक्षा करनी होती है और इसके पश्चात् भी अपीलार्थी-भवन निर्माता को प्रत्यर्थी द्वारा संदत्त वास्तविक किस्तों का, संदत्त करों, विलंबित संदायों पर ब्याज और शास्ति का समायोजन करने के पश्चात्, प्रतिदाय करने के लिए 90 दिन का समय मिलता है । इसके पश्चात् कोई विलंब होने की दशा में, अपीलार्थी-भवन निर्माता केवल

9 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज का संदाय करने का दायी है ।

6.5 अगला दृष्टांत करार का खंड 23.4 है, जिसके द्वारा अपीलार्थी-भवन निर्माता को किसी संविदागत बाध्यता के भंग के लिए प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को समाप्ति की सूचना की तामील करने का हकदार बनाया गया है । यदि प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता समाप्ति की सूचना के 30 दिन के भीतर त्रुटि में सुधार करने में असफल रहता है तो वह करार स्वतः ही रद्द हो जाता है और अपीलार्थी-भवन निर्माता को परिसमापन नुकसानी मद्धे अग्रिम धनराशि की संपूर्ण रकम समपहृत करने का अधिकार प्राप्त है ।

दूसरी ओर, करार के खंड 11.5(v) के अनुसार, यदि प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता खंड 11.5 में उपबंधित समय-सीमा के भीतर समाप्ति के अपने अधिकार का प्रयोग करने में असफल रहता है तो वह इसके पश्चात् करार को समाप्त करने का हकदार नहीं होगा और करार के उपबंधों से आबद्ध होगा ।

6.6 उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 2(द) में अनुचित व्यापारिक व्यवहार की परिभाषा निम्नलिखित शब्दों में दी गई है: "अनुचित व्यापारिक व्यवहार से ऐसा व्यापारिक व्यवहार अभिप्रेत है जिसमें किसी माल के विक्रय, उपयोग या प्रदाय के संप्रवर्तन के प्रयोजन के लिए अथवा कोई सेवा उपलब्ध कराए जाने के लिए कोई अनुचित पद्धति अथवा अनुचित या प्रबंधक व्यवहार अपनाया जाता है...", और उसके अंतर्गत उसमें प्रगणित कोई भी व्यवहार आता है । यह उपबंध दृष्टांत स्वरूप न कि निःशेषक है ।

सैंट्रल इन्लैंड वाटर ट्रांसपोर्ट कारपोरेशन लिमिटेड और अन्य बनाम **ब्रज नाथ गांगुली और अन्य**[1] वाले मामले में इस न्यायालय ने निम्न प्रकार अभिनिर्धारित किया :-

> "89. ....हमारे न्यायाधीश 'संविधान और विधियों को कायम रखने' संबंधी अपनी शपथ से आबद्ध हैं । संविधान इस

[1] (1986) 3 एस. सी. सी. 156.

देश के समस्त नागरिकों को सामाजिक और आर्थिक न्याय सुनिश्चित करने के लिए अधिनियमित किया गया था । संविधान का अनुच्छेद 14 सभी व्यक्तियों को विधि के समक्ष समता और विधियों के समान संरक्षण की गारंटी देता है । सिद्धांत यह है कि न्यायालय ऐसे पक्षकारों के बीच, जो सौदाकारी शक्ति में समान नहीं हैं, की गई किसी अनुचित और अयुक्तियुक्त संविदा या किसी संविदा में किसी अनुचित और अयुक्तियुक्त खंड को प्रवृत्त नहीं करेंगे और जब ऐसा करने की अपेक्षा की जाती है तो उसका विखंडन करेंगे । इस प्रकार की सभी सौदाकारियों की संपूर्ण सूची देना कठिन है । कोई भी न्यायालय ऐसी भिन्न-भिन्न स्थितियों की कल्पना नहीं कर सकता है जो व्यक्तियों के कामकाज में उद्भूत हो सकती हैं । हम केवल कुछ दृष्टांत देने का प्रयत्न कर सकते हैं । उदाहरणार्थ, उपरोक्त सिद्धांत वहां लागू होगा जहां सौदाकारी शक्ति में असमानता, संविदा करने वाले पक्षकारों की आर्थिक क्षमता में अत्यधिक असमानता का परिणाम है । यह वहां लागू होगा जहां असमानता उन परिस्थितियों के परिणामस्वरूप है जो पक्षकारों द्वारा सृजित की गई हैं अथवा नहीं । यह उन स्थितियों को लागू होगा जिनमें कमजोर पक्षकार ऐसी स्थिति में है जिसमें वह मजबूत पक्षकार द्वारा अधिरोपित निबंधनों पर ही माल या सेवाएं या जीविका के साधन प्राप्त कर सकता है अन्यथा वह उनके बिना रहेगा । यह वहां भी लागू होगा जहां किसी व्यक्ति के पास किसी संविदा के संबंध में अपनी सहमति देने या किसी विहित अथवा मानक प्ररूप में बिन्दुकित स्थान पर हस्ताक्षर करने या नियमों के एक समूह को संविदा के भाग के रूप में स्वीकार करने के सिवाय कोई विकल्प या कोई अर्थपूर्ण विकल्प नहीं है, चाहे उस संविदा या प्ररूप या उन नियमों में कोई खंड कितना भी अनुचित, अयुक्तियुक्त और अत्यधिक क्यों न हो । तथापि, यह सिद्धांत वहां लागू नहीं होगा जहां

संविदा करने वाले पक्षकारों की सौदाकारी शक्ति समान या लगभग समान है । यह सिद्धांत वहां लागू नहीं हो सकेगा जहां दोनों पक्षकार कारबार करने वाले हैं और संविदा एक वाणिज्यिक संव्यवहार है ।.....

....इन मामलों को न तो प्रगणित किया जा सकता है और न ही पूर्ण रूप से स्पष्ट किया जा सकता है । न्यायालय को प्रत्येक मामले का निर्णय उसके अपने तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर करना चाहिए ।"

(जोर देने के लिए रेखांकन किया गया है)

6.7 किसी संविदा का कोई निबंधन तब अंतिम और बाध्यकारी नहीं होगा यदि यह दर्शित कर दिया जाता है कि फ्लैट क्रेताओं के पास भवन-निर्माता द्वारा तैयार की गई संविदा पर बिन्दुकित स्थान पर हस्ताक्षर करने के सिवाय कोई विकल्प नहीं था ।

तारीख 8 मई, 2012 के करार के संविदागत निबंधन प्रत्यक्षतः एकतरफा, अनुचित और अयुक्तियुक्त हैं । किसी करार में ऐसे एकतरफा खंडों को शामिल करना उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 2(द) के अनुसार एक अनुचित व्यापारिक व्यवहार गठित करता है चूंकि इसमें भवन निर्माता द्वारा फ्लैटों का विक्रय करने के प्रयोजन के लिए अनुचित पद्धतियों या व्यवहारों को अपनाया गया है ।

7. उपर्युक्त विचार-विमर्श को ध्यान में रखते हुए, हमें यह अभिनिर्धारित करने में कोई हिचकिचाहट नहीं है कि तारीख 8 मई, 2012 के अपार्टमेंट क्रेता करार के निबंधन पूर्णतः एकतरफा और प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता के प्रति अनुचित थे । अपीलार्थी-भवन निर्माता प्रत्यर्थी को ऐसे एकतरफा संविदागत निबंधनों से आबद्ध करने की ईप्सा नहीं कर सकता था ।

8. हम अपीलार्थी-भवन निर्माता द्वारा दी गई इस दलील को भी नामंजूर करते हैं कि राष्ट्रीय आयोग द्वारा, प्रत्येक किस्त का संदाय

किए जाने की तारीख से प्रारंभ होने वाली और उस तारीख तक की अवधि के लिए, जिसको रकम का संदाय किया गया था, केवल उस अवधि को छोड़कर, जिसके द्वारा आबंटन को रद्द करने पर रोकादेश प्रवर्तन में था, 10.7 प्रतिशत वार्षिक दर पर साधारण ब्याज अधिनिर्णीत करना न्यायोचित नहीं था ।

बंगलौर विकास प्राधिकरण बनाम **सिंडीकेट बैंक**[1] वाले मामले में इस न्यायालय की समन्वयक पीठ ने यह अभिनिर्धारित किया था कि जब आबंटित भूखंड/फ्लैट/मकान का कब्ज़ा विनिर्दिष्ट समय के भीतर परिदत्त नहीं किया जाता है तब आबंटिती संदत्त रकम का, संदाय की तारीख से प्रतिदाय की तारीख तक युक्तियुक्त ब्याज सहित प्रतिदाय किए जाने का हकदार होता है ।

8.1 प्रस्तुत मामले में, राष्ट्रीय आयोग ने एक साम्यापूर्ण आदेश पारित किया है । आयोग ने उस अवधि के लिए, जिसके दौरान प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता के अनुरोध पर आबंटन के रद्दकरण पर रोकादेश प्रवर्तन में था, कोई ब्याज अधिनिर्णीत नहीं किया है ।

राष्ट्रीय आयोग ने हरियाणा भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 15 को लागू करते हुए प्रत्येक किस्त की तारीख से 5 फरवरी, 2017 तक, अर्थात्, उस तारीख तक जिसके पश्चात् आबंटन को रद्द करने पर रोकादेश पारित किया गया था और उसके पश्चात् आयोग के अंतिम आदेश की तारीख से उस तारीख तक, जिसको रकम का ब्याज सहित प्रतिदाय किया जाता है, 10.7 प्रतिशत वार्षिक दर पर साधारण ब्याज अधिनिर्णीत करके ठीक किया है ।

9. हमें राष्ट्रीय आयोग द्वारा पारित तारीख 23 अक्तूबर, 2018 के आक्षेपित आदेश में कोई अवैधता प्रतीत नहीं होती है । अपीलार्थी-भवन निर्माता, करार में नियत समय के भीतर या उसके पश्चात् युक्तियुक्त समय के भीतर, अधिभोग प्रमाणपत्र अभिप्राप्त करने और प्रत्यर्थी-क्रेता को फ्लैट के कब्ज़े की प्रस्थापना करने संबंधी अपनी संविदागत बाध्यता

---

[1] (2007) 6 एस. सी. सी. 711.

का पालन करने में असफल रहा है । प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को फ्लैट का कब्ज़ा लेने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता था हालांकि उसकी प्रस्थापना करार के अधीन माफी-अवधि समाप्त होने के लगभग दो वर्ष पश्चात् की गई थी । इस अवधि के दौरान, प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता को उस उधार का, जो उसने फ्लैट को क्रय करने के लिए लिया था, बैंक को 10 प्रतिशत ब्याज संदत्त सहित भुगतान करना था । इसी बीच, प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता ने गुरूग्राम में एक वैकल्पिक संपत्ति का निर्धारण किया । इन परिस्थितियों में, प्रत्यर्थी-फ्लैट क्रेता प्रार्थित अनुतोष, अर्थात्, उसके द्वारा जमा की गई संपूर्ण राशि का ब्याज सहित प्रतिदाय प्रदान किए जाने का हकदार था ।

10. तद्नुसार, सिविल अपीलें खारिज की जाती हैं और राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद प्रतितोष आयोग द्वारा पारित तारीख 23 अक्तूबर, 2018 का निर्णय और आदेश पुष्ट किया जाता है । अपीलार्थी को, प्रत्यर्थी को रकम का प्रतिदाय करने के लिए आज से तीन मास की अवधि प्रदान की जाती है । समस्त लंबित आवेदनों का, यदि कोई हैं, तद्नुसार निपटारा किया जाता है ।

अपीलें खारिज की गईं ।

ग्रो.