[২০১৯] ৭ এস. সি. আর. ১০৬১

ডি. এল. এফ হোমস পাঞ্চকুলা প্রাইভেট লিমিটেড

বনাম

ডি. এস. ধনদা, ইত্যাদি ইত্যাদি

(২০১৯-এর দেওয়ানি আপিল নম্বর ৪৯১০-৪৯৪১)

১০ই মে, ২০১৯

[ডঃ ধনঞ্জয় ওয়াই চন্দ্রচূড় এবং হেমন্ত গুপ্তা, বিচারপতিদ্বয়]

উপোক্তা সুরক্ষা আইন, ১৯৮৬ – উত্তরদাতা-অভিযোগকারীগণ আপিলকারীর একটি প্রকল্পে ক্রয়ের জন্য নির্মিত ফ্ল্যাট বুক করেছিলেন – ক্রেতার চুক্তি সম্পাদিত হয়েছিল – চুক্তি সম্পাদনের তারিখ থেকে ২৪ মাসের মধ্যে ইউনিটের দখল হস্তান্তর করার কথা ছিল, যা করতে ব্যর্থ হলে আপিলকারী বিলম্বিত সময়ের জন্য প্রতি মাসে বর্গফুট প্রতি ১০ টাকা হারে অর্থ প্রদান করতে বাধ্য ছিলেন – দখলের হস্তান্তরে বিলম্বের অভিযোগ এনে রাজ্য উপোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশনের (SCDRC) কাছে অভিযোগ দাখিল করা হয় – আপিলকারী অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে এই যুক্তি দেন যে, সর্বোচ্চ আদালত কর্তৃক নির্মাণ কাজের ওপর স্থগিতাদেশ থাকায় নির্মাণ সম্পন্ন করা সম্ভব হয়নি, যা প্রায় ৮ মাস স্থায়ী ছিল – রাজ্য উপোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশন আপিলকারীকে নির্দেশ দেয় যাতে চার মাসের মধ্যে সমস্ত দিক থেকে সম্পূর্ণ করে বরাদ্দকৃত ইউনিটের বাস্তব দখল উত্তরদাতাদের হাতে তুলে দেওয়া হয় – জাতীয় উপোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশন (NCDRC) আংশিকভাবে এই আদেশ সংশোধন করে – আপিলের ভিত্তিতে সিদ্ধান্ত হয়: দখল হস্তান্তরের বর্ধিত সময়সীমা অর্থাৎ ৩৬ মাসের বিষয়ে আর কোনো বিরোধ অবশিষ্ট নেই, কারণ আপিলকারী দখল হস্তান্তরের সময়সীমা আরও এক বছর বাড়ানোর জন্য উত্তরদাতাদের সম্মতি গ্রহণ করেছিলেন – আপিলকারীর সুনির্দিষ্ট অবস্থান এই যে, ফ্ল্যাটগুলোর নির্মাণ সম্পন্ন হয়েছে এবং ভোগদখলের শংসাপত্রও পাওয়া গিয়েছে – রাজ্য ও জাতীয় উপোক্তা কমিশন দখল হস্তান্তর না করার একমাত্র ত্রুটির কারণে একাধিক খাতে ক্ষতিপূরণ প্রদানের নির্দেশ দিয়েছিলেন – দখল হস্তান্তরে বিলম্বের জন্য, ক্রেতার চুক্তিনামা সম্পাদনের সময় সম্মত হওয়া পরিণতির বা ক্ষতিপূরণের অধিকারী উপোক্তা – যদিও ১৯৮৬ সালের আইন কর্তৃপক্ষকে নির্মাণ জনিত ক্ষতিসহ যেকোনো লোকসান বা আঘাতের জন্য ক্ষতিপূরণ দেওয়ার ক্ষমতা প্রদান করে, তবে জাতীয় বা রাজ্য কমিশনের ক্ষতিপূরণ প্রদানের আদেশটি ছিল বিচারবিভাগীয় স্বীকৃত নীতিমালার কোনো ভিত্তি ছাড়াই শুধুমাত্র অনুমান বা সাধারণ নিয়মের ভিত্তিতে – অভিযোগকারী প্রস্তাবিত সুদ পাওয়ার অধিকারী, না পাওয়ার জন্য

অভিযোগকারী দখল না দেওয়ার জন্য প্রস্তাবিত সুদ পেতে অধিকারী, তবে বর্তমান ক্ষেত্রে বিশেষ শাস্তিমূলক ক্ষতিপূরণ দেওয়া উচিত নয় কারণ দখল দেরিতে হস্তান্তর করার একটি কারণ আবেদনকারীর নিয়ন্ত্রণের বাইরে ছিল – সুপ্রিম কোর্টের কাছে আগের দুটি আপিলের ব্যাপারে আবেদনকারীর দ্বারা দেওয়া সমঝোতা প্রস্তাব এবং আরও কোনো বিতর্ক সমাধানের জন্য আবেদনকারীর প্রতি নির্দেশনা দেওয়া হয়েছে।

ভোক্তা সুরক্ষা আইন, ১৯৮৬*– প্রতিকারপ্রার্থীরা-অভিযোগকারীরা, আবেদনকারীর একটি প্রকল্পে ফ্ল্যাট ক্রয়ের জন্য বুকিং করেছিলেন – অভিযোগকারীরা অর্থ জমা করেছিলেন – ফ্ল্যাটগুলির দখল হস্তান্তরে দেরি – সুদের রায় – রায়: সুদের পরিমাণ হল ক্ষতিপূরণ, যেহেতু অভিযোগকারী যেহেতু তাদের বিনিয়োগের ব্যবহার থেকে বঞ্চিত হয়েছিলেন – অতএব, এই সুদে দখল হস্তান্তরে দেরি হওয়ার ফলাফল অন্তর্ভুক্ত হবে।*

শব্দ ও বাক্যাংশ *– "সুদ" – এর অর্থ – আলোচনা করা হয়েছে।*

আপিল নিষ্পত্তি করে আদালত

বলেঃ ১.১, একই প্রকল্পের বিষয়ে একই ধরনের বিরোধ ডি. এল. এফ হোমস পঞ্চকুলা পাইট লিমিটেড এবং আরও একটি বিষয়ে সুপ্রিম কোর্টে সিদ্ধান্তের জন্য উত্থাপিত হয়েছিল। বনাম হিমাংশু অরোরা এবং অন্যটি, ইত্যাদি। এই ধরনের আপিলগুলি বার্ষিক ৯ শতাংশ হারে সম্মতিসূচক সুদের ভিত্তিতে নিষ্পত্তি করা হয়েছিল। পরবর্তীকালে, ২০১৯ সালের আরেকটি আপিল, দেওয়ানী আপিল নম্বর. ২২৮৫-২৩৩০ শিরোনাম ডি. এল. এফ হোমস পঞ্চকুলা (পি) লিমিটেড বনাম সুশীলা দেবী এবং অন্যটি আপিলকারীদের পাশাপাশি অভিযোগকারীদের দায়ের করা আপিল সহ সুপ্রিম কোর্টে সিদ্ধান্তের জন্য এসেছিল। এই ধরনের আপিলগুলিও সম্মতিক্রমে সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছিল। [অনুচ্ছেদ ৬,৭] [১০৭০-সি-ই]

১.২. আবেদনকারী হরিয়ানার পঞ্চকুলার কালকা-পিঞ্জোর আরবান কমপ্লেক্সের সেক্টর ৩-এ ডি. এল. এফ ভ্যালি প্রকল্পে ১৭৭৫টি ফ্ল্যাট নির্মাণের প্রস্তাব দিয়েছিলেন। কিছু বিরোধ আগের দুই দফা আপিলের মধ্যে নিষ্পত্তি হয়েছে, যদিও, অনেক অভিযোগ এখনও বিভিন্ন ফোরামে বিচারাধীন রয়েছে। আবেদনকারীর কাছে উপলব্ধ দখল হস্তান্তরের বর্ধিত সময়ের বিষয়ে কোনও বিরোধ নেই, অর্থাৎ ৩৬ মাস। এই বর্ধিত সময়ের কারণে, দখলটি হস্তান্তর করা প্রয়োজন ছিল। আবেদনকারীর স্পষ্ট অবস্থান যে ফ্ল্যাটগুলি সম্পূর্ণ করা হয়েছে এবং দখলের শংসাপত্র থেকে প্রাপ্ত হয়েছে

তিনি হরিয়ানা রাজ্যের নগর ও দেশ পরিকল্পনা বিভাগের অধিকর্তা। এন. সি. ডি. আর. সি সঠিকভাবে বলেছে যে ক্ষতি, মানসিক যন্ত্রণা, মামলা-মোকদ্দমা ব্যয় এবং কষ্ট, অনিশ্চয়তা এবং অসহায়তার জন্য ক্ষতিপূরণ সামান্য বা অত্যধিক হতে পারে না, তবে ক্ষতি এবং ক্ষতির সাথে ন্যায়সঙ্গত এবং সামঞ্জস্যপূর্ণ হতে হবে। [অনুচ্ছেদ ১২-১৪ [১০৭২-বি-ডি]

১.৩. গ্রাহক সুরক্ষা আইন, ১৯৮৬-এর অধীনে জেলা ফোরামকে অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে ক্ষমতা দেওয়া হয়েছে যে, বিপরীত পক্ষের অবহেলার কারণে গ্রাহকের যে কোনও ক্ষতি বা ক্ষতির জন্য গ্রাহককে ক্ষতিপূরণ হিসাবে যে পরিমাণ অর্থ প্রদান করা যেতে পারে তার জন্য বিপরীত পক্ষকে আদেশ দেওয়ার জন্য শাস্তিমূলক ক্ষতি প্রদান করা সহ। কিন্তু এই আইনের অধীনে ফোরামগুলি নিয়ম প্রয়োগ করে সুদ এবং/অথবা ক্ষতিপূরণ প্রদান করতে পারে না। গৃহঋণ অগ্রিম দেওয়ার জন্য জাতীয়করণকৃত ব্যাঙ্কের সর্বোচ্চ সুদের হারে সুদ কমানোর আদেশটি নির্বিচারে এবং খেলাপি ঋণের সাথে কোনও যোগসূত্র নেই। আবেদনকারী নির্মিত ফ্ল্যাট সরবরাহ করতে সম্মত হয়েছেন। দখল হস্তান্তর করতে বিলম্বের ক্ষেত্রে, ক্রেতার চুক্তি সম্পাদনের সময় সম্মত পরিণতি ভোগ করার অধিকার ক্রেতার রয়েছে। যখন পক্ষগুলি প্রতি মাসে প্রতি বর্গফুট-এ টাকা ১০ হারে ক্ষতিপূরণ প্রদানের জন্য সম্মত হয় তখন ক্ষতি এবং সুদ প্রদানের জন্য একাধিক মাথা থাকতে পারে না। একবার পক্ষগুলি দখল হস্তান্তরের ক্ষেত্রে বিলম্বের একটি নির্দিষ্ট পরিণতির জন্য সম্মত হলে, এস. সি. ডি. আর. সি/এন. সি. ডি. আর. সি-কে সম্মত হারের চেয়ে বেশি ক্ষতিপূরণ দেওয়ার জন্য ব্যতিক্রমী এবং দৃঢ় কারণ থাকতে হবে। যদিও ১৯৮৬ সালের আইন কর্তৃপক্ষকে বিল্ডিংয়ের ক্ষয়ক্ষতি সহ যে কোনও ক্ষতি বা আঘাতের জন্য ক্ষতিপূরণ দেওয়ার ক্ষমতা দেয় তবে এন. সি. ডি. আর. সি বা এস. সি. ডি. আর. সি-এর ক্ষতিপূরণ দেওয়ার আদেশটি অভিযোগকারীর দ্বারা বিচারিকভাবে স্বীকৃত নীতির ভিত্তিতে কোনও ভিত্তি স্থাপন করা হয় না এবং থাম্ব অফ রুল দ্বারা হয়। অতএব, এন. সি. ডি. আর. সি দ্বারা প্রদত্ত বিভিন্ন শিরোনামের অধীনে ক্ষতিপূরণের অনুদান বজায় রাখা যায় না। সুদের পরিমাণ হল অভিযোগকারীর বিনিয়োগের ব্যবহার থেকে বঞ্চিত সুবিধাভোগীকে ক্ষতিপূরণ। অতএব, এই ধরনের সুদ তার আওতায় আসবে, তার দখল হস্তান্তর না করার ক্ষেত্রে বিলম্বের পরিণতি। এস. সি. ডি. আর. সি পাশাপাশি এন. সি. ডি. আর. সি দখল হস্তান্তর না করার একক খেলাপির কারণে বিভিন্ন শিরোনামে ক্ষতিপূরণ প্রদান করে। একই খেলাপির ক্ষেত্রে বিভিন্ন শিরোনামে এই ধরনের রায় টেকসয় নয়।

সুতরাং, অভিযোগকারী আবেদনকারীর কাছ থেকে সুদ পাওয়ার অধিকারী যে তিনি যেমন প্রস্তাব করেছেন তেমনভাবে দখল হস্তান্তর না করার জন্য তবে বিশেষ শাস্তিমূলক ক্ষতি পুরষ্কারের মামলা নয় কারণ দখল দেরিতে সরবরাহের অন্যতম কারণ আবেদনকারীর নিয়ন্ত্রণের বাইরে ছিল। অতএব, একই প্রকল্পের বিষয়ে আপিলের আগের দুটি সেটে আবেদনকারীর জমা দেওয়া নিষ্পত্তির প্রস্তাবের পরিপ্রেক্ষিতে এবং আরও কোনও বিতর্ক নিষ্পত্তি করার জন্য, আবেদনকারীকে নিম্নরূপ নির্দেশ দেওয়া হয়েছেঃ i) দখলের প্রস্তাবের সাথে দখলের শংসাপত্রের একটি অনুলিপি আবেদনকারীদের কাছে পাঠানোর জন্য। আপিলকারী নির্মাণ ইত্যাদির পরে ফ্ল্যাটগুলি দখল না করার কারণে ক্ষতির কারণে প্রয়োজনীয় রক্ষণাবেক্ষণের কাজ করার জন্য আবেদনকারীর দ্বারা নিযুক্ত রিয়েল এস্টেট রক্ষণাবেক্ষণ সংস্থা জোনস ল্যাং লা সালেটকেও নির্দেশ দেবেন। ii) অব্যবস্থাপনার কারণে বা প্রাকৃতিক অনিশ্চয়তার কারণে যে রক্ষণাবেক্ষণ কাজ হতে পারে তার জন্য রক্ষণাবেক্ষণ এজেন্সির সহায়তা চাইতে অভিযোগকারীদের জন্য উন্মুক্ত থাকবে, iii) এই ধরনের রক্ষণাবেক্ষণ কাজ দখলের প্রস্তাবের দুই মাসের মধ্যে আপিলকারী দ্বারা সম্পন্ন করা হবে তবে বার্ষিক ৯ শতাংশ হারে সুদ প্রদান করা হবে সমস্ত পরিস্থিতিতে দখলের প্রস্তাবের তারিখ থেকে দুই মাসের জন্য, iv) যেহেতু অভিযোগকারীরা '১ ভোক্তা ফোরাম'-এর এখতিয়ার আহ্বান করতে বাধ্য হয়েছে, তাই তারা সংহত পরিমাণ ৫০, ০০০/- টাকা পাওয়ার অধিকারী হবে মানসিক যন্ত্রণা এবং মামলা-মোকদ্দমা ব্যয় ইত্যাদির মতো সমস্ত অ্যাকাউন্টে। প্রতিটি অভিযোগের ক্ষেত্রে অভিযোগকারী উপরে উল্লিখিত পরিমাণের উপরে এবং তার উপরে অন্য কোনও পরিমাণের অধিকারী হবেন না। v) যদি মূল বরাদ্দকারী ফ্ল্যাটটি স্থানান্তর করে থাকেন, তবে হস্তান্তরকারী চুক্তির তিন বছরের মেয়াদ শেষ হওয়ার তারিখ থেকে বা হস্তান্তরের তারিখ থেকে, যেটি পরে হয়, প্রতি বছর ৯ শতাংশ হারে সুদের অধিকারী হবেন। [অনুচ্ছেদ ১৬-১৯] [১০৭২-এইছ; ১০৭৩-এ- এইছ; ১০৭৪-এ-জি]

২০১৯-এর নাগরিক আবেদন নং, ৪৯৪২-৪৯৪৫

(@এস এল পি (সি) ২০১৯-এর সংখ্যা ৪৩৬৩-৪৩৬৬)

১.৪. এস. সি. ডি. আর. সি দ্বারা ১৫ শতাংশ হারে সুদ মঞ্জুর অত্যন্ত বেশি। যেহেতু অন্য দুটি আপিলের ক্ষেত্রে আগে সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছিল, সুপ্রিম কোর্ট প্রতি বছর ৯ শতাংশ হারে ফেরতের পরিমাণের উপর সুদ মঞ্জুর করেছিল, তাই এস. সি. ডি. আর. সি-র আদেশ

সংশোধন করা হয়েছে যাতে জমা দেওয়ার তারিখ থেকে ফেরত দেওয়ার তারিখ পর্যন্ত বার্ষিক ৯ শতাংশ হারে সুদ প্রদান করা যায়। তবে, ফ্ল্যাটের কোনও স্থানান্তরের ক্ষেত্রে, চুক্তির তারিখ থেকে তিন বছরের মেয়াদ শেষ হওয়ার তারিখ থেকে বা হস্তান্তরের তারিখ থেকে যেটি পরে হোক সেই তারিখ থেকে এই ধরনের সুদ প্রদেয় হবে। এস. সি. ডি. আর. সি দ্বারা আরোপিত ৩৫,০০০/- টাকা খরচ বজায় রাখা হয়। খরচ সহ দুই মাসের মধ্যে অভিযোগকারীদের ফেরত দেওয়ার পরিমাণ প্রদান করা হবে। [অনুচ্ছেদ ২৩-২৭] [১০৭৫-ই-জি]

মামলা আইন প্রসঙ্গ

[২০১৯] ৭ স্কেল ৬৭৮	অনুচ্ছেদ ৬	এ উল্লেখ করা হয়েছে
[২০১৯] ২ এস.সি.আর. ৭৩৯	অনুচ্ছেদ ৭	এ উল্লেখ করা হয়েছে
[১৯৯১] ৩ সম্পূরক এস.সি.আর. ৪১৭	অনুচ্ছেদ ১৮	এ নির্ভর করা হয়েছে

দেওয়ানী আপিল এখতিয়ার: দেওয়ানী আপিল নং ৪৯১০-৪৯৪১/২০১৯

জাতীয় ভোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশন, নিউ দিল্লি দ্বারা ২৪.১০.২০১৮ এবং ১২.১২.২০১৮ তারিখে প্রদত্ত রায় এবং আদেশ থেকে, প্রথম আপিল নং ৮৫৩, ১১৪৪, ১২৩৭, ১২৩৯, ১২৪০, ১৩০৬, ১৩০৭, ১৩০৮, ১৩০৯, ১৩১০, ১৩১১, ১৩১২, ১৩১৪, ১৩৫৬, ৮৫৪ এবং ৮৫৫ /২০১৬।

সহ

সি.এ. নং ৪৯৪২-৪৯৪৫/২০১৯

সি. ইউ. সিং, প্রবীণ আইনজীবী., মিস রুবি সিং আহুজা, মিসেস সীমা সুন্দ, প্রভাত রঞ্জন, অলভ্য ধামিয়া, মিসেস শ্রেয়ান্সি গোয়েল, প্রবীণ বাহাদুর, ~ নকুল গান্ধী, সৌরভ কুমার, সঞ্জিত রঞ্জন, সাহিল মোঙ্গা, মিসেস সোনালী জৈন (মেসার্স করঞ্জাওয়ালা অ্যান্ড কোম্পানির জন্য), আপিলকারীর পক্ষে আইনজীবীগণ।

অমরজিৎ সিং, নরেন্দর যাদব, সাবিন্দর সিং, অনন্ত আগরওয়াল, শ্রীমতি শ্বেতা রানী, রাজেশ শারদা, অক্ষয় শর্মা, নিকলেশ আর

রামচন্দ্রন, শ্রীমতী ঈশা আগরওয়াল, শচীন জৈন, ডঃ রাও পি. এস গিরওয়ার, শ্রীমতী অর্চনা অরোরা, শ্রীমতী শশী কিরণ, অর্জুন সাঁই, মনোজ জৈন, আইনজীবীগণ উত্তরদাতাদের পক্ষে।

আদালতের রায় দিয়েছেন **হেমন্ত গুপ্তা, বিচারপতি।**

২০১৯-এর নাগরিক আবেদন নং, ৪৯১০-৪৯৪১

(@এসএলপি (সি) সংখ্যা. ২০১৯-এর ৩৬২৩-৩৬৫৪)

১, অনুমতি দেওয়া হয়েছে।

২. জাতীয় গ্রাহক বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশন কর্তৃক গৃহীত ২৪.১০.২০১৮ এবং ১২.১২.২০১৮ তারিখের আদেশের বিরুদ্ধে বর্তমান আপিলগুলি নির্দেশিত হয়েছে! ১৬টি প্রথম আপিল নিষ্পত্তি করা হয়েছে যেখানে আবেদনকারীর দায়ের করা আপিলগুলি রাজ্য গ্রাহক বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশন কর্তৃক গৃহীত আদেশকে আংশিকভাবে সংশোধন করে সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছিল ০২.০৬.২০১৬ যেখানে এস. সি. ডি. আর. সি আপিলকারীকে নির্দেশ দিয়েছে যে তিনি উত্তরদাতাদের (অভিযোগকারীদের) বরাদ্দকৃত ইউনিটগুলির 'শারীরিক দখল' হস্তান্তর করুন, যা চার মাসের মধ্যে সমস্ত দিক থেকে সম্পূর্ণ। তবে, রেফারেন্সের সুবিধার জন্য, শ্রী ডি. এস. ধাণ্ডার দায়ের করা অভিযোগ থেকে তথ্য নেওয়া হয়েছে। এস. সি. ডি. আর. সি নিম্নলিখিত নির্দেশ জারি করেছেঃ

"২০১৬ সালের ৯৪ নং গ্রাহক অভিযোগ, যার শিরোনাম ডি. এস. টি. ঢান্ডা বনাম ডি. এল. ই হোমস পঞ্চকুলা প্রাইভেট লিমিটেড এবং অন্য। বিরোধী পক্ষগুলিকে যৌথভাবে এবং পৃথকভাবে নির্দেশ দেওয়া হয়েছেঃ-

১, অভিযোগকারীর পক্ষে বরাদ্দকৃত ইউনিটের প্রকৃত দখল হস্তান্তর করা, চুক্তির শর্তাবলী অনুসারে, সমস্ত দিক থেকে সম্পূর্ণ, অভিযোগকারীর কাছে, এই আদেশের প্রত্যয়িত অনুলিপি প্রাপ্তির তারিখ থেকে চার মাসের ই সময়ের মধ্যে, তার বিরুদ্ধে আইনত বকেয়া অর্থ প্রদানের জন্য।

২. অভিযোগকারী কর্তৃক সরাসরি সংশ্লিষ্ট নিবন্ধক কর্তৃপক্ষের কাছে রেজিস্ট্রেশন চার্জ এবং স্ট্যাম্প শুল্ক প্রদানের উপর, উপরের ধারা (১)-এ নির্দেশিত হিসাবে, ওভার দখল পরিচালনার তারিখ থেকে এক মাসের মধ্যে, সংশ্লিষ্ট ইউনিটের ক্ষেত্রে বিক্রয় দলিলটি কার্যকর করা এবং নিবন্ধিত করা।

১ এন. সি. ডি. আর. সি আই'

২ এস. সি. ডি. আর. সি

৩. **ক্ষতিপূরণ পরিশোধ করতে হবে**, ১২% বার্ষিক সুদের হার অনুযায়ী, জমা করা পরিমাণের উপর, অভিযোগকারীর জন্য, ১০.০২.২০১৪ (বিস্তারিত চিঠি দাখিলের তারিখ ০৫.০৬.২০১৩ এর ভিত্তিতে প্রস্তাবিত তারিখ, অর্থাৎ চুক্তি অনুযায়ী নির্ধারিত তারিখ ১০.০২.২০১৩ থেকে ১২ মাস পরে) থেকে ৩১.০৫.২০১৬ পর্যন্ত, ২ মাসের মধ্যে, এই আদেশের প্রমাণিত কপি পাওয়ার তারিখ থেকে, অন্যথায়, উক্ত পরিমাণে ১২% সুদের পরিবর্তে ১৫% বার্ষিক সুদ আদায় হবে, যতক্ষণ না তা পরিশোধ হয়।

৪. **ক্ষতিপূরণ পরিশোধ করতে হবে**, ১২% বার্ষিক সুদের হার অনুযায়ী, জমা করা পরিমাণের উপর, অভিযোগকারীর জন্য ০১.০৬.২০১৬ তারিখ থেকে, প্রতি মাসে, পরবর্তী মাসের ১০ তারিখের মধ্যে, অন্যথায়, একই পরিমাণে ১২% সুদের পরিবর্তে ১৫% বার্ষিক সুদ আদায় হবে, যখন পর্যন্ত মালিকানা হস্তান্তর না হয়।

৫. **ক্ষতিপূরণ পরিশোধ করতে হবে**, ১২% বার্ষিক সুদের হার অনুযায়ী, জমা করা পরিমাণের উপর, অভিযোগকারীর জন্য ০১.০৬.২০১৬ তারিখ থেকে, প্রতি মাসে, পরবর্তী মাসের ১০ তারিখের মধ্যে, অন্যথায়, একই পরিমাণে ১২% সুদের পরিবর্তে ১৫% বার্ষিক সুদ আদায় হবে, যখন পর্যন্ত মালিকানা হস্তান্তর না হয়।

৬. **বিচার ব্যয়ের জন্য ক্ষতিপূরণ পরিশোধ করতে হবে**, ৫০,০০০/- টাকা, অভিযোগকারীর জন্য, এই আদেশের প্রমাণিত কপি পাওয়ার ২ মাসের মধ্যে, অন্যথায়, উক্ত পরিমাণে ১২% বার্ষিক সুদ আরোপ হবে, অভিযোগ দাখিলের তারিখ থেকে, যতক্ষণ না তা পরিশোধ হয়।

৩. আবেদনকারী এন. সি. ডি. আর. সি-র কাছে এস. সি. ডি. আর. সি-র এই ধরনের আদেশের বিরুদ্ধে আপিল করতে পছন্দ করেন। এন. সি. ডি. আর. সি অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে নিম্নলিখিত এফ নির্দেশ জারি করেছেঃ

"(গ) ক্ষতিপূরণঃ

> মানসিক যন্ত্রণা এবং শারীরিক হয়রানি, কষ্ট এবং অসুবিধা, অনিশ্চয়তা এবং অসহায়ত্বের জন্য ক্ষতি এবং আঘাতের ক্ষতিপূরণ-সামান্য বা অত্যধিক হতে পারে না, তবে ন্যায্য এবং ন্যায়সঙ্গত হতে হবে, ক্ষতি এবং আঘাতের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ হতে হবে (দ্রষ্টব্যঃ এটি অভিযোগকারী যা চেয়েছিলেন বা রাজ্য কমিশন যা নির্ধারণ করেছিলেন তার চেয়ে কম বা বেশি হতে পারে, বিবেচিত গ্যান হিসেবে,

মামলার তথ্য এবং নির্দিষ্টতা সম্পর্কে বিচারকারী কর্তৃপক্ষ/আদালত)।

এবং এটি সর্বদা কাম্য এবং অগ্রাধিকারযোগ্য, কোনও মামলার তথ্য এবং নির্দিষ্টতার ক্ষেত্রে যতটা সম্ভব এবং উপযুক্ত, ক্ষতিপূরণ নির্ধারণের জন্য কিছু উদ্দেশ্যমূলক যৌক্তিক মানদণ্ড চিহ্নিত করা এবং গ্রহণ করা উচিত। ক্ষতিপূরণ নির্বিচারে বা অদ্ভুত হতে পারে না, কিছু যুক্তিসঙ্গত এবং গ্রহণযোগ্য যুক্তিসঙ্গত স্পষ্ট বিষয়গততা ন্যূনতম করতে হবে।

আমরা লক্ষ্য করছি যে, রাজ্য কমিশন দুটি অংশে ক্ষতিপূরণ দিয়েছে, প্রথমত, 'প্রতিশ্রুত'/নিশ্চিত তারিখ থেকে জমা করা অর্থের উপর সুদের মাধ্যমে, তারিখের ০৫.০৬.২০১৩ তারিখের চিঠির মাধ্যমে চাওয়া মেয়াদ বাড়ানোর বিষয়টি বিবেচনা করে, অর্থাৎ ২৪ মাস পরে 'নির্মাণ ও দখলদারিত্ব পরিচালনা সম্পূর্ণ করার জন্য সময়কাল জানানো এবং বোঝা যায়, এবং দ্বিতীয়ত, এককালীন পরিমাণ।

যদি ক্ষতিপূরণের দুটি অংশ থাকে, (i) নির্মাণ ও দখলদারিত্ব পরিচালনার সুনির্দিষ্ট তারিখ (মাইলফলক তারিখ) থেকে দখলদারিত্ব পরিচালনার প্রকৃত তারিখ পর্যন্ত জমা হওয়া অর্থের উপর সুদের মাধ্যমে এবং (ii) এককালীন অর্থ, আমরা এতে কোনও ভুল খুঁজে পাই না।

আমরা নির্মাতা সংস্থার এই যুক্তির সাথে একমত নই যে জমা হওয়া পরিমাণের উপর সুদ প্রদান করা উচিত নয় কারণ এটি ফেরত দেওয়ার ঘটনা নয় বরং দখল করতে বিলম্বের ঘটনা। জমা হওয়া পরিমাণের সুদকে সেই উদ্দেশ্যের আলোকে দেখতে হবে যার জন্য এটি উদ্দেশ্য করা হয়েছিল। এটি কেবল দখল করতে বিলম্বের জন্য ক্ষতিপূরণ গণনা করার একটি উপায় যা অভিযোগকারীর জমা করা পরিমাণের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ, এবং এখানে এটি ০৫.০৬.২০১৩ এর নির্মাতা সংস্থার নিজস্ব (অন্যায্য এবং প্রতারণামূলক) চিঠি অনুসারে একটি মাইলফলক তারিখ গ্রহণ করার পরে গণনা করা হয়েছে। উক্ত মাইলফলক তারিখ থেকে সুদের পুরস্কারের সমর্থনে সম্মত না হওয়ার কোনও প্রশ্নই উঠতে পারে না।

তবে এখানে আমরা যোগ করতে পারি যে সুদের হারও নির্বিচারে বা অদ্ভুত হতে পারে না, কিছু যুক্তিসঙ্গত এবং গ্রহণযোগ্য যুক্তি স্পষ্ট হতে হবে, বিষয়গততা হ্রাস করতে হবে, একটি যৌক্তিক সম্পর্ক স্থাপন করতে হবে। যদিও বিস্তারিত গাণিতিক বা বীজগণিতের প্রয়োজন হয় না। যৌক্তিক (যতটা সম্ভব) উদ্দেশ্য

প্যারামিটারগুলি গ্রহণ করা উচিত। সরলকরণ ইত্যাদি 'এ'-তে বৃত্তাকার করা গণনাকে গ্রহণযোগ্য করে তোলে।

আমরা এটা যথাযথ মনে করি যে, একটি আবাসিক আবাসন প্রকল্পে, একটি তফসিলি জাতীয়করণকৃত ব্যাঙ্কে (স্টেট ব্যাঙ্ক অফ ইন্ডিয়া) সংশ্লিষ্ট সময়ের জন্য গৃহনির্মাণ ঋণের সুদের হার যথাযথ এবং যৌক্তিক হবে, এবং যদি "ভাসমান"/পরিবর্তিত/সুদের বিভিন্ন হার নির্ধারণ করা হয়, তবে এই তাত্ক্ষণিক গণনার জন্য উচ্চতর সুদের হার নেওয়া উচিত।

আমরা এটিও যথাযথ এবং যৌক্তিক বলে মনে করি যে প্রদত্ত এককালীন পরিমাণটি সেই সময়ের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ হওয়া উচিত যার জন্য সি মাইলফলক তারিখের বাইরে দখল করতে বিলম্ব হয়েছে এবং উদ্দেশ্যমূলক এবং যৌক্তিকভাবে গণনা করা উচিত।

আমাদের বিবেচিত দৃষ্টিভঙ্গিতে, দখল হস্তান্তরের নিশ্চিত তারিখ থেকে দখলের প্রকৃত তারিখ পর্যন্ত প্রতি বছর। লক্ষ টাকা (প্রো-রেটা থেকে নিকটতম পুরো মাস, আংশিক মাস এনএমকে এক মাস হিসাবে নেওয়া হবে) উদ্দেশ্যমূলক, যৌক্তিক, ন্যায়সঙ্গত এবং মামলার তথ্য এবং নির্দিষ্টতার ক্ষেত্রে ন্যায়সঙ্গত হবে।

(ঘ) মামলা মোকদ্দমার খরচঃ

মামলা-মোকদ্দমার খরচের ক্ষেত্রেও ন্যায়সঙ্গত এবং ন্যায়সঙ্গত খরচ ১s প্রয়োজনীয় (এটি, তার প্রকৃতিতে কোনও বিশদ বিবরণের প্রয়োজন নেই)।

আমাদের বিবেচিত দৃষ্টিতে, মামলার খরচ, ১ লক্ষ ন্যায়সঙ্গত এবং মামলার তথ্য এবং নির্দিষ্টতার ক্ষেত্রে উপযুক্ত।

৪. অভিযোগকারী হরিয়ানার পঞ্চকুলার কালকা-পিঞ্জোর আরবান কমপ্লেক্সের সেক্টর ৩-এ "ডি. এল. এফ ভ্যালি" নামে পরিচিত একটি প্রকল্পে পর্যন্ত, যা ব্যর্থ হলে আবেদনকারী বিলম্বের জন্য প্রতি বর্গফুট প্রতি মাসে ১০ টাকা দিতে বাধ্য ছিলেন। এস. সি. ডি. আর. সি-র কাছে অভিযোগগুলি দায়ের করা হয়েছিল যে বৃদ্ধি মুক্ত ফ্ল্যাটগুলির দখল এবং মানসিক যন্ত্রণা এবং মামলা-মোকদ্দমা ব্যয় ইত্যাদি সহ দখল হস্তান্তর করতে বিলম্বের কারণে ক্ষতিপূরণ প্রদানে বিলম্বের অভিযোগ আনা হয়েছিল।

৫. রিটার্নে, আপিলকারীর অবস্থান ছিল, এই আদালত কর্তৃক নির্মাণ কার্যক্রমের উপর স্থগিতাদেশের কারণে নির্মাণ কাজ শেষ করা যায়নি, যা '১৯.০৪.২০১২' থেকে '১২.১২.২০১২' পর্যন্ত পরিচালিত হয়েছিল। এরপরে, আপিলকারী অভিযোগকারীর কাছ থেকে '০৫.০৬.২০১৩' তারিখের চিঠির মাধ্যমে দখল হস্তান্তরের মেয়াদ এক বছর বাড়ানোর জন্য সম্মতি চেয়েছিলেন। বিকল্প হিসাবে, আমার অভিযোগকারীর দ্বারা জমা করা অর্থ বার্ষিক ৯ শতাংশ হারে সাধারণ সুদ সহ ফেরত নেওয়ার বিকল্প দেওয়া হয়েছিল। এটিও উল্লেখ করা হয়েছে যে যেদিন উত্তর দাখিল করা হয়েছিল, ২৫৮ টি স্বাধীন তল নির্মাণ সম্পূর্ণ হয়েছিল এবং আরও ১৫১৭ টি বিল্ট-আপ ইউনিট সমাপ্তির কাছাকাছি ছিল। এমনকি যে ইউনিটগুলির জন্য নির্মাণ কাজ শেষ হয়েছে সেগুলির জন্যও বৃত্তির শংসাপত্র পাওয়া গেছে।

৬. একই প্রকল্পের ক্ষেত্রে একই ধরনের বিরোধ ডি. এল. এফ হোমস পঞ্চকুলা প্রাইভেট লিমিটেড এবং আরেকটি ইত্যাদি বনাম হিমাংশু অরোরা এবং অন্যটি ইত্যাদি মামলায় এই আদালতে সিদ্ধান্তের জন্য উত্থাপিত হয়েছিল।

৭. পরবর্তীকালে, ২০১৯ সালের দেওয়ানী আপিল নম্বর ২২৮৫২৩৩০, যার শিরোনাম ছিল ডি. এল. এফ হোমস পঞ্চকুলা (পি) লিমিটেড বনাম সুশীলা দেবী এবং অপরটি এই আদালতে আপিলকারীদের পাশাপাশি অভিযোগকারীদের দায়ের করা আপিল সহ সিদ্ধান্তের জন্য আসে। এই ধরনের আপিলগুলিও সম্মতির মাধ্যমে নিষ্পত্তি করা হয়েছিল। সম্মত শর্তাবলী নিম্নরূপঃ

(ক) সমস্ত রিফান্ডের ক্ষেত্রে, জমা দেওয়ার দিন থেকে রিফান্ডের তারিখ পর্যন্ত আমানতের ক্ষেত্রে ৯ শতাংশ সুদের রায় প্রদেয় হবে।

(খ) যে ক্ষেত্রে, হস্তান্তরের পরে, কোনও পরবর্তী ক্রেতা মূল বরাদ্দের জুতোয় পা রেখেছিলেন এবং ফেরত দেওয়ার জন্য অনুরোধ করেছিলেন, সেই ক্ষেত্রে সুদ গণনা করার জন্য হিসাবের তারিখ হবে মূল বরাদ্দের দ্বারা জমা করা সমস্ত পরিমাণের ক্ষেত্রে তাঁর স্থানান্তরের তারিখ থেকে এবং যদি হস্তান্তরকারীর দ্বারা পরবর্তী কোনও আমানত করা হয়, এই ধরনের আমানতের তারিখ থেকে;

(গ) যেসব ক্ষেত্রে দখল চাওয়া হয়েছে, সেখানে চুক্তির অধীনে ডেভেলপারকে দেওয়া সময়কাল তিন বছর (অর্থাৎ, মূল দুই বছরের সময়কাল যা ডেভেলপারের অপশন অনুযায়ী এক বছর অতিরিক্ত সময় দেওয়া হতে পারে) তা ক্ষতিপূরণ হিসেবে সুদের হিসাব করার সময় গণনা করা উচিত নয়।

অতএব, হিসাব করার সময়কাল চুক্তির তারিখ থেকে তিন বছরের মেয়াদ শেষ হওয়ার পরে হবে এবং সেই সময়ের ক্ষেত্রে ক্ষতিপূরণ হবে ৯ শতাংশের সমান হারে।

(ঘ) দখলের ক্ষেত্রে, যদি কোনও স্থানান্তর হয় এবং হস্তান্তরকারী মূল বরাদ্দের অধীনে চলে আসেন, তাহলে ক্ষতিপূরণ প্রদান করা হবে পূর্বোক্ত চুক্তি থেকে তিন বছরের মেয়াদ শেষ হওয়ার তারিখ থেকে অথবা হস্তান্তরের তারিখ থেকে, যেটি পরে হয়।

৮. আবেদনকারীর পক্ষে শিক্ষিত প্রবীণ কৌঁসুলি বলেন যে, এই আদালত কর্তৃক গৃহীত সম্মতি আদেশের পরিপ্রেক্ষিতে, গ্রাহকের অভিযোগের নিষ্পত্তি দুটি সেটের আপিলের মাধ্যমে করা হবে, অর্থাৎ দখল হস্তান্তর করতে বিলম্বের মামলা এবং সেই মামলাগুলি, যেখানে অভিযোগকারীরা জমা করা অর্থ ফেরত চেয়েছেন। তবে, এটি যুক্তি দেওয়া হয় যে কিছু বরাদ্দকারী দখল নিচ্ছেন না যাতে বার্ষিক ৯ শতাংশ হারে সুদ অর্জন করা যায়, যা প্রতি বর্গফুট ১০ টাকা চুক্তিবদ্ধ ক্ষতিপূরণের চেয়ে বেশি। ডি. এস. ঢান্ডা (এফ. এ. নং. ৮৫৩/২০১৬), সন্দীপ মালিক (এফ. এ. নং. ১৩১২/২০১৬), বিজেন্দর সিং সাঙ্গওয়ান (এফ. এ. নং. ১৩১৪/২০১৬), কানওয়াল মোহন (এফ. এ. নং. ১৩৫৬/২০১৬)-এর মতো বরাদ্দপ্রাপ্তদের দ্বারা অনুরোধ করা বিলম্বিত দখলের পাশাপাশি প্রতি মাসে ভাড়া হারানোর জন্য প্রতি মাসে।

৯. এটি যুক্তি দেওয়া হয় যে যেহেতু ভাড়া মূল্য উপরে উল্লিখিত সম্মতি আদেশে এই আদালত কর্তৃক প্রদত্ত ক্ষতিপূরণের চেয়ে বেশি নয়, তাই কিছু বরাদ্দকারী ইচ্ছাকৃতভাবে দখল নিচ্ছেন না যাতে এই ছদ্মবেশে সুদ উপার্জন করা অব্যাহত থাকে যে এটি আপিলকারী যিনি দখল হস্তান্তর করছেন না। এটি ১s যুক্তি দিয়েছিল যে সুশীলা দেবীর মামলায় (সুপ্রা) উপস্থাপিত চার্টের পরিপ্রেক্ষিতে, ৯ শতাংশ সুদ ১s দখলের প্রস্তাবের দুই মাস পর্যন্ত প্রদেয় যদিও এই পি ধারাটি এই আদালত কর্তৃক গৃহীত আদেশে বিশেষভাবে উল্লেখ করা হয়নি।

১০. এটি যুক্তি দেওয়া হয় যে আবেদনকারী কেবল হরিয়ানা রাজ্যের টাউন অ্যান্ড কান্ট্রি প্ল্যানিং বিভাগের কাছ থেকে দখলের শংসাপত্র পাওয়ার পরে এবং এটি নিশ্চিত করার পরে দখল হস্তান্তর করবেন। রক্ষণাবেক্ষণের কাজগুলি আন্তর্জাতিক রিয়েল এস্টেট রক্ষণাবেক্ষণ সংস্থা জোন্স ল্যাং লাসাল দ্বারা দেখাশোনা করা হয়।

১১. অন্যদিকে, বরাদ্দকারীদের পক্ষে বিদ্বান কৌঁসুলি যুক্তি দিয়েছিলেন যে অসম্পূর্ণ বিল্ডিংয়ের দখল দেওয়া হচ্ছে এবং বরাদ্দকারীরা

এস. সি. ডি. আর. সি দ্বারা প্রদত্ত এবং এন. সি. ডি. আর. সি দ্বারা সংশোধিত মানসিক যন্ত্রণা এবং মামলা-মোকদ্দমার খরচের কারণে ক্ষতিপূরণ পাওয়ার অধিকারী।

১২. আমরা পক্ষগুলির কাছ থেকে বিজ্ঞ পরামর্শ শুনেছি এবং জানতে পেরেছি যে আবেদনকারী হরিয়ানার পঞ্চকুলার কালকা-পিঞ্জোর আরবান কমপ্লেক্সের সেক্টর ৩-এ ডিএলএফ ভ্যালিতে ১৭৭৫টি ফ্ল্যাট নির্মাণের প্রস্তাব দিয়েছিলেন। কিছু বিরোধ আগের দুই দফা আপিলের মধ্যে নিষ্পত্তি হয়েছিল, যেখানে অনেক অভিযোগ এখনও বিভিন্ন ফোরামে বিচারাধীন রয়েছে।

১৩. আপিলকারীর কাছে উপলব্ধ দখল হস্তান্তরের বর্ধিত সময়ের ক্ষেত্রে কোনও বিতর্ক নেই ১. অর্থাৎ ৩৬ মাস। এই ধরনের বর্ধিত সময়ের কারণে, দখলটি ১১.০২.২০১৪ বা তার কাছাকাছি হস্তান্তর করা প্রয়োজন ছিল। বর্তমান আপিলের সেটটি ডিএলএফ উপত্যকায় তাদের বরাদ্দকৃত ফ্ল্যাটগুলির দখল দাবি করা অভিযোগকারীদের সাথে সম্পর্কিত। এটি আপিলকারীর স্পষ্ট অবস্থান যে ফ্ল্যাটগুলি সম্পন্ন হয়েছে এবং হরিয়ানা রাজ্যের শহর ও দেশ পরিকল্পনা বিভাগের পরিচালকের কার্যালয় থেকে দখলের শংসাপত্র প্রাপ্ত হয়েছে।

১৪. বিদ্বান এন. সি. ডি. আর. সি সঠিকভাবেই বলেছিল যে, ক্ষতি, মানসিক যন্ত্রণা, মামলা-মোকদ্দমা খরচ এবং কষ্ট, অনিশ্চয়তা এবং অসহায়ত্বের জন্য ক্ষতিপূরণ সামান্য বা অত্যধিক হতে পারে না, তবে ক্ষতি ও আঘাতের সাথে ন্যায়সঙ্গত এবং সামঞ্জস্যপূর্ণ হতে হবে। এটি ধরে রাখার পরে, বিদ্বান এন. সি. ডি. আর. সি খুঁজে পেয়েছে যে অভিযোগকারীরা দখল হস্তান্তর করতে বিলম্বের কারণে নির্ধারিত পরিমাণের অধিকারী নয়, তবে জমা হওয়া পরিমাণের সুদ ছাড়াও জমা হওয়া পরিমাণের ক্ষতিগ্রস্থ।

১৫. এন সি ডি আর সি কর্তৃক প্রদত্ত আদেশের একটি পর্যালোচনা দেখায় যে এটি এস সি ডি আর সি -এর নির্দেশনাগুলি অনুমোদন করেছিল, যেখানে জমা করা অর্থের উপর সুদ প্রদান এবং নির্মাণ সম্পন্ন করার প্রতিশ্রুত তারিখ থেকে দখল হস্তান্তরের প্রকৃত তারিখ পর্যন্ত জমা করা অর্থের উপর একটি এককালীন ক্ষতিপূরণ প্রদান করা হয়েছিল। পরবর্তীতে, এন সি ডি আর সি অভিযোগকারীদের জমাকৃত অর্থের উপর জাতীয়কৃত ব্যাংক যেমন স্টেট ব্যাংক অফ ইন্ডিয়া হাউস বিল্ডিং লোনের জন্য প্রদত্ত সর্বোচ্চ সুদের হারে সুদ প্রদান করে; প্রতিশ্রুত দখল হস্তান্তরের তারিখ থেকে প্রকৃত ক্ষতিপূরণের তারিখ পর্যন্ত প্রতি বছর ১,০০,০০০/- এবং মামলার খরচ হিসেবে আরও ১,০০,০০০/- প্রদান করে।

১৬, গ্রাহক সুরক্ষা আইন, ১৯৮৬৭ [৪]-এর অধীনে জেলা ফোরামকে অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে বিরোধী পক্ষকে এমন পরিমাণ অর্থ প্রদানের নির্দেশ দেওয়ার ক্ষমতা দেওয়া হয়েছে যা কোনও ক্ষতির জন্য গ্রাহককে ক্ষতিপূরণ হিসাবে প্রদান করা যেতে পারে বা

৪ ১৯৮৬ আইন

শাস্তিমূলক ক্ষতি প্রদান সহ বিপরীত পক্ষের অবহেলার কারণে গ্রাহকের দ্বারা ক্ষতিগ্রস্থ হয়। তবে আইনের অধীনে ফোরামগুলি নিয়ম প্রয়োগ করে সুদ এবং/অথবা ক্ষতিপূরণ প্রদান করতে পারে না। গৃহঋণ অগ্রিম দেওয়ার জন্য জাতীয়করণকৃত ব্যাংক কর্তৃক সর্বোচ্চ সুদের হারে সুদ দেওয়ার আদেশটি নির্বিচারে এবং ডিফল্ট প্রতিশ্রুতিবদ্ধদের সাথে কোনও সংযোগ নেই। আবেদনকারী নির্মিত ফ্ল্যাট সরবরাহ করতে সম্মত হয়েছেন। দখল হস্তান্তর করতে বিলম্বের জন্য, ক্রেতার চুক্তি কার্যকর করার সময় সম্মত পরিণতির অধিকারী গ্রাহক যখন পক্ষগুলি প্রতি মাসে প্রতি বর্গফুট ১০ টাকা হারে ক্ষতিপূরণ প্রদানের জন্য সম্মত হয় তখন ক্ষতি এবং সুদ প্রদানের জন্য একাধিক মাথা থাকতে পারে না। একবার পক্ষগুলি দখল হস্তান্তরের ক্ষেত্রে বিলম্বের একটি নির্দিষ্ট পরিণতির জন্য সম্মত হলে, এস. সি. ডি. আর. সি/এন. সি. ডি. আর. সি-কে সম্মত হারের চেয়ে বেশি ক্ষতিপূরণ দেওয়ার জন্য ব্যতিক্রমী এবং শক্তিশালী কারণ থাকতে হবে।

১৭. যদিও ১৯৮৬ সালের আইন কর্তৃপক্ষকে বিল্ডিংয়ের ক্ষয়ক্ষতি সহ যে কোনও ক্ষতি বা আঘাতের জন্য ক্ষতিপূরণ দেওয়ার ক্ষমতা দেয় তবে এন. সি. ডি. আর. সি বা এস. সি. ডি. আর. সি-র ক্ষতিপূরণ দেওয়ার আদেশটি অভিযোগকারীর দ্বারা বিচারিকভাবে স্বীকৃত নীতির ভিত্তিতে কোনও ভিত্তি স্থাপন করা হয়নি এবং থাম্বের নিয়ম অনুসারে। অতএব, আমরা দেখতে পাই যে এন. সি. ডি. আর. সি দ্বারা প্রদত্ত বিভিন্ন শিরোনামের অধীনে ক্ষতিপূরণের অনুদান বজায় রাখা যায় না।

১৮. এই আদালত সচিব, সেচ বিভাগ, ওড়িশা সরকার এবং অন্যান্য বনাম জি. সি. রায় হিসাবে একটি রায়ে এই প্রশ্নটি পরীক্ষা করে দেখেছে যে কোনও সালিসকারীর সুদের বকেয়া দেওয়ার ক্ষমতা আছে কিনা। এটি বলা হয়েছিল যে কোনও ব্যক্তির বৈধভাবে যে অর্থের অধিকার রয়েছে তার ব্যবহার থেকে বঞ্চিত ব্যক্তির সেই বঞ্চনার জন্য ক্ষতিপূরণ পাওয়ার অধিকার রয়েছে যাকে সুদ, ক্ষতিপূরণ বা ক্ষতি বলা যেতে পারে। সুতরাং, পূর্বোক্ত রায়ে উল্লিখিত নীতির কথা মাথায় রেখে, সুদের পরিমাণ হল অভিযোগকারীর দ্বারা করা বিনিয়োগের ব্যবহার থেকে বঞ্চিত সুবিধাভোগীকে ক্ষতিপূরণ। অতএব, এই ধরনের সুদ তার আওতায় আসবে, তার দখল হস্তান্তর না করার ক্ষেত্রে বিলম্বের পরিণতি। প্রকৃতপক্ষে, আমরা দেখতে পাচ্ছি যে এস. সি. ডি. আর. সি এবং এন. সি. ডি. আর. সি-র পক্ষ থেকে-দখল হস্তান্তর না করার একক ব্যর্থতার কারণে বিভিন্ন শিরোনামে ক্ষতিপূরণ প্রদান করা হয়েছে। একই ব্যর্থতার ক্ষেত্রে বিভিন্ন শিরোনামে এই ধরনের রায় টেকসই নয়।

৫ (১৯৯২) ১ এস. সি. সি ৫০৮

১৯. সুতরাং, আমরা দেখতে পাই যে অভিযোগকারী আবেদনকারীর কাছ থেকে সুদ পাওয়ার অধিকারী যে তিনি যেমন প্রস্তাব করেছেন তেমনভাবে দখল হস্তান্তর না করার জন্য কিন্তু বিশেষ শাস্তিমূলক ক্ষতি প্রদান করার মামলা নয় কারণ দখল দেরিতে সরবরাহের অন্যতম কারণ আবেদনকারীর নিয়ন্ত্রণের বাইরে ছিল। অতএব, একই প্রকল্পের বিষয়ে আগের দুটি আপিলের সেট-এ আবেদনকারীর জমা দেওয়া সেট-থিমমেন্ট প্রস্তাবের পরিপ্রেক্ষিতে এবং আরও কোনও বিতর্ক নিষ্পত্তি করার জন্য, আবেদনকারীকে নিম্নরূপ নির্দেশ দেওয়া হয়ঃ

i) দখল হস্তান্তরের প্রস্তাবের সাথে ভোগদখল শংসাপত্রের একটি অনুলিপি অভিযোগকারীদের নিকট প্রেরণ করতে হবে। আপিলকারী সেই সাথে 'জোনস ল্যাং লাসাল' নামক স্থাবর সম্পত্তি রক্ষণাবেক্ষণ সংস্থাকে নির্দেশ দেবেন—যাঁদের আপিলকারী নিয়োগ করেছেন—যাতে নির্মাণ পরবর্তী সময়ে ফ্ল্যাটগুলো অব্যবহৃত থাকার কারণে সৃষ্ট ক্ষয়ক্ষতি বা অন্য কোনো প্রয়োজনীয় রক্ষণাবেক্ষণ কাজ সম্পন্ন করা হয়।

ii) অব্যবহৃত অবস্থা বা প্রাকৃতিক বিপর্যয়ের কারণে রক্ষণাবেক্ষণের যে প্রয়োজন দেখা দিতে পারে, সেই কাজে সহায়তা পাওয়ার জন্য অভিযোগকারীগণ উক্ত রক্ষণাবেক্ষণ সংস্থার সাহায্য চাইতে পারবেন।

iii) দখল হস্তান্তরের প্রস্তাব দেওয়ার দুই মাসের মধ্যে আপিলকারীকে এই ধরনের রক্ষণাবেক্ষণ কাজ শেষ করতে হবে, তবে সব অবস্থাতেই দখল হস্তান্তরের প্রস্তাবের তারিখ থেকে দুই মাস সময়ের জন্য বার্ষিক ৯ শতাংশ হারে সুদ প্রদান করতে হবে।

v) যেহেতু অভিযোগকারীগণ উপোক্তা আদালতের দ্বারস্থ হতে বাধ্য হয়েছেন, তাই তাঁরা মানসিক যন্ত্রণা এবং মামলা পরিচালনার খরচসহ যাবতীয় খাতের জন্য প্রতিটি অভিযোগের বিপরীতে এককালীন ৫০,০০০ টাকা পাওয়ার অধিকারী হবেন। উপরে উল্লিখিত অর্থের অতিরিক্ত অন্য কোনো অর্থ অভিযোগকারী পাবেন না।

vi) যদি মূল বরাদ্দকারী ফ্ল্যাটটি অন্য কারো কাছে হস্তান্তর করে থাকেন, তবে সেই গ্রহীতা চুক্তির তিন বছর পূর্ণ হওয়ার তারিখ অথবা হস্তান্তরের তারিখ—এই দুইয়ের মধ্যে যেটি পরে আসবে, সেই সময় থেকে বার্ষিক ৯ শতাংশ হারে সুদ পাওয়ার অধিকারী হবেন।

২০১৯-এর নাগরিক আবেদন নং, ৪৯৪২-৪৯৪৫

(@এল এল পি (গ) ২০১৯-এর সংখ্যা ৪৩৬৩-৪৩৬৬)

২০. অনুমতি দেওয়া হয়েছে।

২১. এই ক্ষেত্রে অভিযোগকারী আবেদনকারীর কাছে তাদের জমা করা অর্থ ফেরত চেয়েছেন। বিদ্বান এস. সি. ডি. আর. সি. ০৪.০৮.২০১৭-এ একটি আদেশ জারি করে আবেদনকারীকে নির্দেশ দিয়েছেঃ-

"i. ₹৪৯,২৫,৪৬১/- এর অর্থ, সরল সুদসহ @ ১৫% বার্ষিক হারে, অভিযোগকারীকে জমার তারিখ থেকে আদায় পর্যন্ত ফেরত দিতে হবে, এই আদেশের একটি প্রত্যয়িত অনুলিপি গ্রহণের তারিখ থেকে ৪৫ দিনের মধ্যে। অন্যথায়, প্রতিপক্ষগণ উপরে উল্লিখিত অর্থগুলি সরল সুদসহ @ ১৮% বার্ষিক হারে, ১৫% এর পরিবর্তে, ডিফল্টের তারিখ থেকে প্রকৃত পরিশোধ পর্যন্ত প্রদান করবে।

ii. মামলার খরচ হিসেবে ₹৩৫,০০০/- অভিযোগকারীকে প্রদান করতে হবে, আদেশের একটি প্রত্যয়িত অনুলিপি গ্রহণের তারিখ থেকে ৪৫ দিনের মধ্যে। অন্যথায়, প্রতিপক্ষগণ উপরে উল্লিখিত অর্থ সরল সুদসহ @ ১৫% বার্ষিক হারে, অভিযোগ দায়েরের তারিখ থেকে প্রকৃত পরিশোধ পর্যন্ত প্রদান করবে।"

২২. এন. সি. ডি. আর. সি-র কাছে আবেদনকারীর দায়ের করা আবেদনটি বিলম্বের ক্ষমা করার আবেদনে একটি আদেশ অমান্য করার জন্য খারিজ করা হয়েছিল। এখনও ক্ষুব্ধ, আবেদনকারীরা এই আদালতে রয়েছেন।

২৩. আমরা দেখতে পাচ্ছি যে, এস. সি. ডি. আর. সি দ্বারা ১৫ শতাংশ হারে সুদ মঞ্জুর অত্যন্ত বেশি। যেহেতু অন্য দুটি আপিলের মধ্যে আগে সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছে, এই আদালত প্রতি বছর ৯ শতাংশ হারে রিফান্ডের পরিমাণের উপর সুদ প্রদান করেছে, তাই এস. সি. ডি. আর. সি-র আদেশটি সংশোধন করা হয়েছে যাতে আমানতের তারিখ থেকে অর্থ ফেরতের তারিখ পর্যন্ত প্রতি বছর ৯ শতাংশ হারে সুদ প্রদান করা যায়।

২৪, তবে, ফ্ল্যাটের কোনও হস্তান্তরের ক্ষেত্রে, চুক্তির তারিখ থেকে তিন বছরের মেয়াদ শেষ হওয়ার তারিখ থেকে বা হস্তান্তরের তারিখ থেকে যেটি পরে হবে সেই তারিখ থেকে এই ধরনের সুদ প্রদেয় হবে।

২৫, এস. সি. ডি. আর. সি দ্বারা আরোপিত ৩৫,০০০/- টাকার খরচ বজায় রাখা হয়েছে।

২৬, খরচ সহ দুই মাসের মধ্যে অভিযোগকারীদের অর্থ ফেরত দেওয়া হবে।

দিব্যা পান্ডে *আপিল নিষ্পত্তি করা হয়েছে।*

DISCLAIMER

The translated Judgment 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 Judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

দাবিত্যাগ

স্থানীয় ভাষায় অনূদিত রায়টি সীমিত ব্যবহারের জন্য ও মামলাকারীর সেটি মাতৃ ভাষায় বোঝার জন্য এবং তা অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাবে না। সমস্ত ব্যবহারিক এবং সরকারী উদ্দেশ্যে, রায়ের ইংরেজি সংস্করণটি প্রামাণিক হবে এবং কার্যকরী ও প্রয়োগের উদ্দেশ্যে সেটি প্রযোজ্য হবে।

/Arka Sadhu