[2020] 3 उम. नि. प. 270

शोभा हिबिसकस कंडोमीनियम

बनाम

मैनेजिंग डायरेक्टर, मैसर्स शोभा डेवलपर्स लि. और एक अन्य

[2016 की सिविल अपील सं. 1118]

14 फरवरी, 2020

न्यायमूर्ति मोहन एम. शंतानागौडर और न्यायमूर्ति आर. सुभाष रेड्डी

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 – धारा 12 और 23 [सपठित कर्नाटक अपार्टमेंट ओनरशिप ऐक्ट, 1972 की धारा 3(त्र)] – अपील – स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम द्वारा परिवाद – स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम होने पर आक्षेप – यदि अभिलेख पर यह साबित कर दिया जाता है कि किसी ऐसे स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम द्वारा परिवाद फाइल किया गया है जो तत्समय प्रवृत्त उपभोक्ता विधि के अर्थांतर्गत विहित परिभाषा में नहीं आता है तो उसके द्वारा फाइल परिवाद कायम रखे जाने योग्य नहीं होगा क्योंकि मान्यताप्राप्त स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम द्वारा फाइल परिवाद ही विधि में कायम रखा जा सकता है ।

वर्तमान मामले में, अपीलार्थी/परिवादी, कर्नाटक अर्पाटमेंट ओनरशिप ऐक्ट, 1972 के अधीन एक कानूनी निकाय है । यह उन सदस्यों से मिलकर बना है, जो अम्बालीपुर ग्राम, वरतूर होबली, साउथ बैंगलोर ताल्लुक, कर्नाटक में स्थित बहुमंजलीय भवन अर्थात् 'शोभा हिबिसकस' में फ्लैटों के स्वामी हैं । अपीलार्थी-कंडोमिनियम, अधिनियम, 1972 के उपबंधों के अधीन विरोधी पक्षकार द्वारा की गई उद्घोषणा के अनुसरण में अस्तित्व में आया है । जब अपीलार्थी ने एनसीडीआरसी के समक्ष कतिपय अनुतोषों का दावा करते हुए, परिवाद फाइल किया तो इसका विरोधी पक्षकार द्वारा विरोध किया गया, यह प्रारंभिक आक्षेप करते हुए कि परिवादी अधिनियम, 1986 के अर्थान्तर्गत 'उपभोक्ता' नहीं है, इसलिए, उसे परिवाद की फाइल पर सुने जाने का अधिकार नहीं है । एनसीडीआरसी ने अधिनियम, 1986 के सुसंगत उपबंधों को निर्दिष्ट

करते हुए, यह निष्कर्ष अभिलिखित किया कि परिवादी, अधिनियम, 1986 की धारा 12(1)(ख) के अर्थांतर्गत 'मान्यताप्राप्त उपभोक्ता संगम' नहीं है । इससे व्यथित होकर, इस न्यायालय के समक्ष अपील फाइल की गई । न्यायालय द्वारा अपील खारिज करते हुए,

अभिनिर्धारित – उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के उपबंधों के संदर्भ में दोनों पक्षकारों के विद्वान् काउंसेलों द्वारा किए गए निवेदनों पर विचार करने के पश्चात्, हमारा यह मत है कि निम्नलिखित कारणों से, इस अपील में कोई गुणागुण नहीं है जिससे कि आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप किया जा सके । अधिनियम, 1986 के उपबंधों के अधीन परिवाद कायम रखने के लिए परिवादी को या तो अधिनियम, 1986 की धारा 2(1)(घ) के अर्थांतर्गत 'उपभोक्ता' होना चाहिए या इसे अधिनियम, 1986 की धारा 12(1) में ठीक होना चाहिए । शब्द 'उपभोक्ता' को अधिनियम, 1986 की धारा 2(1)(घ) के अधीन परिभाषित किया गया है । अधिनियम, 1986 की धारा उन तरीकों के बारे में है जिनमें परिवाद किया जाएगा । धारा 12(1)(क) के अनुसार, वह उपभोक्ता जिसको ऐसा माल विक्रित या परिदत्त किया जाता है या जिससे विक्रय या परिदान किए जाने के लिए करार किया जाता है अथवा जिसको ऐसी सेवाएं उपलब्ध कराई जाती हैं या जिससे ऐसी सेवाएं उपलब्ध करवाए जाने के लिए करार किया जाता है, परिवाद फाइल कर सकता है । अधिनियम, 1986 की धारा 12 की उपधारा (1) के खंड ख के अधीन कोई मान्यताप्राप्त उपभोक्ता संगम चाहे वह उपभोक्ता, जिसको उस माल का विक्रय या परिदान किया जाता है या जिससे विक्रय या परिदान किए जाने का करार किया जाता है अथवा जिसको ऐसी सेवाएं उपलब्ध कराई जाती हैं या जिससे ऐसी सेवाएं उपलब्ध कराए जाने के लिए करार किया जाता है, ऐसे संगम का सदस्य हो या नहीं, परिवाद फाइल कर सकता है । अधिनियम, 1986 की धारा 12 के स्पष्टीकरण के अनुसार, 'मान्यताप्राप्त उपभोक्ता संगम' कंपनी अधिनियम, 1956 या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम से अभिप्रेत है । स्पष्टीकरण से यह स्पष्ट है कि कंपनी अधिनियम, 1956 या किसी अन्य विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत मात्र

कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम ही अधिनियम, 1986 की धारा 12(1)(ख) के अधीन परिवाद कायम रख सकता है । इसलिए, इस बात पर विचार करने के लिए कि क्या अपीलार्थी, एक स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम है या नहीं, अधिनियम, 1972 के सुसंगत उपबंधों के प्रति निर्देश करना आवश्यक है । कर्नाटक अपार्टमेंट ओनरशिप ऐक्ट, 1972 एक राज्य का अधिनियम है जो अपार्टमेंट में वैयक्तिक फ्लैट का स्वामित्व उपलब्ध कराने और ऐसे फ्लैट को दाययोग्य और अंतरणीय संपत्ति बनाने और उनके बीच संबंधित मामलों को ध्यान में रखते हुए अधिनियमित किया गया है । अपीलार्थी निकाय, अधिनियम, 1972 के निबंधनों में विरोधी पक्षकार द्वारा की गई उद्घोषणा के अनुसरण में अस्तित्व में आया है । अधिनियम, 1972 की धारा 13 के अनुसार, उद्घोषणाएं, अपार्टमेंटों के विलेख और तल योजनाओं की प्रतियां, रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के उपबंधों के अधीन रजिस्ट्रीकृत किए जाने के लिए अपेक्षित है । तारीख 22 मई, 2006 की उद्घोषणा के विलेख की प्रतिलिपि अभिलेख पर प्रस्तुत की गई है और उसी प्रकार की उद्घोषणा, विरोधी पक्षकार द्वारा उक्त अधिनियम के उपबंधों के अधीन की गई है । 'शोभा हिबिसकस कंडोमिनियम' के रूप में अपीलार्थी निकाय का नाम, उद्घोषणा के खंड (8) के अनुसरण में अस्तित्व में आया है । अपीलार्थी-कंडोमिनियम द्वारा विरचित उप-विधियां भी अभिलेख पर प्रस्तुत की गई हैं । अधिनियम, 1972 के कतिपय सुसंगत उपबंधों और उपर्युक्त निर्दिष्ट कंडोमिनियम के उप-विधियों के संयुक्त परिशीलन करने पर, हमारा यह मत है कि अपीलार्थी-निकाय, अधिनियम, 1972 के अधीन आज्ञापक उपबंधों के अनुसार अस्तित्व में आया है । उक्त अधिनियम, 1972 के उद्देश्यों से यह स्पष्ट होता है कि यह एक ऐसा अधिनियम है जो भवन में वैयक्तिक फ्लैट का स्वामित्व उपलब्ध कराने और ऐसे फ्लैट को दाययोग्य बनाने और संपत्ति अंतरणीय बनाने के लिए उपबंध करता है । अधिनियम, 1972 के आज्ञापक उपबंधों को ध्यान में रखते हुए, अपीलार्थी को अधिनियम, 1986 के उपबंधों के अधीन सक्षम प्राधिकारी के समक्ष परिवाद फाइल करने के प्रयोजन के लिए स्वैच्छिक रजिस्ट्रीकृत संगम नहीं कहा जा सकता है । अधिनियम,

1986 की धारा 12 स्पष्टीकरण यह स्पष्ट करता है कि अधिनियम, 1986 की धारा 12(1)(ख) के अधीन यथानिर्दिष्ट मान्यताप्राप्त उपभोक्ता संगम से अभिप्रेत, कंपनी अधिनियम, 1956 या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम से है । उक्त स्पष्टीकरण को लागू करते हुए, अपीलार्थी को स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम नहीं कहा जा सकता है जिससे कि याचिका कायम रखा जा सके । आगे यह अधिनियम, 1986 की धारा 2(1)(घ) के अधीन यथापरिभाषित 'उपभोक्ता' की परिभाषा के भीतर भी नहीं आता है । सारत:, स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम एक ऐसा निकाय है जो स्वयं अपनी इच्छा और किसी के दबाव या प्रभाव में आए बिना और विधि के किसी अन्य आज्ञापक उपबंधों के बिना एक साथ आने वाले व्यक्तियों के समूह से गठित होता है । अपीलार्थी संगम जो भवन में फ्लैट स्वामियों के सदस्यों से मिलकर बना है, जो उस उद्घोषणा के अनुसरण में अस्तित्व में आया है जो अधिनियम, 1972 के उपबंधों के अधीन अनिवार्य रूप से बनाया जाना अपेक्षित है, को अधिनियम, 1986 के उपबंधों के अधीन परिवाद कायम रखने के लिए स्वैच्छिक संगम नहीं कहा जा सकता है । (पैरा 6, 7, 8, और 9)

निर्दिष्ट निर्णय

पैरा

[2017] (2017) एस. सी. सी. ऑन लाइन एनसीडीआरसी 163 : **मौलिवक्कम ट्रस्ट हाइट्स फ्लैट्स एफेक्टेड बायर्स एसोसिएशन इत्यादि** बनाम **प्राइम सृष्टि हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड और 29 अन्य इत्यादि** । 4,10

अपीली (सिविल) अधिकारिता : 2016 की सिविल अपील सं. 1118.

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 23 के अधीन अपील ।

पक्षकारों की ओर से सर्वश्री बसावा प्रभु एस. पाटिल, ज्येष्ठ अधिवक्ता, अश्विनी कुमार, एस. पी.

कामराह, (सुश्री) इति शर्मा, (सुश्री) पीहा वर्मा, पुनीत शर्मा, राजेश महालय, शिवेन्द्र द्विवेदी, सईद फैयजान अली, (सुश्री) तेजस्वनी मिश्रा, रचित बत्रा, (सुश्री) सुनीता शर्मा, रोहित वत्स, दया कृषन शर्मा, अनूप कुमार श्रीवास्तव, शिव कुमार गावलकर, आर. एन. पारिक, विपीन कुमार सक्सेना, शैलेश मडियाल, सुधांशु प्रकाश और कार्तिक आनंद, अधिवक्तागण ।

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति आर. सुभाष रेड्डी ने दिया ।

न्या. रेड्डी – यह सिविल अपील, परिवादी द्वारा राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद प्रतितोष आयोग (एनसीडीआरसी), नई दिल्ली द्वारा पारित तारीख 13 मई, 2015 के आदेश से व्यथित होकर, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 (जिसे इसमें इसके पश्चात् संक्षेप में 'अधिनियम' कहा गया है) की धारा 23 के अधीन फाइल की गई है जिसके द्वारा आयोग ने 2010 की उपभोक्ता परिवाद सं. 153 में अपीलार्थी द्वारा फाइल को नामंजूर कर दिया था, इस आधार पर कि अपीलार्थी-कंडोमिनियम को परिवाद की फाइल पर सुने जाने का कोई अधिकार नहीं है, क्योंकि अधिनियम, 1986 की धारा 12 के अर्थान्तर्गत वह न तो 'उपभोक्ता' है न ही 'मान्यताप्राप्त उपभोक्ता संगम' है ।

2. अपीलार्थी/परिवादी, कर्नाटक अपार्टमेंट ओनरशिप ऐक्ट, 1972 (जिसे इसमें इसके पश्चात् संक्षेप में 'अधिनियम, 1972' कहा गया है) के अधीन एक कानूनी निकाय है । यह उन सदस्यों से मिलकर बना है, जो अम्बालीपुर ग्राम, वरतूर होबली, साउथ बैंगलोर ताल्लुक, कर्नाटक में स्थित बहुमंजलीय भवन अर्थात् 'शोभा हिबिसकस' में फ्लेटों के स्वामी हैं । अपीलार्थी-कंडोमिनियम, अधिनियम, 1972 के उपबंधों के अधीन विरोधी पक्षकार द्वारा की गई उद्घोषणा के अनुसरण में अस्तित्व में आया है । जब अपीलार्थी ने एनसीडीआरसी के समक्ष कतिपय अनुतोषों का दावा करते हुए, परिवाद फाइल किया तो इसका विरोधी पक्षकार

द्वारा विरोध किया गया, यह प्रारंभिक आक्षेप करते हुए कि परिवादी अधिनियम, 1986 के अर्थान्तर्गत 'उपभोक्ता' नहीं है, इसलिए, उसे परिवाद की फाइल पर सुने जाने का अधिकार नहीं है । एनसीडीआरसी ने अधिनियम, 1986 के सुसंगत उपबंधों को निर्दिष्ट करते हुए, यह निष्कर्ष अभिलिखित किया कि परिवादी, अधिनियम, 1986 की धारा 12(1)(ख) के अर्थांतर्गत 'मान्यताप्राप्त उपभोक्ता संगम' नहीं है ।

3. हमने अपीलार्थी के विद्वान् काउंसेल श्री राजेश महाले और प्रत्यर्थी-विरोधी पक्षकारों के विद्वान् ज्येष्ठ काउंसेल श्री बसावा प्रभु एस. पाटिल को सुना ।

4. अपीलार्थी के विद्वान् काउंसेल ने यह दलील दी है कि अधिनियम, 1986 के उपबंधों के अनुसार, कंपनी अधिनियम, 1956 या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई संगम, परिवाद कायम रख सकता है । यह निवेदन किया है कि अपीलार्थी-कंडोमिनियम के सभी सदस्य, वे सदस्य हैं जिन्होंने 'शोभा हिबिसकस' के रूप में नामित भवन में फ्लैटों को क्रय किया है और इसका गठन, प्राधिकारियों और अधिकरण के समक्ष अपने सदस्यों की शिकायत का प्रतिनिधित्व करने को ध्यान में रखते हुए किया गया है, इस प्रकार, एनसीडीआरसी द्वारा परिवाद नामंजूर करने का कोई कारण या न्यायोचित्तता नहीं है, इस आधार पर कि इसे परिवाद कायम रखने के लिए सुने जाने का कोई अधिकार नहीं है । अपने तर्क के समर्थन में, विद्वान् काउंसेल ने एनसीडीआरसी, नई दिल्ली में 2014 की उपभोक्ता वाद सं. 560 और शीर्षक '**मौलिवक्कम ट्रस्ट हाइट्स फ्लैट्स एफेक्टेड बायर्स एसोसिएशन इत्यादि** बनाम **प्राइम सृष्टि हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड और 29 अन्य इत्यादि**[1]' वाले मामले में, पूर्ण न्यायपीठ के निर्णय का अवलंब लिया है ।

5. दूसरी ओर, प्रत्यर्थियों के विद्वान् ज्येष्ठ काउंसेल श्री बसावा प्रभु एस. पाटिल ने अधिनियम, 1972 और उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के सुसंगत उपबंधों का अवलंब लेते हुए, यह निवेदन

---

[1] (2017) एस. सी. सी. ऑन लाइन एनसीडीआरसी 163.

किया है कि अपीलार्थी को अधिनियम, 1986 के उपबंधों के अनुसार, 'स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम' नहीं कहा जा सकता है और यह अधिनियम, 1986 के अर्थांतर्गत 'उपभोक्ता' भी नहीं है । विद्वान् काउंसेल ने यह भी निवेदन किया कि अपीलार्थी, एक निकाय है जो अधिनियम, 1972 के अधीन यथाअपेक्षित विरोधी पक्षकार द्वारा की गई उद्घोषणा के अनुसार अस्तित्व में आया है । यह निवेदन किया है कि चूंकि यह एक निकाय है जो अधिनियम, 1972 के आज्ञापक उपबंधों के अनुसार अस्तित्व में आया है, इसलिए, इसे स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम नहीं कहा जा सकता है । यह भी निवेदन किया है कि क्योंकि अपीलार्थी अधिनियम, 1986 की धारा 2(1)(घ) के अधीन यथापरिभाषित 'उपभोक्ता' की परिभाषा में ठीक नहीं बैठता है इसलिए, उसके द्वारा फाइल परिवाद कायम रखे जाने योग्य नहीं है और एनसीडीआरसी द्वारा पारित आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है क्योंकि वह विधि के अनुसरण में है ।

6. हमने, दोनों पक्षकारों के विद्वान् काउंसेलों को सुनने के पश्चात्, आक्षेपित आदेश और अभिलेख पर प्रस्तुत अन्य सामग्रियों का परिशीलन किया है । उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के उपबंधों के संदर्भ में दोनों पक्षकारों के विद्वान् काउंसेलों द्वारा किए गए निवेदनों पर विचार करने के पश्चात् हमारा यह मत है कि निम्नलिखित कारणों से, इस अपील में कोई गुणागुण नहीं है जिससे कि आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप किया जा सके ।

7. अधिनियम, 1986 के उपबंधों के अधीन परिवाद कायम रखने के लिए परिवादी को या तो अधिनियम, 1986 की धारा 2(1)(घ) के अर्थांतर्गत 'उपभोक्ता' होना चाहिए या इसे अधिनियम, 1986 की धारा 12(1) में ठीक होना चाहिए । शब्द 'उपभोक्ता' को अधिनियम, 1986 की धारा 2(1)(घ) के अधीन परिभाषित किया गया है, जो इस प्रकार है :-

> "2. परिभाषा - (1) इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो -
>
> .....

(घ) 'उपभोक्ता' से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जो –

(i) किसी ऐसे प्रतिफल के लिए जिसका संदाय किया गया है या वचन दिया गया है भागत: संदाय किया गया है, और भागत: वचन दिया गया है या किसी आस्थगित संदाय की पद्धति के अधीन किसी माल का क्रय करता है, और इसके अंतर्गत ऐसे किसी व्यक्ति से भिन्न, जो ऐसे प्रतिफल के लिए जिसका संदाय किया गया है या वचन दिया गया है या भागत: संदाय किया गया है या भागत: वचन दिया गया है या आस्थगित संदाय की पद्धति के अधीन माल का क्रय करता है ऐसे मामले का कोई प्रयोगकर्ता भी है, जब ऐसा प्रयोग ऐसे व्यक्ति के अनुमोदन से किया जाता है किन्तु इसके अंतर्गत ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जो ऐसे माल को पुन: विक्रय या किसी वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए अभिप्राप्त करता है ; और

(ii) किसी ऐसे प्रतिफल के लिए, जिसका संदाय किया गया है या वचन दिया गया है या भागत: संदाय किया गया है और भागत: वचन दिया गया है, या किसी आस्थगित संदाय की पद्धति के अधीन सेवाओं को भाड़े पर लेता है या उनका उपभोग करता है और इसके अंतर्गत ऐसे किसी व्यक्ति से भिन्न जो ऐसे किसी प्रतिफल के लिए जिसका संदाय किया गया है और वचन दिया गया है और भागत: संदाय किया गया है और भागत: वचन दिया गया है या किसी आस्थगित संदाय की पद्धति के अधीन सेवाओं को भाड़े पर लेता है या उनका उपभोग करता है, ऐसी सेवाओं का कोई हिताधिकारी भी है जब ऐसी सेवाओं का उपयोग प्रथम वर्णित व्यक्ति के अनुमोदन से किया जाता है ।

स्पष्टीकरण – उपखंड (i) के प्रयोजन के लिए, "वाणिज्यिक प्रयोजन" के अंतर्गत उपभोक्ता द्वारा ऐसे माल का उपभोग नहीं है जिसका उसने स्वनियोजन द्वारा अपनी जीविका उपार्जन के प्रयोजन के लिए अनन्य रूप से क्रय और उपभोग किया है ।

8. अधिनियम, 1986 की धारा उन तरीकों के बारे में है जिनमें

परिवाद किया जाएगा । धारा 12(1)(क) के अनुसार, वह उपभोक्ता जिसको ऐसा माल विक्रीत या परिदत्त किया जाता है या जिससे विक्रय या परिदान किए जाने के लिए करार किया जाता है अथवा जिसको ऐसी सेवाएं उपलब्ध कराई जाती हैं या जिससे ऐसी सेवाएं उपलब्ध करवाए जाने के लिए करार किया जाता है, परिवाद फाइल कर सकता है । अधिनियम, 1986 की धारा 12 की उपधारा (1) के खंड ख के अधीन कोई मान्यताप्राप्त उपभोक्ता संगम चाहे वह उपभोक्ता, जिसको उस माल का विक्रय या परिदान किया जाता है या जिससे विक्रय या परिदान किए जाने का करार किया जाता है अथवा जिसको ऐसी सेवाएं उपलब्ध कराई जाती हैं या जिससे ऐसी सेवाएं उपलब्ध कराए जाने के लिए करार किया जाता है, ऐसे संगम का सदस्य हो या नहीं, परिवाद फाइल कर सकता है । अधिनियम, 1986 की धारा 12 के स्पष्टीकरण के अनुसार, 'मान्यताप्राप्त उपभोक्ता संगम' कंपनी अधिनियम, 1956 या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम से अभिप्रेत है । स्पष्टीकरण से यह स्पष्ट है कि कंपनी अधिनियम, 1956 या किसी अन्य विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत मात्र कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम ही अधिनियम, 1986 की धारा 12(1)(ख) के अधीन परिवाद कायम रख सकता है । इसलिए, इस बात पर विचार करने के लिए कि क्या अपीलार्थी, एक स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम है या नहीं, अधिनियम, 1972 के सुसंगत उपबंधों के प्रतिनिर्देश करना आवश्यक है । कर्नाटक अपार्टमेंट ओनरशिप ऐक्ट, 1972 एक राज्य का अधिनियम है जो अपार्टमेंट में वैयक्तिक फ्लैट का स्वामित्व उपलब्ध कराने और ऐसे फ्लैट को दाययोग्य और अंतरणीय संपत्ति बनाने और उनके बीच संबंधित मामलों को ध्यान में रखते हुए अधिनियमित किया गया है । अपीलार्थी निकाय, अधिनियम, 1972 के निबंधनों में विरोधी पक्षकार द्वारा की गई उद्घोषणा के अनुसरण में अस्तित्व में आया है । अधिनियम, 1972 की धारा 3(ञ) में 'उद्घोषणा' को निम्नलिखित रूप में परिभाषित किया गया है :-

> "3. परिभाषा - इस अधिनियम में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो -

.....

(ञ) 'उद्घोषणा' से ऐसा लिखत अभिप्रेत है जिसके द्वारा संपत्ति, इस अधिनियम के उपबंधों में प्रस्तुत की जाती है, जैसा कि इसमें इसके पश्चात् उपबंधित है और ऐसी उद्घोषणा समय-समय पर विधिपूर्ण तौर पर संशोधित की जा सकती है"

अधिनियम, 1972 की धारा 13 के अनुसार, उद्घोषणाएं, अपार्टमेंटों के विलेख और तल योजनाओं की प्रतियां, रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के उपबंधों के अधीन रजिस्ट्रीकृत किए जाने के लिए अपेक्षित है । तारीख 22 मई, 2006 की उद्घोषणा के विलेख की प्रतिलिपि अभिलेख पर प्रस्तुत की गई है और उसी प्रकार की उद्घोषणा, विरोधी पक्षकार द्वारा उक्त अधिनियम के उपबंधों के अधीन की गई है । 'शोभा हिबिसकस कंडोमिनियम' के रूप में अपीलार्थी निकाय का नाम, उद्घोषणा के खंड (8) के अनुसरण में अस्तित्व में आया है । अपीलार्थी-कंडोमिनियम द्वारा विरचित उप-विधियां भी अभिलेख पर प्रस्तुत की गई हैं । उप विधियों की उप विधि सं. 5 संगम के सदस्यों के बारे में है जो निम्नलिखित है :–

"(5) **संगम के सदस्य –**

(5.1) सभी व्यक्ति जिन्होंने 'शोभा हिबिसकस' में निर्मित फ्लैटों को क्रय किया है, वे अधिनियम, 1972 के उपबंधों में अपने फ्लैटों को प्रसतुत करते हुए, कर्नाटक अपार्टमेंट ओनसशिप ऐक्ट, 1972 की धारा 5(ii) के अधीन क्रमश: उद्घोषणाएं निष्पादित करेंगे । सभी व्यक्ति जो फ्लैटों के स्वामी हो गए हैं, रु. 1,000/- के संदाय द्वारा 'शोभा हिबिसकस कंडोमिनियम' के 10 शेयर अर्जित करेंगे और अर्जन पर, 'शोभा हिबिसकस कंडोमिनियम' के सदस्य हो जाएंगे और उद्घोषणा विलेख और उसके प्रदर्शों से आबद्ध होंगे ।"

9. अधिनियम, 1972 के कतिपय सुसंगत उपबंधों और उपर्युक्त निर्दिष्ट कंडोमिनियम के उप-विधियों के संयुक्त परिशीलन करने पर,

हमारा यह मत है कि अपीलार्थी-निकाय, अधिनियम, 1972 के अधीन आज्ञापक उपबंधों के अनुसार अस्तित्व में आया है । उक्त अधिनियम, 1972 के उद्देश्यों से यह स्पष्ट होता है कि यह एक ऐसा अधिनियम है जो भवन में वैयक्तिक फ्लैट का स्वामित्व उपलब्ध कराने और ऐसे फ्लैट को दाययोग्य बनाने और संपत्ति अंतरणीय बनाने के लिए उपबंध करता है । अधिनियम, 1972 के आज्ञापक उपबंधों को ध्यान में रखते हुए, अपीलार्थी को अधिनियम, 1986 के उपबंधों के अधीन सक्षम प्राधिकारी के समक्ष परिवाद फाइल करने के प्रयोजन के लिए स्वैच्छिक रजिस्ट्रीकृत संगम नहीं कहा जा सकता है । अधिनियम, 1986 की धारा 12 स्पष्टीकरण यह स्पष्ट करता है कि अधिनियम, 1986 की धारा 12(1)(ख) के अधीन यथानिर्दिष्ट मान्यताप्राप्त उपभोक्ता संगम से अभिप्रेत, कंपनी अधिनियम, 1956 या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम से है । उक्त स्पष्टीकरण को लागू करते हुए, अपीलार्थी को स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम नहीं कहा जा सकता है जिससे कि याचिका कायम रखा जा सके । आगे यह अधिनियम, 1986 की धारा 2(1)(घ) के अधीन यथापरिभाषित 'उपभोक्ता' की परिभाषा के भीतर भी नहीं आता है । ब्लैक्स लॉ डिक्शनरी के नवें संस्करण में शब्द 'स्वैच्छिक' को निम्नलिखित रूप में परिभाषित किया गया है :-

> "'स्वैच्छिक', (14ग) 1. डिजाइन या आशय से किया गया स्वैच्छिक कृत्य । 2. हस्तक्षेप द्वारा स्वच्छंदता, स्वैच्छिक कथन बाह्य प्रभाव द्वारा आबद्ध नहीं । 3. मूल्यवान विचार या विधिक आबद्धता के बिना, मुफ्त स्वैच्छिक दान । 4. मात्र सांकेतिक प्रतिफल वाले स्वैच्छिक विलेख । स्वैच्छिकता ।"

आक्सफोर्ड डिक्शनरी में यथापरिभाषित शब्द 'स्वैच्छिक' निम्नलिखित है :-

> "2. कार्रवाई का : स्वयं अपनी इच्छा अंत:प्रेरणा या चयन का अनुपालन या किया जाना, एक अन्य द्वारा आबद्ध प्रोत्साहित या सुझाव नहीं देना । अत्यधिक व्यापक तौर पर चयन को छोड़ना, अपेक्षा या अधिरोपण का वैकल्पिक नहीं होना । शपथ पर संस्वीकृति इत्यादि : स्वैच्छिक रूप से किया जाना या दिया जाना,

वचन या धमकी द्वारा अधिरोपित या प्रोत्साहित नहीं किया जाना । हस्तांरण का : प्रास्थिति आदि : वापस देने या वचन देने के नाते धन या अन्य प्रतिफल के बिना किया जाना । जंगली या प्राकृतिक रूप से उन्नति या स्वैच्छिक तौर पर उन्नति, स्वैच्छा से करने वाले व्यक्ति ।

3. .....

4क. स्वतंत्र चयन द्वारा उपधारणा या अंगीकार करना, स्वतंत्र रूप से चयन करना या वचन देना (कार्य का) असंदत्त । ख. स्वयं के चयन या जानबूझकर कार्रवाई द्वारा लाना, आत्मकृत, स्वप्रेरणा । ग. सोसाइटी संगम इत्यादि का : स्वतंत्र चयन में प्रविष्ट करना । स्वेच्छा से करने वाले व्यक्तियों से भी गठित ।

5. जानबूझकर आशय द्वारा किया गया, डिजाइन, आशय सहित ।

6. इच्छा का : स्वतंत्र, बलरहित, स्वछंदता ।

7. व्यक्ति का : वैयक्तिक चयन या अंत:प्रेरणा, इच्छापूर्वक या स्वैच्छिक तौर पर विनिर्दिष्ट क्षमता में कार्य करना । इच्छा की सुविधानुसार दान करना भी । ख. स्वैच्छिक सैनिक के रूप में सेवा करना । ऐसे स्वैच्छिक रूप से कार्य करने वालों का गठन भी ।

8. स्वतंत्र तौर पर या स्वैच्छिक तौर पर अर्पित करना या बनाना, वैयक्तिक चयन या अंत:प्ररेणा से या दान से या पूर्त हेतु से अंशदान करना ।

9. .....

10. संस्थान, संगठन इत्यादि का : स्वैच्छिक रूप से अंशदानों द्वारा एकाकी या बड़े पैमाने पर कायम रखना या समर्थन करना । व्यापक तौर पर भी, स्वैच्छिक समर्थन के माध्यम से अस्तित्व में रहना, स्वैच्छिक संस्थान द्वारा निर्मित यू.के. में (स्कूल का) संविधि द्वारा स्थापित अपितु स्थानीय शिक्षा प्राधिकारी द्वारा बनाए रखना । ख. चर्च, स्कूल इत्यादि के संबंध में स्वैच्छिकता

वाद से संबंधित या समर्थन करना ..... ।"

सारत:, स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम एक ऐसा निकाय है जो स्वयं अपनी इच्छा और किसी के दबाव या प्रभाव में आए बिना और विधि के किसी अन्य आज्ञापक उपबंधों के बिना एक साथ आने वाले व्यक्तियों के समूह से गठित होता है । अपीलार्थी संगम जो भवन में फ्लैट स्वामियों के सदस्यों से मिलकर बना है, जो उस उद्घोषणा के अनुसरण में अस्तित्व में आया है जो अधिनियम, 1972 के उपबंधों के अधीन अनिवार्य रूप से बनाया जाना अपेक्षित है, को अधिनियम, 1986 के उपबंधों के अधीन परिवाद कायम रखने के लिए स्वैच्छिक संगम नहीं कहा जा सकता है ।

10. प्रत्यर्थियों के विद्वान् काउंसेल ने भी **मौलिवक्कम ट्रस्ट हाइट्स फ्लैट्स एफेक्टेड बायर्स एसोसिएशन इत्यादि** (उपर्युक्त) वाले मामले में, दिए गए निर्णय का ही अवलंब लिया है । पूर्वोक्त विनिश्चय में राष्ट्रीय आयोग के पूर्ण न्यायपीठ ने यह मत अपनाया है कि यद्यपि, एक रेजिडेंट्स वेलफेयर एसोसिएशन (आवासीय कल्याण संगम), यदि किसी संविधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत है तो वह अधिनियम, 1986 की धारा 12 के उपबंधों के अधीन उपभोक्ता संगम के रूप में अर्ह होगा, परंतु इसे स्वैच्छिक संगम के रूप में अर्ह होना होगा ।

11. पूर्वोक्त कारणों और एनसीडीआरसी द्वारा आक्षेपित आदेश में अभिलिखित कारणों को ध्यान में रखते हुए, हम इस अपील में कोई गुणागुण नहीं पाते हैं जिससे कि इसमें हस्तक्षेप किया जा सके । तद्नुसार, यह सिविल अपील खारिज की जाती है और खर्चे का कोई आदेश नहीं किया जाता है ।

अपील खारिज की जाती है ।

क.