ബാധ്യതാ നിരാകരണപത്രം (Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.ടി ഡയറക്ടറേറ്റിന്റെ സാധൂകരണത്തോടെയും തർജ്ജമ നടത്തിയിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിന്റെ ഉള്ളടക്കത്തിൽ ആശയപരമായോ സാംഗത്യപരമായോ വ്യാകരണപരമായോ ആഖ്യാനപരമായോ തെറ്റുകൾ കടന്നു കൂടാൻ സാധ്യതയുള്ളതാണ്. ഈ തർജ്ജമ കേവലം വ്യവഹാരകക്ഷികളുടെയും പൊതുജനങ്ങളുടെയും പൊതുവായ അറിവിലേക്ക് ഉപയോഗപ്പെടുത്തുവാൻ വേണ്ടി മാത്രം ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണ്. ഔദ്യോഗികവും പ്രായോഗികവുമായ എല്ലാ ആവശ്യങ്ങൾക്കും വിധി നിർവഹണ നടപ്പാക്കലുകൾക്കും പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിന്റെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

ഐ.ആർ.ഇ.ഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ. ലി.

v.

അഭിഷേക് ഖന്നയും മറ്റുള്ളവരും

(സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 5785/2019)

2021 ജനുവരി 11

[ജസ്റ്റിസ് ഡോ. ധനഞ്ജയ വൈ ചന്ദ്രചൂഡ്, ജസ്റ്റിസ് ഇന്ദു മൽഹോത്ര, ജസ്റ്റിസ് ഇന്ദിര ബാനർജി]

ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണം – അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാർ – അന്യായമായ വ്യാപാര രീതി – അടിച്ചമർത്തുന്നതും ഏകപക്ഷീയവുമായ കരാർ വ്യവസ്ഥകൾ – വിധി: അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിൽ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന ഏകപക്ഷീയമായ കരാർ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയരായിരിക്കാൻ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവരെ നിർബന്ധിക്കാൻ ഡെവലപ്പർക്ക് കഴിയില്ല.– അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിൽ ഏകപക്ഷീയവും യുക്തിരഹിതവുമായ വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നത് 1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 2(1)(ആർ) പ്രകാരം അന്യായമായ ഒരു വ്യാപാര രീതിയാണ്.– അന്യായമായതോ നിയന്ത്രിതമോ ആയ വ്യാപാര രീതികൾ നിർത്തലാക്കാനുള്ള അധികാരത്തിന്റെ ഭാഗമായി, ഒരു കരാർ വ്യവസ്ഥയെ അന്യായമെന്നോ ഏകപക്ഷീയമെന്നോ പ്രഖ്യാപിക്കുന്നതിനുള്ള ഉപഭോക്തൃ ഫോറങ്ങളുടെ അധികാരങ്ങൾക്ക് 1986-ലെ സിപി നിയമപ്രകാരം പോലും, ഒരു തടസ്സവുമില്ലായിരുന്നു.– 2019 ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമ പ്രകാരം ഒരു "അന്യായമായ കരാർ" എന്താണെന്ന് നിർവചിക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്, കൂടാതെ അന്യായമായ കരാർ വ്യവസ്ഥകളെ അസാധുവായും റദ്ദാക്കുന്നതായും പ്രഖ്യാപിക്കാൻ സംസ്ഥാന ഉപഭോക്തൃ ഫോറങ്ങൾക്കും ദേശീയ കമ്മീഷനും അധികാരം നൽകിയിട്ടുണ്ട്. – ഇത്, 1986 ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമ പ്രകാരം നിശ്ശബ്ദമായി നിലനിന്നിരുന്ന ഒരു അധികാരത്തിന്റെ നിയമപരമായ അംഗീകാരമാണ്.

ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണം – പ്രത്യേക നിയമങ്ങൾ പ്രകാരം പരിഹാരങ്ങൾ നിലവിലുണ്ട് എങ്കിലും ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമം ഒരു അധിക പരിഹാരമായി ബാധകമാകുന്നതാണ് – റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) നിയമത്തിന് (റെറ നിയമം) ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തെക്കാൾ പ്രാമുഖ്യം നൽകേണ്ടതുണ്ടോ? – വിധി: ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമപ്രകാരമുള്ള പരിഹാരങ്ങൾ, പ്രത്യേക നിയമങ്ങൾ പ്രകാരം ലഭ്യമായ പരിഹാരങ്ങൾക്ക്

പുറമേയുള്ളതാണ് - സിവിൽ കോടതി അല്ലാത്ത ഒരു ഫോറത്തിന് മുമ്പാകെ നടപടികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 79 തടസ്സമല്ല എന്നതും, റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 88 ഉം ചേർത്ത് വായിക്കുന്നതിലൂടെ ഈ നിലപാട് വ്യക്തമാക്കുന്നു.- റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 18 വ്യക്തമാക്കുന്നത്, "ലഭ്യമായ മറ്റേതൊരു പരിഹാരത്തെയും ബാധിക്കാതെ" ഉള്ളതാണ് അതിലെ പരിഹാരങ്ങൾ എന്നാണ്. - റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) നിയമം, 2016 (റെറ നിയമം).

ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണം - അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാർ - കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിനുള്ള തീയതിയുടെ നിർണ്ണയം - കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും മുൻനിർത്തി ചർച്ചചെയ്തു.

ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണം - അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാർ - കാലതാമസത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരത്തോടുകൂടി, നിക്ഷേപിച്ച തുക തിരികെ ലഭിക്കുന്നതിന് അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവർക്കുള്ള അവകാശം - കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും മുൻനിർത്തി ചർച്ചചെയ്തു.

അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കിക്കൊണ്ട് കോടതി

വിധിച്ചു: 1.1 കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിന് കണക്കാക്കേണ്ട 42 മാസത്തെ കാലയളവ് എപ്പോഴാണ് തുടങ്ങേണ്ടത് എന്നതാണ് അപ്പീൽവാദി- ഡെവലപ്പറും അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവരും ഉന്നയിക്കുന്ന ആദ്യത്തെ വിഷയം. ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 13.3 അനുസരിച്ച്, ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതലുള്ള കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അതിൽ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള മുൻവ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ച തീയതി മുതലുള്ള 42 മാസത്തിനുള്ളിൽ അലോട്ടിക്ക് അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ ഡെവലപ്പർ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു എന്ന് പറയുന്നു. ഈ കാലയളവിനെ "കമ്മിറ്റ്മെന്റ് പീരിയഡ്" എന്ന് പറയുന്നു. കമ്പനിയുടെ ന്യായമായ നിയന്ത്രണത്തിന് അതീതമായി സംഭവിക്കാവുന്ന അപ്രതീക്ഷിത കാലതാമസങ്ങൾ ഉണ്ടായാൽ, കമ്മിറ്റ്മെന്റ് പീരിയഡ് അവസാനിച്ചതിന് ശേഷം 180 ദിവസത്തെ ഒരു "ഗ്രേസ് പീരിയഡിന്" കൂടി കമ്പനിക്ക് അർഹതയുണ്ടാകും. ഇത് മൊത്തത്തിൽ 42 + 6 മാസങ്ങൾ അഥവാ 48 മാസങ്ങൾ ആണ്. [ഖണ്ഡിക 18] [29-C-E]

1.2 ഡെവലപ്പർ വാദിക്കുന്നതുപോലെ ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരി ഫയർ എൻഒസി നൽകിയ തീയതി മുതലാണോ, അതോ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ വാദിക്കുന്നതുപോലെ ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതലാണോ ഈ 42 മാസത്തെ കാലയളവ് കണക്കാക്കേണ്ടത് എന്നതാണ് തർക്കവിഷയം. 2009-ലെ ഹരിയാന ഫയർ സേഫ്റ്റി ആക്ടിലെ

വകുപ്പ് 15 അനുസരിച്ച്, ഒരു /ഡെവലപ്പർ നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് നാഷണൽ ബിൽഡിംഗ് കോഡ് ഓഫ് ഇന്ത്യക്ക് അനുസൃതമായ ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് സ്കീമിന് അംഗീകാരം നേടുകയും ഫയർ എൻഒസി നേടുകയും ചെയ്യണമെന്നത് നിർബന്ധമാണ്. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിലെ ഖണ്ഡം 13.3 അനുസരിച്ച്, 42 മാസത്തെ കാലയളവ് കണക്കാക്കേണ്ടത് ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അതിൽ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള മുൻവ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ച തീയതി മുതലാണ്. ഹരിയാനയിലെ ഡയറക്ടറേറ്റ് ഓഫ് ടൗൺ ആൻഡ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് അംഗീകരിച്ച ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകളിൽ അംഗീകാരത്തിനുള്ള നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും അടങ്ങിയിരുന്നു, അതിൽ ഖണ്ഡം (3)-ൽ അഗ്നി സുരക്ഷാ വ്യവസ്ഥയും ഉൾപ്പെടുത്തിയിരുന്നു. സമ്പൂർണ്ണ അഗ്നി സംരക്ഷണ ക്രമീകരണങ്ങൾ, നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടത്തിൽ നിന്ന് പുറത്തുകടക്കാനും പ്രവേശിക്കാനുമുള്ള മാർഗ്ഗങ്ങൾ എന്നിവ വ്യക്തമാക്കുന്ന ഫയർ സേഫ്റ്റി പ്ലാനുകൾ, ഉചിതമായ അടയാളങ്ങളോടും സ്റ്റാൻഡേർഡ് ചിഹ്നങ്ങളോടും കൂടി സമർപ്പിക്കാൻ ഡെവലപ്പർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകി. ഫയർ പ്ലാനുകൾ ലഭിച്ചാൽ, 2005-ലെ നാഷണൽ ബിൽഡിംഗ് കോഡിനും ഫയർ സേഫ്റ്റി ബൈ-ലോസിനും അനുസൃതമായിട്ടുള്ള മുഴുവൻ അഗ്നി സംരക്ഷണ നടപടികളും പാലിച്ചുവെന്ന് ബോധ്യമായ ശേഷം ഗ്രഡ്ഗാവ് മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ കമ്മീഷണർ അഗ്നി സുരക്ഷ സംബന്ധിച്ച എൻഒസി നൽകും. അംഗീകാരം നൽകിയ ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾ ഇഷ്യൂ ചെയ്ത തീയതി മുതലുള്ള 90 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ ഈ എൻഒസി/ക്ലിയറൻസ് മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനിൽ സമർപ്പിക്കേണ്ടതുണ്ട്. അംഗീകാരം നൽകിയ പ്ലാനിലെ ഖണ്ഡം 17(iv) അനുസരിച്ച്, സൈറ്റിൽ നിർമ്മാണം/വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് പരിസ്ഥിതി-വനം മന്ത്രാലയത്തിൽ നിന്നും ഡെവലപ്പർ എൻഒസി നേടണം എന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നു. ഹരിയാന സർക്കാരിന്റെ പരിസ്ഥിതി-വനം മന്ത്രാലയം 2013 ഡിസംബർ 12-ന് നൽകിയ പരിസ്ഥിതി ക്ലിയറൻസിൽ, പ്രോജക്ടിന്റെ നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ഫയർ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റ് അംഗീകരിച്ച ഫയർ സേഫ്റ്റി പ്ലാനിന്റെ പകർപ്പ് ഡെവലപ്പർ സമർപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടിരുന്നു. പരിസ്ഥിതി ക്ലിയറൻസിലെ പാർട്ട് ബി-യുടെ പൊതു വ്യവസ്ഥ (vi) അനുസരിച്ച്, പ്രോജക്ടിലെ നിർമാണം ആരംഭിക്കുന്നതിനു മുമ്പ് ഫയർ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ അംഗീകാരം ഉൾപ്പെടെയുള്ള എല്ലാ നിയമപരമായ മറ്റ് അനുമതികളും ഡെവലപ്പർ നേടണമെന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നു. അതിനാൽ, നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ഫയർ എൻഒസി നേടുന്നത് 2009 ലെ ഹരിയാന ഫയർ സേഫ്റ്റി ആക്ട് പ്രകാരം നിർബന്ധിതമായ ആവശ്യകതയായിരുന്നു. അംഗീകാരം നൽകിയ ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകളിലും അതുപോലെ പരിസ്ഥിതി ക്ലിയറൻസിലും ഈ ആവശ്യം വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെ കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിനുള്ള ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 13.3-ൽ വ്യക്തമാക്കുന്ന 42

മാസത്തെ കാലയളവ് കണക്കാക്കേണ്ടത്, ഫയർ എൻഒസി നൽകിയ തീയതി മുതലാണ്, അല്ലാതെ ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതലല്ല. ഈ കേസിൽ, 2013 ജൂലൈ 23-നാണ് ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്കുള്ള അംഗീകാരം ഹരിയാനയിലെ ടൗൺ ആൻഡ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് ഡയറക്ടറേറ്റിൽ നിന്ന് ഡെവലപ്പർ നേടിയത്. ഗ്രൂപ്പ് ഹൗസിംഗ് കോളനിയുടെ അഗ്നിരക്ഷാ പദ്ധതിക്കായുള്ള ഫയർ എൻഒസി ലഭിക്കുന്നതിനായി, 90 ദിവസ കാലയളവിനുള്ളിൽ തന്നെ പഞ്ച്കുലയിലെ ഫയർ സർവീസ് ഡയറക്ടർക്ക് ഡെവലപ്പർ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചു. [ഖണ്ഡികകൾ 18.1-18.10] [29-E-G; 30-G-H; 31-A-H; 32-A-H]

1.3 നിർദിഷ്ട ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് പ്ലാനുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് 16 ആക്ഷേപങ്ങൾ 2013 ഡിസംബർ 30-ലെ കത്തിലൂടെ കമ്മീഷണർ ഉന്നയിച്ചു. 2014 ജനുവരി 22-ലെ കത്തിലൂടെ ഡെവലപ്പർ ഈ ആക്ഷേപങ്ങൾക്ക് മറുപടി നൽകുകയും, ആക്ഷേപങ്ങൾ പരിഹരിച്ചുവെന്ന് അറിയിക്കുകയും, ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് സ്കീമിന് മുൻഗണനാടിസ്ഥാനത്തിൽ അംഗീകാരം നൽകണമെന്ന് അഭ്യർത്ഥിക്കുകയും ചെയ്തു. 2014 മാർച്ച് 28-ലെ കത്തിലൂടെ, ഫയർ എൻഒസി അപേക്ഷയിലെ പോരായ്മകൾ പരിഹരിച്ചിട്ടില്ല എന്ന് ഫയർ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഡെവലപ്പറെ അറിയിച്ചു. ഈ ന്യൂനതകൾ പരിഹരിക്കുന്നതിന് ഡെവലപ്പർക്ക് 15 ദിവസത്തെ സമയം കൂടി അനുവദിച്ചു, അല്ലാത്തപക്ഷം അപേക്ഷ നിരസിച്ചതായി കണക്കാക്കും. 2014 ഓഗസ്റ്റ് 18-ലെ കത്തിനോടൊപ്പം എൻബിസി ഫയർ സ്കീം അനുസരിച്ചുള്ള പരിഷ്കരിച്ച രേഖാചിത്രങ്ങൾ ഡെവലപ്പർ സമർപ്പിച്ചു. പ്രസ്തുത കത്തിന്റെ എൻഡോസ്മെന്റ് അനുസരിച്ച്, ഈ കത്ത് 2014 ഒക്ടോബർ 13-ന് മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ ഓഫീസിൽ ലഭിച്ചു. [ഖണ്ഡിക 18.10] [33-A-D]

1.4 2014 നവംബർ 27-ന്, ഹരിയാന ഫയർ സർവീസ് ഡയറക്ടർ, അതിൽ സൂചിപ്പിച്ച വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് സ്കീമിന് അംഗീകാരം നൽകി. കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിനുള്ള കാലയളവ് ഈ തീയതി മുതലാണ് കണക്കാക്കേണ്ടത്. 2014 നവംബർ 27 മുതലുള്ള 42 മാസത്തെ കമ്മിറ്റ്മെന്റ് പീരിയഡും അധികമായുള്ള 6 മാസത്തെ ഗ്രേസ് പീരിയഡും ചേരുമ്പോൾ, കൈവശാവകാശം കൈമാറാനുള്ള പ്രസക്തമായ തീയതി 2018 നവംബർ 27 ആയിരിക്കും. ഫയർ എൻഒസി നേടുന്നതിനുള്ള മേൽപ്പറഞ്ഞ സമയക്രമം സൂചിപ്പിക്കുന്നത്, ഡെവലപ്പർക്ക് ഏകദേശം 7 മാസത്തെ കാലതാമസം ഉണ്ടായിട്ടുണ്ട് എന്നാണ്. [ഖണ്ഡിക 18.11] [33-D-F]

2.1 കൺസ്ട്രക്ഷൻ ലിങ്ക്ഡ് പ്ലാൻ അനുസരിച്ച്, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ബുക്ക് ചെയ്ത് 45 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ വിൽപ്പന വിലയുടെ 20% അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവർ നിക്ഷേപിക്കണമെന്ന് ഖണ്ഡം 6-ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ഏതെങ്കിലും തവണകൾ അടയ്ക്കുന്നതിൽ കാലതാമസം ഉണ്ടായാൽ, വൈകിയ ഓരോ പേയ്മെന്റിനും പ്രതിവർഷം 20% നിരക്കിൽ ലളിതമായ പലിശ

നൽകാൻ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവവർ ബാധ്യസ്ഥരാണെന്ന് ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 7.4-ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ഇതിന് വിപരീതമായി, കൈവശാവകാശ അറിയിപ്പ് അനുസരിച്ച് പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം ഏറ്റെടുക്കുന്നതിൽ അലോട്ടി പരാജയപ്പെടുകയോ അത് അവഗണിക്കുകയോ ശ്രദ്ധിക്കാതിരിക്കുകയോ ചെയ്താൽ, സൂപ്പർ ഏരിയയുടെ ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്കും പ്രതിമാസം 7.5 രൂപ നിരക്കിൽ "ഹോൾഡിംഗ് ചാർജ്" നൽകാൻ അലോട്ട്മെന്റ് ലഭിച്ചയാൾ ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കും എന്ന് ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 13.2-ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ഗ്രേസ് പീരിയഡിന്റെ അവസാനത്തോടെ , അതായത് 42+6 മാസം കഴിഞ്ഞും, കൈവശാവകാശം നൽകുന്നതിൽ കമ്പനി പരാജയപ്പെട്ടാൽ, വൈകുന്ന ഓരോ മാസത്തിനും സൂപ്പർ ഏരിയയുടെ ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്ക് പ്രതിമാസം 7.5 രൂപ നിരക്കിൽ കാലതാമസത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ കമ്പനി ബാധ്യസ്ഥരായിരിക്കും എന്നാണ് ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 13.3-ൽ പറയുന്നത്. [ഖണ്ഡിക 19.1] [33-G-H; 34-B-D]

2.2 ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്ക് 7.5 രൂപ എന്ന നിരക്കിലുള്ള കാലതാമസത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം കണക്കാക്കുമ്പോൾ, അത് പ്രതിവർഷം ഏകദേശം 0.9% മുതൽ 1% വരെ പലിശയായി വരും. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാർ പ്രകാരം ഒരു ചതുരശ്ര അടിക്ക് 10,350 രൂപയായിരുന്നു വില. ഫയർ എൻഒസി നൽകിയ തീയതി മുതൽ 42 മാസവും അധികമായി 6 മാസത്തെ ഗ്രേസ് പീരിയഡും അതിനുശേഷം 12 മാസത്തെ അധിക കാലയളവും കഴിഞ്ഞാൽ മാത്രമേ അലോട്ടിക്ക് കരാർ അവസാനിപ്പിക്കുന്നത് തിരഞ്ഞെടുക്കാൻ കഴിയൂ എന്ന് ഖണ്ഡം 13.5 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. കരാർ അവസാനിപ്പിക്കുന്നത് "സാധുവായ രീതിയിൽ തിരഞ്ഞെടുത്താൽ" മാത്രമേ കാലതാമസത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം അലോട്ടിക്ക് നൽകേണ്ടതുള്ളൂ. നഷ്ടപരിഹാരം 12 മാസത്തെ നിശ്ചിത കാലയളവിലേക്ക് മാത്രമായി പരിമിതപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു, കൂടാതെ പണപരമായോ അല്ലാതെയോ ഉള്ള മറ്റൊരു ക്ലെയിമും ഡെവലപ്പർ നൽകേണ്ടതില്ല. അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം ഏറ്റെടുത്ത കഴിഞ്ഞാൽ, ഏരിയ, സ്പെസിഫിക്കേഷനുകൾ, ഉണമേന്മ, നിർമ്മാണം, അപ്പാർട്ട്മെന്റിലെ മറ്റേതെങ്കിലും വ്യവസ്ഥ എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഡെവലപ്പർക്കെതിരെ ഉന്നയിക്കാവുന്ന എല്ലാ ക്ലെയിമുകളും അലോട്ടി ഉപേക്ഷിച്ചതായി കണക്കാക്കുമെന്ന് ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 13.8 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ഉടമ്പടിയിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ളതുപോലെ കൃത്യസമയത്ത് പണം അടയ്ക്കുന്നതിൽ അലോട്ടി പരാജയപ്പെടുകയോ, ഡെവലപ്പർ വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്ന ഓപ്ഷനുകൾ ഉപയോഗിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെടുകയോ ചെയ്താൽ, ഡെവലപ്പർക്ക് ഉടമ്പടി അവസാനിപ്പിക്കാനും നിരതദ്രവ്യം (ഏണസ്റ്റ് മണി) കണ്ടുകെട്ടാനും കഴിയുമെന്ന് ഖണ്ഡം 21 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. [ഖണ്ഡിക 19.1] [34-D-H; 35-A-B]

2.3 അത്തരത്തിൽ കരാർ അവസാനിപ്പിക്കുമ്പോൾ, അലോട്ടി അതിനകം അടച്ച തുകയിൽ പലിശയില്ലാതെയും നിരതദ്രവ്യം (ഏണസ്റ്റ് മണി), വൈകിയ പേയ്മെന്റുകൾക്കുള്ള പലിശ, ബ്രോക്കറേജ്/കമ്മീഷൻ/ചാർജ്ജുകൾ, സേവന നികുതി, കമ്പനിക്ക് ലഭിക്കേണ്ട മറ്റ് തുകകൾ എന്നിവ കുറച്ച ശേഷവുമുള്ള തുക തിരികെ നൽകാനുള്ള ബാധ്യത മാത്രമാണ് ഡെവലപ്പർക്കുള്ളതെന്ന് ഖണ്ഡം 21.3 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ഈ കിഴിവുകൾ വരുത്തിയതിന് ശേഷമുള്ള പ്രിൻസിപ്പൽ തുക തിരികെ നൽകുന്നത്, ഡെവലപ്പർ പരാതിക്കാരന് അനുവദിച്ച അപ്പാർട്ട്മെന്റ് മറ്റൊരാൾക്ക് വിറ്റതിന് ശേഷം മാത്രമായിരിക്കും എന്നതിനാൽ, അനിശ്ചിതമായ ഭാവി തീയതിയിൽ ആയിരിക്കും അത് ലഭിക്കുക. ഇതിനു വിപരീതമായി, കരാർ റദ്ദാക്കുന്നതിന് വളരെ പരിമിതമായ അവകാശം മാത്രമേ അലോട്ടിക്ക് നൽകുന്നുള്ളൂ. കമ്പനിയുടെ വാറന്റികൾ വ്യക്തമായും കൃത്യമായും പരാജയപ്പെടുകയും അതുവഴി ഉടമ്പടി അസാധുവാകുകയും ചെയ്യുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ മാത്രമാണ് അലോട്ടിക്ക് ഈ അവകാശം ലഭിക്കുന്നത്. അത്തരം സാഹചര്യത്തിൽ, ഈ വീഴ്ച നിർണ്ണയിക്കുന്ന തീയതി മുതലുള്ള 90 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ, യഥാർത്ഥത്തിൽ അടച്ച തവണകൾക്ക് പ്രതിവർഷം 8% പലിശ സഹിതം തിരികെ ലഭിക്കാൻ അലോട്ടിക്ക് അർഹതയുണ്ട്. പണപരമായോ അല്ലാതെയോ ഉള്ള മറ്റ് ക്ലെയിമുകളൊന്നും കമ്പനിക്കെതിരെ നിലനിൽക്കില്ലായെന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. [ഖണ്ഡിക 19.1] [35-B-E]

2.4 മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകൾ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിലെ പൂർണ്ണമായും ഏകപക്ഷീയമായ നിബന്ധനകളെയാണ് പ്രതിഫലിപ്പിക്കുന്നത്, ഇത് ഓരോ ഘട്ടത്തിലും ഡെവലപ്പർക്ക് അനുകൂലമായും അലോട്ടിക്ക് എതിരായും പൂർണ്ണമായ ചായ്വുള്ളതാണ്. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിലെ നിബന്ധനകൾ അടിച്ചമർത്തുന്നതും പൂർണ്ണമായും ഏകപക്ഷീയവുമാണ്, അത് 1986 ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമ പ്രകാരം ഒരു അന്യായമായ വ്യാപാര രീതിയായി കണക്കാക്കപ്പെടും. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2(1)(ജി) "പോരായ്മ (deficiency)" എന്ന പദത്തിന് നൽകുന്ന നിർവചനത്തിൽ, ഒരു കരാറിന്റെ ഭാഗമായോ, അല്ലെങ്കിൽ ഒരു 'സേവനവുമായി' ബന്ധപ്പെട്ടോ നിലനിർത്തേണ്ട ഗുണനിലവാരം, സ്വഭാവം, നിർവ്വഹണ രീതി എന്നിവയിലെ ഏതൊരു തെറ്റോ, കുറവോ, അപര്യാപ്തതയോ ഉൾപ്പെടുന്നു. വകുപ്പ് 2(1)(ഒ) അനുസരിച്ച്, സാധ്യതയുള്ള ഉപയോക്താക്കൾക്ക് ലഭ്യമാക്കുന്ന ഏതൊരു തരത്തിലുമുള്ള സേവനത്തെയും "സേവനം" എന്ന പദത്തിന്റെ നിർവചനത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു. 1993-ലെ 50-ാം നിയമം വഴി വകുപ്പ് 2(1)(ഒ) ഭേദഗതി ചെയ്യുകയും, 1993 ജൂൺ 18 മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്ന രീതിയിൽ "ഭവന നിർമ്മാണത്തെ" "സേവനം" എന്നതിന്റെ പരിധിയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്തു. [ഖണ്ഡികകൾ 19.2, 19.3] [35-E-H; 36-A-D]

ലഖ്നൗ ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി v. എം.കെ. ഗുപ്ത (1994) 1 എസ്സിസി 243 : [1993] 3 സപ്ലി. എസ്സിആർ 615; *പയനിയർ അർബൻ ലാൻഡ് ആൻഡ് ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ ലിമിറ്റഡ് v. ഗോവിന്ദൻ രാഘവൻ* (2019) 5 എസ്സിസി 725 : [2019] 5 എസ്സിആർ 1169; *വിംഗ് കമാൻഡർ ആരിഫൂർ റഹ്മാൻ ഖാൻ & അദേർസ് v. ഡിഎൽഎഫ് സതേൺ ഹോംസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്,* 2020 എസ്സിസി ഓൺലൈൻ എസ്സി 667 – ആശ്രയിച്ചു

2.5 ബിൽഡർക്ക് നിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകി സേവനത്തിലെ പോരായ്മ പരിഹരിക്കാനും മുകക്ഷി വരുത്തിയ നഷ്ടത്തിനോ പരിക്കിനോ ഉപഭോക്താവിന് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും അന്യായമായതോ നിയന്ത്രിതമോ ആയ വ്യാപാര രീതികൾ നിർത്തലാക്കാനും 1986-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 14 ഉപഭോക്തൃ ഫോറങ്ങൾക്ക് അധികാരം നൽകുന്നു. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിൽ അത്തരം ഏകപക്ഷീയവും യുക്തിരഹിതവുമായ വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നത് ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പിൽ 2(1)(ആർ) പ്രകാരം അന്യായമായ ഒരു വ്യാപാര രീതിയാണ്. അന്യായമായതോ നിയന്ത്രിതമോ ആയ വ്യാപാര രീതികൾ നിർത്തലാക്കാനുള്ള അധികാരത്തിന്റെ ഭാഗമായി, ഒരു കരാർ വ്യവസ്ഥയെ അന്യായമെന്നോ ഏകപക്ഷീയമെന്നോ പ്രഖ്യാപിക്കുന്നതിനുള്ള ഉപഭോക്തൃ ഫോറങ്ങളുടെ അധികാരങ്ങൾക്ക് 1986-ലെ നിയമപ്രകാരം പോലും ഒരു തടസ്സവുമില്ലായിരുന്നു. 2019-ലെ നിയമപ്രകാരം ഒരു "അന്യായമായ കരാർ" നിർവചിക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്, കൂടാതെ അന്യായമായ കരാർ വ്യവസ്ഥകളെ അസാധുവായും നിലനിൽക്കാത്തതായും പ്രഖ്യാപിക്കാൻ സംസ്ഥാന ഉപഭോക്തൃ ഫോറങ്ങൾക്കും ദേശീയ കമ്മീഷനും അധികാരം നൽകിയിട്ടുണ്ട്. ഇത് 1986-ലെ നിയമപ്രകാരം നിശ്ശബ്ദമായി നിലനിന്നിരുന്ന ഒരു അധികാരത്തിന്റെ നിയമപരമായ അംഗീകാരമാണ്. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിൽ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന ഏകപക്ഷീയമായ കരാർ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയരായിരിക്കാൻ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവരെ നിർബന്ധിക്കാൻ ഡെവലപ്പർക്ക് കഴിയില്ല. [ഖണ്ഡികകൾ 19.6, 19.7] [40-B-F]

3.1 1986 ൽ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നത് ഉപഭോക്താക്കളുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനു വേണ്ടിയാണ്. അന്യായമായ വ്യാപാര രീതികൾക്കോ അല്ലെങ്കിൽ മനഃസാക്ഷിയില്ലാത്ത ചൂഷണങ്ങൾക്കോ എതിരായി പരിഹാരം തേടാനുള്ള അവകാശം ഉൾപ്പെടെ, ഉപഭോക്താക്കളുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾ മികച്ച രീതിയിൽ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനായി നിവൃത്തികൾ നൽകുന്നതിന് നിയമം നിഷ്കർഷിക്കുന്നു. ഈ നിയമപ്രകാരമുള്ള പരിഹാരങ്ങൾ ബാധകമായ മറ്റേതെങ്കിലും നിയമങ്ങൾക്ക് പുറമെയുള്ളതാണെന്നും, അവയെ ഇല്ലാതാക്കുന്നവയല്ലെന്നും ഉപഭോക്തൃ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 3 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. [ഖണ്ഡികകൾ 20.1, 20.2] [40-F-G; 41-G-H]

സെക്രട്ടറി, തിരുമുരുകൻ കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് അഗ്രികൾച്ചറൽ ക്രെഡിറ്റ് സൊസൈറ്റി v. എം. ലളിത (ഡെഡ്) ത്രൂ എൽആർഎസ് ആൻഡ് അദേർസ് (2004) 1 എസ്സിസി 305 : [2003] 6 സപ്ലി. എസ്സിആർ 659 - പരാമർശിക്കപ്പെട്ടു

നാഷണൽ സീഡ്സ് കോർപ്പറേഷൻ ലിമിറ്റഡ് v. എം. മധുസൂദന റെഡ്ഡി (2012) 2 എസ് സിസി 506 : [2012] 2 എസ്സിആർ 1065; *വീരേന്ദർ ജെയിൻ v. അളകനന്ദ കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് ഗ്രൂപ്പ് ഹൗസിംഗ് സൊസൈറ്റി ലിമിറ്റഡ് ആൻഡ് അദേർസ്* (2013) 9 എസ്സിസി 383 : [2013] 2 എസ് സിആർ 1058; *എമാർ എം.ജി.എഫ്. ലാൻഡ് ലിമിറ്റഡ് v. അഫ്താബ് സിംഗ്,* (2019) 12 എസ്സിസി 751 : [2018] 14 എസ്സിആർ 791 - ആശ്രയിച്ചു.

3.2 ഡെവലപ്പർ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കുന്നതിലോ അല്ലെങ്കിൽ വിൽപ്പന ഉടമ്പടി പ്രകാരം കൈവശാവകാശം നൽകുന്നതിലോ പരാജയപ്പെട്ടാൽ, എല്ലാ അലോട്ടികൾക്കും പലിശയും നഷ്ടപരിഹാരവും സഹിതം തുക തിരികെ ലഭിക്കുന്നതിനുള്ള പരിഹാരം 2016-ലെ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) നിയമത്തിലെ, (റെറ നിയമം) വകുപ്പ് 18 നൽകുന്നു. വകുപ്പ് 18 പ്രകാരമുള്ള പരിഹാരങ്ങൾ "ലഭ്യമായ മറ്റേതൊരു പരിഹാരത്തെയും ബാധിക്കാത്തവയാണ്". നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 12, 14, 18, 19 എന്നിവ പ്രകാരം നൽകേണ്ട നഷ്ടപരിഹാരം നിർണ്ണയിക്കാൻ റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 71 റെറ അതോറിറ്റിക്ക് അധികാരം നൽകുന്നു. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 12, 14, 18, 19 എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന വിഷയങ്ങളിൽ, ഉപഭോക്തൃ ഫോറത്തിന് മുന്നിലുള്ള പരാതി പിൻവലിക്കാനും അത് റെറ-ക്ക് മുന്നിൽ ഫയൽ ചെയ്യാനും ഉപഭോക്താവിന് അവകാശമുണ്ടെന്ന് വകുപ്പ് 71 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. [ഖണ്ഡികകൾ 20.5, 20.6] [45-E-G]

3.3 റെറ നിയമപ്രകാരം രൂപീകരിച്ച ഒരു അതോറിറ്റിക്ക് തീർപ്പു കൽപ്പിക്കാൻ അധികാരമുള്ള വിഷയങ്ങളിലെ സിവിൽ കോടതികളുടെ അധികാരപരിധിക്ക് മാത്രമേ റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 79 വിലക്ക് ഏർപ്പെടുത്തുന്നുള്ളൂ. റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 88, ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 3-ന് സമാനമാണ്. അതായത്, ബാധകമായ മറ്റ് നിയമങ്ങളെ ഇല്ലാതാക്കുന്നവയല്ലാ, മറിച്ച് അവയ്ക്ക് പുറമെ ബാധകമാകുന്നവയാണ് റെറ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളെന്ന് പ്രസ്തുത വകുപ്പ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. [ഖണ്ഡികകൾ 20.7, 20.8] [46-D-F]

3.3 ഒരു അലോട്ടിക്ക് തന്റെ നഷ്ടത്തിനോ പരാതിക്കോ പരിഹാരം കാണുന്നതിന്, നിയമം നൽകിയിട്ടുള്ള പ്രതിവിധികൾക്കിടയിൽ നിന്ന് ഒരെണ്ണം തിരഞ്ഞെടുക്കാൻ കഴിയും. ഒരേ വ്യവഹാര കാരണത്തിനായി രണ്ട് സമാന്തര പ്രതിവിധികൾ ലഭ്യമാകുമ്പോൾ, അതിൽ നിന്ന് ഒരെണ്ണം തിരഞ്ഞെടുക്കാൻ ദുരിതമനുഭവിക്കുന്ന കക്ഷി തീരുമാനിക്കുമ്പോഴാണ് പ്രതിവിധിയുടെ തിരഞ്ഞെടുക്കൽ ഉണ്ടാകുന്നത്, അപ്പോൾ അതേ കാരണത്തിനായി മറ്റേ പ്രതിവിധി ഒരേ സമയം പ്രയോഗിക്കാനുള്ള അവകാശം അയാൾക്ക് നഷ്ടപ്പെടുന്നു. [ഖണ്ഡിക 20.9] [46-G-H]

സി.എ.പി. സ്റ്റേറ്റ് ഫിനാൻഷ്യൽ കോർപ്പറേഷൻ v. മെസ്സേഴ്സ് ജി.എ.ആർ. റീ-റോളിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ (1994) 2 എസ്സിസി 647 : [1994] 1 എസ്സിആർ 857; *പി.ആർ. ദേശ്പാണ്ഡെ v. മാരുതി ബലറാം ഹൈബട്ടി* (1998) 6 എസ്സിസി 507 : [1998] 3 എസ്സിആർ 1079; *നാഷണൽ ഇൻഷുറൻസ് കമ്പനി ലിമിറ്റഡ് v. മസ്താൻ & അദേർസ്* (2006) 2 എസ്സിസി 641 : [2005] 5 സപ്ലി. എസ്സിആർ 704 – പരാമർശിച്ചു

ട്രാൻസ്കോർ v. യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ (2008) 1 എസ്സിസി 125 : [2006] 9 സപ്ലി. എസ് സിആർ 785; *മാത്യു വർഗ്ഗീസ് v. എം. അമൃത കുമാർ* (2014) 5 എസ്സിസി 610 : [2014] 2 എസ് സിആർ 736; *മെസ്സേഴ്സ് ഇംപീരിയ സ്ട്രക്ചേഴ്സ് ലിമിറ്റഡ് v. അനിൽ പട്നി ആൻഡ് അനദർ* (2020) 10 എസ്സിസി 783 – ആശ്രയിച്ചു

3.4 സിവിൽ കോടതി അല്ലാത്ത ഒരു ഫോറത്തിന് മുമ്പാകെ നടപടികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 79 തടസ്സമല്ല എന്നതും, റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 88 ഉം ചേർത്ത് വായിക്കുന്നതിലൂടെ ഈ നിലപാട് വ്യക്തമാക്കുന്നു. റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 18 വ്യക്തമാക്കുന്നത്, "ലഭ്യമായ മറ്റേതൊരു പരിഹാരത്തെയും ബാധിക്കാതെ" ഉള്ളതാണ് അതിലെ പരിഹാരങ്ങൾ എന്നാണ്. [ഖണ്ഡിക 20.11] [51-D-E]

4.1 അടച്ച തുക, അതിന്റെ വീണ്ടെടുക്കൽ വരെയുള്ള കാലയളവിനുള്ള, ത്രൈമാസ അടിസ്ഥാനത്തിലെ 20% വാർഷിക കൂട്ടു പലിശ സഹിതം തിരികെ നൽകണമെന്ന് അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ ദേശീയ കമ്മീഷന് മുമ്പാകെ ഫയൽ ചെയ്ത പരാതിയിൽ ആവശ്യപ്പെട്ടിരുന്നു. തങ്ങൾ ഭവന വായ്പ എടുത്തിട്ടുണ്ടെന്നും, അതിന് ഇപ്പോഴും പ്രതിവർഷം 7.90% നിരക്കിൽ പലിശ അടയ്ക്കുന്നുണ്ടെന്നും അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ തങ്ങളുടെ വാദങ്ങളിലൂടെ അറിയിച്ചു. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവരും ഡെവലപ്പറും തമ്മിലുള്ള കരാറിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള തരത്തിൽ ഒരു ചതുരശ്ര അടിക്ക് 7.5 രൂപ എന്ന നിരക്കിലുള്ള കാലതാമസ നഷ്ടപരിഹാരം, അതായത് നിക്ഷേപിച്ച തുകയ്ക്ക് പ്രതിവർഷം 0.9% മുതൽ 1% വരെ നൽകുന്നത്, പദ്ധതിയുടെ നിർമ്മാണത്തിലെ കാലതാമസത്തിനുള്ള മതിയായ നഷ്ടപരിഹാരമായി അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. അതേസമയം, പ്രതിവർഷം 20% കൂട്ടു പലിശ നൽകണമെന്ന അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവരുടെ ആവശ്യം, നിലവിലുള്ള വിപണിയുടെ വാണിജ്യപരമായ യാഥാർത്ഥ്യങ്ങളുമായി ബന്ധമില്ലാത്തതിനാൽ അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. [ഖണ്ഡിക 21.2] [57-E-G]

4.2 കോവിഡ്-19 മഹാമാരി നിർമ്മാണ വ്യവസായത്തെ വളരെയധികം ബാധിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഈ സാഹചര്യങ്ങളിൽ, ഇരു കക്ഷികളുടെയും വിരുദ്ധ താൽപ്പര്യങ്ങളെ സന്തുലിതമായ മനോഭാവത്തോടെ കണക്കാക്കേണ്ടത് അത്യാവശ്യമാണ്. നീതിയും ന്യായവും കണക്കിലെടുത്ത്, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ നിക്ഷേപിച്ച തുക , 2018 നവംബർ 27 മുതൽ പേയ്മെന്റ് നൽകുന്ന

തീയതി വരെയുള്ള കാലയളവിനായുള്ള 9% സാധാരണ വാർഷിക പലിശ സഹിതം തിരികെ നൽകണം . ഈ വിധി പുറപ്പെടുവിച്ച തീയതി മുതൽ മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ തുക തിരികെ നൽകണം. ഇതിലും കൂടുതൽ കാലതാമസം ഉണ്ടായാൽ, പ്രതിവർഷം 12% നിരക്കിലുള്ള സാധാരണ പലിശ ഡിഫോൾട്ട് പലിശയായി നൽകാൻ ഡെവലപ്പർ ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കും. ഫയർ എൻഒസി നേടുന്നതിലുണ്ടായ 7 മാസത്തിലധികമുള്ള കാലതാമസം ഉൾപ്പെടെ ഡെവലപ്പർ വരുത്തിയ വിവിധ വീഴ്ചകൾ കാരണം, പ്രധാന തുകയിൽ നിന്ന് 20% നിരതദ്രവ്യമോ (ഏണസ്റ്റ് മണി) അല്ലെങ്കിൽ ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 21.3-ൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും തുകയോ കുറവ് ചെയ്യാൻ ഡെവലപ്പർക്ക് സാധിക്കില്ല. [ഖണ്ഡിക 21.2] [58-A-D]

കേസ് നിയമ പരാമർശം

[2019] 5 എസ്സിആർ 1169- ഖണ്ഡിക 17- ആശ്രയിച്ചു

[1993] 3 സപ്ലി. എസ്സിആർ 615- ഖണ്ഡിക 19.3- ആശ്രയിച്ചു

[2003] 6 സപ്ലി. എസ്സിആർ 659- ഖണ്ഡിക 20.2- ആശ്രയിച്ചു

[2012] 2 എസ്സിആർ 1065- ഖണ്ഡിക 20.2- ആശ്രയിച്ചു

[2013] 2 എസ്സിആർ 1058- ഖണ്ഡിക 20.2- ആശ്രയിച്ചു

[2018] 14 എസ്സിആർ 791- ഖണ്ഡിക 20.3- ആശ്രയിച്ചു

[1994] 1 എസ്സിആർ 857- ഖണ്ഡിക 20.10- ആശ്രയിച്ചു

1998] 3 എസ്സിആർ 1079- ഖണ്ഡിക 20.10- പരാമർശിച്ചു

[2005] 5 സപ്ലി. എസ്സിആർ 704- ഖണ്ഡിക 20.10- പരാമർശിച്ചു

[2006] 9 സപ്ലി. എസ്സിആർ 785- ഖണ്ഡിക 20.10- ആശ്രയിച്ചു

[2014] 2 എസ്സിആർ 736- ഖണ്ഡിക 20.10- ആശ്രയിച്ചു

(2020) 10 എസ്സിസി 783- ഖണ്ഡിക 20.11- ആശ്രയിച്ചു

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത : സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 5785/2019.

കൺസ്യൂമർ കംപ്ലയിന്റ് നമ്പർ 3873/2017-ൽ ന്യൂഡെൽഹിയിലെ ദേശീയ ഉപഭോക്തൃ തർക്ക പരിഹാര കമ്മീഷൻ പുറപ്പെടുവിച്ച 28.03.2019 തീയതിയിലുള്ള വിധിക്കും ഉത്തരവിനും എതിരായുള്ള അപ്പീൽ.

കൂടാതെ

2019 ലെ 7615, 7975, 8454, 8480, 8482, 8785-94, 9139, 9216, 9638, 2020 ലെ 3064 എന്നീ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ

ഹരിയാനയുടെ സീനിയർ എഎജി അനിൽ ഗ്രോവർ, , ചന്ദർ ഉദയ് സിംഗ്, മഹേഷ് അഗർവാൾ, ഋഷി അഗ്രവാല, അഭിമന്യു ഭണ്ഡാരി, അൻഷുമൻ ശ്രീവാസ്തവ, സമീർ ചൗധരി, ദിവ്യാംഗ് ചന്ദിരമണി, ഷൈഷിർ ദിവതിയ, ആരുഷ് ഭാട്ടിയ (ഇ.സി. അഗ്രവാലയ്ക്ക് വേണ്ടി), പീയൂഷ് സിംഗ്, ആദിത്യ പരോലിയ, അക്ഷയ് ശ്രീവാസ്തവ, നിതിൻ ചന്ദ്രൻ, പ്രതീക് വത്സ്, രാജേഷ് കുമാർ, ഗൗരവ് ഗോയൽ, എ.ആർ. താക്കർ, അമർജീത് കുമാർ, ശ്രിയാ താക്കർ, എ. വേണായഗം ബാലൻ, ദീപക് കുമാർ ഖുശാലനി, സന്തോഷ് കുമാർ പാണ്ഡെ, യഷ്രാജ് സിംഗ് ഡിയോറ, സോനൽ മഷാൻകർ, ശിവാംഗി സുഡ്, ശ്യാം അഗർവാൾ, അഭിഷേക് ബിർത്തെ, അദീം അഹമ്മദ്, സുമിത് ആർ. ശർമ്മ, രാജീവ് രഹേജ, ഗോപാൽ ഝാ, ന്യപുർ സിംഗാൾ, രാഹുൽ ഖുറാന, സതീഷ് കുമാർ, സുബസ് റേ, സഞ്ജയ് കുമാർ വിസെൻ എന്നിവർ കക്ഷികൾക്കുവേണ്ടി ഹാജരായി.

കോടതിയുടെ വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത് **ജസ്റ്റിസ് ഇന്ദു മൽഹോത്ര**

1. ഹരിയാനയിലെ ഗുഡ്ഗാവിലുള്ള സെക്ടർ 67-എ-യിൽ വികസിപ്പിച്ചിട്ടുള്ള "ദി കോറിഡോർസ്" (The Corridors) എന്ന പ്രോജക്ടിൽ, നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കുന്നതിലും ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്നതിലുമുണ്ടായ അമിതമായ കാലതാമസം കാരണം, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് അവർ നിക്ഷേപിച്ച തുക തിരികെ നൽകാൻ നിർദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് ദേശീയ ഉപഭോക്തൃ തർക്ക പരിഹാര കമ്മീഷൻ ("ദേശീയ കമ്മീഷൻ") പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തെ ചോദ്യം ചെയ്തുകൊണ്ട് അപ്പീൽവാദി- ഡെവലപ്പർ ആണ് ഈ അപ്പീലുകൾ ഫയൽ ചെയ്തിരിക്കുന്നത്. ഈ വിധിന്യായത്തിൽ ഖിന്നനായ ഡെവലപ്പർ, 1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 23 പ്രകാരമാണ് ഈ അപ്പീലുകൾ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നത്.

പൊതുവായ വിഷയങ്ങളാണ് പരിഗണനയ്ക്ക് വന്നിരിക്കുന്നത് എന്നതിനാൽ, ഈ അപ്പീലുകൾ പൊതുവായ ഒരു വിധിയിലൂടെയാണ് തീർപ്പാക്കുന്നത്.

സംക്ഷിപ്തതയ്ക്ക് വേണ്ടി, സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 5785/2019-ലെ വസ്തുതകൾ പ്രധാന കേസ് ആയി കണക്കാക്കുന്നു.

2. 37.5125 ഏക്കറിലധികം വരുന്ന വിശാലമായ ഭൂമിയിൽ ഒരു ഗ്രൂപ്പ് ഹൗസിംഗ് കോളനി വികസിപ്പിക്കുന്നതിന് മൂന്നാം എതിർകക്ഷി- പ്രിസിഷൻ റിയൽട്ടേഴ്സ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിനും നാലാം എതിർകക്ഷി- ബ്ലൂ പ്ലാനറ്റ് ഇൻഫ്രാ ഡെവലപ്പേഴ്സ് ആൻഡ് മഡെറ കോൺബിൽഡ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിനും ടൗൺ ആൻഡ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റ് ലൈസൻസ് നൽകി.

ഈ പദ്ധതിയിൽ 1356 അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുള്ള ഒന്നിലധികം ടവറുകൾ നിർമ്മിക്കേണ്ടിയിരുന്നു. പിന്നീട്, നിർമ്മാണത്തിനുള്ള ലൈസൻസ് അപ്പീൽവാദി- ഡെവലപ്പർക്ക് കൈമാറി.

3. 2013 ജൂലൈ 23-ന്, ഹരിയാനയിലെ ഡയറക്ടറേറ്റ് ഓഫ് ടൗൺ ആൻഡ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് ഈ പദ്ധതിയുടെ ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം നൽകി. ഈ അംഗീകാരത്തിന്റെ ഖണ്ഡം 3 അനുസരിച്ച്, ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം നൽകിയ തീയതി മുതലുള്ള 90 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ ഫയർ അതോറിറ്റിയിൽ നിന്നുള്ള എൻഒസി / ക്ലിയറൻസ് സമർപ്പിക്കണമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നു.

4. 2013-ലാണ് അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾക്കായുള്ള ബുക്കിംഗ് അപ്പീൽവാദി-ഡെവലപ്പർ ആരംഭിച്ചത്. 2013 ഓഗസ്റ്റ് 7-നാണ് ഒന്നാം എതിർകക്ഷിയായ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങലുകാരന് ഈ പദ്ധതിയിലെ ടവർ സി-യിൽ ഒരു 2 ബിഎച്ച്കെ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് അനുവദിച്ചത്. ഈ ഭവന പദ്ധതിയിലെ വിവിധ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ വാങ്ങിയ മറ്റുള്ളവർക്കും സമാനമായ അലോട്ട്മെന്റ് ലെറ്ററുകൾ നൽകിയിരുന്നു.

5. ഗ്രൂപ്പ് ഹൗസിംഗ് കോളനിയുടെ അഗ്നിരക്ഷാ പദ്ധതിക്ക് എൻഒസി ലഭിക്കുന്നതിനായി ഗുഡ്ഗാവിലെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ കമ്മീഷണർക്ക് 2013 ഒക്ടോബർ 23/24 തീയതികളിൽ ഡെവലപ്പർ അപേക്ഷ നൽകി.

ഡെവലപ്പർ സമർപ്പിച്ച നിർദിഷ്ട ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് പ്ലാനുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് 16 ആക്ഷേപങ്ങൾ 2013 ഡിസംബർ 30-ലെ കത്തിലൂടെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ കമ്മീഷണർ ഉന്നയിച്ചു.

2014 ജനുവരി 22-ലെ കത്തിലൂടെ ഡെവലപ്പർ ഈ ആക്ഷേപങ്ങൾക്ക് മറുപടി നൽകുകയും, കമ്മീഷണർ ഉന്നയിച്ച ആക്ഷേപങ്ങൾ പരിഹരിച്ചുവെന്ന് അറിയിക്കുകയും, ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് സ്കീമിന് മുൻഗണനാടിസ്ഥാനത്തിൽ അംഗീകാരം നൽകണമെന്ന് അഭ്യർത്ഥിക്കുകയും ചെയ്തു.

ഫയർ എൻഒസി അപേക്ഷയിലെ പോരായ്മകൾ പരിഹരിച്ചിട്ടില്ലായെന്ന് 2014 മാർച്ച് 28-ലെ കത്തിലൂടെ, മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ ഡെവലപ്പറെ അറിയിച്ചു. ഈ ന്യൂനതകൾ പരിഹരിക്കുന്നതിന് ഡെവലപ്പർക്ക് 15 ദിവസത്തെ സമയം കൂടി അനുവദിച്ചു, അതിനുള്ളിൽ പോരായ്മകൾ പരിഹരിക്കാത്ത പക്ഷം അപേക്ഷ നിരസിച്ചതായി കണക്കാക്കും.

ഒടുവിൽ, 2014 നവംബർ 27-ന്, ഹരിയാന ഫയർ സർവീസ് ഡയറക്ടർ, അതിൽ സൂചിപ്പിച്ച വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് സ്കീമിന് അംഗീകാരം നൽകി.

6. പാരിസ്ഥിതിക ആഘാതം വിലയിരുത്തുന്ന സംസ്ഥാന അതോറിറ്റിയിൽ നിന്ന് ഗ്രൂപ്പ് ഹൗസിംഗ് പദ്ധതിക്കുള്ള പാരിസ്ഥിതിക അനുമതി 2013 ഡിസംബർ 12-ന് മൂന്നാം എതിർകക്ഷി നേടി. പ്രസ്തുത ക്ലിയറൻസിലെ ഖണ്ഡം 39 അനുസരിച്ച്, നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ഫയർ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റ് അംഗീകരിച്ച ഫയർ സേഫ്റ്റി പ്ലാനിന്റെ ഒരു പകർപ്പ് പ്രോജക്ട് പ്രൊപ്പോണന്റ് സമർപ്പിക്കണമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നു. ഡീസൽ സൂക്ഷിക്കുന്നതിനായി ചീഫ് കൺട്രോളർ ഓഫ് എക്സ്പ്ലോസിവ്സിൽ നിന്നുള്ള അനുമതിയും ഫയർ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെയും സിവിൽ ഏവിയേഷൻ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെയും അനുമതികളും 1980 ലെ വന സംരക്ഷണ നിയമം, 1972 ലെ വന്യജീവി (സംരക്ഷണ) നിയമം, 1927 ലെ വന നിയമം, 1900 ലെ പിഎൽപിഎ മുതലായ ബാധകമായ മറ്റ് നിയമങ്ങൾ പ്രകാരം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽ നിന്നു ലഭിക്കേണ്ട ക്ലിയറൻസുകളും നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് നേടണമെന്നും പരിസ്ഥിതി ക്ലിയറൻസിന്റെ പാർട്ട്-ബിയിലെ പൊതു വ്യവസ്ഥകളിലുള്ള ഖണ്ഡം (vi) വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നു.

7. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവരുമായി ഡെവലപ്പർ ഒപ്പുവെക്കാൻ പോകുന്ന കരാറിന്റെ ഒരു പകർപ്പ് 2014 മാർച്ച് 25-ലെ കത്തിലൂടെ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് ലഭിച്ചു. കൺസ്ട്രക്ഷൻ ലിങ്ക്ഡ് പേയ്മെന്റ് പ്ലാൻ അതിൽ വിശദമാക്കിയിരുന്നു, അത് താഴെ നൽകുന്നു:

ഇൻസ്റ്റാൾമെന്റ് പേയ്മെന്റ് പ്ലാൻ			
ക്ര.ന	ബന്ധപ്പെട്ട ഘട്ടങ്ങൾ	%	മൊത്തം
1	ബുക്കിംഗ് ഘട്ടത്തിൽ	ബേസിക്കിന്റെ 10%	1727851.60
2	ബുക്കിംഗിന് ശേഷം 45 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ	ബേസിക്കിന്റെ 10%	1727851.60
3	നിർമ്മാണത്തിനുള്ള ആദ്യഘട്ടം	ബേസിക്കിന്റെ 10%+ഡെവലപ്മെന്റ് ചാർജുകളുടെ 50%	2029223.85
4	താഴത്തെ ബേസ്മെന്റ് മേൽക്കൂര സ്ലാബ് ഇടുമ്പോൾ	ബേസിക്കിന്റെ 10%+ഡെവലപ്മെന്റ് ചാർജുകളുടെ 50%	2029223.85
5	രണ്ടാമത്തെ മേൽക്കൂര സ്ലാബ് ഇടുമ്പോൾ	ബേസിക്കിന്റെ 10%	1727851.60
6	അഞ്ചാമത്തെ മേൽക്കൂര സ്ലാബ് ഇടുമ്പോൾ	ബേസിക്കിന്റെ 10%	1727851.60
7	എട്ടാമത്തെ മേൽക്കൂര സ്ലാബ് ഇടുമ്പോൾ	ബേസിക്കിന്റെ 10%+ക്ലബ് മെംബർഷിപ്പിന്റെ 50%	1852851.60
8	പതിനൊന്നാമത്തെ മേൽക്കൂര സ്ലാബ്	ബേസിക്കിന്റെ 10%	1727851.60

ഇൻസ്റ്റാൾമെന്റ് പേയ്മെന്റ് പ്ലാൻ			
	ഇടുമ്പോൾ		
9	മുകളിലെ നിലയിലെ സ്ലാബ് ഇടുമ്പോൾ	ബേസിക്കിന്റെ 10%	1727851.60
10	അപ്പാർട്മെന്റിൽ സ്റ്റോൺ ടൈൽ ഫ്ലോറിംഗ് പൂർത്തിയാക്കുമ്പോൾ	ബേസിക്കിന്റെ 50%+ക്ലബ് മെംബർഷിപ്പിന്റെ 50%	988925.80
11	കെവശാവകാശം വാഗ്ദാനം ചെയ്യുമ്പോൾ	ബേസിക്കിന്റെ 50%+ ഐഎഫ്എംഎസ്-ന്റെ 100% +ഐബിആർഎഫ്-ന്റെ 100%	113964.80
	മൊത്തം		18406981.50

8. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയ ഒന്നാം എതിർകക്ഷിക്ക് വേണ്ടി, ഡെവലപ്പർ 2014 മെയ് 12-ന് അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ബയേഴ്സ് കരാർ ഉണ്ടാക്കി. മൊത്തം 1,45,22,006 രൂപയുടെ വിൽപ്പന വിലയാണ് അതിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ളത്.

അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിന്റെ പ്രസക്തമായ വ്യവസ്ഥകൾ താഴെ പറയുന്നവയാണ്:

ഖണ്ഡം 6 നിരതദ്രവ്യവുമായി (ഏണസ്റ്റ് മണി) ബന്ധപ്പെട്ടതാണ്, അത് ഇങ്ങനെ പറയുന്നു:

"6. നിരതദ്രവ്യം (ഏണസ്റ്റ് മണി)

അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ വിൽപ്പന വിലയുടെ 20% (ഇരുപത് ശതമാനം) "നിരത ദ്രവ്യം" ആയി കണക്കാക്കണമെന്ന് കമ്പനിയും അലോട്ടിയും ഇതിനാൽ സമ്മതിക്കുന്നു."

(ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

തവണകൾ അടയ്ക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണ് ഖണ്ഡം 7, അതിൽ ഇങ്ങനെ പറയുന്നു:

"7. തവണകൾ അടയ്ക്കുന്നത്

7.1 ഇതോടൊപ്പം നൽകിയിട്ടുള്ള അനുബന്ധം IV-ലെ പേയ്മെന്റ് പ്ലാൻ അലോട്ടി തിരഞ്ഞെടുത്തിരിക്കുന്നു. അനുബന്ധം-IV-ലെ പേയ്മെന്റ് പ്ലാൻ അനുസരിച്ച് കൃത്യസമയത്ത് പേയ്മെന്റുകൾ നടത്താൻ തനിക്ക് എപ്പോഴും ഉത്തരവാദിത്തമുണ്ടെന്ന് അലോട്ടി മനസ്സിലാക്കുന്നു. നിർമ്മാണ ഘട്ടങ്ങളുമായി ബന്ധിപ്പിച്ച പേയ്മെന്റ് പ്ലാനിന്റെ

കാര്യത്തിൽ മാത്രം, അതത് നിർമ്മാണ ഘട്ടങ്ങൾ പൂർത്തിയാക്കുന്നതിനനുസരിച്ച് തവണകൾക്കുള്ള ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസുകൾ അയയ്ക്കാൻ കമ്പനിക്ക് ബാധ്യതയുണ്ട്. ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസുകൾ രജിസ്റ്റേർഡ് പോസ്റ്റ്/കൊറിയർ വഴി അയയ്ക്കുന്നതാണ്, അത് കമ്പനി അയച്ച് 5 (അഞ്ച്) ദിവസത്തിനുള്ളിൽ അല്ലെങ്കിൽ അത് നേരത്തെ ലഭിക്കുകയാണെങ്കിൽ അപ്പോൾ തന്നെ അലോട്ടിക്ക് ലഭിച്ചതായി കണക്കാക്കും.

7.2 എന്തെങ്കിലും പേയ്മെന്റുകൾക്കായി ഓർമ്മിപ്പിക്കൽ കുറിപ്പുകൾ (റിമൈൻഡറുകൾ) കമ്പനി അയയ്ക്കണമെന്ന് നിർബന്ധമല്ല. നിർമ്മാണവുമായി ബന്ധിപ്പിച്ച പേയ്മെന്റ് പ്ലാനുകൾക്കുള്ളതൊഴികെ മറ്റേതെങ്കിലും ഡിമാൻഡ് നോട്ടീസുകളോ, അല്ലെങ്കിൽ എന്തെങ്കിലും ഓർമ്മിപ്പിക്കലുകളോ അയയ്ക്കാൻ കമ്പനിക്ക് ബാധ്യതയില്ലെങ്കിലും, സൗഹൃദപരമായൊരു നീക്കമെന്ന നിലയിൽ അലോട്ടിക്ക് അത്തരം നോട്ടീസുകളോ ഓർമ്മിപ്പിക്കലുകളോ കമ്പനി അയച്ചാൽ, അവ ഒരു കാരണവശാലും പേയ്മെന്റ് പ്ലാൻ അനുസരിച്ച് കൃത്യസമയത്ത് സ്വയം പേയ്മെന്റുകൾ നടത്താനുള്ള അലോട്ടിയുടെ ബാധ്യതയ്ക്കും ഉത്തരവാദിത്തത്തിനും നൽകുന്ന ഇളവായി കണക്കാക്കുകയില്ല."

7.3 പേയ്മെന്റ് കാലാവധിക്ക് മുമ്പ് അലോട്ടി ഏതെങ്കിലും തവണകളോ അതിന്റെ ഭാഗമോ കമ്പനിക്ക് മുൻകൂട്ടി അടച്ചാൽ, അത്തരം മുൻകൂട്ടി അടച്ച തുകയ്ക്ക് കമ്പനി അതാതു സമയങ്ങളിൽ പ്രഖ്യാപിക്കുന്ന പലിശ നിരക്കിൽ പ്രീ പേയ്മെന്റ് റിബേറ്റ് ലഭിക്കാൻ അലോട്ടിക്ക് അർഹതയുണ്ട്. മുൻകൂട്ടി അടച്ച അത്തരം തവണകൾക്കുള്ള പലിശ, മുൻകൂർ പേയ്മെന്റ് തീയതി മുതൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ തുക അടയ്ക്കേണ്ട തീയതി വരെ കണക്കാക്കുന്നതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, അത്തരം മുൻകൂട്ടി അടച്ച തുക കാരണം അലോട്ടിക്ക് ലഭിക്കേണ്ട ക്രെഡിറ്റ്, പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ അവസാന തവണ അടയ്ക്കുന്ന സമയത്ത് മാത്രമേ ക്രമീകരിക്കുകയോ/നൽകുകയോ ചെയ്യുകയുള്ളൂ.

7.4 കാലാപരിധി കഴിഞ്ഞുള്ള ഓരോ പേയ്മെന്റിനും, പേയ്മെന്റ് ചെയ്യേണ്ടിയിരുന്ന തീയതി മുതൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ പേയ്മെന്റ് ചെയ്ത തീയതി വരെ 20% വാർഷിക നിരക്കിൽ ലളിതമായ പലിശ നൽകാൻ അലോട്ടി ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കും. തവണകൾ അടയ്ക്കുന്നതിൽ അലോട്ടി 90 ദിവസത്തിൽ കൂടുതൽ കാലതാമസം വരുത്തുകയാണെങ്കിൽ (ഭാഗികമായ വീഴ്ച ഉൾപ്പടെ), അതിനു ശേഷമുള്ള ഏതു സമയത്തും അലോട്ട്മെന്റ് റദ്ദാക്കാനും ഈ കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാനും കമ്പനിക്ക് അവകാശമുണ്ട്, എങ്കിലും അത് നിർബന്ധമല്ല. എന്നിരുന്നാലും, കമ്പനിക്ക് സ്വന്തം വിവേചനാധികാരത്തിൽ, ഈ കരാറിലെ നിർദ്ദിഷ്ട ചുമതല നിർവഹിക്കാൻ ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ട് അലോട്ടിയിൽ നിന്ന് തന്റെ എല്ലാ കുടിശ്ശികകളും ഈടാക്കാൻ തീരുമാനിക്കാം. കൂടാതെ, കാലതാമസം വന്ന ഓരോ

പേയ്മെന്റിന്റെ കാര്യത്തിലും, പേയ്മെന്റ് പ്ലാനിന്റെ തരം പരിഗണിക്കാതെ, കാലതാമസം വന്ന അത്തരം തവണകളും പലിശയും കമ്പനിയുടെ അക്കൗണ്ടിൽ സ്വീകരിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിലും, അത് ഈ കരാറിൽ സൂചിപ്പിച്ചിട്ടുള്ള റദ്ദാക്കൽ അവകാശം ഉപേക്ഷിക്കുന്നതായി കണക്കാക്കുകയില്ല, ഈ കരാറിൽ സൂചിപ്പിച്ചത പ്രകാരം കരാർ റദ്ദാക്കുന്നതിനുള്ള കമ്പനിയുടെ അവകാശങ്ങൾ ബാധിക്കപ്പെടാതെ എപ്പോഴും നിലനിൽക്കുന്നതാണ്.

7.5 പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ ധനസഹായത്തിനായി ഒരു ത്രികക്ഷി കരാർ പ്രത്യേകമായി നടപ്പാക്കിയ ഏതെങ്കിലും ബാങ്ക്, ധനകാര്യ സ്ഥാപനം, കമ്പനി എന്നിവ ഒഴികെ, അല്ലെങ്കിൽ പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിനായി അലോട്ടിക്ക് വായ്പ നൽകുന്നതിനു വേണ്ടി മോർട്ട്ഗേജ് ചെയ്യാൻ കമ്പനി അനുമതി നൽകിയിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ബാങ്ക്, ധനകാര്യ സ്ഥാപനം, കമ്പനി എന്നിവ ഒഴികെ, അലോട്ടിക്ക് വേണ്ടി കമ്പനിക്ക് പേയ്മെന്റുകളോ പണമയയ്ക്കലുകളോ നടത്തിയ മറ്റേതെങ്കിലും മൂന്നാം കക്ഷിയോട് കമ്പനിക്ക് ഉത്തരവാദിത്തമുണ്ടായിരിക്കുകയില്ല, അത്തരം മൂന്നാം കക്ഷിക്ക് പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിനോ ഈ കരാറിന് കീഴിലോ യാതൊരു അവകാശവും ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതല്ല. കമ്പനി അലോട്ടിക്ക് അനുകൂലമായി മാത്രം പേയ്മെന്റ് രസീതുകൾ നൽകും. മുകളിൽ പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകൾ ഉണ്ടായിരിക്കെ, ഈ കരാർ പ്രകാരം അടയ്ക്കേണ്ട എല്ലാ പേയ്മെന്റുകളും കൃത്യസമയത്ത് ഉറപ്പുവരുത്തുന്നതിനും നടത്തുന്നതിനുമുള്ള ഉത്തരവാദിത്തം അലോട്ടിക്ക് മാത്രമായിരിക്കും .

7.6 അലോട്ടിക്ക് ഏതെങ്കിലും ധനകാര്യ സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നോ, ബാങ്കിൽ നിന്നോ, അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും ഉറവിടത്തിൽ നിന്നോ ധനസഹായം/വായ്പ നേടാൻ കഴിയും. പക്ഷേ, ഈ കരാർ പ്രകാരമുള്ള അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങാനുള്ള അലോട്ടിയുടെ ബാധ്യത എന്നത് അത്തരം ധനസഹായം ലഭിക്കുന്നതിനുള്ള അലോട്ടിയുടെ കഴിവിനെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കുന്നതല്ല. ധനസഹായം ലഭിച്ചാലും ഇല്ലെങ്കിലും പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നതിന് ഈ കരാറിന് കീഴിൽ അലോട്ടിക്ക് ബാധ്യതയുണ്ടായിരിക്കും. ഏതെങ്കിലും ബാങ്കിൽ/ധനകാര്യ സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്ന് അലോട്ടിക്ക് വായ്പാ സൗകര്യങ്ങൾ/ധനസഹായം ലഭ്യമാക്കി നൽകാൻ കമ്പനിക്ക് യാതൊരു ബാധ്യതയുമില്ലെന്ന് അലോട്ടി സമ്മതിക്കുകയും പൂർണ്ണമായി മനസ്സിലാക്കുകയും ചെയ്യുന്നുണ്ട്. ഏതെങ്കിലും ബാങ്കിൽ നിന്നോ/ധനകാര്യ സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നോ വായ്പയോ ധനസഹായമോ ലഭ്യമല്ലാത്തതിന്റെ പേരിൽ, ഈ കരാർ പ്രകാരം അലോട്ടി തിരഞ്ഞെടുത്ത പേയ്മെന്റ് പ്ലാൻ അനുസരിച്ച് കമ്പനിക്ക് നൽകേണ്ട തുക സമയത്തിന് നൽകാതിരിക്കുകയോ അവഗണിക്കുകയോ വൈകിപ്പിക്കുകയോ തടഞ്ഞുവയ്ക്കുകയോ വീഴ്ച

വരുത്തുകയോ ചെയ്യരുത്. അലോട്ടി കമ്പനിക്ക് നൽകേണ്ട തുക സമയത്തിന് നൽകുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടാൽ, ഈ കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാൻ കമ്പനിക്ക് ഇതുപ്രകാരം അവകാശമുണ്ടാകും.

7.7 കൂടാതെ, അലോട്ടി ഏതെങ്കിലും ബാങ്കിൽ നിന്നോ, ധനകാര്യ സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നോ, അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും ഉറവിടത്തിൽ നിന്നോ വായ്പ/ധനസഹായം നേടുകയും അതിനുവേണ്ടി കമ്പനി ഒരു ത്രികക്ഷി കരാർ ഉണ്ടാക്കുകയും ചെയ്ത ഓരോ കേസിലും, അത്തരം വായ്പ/ധനസഹായത്തിന്റെ നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും പാലിക്കുന്നതിൽ അലോട്ടി വരുത്തുന്ന ഏതൊരു വീഴ്ചയും, ഈ കരാർ പ്രകാരം അലോട്ടി വരുത്തിയ വീഴ്ചയായി കണക്കാക്കുമെന്ന് സമ്മതിക്കുന്നു, അതിനാൽ അത്തരം വായ്പ ലഭ്യമാക്കിയ ബാങ്കിന്റെയോ, ധനകാര്യ സ്ഥാപനത്തിന്റെയോ, അല്ലെങ്കിൽ വ്യക്തിയുടെയോ രേഖാമൂലമുള്ള അഭ്യർത്ഥന പ്രകാരം ഈ കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാൻ കമ്പനിക്ക് അവകാശമുണ്ട്.

(ഊന്നൽ നൽകി)

കരാറിലെ ഖണ്ഡം13, അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെ കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിനെക്കുറിച്ചാണ്, അതിൽ ഇങ്ങനെ പറയുന്നു:

"13. കൈവശാവകാശവും ഹോൾഡിംഗ് ചാർജ്ജുകളും

13.1. പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നിയമപ്രകാരമുള്ള ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിക്കുമ്പോൾ, അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം ഏറ്റെടുക്കുന്നതിനായി കമ്പനി അലോട്ടിയെ രേഖാമൂലം അറിയിക്കുന്നതാണ് (കൈവശാവകാശ അറിയിപ്പ്). അലോട്ടി പ്രസ്തുത കൈവശാവകാശ അറിയിപ്പിൽ സൂചിപ്പിച്ച സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം സ്വീകരിക്കുന്നതിലും ഏറ്റെടുക്കുന്നതിലും പരാജയപ്പെട്ടാൽ, കൈവശാവകാശ അറിയിപ്പിൽ സൂചിപ്പിച്ച തീയതി മുതൽ അലോട്ടി പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കസ്റ്റോഡിയൻ ആയതായി കണക്കാക്കപ്പെടും, തുടർന്ന് അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ പൂർണ്ണമായ റിസ്കും ചെലവും അലോട്ടിയുടെ ഉത്തരവാദിത്തത്തിലായിരിക്കും.

13.2. ഈ കരാറിലെ മറ്റ് വ്യവസ്ഥകൾ എത്രതന്നെയായാലും, കമ്പനി അയച്ച കൈവശാവകാശ അറിയിപ്പ് അനുസരിച്ച് പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം ഏറ്റെടുക്കുന്നതിൽ താൻ പരാജയപ്പെടുകയോ, അത് അവഗണിക്കുകയോ, ശ്രദ്ധിക്കാതിരിക്കുകയോ ചെയ്താൽ, പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ സൂപ്പർ ഏരിയയുടെ ഓരോ

ചതുരശ്ര അടിക്കും പ്രതിമാസം 7.5 രൂപ (ഏഴര രൂപ മാത്രം) എന്ന നിരക്കിൽ അധിക ചാർജുകൾ ("ഹോൾഡിംഗ് ചാർജുകൾ") നൽകാൻ താൻ ബാധ്യസ്ഥനാണെന്ന് അലോട്ടി സമ്മതിക്കുന്നു. ഹോൾഡിംഗ് ചാർജുകൾ, മെയിന്റനൻസ് ചാർജുകൾക്ക് പുറമേയുള്ള ഒരു പ്രത്യേക ചാർജ് ആയിരിക്കും, കൂടാതെ ഈ കരാറിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള മറ്റ് ചാർജുകളുമായി/വിലയുമായി അതിന് ബന്ധമുണ്ടായിരിക്കുകയില്ല.

13.3 ഈ കരാറിലെ നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും അനുസരിച്ചുള്ള എല്ലാ ബാധ്യതകളും അലോട്ടി പാലിച്ചിട്ടുണ്ട് എങ്കിൽ, കൂടാതെ മൊത്തം വിൽപ്പന വില, രജിസ്ട്രേഷൻ ചാർജുകൾ, സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി, മറ്റ് ചാർജുകൾ എന്നിവ ഉൾപ്പെടെയുള്ള എല്ലാ കുടിശ്ശികകളും കൃത്യസമയത്ത് അടയ്ക്കുന്നതിൽ വീഴ്ച വരുത്തിയിട്ടില്ലെങ്കിൽ, കൂടാതെ കമ്പനി നിശ്ചയിച്ച എല്ലാ നടപടിക്രമങ്ങളും രേഖകളും അലോട്ടി പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അതിൽ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള മുൻവ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ച തീയതി മുതലുള്ള 42 (നാല്പത്തിരണ്ട്) മാസത്തിനുള്ളിൽ ("കമ്മിറ്റ്മെന്റ് പീരിയഡ്")അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം അലോട്ടിക്ക് കൈമാറാൻ കമ്പനി ഉദ്ദേശിക്കുന്നു, ഇവിടെ നിർവചിച്ചിട്ടുള്ള ആകസ്മികതകൾക്ക് (Force Majeure) വിധേയമാണ് ഇത്. കമ്പനിയുടെ ന്യായമായ നിയന്ത്രണത്തിന് അതീതമായ അപ്രതീക്ഷിത കാലതാമസങ്ങൾക്കായി, മേൽപ്പറഞ്ഞ കമ്മിറ്റ്മെന്റ് പീരിയഡ് അവസാനിച്ചതിന് ശേഷം 180 ദിവസത്തെ ഒരു അധിക കാലയളവിന് ("ഗ്രേസ് പീരിയഡ്") കമ്പനിക്ക് അർഹതയുണ്ടെന്ന് അലോട്ടി തുടർന്ന് സമ്മതിക്കുകയും മനസ്സിലാക്കുകയും ചെയ്യുന്നു.

13.4. ഖണ്ഡം 13.3-ന് വിധേയമായി, ഗ്രേസ് പീരിയഡിന്റെ അവസാനത്തോടെ അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം അലോട്ടിക്ക് നൽകുന്നതിൽ കമ്പനി പരാജയപ്പെട്ടാൽ, പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ സൂപ്പർ ഏരിയയുടെ ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്കും പ്രതിമാസം 7.5 രൂപ (ഏഴര രൂപ മാത്രം) എന്ന നിരക്കിൽ കണക്കാക്കിയ നഷ്ടപരിഹാരം ("കാലതാമസത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം"), യഥാർത്ഥത്തിൽ കൈവശാവകാശം നൽകാൻ കമ്പനി നിശ്ചയിക്കുന്ന തീയതി വരെ ,വൈകുന്ന ഓരോ മാസത്തിനും അലോട്ടിക്ക് നൽകാൻ കമ്പനിക്ക് ബാധ്യത ഉണ്ടായിരിക്കും. അത്തരം 'കാലതാമസ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനുള്ള' പേയ്മെന്റിനോ/ ക്രമീകരണത്തിനോ 'കൈവശാവകാശ അറിയിപ്പ്' ലഭിക്കുന്ന സമയത്തോ അല്ലെങ്കിൽ അവസാന ഗഡു അടയ്ക്കുന്ന സമയത്തോ, ഇതിൽ ഏതാണോ ആദ്യം സംഭവിക്കുന്നത് ആ സമയത്ത് മാത്രം അലോട്ടിക്ക് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കും.

13.5. ഖണ്ഡം 13.3-ന് വിധേയമായി, ഗ്രേസ് പീരിയഡിന്റെ അവസാനം മുതലുള്ള 12 മാസത്തിൽ (ഈ 12 മാസത്തെ കാലയളവ് "അധിക കാലതാമസ കാലയളവ്" എന്ന് അറിയപ്പെടുന്നു) കൂടുതൽ കാലതാമസം അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം നൽകുന്നതിന് കമ്പനിയുടെ ഭാഗത്തുനിന്ന് ഉണ്ടായാൽ, അലോട്ടിക്ക് അലോട്ട്മെന്റ്/കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാനുള്ള ഓപ്ഷൻ തിരഞ്ഞെടുക്കാം. കാലതാമസം വരുത്തിയ പേയ്മെന്റുകൾക്കുള്ള പലിശ ക്രമീകരിച്ചതിനു ശേഷം, 12 മാസത്തേക്കുള്ള കാലതാമസ നഷ്ടപരിഹാര സഹിതം അപ്പാർട്ട്മെന്റിനായി അടച്ച യഥാർത്ഥ തവണകൾ തിരികെ ലഭിക്കുന്നതിന് അപ്പോൾ അലോട്ടിക്ക് അർഹതയുണ്ടാകും. അലോട്ടിയിൽ നിന്ന് ഇതിനെക്കുറിച്ച് അറിയിപ്പ് ലഭിച്ചാൽ, കമ്പനി 90 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ പലിശയില്ലാതെ തുക തിരികെ നൽകണം. അലോട്ടി യഥാർത്ഥത്തിൽ കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാനുള്ള ഓപ്ഷൻ തിരഞ്ഞെടുത്ത തീയതി ഏത തന്നെയായാലും, സാധുവായ രീതിയിൽ കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാൻ തിരഞ്ഞെടുക്കുന്ന അലോട്ടിക്ക് നൽകേണ്ട കാലതാമസ നഷ്ടപരിഹാരം 12 മാസത്തെ നിശ്ചിത കാലയളവിലേക്ക് മാത്രമായി പരിമിതപ്പെടുത്തിയിരിക്കുമെന്ന് സംശയത്തിനിടയില്ലാതെ വ്യക്തമാക്കുന്നു. കമ്പനി കൈവശാവകാശ അറിയിപ്പ് അലോട്ടിക്ക് അയയ്ക്കുന്നത് വരെ മാത്രമേ ഈ ഓപ്ഷൻ അലോട്ടിക്ക് ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയൂ, അതിനുശേഷം ഈ ഓപ്ഷൻ മാറ്റാനാവാത്തവിധം കാലഹരണപ്പെട്തായി കണക്കാക്കപ്പെടും. പണപരമായോ അല്ലാതെയോ ഉള്ള മറ്റൊരു ക്ലെയിമും കമ്പനിക്കോ കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ ഉറപ്പുനൽകിയ കക്ഷികൾക്കോ എതിരെ നിലനിൽക്കുന്നതോ ഉന്നയിക്കാൻ കഴിയുന്നതോ അല്ല, അഥവാ അലോട്ടിക്ക് മറ്റൊരു രീതിയിലും ക്ലെയിം ഉന്നയിക്കാൻ കഴിയില്ല.

13.6. എന്നിരുന്നാലും, ഇവിടെ നിർവചിച്ചിട്ടുള്ള ആകസ്മികതകൾ (ഫോഴ്സ് മജ്യൂർ) കാരണം അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ നിർമ്മാണം വൈകുകയാണെങ്കിൽ, സാഹചര്യങ്ങൾക്കനുസരിച്ച് കമ്മിറ്റ്മെന്റ് പീരിയഡും കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ ഗ്രേസ് പീരിയഡും കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അധിക കാലതാമസ കാലയളവും ഫോഴ്സ് മജ്യൂർ സാഹചര്യങ്ങൾ കാരണം ഉണ്ടായ കാലതാമസത്തിനനുസരിച്ച് നീട്ടപ്പെടുന്നതാണ്. അത്തരം കാലതാമസ കാലയളവിനായി കാലതാമസ നഷ്ടപരിഹാരം ഉൾപ്പെടെയുള്ള യാതൊരു നഷ്ടപരിഹാരത്തിനും അലോട്ടിക്ക് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതല്ല.

13.7. പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ വിൽപ്പന വിലയും കരാർ പ്രകാരം നൽകേണ്ട മറ്റ് കുടിശ്ശികകളും കമ്പനിക്ക് പൂർണ്ണമായി നൽകുകയും, ഈ കരാർ പ്രകാരം ഏർപ്പെടുത്തിയ

മറ്റ് എല്ലാ ബാധ്യതകളും കമ്പനിക്ക് പൂർണ്ണമായ സംതൃപ്തി നൽകുന്ന രീതിയിൽ അലോട്ടി നിറവേറ്റുകയും ചെയ്യുന്നതുവരെ ഒരു കാരണവശാലും പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെകൈവശാവകാശം അലോട്ടിക്ക് നൽകുന്നതല്ല, കൂടാതെ അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം ലഭിക്കാൻ അതുവരെ അലോട്ടിക്ക് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കില്ല.

13.8. അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെയോ അല്ലെങ്കിൽ ദി കോറിഡോർസ് പ്രോജക്ടിന്റെയോ ഏരിയ, സവിശേഷതകൾ, ഗുണനിലവാരം, നിർമ്മാണം കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ ഏതെങ്കിലും ഇനം, സൗകര്യങ്ങൾ അല്ലെങ്കിൽ വ്യവസ്ഥകൾ എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കമ്പനിക്കെതിരെയോ ഉറപ്പുനൽകിയ കക്ഷികൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ അവർക്കെതിരെയോ, ഉള്ള എല്ലാ ക്ലെയിമുകളും പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം ഏറ്റെടുക്കുന്നതോടെ അലോട്ടി ഉപേക്ഷിച്ചതായി കണക്കാക്കുമെന്ന് അലോട്ടി ഇതിനാൽ സമ്മതിക്കുകയും സ്ഥിരീകരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു."

(ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

ഖണ്ഡം 21.3 ഇങ്ങനെ പറയുന്നു:

"21. **സമയം പ്രധാനമാണ്; കരാർ അവസാനിപ്പിക്കലും നിരതദ്രവ്യം കണ്ടുകെട്ടലും**

21.1 ഈ കരാറിൽ മറ്റെന്തെല്ലാം അടങ്ങിയിട്ടുണ്ടെങ്കിലും, ഈ കരാർ പ്രകാരമുള്ള എല്ലാ ബാധ്യതകളും അലോട്ടി കൃത്യസമയത്ത് നിറവേറ്റുന്നതും ഈ കരാറിൽ എവിടെയും ഏതു ഘട്ടത്തിലും സൂചിപ്പിച്ചിട്ടുള്ള ഓപ്ഷനുകൾ കൃത്യസമയത്ത് ഉപയോഗിക്കുന്നതും ഈ കരാറിന് കീഴിൽ പ്രധാനപ്പെട്ടതാണ്. വിൽപ്പന വില, മെയിന്റനൻസ് ചാർജ്ജുകൾ, മറ്റ് നിക്ഷേപങ്ങൾ, ഏതെങ്കിലും പലിശ ഉൾപ്പെടെയുള്ള തുകകൾ എന്നിവ ഈ കരാർ അനുസരിച്ച് കൃത്യസമയത്ത് അടയ്ക്കാനുള്ള അലോട്ടിയുടെ ബാധ്യതകൾ ഉൾപ്പടെയാണ് ഇത്. അലോട്ടി ഏതെങ്കിലും കാരണത്താൽ താൻ സമ്മതിച്ചതോ ഇവിടെ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തതോ ആയ ബാധ്യതകൾ കൃത്യസമയത്ത് നിറവേറ്റുന്നതിൽ ശ്രദ്ധിക്കാതിരിക്കുകയോ അവഗണിക്കുകയോ പരാജയപ്പെടുകയോ ചെയ്യുകയാണെങ്കിൽ, അല്ലെങ്കിൽ ഇവിടെ ഉറപ്പുനൽകിയ ഏതെങ്കിലും കാര്യങ്ങൾക്ക് വിരുദ്ധമായി പ്രവർത്തിക്കുകയോ നിശ്ചിത സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ കമ്പനി വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്ന ഓപ്ഷനുകൾ ഉപയോഗിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെടുകയോ,അല്ലെങ്കിൽ ഇവിടെ ഖണ്ഡം 7.7-ൽ വിവരിച്ചിട്ടുള്ളതുപോലെ അലോട്ടി നൽകേണ്ട ഏതെങ്കിലും തവണകളോ മറ്റ് തുകകളോ ചാർജ്ജുകളോ സമയത്തിന് കമ്പനിക്ക്

നൽകാതിരിക്കുകയോ ചെയ്താൽ, താഴെ വിവരിക്കുന്ന രീതിയിൽ അലോട്ട്മെന്റ് റദ്ദാക്കാനും ഈ കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാനും കമ്പനിക്ക് അവകാശമുണ്ടാകും.

21.1.1 അലോട്ടി വരുത്തിയ ഏതെങ്കിലും വീഴ്ചയോ ലംഘനമോ പരിഹരിക്കാൻ കഴിയാത്തതാണെങ്കിൽ, അല്ലെങ്കിൽ കമ്പനിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ അലോട്ടി അത് പരിഹരിക്കാൻ സാധ്യതയില്ലെങ്കിൽ, അല്ലെങ്കിൽ അലോട്ടി ആവർത്തിച്ചുള്ള വീഴ്ച വരുത്തുന്നയാളാണെങ്കിൽ, അല്ലെങ്കിൽ അത്തരം വീഴ്ച തുടർന്നുകൊണ്ടിരിക്കുകയും അത് പരിഹരിക്കാൻ അലോട്ടിക്ക് അവസരം നൽകിയിട്ടും പരാജയപ്പെടുകയും ചെയ്താൽ, കമ്പനിയുടെ സ്വന്തം വിവേചനാധികാരത്തിൽ അലോട്ടിക്ക് രേഖാമൂലമുള്ള നോട്ടീസ് ("കരാർ അവസാനിപ്പിക്കൽ നോട്ടീസ്") നൽകിക്കൊണ്ട് ഈ കരാർ കമ്പനിക്ക് ഉടനടി റദ്ദാക്കാവുന്നതാണ്. ഈ നോട്ടീസ് വഴി കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാനുള്ള കമ്പനിയുടെ തീരുമാനവും അതിനുള്ള കാരണങ്ങളും അലോട്ടിയെ അറിയിക്കുന്നതാണ്.

...

21.3 അത്തരം കരാർ അവസാനിപ്പിക്കുമ്പോൾ, അലോട്ടി കമ്പനിക്ക് ഇതിനകം നൽകിയ തുക തിരികെ നൽകാൻ മാത്രമേ കമ്പനിക്ക് ബാധ്യതയുള്ളൂ, നിരതദ്രവ്യം, വൈകിയ പേയ്മെന്റുകൾക്കുള്ള പലിശ, ബ്രോക്കറേജ്/കമ്മീഷൻ/ചാർജ്ജുകൾ, സേവന നികുതി, കമ്പനിക്ക് ലഭിക്കേണ്ട മറ്റ് തുകകൾ എന്നിവ കണ്ടുകെട്ടിയതിനും കുറച്ചതിനും ശേഷവുമുള്ള തുകയായിരിക്കും യാതൊരു പലിശയില്ലാതെ നൽകുക. പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റ് മറ്റൊരാൾക്ക് വിറ്റതിന് ശേഷം മാത്രമായിരിക്കും ഈ തുക നൽകുക എന്ന് അലോട്ടി മനസ്സിലാക്കുകയും, സമ്മതിക്കുകയും, അതിന് അനുമതി നൽകുകയും ചെയ്യുന്നു. കമ്പനി ഈ കരാർ അവസാനിപ്പിച്ചാൽ, ഇവിടെ മുകളിൽ സമ്മതിച്ച പരിധി വരെയുള്ള റീഫണ്ട് അവകാശമല്ലാതെ, കമ്പനിക്കോ കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ ഉറപ്പുനൽകിയ കക്ഷികൾക്കോ എതിരെ അലോട്ടിക്ക് മറ്റൊരു അവകാശവും ക്ലെയിമുകളും ഉണ്ടാകില്ല, എന്തെങ്കിലും ഉണ്ടായിരുന്നാൽ തന്നെ അത് അലോട്ടി ഉപേക്ഷിച്ചതായി കണക്കാക്കപ്പെടും, അതിന് അലോട്ടി ഇതിനാൽ വ്യക്തമായി അനുമതി നൽകുന്നു. അതിനുശേഷം, പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കാര്യങ്ങൾ സ്വന്തം വിവേചനാധികാരത്തിൽ ഏത് രീതിയിലും സ്വയം കൈകാര്യം ചെയ്യാൻ കമ്പനിക്ക് സ്വാതന്ത്ര്യമുണ്ടാകും. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ അലോട്ടി പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശം എടുക്കുകയാണ് എങ്കിൽ, അലോട്ടി കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിലെ മറ്റേതെങ്കിലും വ്യക്തി/താമസക്കാരൻ ഉടൻ തന്നെ പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഒഴിയണം, അല്ലാത്തപക്ഷം നിയമവിരുദ്ധമായ താമസക്കാരൻ/അതിക്രമി എന്ന നിലയിൽ ഉടനടി ഒഴിപ്പിക്കപ്പെടാൻ

ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കും. ഇത് അലോട്ടിക്ക് എതിരെ കമ്പനിക്ക് ലഭ്യമായ മറ്റ് ഏതെങ്കിലും അവകാശങ്ങളെ ബാധിക്കാത്തതാണ്."

(ഊന്നൽ നൽകിയത്)

9. 2017 ഡിസംബർ 27-ന്, ദേശീയ കമ്മീഷന് മുമ്പാകെ കൺസ്യൂമർ കേസ് നമ്പർ 3823/2017 എന്ന പേരിൽ ഒന്നാം എതിർകക്ഷി ഒരു ഉപഭോക്തൃ പരാതി ഫയൽ ചെയ്തു. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയയാൾ അടച്ച 1,44,72,364 രൂപ, അതിന്റെ വീണ്ടെടുൽ വരെയുള്ള കാലയളവിലെ ത്രൈമാസ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള 20% വാർഷിക കൂട്ടു പലിശ സഹിതം തിരികെ നൽകാനും, അദ്ദേഹം നേരിട്ട ഉപദ്രവം, മാനസിക ദുരിതം, വ്യവഹാര ചെലവുകൾ എന്നിവ കാരണം ഉണ്ടായ നാശനഷ്ടങ്ങൾക്കുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും ഡെവലപ്പർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകണമെന്ന് അതിൽ മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കൊപ്പം ആവശ്യപ്പെട്ടു.

അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയ ആൾ മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കൊപ്പം ഉന്നയിച്ച വാദങ്ങൾ ഇപ്രകാരമാണ്: ടൗൺ ആൻഡ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് ഡയറക്ടറുടെ ഓഫീസിൽ നിന്നും ഹരിയാനയിലെ മറ്റ് സിവിൽ അധികാരികളിൽ നിന്നും കെട്ടിട നിർമ്മാണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ആവശ്യമായ അനുമതികളും/മുൻകൂർ ക്ലിയറൻസുകളും ഇതിനകം ലഭിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് തെറ്റായി ചിത്രീകരിച്ചുകൊണ്ടാണ്, "ദി കോറിഡോർസ്" എന്ന ഹൗസിംഗ് കോംപ്ലക്സിലെ ഫ്ലാറ്റുകൾ ബുക്ക് ചെയ്യുന്നതിനായി ഡെവലപ്പർ പൊതുജനങ്ങളിൽ നിന്ന് അപേക്ഷകൾ ക്ഷണിച്ചത്. ബുക്കിംഗ് സമയത്ത്, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവരുമായി ഉണ്ടാക്കിയ കരാറിലെ ലേഔട്ട് പ്ലാനിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ളതുപോലെ, ജംഗ്ഷൻ 63A മുതൽ 67A വരെയുള്ള സ്ഥലത്ത് നിന്ന് പ്രോജക്ട് സ്ഥലത്തേക്ക് മോട്ടോർവാഹനങ്ങൾ കടന്നുപോകുന്ന തരത്തിൽ 90 മീറ്റർ റോഡ് ഉണ്ടാകുമെന്ന് ഡെവലപ്പർ തെറ്റായി ചിത്രീകരിച്ചു. എന്നാൽ, പ്രോജക്ടിലേക്ക് എത്തിച്ചേരാവുന്ന തരത്തിൽ 90 മീറ്റർ റോഡോ അല്ലെങ്കിൽ പരിഷ്കരിച്ച പ്ലാനുകളിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ളതു പോലെ 24 മീറ്റർ റോഡോ ഉണ്ടായിരുന്നില്ല. ആദ്യ ബുക്കിംഗ് തുക സ്വീകരിച്ച് 42 മാസത്തിനുള്ളിൽ പദ്ധതിയുടെ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കുമെന്ന് ഡെവലപ്പർ നൽകിയ തെറ്റായ വാഗ്ദാനം കാരണമാണ് അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ ബുക്ക് ചെയ്യാൻ പ്രേരിപ്പിക്കപ്പെട്ടത്.

കരാറിലെ ഖണ്ഡം 13.3 അനുസരിച്ച്, ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതലുള്ള 42 മാസത്തിനുള്ളിൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറണം, 180 ദിവസത്തെ ഗ്രേസ് പീരിയഡ് മാത്രമാണ് ഇതിനുള്ളത്. മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകൾ ഉണ്ടായിരുന്നിട്ടും, കൈവശാവകാശം കൈമാറാനുള്ള "കമ്മിറ്റ്മെന്റ് പീരിയഡ്" 2017 ജനുവരി 22-ന് അവസാനിക്കുകയും കൂടാതെ ഗ്രേസ് പീരിയഡ് 2017 ജൂലൈ 22-ന് അവസാനിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടും, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് പരാതി ഫയൽ ചെയ്യുന്ന തീയതി വരെ ഡെവലപ്പർ

കൈവശാവകാശം നൽകിയിരുന്നില്ല. ഡെവലപ്പർ ആവശ്യപ്പെട്ടതനുസരിച്ച് അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ കൃത്യമായി തവണകൾ അടച്ചിരുന്നു. 2016 ഡിസംബറിലെ കണക്കനുസരിച്ച്, ആകെ 1,44,72,364 രൂപയാണ് ഡെവലപ്പർക്ക് ഒന്നാം എതിർകക്ഷി നൽകിയിട്ടുള്ളത്. ഇന്ന് വരെ, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് കൈവശാവകാശം നൽകിയിട്ടില്ല. 2017-ൽ ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾ പരിഷ്കരിച്ചപ്പോൾ മുഴുവൻ ലേഔട്ടും മാറ്റി, ചില റെസിഡൻഷ്യൽ ടവറുകൾ ഒഴിവാക്കി അവയെ പ്രോജക്റ്റിലെ കൊമേഴ്സ്യൽ ടവറുകളാക്കി മാറ്റിയെന്നും അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ വാദിക്കുന്നു കൂടാതെ, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് ബുദ്ധിമുട്ടുണ്ടാക്കിയതിന് ടവർ-എ, ടവർ-ബി എന്നിവയുടെ നിർമ്മാണം ഉടനടി നിർത്തിവെക്കാൻ ഡെവലപ്പർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകിക്കൊണ്ട് ഹരിയാനയിലെ ഗുഡ്ഗാവിലുള്ള ഡിസ്ട്രിക്റ്റ് ടൗൺ പ്ലാനർ (എൻഫോഴ്സ്മെന്റ്) ഓഫീസ് 2017 ഫെബ്രുവരി 20-ലെ മെമ്മോ നമ്പർ 525-526 വഴി ഒരു വിലക്ക് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചതായും പരാതിയിൽ സൂചിപ്പിച്ചു.

10. ഫ്ലാറ്റുകളുടെ കൈവശാവകാശം നൽകുന്നതിൽ കാലതാമസമില്ലെന്ന് വാദിച്ചുകൊണ്ട് ഡെവലപ്പർ ഉപഭോക്തൃ പരാതിക്ക് മറുപടി നൽകി. കാരണം, കരാറിലെ ഖണ്ഡം 13.3 അനുസരിച്ച്, ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ 42 മാസത്തിനുള്ളിലാണ് കൈവശാവകാശം നൽകേണ്ടത്. ഈ അംഗീകാരത്തിന്റെ ഭാഗമായി അതിലടങ്ങിയ പല വ്യവസ്ഥകളും പാലിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ബിൽഡിംഗ് പ്ലാൻ അംഗീകാരം ലഭിച്ചത് 2013 ജൂലൈ 23-നാണ്, അതിൽ ഫയർ സേഫ്റ്റി സ്കീമിന്റെ അംഗീകാരം നേടുന്നതുൾപ്പെടെ നിരവധി മുൻവ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കണമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നു. ഫയർ സേഫ്റ്റ് സ്കീമിന് അംഗീകാരം ലഭിച്ചത് 2014 നവംബർ 27-ന് മാത്രമാണ്. അതിനാൽ, അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിനുള്ള 48 മാസത്തെ സമയപരിധി 2014 നവംബർ 27-ന് മാത്രമേ ആരംഭിക്കൂ, അത് 2018 നവംബർ 27-ന് അവസാനിക്കും. അതിനാൽ, അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം നൽകുന്നതിൽ കാലതാമസം ഉണ്ടായിട്ടില്ല. അതുകൊണ്ട്, പരാതി നേരത്തെ സമർപ്പിച്ചതാണ്, അത് തള്ളിക്കളയേണ്ടതാണ്.

11. "*ഐആർഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്. v. റിതു ഹാസിജ*" എന്ന പേരിൽ അറിയപ്പെടുന്ന മറ്റൊരു കേസ് പരിശോധിക്കാം. സിസി നമ്പർ 190/2017-ലും അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കാര്യങ്ങളിലും 2018 സെപ്റ്റംബർ 18-ന് ദേശീയ കമ്മീഷൻ ഒരു വിധി പുറപ്പെടുവിച്ചു. അതിൽ പരിഗണിക്കപ്പെട്ട കരാറിലെ ഖണ്ഡം 44 പൂർണ്ണമായും അന്യായവും ഏകപക്ഷീയവുമാണെന്ന് കമ്മീഷൻ വിധിച്ചു. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാനും അവർ അടച്ച തുക തിരികെ ആവശ്യപ്പെടാനും പരിമിതമായ അവകാശം മാത്രമേ ഈ വ്യവസ്ഥ നൽകിയിരുന്നുള്ളൂ. വാങ്ങലുകാരനുമായുള്ള കരാറിലെ ഖണ്ഡം 21.3 നെ കരാറിലെ മറ്റ് വ്യവസ്ഥകളുമായി ചേർത്ത് വായിക്കുമ്പോൾ, ബിൽഡർ നിശ്ചിത

സമയത്തിനുള്ളിൽ കൈവശാവകാശം നൽകുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടാലും ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങിയയാൾക്ക് 1½ വർഷത്തേക്ക് ഒരു പരിഹാരവും ലഭിക്കില്ലായെന്നും തന്റെ പണം ബിൽഡർ ഉപയോഗിച്ചുവെങ്കിലും പലിശയോ നഷ്ടപരിഹാരമോ ലഭിക്കാതെ, ഏകദേശം നിസ്സഹായനാകുന്ന ഒരു സാഹചര്യത്തിലേക്ക് അത് വാങ്ങലുകാരനെ നയിക്കുമെന്നും കാണാനാകും. പരാതിക്കാരന് അനുവദിച്ച അപ്പാർട്ട്മെന്റ് മറ്റൊരാൾക്ക് വിറ്റതിന് ശേഷം മാത്രമായിരിക്കും പ്രിൻസിപ്പൽ തുക പോലും ബിൽഡർ തിരികെ നൽകുക എന്നതിനാൽ, ആ തുക പോലും ഒരു അനിശ്ചിതമായ ഭാവിയിൽ മാത്രമേ ലഭിക്കുകയുള്ളൂ. അത്തരം ഒരു വ്യവസ്ഥ പൂർണ്ണമായും അന്യായവും നീതിരഹിതവുമാണ്. കാരണം, വാങ്ങുന്നയാളുടെ ഭാഗത്ത് നിന്ന് ഒരൊറ്റ വീഴ്ച സംഭവിച്ചാൽ പോലും കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാനും നിരത ദ്രവ്യം കണ്ടുകെട്ടാനും, വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിലെ ഖണ്ഡം 21.3-ൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള തരത്തിൽ മറ്റ് ചാർജ്ജുകൾ തിരികെ നൽകുന്ന തുകയിൽ നിന്ന് കുറയ്ക്കാനും ഡെവലപ്പർക്ക് അവകാശമുണ്ട്. കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാനും നഷ്ടപരിഹാരം തേടാനും ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങിയവർക്കുള്ള അവകാശത്തെ, ഗ്രേസ് പീരിയഡ് അവസാനിച്ചതിന് ശേഷവും മാറ്റിവെക്കുന്നതാണ് ഖണ്ഡം 44. ഇത് പൂർണ്ണമായും അന്യായവും ഏകപക്ഷീയവുമാണ്. 12 മാസത്തെ കാലതാമസം സംഭവിച്ചതിന് ശേഷം കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാൻ കഴിയും, പക്ഷേ പലിശയില്ലാതെ, കാലതാമസത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് മാത്രമാണ് അപ്പോൾ അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുക.

അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് അനുവദിച്ച ഫ്ലാറ്റുകളുടെ കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിൽ ഡെവലപ്പർ പരാജയപ്പെട്ടതിനാൽ, അത് സേവനത്തിലെ പോരായ്മയാണ് എന്ന് കമ്മീഷൻ വിധിച്ചു, കൂടാതെ പരാതിക്കാർക്ക് തുക തിരികെ ലഭിക്കുന്നതിനും മതിയായ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനും അർഹതയുണ്ടെന്നും കമ്മീഷൻ വ്യക്തമാക്കി.

ഈ വിധിക്ക് എതിരെ ഡെവലപ്പർ എൽഎൽപി (സി) നമ്പർ 40286/2019 ഫയൽ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്, ഇത് ഈ അപ്പീലുകളോടൊപ്പം കൂട്ടിച്ചേർത്തിട്ടുണ്ട്.

12. *സുബോദ് പവാർ v. ഐആർഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് & അദേർസ്* കേസിൽ, 2018 സെപ്റ്റംബർ 24-ന് ദേശീയ കമ്മീഷൻ ഈ വിധി പിന്തുടർന്നു. ഈ വിധിക്ക് എതിരായി ഡെവലപ്പർ ഫയൽ ചെയ്ത എസ്എൽപി സുപ്രീം കോടതി 2019 ജനുവരി 28-ലെ ഉത്തരവിലൂടെ തള്ളി. ദേശീയ കമ്മീഷന്റെ ഉത്തരവ് അനുസരിച്ച് നൽകേണ്ട തുക, 2018 മെയ് 27 മുതൽ പണം നൽകുന്ന തീയതി വരെയുള്ള കാലയളവിനായുള്ള 10% വാർഷിക പലിശ സഹിതം, നാല് ആഴ്ചക്കുള്ളിൽ തിരികെ നൽകുമെന്ന് ഡെവലപ്പറിന്റെ അഭിഭാഷകൻ നൽകിയ പ്രസ്താവനയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലായിരുന്നു ഈ ഉത്തരവ്. 2019 ജനുവരി 28-ന് *ഐആർഇഒ v.*

സുരേന്ദ്ര അറോറ, സിവിൽ അപ്പീൽ (ഡയറി) നമ്പർ 48101/2018 എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി സമാനമായ ഒരു ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചു.

13. ഇതേ പ്രോജക്ടുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയ ഒരാൾ 2016 ലെ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) നിയമത്തിലെ ("റെറ നിയമം") വകുപ്പ് 31 നെ 2017 ലെ ഹരിയാന റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 28-നോട് ചേർത്തുവായിക്കുന്നത് അനുസരിച്ച്, ഗുരുഗ്രാമിലെ ഹരിയാന റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി മുമ്പാകെ ഒരു പരാതി ഫയൽ ചെയ്തു. പ്രസ്തുത കേസിൽ, നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ഫയർ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റ് അംഗീകരിച്ച ഫയർ സേഫ്റ്റി പ്ലാൻ നേടണമെന്ന മുൻവ്യവസ്ഥ പ്രോജക്ടിനുള്ള പരിസ്ഥിതി ക്ലിയറൻസിൽ ഉൾപ്പെട്ടിരുന്നു. അതിനാൽ, ഫയർ സേഫ്റ്റി പ്ലാനിന് അംഗീകാരം ലഭിച്ച 2014 നവംബർ 27 മുതലാണ് കൈവശാവകാശം കൈമാറാനുള്ള കാലാവധി കണക്കാക്കേണ്ടതെന്ന് 2019 മാർച്ച് 12-ലെ ഉത്തരവിലൂടെ അതോറിറ്റി വിധിച്ചു, പ്രസ്തുത കാലാവധി 2018 നവംബർ 27-ന് അവസാനിക്കും. ഈ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 11(4)(എ) പ്രകാരമുള്ള ബാധ്യത നിറവേറ്റുന്നതിൽ ഡെവലപ്പർ പരാജയപ്പെട്ടതിനാൽ, പരാതിക്കാരൻ നിക്ഷേപിച്ച തുകയ്ക്ക് കൈവശാവകാശം നൽകിയ തീയതി വരെ പ്രതിവർഷം 10.75% എന്ന നിശ്ചിത നിരക്കിലുള്ള പലിശ നൽകാൻ വകുപ്പ് 18-ലെ വ്യവസ്ഥ അനുസരിച്ച് ഡെവലപ്പർ ബാധ്യസ്ഥനാണ്. എന്നിരുന്നാലും, പ്രോജക്ടിന്റെ നിലയും മറ്റ് അലോട്ടികളുടെ താൽപ്പര്യവും കണക്കിലെടുത്ത്, ഈ ഘട്ടത്തിൽ ആ റീഫണ്ട് അനുവദിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് അതോറിറ്റി അഭിപ്രായപ്പെട്ടു. പ്രോജക്ടിന്റെ രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് പ്രകാരം 2020 ജൂൺ 30-നകം അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ ഡെവലപ്പർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകി.

14. നിലവിലെ കേസിലെ ഉപഭോക്തൃ പരാതികൾ ദേശീയ കമ്മീഷൻ 2019 മാർച്ച് 28-ലെ വിധിയിലൂടെ തീർപ്പാക്കിയവയാണ്, ഈ കോടതി മുമ്പാകെ പ്രസ്തുത വിധി ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്നു. സുബോദ് പവാർ കേസിൽ (മേൽ പരാമർശം) പുറപ്പെടുവിച്ച മുൻ ഉത്തരവ് അനുസരിച്ച്, ദേശീയ കമ്മീഷൻ ഉപഭോക്തൃ പരാതികൾ അനുവദിച്ചു. കൂടുതൽ നിയമപരമായ വ്യവഹാരങ്ങൾ ഒഴിവാക്കുന്നതിനായി, തിരികെ ലഭിക്കേണ്ട തുക സംബന്ധിച്ച അവകാശവാദം ഡെവലപ്പർക്ക് നൽകിയ പ്രിൻസിപ്പൽ തുകയിലേക്കും 2017 ജൂലൈ 10 മുതലുള്ള കാലയളവിലെ 10% സാധാരണ വാർഷിക പലിശയിലേക്കും ചുരുക്കുന്നതായി പരാതിക്കാരുടെ അഭിഭാഷകൻ നൽകിയ പ്രസ് താവന ദേശീയ കമ്മീഷൻ രേഖപ്പെടുത്തി. സിവിൽ അപ്പീൽ ഡയറി നമ്പർ 48101/2018-ൽ 2019 ജനുവരി 28-ന് പുറപ്പെടുവിച്ച ഒരു സമ്മത ഉത്തരവ് പ്രകാരം ഇതേ പ്രോജക്ടിലെ മറ്റൊരു അലോട്ടിക്ക് ഈ കോടതി നൽകിയ നഷ്ടപരിഹാരമാണിത്.

15. കക്ഷികളുടെ ബഹുമാനപ്പെട്ട അഭിഭാഷകരുടെ വാദം ഈ കോടതി കേട്ടു. പരിഗണനയ്ക്ക് വന്ന വിഷയങ്ങൾ ഇനിപ്പറയുന്നവയാണ്:

(i) കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിനുള്ള 42 മാസത്തെ കാലയളവ് കണക്കാക്കേണ്ട തീയതിയുടെ നിർണ്ണയം. അത് ഡെവലപ്പർ വാദിച്ചതുപോലെ ഫയർ എൻഒസി നൽകിയ തീയതി മുതലാണോ അതോ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ വാദിച്ചതുപോലെ ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതലാണോ?

(ii) അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവരുമായുള്ള കരാറിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഏകപക്ഷീയമായിരുന്നോ, കൂടാതെ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ അതിന് ബാധ്യസ്ഥരാകില്ലേ?

(iii) 2016-ലെ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക്, 1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിനേക്കാൾ മുൻഗണന നൽകണമോ?

(iv) കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിലുണ്ടായ അമിതമായ കാലതാമസം കാരണം, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാനും, നിക്ഷേപിച്ച തുക പലിശ സഹിതം തിരികെ ലഭിക്കാൻ ക്ലെയിം ചെയ്യാനും അർഹതയുണ്ടോ?

16. അപ്പീൽവാദി ഡെവലപ്പറിന്റെ അഭിഭാഷകൻ മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കൊപ്പം സമർപ്പിച്ച പ്രധാന വാദങ്ങൾ ഇപ്രകാരമാണ്:

(എ) കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിനുള്ള 42 മാസത്തെ കാലയളവ് ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകളിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ചതിന് ശേഷം മാത്രമേ ആരംഭിക്കൂ എന്നാണ് ആദ്യ വിഷയത്തിലെ അദ്ദേഹത്തിന്റെ വാദം. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവരുമായുള്ള കരാറിലെ ഖണ്ഡം 13.3 അനുസരിച്ച്, 42 മാസത്തെ കാലയളവ് "ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അതിൽ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള മുൻവ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ച തീയതി" എന്നതിൽ നിന്ന് ആരംഭിക്കുമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.

2013 ജൂലൈ 23-ന് ടൗൺ ആൻഡ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് ഡയറക്ടറേറ്റ് നൽകിയ ഔദ്യോഗികമായി അംഗീകരിച്ച ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകളിലെ ഖണ്ഡം 17(iv) ഇങ്ങനെ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നു:

"17(iv). സൈറ്റിൽ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ/വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, ഇന്ത്യാ ഗവൺമെന്റിലെ പരിസ്ഥിതി & വനം മന്ത്രാലയം 14.09.2006-ന് പുറത്തിറക്കിയ നോട്ടിഫിക്കേഷൻ നമ്പർ SO 1533(E) പ്രകാരമുള്ള ക്ലിയറൻസ്/എൻഒസി. കോളനൈസർ നേടണം."

(ഊന്നൽ നൽകി)

ഈ വ്യവസ്ഥയെ, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്ടുകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട പ്രത്യേക വസ്തുതാന്വേഷണ അതോറിറ്റിയായ റെറ (RERA) ശരിവച്ചിട്ടുണ്ട്, ഫയർ സേഫ്റ്റി അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതലാണ് 42 മാസത്തെ കാലയളവ് ആരംഭിക്കുന്നത് എന്ന് അവർ വ്യാഖ്യാനിക്കുന്നു. ഫയർ സേഫ്റ്റി അംഗീകാരം 2014 നവംബർ 27-ന് ലഭിച്ചതിനാൽ, 42 മാസത്തെ കാലയളവ് ഈ തീയതി മുതൽ ആരംഭിക്കും.

അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെ കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിനുള്ള അവസാന തീയതി 2018 നവംബർ 27 ആയി കണക്കാക്കണം, അതായത് 2014 നവംബർ 27-ന് ഫയർ സേഫ്റ്റി എൻഒസി ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ 42 മാസവും 6 മാസത്തെ ഗ്രേസ് പീരിയഡും. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, ദേശീയ കമ്മീഷന് മുമ്പാകെ ഫയൽ ചെയ്ത പരാതി നേരത്തെ സമർപ്പിച്ചതാണ്, അത് തള്ളിക്കളയേണ്ടതാണ്.

(ബി) അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവരുമായി ഉണ്ടാക്കുന്ന കരാറിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കാൻ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് ബാധ്യതയുണ്ട്, കാരണം ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനിലെ മുൻവ്യവസ്ഥകൾ പൂർത്തിയാക്കിയതിന് ശേഷം മാത്രമേ "കമ്മിറ്റ്മെന്റ് പീരിയഡ്" ആരംഭിക്കുകയുള്ളൂവെന്ന് അതിൽ വ്യക്തമായി പറയുന്നു, അത് ഏത് വിധിന്യായ സമിതിയും പ്രാബല്യത്തിൽ വരുത്തേണ്ടതാണ്.

(സി) 2009-ലെ ഹരിയാന ഫയർ സർവീസ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 15 (2), (3) എന്നിവ അനുസരിച്ച്, അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ച തീയതി മുതലുള്ള 60 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ ഒരു താൽക്കാലിക എൻഒസി നൽകേണ്ടത് അതോറിറ്റിയുടെ കടമയാണ്. ഒരു താൽക്കാലിക എൻഒസി നൽകുന്നതിലുണ്ടായ കാലതാമസം/പരാജയം ഡെവലപ്പറിന്റെ ഭാഗത്തുള്ള പിഴവായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല.

(ഡി) കരാർ ആരംഭിച്ചപ്പോൾ തന്നെ മുഴുവൻ തുകയും ഒറ്റത്തവണയായി നൽകണമെന്ന് അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവരോട് ആവശ്യപ്പെട്ടിട്ടില്ല, കാരണം നിർമ്മാണ പദ്ധതിയുമായി ബന്ധിപ്പിച്ചാണ് വിൽപ്പന വില നൽകേണ്ടത്, നിർമ്മാണത്തിന്റെ വിവിധ ഘട്ടങ്ങളിൽ തവണകളായി ഇത് നൽകേണ്ടതുണ്ട്.

ഫയർ സേഫ്റ്റി എൻഒസി 2014 നവംബർ 27-ന് ലഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ഡെവലപ്പർ ഒരു തവണയും സ്വീകരിച്ചിരുന്നില്ല. ആദ്യ തവണ സ്വീകരിച്ചത് 2015 ജനുവരി 27-നാണ്, താഴത്തെ മേൽക്കൂര സ്ലാബ് ഇടുന്നതിനുള്ള ആവശ്യം അലോട്ടികളോട് ഉന്നയിച്ചപ്പോഴാണ് അതിന്റെ പേയ്മെന്റ് നടന്നത്. പദ്ധതിയുടെ എല്ലാ പ്രധാന പേയ്മെന്റുകളും നിർമ്മാണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിവിധ ഘട്ടങ്ങളെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതായിരുന്നു.

(ഇ) വലിയ വികസന പദ്ധതികളുടെ ഭാഗമായി, ഒന്നിലധികം ടവറുകൾ നിർമ്മിക്കുമ്പോൾ, കാലതാമസം സ്വാഭാവികമാണെന്നും വാദിക്കപ്പെട്ടു. കരാറിൽ 180 ദിവസത്തെ ഒരു ന്യായമായ ഗ്രേസ് പീരിയഡ് വിഭാവനം ചെയ്യുന്നുണ്ട്, ഇത് നിർമ്മാണ വ്യവസായത്തിലെ ഒരു സാധാരണ വ്യവസ്ഥയാണ്. അധിക കാലതാമസ കാലയളവ് കഴിയുന്നതുവരെ തുക തിരികെ ലഭിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെടാൻ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് അർഹതയില്ല. എന്ത് തന്നെയായാലും, നിർമ്മാണത്തിനിടെയുണ്ടായ കാലതാമസത്തിന് അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് കാലതാമസത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നുണ്ട്.

(എഫ്) അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങലുകാരുമായുള്ള കരാറിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഏകപക്ഷീയവും അന്യായവുമാണ് എന്ന് ദേശീയ കമ്മീഷൻ രേഖപ്പെടുത്തിയ കണ്ടെത്തൽ, 1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമ പ്രകാരം നിയമവിരുദ്ധവും അധികാരപരിധിക്ക് പുറത്തുള്ളതുമാണ്. 2019 ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമം, 2020 ജൂലൈ 20 മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നതിനു ശേഷം മാത്രമാണ്, ഉപഭോക്താക്കൾക്ക് അന്യായമായ കരാർ വ്യവസ്ഥകൾ അസാധുവാണെന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കാനുള്ള അധികാരം സംസ്ഥാന ഉപഭോക്തൃ ഫോറത്തിനും ദേശീയ കമ്മീഷനും ലഭിച്ചത്. 1986-ലെ നിയമത്തിന് കീഴിൽ അത്തരമൊരു അധികാരം നിലവിലുണ്ടായിരുന്നില്ല.

(ജി) നഷ്ടപരിഹാരമെന്ന നിലയിൽ, 2017 ജൂലൈ 10 മുതൽ പണം തിരികെ നൽകുന്നതുവരെയുള്ള കാലയളവിനുള്ള 10% സാധാരണ വാർഷിക പലിശ സഹിതം പ്രിൻസിപ്പൽ തുക പൂർണ്ണമായി നാല് ആഴ്ചക്കുള്ളിൽ നൽകാനും അല്ലാത്തപക്ഷം ഓരോ നിക്ഷേപത്തിന്റെയും തീയതി മുതൽ മുഴുവൻ തുകയും തിരികെ നൽകുന്നത് വരെ പലിശ നൽകാനും, ഡെവലപ്പർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകികൊണ്ടുള്ള അപവാദിത ഉത്തരവ് ദേശീയ കമ്മീഷൻ പുറപ്പെടുവിച്ചത് ന്യായീകരിക്കാൻ കഴിയുന്നതല്ലെന്ന വാദവും തുടർന്ന് സമർപ്പിക്കപ്പെട്ടു.

(എച്ച്) 2019 ലെ 7615, 7975, 8454, 8480, 8482, 8785-8794, 9139, 9216, 9638 എന്നീ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകളിലെ എതിർകക്ഷികളും 2020 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ

3064 ലെ അപ്പീൽവാദിയും വീഴ്ച വരുത്തിയവരാണെന്നും, അവർ മൊത്തം തുകയുടെ 30% മുതൽ 40% വരെ മാത്രമാണ് അടച്ചിട്ടുള്ളതെന്നും വാദിക്കപ്പെട്ടു. നിർമ്മാണവുമായി ബന്ധിപ്പിച്ച പേയ്മെന്റ് പ്ലാൻ അനുസരിച്ച് പേയ്മെന്റുകൾ നടത്താനുള്ള തങ്ങളുടെ ബാധ്യത അവർ ലംഘിച്ചു. എന്നിരിക്കെത്തന്നെ, പദ്ധതിയുടെ ഒന്നാം ഘട്ടത്തിൽ പൂർത്തിയാക്കിയതും ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചതുമായ ടവറുകളിലെ സമാന യൂണിറ്റുകൾ നൽകാമെന്ന്, അധിക കാലതാമസ കാലയളവ് അവസാനിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ഡെവലപ്പർ ഒരു ബദൽ വാഗ്ദാനം നൽകിയിരുന്നു.

(ഐ) റെറ-യുടെ തീരുമാനത്തിന് ദേശീയ കമ്മീഷനേക്കാൾ മുൻഗണന നൽകണമെന്ന് വാദിക്കപ്പെട്ടു. കൈവശാവകാശം നൽകേണ്ട അവസാന തീയതിയായി 2017 ജനുവരി 23 നെ ദേശീയ കമ്മീഷൻ കണക്കാക്കിയതിനാൽ, ദേശീയ കമ്മീഷൻ പുറപ്പെടുവിച്ച അപവാദിത വിധി ഹരിയായയിലെ റെറ പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിയുമായി നേരിട്ട് വൈരുധ്യമുള്ളതാണ്. കരാർ പ്രകാരം അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെ കൈവശാവകാശം കൈമാറേണ്ട അവസാന തീയതി 2018 നവംബർ 27 ആണെന്ന് റെറ ശരിയായി വിധിച്ചിരുന്നു. റെറ-യിൽ ഫയൽ ചെയ്ത രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് പ്രകാരം 2020 ജൂൺ 30-നകം കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ ഡെവലപ്പർക്ക് റെറ നിർദ്ദേശം നൽകിയിരുന്നു. പ്രാരംഭ അധികാര പരിധി ഉപയോഗിക്കുന്ന ഈ രണ്ട് ഫോറങ്ങളും വിരുദ്ധമായ നിലപാടുകൾ എടുത്തതിനാൽ, റെറയുടെ ഉത്തരവാണ് ഉയർത്തിപ്പിടിക്കേണ്ടത്. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്ടുകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു പ്രത്യേക വസ്തുതാന്വേഷണ അതോറിറ്റിയായാണ് റെറ, പ്രത്യേക നിയമമാണ് പൊതു നിയമത്തിന് മുകളിൽ നിലനിൽക്കേണ്ടത്. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയുടെ നിയന്ത്രണത്തിനും പ്രോത്സാഹനത്തിനുമായി 2016 ലെ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) നിയമ ("റെറ നിയമം") പ്രകാരമാണ് റെറ സ്ഥാപിക്കപ്പെട്ടത്.

(ജെ) ടവർ A6 - A10, B1 - B4, C3 - C7 എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്ന, പ്രോജക്ടിന്റെ ഒന്നാം ഘട്ടത്തിന്റെ നിർമ്മാണം 2017 ജൂലൈ 21-ഓടെ പൂർത്തിയായെന്നും, അതിനുള്ള ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് 2019 മെയ് 31-ന് നൽകിയെന്നും അതിൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് കൈവശാവകാശം നൽകിയെന്നും സമർപ്പിച്ചു.

ബാക്കിയുള്ള ടവറുകളായ ക്ലസ്റ്റർ-എയിലെ A1 മുതൽ A5 വരെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ, ക്ലസ്റ്റർ-ബിയിലെ B5 മുതൽ B8 വരെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ, കൂടാതെ ക്ലസ്റ്റർ-സിയിലെ C8 മുതൽ C11 വരെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, ഭാഗികമായ ഒക്യുപ്പേഷൻ

സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ 2019 സെപ്റ്റംബർ 10-ന് സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട്, അത് അംഗീകാരത്തിനായി തീർപ്പാകാതെ കിടക്കുന്നു.

പ്രോജക്ടിന്റെ രണ്ടാം ഘട്ടത്തിൽ മാത്രം അലോട്ട്മെന്റുകൾ നൽകേണ്ടവർക്ക്, പദ്ധതിയുടെ ഒന്നാം ഘട്ടത്തിലെ ഉടൻ താമസിക്കാൻ സജ്ജമായതും ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചതുമായ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളിലേക്ക് അവരുടെ അലോട്ട്മെന്റ് മാറ്റാമെന്ന ഒരു ബദൽ വാഗ്ദാനം ഡെവലപ്പർ നൽകിയിരുന്നു.

"ദി കോറിഡോർസ്" ഗ്രൂപ്പ് ഹൗസിംഗ് പ്രോജക്ടിന്റെ നിർമ്മാണവും വികസനവും ഇപ്പോൾ പൂർത്തിയായിട്ടുണ്ട്. A6 മുതൽ A10 വരെ, B1 മുതൽ B4 വരെ, C3 മുതൽ C7 വരെ എന്നീ ടവറുകളിലായുള്ള മൊത്തം 1356 അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളിൽ 700 അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾക്ക് ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചു.

(കെ) *ഐആർഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് v. സുരേന്ദ്ര അറോറ* എന്ന കേസിൽ പുറപ്പെടുവിച്ച സമ്മത ഉത്തരവിനെ ഈ കേസുകളിലെ നടപടികൾക്ക് നിവൃത്തി നൽകുന്നതിനായി ആശ്രയിക്കാൻ കഴിയില്ല. കാരണം കക്ഷികളുടെ പരസ്പര സമ്മതത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ഒരു സമ്മത ഉത്തരവിനെ ഒരു കീഴ്വഴക്കം സൃഷ്ടിക്കുന്ന ഉത്തരവായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയില്ല.

17. ഇതിന് മറുപടിയായി, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കൊപ്പം സമർപ്പിച്ച വാദങ്ങൾ ഇപ്രകാരമാണ്:

(എ) ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് 2013 ജൂലൈ 23-ന് അംഗീകാരം ലഭിച്ചു, ഈ അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതലുള്ള 42 മാസത്തിനുള്ളിൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെ കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ ഡെവലപ്പർ ബാധ്യസ്ഥനായിരുന്നു, ഈ കാലയളവ് 2017 ജനുവരി 22-ന് അവസാനിച്ചു. ഖണ്ഡം 13.3 അനുസരിച്ച് 6 മാസത്തെ ഗ്രേസ് പീരിയഡ് കൂടി ചേർത്താൽ, 2017 ജൂലൈ 22-നകം ഡെവലപ്പർ കൈവശാവകാശം നൽകേണ്ടതുണ്ടായിരുന്നു. പ്രോജക്ടിലെ ചില ടവറുകൾക്ക് 2019 മെയ് 31-ന് ഡെവലപ്പർക്ക് ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചു. ഒന്നര വർഷത്തെ കാലതാമസത്തിന് ശേഷം, 2019-ൽ മാത്രമാണ് പ്രോജക്ടിന്റെ ഒന്നാം ഘട്ടത്തിലെ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് കൈവശാവകാശം വാഗ്ദാനം ചെയ്തത്.

ഫയർ എൻഒസി നൽകിയ തീയതി അഥവാ 2014 നവംബർ 27 മുതലാണ് കൈവശാവകാശം നൽകാനുള്ള കാലപരിധി ആരംഭിക്കുന്നതെങ്കിൽ പോലും, 2018 നവംബർ 27-നകം ഡെവലപ്പർ കൈവശാവകാശം നൽകേണ്ടതുണ്ടായിരുന്നു.

എന്നാൽ,2019-ൽ ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചതിന് ശേഷം മാത്രമാണ് ചില അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർക്ക് പ്രോജക്ടിന്റെ ഒന്നാം ഘട്ടത്തിൽ ഡെവലപ്പർ കൈവശാവകാശം വാഗ്ദാനം ചെയ്തത്.

ഈ കോടതിയുടെ മുമ്പാകെയുള്ള ഭൂരിഭാഗം ഉപഭോക്താക്കളുടെയും അലോട്ട്മെന്റുകൾ പ്രോജക്ടിന്റെ രണ്ടാം ഘട്ടത്തിലായിരുന്നു, അവിടെ ഇന്നുവരെയും ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചിട്ടില്ല. അതിനാൽ, മൂന്നര വർഷത്തിൽ കൂടുതൽ കാലതാമസം ഉണ്ടായിട്ടുണ്ട്.

(ബി) ഫയർ എൻഒസി ലഭിക്കുന്നത് നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു മുൻവ്യവസ്ഥയായിരുന്നില്ല. വാസ്തവത്തിൽ, ഫയർ എൻഒസി ലഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് തന്നെ ഡെവലപ്പർ നിർമ്മാണം ആരംഭിച്ചിരുന്നു. അതിനാൽ, ഫയർ സേഫ്റ്റി ക്ലിയറൻസ് നൽകുന്നതിലുണ്ടായ കാലതാമസം എതിർകക്ഷികൾക്ക് അനുവദിച്ച യൂണിറ്റുകളുടെ നിർമ്മാണത്തെ തടസ്സപ്പെടുത്തി എന്ന് വാദിക്കാൻ കഴിയില്ല.

(സി) ഫയർ എൻഒസി ലഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് തന്നെ ആദ്യത്തെ മൂന്ന് തവണകൾ ഡെവലപ്പർ ആവശ്യപ്പെട്ടിരുന്നു. ഫയർ എൻഒസി ലഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, 2014 മാർച്ച് 18-ന് മൂന്നാമത്തെ തവണ അടച്ചു.

(ഡി) കൂടാതെ, ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനിനുള്ള അനുമതിയോ 2009-ലെ ഹരിയാന സേഫ്റ്റി ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 15-ഓ നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നതിന് യാതൊരു നിയന്ത്രണവും ഏർപ്പെടുത്തുന്നില്ലെന്നും വാദിക്കപ്പെട്ടു. ഫയർ എൻഒസി ലഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ഡെവലപ്പർ നിർമ്മാണം ആരംഭിച്ചു എന്ന വസ്തുതയിൽ നിന്ന് ഇത് വ്യക്തമാണ്.

(ഇ) ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതലുള്ള 90 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ ഫയർ സേഫ്റ്റിക്ക് എൻഒസി (താൽക്കാലിക) നേടണമെന്ന് അംഗീകാരം ലഭിച്ച ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകളിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നു, ഈ കാലയളവ് 2013 ഒക്ടോബർ 21-ന് അവസാനിച്ചു. 90 ദിവസത്തെ നിർബന്ധിത കാലയളവ് അവസാനിച്ചതിന് ശേഷം, 2013 ഒക്ടോബർ 24-നാണ് ഡെവലപ്പർ താൽക്കാലിക ഫയർ സേഫ്റ്റി അംഗീകാരത്തിനായി അപേക്ഷിച്ചത്. ആവശ്യമായ വിവരങ്ങൾ നൽകാതെയും അശ്രദ്ധമായും സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ അപര്യാപ്തമായിരുന്നു. എൻ.ബി.സി-2005 ഫയർ സ്കീം അനുസരിച്ച് പരിഷ്കരിച്ച ഡ്രോയിംഗുകളുടെ സെറ്റുകൾ ഡെവലപ്പർ സമർപ്പിച്ചത് 2014 ഒക്ടോബർ 13-ന് മാത്രമാണ്, ഇത് ഫയർ എൻഒസി നേടുന്നതിൽ ഡെവലപ്പറുടെ ഭാഗത്തു നിന്നുണ്ടായ അലംഭാവത്തെ സൂചിപ്പിക്കുന്നു.

ബിൽഡിംഗ് പ്ലാൻ അംഗീകരിച്ച തീയതിയായ 2013 ജൂലൈ 23 മുതൽ , 16 മാസത്തിൽ കൂടുതൽ സമയമെടുത്താണ് 2014 നവംബർ 27 ന് ഫയർ സേഫ്റ്റി സ്കീമിന് അംഗീകാരം ലഭിച്ചത്. ഫയർ എൻഒസി ലഭിക്കുന്നതിലുണ്ടായ ഈ അമിതമായ കാലതാമസത്തിന് ബിൽഡർ ഒരു വിശദീകരണവും നൽകിയില്ല.

(എഫ്) *ഐ.ആർ.ഇ.ഒ വികൂറി വാലി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് v. ഷംസുൽ ഹുദ ഖാൻ*[1] എന്ന കേസിൽ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവിനെ എതിർകക്ഷികൾ ആശ്രയിച്ചു, ഫയർ എൻഒസി നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു മുൻവ്യവസ്ഥയല്ലെന്ന് അതിൽ ദേശീയ കമ്മീഷൻ വിധിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഈ കോടതി 2019 മെയ് 3-ലെ ഉത്തരവിലൂടെ പ്രസ്തുത കേസിലെ ഡെവലപ്പറുടെ അപ്പീൽ തള്ളുകയും, 2019 ഒക്ടോബർ 15-ന് പുനരവലോകന ഹർജി തള്ളുകയും ചെയ്തു.

(ജി) കരാറിൽ ഏകപക്ഷീയമായ വ്യവസ്ഥകൾ അടങ്ങിയിട്ടുണ്ട്, അത് അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ നിർബന്ധമായും പാലിക്കേണ്ട ഒന്നല്ല. കൂടാതെ, അതൊരു അന്യായമായ വ്യാപാര രീതിയാണ്. *പയനിയർ അർബൻ ലാൻഡ് ആൻഡ് ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ ലിമിറ്റഡ് v. ഗോവിന്ദൻ രാഘവൻ*[2] എന്ന കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തെ ഇവിടെ ആശ്രയിച്ചു.

(എച്ച്) തവണകൾ അടയ്ക്കുന്നതിനായി വായ്പകൾ എടുത്തിട്ടുണ്ടെന്നും, അതിന് 7.90% പലിശ നൽകുന്നുണ്ടെന്നും എതിർകക്ഷികൾ സമർപ്പിച്ചു. സംഭവിച്ച അമിതമായ കാലതാമസം കാരണം അവർക്ക് തുടർന്ന് തവണകൾ അടയ്ക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ല, കൂടാതെ അടച്ച തുക തിരികെ ലഭിക്കണമെന്ന് അവർ ആവശ്യപ്പെടുന്നു.

ചർച്ചയും വിശകലനവും

18. കൈവശാവകാശം കൈമാറേണ്ട തീയതി നിർണയിക്കൽ

കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിന് കണക്കാക്കേണ്ട 42 മാസത്തെ കാലയളവ് എപ്പോഴാണ് തുടങ്ങേണ്ടത് എന്നതാണ് അപ്പീൽവാദി- ഡെവലപ്പറും അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവരും ഉന്നയിക്കുന്ന ആദ്യത്തെ വിഷയം. ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 13.3 അനുസരിച്ച്, ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതലുള്ള കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അതിൽ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള മുൻവ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ച തീയതി മുതലുള്ള 42 മാസത്തിനുള്ളിൽ അലോട്ടിക്ക് അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ ഡെവലപ്പർ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു. ഈ

[1] 03.05.2019 ന് വിധി പറഞ്ഞ, 2019 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 4801

[2] (2019) 5 എസ്സിസി 725.

കാലയളവിനെ "കമ്മിറ്റ്മെന്റ് പീരിയഡ്" എന്ന് പറയുന്നു. കമ്പനിയുടെ ന്യായമായ നിയന്ത്രണത്തിന് അതീതമായി സംഭവിക്കാവുന്ന അപ്രതീക്ഷിത കാലതാമസങ്ങൾ ഉണ്ടായാൽ, കമ്മിറ്റ്മെന്റ് പീരിയഡ് അവസാനിച്ചതിന് ശേഷം 180 ദിവസത്തെ ഒരു "ഗ്രേസ് പീരിയഡിന്" കൂടി കമ്പനിക്ക് അർഹതയുണ്ടാകും. ഇത് മൊത്തത്തിൽ 42 + 6 മാസങ്ങൾ അഥവാ 48 മാസങ്ങൾ ആണ്.

18.1 ഡെവലപ്പർ വാദിക്കുന്നതുപോലെ ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരി ഫയർ എൻഒസി നൽകിയ തീയതി മുതലാണോ, അതോ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ വാദിക്കുന്നതുപോലെ ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതലാണോ ഈ 42 മാസത്തെ കാലയളവ് കണക്കാക്കേണ്ടത് എന്നതാണ് തർക്കവിഷയം.

18.2 ഒരു ബിൽഡർ/ഡെവലപ്പർ നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് നാഷണൽ ബിൽഡിംഗ് കോഡ് ഓഫ് ഇന്ത്യക്ക് അനുസൃതമായ ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് സ്കീമിന് അംഗീകാരം നേടുകയും ഫയർ എൻഒസി നേടുകയും ചെയ്യണമെന്നത് 2009-ലെ ഹരിയാന ഫയർ സേഫ്റ്റി ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 15 പ്രകാരം നിർബന്ധമാണ്. വകുപ്പ് 15 ഇപ്രകാരമാണ്

"15. **ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് സ്കീമിന്റെ അംഗീകാരവും നോ ഒബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകലും.**— (1) പാർപ്പിട ആവശ്യത്തിനല്ലാതെ മറ്റ് ഏതെങ്കിലും ആവശ്യത്തിനായി ഒരു കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന ഏതൊരു വ്യക്തിയും, അല്ലെങ്കിൽ ഗ്രൂപ്പ് ഹൗസിംഗ്, ബഹു നില ഫ്ലാറ്റുകൾ, വാക്ക്-അപ്പ് അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ മുതലായവ പോലെ പാർപ്പിട ആവശ്യങ്ങൾക്കായി 15 മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ ഉയരമുള്ള ഒരു കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന ഏതൊരു വ്യക്തിയും, നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് നാഷണൽ ബിൽഡിംഗ് കോഡ് ഓഫ് ഇന്ത്യ, 2005 ലെ ഡിസാസ്റ്റർ മാനേജ്മെന്റ് ആക്ട്, (53/2005), 1948 ലെ ഫാക്ടറീസ് ആക്ട് (63/1948), കൂടാതെ 1952 ലെ പഞ്ചാബ് ഫാക്ടറി ചട്ടങ്ങൾ എന്നിവയ്ക്ക് അനുസൃതമായിട്ടുള്ള ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് സ്കീമിന്റെ അംഗീകാരത്തിനായും നോ ഒബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിക്കുന്നതിനായും നിർദിഷ്ട ഫോമിൽ, നിർദിഷ്ട ഫീസുകളോടൊപ്പം അപേക്ഷിക്കണം.

(2) ഡയറക്ടർക്ക് അല്ലെങ്കിൽ അദ്ദേഹം ഔദ്യോഗികമായി ചുമതലപ്പെടുത്തിയ ഏതെങ്കിലും ഉദ്യോഗസ്ഥന്, അത്തരം ഏതൊരു അപേക്ഷയും പരിഗണിക്കാവുന്നതും നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ഒരു താൽക്കാലിക നോ ഒബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിക്കൊണ്ട് ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനിനെക്കുറിച്ചും നിർമ്മാണത്തെക്കുറിച്ചും നിർദ്ദേശങ്ങളും ഉത്തരവുകളും നൽകാവുന്നതും ആണ്.

വിശദീകരണം – ഏതെങ്കിലും ഒരു വ്യക്തി നിലവിൽ നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ള ഒരു കെട്ടിടത്തിലെ നിലകളുടെ എണ്ണം വർദ്ധിപ്പിക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നുവെങ്കിൽ, അത് ഒരു ഹൈ-റൈസ് കെട്ടിടമായി കണക്കാക്കപ്പെടുന്നതിന് യോഗ്യമാകുന്ന രീതിയിൽ ആണെങ്കിൽ, നിർമ്മാണത്തിന് മുമ്പ് നോ ഒബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റിനായി അപേക്ഷിക്കണം.

(3) നിർമ്മാണ ഘട്ടത്തിൽ രക്ഷാപ്രവർത്തനം, അഗ്നിശമനം, ഫയർ സേഫ്റ്റി തുടങ്ങിയവയ്ക്കായി ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ട കാര്യങ്ങളെ കുറിച്ചുള്ളതുൾപ്പടെ, നിർമ്മാണത്തെക്കുറിച്ചുള്ള എല്ലാ വിവരങ്ങളും ഉൾക്കൊള്ളിച്ചുകൊണ്ടുള്ള താൽക്കാലിക നോ ഒബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ച് 60 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ നൽകണം.

(4) നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കിടയിൽ, നിർമ്മാണത്തിന്റെ പരിശോധന നടത്താനും, സുരക്ഷാ മുൻകരുതലിന്റെയും അപകട പ്രതിരോധത്തിന്റെയും വീക്ഷണകോണിൽ നിന്ന് ആവശ്യമായ കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകൾ, വ്യതിയാനങ്ങൾ, മാറ്റങ്ങൾ എന്നിവ നിർദേശിക്കാനും കഴിയും. അത്തരം ഉപദേശങ്ങൾ നിർദ്ദേശിക്കപ്പെട്ട മാതൃകയിൽ ബന്ധപ്പെട്ട കക്ഷിക്ക് കൈമാറേണ്ടതാണ്.

(5) ഹൈ-റൈസ് കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കിയാൽ, ഒരു നോ ഒബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നേടണം. അത്തരം സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ഇല്ലാതെ, ഉടമ കെട്ടിടത്തിൽ പ്രവേശിക്കുകയോ, പാട്ടത്തിന് നൽകുകയോ, വിൽക്കുകയോ ചെയ്യരുത്."

(ഊന്നൽ നൽകിയത്)

18.3 അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിലെ ഖണ്ഡം 13.3 അനുസരിച്ച്, 42 മാസത്തെ കാലയളവ് കണക്കാക്കേണ്ടത് ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ അതിൽ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള മുൻവ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ച തീയതി മുതലാണ്.

18.4 ഹരിയാനയിലെ ഡയറക്ടറേറ്റ് ഓഫ് ടൗൺ ആൻഡ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് അംഗീകരിച്ച ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകളിൽ അംഗീകാരത്തിനുള്ള നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും അടങ്ങിയിരുന്നു, അതിൽ ഖണ്ഡം (3)-ൽ അഗ്നി സുരക്ഷാ വ്യവസ്ഥയും ഉൾപ്പെടുത്തിയിരുന്നു. സമ്പൂർണ്ണ അഗ്നി സുരക്ഷാ ക്രമീകരണങ്ങൾ, നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടത്തിൽ നിന്ന് പുറത്തുകടക്കാനും പ്രവേശിക്കാനുമുള്ള മാർഗ്ഗങ്ങൾ എന്നിവ വ്യക്തമാക്കുന്ന ഫയർ സേഫ്റ്റി പ്ലാനുകൾ, ഉചിതമായ അടയാളങ്ങളോടും സ്റ്റാൻഡേർഡ് ചിഹ്നങ്ങളോടും കൂടി സമർപ്പിക്കാൻ ഡെവലപ്പർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകി.

ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനിന്റെ ഖണ്ഡം 3 ൽ അഗ്നി സുരക്ഷയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു വ്യവസ്ഥയുണ്ട്. അത് ഇപ്രകാരമാണ് :

" 3. **അഗ്നി സുരക്ഷ (ഫയർ സേഫ്റ്റി)**

മേൽപ്പറഞ്ഞ അപേക്ഷ ലഭിച്ചുകഴിഞ്ഞാൽ, മേൽപ്പറഞ്ഞ കെട്ടിടങ്ങൾക്കായി നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള എല്ലാ ഫയർ പ്രൊട്ടക്ഷൻ നടപടികളും എൻബിസി-ക്കും മറ്റ് ഫയർ സേഫ്റ്റി ഉപനിയമങ്ങൾക്കും അനുസൃതമാണെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തിയ ശേഷം ഗ്രേറ്റർ ഗാവിലെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ കമ്മീഷണർ ഫയർ സേഫ്റ്റി, രക്ഷപ്പെടാനുള്ള മാർഗ്ഗങ്ങൾ/പ്രവേശന കവാടം എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഒരു എൻഒസി നൽകുന്നതാണ്. ഈ ക്ലിയറൻസ്/എൻഒസി, ഗ്രേറ്റർ ഗാവിലെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ കമ്മീഷണർ ഒപ്പുവെച്ച പ്ലാനുകളുടെ ഒരു സെറ്റിനൊപ്പം, ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അനുമതി ലഭിച്ച തീയതി മുതലുള്ള 90 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ ഈ ഓഫീസിൽ സമർപ്പിക്കണം. കൂടാതെ, ആവശ്യമായ അഗ്നി സുരക്ഷാ സംവിധാനങ്ങൾ നിങ്ങൾ സ്ഥാപിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും, ഗ്രേറ്റർ ഗാവിലെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ അവിടെ ഉചിതമായ ബാഹ്യ ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും ബോധ്യപ്പെട്ടാൽ അല്ലാതെ ഗ്രേറ്റർ ഗാവിലെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ കമ്മീഷണർ കെട്ടിടത്തിൽ താമസിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി നൽകുകയില്ലായെന്നും വ്യക്തമാക്കുന്നു. ഡയറക്ടർ ജനറൽ ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്നതിന് മുമ്പ്, ഗ്രേറ്റർ ഗാവിലെ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ കമ്മീഷണറിൽ നിന്ന് ഇതിനായുള്ള ഒരു ക്ലിയറൻസ് നേടണം."

(ഊന്നൽ നൽകിയത്)

18.5 ഫയർ പ്ലാനുകൾ ലഭിച്ചാൽ, 2005-ലെ നാഷണൽ ബിൽഡിംഗ് കോഡിനും ഫയർ സേഫ്റ്റി ബൈ-ലോസിനും അനുസൃതമായിട്ടുള്ള മുഴുവൻ അഗ്നി സംരക്ഷണ നടപടികളും പാലിച്ചുവെന്ന് ബോധ്യമായ ശേഷം, ഗ്രേറ്റർ ഗാവ് മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ കമ്മീഷണർ അഗ്നി സുരക്ഷ സംബന്ധിച്ച എൻഒസി നൽകും. അംഗീകാരം നൽകിയ ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾ ഇഷ്യൂ ചെയ്ത തീയതി മുതലുള്ള 90 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ ഈ എൻഒസി/ക്ലിയറൻസ് മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനിൽ സമർപ്പിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

18.6 അംഗീകാരം നൽകിയ പ്ലാനിലെ ഖണ്ഡം 17(iv) അനുസരിച്ച്, സൈറ്റിൽ നിർമ്മാണം/വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് പരിസ്ഥിതി-വനം മന്ത്രാലയത്തിൽ നിന്നും ഡെവലപ്പർ എൻഒസി നേടണം എന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നു.

"17 (iv) സൈറ്റിൽ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ/വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, ഡെവലപ്പർ, ഇന്ത്യാ സർക്കാരിന്റെ പരിസ്ഥിതി- വനം മന്ത്രാലയം

14.09.2006-ൽ പുറപ്പെടുവിച്ച നോട്ടിഫിക്കേഷൻ നമ്പർ S.O. 1533(E) പ്രകാരമുള്ള ക്ലിയറൻസ്/എൻഒസി. നേടണം."

(ഊന്നൽ നൽകി)

18.7 ഹരിയാന സർക്കാരിന്റെ പരിസ്ഥിതി-വനം മന്ത്രാലയം 2013 ഡിസംബർ 12-ന് നൽകിയ പരിസ്ഥിതി ക്ലിയറൻസിൽ, പ്രോജക്ടിന്റെ നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ഫയർ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റ് അംഗീകരിച്ച ഫയർ സേഫ്റ്റി പ്ലാനിന്റെ പകർപ്പ് ഡെവലപ്പർ സമർപ്പിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടിരുന്നു.

പരിസ്ഥിതി ക്ലിയറൻസിലെ പാർട്ട് ബി-യുടെ പൊതു വ്യവസ്ഥ (vi) അനുസരിച്ച്, പ്രോജക്ടിലെ നിർമാണം ആരംഭിക്കുന്നതിനു മുമ്പ് ഫയർ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ അംഗീകാരം ഉൾപ്പെടെയുള്ള എല്ലാ നിയമപരമായ മറ്റ് അനുമതികളും ഡെവലപ്പർ നേടണം എന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നു.

ഖണ്ഡം (vi) ഇങ്ങനെ പറയുന്നു:

"(vi) ഡീസൽ സംഭരിക്കുന്നതിനായി ചീഫ് കൺട്രോളർ ഓഫ് എക്സ്പ്ലോസിവ്സ്, ഫയർ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റ്, സിവിൽ ഏവിയേഷൻ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റ് എന്നിവിടങ്ങളിൽ നിന്നുള്ള അംഗീകാരവും, 1980 ലെ വന സംരക്ഷണ നിയമം, 1972 ലെ വന്യജീവി (സംരക്ഷണ) നിയമം, 1927 ലെ വന നിയമം, 1900 ലെ പിഎൽപിഎ മുതലായ പ്രകാരം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽ നിന്നുള്ള എല്ലാ നിയമപരമായ മറ്റ് ക്ലിയറൻസുകളുംപ്രോജക്ടിന്റെ നിർമ്മാണത്തിന് മുമ്പ് പ്രോജക്ട് പ്രൊപ്പോണന്റ് നേടേണ്ടതാണ്."

(ഊന്നൽ നൽകിയത്)

18.8 അതിനാൽ, നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് ഫയർ എൻഒസി നേടുന്നത് 2009 ലെ ഹരിയാന ഫയർ സേഫ്റ്റി ആക്ട് പ്രകാരം നിർബന്ധിതമായ ആവശ്യകതയായിരുന്നു എന്ന കാഴ്ചപ്പാടാണ് ഇപ്പോൾ ഈ കോടതിക്കുള്ളത്. അംഗീകാരം നൽകിയ ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകളിലും അതുപോലെ പരിസ്ഥിതി ക്ലിയറൻസിലും ഈ ആവശ്യം വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

18.9 അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെ കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിനുള്ള ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 13.3-ൽ വ്യക്തമാക്കുന്ന 42 മാസത്തെ കാലയളവ് കണക്കാക്കേണ്ടത്, ഫയർ എൻഒസി നൽകിയ തീയതി മുതലാണ്, അല്ലാതെ ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിച്ച തീയതി മുതലല്ല.

18.10 ഈ കേസിൽ, 2013 ജൂലൈ 23-നാണ് ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകൾക്കുള്ള അംഗീകാരം ഹരിയാനയിലെ ടൗൺ ആൻഡ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് ഡയറക്ടറേറ്റിൽ നിന്ന് ഡെവലപ്പർ നേടിയത്. ഗ്രൂപ്പ് ഹൗസിംഗ് കോളനിയുടെ അഗ്നിരക്ഷാ പദ്ധതിക്കായുള്ള ഫയർ എൻഒസി ലഭിക്കുന്നതിനായി, 90 ദിവസ കാലയളവിനുള്ളിൽ തന്നെ പഞ്ച്കുലയിലെ ഫയർ സർവീസ് ഡയറക്ടർക്ക് ഡെവലപ്പർ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചു.

കമ്മീഷണർ 2013 ഡിസംബർ 30-ലെ കത്ത് വഴി നിർദിഷ്ട ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് പ്ലാനുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് 16 ആക്ഷേപങ്ങൾ ഉന്നയിച്ചു.

ഡെവലപ്പർ 2014 ജനുവരി 22-ലെ കത്തിലൂടെ ആക്ഷേപങ്ങൾക്ക് മറുപടി നൽകുകയും, ആക്ഷേപങ്ങൾ പരിഹരിച്ചതായി അറിയിക്കുകയും, ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് സ്കീമിന്റെ അംഗീകാരം മുൻഗണനാടിസ്ഥാനത്തിൽ നൽകണമെന്ന് അഭ്യർത്ഥിക്കുകയും ചെയ്തു.

ഫയർ എൻഒസി-ക്കായുള്ള അപേക്ഷയിലെ കുറവുകൾ പരിഹരിക്കപ്പെട്ടിട്ടില്ലെന്ന് ഫയർ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റ് 2014 മാർച്ച് 28-ലെ കത്തിലൂടെ ഡെവലപ്പറെ അറിയിച്ചു. കുറവുകൾ പരിഹരിക്കുന്നതിന് ഡെവലപ്പർക്ക് 15 ദിവസത്തെ അധിക സമയം അനുവദിച്ചു, അതിൽ പരാജയപ്പെട്ടാൽ അപേക്ഷ നിരസിച്ചതായി കണക്കാക്കും.

എൻബിസി ഫയർ സ്കീം അനുസരിച്ചുള്ള പരിഷ്കരിച്ച ഡ്രോയിംഗുകൾ 2014 ഓഗസ്റ്റ് 18-ലെ കത്തിനോടൊപ്പം ഡെവലപ്പർ സമർപ്പിച്ചു. കത്തിലെ അംഗീകാര മുദ്ര പ്രകാരം ഈ കത്ത് മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന്റെ ഓഫീസിൽ ലഭിച്ചത് 2014 ഒക്ടോബർ 13-നാണ്.

18.11. 2014 നവംബർ 27-ന്, ഹരിയാന ഫയർ സർവീസ് ഡയറക്ടർ, അതിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി ഫയർ ഫൈറ്റിംഗ് സ്കീമിന് അംഗീകാരം നൽകി. കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിനുള്ള കാലയളവ് ഈ തീയതി മുതൽ കണക്കാക്കേണ്ടതാണ്. 2014 നവംബർ 27 മുതൽ 42 മാസത്തെ കമ്മിറ്റ്മെന്റ് പീരിയഡും അധികമുള്ള 6 മാസത്തെ ഗ്രേസ് പീരിയഡും ചേർക്കുമ്പോൾ, കൈവശാവകാശം വാഗ്ദാനം ചെയ്യേണ്ട പ്രസക്തമായ തീയതി 2018 നവംബർ 27 ആയിരിക്കും.

ഫയർ എൻഒസി നേടുന്നതിനുള്ള മേൽപ്പറഞ്ഞ കാലക്രമം, ഡെവലപ്പർക്ക് ഫയർ എൻഒസി. നേടുന്നതിൽ ഏകദേശം 7 മാസത്തെ കാലതാമസം ഉണ്ടായി എന്ന് സൂചിപ്പിക്കുന്നു.

19. "**അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഏകപക്ഷീയമാണോ?**

ഈ കേസിൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ ഉന്നയിച്ചിട്ടുള്ള രണ്ടാമത്തെ വിഷയം, കരാറിൽ പൂർണ്ണമായും ഏകപക്ഷീയമായ ഖണ്ഡങ്ങൾ അടങ്ങിയിരിക്കുന്നുവെന്നതും, അതിനാൽ അതിലെ നിബന്ധനകൾ തങ്ങൾക്ക് ബാധകമല്ലെന്നതുമാണ്.

19.1 ഉടമ്പടിയിലെ നിബന്ധനകൾ ഈ കോടതി ശ്രദ്ധാപൂർവം നിരീക്ഷിക്കുകയും വിശകലനം ചെയ്യുകയും ചെയ്തപ്പോൾ ഇനിപ്പറയുന്നവ വെളിപ്പെടുന്നു

എ) കൺസ്ട്രക്ഷൻ ലിങ്ക്ഡ് പ്ലാൻ അനുസരിച്ച്, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ബുക്ക് ചെയ്ത് 45 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ വിൽപ്പന വിലയുടെ 20% അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവർ നിക്ഷേപിക്കണമെന്ന് ഖണ്ഡം 6-ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ബി) ഏതെങ്കിലും തവണകൾ അടയ്ക്കുന്നതിൽ കാലതാമസം ഉണ്ടായാൽ, വൈകിയ ഓരോ പേയ്മെന്റിനും പ്രതിവർഷം 20% നിരക്കിൽ ലളിതമായ പലിശ നൽകാൻ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവവർ ബാധ്യസ്ഥരാണെന്ന് ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 7.4-ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.

സി) കൈവശാവകാശ അറിയിപ്പ് അനുസരിച്ച് പ്രസ്തുത അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം ഏറ്റെടുക്കുന്നതിൽ അലോട്ടി പരാജയപ്പെടുകയോ അത് അവഗണിക്കുകയോ ശ്രദ്ധിക്കാതിരിക്കുകയോ ചെയ്താൽ, സൂപ്പർ ഏരിയയുടെ ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്കും പ്രതിമാസം 7.5 രൂപ നിരക്കിൽ "ഹോൾഡിംഗ് ചാർജ്" നൽകാൻ അലോട്ട്മെന്റ് ലഭിച്ചയാൾ ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കും എന്ന് ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 13.2-ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.

ഡി) ഗ്രേസ് പീരിയഡിന്റെ അവസാനത്തോടെ , അതായത് 42+6 മാസം കഴിഞ്ഞും, കൈവശാവകാശം നൽകുന്നതിൽ കമ്പനി പരാജയപ്പെട്ടാൽ, വൈകുന്ന ഓരോ മാസത്തിനും സൂപ്പർ ഏരിയയുടെ ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്ക് പ്രതിമാസം 7.5 രൂപ നിരക്കിൽ കാലതാമസത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ കമ്പനി ബാധ്യസ്ഥരായിരിക്കും എന്നാണ് ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 13.3-ൽ പറയുന്നത്.

ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്ക് 7.5 രൂപ എന്ന നിരക്കിലുള്ള കാലതാമസത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം കണക്കാക്കുമ്പോൾ, അത് പ്രതിവർഷം ഏകദേശം 0.9% മുതൽ 1% വരെ പലിശയായി വരും. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാർ പ്രകാരം ഒരു ചതുരശ്ര അടിക്ക് 10,350 രൂപയായിരുന്നു വില. കാലതാമസത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം ഒരു ചതുരശ്ര അടിക്ക് 7.5 രൂപ. കൈവശാവകാശം കൈമാറിയതിനുള്ള കാലതാമസത്തിനായി നൽകേണ്ട നഷ്ടപരിഹാരം ശതമാനത്തിൽ :

7.5/ 10,350 x 100 x 12= 0.9 % to 1% p.a.

ഇ) ഫയർ എൻഒസി നൽകിയ തീയതി മുതൽ 42 മാസവും അധികമായി 6 മാസത്തെ ഗ്രേസ് പീരിയഡും അതിനുശേഷം 12 മാസത്തെ അധിക കാലയളവും കഴിഞ്ഞാൽ മാത്രമേ അലോട്ടിക്ക് കരാർ അവസാനിപ്പിക്കുന്നത് തിരഞ്ഞെടുക്കാൻ കഴിയൂ എന്ന് ഖണ്ഡം 13.5 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. കരാർ അവസാനിപ്പിക്കുന്നത് "സാധുവായ രീതിയിൽ തിരഞ്ഞെടുത്താൽ" മാത്രമേ കാലതാമസത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം അലോട്ടിക്ക് നൽകേണ്ടതുള്ളൂ. നഷ്ടപരിഹാരം 12 മാസത്തെ നിശ്ചിത കാലയളവിലേക്ക് മാത്രമായി പരിമിതപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു, കൂടാതെ പണപരമായോ അല്ലാതെയോ ഉള്ള മറ്റൊരു ക്ലെയിമും ഡെവലപ്പർ നൽകേണ്ടതില്ല.

എഫ്) അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ കൈവശാവകാശം ഏറ്റെടുത്ത കഴിഞ്ഞാൽ, ഏരിയ, സ്പെസിഫിക്കേഷനുകൾ, ഗുണമേന്മ, നിർമ്മാണം, അപ്പാർട്ട്മെന്റിലെ മറ്റേതെങ്കിലും വ്യവസ്ഥ എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഡെവലപ്പർക്കെതിരെ ഉന്നയിക്കാവുന്ന എല്ലാ ക്ലെയിമുകളും അലോട്ടി ഉപേക്ഷിച്ചതായി കണക്കാക്കുമെന്ന് ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 13.8 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.

ജി) ഉടമ്പടിയിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ളതുപോലെ കൃത്യസമയത്ത് പണം അടയ്ക്കുന്നതിൽ അലോട്ടി പരാജയപ്പെടുകയോ, ഡെവലപ്പർ വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്ന ഓപ്ഷനുകൾ ഉപയോഗിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെടുകയോ ചെയ്താൽ, ഡെവലപ്പർക്ക് ഉടമ്പടി അവസാനിപ്പിക്കാനും നിരതദ്രവ്യം (ഏണസ്റ്റ് മണി) കണ്ടുകെട്ടാനും കഴിയുമെന്ന് ഖണ്ഡം 21 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.

അത്തരത്തിൽ കരാർ അവസാനിപ്പിക്കുമ്പോൾ, അലോട്ടി ഇതിനകം അടച്ച തുക പലിശയില്ലാതെ തിരികെ നൽകാൻ മാത്രമേ അപ്പീൽവാദിക്ക് കമ്പനിക്ക് ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കുകയുള്ളൂ. കൂടാതെ, ഈ തുക തിരികെ നൽകുന്നത് നിരതദ്രവ്യം (ഏണസ്റ്റ് മണി), വൈകിയ പേയ്മെന്റുകൾക്കുള്ള പലിശ, ബ്രോക്കറേജ് / കമ്മീഷൻ / ചാർജ്ജുകൾ, സേവന നികുതി, കമ്പനിക്ക് ലഭിക്കേണ്ട മറ്റ് തുകകൾ എന്നിവ കണ്ടുകെട്ടുകയും കിഴിവ് വരുത്തുകയും ചെയ്ത ശേഷം മാത്രമായിരിക്കും. ഡെവലപ്പർ പരാതിക്കാരന് അനുവദിച്ച അപ്പാർട്ട്മെന്റ് മറ്റൊരാൾക്ക് വിറ്റതിന് ശേഷം മാത്രമായിരിക്കും മേൽപ്പറഞ്ഞ കിഴിവുകൾ വരുത്തിയ ശേഷമുള്ള പ്രിൻസിപ്പൽ തുക പോലും ലഭിക്കുക, അതായത് ഒരു അനിശ്ചിതമായ ഭാവി തീയതിയിൽ ആയിരിക്കും ആ തുക തിരികെ നൽകുക.

എന്നാൽ ഇതിന് വിപരീതമായി, കമ്പനിയുടെ വാറന്റികൾ വ്യക്തവും സംശയമില്ലാത്തതുമായ രീതിയിൽ ലംഘിക്കപ്പെടുകയും അത് കാരണം കരാർ അസാധുവാകുകയും ചെയ്താൽ മാത്രം, കരാർ റദ്ദാക്കുന്നതിനുള്ള വളരെ പരിമിതമായ അവകാശം മാത്രമേ അലോട്ടിക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ളൂ. അത്തരം സാഹചര്യത്തിൽ, ഈ വിഷയം നിർണ്ണയിച്ച തീയതി മുതൽ 90 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ, അടച്ച തവണകൾക്ക് പ്രതിവർഷം 8% പലിശ സഹിതം

തിരികെ ലഭിക്കാൻ അലോട്ടിക്ക് അർഹതയുണ്ടാകും. പണപരമായോ അല്ലാതെയോ ഉള്ള മറ്റൊരു ക്ലെയിമുകളും കമ്പനിക്കെതിരെ ഉന്നയിക്കാൻ പാടില്ല.

19.2 മേൽപ്പറഞ്ഞ ഖണ്ഡങ്ങൾ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിലെ പൂർണ്ണമായും ഏകപക്ഷീയമായ നിബന്ധനകളെയാണ് പ്രതിഫലിപ്പിക്കുന്നത്. ഇത് ഓരോ ഘട്ടത്തിലും ഡെവലപ്പർക്ക് അനുകൂലമായും അലോട്ടിക്ക് എതിരായും നിലകൊള്ളുന്നു. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിലെ നിബന്ധനകൾ പീഡനപരവും പൂർണ്ണമായും ഏകപക്ഷീയവുമാണ്, ഇത് 1986 ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമ പ്രകാരം അന്യായമായ ഒരു വ്യാപാര രീതിയായി കണക്കാക്കപ്പെടും.

19.3 1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2(1)(സി) പ്രകാരം **'പരാതി'** (complaint) എന്നത് ഇങ്ങനെ നിർവചിക്കുന്നു:

> "2.(1)(സി) "പരാതി" എന്നാൽ, പരാതിക്കാരൻ താഴെപ്പറയുന്ന തരത്തിൽ രേഖാമൂലം ഉന്നയിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും ആരോപണം, അതായത് -
>
> (i) <u>ഏതെങ്കിലും വ്യാപാരിയോ സേവന ദാതാവോ അന്യായമായ വ്യാപാര രീതി അല്ലെങ്കിൽ നിയന്ത്രണപരമായ വ്യാപാര രീതി സ്വീകരിച്ചു;</u>
>
> (ii) താൻ വാങ്ങിയതോ വാങ്ങാൻ സമ്മതിച്ചതോ ആയ സാധനങ്ങൾക്ക് ഒന്നോ അതിലധികമോ ന്യൂനതകൾ ഉണ്ട്. ...."
>
> (ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2(1)(ജി) "പോരായ്മ(deficiency)" എന്ന പദത്തിന് നൽകുന്ന നിർവചനത്തിൽ, ഒരു കരാറിന്റെ ഭാഗമായോ, അല്ലെങ്കിൽ ഒരു 'സേവനവുമായി' ബന്ധപ്പെട്ടോ നിലനിർത്തേണ്ട ഗുണനിലവാരം, സ്വഭാവം, നിർവ്വഹണ രീതി എന്നിവയിലെ ഏതൊരു തെറ്റോ, കുറവോ, അപര്യാപ്തതയോ ഉൾപ്പെടുന്നു.

വകുപ്പ് 2(1)(ഒ) അനുസരിച്ച്, സാധ്യതയുള്ള ഉപയോക്താക്കൾക്ക് ലഭ്യമാക്കുന്ന ഏതൊരു തരത്തിലുമുള്ള സേവനത്തെയും "സേവനം" എന്ന പദത്തിന്റെ നിർവചനത്തിൽ ഉൾ പ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു.

1993-ലെ 50-ാം നിയമം വഴി വകുപ്പ് 2(1)(ഒ) ഭേദഗതി ചെയ്യുകയും, 1993 ജൂൺ 18 മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്ന രീതിയിൽ "ഭവന നിർമ്മാണത്തെ" "സേവനം" എന്നതിന്റെ പരിധിയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്തു. വകുപ്പ് 2(1)(ഒ) ഇപ്രകാരമാണ് :-

"2(1)(ഒ)– "സേവനം" എന്നാൽ, സാധ്യതയുള്ള ഉപയോക്താക്കൾക്ക് ലഭ്യമാക്കുന്ന ഏത് വിവരണത്തിലുള്ള സേവനമാണ്. ഇതിൽ ബാങ്കിംഗ്, ഫിനാൻസിംഗ് ഇൻഷുറൻസ്, ഗതാഗതം, പ്രോസസ്സിംഗ്, വൈദ്യുതി അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് ഊർജ്ജം വിതരണം ചെയ്യൽ, ബോർഡിംഗ് അല്ലെങ്കിൽ താമസ സൗകര്യം അല്ലെങ്കിൽ രണ്ടും, ഭവന നിർമ്മാണം, വിനോദം, ആസ്വാദനം അല്ലെങ്കിൽ വാർത്തകളോ മറ്റ് വിവരങ്ങളോ നൽകുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട സൗകര്യങ്ങൾ എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്നു, എന്നാൽ ഇവയിൽ മാത്രം ഒതുങ്ങുന്നില്ല. എന്നാൽ, സൗജന്യമായി നൽകുന്ന ഏതെങ്കിലും സേവനമോ വ്യക്തിപരമായ സേവനത്തിനുള്ള കരാർ പ്രകാരമുള്ള സേവനമോ ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുന്നില്ല;"

(ഊന്നൽ നൽകിയത്)

"ഭവന നിർമ്മാണം" എന്നതിനെ 'സേവനം' എന്നതിന്റെ പരിധിയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയതിലെ നിയമനിർമ്മാണ ഉദ്ദേശ്യം *ലഖ്നൌ ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി v. എം.കെ. ഗുപ്ത*[3] എന്ന കേസിൽ, ഈ കോടതി ചർച്ച ചെയ്തു, അത് ഇപ്രകാരമാണ്:

"2. .... 'ഉപഭോക്താവ്' , 'സേവനം' , 'വ്യാപാരി' , 'അന്യായമായ വ്യാപാര രീതി' എന്നിങ്ങനെയുള്ള വിവിധ നിർവചനങ്ങൾ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ മനസിലാകുന്നത്, നിയമനിർമ്മാണസഭ നിയമത്തിന്റെ വ്യാപ്തി വർദ്ധിപ്പിക്കാൻ ശ്രമിച്ചിരിക്കുന്നു എന്നാണ്. ഈ നിർവചനങ്ങളിൽ ഓരോന്നും രണ്ട് ഭാഗങ്ങളുള്ളവയാണ്, ഒന്ന് വിശദീകരിക്കുന്നതും മറ്റേത് വ്യാഖ്യാനിക്കുന്നതുമാണ്. വിശദീകരണപരമായതോ പ്രധാനമായതോ ആയ ഭാഗം തന്നെ, അതിന്റെ വിശാലമായ വ്യാപനം വ്യക്തമായി സൂചിപ്പിക്കുന്ന വലിയ വ്യാപ്തിയുള്ള പ്രയോഗങ്ങൾ ഉപയോഗിക്കുന്നു, തുടർന്ന് അതിന്റെ സ്വാഭാവികമായ അർത്ഥപരിധിക്കപ്പുറമുള്ള കാര്യങ്ങളിലേക്ക് അതിന്റെ വ്യാപ്തി വർദ്ധിപ്പിക്കപ്പെടുന്നു. ഉൾപ്പെടുത്തൽ വ്യവസ്ഥയെ എങ്ങനെ വ്യാഖ്യാനിക്കാമെന്നും അതിന്റെ വ്യാപ്തി വർദ്ധിപ്പിക്കുന്നതിന്റെ ഫലവും *ദിൽവർത് v. കമ്മിഷ്ണർ ഓഫ് സ്റ്റാംപ്സ്* [1899 എസി 99 : 15 ടിഎൽആർ 61] കേസിൽ താഴെ നൽകുന്നതുപോലെ വിശദീകരിച്ചിരിക്കുന്നു:

> "നിയമത്തിന്റെ പ്രധാന ഭാഗത്ത് വരുന്ന വാക്കുകളുടെയോ ശൈലികളുടെയോ അർത്ഥം വലുതാക്കുന്നതിനായി വ്യാഖ്യാന ക്ലോസുകളിൽ **'ഉൾപ്പെടുന്നു'** ('include') എന്ന വാക്ക് സാധാരണയായി ഉപയോഗിക്കാറുണ്ട്, അപ്രകാരം ഉപയോഗിക്കുമ്പോൾ ഈ വാക്കുകളോ ശൈലികളോ അവയുടെ സ്വാഭാവികമായ അർത്ഥമനുസരിച്ച് സൂചിപ്പിക്കുന്ന കാര്യങ്ങൾ മാത്രമല്ല, നിർവചന ക്ലോസ്

[3] (1994) 1 എസ്സിസി 243

ഉൾപ്പെടുത്തണമെന്ന് പ്രഖ്യാപിക്കുന്ന കാര്യങ്ങളും അവയിൽ ഉൾക്കൊള്ളുന്നതായി കണക്കാക്കണം."

റീജ്യനൽ ഡയറക്ടർ, എംപ്ലോയീസ് സ്റ്റേറ്റ് ഇൻഷുറൻസ് കോർപ്പറേഷൻ. v. ഹൈലാൻഡ് കോഫി വർക്കസ് ഓഫ് പി.എഫ്.എക്സ് സൽദാൻഹ ആൻഡ് സൺസ് [(1991) 3 എസ്സിസി 617]; *സിഐടി v. താജ് മഹൽ ഹോട്ടൽ, സെക്കന്തരാബാദ്* [(1971) 3 എസ് സിസി 550]; *സ്റ്റേറ്റ് ഓഫ് ബോംബേ v. ഹോസ്പിറ്റൽ മസ്ദൂർ സഭ* [എഐആർ 1960 എസ്സി 610 : (1960) 2 എസ്സിആർ 866 : (1960) 1 എൽഎൽജെ 251] എന്നീ കേസുകളിൽ ഈ കോടതി ഇതിനെ അംഗീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഈ നിയമം ഒരു സാമൂഹിക ആനുകൂല്യം നൽകുന്നതിനായുള്ള നിയമനിർമ്മാണം ആയതിനാൽ, നിയമം നടപ്പിലാക്കുന്നതിന്റെ ഉദ്ദേശ്യം കൈവരിക്കുന്നതിനായി അതിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഉപഭോക്താവിന് അനുകൂലമായി വ്യാഖ്യാനിക്കപ്പെടണം. അത്തരം ഒരു നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ വ്യാഖ്യാനിക്കുമ്പോൾ, വ്യവസ്ഥകളുടെ ഭാഷയ്ക്ക് ദോഷം വരുത്തുന്നതോ നിയമനിർമ്മാണത്തിന്റെ ഉദ്ദേശിച്ച ലക്ഷ്യത്തിന് വിരുദ്ധമാകുന്നതോ ആയ വ്യാഖ്യാന സമീപനം സ്വീകരിക്കരുത് എന്നതാകണം കോടതിയുടെ പ്രാഥമിക കർത്തവ്യം.

6..... മുമ്പ് സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, സാധാരണക്കാരൻ നടത്തുന്ന ദൈനംദിന വാങ്ങൽ, വിൽക്കൽ പ്രവർത്തനങ്ങളെ ഉൾക്കൊള്ളുക എന്നത് മാത്രമല്ല, മറിച്ച് സ്വഭാവത്തിൽ വാണിജ്യപരമല്ലാത്തതും എന്നാൽ ഉപഭോക്താവിന് ചില ആനുകൂല്യങ്ങൾ നൽകുന്നതുമായ പ്രവർത്തനങ്ങൾ കൂടി ഉൾപ്പെടുത്തുക എന്നതാണ് നിർവചനത്തിന്റെ വ്യാപ്തി വർദ്ധിപ്പിക്കുന്നതിന്റെ പൂർണമായ ഉദ്ദേശ്യം. ഒരു വീടോ ഫ്ലാറ്റോ നിർമ്മിക്കുന്നത്, അത് ആർക്കുവേണ്ടിയാണോ നിർമ്മിക്കുന്നത് ആ വ്യക്തിയുടെ പ്രയോജനത്തിനാണ്. അയാൾക്ക് അത് സ്വയം ചെയ്യാം അല്ലെങ്കിൽ ഒരു ബിൽഡറുടെയോ കോൺട്രാക്ടറുടെയോ സേവനം വാടകയ്ക്കെടുക്കാം. രണ്ടാമത്തേത് പ്രതിഫലം വാങ്ങിയുള്ള സേവനമായതിനാൽ അത് നിയമത്തിൽ നിർവചിച്ചിട്ടുള്ള 'സേവനമാണ്'. അതുപോലെ, ഒരു നിയമപരമായ അതോറിറ്റി സാധാരണക്കാരന്റെ പ്രയോജനത്തിനായി ഭൂമി വികസിപ്പിക്കുകയോ ഒരു സൈറ്റ് അനുവദിക്കുകയോ വീട് നിർമ്മിക്കുകയോ ചെയ്യുമ്പോൾ, അത് ഒരു ബിൽഡറോ കോൺട്രാക്ടറോ ചെയ്യുന്ന അതേ സേവനമാണ്. ഒന്ന് കരാർ പ്രകാരമുള്ള സേവനമാണ്, മറ്റേത് നിയമപ്രകാരമുള്ള സേവനമാണ്. സേവനം ന്യൂനതയുള്ളതാണെങ്കിൽ അല്ലെങ്കിൽ വാഗ്ദാനം ചെയ്ത നിലവാരത്തിലുള്ളതല്ലെങ്കിൽ, അത് നിയമത്തിൽ നിർവചിച്ചിട്ടുള്ള അന്യായമായ വ്യാപാര രീതിയായിരിക്കും. നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനത്തിലെ ഏതെങ്കിലും ന്യൂനത ഒരു ഉപഭോക്താവിന് സുഖസൗകര്യങ്ങളും സേവനവും നിഷേധിക്കുന്നതിന്

തുല്യമാണ്. നിശ്ചിത കാലയളവിനുള്ളിൽ വസ്തുവിന്റെ കൈവശാവകാശം കൈമാറാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ ഉണ്ടാകുന്ന കാലതാമസം സേവനം നിഷേധിക്കലാണ്. അത്തരം തർക്കങ്ങളോ അവകാശവാദങ്ങളോ ഇവിടെ വാദിക്കപ്പെട്ടതു പോലെ സ്ഥാവര വസ്തുക്കളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതല്ല, മറിച്ച് ഒരു പ്രത്യേക നിലവാരത്തിലുള്ളതോ ഗുണനിലവാരത്തിലുള്ളതോ ഗ്രേഡിലുള്ളതോ ആയ സേവനം നൽകുന്നതിലെ ന്യൂനതയാണ്. അത്തരം ന്യൂനതകളോ വീഴ്ചകളോ വകുപ്പ് 2-ലെ ഖണ്ഡം (ആർ)-ന്റെ ഉപ-ഖണ്ഡം (ii)-ൽ അന്യായമായ വ്യാപാര രീതിയായി നിർവചിച്ചിരിക്കുന്നു.

....

ഒരു കെട്ടിട നിർമ്മാണ സൈറ്റിന്റെ അലോട്ട്മെന്റിനോ വികസന അതോറിറ്റി നിർമ്മിച്ച ഒരു ഫ്ലാറ്റിനോ വേണ്ടി അപേക്ഷിക്കുന്നതോ, ഒരു ബിൽഡറുമായോ കോൺട്രാക്ടറുമായോ കരാറിൽ ഏർപ്പെടുന്നതോ ആയ ഒരു വ്യക്തി എന്നത് സാധ്യമായ ഉപയോക്താവാണ് (potential user), കൂടാതെ ഈ ഇടപാടിന്റെ സ്വഭാവം 'ഏത് വിവരണത്തിലുള്ള സേവനം' എന്ന പദപ്രയോഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു. നിർവചനം സമഗ്രമല്ല എന്നും അത് സൂചിപ്പിക്കുന്നു. ഉൾപ്പെടൽ ഖണ്ഡം അതിന്റെ വ്യാപ്തി വർദ്ധിപ്പിക്കുന്നതിൽ വിജയിച്ചു, എന്നാൽ ആദ്യ ഭാഗത്ത് ഉൾപ്പെടുത്താൻ കഴിയാതിരുന്ന സേവനങ്ങളെ അത് പൂർണ്ണമായി ഒഴിവാക്കുന്നില്ല. അതിനാൽ, സൗജന്യമായി നൽകുന്നതോ വ്യക്തിഗത സേവനത്തിന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്നതോ അല്ലാത്ത ഏതൊരു സേവനവും ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു. ഭവന നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനം ഒരു സേവനം ആയതിനാൽ, 1993-ന് മുമ്പുണ്ടായിരുന്ന ആ ഖണ്ഡത്തിൽ അത് ഉൾപ്പെട്ടിരുന്നു."

19.4 1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ ഖണ്ഡം 2(1)(ആർ) പ്രകാരം "അന്യായമായ വ്യാപാര രീതി" എന്നത് താഴെ നൽകുന്നതുപോലെ നിർവചിക്കുന്നു:

"2(1)(ആർ)- "അന്യായമായ വ്യാപാര രീതി" എന്നാൽ, ഏതെങ്കിലും സാധനങ്ങളുടെ വിൽപ്പന, ഉപയോഗം അല്ലെങ്കിൽ വിതരണം പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുന്നതിനോ അല്ലെങ്കിൽ ഏതെങ്കിലും സേവനം നൽകുന്നതിനോ വേണ്ടി താഴെ പറയുന്ന സമ്പ്രദായങ്ങളിൽ ഏതെങ്കിലും ഉൾപ്പെടെ, ഏതെങ്കിലും അന്യായമായ രീതികളോ അന്യായമായതോ കബളിപ്പിക്കുന്നതോ ആയ സമ്പ്രദായങ്ങളോ സ്വീകരിക്കുന്ന ഒരു വ്യാപാര രീതിയാണ്, അതായത്: ... .

... " (ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

ഈ കോടതി *പയനിയർ അർബൻ ലാൻഡ് & ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ v. ഗോവിന്ദൻ രാഘവൻ*[4] എന്ന കേസിൽ അഭിപ്രായപ്പെട്ടതു പോലെ ഈ നിർവചനം ഉൾക്കൊള്ളൽ സ്വഭാവമുള്ളതാണ്. പ്രസ്തുത വിധിയിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ളത് ഇപ്രകാരമാണ്:

> "6.1 .... ഫ്ലാറ്റിന്റെ കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിലുണ്ടായ അമിതമായ കാലതാമസത്തെ വ്യക്തമായും സേവനത്തിലെ ന്യൂനയായി കണക്കാക്കാവുന്നതാണ്. അനുവദിച്ച ഫ്ലാറ്റിന്റെ കൈവശാവകാശത്തിനായി ഒരു വ്യക്തിക്ക് അനിശ്ചിതമായി കാത്തിരിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും, താൻ അടച്ച തുക നഷ്ടപരിഹാരത്തോടൊപ്പം തിരികെ ലഭിക്കാൻ അയാൾക്ക് അർഹതയുണ്ടെന്നും *ഫോർച്യൂൺ ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ v. ട്രെവർ ഡിലിമ* [*ഫോർച്യൂൺ ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ v. ട്രെവർ ഡിലിമ* (2018) 5 എസ്സിസി 442 : (2018) 3 എസ്സിസി (സിവിൽ) 1] കേസിൽ, ഈ കോടതി വിധിച്ചു.
>
> 6.2. അപ്പീൽവാദി ബിൽഡറുടെ ഭാഗത്ത് സേവനത്തിലെ ന്യൂനത സംഭവിച്ചുവെന്ന് ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങിയ എതിർകക്ഷി വ്യക്തമായി തെളിയിച്ചിരിക്കുന്നു. ഉപഭോക്തൃ പരാതി ഫയൽ ചെയ്തുകൊണ്ട്, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ബയേർസ് കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാൻ ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങിയ എതിർകക്ഷിക്ക് നിയമപരമായി ന്യായീകരണമുണ്ട്. കൂടാതെ, ബിൽഡർ എപ്പോൾ കൈവശാവകാശം വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്നുവോ അപ്പോഴത് സ്വീകരിച്ചുകൊള്ളണമെന്ന് അയാളെ നിർബന്ധിക്കാൻ കഴിയില്ല. താൻ നിക്ഷേപിച്ച പണം ഉചിതമായ നഷ്ടപരിഹാരത്തോടൊപ്പം തിരികെ ലഭിക്കാൻ എതിർകക്ഷിക്ക് നിയമപരമായി അർഹതയുണ്ടായിരുന്നു.
>
> 6.3. ബിൽഡർ ആശ്രയിച്ച ഖണ്ഡങ്ങൾ പൂർണ്ണമായും ഏകപക്ഷീയവും അന്യായവും യുക്തിരഹിതവുമാണെന്നും അതിനാൽ അവയെ ആശ്രയിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും 2018 ഒക്ടോബർ 23-ലെ അപവാദിത ഉത്തരവിൽ, [*ഗീതു ഗിദ്വാനി വർമ v. പയനിയർ അർബൻ ലാൻഡ് ആൻഡ് ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ ലിമിറ്റഡ്.,* 2018 എസ്സിസി ഓൺലൈൻ എൻസിഡിആർഎ 1164] ദേശീയ കമ്മീഷൻ വിധിച്ചു. ഇന്ത്യൻ നിയമ കമ്മീഷൻ അതിന്റെ 199-ാമത്തെ റിപ്പോർട്ടിൽ "കരാറിലെ അന്യായമായ (നടപടിക്രമപരവും സത്താപരവുമായ) വ്യവസ്ഥകൾ" എന്ന വിഷയം അഭിസംബോധന ചെയ്തു. കരാറുകളിലെ അത്തരം അന്യായമായ വ്യവസ്ഥകളെ ചെറുക്കുന്നതിനായി ഒരു നിയമനിർമ്മാണം കൊണ്ടുവരണമെന്ന് നിയമ കമ്മീഷൻ ശുപാർശ ചെയ്തു. റിപ്പോർട്ടിൽ നൽകിയ നിയമനിർമ്മാണ കരടിൽ ഇപ്രകാരം പ്രസ്താവിക്കുന്നു:

[4] (2019) 5 എസ്സിസി 725.

"... ഒരു കരാറോ അതിലെ ഒരു വ്യവസ്ഥയോ അതിലെ കക്ഷികളിൽ ഒരാൾക്ക് എതിരേ കടുപ്പമുള്ളതോ, പീഡനപരമോ, മനസ്സാക്ഷിക്ക് നിരക്കാത്തതോ ആണെങ്കിൽ, അത്തരം കരാറോ അതിലെ വ്യവസ്ഥയോ സത്താപരമായി അന്യായമാണ്."

6.8. ബിൽഡർ തയ്യാറാക്കിയ ഒരു കരാറിൽ, 'കണ്ണടച്ച്' ഒപ്പിടുകയല്ലാതെ മറ്റ് മാർഗ്ഗമില്ലായിരുന്നുവെന്ന് ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങിയവർ തെളിയിച്ചാൽ, കരാറിലെ ഒരു വ്യവസ്ഥയും അന്തിമവും നിർബന്ധിതവുമായിരിക്കില്ല. 2012 മെയ് 8-ലെ കരാറിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രഥമദൃഷ്ട്യാ ഏകപക്ഷീയവും അന്യായവും യുക്തിരഹിതവുമാണ്. അത്തരത്തിലുള്ള ഏകപക്ഷീയമായ ഖണ്ഡങ്ങൾ ഒരു കരാറിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നത്, 1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2(1)(ആർ) അനുസരിച്ച് ഒരു അന്യായമായ വ്യാപാര രീതിയാണ്, കാരണം ഫ്ലാറ്റുകൾ വിൽക്കുന്നതിനായി ഇവിടെ ബിൽഡർ അന്യായമായ രീതികളോ സമ്പ്രദായങ്ങളോ സ്വീകരിക്കുന്നു."

19.5 സമാനമായ, *വിങ്ങ് കമാൻഡർ. ആരിഫർ റഹ്മാൻ ഖാൻ & അദേർസ് v. ഡിഎൽഎഫ് സതേൺ ഹോംസ് പ്രൈ. ലി*[5] എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി, *പയനിയർ* (മേൽ പരാമർശം) കേസിലെ വീക്ഷണം ശരിവെക്കുകയും, ഡെവലപ്പർ രൂപം നൽകിയ കരാറിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഡെവലപ്പർക്കും ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നയാൾക്കും ഇടയിൽ ഒരു സന്തുലിത സാഹചര്യം നിലനിർത്തുന്നില്ലെന്ന് വിധിക്കുകയും ചെയ്തു. ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നയാളുടെ മേൽ അടിച്ചേൽപ്പിക്കുന്ന ഈ കർശനമായ വ്യവസ്ഥകൾ, നിർമ്മാണത്തിന്റെയും കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിന്റെയും സമയപരിധി പാലിക്കാനുള്ള ഡെവലപ്പറിന്റെ ബാധ്യതയ്ക്ക് അനുസൃതമല്ല, കൂടാതെ അത് തുല്യമായ ഒരു ഇടപാടല്ല എന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്നു. കരാറിൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ള സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ ഫ്ലാറ്റ് നൽകാനുള്ള കരാർപരമായ ബാധ്യത പാലിക്കുന്നതിൽ ഡെവലപ്പർ പരാജയപ്പെട്ടാൽ, അത് സേവനത്തിലെ ന്യൂനതയായി കണക്കാക്കും. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിന്റെ ഏകപക്ഷീയമായ സ്വഭാവം കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, സേവനത്തിലെ ന്യൂനത പരിഹരിക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കാനുള്ള അധികാരത്തിന്റെ ഭാഗമായി ന്യായവും യുക്തിസഹവുമായ നഷ്ടപരിഹാരം അനുവദിക്കാൻ ഉപഭോക്തൃ ഫോറങ്ങൾക്ക് അധികാരമുണ്ട്.

19.6 ബിൽഡർക്ക് നിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകി സേവനത്തിലെ പോരായ്മ പരിഹരിക്കാനും എതിർകക്ഷി വരുത്തിയ നഷ്ടത്തിനോ പരിക്കിനോ ഉപഭോക്താവിന് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും അന്യായമായതോ നിയന്ത്രിതമോ ആയ വ്യാപാര രീതികൾ നിർത്തലാക്കാനും 1986-ലെ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 14 ഉപഭോക്തൃ ഫോറങ്ങൾക്ക് അധികാരം നൽകുന്നു.

[5] 2020 എസ്സിസി ഓൺലൈൻ എസ്സി 667.

19.7 അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിൽ അത്തരം ഏകപക്ഷീയവും യുക്തിരഹിതവുമായ വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നത് ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പിൽ 2(1)(ആർ) പ്രകാരം ഒരു അന്യായമായ വ്യാപാര രീതിയാണ്. അന്യായമായതോ നിയന്ത്രിതമോ ആയ വ്യാപാര രീതികൾ നിർത്തലാക്കാനുള്ള അധികാരത്തിന്റെ ഭാഗമായി, ഒരു കരാർ വ്യവസ്ഥയെ അന്യായമെന്നോ ഏകപക്ഷീയമെന്നോ പ്രഖ്യാപിക്കുന്നതിനുള്ള ഉപഭോക്തൃ ഫോറങ്ങളുടെ അധികാരങ്ങൾക്ക് 1986-ലെ നിയമപ്രകാരം പോലും ഒരു തടസ്സവുമില്ലായിരുന്നു. 2019-ലെ നിയമപ്രകാരം ഒരു "അന്യായമായ കരാർ" നിർവചിക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്, കൂടാതെ അന്യായമായ കരാർ വ്യവസ്ഥകളെ അസാധുവായും നിലനിൽക്കാത്തതായും പ്രഖ്യാപിക്കാൻ സംസ്ഥാന ഉപഭോക്തൃ ഫോറങ്ങൾക്കും ദേശീയ കമ്മീഷനും അധികാരം നൽകിയിട്ടുണ്ട്. ഇത് 1986-ലെ നിയമപ്രകാരം നിശ്ശബ്ദമായി നിലനിന്നിരുന്ന ഒരു അധികാരത്തിന്റെ നിയമപരമായ അംഗീകാരമാണ്.

അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നയാളുമായുള്ള കരാറിൽ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന ഏകപക്ഷീയമായ കരാർ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയരായിരിക്കാൻ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവരെ നിർബന്ധിക്കാൻ ഡെവലപ്പർക്ക് കഴിയില്ലായെന്ന് മേൽപ്പറഞ്ഞ ചർച്ചയുടെ വെളിച്ചത്തിൽ ഈ കോടതി വിധിക്കുന്നു.

20. ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തെക്കാൾ റെറ-യ്ക്ക് മുൻഗണന നൽകണമോ?

20.1 1986 ൽ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നത് ഉപഭോക്താക്കളുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനു വേണ്ടിയാണ്. അന്യായമായ വ്യാപാര രീതികൾക്കോ അല്ലെങ്കിൽ മനഃസാക്ഷിയില്ലാത്ത ചൂഷണങ്ങൾക്കോ എതിരായി പരിഹാരം തേടാനുള്ള അവകാശം ഉൾപ്പെടെ, ഉപഭോക്താക്കളുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾ മികച്ച രീതിയിൽ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനായി നിവൃത്തികൾ നൽകുന്നതിന് നിയമം നിഷ്കർഷിക്കുന്നു.

1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ ബില്ലിന്റെ ലക്ഷ്യങ്ങളും കാരണങ്ങളും ഇനിപ്പറയുന്ന തരത്തിലാണ് പ്രസ്താവിക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ളത്:

"**ലക്ഷ്യങ്ങളും കാരണങ്ങളും സംബന്ധിച്ച പ്രസ്താവന**

ഉപഭോക്താക്കളുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾ മെച്ചപ്പെട്ട രീതിയിൽ സംരക്ഷിക്കുന്നതിന് വേണ്ടിയാണ് 1986 ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ ബിൽ, ലക്ഷ്യമിടുന്നത്. അതിനായി, ഉപഭോക്തൃ തർക്കങ്ങൾ പരിഹരിക്കുന്നതിനും അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കാര്യങ്ങൾക്കുമായി ഉപഭോക്തൃ കൗൺസിലുകളും മറ്റ് അതോറിറ്റികളും സ്ഥാപിക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ഉണ്ടാക്കാൻ ഈ ബിൽ ശ്രമിക്കുന്നു.

2. മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കൊപ്പം, ഉപഭോക്താക്കളുടെ അവകാശങ്ങൾ താഴെ പറയുന്ന പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കാനും സംരക്ഷിക്കാനും ഇത് ശ്രമിക്കുന്നു:—

(എ) ജീവനും സ്വത്തിനും അപകടകരമായ സാധനങ്ങൾ വിപണനം ചെയ്യുന്നതിൽ നിന്ന് സംരക്ഷിക്കപ്പെടാനുള്ള അവകാശം;

(ബി) അന്യായമായ വ്യാപാര രീതികളിൽ നിന്ന് ഉപഭോക്താവിനെ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനായി സാധനങ്ങളുടെ ഗുണമേന്മ, അളവ്, ശേഷി, ശുദ്ധത, നിലവാരം, വില എന്നിവയെക്കുറിച്ച് വിവരം ലഭിക്കാനുള്ള അവകാശം;

(സി) സാധ്യമായ ഇടങ്ങളിൽ, മത്സരാധിഷ്ഠിത വിലകളിൽ സാധനങ്ങൾ ലഭ്യമാക്കുന്ന ഒരു അതോറിറ്റിയെ സമീപിക്കുന്നത് ഉറപ്പാക്കാനുള്ള അവകാശം;

(ഡി) ഉചിതമായ ഫോറങ്ങളിൽ വാദം അവതരിപ്പിക്കാനും ഉപഭോക്താക്കളുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾ വേണ്ടത്ര പരിഗണന നേടുമെന്ന് ഉറപ്പുനേടാനുമുള്ള അവകാശം;

(ഇ) അന്യായമായ വ്യാപാര രീതികൾ അല്ലെങ്കിൽ ഉപഭോക്താക്കളെ ചൂഷണം ചെയ്യുന്നതിനെതിരെ പരിഹാരം തേടാനുള്ള അവകാശം;

(എഫ്) ഉപഭോക്തൃ വിദ്യാഭ്യാസത്തിനുള്ള അവകാശം.

3. കേന്ദ്ര-സംസ്ഥാന തലങ്ങളിൽ സ്ഥാപിക്കാൻ പോകുന്ന ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ കൗൺസിൽ വഴിയാണ് ഈ ലക്ഷ്യങ്ങൾ പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കാനും സംരക്ഷിക്കാനും ശ്രമിക്കുന്നത്.

4. ഉപഭോക്തൃ തർക്കങ്ങൾക്ക് വേഗത്തിലും ലളിതമായും പരിഹാരം കാണുന്നതിനായി, ജില്ലാ, സംസ്ഥാന, കേന്ദ്ര തലങ്ങളിൽ ഒരു അർധ-ജുഡീഷ്യൽ സംവിധാനം സ്ഥാപിക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്നു. ഈ അർധ-ജുഡീഷ്യൽ ബോഡികൾ സ്വാഭാവിക നീതിയുടെ തത്വങ്ങൾ പാലിക്കും, കൂടാതെ ഒരു പ്രത്യേക സ്വഭാവത്തിലുള്ള നിവൃത്തി നൽകാനും, ഉചിതമായ ഇടങ്ങളിൽ ഉപഭോക്താക്കൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും ഇതിന് അധികാരം നൽകിയിട്ടുണ്ട്. അർധ-ജുഡീഷ്യൽ ബോഡികൾ നൽകുന്ന ഉത്തരവുകൾ പാലിക്കാത്തപക്ഷം പിഴകൾ ചുമത്തുന്നതിനും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്."

(ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

20.2 ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 3 അനുസരിച്ച്, ഈ നിയമപ്രകാരമുള്ള പ്രതിവിധികൾ ബാധകമായ മറ്റേതൊരു നിയമത്തിനും പുറമേയുള്ളതാണ്, അല്ലാതെ അതിന് വിരുദ്ധമായിട്ടുള്ളതല്ല. വകുപ്പ് 3 ഇപ്രകാരം പറയുന്നു:

" 3. ഈ നിയമം മറ്റ് നിയമങ്ങളെ ഒഴിവാക്കുന്നതല്ല.— ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ, തൽക്കാലം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളെ ഒഴിവാക്കാത്തതും, അവയ്ക്ക് പുറമേ ഉള്ളതും ആയിരിക്കും."

സെക്രട്ടറി, തിരുമുരുകൻ കോഓപ്പറേറ്റിവ് ക്രെഡിറ്റ് സൊസൈറ്റി v. എം. ലളിത (ഡെഡ്) ത്രൂ എൽആർസ് ആൻഡ് അനദർ[6] കേസിൽ, ഈ കോടതി താഴെ പറയുന്ന പ്രകാരം വിധിച്ചു:

"11. 1986-ലെ നിയമത്തിന്റെ ലക്ഷ്യങ്ങളുടെയും കാരണങ്ങളുടെയും പ്രസ്താവനയിൽ നിന്നും അതിന്റെ പദ്ധതിയിൽ നിന്നും വ്യക്തമാകുന്നത്, ഉപഭോക്താവിന്റെ താൽപ്പര്യം മെച്ചപ്പെട്ട രീതിയിൽ സംരക്ഷിക്കുന്നതിന് വേണ്ടിയും, ആ ഉദ്ദേശ്യത്തിനായി ചെലവ് കുറഞ്ഞതും എളുപ്പമുള്ളതും വേഗത്തിലുള്ളതും ഫലപ്രദവുമായ പരിഹാരം ഉപഭോക്താക്കൾക്ക് ലഭ്യമാക്കുന്ന ഒരു മെച്ചപ്പെട്ട പരിഹാര സംവിധാനം ഒരുക്കുന്നതിനും വേണ്ടിയാണ് ഈ നിയമം നിലവിൽ വന്നത് എന്നാണ്. നിയമത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യം നിറവേറ്റുന്നതിനായി, ജില്ലാ, സംസ്ഥാന, ദേശീയ തലങ്ങളിൽ വിപുലമായ അധികാരങ്ങളോടുകൂടിയ വിവിധ അർധ-ജുഡീഷ്യൽ ഫോറങ്ങൾ സ്ഥാപിച്ചിട്ടുണ്ട്. സ്വാഭാവിക നീതിയുടെ തത്വങ്ങൾ പാലിച്ചുകൊണ്ട് പ്രത്യേക സ്വഭാവത്തിലുള്ള നിവൃത്തി നൽകാനും ഉചിതമായ ഇടങ്ങളിൽ ഉപഭോക്താക്കൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും തങ്ങളുടെ ഉത്തരവുകൾ പാലിക്കാത്തപക്ഷം പിഴ ചുമത്താനും ഈ അർധ-ജുഡീഷ്യൽ ഫോറങ്ങളെ അധികാരപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു.

12. മുമ്പ് പറഞ്ഞതുപോലെ, വകുപ്പ് 3 അനുസരിച്ച് ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ തൽക്കാലം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതൊരു നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കും പുറമേയുള്ളതാണ്, അല്ലാതെ അതിനെ ഒഴിവാക്കുന്നതല്ല. ഉപഭോക്താക്കളുടെ താൽപ്പര്യം മെച്ചപ്പെട്ട രീതിയിൽ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനായി ലക്ഷ്യമിടുന്ന നിയമത്തിന്റെ പദ്ധതിയും ഉദ്ദേശ്യവും കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, ഈ വ്യവസ്ഥകൾ വിശാലമായും, ക്രിയാത്മകമായും, ലക്ഷ്യബോധത്തോടെയും വ്യാഖ്യാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്. പ്രത്യേകിച്ചും, വ്യക്തമായ വിലക്ക് ഇല്ലാത്ത പക്ഷം മറ്റ് നിയമങ്ങൾ നൽകുന്ന പ്രതിവിധികൾക്ക് പുറമെ ഈ നിയമപ്രകാരം അധികമായ പ്രതിവിധി നൽകാനാണ് വകുപ്പ് 3 ശ്രമിക്കുന്നത് എന്നത് കണക്കിലെടുക്കണം,."

നാഷണൽ സീഡ്സ് കോർപ്പറേഷൻ ലിമിറ്റഡ് v. എം. മധുസൂധനൻ റെഡ്ഡി[7] കേസിൽ, കക്ഷികൾ തമ്മിലുള്ള കരാറിൽ ഒരു മദ്ധ്യസ്ഥതാ വ്യവസ്ഥ ഉണ്ടെന്ന കാരണത്താൽ ജില്ലാ

[6] (2004) 1 എസ്സിസി 305
[7] (2012) 2 എസ്സിസി 506.

ഉപഭോക്തൃ ഫോറത്തിന്റെ അധികാരപരിധി ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ടു. 1966 ലെ വിത്ത് നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിന് മുകളിൽ നിലനിൽക്കുമെന്ന് വാദിക്കപ്പെട്ടു. വിധിന്യായത്തിലെ പ്രസക്തമായ ഭാഗങ്ങൾ താഴെ നൽകുന്നു:

> "57. അതിനാൽ, കർഷകർ/കൃഷിക്കാർ, വിത്തുകളുടെ മറ്റ് ഉപഭോക്താക്കൾ എന്നിവരുമായി ബന്ധപ്പെട്ട, ഒരു പ്രത്യേക നിയമനിർമ്മാണമാണ് വിത്തു നിയമം അഥവാ സീഡ്സ് ആക്ട് എന്ന് പറയാൻ കഴിയും. അതിലെ വ്യവസ്ഥകൾ, കൃഷിയിലും ഹോർട്ടികൾച്ചറിലും ഏർപ്പെട്ടിരിക്കുന്നവർക്ക് ഗുണമേന്മയുള്ള വിത്തുകൾ ലഭിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തുന്നു, കൂടാതെ നിയമത്തിലെയും കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ ചട്ടങ്ങളിലെയും വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിക്കുന്ന ഏതൊരാളെയും നിയമത്തിന് മുമ്പിൽ കൊണ്ടുവന്ന് ശിക്ഷിക്കുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, വിത്തുകൾ വിൽക്കാൻ അംഗീകാരമുള്ള ഒരു വ്യക്തി നൽകിയ വിത്തുകളിലെ ന്യൂനതകൾ കാരണം വിളനാശമോ വിളവ് കുറവോ സംഭവിച്ച് പ്രതികൂലമായി ബാധിക്കപ്പെടുന്ന കർഷകർക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിനുള്ള ഒരു വ്യവസ്ഥയും ആ നിയമത്തിലോ അതിന്റെ ചട്ടങ്ങളിലോ ഇല്ല. കൂടാതെ, ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2(1)(ഡി) പ്രകാരം "ഉപഭോക്താവ്" എന്നതിനു നൽകിയിട്ടുള്ള വിശാലമായ നിർവചനത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന കർഷകർക്ക് ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ലഭ്യമല്ല എന്ന് സൂചിപ്പിക്കുന്ന യാതൊന്നും സീഡ്സ് ആക്ടിലോ ചട്ടങ്ങളിലോ ഇല്ല. വാസ്തവത്തിൽ, ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിന്റെ പരിധിയിൽ നിന്ന് കർഷകരെ പരോക്ഷമായി ഒഴിവാക്കാൻ ശ്രമിക്കുകയാണെങ്കിൽ, വിവേചനത്തിന്റെ പേരിൽ ആ നിയമം ഭരണഘടനാ വിരുദ്ധമാണെന്ന ആരോപണത്തിന് അത് ഇടയാക്കും. കൂടാതെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളെ അത്തരത്തിൽ വ്യാഖ്യാനിക്കാൻ ഒരു കാരണവുമില്ല.
>
> ....
>
> 62. അപ്പീൽവാദിക്ക് വില നൽകിയാണ് കർഷകർ/കൃഷിക്കാർ വിത്തുകൾ വാങ്ങിയിട്ടുള്ളത് എന്നതിനാൽ, അവർ തീർച്ചയായും ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2(1)(ഡി)(i)-ന്റെ പരിധിയിൽ വരും, കൂടാതെ മറ്റ് സാധനങ്ങളുടെയും സേവനങ്ങളുടെയും ഉപഭോക്താക്കൾക്ക് ലഭ്യമായ പ്രതിവിധികൾ അവർക്ക് നിഷേധിക്കാൻ ഒരു കാരണവുമില്ല.
>
> ....
>
> 64. കൃഷിക്കാർ മദ്ധ്യസ്ഥതയ്ക്കായി അപേക്ഷിച്ചിരുന്നെങ്കിൽ, ആർബിട്രേഷൻ ആൻഡ് കോൺസിലിയേഷൻ ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 8 അനുസരിച്ച്, മദ്ധ്യസ്ഥതാ വ്യവസ്ഥ വഴി ഉണ്ടാകുന്ന തർക്കം ഒരു ഉചിതമായ മദ്ധ്യസ്ഥന് കൈമാറേണ്ടതായിരുന്നുവെന്ന്

അപ്പീൽവാദിയുടെ അഭിഭാഷകൻ അഭിപ്രായപ്പെട്ടു. കൂടാതെ ജില്ലാ ഉപഭോക്തൃ ഫോറങ്ങൾക്ക് അവരുടെ പരാതി പരിഗണിക്കാൻ അർഹതയില്ലായിരുന്നുവെന്നും അദ്ദേഹം പറയുന്നു. ന്യൂനതയുള്ള വിത്തുകൾ ഉപയോഗിച്ചതിന്റെ പേരിൽ നഷ്ടം സംഭവിച്ചതായി അവകാശപ്പെടുന്ന കർഷകർക്കും കൃഷിക്കാർക്കും സീഡ്സ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 19 കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ വകുപ്പ് 21 പ്രകാരം നടപടിയെടുക്കുന്നതിനായി ബന്ധപ്പെട്ട സീഡ് ഇൻസ്പെക്ടർമാർക്ക് പരാതികൾ നൽകുക എന്നതാണ് ലഭ്യമായ ഏക പ്രതിവിധി എന്ന, അപ്പീൽവാദിയുടെ പ്രധാന വാദത്തിന്റെ ഒരു വിപുലീകരണമാണ് ഈ വാദം.

66. മധ്യസ്ഥത എന്ന പ്രതിവിധി ഒരു കർഷകന് ലഭ്യമായ ഒരേയൊരു പ്രതിവിധി അല്ല. മറിച്ച്, ഇത് തെരഞ്ഞെടുക്കാവുന്ന പ്രതിവിധിയാണ്. അയാൾക്ക് ഒന്നുകിൽ ഒരു മധ്യസ്ഥന് കൈമാറാൻ ആവശ്യപ്പെടാം, അല്ലെങ്കിൽ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമപ്രകാരം ഒരു പരാതി ഫയൽ ചെയ്യാം. കർഷകൻ മധ്യസ്ഥത എന്ന പ്രതിവിധി തിരഞ്ഞെടുക്കുകയാണെങ്കിൽ, പിന്നീട് അയാൾക്ക് ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമപ്രകാരം പരാതി നൽകാൻ കഴിയില്ലെന്ന് പറയാൻ സാധിച്ചേക്കും. എന്നിരുന്നാലും, അയാൾ ആദ്യം ഉചിതമായ ഉപഭോക്തൃ ഫോറത്തിൽ ഒരു പരാതി നൽകുന്നതാണ് തെരഞ്ഞെടുക്കുന്നത് എങ്കിൽ, അതിന്റെ പേരിൽ, 1996-ലെ ആർബിട്രേഷൻ ആൻഡ് കോൺസിലേഷൻ വകുപ്പ് 8 പ്രകാരമുള്ള നിവൃത്തി അയാൾക്ക് നിഷേധിക്കാൻ കഴിയില്ല. കൂടാതെ, ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 3-ന്റെ ലളിതമായ ഭാഷ വ്യക്തമാക്കുന്നത്, ആ നിയമത്തിൽ ലഭ്യമായ പ്രതിവിധി നിലവിലുള്ള മറ്റേതൊരു നിയമത്തിലെയും വ്യവസ്ഥകളെ ഒഴിവാക്കുന്നതല്ലെന്നും അതിന് പുറമേയുള്ളതാണെന്നും ആണ്."

പിന്നീട്, *തിരുമുരുകൻ കോ-ഓപ്പറേറ്റിവ് അഗ്രിക്കൾച്ചറൽ സൊസൈറ്റി (മേൽ പരാമർശം), നാഷണൽ സീഡ്സ്* എന്നീ കേസുകളിലെ വിധിന്യായങ്ങളുടെ തത്വം *വിരേന്ദർ ജെയിൻ v. അളകനന്ദ കോ-ഓപ്പറേറ്റിവ് ഗ്രൂപ്പ് ഹൌസിംഗ് സൊസൈറ്റി ലിമിറ്റഡ് ആൻഡ് അദേർസ്* [8]എന്ന കേസിലും പിന്തുടർന്നു.

20.3 1996 ലെ ആർബിട്രേഷൻ ആൻഡ് കൺസിലിയേഷൻ ആക്ട്, ഉൾപ്പെടെയുള്ള പ്രത്യേക നിയമങ്ങൾ നിലവിലുണ്ട് എങ്കിലും, ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഒരു അധിക പ്രതിവിധി എന്ന നിലയിൽ ബാധകമാണെന്ന തത്വം ഈ കോടതിയുടെ വിവിധ വിധിന്യായങ്ങൾ ഉയർത്തിപ്പിടിച്ചിട്ടുണ്ട്. 1986 ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമ പ്രകാരമുള്ള പ്രതിവിധി, സേവന ദാതാവ് വരുത്തിയ ന്യൂനതകളുടെയും കുറവുകളുടെയും പേരിൽ, നിയമത്തിലെ നിർവചന പ്രകാരമുള്ള ഒരു ഉപഭോക്താവ് ഫയൽ ചെയ്യുന്ന പരാതിയിൽ മാത്രം ഒതുങ്ങുന്നുവെന്ന്

[8] (2013) 9 എസ്സിസി 383.

എമാർ എംജിഎഫ് ലാൻഡ് ലിമിറ്റഡ് v. അഫ്താബ് സിംഗ്[9] എന്ന കേസിൽ, ഈ കോടതി വിധിച്ചു. ഒരു മധ്യസ്ഥതാ ഖണ്ഡം കരാറിൽ ഉണ്ട് എന്നത്, ഉപഭോക്തൃ പരാതികളെ പരിഗണിക്കുന്നതിൽ നിന്ന് ഉപഭോക്തൃ ഫോറങ്ങളെ തടയാനുള്ള ഒരു കാരണമായിരുന്നില്ല.

20.4 2016 മെയ് 1-ന് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന റെറ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഈ കോടതി ഇപ്പോൾ പരിഗണിക്കുന്നു.

2016-ലെ റെറ നിയമത്തിലെ ലക്ഷ്യങ്ങളുടെയും കാരണങ്ങളുടെയും പ്രസ്താവന താഴെ നൽകുന്നു:

> **"ലക്ഷ്യങ്ങളുടെയും കാരണങ്ങളുടെയും പ്രസ്താവന**
>
> രാജ്യത്തെ ഭവന, അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങളുടെ ആവശ്യകതയും ആവശ്യവും നിറവേറ്റുന്നതിൽ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖല പ്രോത്സാഹനജനകമായ ഒരു പങ്ക് വഹിക്കുന്നു. ഈ മേഖല അടുത്ത കാലത്തായി ഗണ്യമായി വളർന്നെങ്കിലും, ഇത് നിയന്ത്രിതമല്ലാത്ത ഒന്നായിരുന്നു, അതിൽ പ്രൊഫഷണലിസവും നിലവാരവും ഇല്ലാത്തതിന്റെയും മതിയായ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണത്തിന്റെ അപര്യാപ്തയുടെയും പ്രശ്നങ്ങൾ ഉണ്ടായിരുന്നു. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് വിപണിയിലെ വാങ്ങലുകാർക്ക് സമീപിക്കാവുന്ന ഒരു ഫോറമായി 1986 ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമം ലഭ്യമാണെങ്കിലും, അതിലെ പരിഹാരം ചികിത്സാപരമായത് (curative) മാത്രമാണ്, കൂടാതെ ഈ മേഖലയിലെ വാങ്ങലുകാരുടെയും പ്രൊമോട്ടർമാരുടെയും എല്ലാ ആശങ്കകളും പരിഹരിക്കാൻ അത് പര്യാപ്തമല്ല. നിലവാര മാനദണ്ഡമില്ലാത്തത് ഈ വ്യവസായത്തിന്റെ ആരോഗ്യകരവും ചിട്ടയായതുമായ വളർച്ചയ്ക്ക് ഒരു തടസ്സമായിരുന്നു. അതിനാൽ, ഈ മേഖലയെ നിയന്ത്രിക്കേണ്ടതിന്റെ ആവശ്യം വിവിധ ഫോറങ്ങളിൽ ഊന്നിപ്പറഞ്ഞിട്ടുണ്ട്.
>
> മേൽപ്പറഞ്ഞ കാര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, കാര്യക്ഷമമായ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണം, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിലെ ബിസിനസ്സ് രീതികളുടെയും ഇടപാടുകളുടെയും സമാനവത്കരണവും നിലവാര ക്രമീകരണവും എന്നിവക്കായി റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) ബിൽ, 2013 എന്ന പേരിൽ ഒരു കേന്ദ്ര നിയമനിർമ്മാണം അനിവാര്യമായി വരുന്നു. നിർദ്ദേശിക്കപ്പെട്ട ബിൽ, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയുടെ നിയന്ത്രണത്തിനും പ്രോത്സാഹനത്തിനും പ്ലോട്ട്, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം എന്നിവയുടെ വിൽപ്പന കാര്യക്ഷമവും സുതാര്യവുമായ രീതിയിൽ ഉറപ്പാക്കുന്നതിനും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിലെ ഉപഭോക്താക്കളുടെ താൽപ്പര്യം സംരക്ഷിക്കുന്നതിനും ഒരു റിയൽ

[9] (2019) 12 എസ്സിസി 751.

എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി (അതോറിറ്റി) സ്ഥാപിക്കാൻ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു, അതോറിറ്റിയുടെ തീരുമാനങ്ങൾ, നിർദ്ദേശങ്ങൾ അല്ലെങ്കിൽ ഉത്തരവുകൾ എന്നിവയിൽ നിന്നുള്ള അപ്പീലുകൾ കേൾക്കുന്നതിനായി റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് അപ്പലേറ്റ് ടൈബ്യൂണൽ സ്ഥാപിക്കുന്നതിനും ഇത് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.

(ഊന്നൽ നൽകിയത്)

20.5 ഡെവലപ്പർ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കുന്നതിലോ അല്ലെങ്കിൽ വിൽപ്പന ഉടമ്പടി പ്രകാരം കൈവശാവകാശം നൽകുന്നതിലോ പരാജയപ്പെട്ടാൽ, എല്ലാ അലോട്ടികൾക്കും പലിശയും നഷ്ടപരിഹാരവും സഹിതം തുക തിരികെ ലഭിക്കുന്നതിനുള്ള പരിഹാരം 2016 ലെ റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 18 നൽകുന്നു. വകുപ്പ് 18 പ്രകാരമുള്ള പരിഹാരങ്ങൾ "ലഭ്യമായ മറ്റേതൊരു പരിഹാരത്തെയും ബാധിക്കാത്തവയാണ്".

20.6 നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 12, 14, 18, 19 എന്നിവ പ്രകാരം നൽകേണ്ട നഷ്ടപരിഹാരം നിർണ്ണയിക്കാൻ റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 71 റെറ അതോറിറ്റിക്ക് അധികാരം നൽകുന്നു. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 12, 14, 18, 19 എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന വിഷയങ്ങളിൽ, ഉപഭോക്തൃ ഫോറത്തിന് മുന്നിലുള്ള പരാതി പിൻവലിക്കാനും അത് റെറ-ക്ക് മുന്നിൽ ഫയൽ ചെയ്യാനും ഉപഭോക്താവിന് അവകാശമുണ്ടെന്ന് വകുപ്പ് 71- വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.

> "71. വിധി നിർണ്ണയിക്കാനുള്ള അധികാരം- (1) 12, 14, 18, 19 വകുപ്പുകൾ പ്രകാരം നഷ്ടപരിഹാരം നിർണ്ണയിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനായി, ആവശ്യമാണെന്ന് തോന്നുന്ന പക്ഷം ഉചിതമായ സർക്കാരുമായി കൂടിയാലോചിച്ച്, ഒന്നോ അതിലധികമോ ജുഡീഷ്യൽ ഓഫീസർമാരെ അഡ്ജ്യൂഡിക്കേറ്റിംഗ് ഓഫിസർമാരായി അതോറിറ്റി നിയമിക്കേണ്ടതാണ്. ജില്ലാ ജഡ്ജിയോ അല്ലെങ്കിൽ ജില്ലാ ജഡ്ജിയായിരുന്നതോ ആയവരാകണം ഇത്തരത്തിൽ നിയമിക്കപ്പെടേണ്ടത്. ബന്ധപ്പെട്ട ഏതൊരു വ്യക്തിക്കും കേൾക്കാൻ ന്യായമായ അവസരം നൽകിയ ശേഷം, നിർദ്ദേശിക്കപ്പെട്ട രീതിയിൽ ഒരു അന്വേഷണം നടത്തുന്നതിന് വേണ്ടിയാണ് ഈ നിയമനം.":

എന്നിരിക്കെ 12, 14, 18, 19 വകുപ്പുകളുടെ പരിധിയിൽ വരുന്ന വിഷയങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഈ നിയമം ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പോ അതിനുശേഷമോ, ഉപഭോക്തൃ തർക്ക പരിഹാര ഫോറത്തിലോ അല്ലെങ്കിൽ ഉപഭോക്തൃ തർക്ക പരിഹാര കമ്മീഷനിലോ അല്ലെങ്കിൽ ദേശീയ ഉപഭോക്തൃ പരിഹാര കമ്മീഷനിലോ തന്റെ പരാതി തീർപ്പാക്കാതെ കിടക്കുന്ന ഏതൊരു വ്യക്തിക്കും, അതാത് ഫോറത്തിന്റെയോ കമ്മീഷന്റെയോ അനുമതിയോടെ,

അവിടെ തീർപ്പാക്കാതെ കിടക്കുന്ന പരാതി പിൻവലിക്കുകയും ഈ നിയമപ്രകാരം അഡ്ജ്യൂഡിക്കേറ്റിംഗ് ഓഫിസറുടെ മുമ്പാകെ ഒരു അപേക്ഷ ഫയൽ ചെയ്യുകയും ചെയ്യാം."

(ഊന്നൽ നൽകിയത്)

20.7 റെറ നിയമപ്രകാരം രൂപീകരിച്ച അതോറിറ്റിക്ക് വിധി നിർണ്ണയിക്കാൻ അധികാരമുള്ള വിഷയങ്ങളിൽ സിവിൽ കോടതികളുടെ അധികാരപരിധിയെ മാത്രമേ റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 79 വിലക്കുന്നുള്ളൂ.

വകുപ്പ് 79 ഇപ്രകാരം പറയുന്നു:

"79. അധികാരപരിധിക്ക് വിലക്ക് : ഈ നിയമപ്രകാരമോ അല്ലാതെയോ അതോറിറ്റിക്കോ അല്ലെങ്കിൽ അഡ്ജ്യൂഡിക്കേറ്റിംഗ് അതോറിറ്റിക്കോ അല്ലെങ്കിൽ അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിനോ നിർണ്ണയിക്കാൻ അധികാരം നൽകിയിട്ടുള്ള ഏതൊരു കാര്യത്തെക്കുറിച്ചുമുള്ള കേസുകളോ നടപടികളോ പരിഗണിക്കാൻ ഒരു സിവിൽ കോടതിക്കും അധികാരമുണ്ടായിരിക്കില്ല. കൂടാതെ, ഈ നിയമപ്രകാരമോ അല്ലാതെയോ നൽകിയിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും അധികാരത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ എടുത്തതോ എടുക്കാൻ പോകുന്നതോ ആയ ഏതെങ്കിലും നടപടിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഒരു കോടതിയും മറ്റ് അധികാരികളും സ്ഥിരം നിരോധന ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കാൻ പാടുള്ളതല്ല."

20.8 റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 88, ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 3-ന് സമാനമാണ്. അതായത്, ബാധകമായ മറ്റ് നിയമങ്ങളെ ഇല്ലാതാക്കുന്നവയല്ലാ, മറിച്ച് അവയ്ക്ക് പുറമെ ബാധകമാകുന്നവയാണ് റെറ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളെന്ന് പ്രസ്തുത വകുപ്പ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. വകുപ്പ് 88 ഇപ്രകാരം പറയുന്നു:

"88. മറ്റ് നിയമങ്ങൾ ബാധകമാകുന്നതിന് വിലക്കില്ല: ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ, തൽക്കാലം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളെ ബാധിക്കാത്തതും, അവയ്ക്ക് പുറമേയുള്ളതും ആയിരിക്കും."

20.9 ഒരു അലോട്ടിക്ക് തന്റെ നഷ്ടത്തിനോ പരാതിക്കോ പരിഹാരം കാണുന്നതിന്, നിയമം നൽകിയിട്ടുള്ള പ്രതിവിധികൾക്കിടയിൽ നിന്ന് ഒരെണ്ണം തിരഞ്ഞെടുക്കാൻ കഴിയും. ഒരേ കാരണത്തിനായി രണ്ട് സമാന്തര പ്രതിവിധികൾ ലഭ്യമാകുമ്പോൾ, അതിൽ നിന്ന് ഒരെണ്ണം തിരഞ്ഞെടുക്കാൻ ദുരിതമനുഭവിക്കുന്ന കക്ഷി തീരുമാനിക്കുമ്പോഴാണ് പ്രതിവിധിയുടെ തിരഞ്ഞെടുക്കൽ ഉണ്ടാകുന്നത്, അപ്പോൾ അതേ വ്യവഹാര കാരണത്തിനായി മറ്റേ പ്രതിവിധി ഒരേ സമയം പ്രയോഗിക്കാനുള്ള അവകാശം അയാൾക്ക് നഷ്ടപ്പെടുന്നു.

20.10 *എപി സ്റ്റേറ്റ് ഫിനാൻഷ്യൽ കോർപ്പറേഷൻ v. എം/എസ് ജിഎആർ റീ-റോളിംഗ് കോർപ്പറേഷൻ*[10] എന്ന കേസിൽ, പ്രതിവിധി തിരഞ്ഞെടുക്കലിന്റെ തത്വത്തെ കുറിച്ച് ചർച്ച ചെയ്തത് താഴെപ്പറയുന്നതു പ്രകാരമാണ്:

> "15. പ്രതിവിധി തിരഞ്ഞെടുക്കൽ സിദ്ധാന്തം വ്യക്തമായി സൂചിപ്പിക്കുന്നത്, ഒരേ നിവൃത്തിക്കായി രണ്ട് പ്രതിവിധികൾ ലഭ്യമാകുമ്പോൾ, ഈ പ്രതിവിധികൾ ലഭ്യമായ കക്ഷിക്ക് അവയിൽ ഏതെങ്കിലും ഒന്ന് തിരഞ്ഞെടുക്കാനാകും എന്നാണ്. എന്നാൽ ഈ രണ്ട് പ്രതിവിധികളുടെ വ്യാപ്തിയും പരിധിയും അടിസ്ഥാനപരമായി വ്യത്യാസപ്പെട്ടിരിക്കുന്ന കേസുകളിൽ ഈ സിദ്ധാന്തം ബാധകമാകില്ല. മറിച്ചുള്ള നിലപാട് അനീതിയിലേക്കും പൊരുത്തമില്ലാത്ത ഫലങ്ങളിലേക്കും നയിച്ചേക്കാം. ... കുടിശ്ശിക വീണ്ടെടുക്കുന്നതിന് കോർപ്പറേഷന് പൂർണ അവകാശമുണ്ടെന്ന് വിധിക്കാനും അതിന് പൂർണ്ണ സംരക്ഷണം നൽകുന്നതിനും കോടതി ബാധ്യസ്ഥമായതിനാൽ, നിയമപ്രകാരം നൽകിയിട്ടുള്ള രണ്ട് പ്രതിവിധികളിൽ ഒന്ന് മാത്രം സ്വീകരിക്കാൻ കോർപ്പറേഷനെ നിർബന്ധിക്കാൻ കഴിയില്ല. ഈ കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, കോർപ്പറേഷന് പ്രാഥമികമായി നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 നെ അവലംബിക്കാമെങ്കിലും ഏത് ഘട്ടത്തിലും അത് പിൻവലിക്കുകയോ ഉപേക്ഷിക്കുകയോ ചെയ്തുകൊണ്ട് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 29-ലെ വ്യവസ്ഥകളെ ആശ്രയിക്കാം. ഈ വകുപ്പ് അവകാശങ്ങൾ മാത്രമല്ല, അതിലടങ്ങിയ ഒരു പ്രതിവിധി കൂടി കുടിശ്ശിക വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനായി കോർപ്പറേഷന് നൽകുന്നു. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31 പ്രകാരമുള്ള പ്രതിവിധി കോർപ്പറേഷൻ തിരഞ്ഞെടുക്കുകയും അത് യുക്തിപരമായ നിഗമനത്തിലേക്ക് എത്തുകയും ഒരു ഉത്തരവോ വിധിയോ നേടുകയും ചെയ്യുകയാണെങ്കിൽ, അവർക്ക് അത് പിന്നീട് വകുപ്പ് 32(7), (8) എന്നിവയിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള രീതിയിൽ നടപ്പിലാക്കാം. എന്നിരുന്നാലും, കോർപ്പറേഷന് ആ ഘട്ടത്തിൽ നടപടികൾ പിൻവലിക്കുകയോ ഉപേക്ഷിക്കുകയോ ചെയ്യാം, എന്നിട്ട് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 29-ലെ വ്യവസ്ഥകൾ അവലംബിക്കാം. *ഗുജറാത്ത് സ്റ്റേറ്റ് ഫിനാൻഷ്യൽ കോർപ്പറേഷൻ. v. നാട് സൺ മാനുഫാക്ചറിംഗ് കമ്പനി പ്രൈ.ലി.* [(1979) 1 എസ്സിസി 193, 198 : എഐആർ 1978 എസ്സി 1765, 1768] കേസിൽ വിധിച്ചതുപോലെ, വകുപ്പ് 31 പ്രകാരമുള്ള ഒരു വിധി പണത്തിനായുള്ള വിധിയോ കോർപ്പറേഷന്റെ കുടിശ്ശിക വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള വിധിയോ അല്ലാത്തതുകൊണ്ട്, വകുപ്പ് 31 പ്രകാരമുള്ള വിധിയോ ഉത്തരവോ പിന്തുടരാതിരിക്കുന്നതിലൂടെ വകുപ്പ് 29-ലെ വ്യവസ്ഥകൾ അവലംബിക്കുന്നതിൽ നിന്ന് കോർപ്പറേഷനെ തടയുന്നില്ല. അങ്ങനെയെങ്കിൽ, വകുപ്പ് 31 പ്രകാരമുള്ള ഉത്തരവ് വകുപ്പ് 29 പ്രകാരമുള്ള ആശ്വാസത്തിന് സഹായകമായി വർത്തിക്കും.

[10] (1994) 2 എസ്സിസി 647.

16. ഈ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31-ൽ ഉപയോഗിച്ചിട്ടുള്ള , "ഈ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 29-ലെ വ്യവസ്ഥകളെ ബാധിക്കാതെ" എന്ന വ്യക്തമായ പ്രയോഗം കാരണം, പ്രതിവിധി തിരഞ്ഞെടുക്കൽ സിദ്ധാന്തം അതിന്റെ സാമാന്യ രൂപത്തിൽ ഇവിടെ ബാധകമാക്കാനാകില്ല. കോർപ്പറേഷന് ഒരേ സമയം രണ്ട് പ്രതിവിധികൾ പിന്തുടരാൻ കഴിയില്ലെങ്കിലും, വകുപ്പ് 31 പ്രകാരം ഒരു ഉത്തരവ് ലഭിച്ചതിന് ശേഷവും അത് നടപ്പിലാക്കാതിരിക്കാനും ഏത് ഘട്ടത്തിലും ആ നടപടികളിൽ നിന്ന് പിന്മാറിക്കൊണ്ട് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 29 പ്രകാരം ലഭ്യമായ അവകാശങ്ങളും പ്രതിവിധിയും തേടാനും കോർപ്പറേഷനു മുന്നിൽ തടസ്സമൊന്നുമില്ല. വകുപ്പ് 31-ൽ "ഈ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 29-ലെ വ്യവസ്ഥകളെ ബാധിക്കാതെ" എന്ന പ്രയോഗം നിലനിൽക്കവെ, ഉചിതമായ കോടതിയിൽ നിന്ന് വകുപ്പ് 31 പ്രകാരം അന്തിമ ഉത്തരവ് ലഭിച്ചതിന് ശേഷം വകുപ്പ് 29 പ്രകാരമുള്ള അവകാശങ്ങൾ കോർപ്പറേഷന് ലഭ്യമല്ലാതാകുന്നു എന്ന തരത്തിൽ വ്യാഖ്യാനിക്കാൻ കഴിയില്ല. അപ്രകാരം വിധിക്കുകയാണെങ്കിൽ, നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 31-ലെ മേൽപ്പറഞ്ഞ പദപ്രയോഗം അനാവശ്യമായിത്തീരും. കൂടാതെ നിയമനിർമ്മാണസഭ നിയമപരമായ വ്യവസ്ഥകളിൽ ഉപയോഗിച്ചിട്ടുള്ള വാക്കുകൾ അനാവശ്യമാക്കുന്നതിന് കോടതികൾക്ക് താൽപ്പര്യമില്ല. തിരഞ്ഞെടുക്കാൻ അവകാശമുള്ള കോർപ്പറേഷന്, നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 29 പ്രകാരമാണോ വകുപ്പ് 31 പ്രകാരമാണോ മുന്നോട്ട് പോകേണ്ടതെന്ന് ആദ്യം തീരുമാനിക്കാം. എന്നാൽ അത് വകുപ്പ് 31-ലെ വ്യവസ്ഥകൾ അവലംബിക്കാൻ തീരുമാനിച്ചാലും വകുപ്പ് 29 പ്രകാരമുള്ള അതിന്റെ അവകാശങ്ങൾ ഇല്ലാതാകുന്നില്ല. അതാണ് കൂടുതൽ പ്രായോഗികമെന്ന് തോന്നിയാൽ, നടപ്പിലാക്കൽ ഘട്ടം ഉൾപ്പെടെയുള്ള, ഏത് ഘട്ടത്തിലും വകുപ്പ് 31 പ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ ഉപേക്ഷിക്കുകയും വകുപ്പ് 29 പ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ ആരംഭിക്കുകയും ചെയ്യാം."

പ്രതിവിധി തിരഞ്ഞെടുക്കൽ സിദ്ധാന്തം എസ്റ്റോപ്പൽ ചട്ടത്തെ (ഒരിക്കൽ എടുത്ത നിലപാടിന് വിരുദ്ധമായ നിലപാട് എടുത്തുന്നതിനുള്ള തടസം) അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാണ്. *പി.ആർ. ദേശ്പാണ്ഡെ v. മാരുതി ബലറാം ഹെയ്ബതി*[11] എന്ന കേസിൽ ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

"8. പ്രതിവിധി തിരഞ്ഞെടുക്കൽ സിദ്ധാന്തം എസ്റ്റോപ്പലിന്റെ ചട്ടത്തെ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ളതാണ്—ഒരാൾക്ക് ഒരേ സമയം അംഗീകരിക്കാനും നിരാകരിക്കാനും കഴിയില്ല എന്ന തത്വം ഇതിൽ അന്തർലീനമായിരിക്കുന്നു. തിരഞ്ഞെടുക്കൽ വഴിയുള്ള എസ്റ്റോപ്പലിന്റെ സിദ്ധാന്തം, എസ്റ്റോപ്പൽ ഇൻ പേസ് (estoppel in pais) അഥവാ ഇക്വിറ്റബിൾ എസ്റ്റോപ്പൽ എന്നതിന്റെ ഒരു ഉപവിഭാഗമാണ്, ഇത് നീതിശാസ്ത്രത്തിന്റെ

[11] (1998) 6 എസ്സിസി 507

ഒരു ചട്ടമാണ്. ഒരാൾക്ക് അല്ലാത്തപക്ഷം ലഭിക്കുമായിരുന്ന ഒരു അവകാശത്തെ, അയാളുടെ പ്രവൃത്തികൾ, പെരുമാറ്റം, സംസാരിക്കേണ്ട കടമയുള്ളപ്പോൾ പാലിക്കുന്ന മൗനം എന്നിവയുടെ ഫലമായി വിലക്കുന്നതിന് ഈ ചട്ടത്തിലൂടെ കഴിയും. (കാണുക: ബ്ലാക്ക്സ് ലോ ഡിക്ഷ്ണറി, അഞ്ചാം എഡിഷൻ.)"

നാഷണൽ ഇൻഷുറൻസ് കമ്പനി ലിമിറ്റഡ് v. മസ്താൻ & അദേർസ് [12] എന്ന കേസിൽ, 1923 ലെ തൊഴിലാളി നഷ്ടപരിഹാര നിയമ പ്രകാരവും 1988 ലെ മോട്ടോർ വാഹന നിയമ പ്രകാരവും നഷ്ടപരിഹാരത്തിനുള്ള ക്ലെയിമുകൾ ഫയൽ ചെയ്യപ്പെട്ടു. മോട്ടോർ വാഹന നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 167-ൽ പ്രതിവിധി തിരഞ്ഞെടുക്കൽ സിദ്ധാന്തം ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്ന് ഈ കോടതി വിധിച്ചു. പ്രസ്തുത വിധിയുടെ പ്രസക്തമായ ഭാഗങ്ങൾ താഴെപ്പറയുന്ന പ്രകാരമാണ്.

"23. "എസ്റ്റോപ്പൽ ചട്ടത്തിന്റെ" ഒരു ശാഖയാണ് "പ്രതിവിധി തിരഞ്ഞെടുക്കൽ സിദ്ധാന്തം". ഒരാൾക്ക് അല്ലാത്തപക്ഷം ലഭിക്കുമായിരുന്ന ഒരു അവകാശത്തെ, അയാളുടെ പ്രവൃത്തികൾ, പെരുമാറ്റം, സംസാരിക്കേണ്ട കടമയുള്ളപ്പോൾ പാലിക്കുന്ന മൗനം എന്നിവയുടെ ഫലമായി വിലക്കുന്നതിന് ഈ ചട്ടത്തിലൂടെ കഴിയും.. ഒരേ നിവൃത്തിക്കായി രണ്ട് പ്രതിവിധികൾ ലഭ്യമാകുമ്പോൾ, ദുരിതത്തിലായ കക്ഷിക്ക് അവയിൽ ഏതെങ്കിലും ഒന്ന് തിരഞ്ഞെടുക്കാൻ സാധിക്കും, എന്നാൽ രണ്ടും ഒരുമിച്ച് തിരഞ്ഞെടുക്കാൻ കഴിയില്ലായെന്ന് പ്രതിവിധി തിരഞ്ഞെടുക്കൽ സിദ്ധാന്തം അനുശാസിക്കുന്നു. ഈ നിയമത്തിന് ചില അപവാദങ്ങൾ ഉണ്ടെങ്കിലും, നിലവിലെ കേസിൽ അവ ബാധകമല്ല.

27. തൊഴിലുടമയ്ക്കെതിരെ നഷ്ടപരിഹാരം നേടുന്നതിനായി, 1923-ലെ നിയമപ്രകാരമുള്ള ഫോറം ഒന്നാം എതിർകക്ഷി തിരഞ്ഞെടുത്ത് കഴിഞ്ഞതിനാൽ, 1988-ലെ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളെ ആശ്രയിക്കാൻ ഇനി അദ്ദേഹത്തിന് കഴിയില്ല. കാരണം, വകുപ്പ് 143 നു കീഴിൽ വരുന്നവ ഒഴികെ, രണ്ട് നിയമങ്ങൾ പ്രകാരമുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ വ്യത്യസ്തമാണ്.

33. 1988-ലെ മോട്ടോർ വാഹന നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 165 പ്രകാരമുള്ള ക്ലെയിംസ് ട്രൈബ്യൂണൽ സ്ഥാപിക്കുന്നതോടെ, ഒരു മോട്ടോർ വാഹന അപകടത്തിലെ ഇരയ്ക്ക് ആ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 166 പ്രകാരം നഷ്ടപരിഹാരം ലഭിക്കാൻ ആ ട്രൈബ്യൂണലിന് മുമ്പാകെ അപേക്ഷിക്കാൻ അവകാശമുണ്ട്. ക്ലൈയിംസ് ട്രൈബ്യൂണൽ സ്ഥാപിക്കപ്പെടുന്നതോടെ, ഒരു മോട്ടോർ വാഹന അപകടത്തിൽ നിന്നുള്ള നഷ്ടപരിഹാര ക്ലെയിം പരിഗണിക്കുന്നതിന് സിവിൽ കോടതികൾക്കുള്ള അധികാരപരിധി ആ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 175 പ്രകാരം ഒഴിവാക്കപ്പെടുന്നു. ട്രൈബ്യൂണൽ സ്ഥാപിക്കപ്പെടുന്നതുവരെ, ഇത്തരം അവകാശവാദങ്ങൾ

[12] (2006) 2 എസ്സിസി 641.

സാധാരണ സിവിൽ വ്യവഹാരങ്ങളിലെ നഷ്ടപരിഹാര അവകാശവാദങ്ങളെ പോലെ സിവിൽ കോടതിയിലൂടെ നടപ്പിലാക്കേണ്ടതായിരുന്നു. 1923 ലെ തൊഴിലാളി നഷ്ടപരിഹാരത്തിന്റെ പരിധിയിലും വരാവുന്ന അവകാശവാദങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ മാത്രമാണ് മോട്ടോർ വാഹന അപകട ക്ലെയിംസ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ സവിശേഷമായ അധികാരപരിധി, മോട്ടോർ വാഹന നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 167 വഴി ഒഴിവാക്കപ്പെടുന്നത്. മോട്ടോർ വാഹന അപകടത്തിൽ നിന്നുള്ള മരണമോ ശാരീരിക പരിക്കോ, തൊഴിലാളി നഷ്ടപരിഹാര നിയമ പ്രകാരവുമുള്ള നഷ്ടപരിഹാര ക്ലെയിമിനും കാരണമായേക്കാമെങ്കിൽ, ആ നിയമപ്രകാരമുള്ള അധികാരികളിലൂടെ നഷ്ടപരിഹാരം തേടാവുന്നതാണ് നടപ്പിലാക്കാം, അതിനുള്ള ഓപ്ഷൻ ഇരയ്ക്കോ അയാളുടെ പ്രതിനിധിക്കോ ആണ് ഉള്ളത്. എന്നാൽ, ഒരേസമയം രണ്ട് നിയമങ്ങൾ പ്രകാരവും അവകാശവാദം ഉന്നയിക്കാൻ കഴിയില്ല എന്നാണ് വകുപ്പ് 167 വ്യക്തമാക്കുന്നത്. മറ്റൊരു തരത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, ഒരു മോട്ടോർ വാഹന അപകടത്തിന്റെ പേരിൽ, 1988 ലെ മോട്ടോർ വാഹന നിയമ പ്രകാരവും 1923 ലെ തൊഴിലാളി നഷ്ടപരിഹാര നിയമ പ്രകാരവും നഷ്ടപരിഹാരം ക്ലെയിം ചെയ്യാൻ അർഹതയുള്ള ഒരു ക്ലെയിമന്റിന്, ഈ നിയമങ്ങളിൽ ഏതെങ്കിലും ഒന്ന് തിരഞ്ഞെടുക്കാനും ബന്ധപ്പെട്ട ഫോറങ്ങളെ സമീപിക്കാനും സ്വാതന്ത്ര്യമുണ്ട്. ഇതിലേതെങ്കിലും നിയമപ്രകാരമുള്ള അധികാരിക്കു മുന്നിലോ ട്രൈബ്യൂണലിലോ നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അവകാശവാദം ഉന്നയിച്ചു കഴിഞ്ഞാൽ, ആ ക്ലെയിമന്റിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം നിയമനിർമ്മാണസഭ പ്രതിവിധി തിരഞ്ഞെടുക്കൽ സിദ്ധാന്തം ബാധകമാക്കിയിരിക്കുന്നു. അതായത്, 1988 ലെ മോട്ടോർ വാഹന നിയമ പ്രകാരമാണോ അതോ 1923 ലെ തൊഴിലാളി നഷ്ടപരിഹാര നിയമ പ്രകാരമാണോ തന്റെ ക്ലൈയിം സമർപ്പിക്കേണ്ടതെന്ന് അയാൾ തീരുമാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഒരേ സമയം രണ്ട് നിയമനിർമ്മാണങ്ങൾ പ്രകാരം ഒരു അവകാശവാദം ഉന്നയിക്കാനാകില്ല എന്നതിലെ ഊന്നൽ, നഷ്ടപരിഹാരം ക്ലെയിം ചെയ്യുന്നതിനുള്ള പദ്ധതിയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള പ്രതിവിധി തിരഞ്ഞെടുക്കൽ സിദ്ധാന്തത്തെ കൂടുതൽ ഉറപ്പിക്കുന്നു. "ഒരു വ്യവഹാരിക്ക് മുന്നിൽ രണ്ട് ബദൽ ട്രൈബ്യൂണലുകൾ തുറന്നുകിടക്കുകയും അവയിൽ ഓരോന്നിനും തർക്കവിഷയങ്ങളിൽ അധികാരപരിധി ഉണ്ടായിരിക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, അയാൾ മറ്റൊന്നിനേക്കാൾ മുൻഗണന നൽകി അതിലൊരു ട്രൈബ്യൂണലിനെ തന്റെ പരിഹാരത്തിനായി സമീപിച്ചുവെങ്കിൽ, പിന്നീട് തന്റെ എതിരാളിക്കെതിരെ രണ്ടാമത്തെ ട്രൈബ്യൂണലിലേക്ക് പോകുന്നതിൽ നിന്ന് അയാൾ വിലക്കപ്പെടുന്നു." (കാണുക: *ആർ. v. ഇവാൻസ്* [(1854) 3 ഇ&ബി 363 : 118 ഇആർ 1178]) എന്ന തത്വം മോട്ടോർ വാഹന നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 167-ന്റെ പദ്ധതിയിൽ പൂർണ്ണമായും ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. തൊഴിലാളി നഷ്ടപരിഹാര നിയമത്തെ

ആശ്രയിക്കുന്ന ഒരു ക്ലെയിമന്റിന്, അതിൽ അനുവദിച്ചിട്ടുള്ള പരിമിതമായ പരിധിക്കപ്പുറം മോട്ടോർ വാഹന നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ആശ്രയിക്കുന്നതിൽ നിന്ന് വിലക്ക് ഏർപ്പെടുത്തുന്നു. തൊഴിലാളി നഷ്ടപരിഹാര നിയമത്തെ ആശ്രയിക്കുന്ന ക്ലെയിമന്റ്, ആ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളാൽ നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്നു. മോട്ടോർ വാഹന നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 167–ൽ അംഗീകരിച്ചിട്ടുള്ള അപവാദം മാത്രമാണ് ഇതിനുള്ളത്;"

(ഊന്നൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു)

'*ട്രാൻസ്കോർ v. യൂണിയൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ*[13] എന്ന കേസിൽ, ഈ കോടതി 2002 ലെ സെക്യൂരിറ്റൈസേഷൻ ആൻഡ് റീകൺസ്ട്രക്ഷൻ ഓഫ് ഫിനാൻഷ്യൽ അസറ്റ്സ് ആൻഡ് എൻഫോഴ്സ്മെന്റ് ഓഫ് സെക്യൂരിറ്റീസ് ഇന്ററസ്റ്റ് ആക്ടിലെയും, ("സർഫാസി നിയമം"), 1993 ലെ റിക്കവറി ഓഫ് ഡെബ്റ്റ്സ് ഡ്യൂ ടു ബാങ്ക്സ് ആൻഡ് ഫിനാൻഷ്യൽ ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂഷൻസ് ആക്ടിലെയും ("ആർഡിഡിബി നിയമം") വ്യവസ്ഥകൾ പരിഗണിച്ചു. പ്രതിവിധി തിരഞ്ഞെടുക്കൽ സിദ്ധാന്തത്തിന് മൂന്ന് ഘടകങ്ങൾ ഉണ്ടെന്ന് ഈ വിധിന്യായത്തിൽ പ്രസ്താവിക്കപ്പെട്ടു. അതായത്: രണ്ടോ അതിലധികമോ പ്രതിവിധികൾ ഉണ്ടായിരിക്കുക, അത്തരം പ്രതിവിധികൾ തമ്മിൽ പൊരുത്തക്കേടുകൾ ഉണ്ടായിരിക്കുക, കൂടാതെ അവയിൽ ഒന്ന് തിരഞ്ഞെടുക്കുക എന്നിവയാണവ. ഈ മൂന്ന് ഘടകങ്ങളിൽ ഏതെങ്കിലും ഒന്ന് ഇല്ലെങ്കിൽ, സിദ്ധാന്തം ബാധകമാകില്ല.

ട്രാൻസ്കോർ കേസിലെ വിധി പിന്നീട് *മാത്യു വർഗീസ് v. എം. അമൃത കുമാർ*[14] കേസിൽ പിന്തുടർന്നു, അതിൽ ഇനിപ്പറയുന്ന പ്രകാരം വിധിച്ചു:

"46. വകുപ്പ് 37 വായിക്കുമ്പോൾ മനസ്സിലാകുന്നത്, സർഫാസി നിയമത്തിന്റെ പ്രയോഗം ആർഡിഡിബി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളെ ഒഴിവാക്കാത്തതും, അവയ്ക്ക് പുറമേയുള്ളതും ആയിരിക്കും എന്നാണ്. മറ്റൊരു വിധത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, അത് ആർഡിഡിബി നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളുടെ ഫലത്തെ ഒരു തരത്തിലും നിഷ്ഫലമാക്കുകയോ അസാധുവാക്കുകയോ ദുർബലപ്പെടുത്തുകയോ ചെയ്യുന്നില്ല. ആ വകുപ്പിന്റെ തലക്കെട്ട് പോലും മറ്റ് നിയമങ്ങളുടെ പ്രയോഗത്തിന് വിലക്കില്ലെന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്നതിനാൽ, നിയമത്തെക്കുറിച്ചുള്ള ഈ കോടതിയുടെ മേൽപ്പറഞ്ഞ പ്രസ്താവന കൂടുതൽ ബലപ്പെടുന്നു. അതിനാൽ, സർഫാസി നിയമപ്രകാരം ആരംഭിച്ച നടപടികളുടെ കാര്യത്തിൽ പ്രസ്തുത നിയമത്തിൽ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾക്ക് പുറമെ, വകുപ്പ് 37–ൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള മറ്റ് നിയമങ്ങളായ 1956 ലെ കമ്പനി നിയമം, 1956 ലെ സെക്യൂരിറ്റീസ് കോൺട്രാക്ട്സ്

[13] (2008) 1 എസ്സിസി 125.
[14] (2014) 5 എസ്സിസി 610.

(റെഗുലേഷൻ) ആക്ട്,, 1992 ലെ സെക്യൂരിറ്റീസ് ആൻഡ് എക്സ്ചേഞ്ച് ബോർഡ് ഓഫ് ഇന്ത്യ ആക്ട്, 1993 ലെ റിക്കവറി ഓഫ് ഡെബ്റ്റ്സ് ഡ്യൂ ടു ബാങ്ക്സ് ആൻഡ് ഫിനാൻഷ്യൽ ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂഷൻസ് ആക്ട് അല്ലെങ്കിൽ തൽക്കാലം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിയമങ്ങൾ എന്നിവയിലെ വ്യവസ്ഥകളെ ആശ്രയിക്കാനും ഒരു കക്ഷിക്ക് സാധിക്കും."

20.11 പ്രത്യേക നിയമങ്ങൾ പ്രകാരം ലഭ്യമായ പ്രതിവിധികൾക്ക് പുറമെയാണ് ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമപ്രകാരമുള്ള പ്രതിവിധികൾ എന്ന് *എം/എസ് ഇംപീരിയ സ്ട്രക്ചേർസ് ലിമിറ്റഡ് v. അനിൽ പട്നി ആൻഡ് അനദർ*[15] കേസിൽ ഈയിടെ ഈ കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിൽ വിധിച്ചു. റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 79 പ്രകാരം, സിവിൽ കോടതിയല്ലാത്ത ഒരു ഫോറത്തിൽ നടപടികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് വിലക്കില്ല എന്ന് പറയുന്നതിനെ റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 88–നോട് ചേർത്തു വായിക്കുമ്പോൾ, ഈ നിലപാട് വ്യക്തമാക്കുന്നു. റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 18 വ്യക്തമാക്കുന്നത്, അതിലെ പ്രതിവിധികൾ "ലഭ്യമായ മറ്റേതൊരു പ്രതിവിധികളെയും ബാധിക്കാതെ" ഉള്ളതാണ് എന്നാണ്. ഈ വിധിന്യായത്തെ ഇവിടെ ഈ കോടതി ആശ്രയിക്കുകയാണ്, അതിൽ ഇപ്രകാരം വിധിച്ചിരിക്കുന്നു:

"31. റെറ നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്നതിന് മുമ്പ് സി.പി. നിയമപ്രകാരം (ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമം) നടപടികൾ ആരംഭിച്ച ഒരു പരാതിക്കാരന്, ഫോറത്തിന്റെയോ കമ്മീഷന്റെയോ അനുമതിയോടെ സി.പി. നിയമപ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ പിൻവലിക്കാനും റെറ നിയമപ്രകാരമുള്ള അഡ്ജ്യൂഡിക്കേറ്റിംഗ് ഓഫിസർ മുമ്പാകെ ഉചിതമായ അപേക്ഷ ഫയൽ ചെയ്യാനും അവകാശമുണ്ടെന്ന് റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 71(1)–ലെ വ്യവസ്ഥ വ്യക്തമാക്കുന്നു. അതിനാൽ, ഈ വ്യവസ്ഥ ബന്ധപ്പെട്ട പരാതിക്കാരന് ഒരു അവകാശമോ ഓപ്ഷനോ നൽകുന്നു, എന്നാൽ അത്തരമൊരു പരാതി പിൻവലിക്കാൻ നിയമപരമായി നിർബന്ധിക്കുന്നില്ല. അതുപോലെ, തീർപ്പാക്കാതെ കിടക്കുന്ന ഇത്തരം നടപടികൾ റെറ നിയമപ്രകാരമുള്ള അധികാരികളിലേക്ക് മാറ്റുന്നതിനുള്ള യാതൊരു സംവിധാനവും റെറ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ സൃഷ്ടിക്കുന്നില്ല. ഇതിന് വിപരീതമായി, സി.പി. നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 12(4)–ലെ നിർബന്ധിത വ്യവസ്ഥ വളരെ പ്രാധാന്യമുള്ളതാണ്.

32. റെറ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നതിന് ശേഷം ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമപ്രകാരം നടപടികൾ ആരംഭിച്ച കേസുകളെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, അത്തരം കേസുകളെ തടയുന്ന യാതൊന്നും റെറ നിയമത്തിൽ ഇല്ല. സിവിൽ കോടതിയായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയാത്ത ഒരു ഫോറത്തിന് മുമ്പാകെ നടപടികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് വകുപ്പ് 79 പ്രകാരം വിലക്കില്ലാത്തതും, റെറ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 88

[15] (2020) 10 എസ്സിസി 783.

പ്രകാരം വ്യക്തമായി സംരക്ഷണം നൽകുന്നതും ഈ നിലപാട് വളരെ വ്യക്തമാക്കുന്നു. കൂടാതെ, വകുപ്പ് 18 തന്നെ വ്യക്തമാക്കുന്നത്, ആ വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള പ്രതിവിധി "ലഭ്യമായ മറ്റേതൊരു പ്രതിവിധികളെയും ബാധിക്കാതെ" ഉള്ളതാണ് എന്നാണ്. അതിനാൽ, ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമപ്രകാരം ഉചിതമായ നടപടികൾ ആരംഭിക്കണോ അതോ റെറ നിയമപ്രകാരം അപേക്ഷ ഫയൽ ചെയ്യണോ എന്നതിനെക്കുറിച്ച് അലോട്ടിക്ക് ഒരു ഓപ്ഷനോ വിവേചനാധികാരമോ നൽകുന്നതിനുള്ള നിയമസഭയുടെ ഉദ്ദേശ്യം വ്യക്തമാണ്."

21. **അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവർക്ക് കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാൻ അല്ലെങ്കിൽ നിക്ഷേപിച്ച തുക കാലതാമസത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരത്തോടെ തിരികെ ലഭിക്കാൻ അർഹതയുണ്ടോ?**

21.1 ഇപ്പോൾ ഉയർന്നുവരുന്ന വിഷയം ഇതാണ്: ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചതിന് ശേഷം ഡെവലപ്പർ നൽകുന്ന കൈവശാവകാശം, കാലതാമസത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാരത്തോടൊപ്പം സ്വീകരിക്കാൻ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവർക്ക് ബാധ്യതയുണ്ടോ, അതോ അവർക്ക് കരാർ അവസാനിപ്പിക്കാൻ അർഹതയുണ്ടോ?

നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കുന്നതിലും കൈവശാവകാശം വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്നതിലും കാലതാമസം ഉണ്ടായി എന്ന വസ്തുത ഈ കേസിൽ തർക്കമില്ലാത്ത ഒന്നാണ്.

21.2 നിലവിലെ അപ്പീലുകളിൽ ഈ കോടതിക്ക് മുമ്പാകെയുള്ള അലോട്ടിമാരെ രണ്ട് വിഭാഗങ്ങളായി തിരിക്കാം:

i) പ്രോജക്ടിന്റെ ഒന്നാം ഘട്ടത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന ടവറുകളായ A 6 മുതൽ A10 വരെ, B 1 മുതൽ B 4 വരെ, C 3 മുതൽ C 7 വരെ എന്നിവയിലെ അലോട്ടിമാർ. ഇവിടെ ഡെവലപ്പർക്ക് ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിക്കുകയും കൈവശാവകാശം വാഗ്ദാനം ചെയ്യുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ഇവരെ ചാർട്ട് A- യിൽ പട്ടികപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു.

ii) പ്രോജക്ടിന്റെ രണ്ടാം ഘട്ടത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന ടവറുകളായ A1 മുതൽ A5 വരെ, B 5 മുതൽ B 8 വരെ, C 8 മുതൽ C 11 വരെ എന്നിവയിലെ അലോട്ടിമാർ. ഇവിടെ ഇതുവരെ ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചിട്ടില്ല. ഇവരെ താഴെ നൽകിയിട്ടുള്ള ചാർട്ട് B-യിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു.

ചാർട്ട് A

ഡെവലപ്പർക്ക് ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് (ഒ.സി.) ലഭിച്ച അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ

ക്ര. ന	കേസിന്റെ പേരും സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറും	അലോട്ട്മെന്റിന്റെ വിവരങ്ങൾ (വിൽപ്പന വില)		പരാതി ഫയൽ ചെയ്ത തീയതി വരെ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയയാൾ അടച്ച തുക	ഫ്ലാറ്റിന്റെ കൈവശാവകാശം വാഗ്ദാനം ചെയ്ത തീയതി	നിലവിലെ അവസ്ഥ
1.	സിഎ ന. 5785/2019, ഐആർഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. അഭിഷേക് ഖന്ന	യൂണിറ്റ് CD-C4-04-402 ടവർ C4 1,45,22,006 രൂപ		1,44,72,364 രൂപ	28.06.2019 ന് കൈവശാവകാശം വാഗ്ദാനം ചെയ്തു	
2	സിഎ ന..8480/2019, ഐആർഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി., v. പ്രൊമിള കശ്യപ് ആൻഡ് അനദർ	യൂണിറ്റ് CD-B3-09-904 ടവർ B3 1,73,06,088.42 രൂപ		1,70,32,041 രൂപ	28.06.2019 ന് കൈവശാവകാശം വാഗ്ദാനം ചെയ്തു.	
	സിഎ ന. 3064/2020, പർവേശ് മഗ്ല v ഐആർഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി.	യൂണിറ്റ് CD-A6-02-203 ടവർ A6 1,70,08,0261.56 രൂപ		1.59,29,016 രൂപ	14.06.2019 ന് കൈവശാവകാശം വാഗ്ദാനം ചെയ്തു	അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയയാൾക്ക് പ്രിൻസിപ്പൽ തുകയായ ₹1,59,29,016/- തിരികെ നൽകാൻ ദേശീയ കമ്പനി നിയമ ട്രൈബ്യൂണലിൽ 16.09.2019 തീയതിയിൽ ഫയൽ ചെയ്ത സത്യവാങ്മൂലത്തിൽ ഡെവലപ്പർ സമ്മതിച്ചിരുന്നു . എന്നിരുന്നാലും, ഡെവലപ്പർ ഇതുവരെ തുക തിരികെ നൽകിയിട്ടില്ല.

ചാർട്ട് B

ഇതുവരെ ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭ്യമല്ലാത്ത അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ

ക്ര. ന.	കേസിന്റെ പേരും സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറും	അലോട്ട്മെന്റിന്റെ വിവരങ്ങൾ (വിൽപ്പന വില)	പരാതി ഫയൽ ചെയ്ത തീയതിയിൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയയാൾ അടച്ച തുക	നിർമ്മാണത്തിന്റെ നിലവിലെ അവസ്ഥ
1.	സിഎ ന. 7615/2019, ഐആർഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. vs ദരക്ഷാ ഖാൻ	യൂണിറ്റ് CD-A2-03-301 ടവർ A2 1,96,01,772 രൂപ	28.10.2016 ന് . 60,60,828 രൂപ	പരാതി ഫയൽ ചെയ്ത ശേഷം, ലോവർ ബേസ്മെന്റ് സ്ലാബ് കാസ്റ്റിംഗിനായുള്ള നാലാമത്തെ ഡിമാൻഡ് 1.2.2017 ന് ആവശ്യപ്പെട്ടു. ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
2.	സിഎ ന.8482/2019, ഐആർഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. ഹനിഷ് ചാവ്ള	യൂണിറ്റ് CD-C9-03-303 ടവർ C9 1,55,72,177 രൂപ	28.02.2017 ന് . 1,43,07,009 രൂപ	ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
3.	സിഎ ന. 7975/2019, ഐആർഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. അമിത് അരോറ	യൂണിറ്റ് CD-A3-06-603 ടവർ A3 1,92,17,760 രൂപ	10.03.2017 ന് 1,80,50,068 രൂപ	ടോപ്പ് ഫ്ലോർ റൂഫ് സ്ലാബ് കാസ്റ്റിംഗിനായുള്ള പത്താമത്തെ ഇൻസ്റ്റാൾമെന്റ് 07.03.2017 ന് ആവശ്യപ്പെട്ടു. ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
4.	സി.എ. 8785-8794/2019, ഐആർ ഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. പ്രദീപ് കുമാർ ഗുപ്ത	യൂണിറ്റ് CD-A1-06-601 ടവർ A1 1,99,20,649 രൂപ	20.01.2017 ന്. 61,22,733 രൂപ	ലോവർ ബേസ്മെന്റ് സ്ലാബ് കാസ്റ്റിംഗിനായുള്ള നാലാമത്തെ ഡിമാൻഡ് 10.01.2017 ന് ആവശ്യപ്പെട്ടു. ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
5.	സി.എ. 8785-8794/2019, ഐആർ ഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. മോണിക്ക ഗല്ലാർ	യൂണിറ്റ് CD-A2-11-1102 ടവർ A2 Rs. 2,01,86,365/-	24.01.2017 ലെ കണക്കനുസരിച്ച് 62,05,441 രൂപ	ലോവർ ബേസ്മെന്റ് സ്ലാബ് കാസ്റ്റിംഗിനായുള്ള നാലാമത്തെ ഡിമാൻഡ് 10.01.2017 ന് ആവശ്യപ്പെട്ടു. ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
6.	സി.എ. 8785-8794/2019, ഐആർ ഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. നീലം മിത്തൽ	യൂണിറ്റ് CD-A1-08-802 ടവർ A1	61,22,738 രൂപ	ലോവർ ബേസ്മെന്റ് സ്ലാബ് കാസ്റ്റിംഗിനായുള്ള നാലാമത്തെ ഡിമാൻഡ്

		1,99,20,649 രൂപ		10.01.2017 ന് ആവശ്യപ്പെട്ട. ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
7.	സി.എ. 8785-8794/2019, ഐആർ ഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. ശൈലാധിത്യഗംഗോപാധ്യായ	യൂണിറ്റ് CD-A1-04-401 ടവർ A1 2.02.71.389 രൂപ	24.01.2017 ന് 62,09,828 രൂപ	ലോവർ ബേസ്മെന്റ് സ്ലാബ് കാസ്റ്റിംഗിനായുള്ള നാലാമത്തെ ഡിമാൻഡ് 10.01.2017 ന് ആവശ്യപ്പെട്ട. ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
8.	സി.എ. 8785-8794/2019, ഐആർ ഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. കാർത്തിക അഹുജ	യൂണിറ്റ് CD-A2-03-302 ടവർ A2 2.01.86,365 രൂപ	23.02.2017 ന്. 62,05,440 രൂപ	ലോവർ ബേസ്മെന്റ് സ്ലാബ് കാസ്റ്റിംഗിനായുള്ള നാലാമത്തെ ഡിമാൻഡ് 10.01.2017 ന് ആവശ്യപ്പെട്ട. ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
9.	സി.എ. 8785-8794/2019, ഐആർ ഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. ഗഗൻ പ്രീത് സിംഗ്	യൂണിറ്റ് CD-A1-12-1201 ടവർ A1 2.02.92,883 രൂപ	23.02.2017 ന് . 62,38,594 രൂപ.	ലോവർ ബേസ്മെന്റ് സ്ലാബ് കാസ്റ്റിംഗിനായുള്ള നാലാമത്തെ ഡിമാൻഡ് 10.01.2017 ന് ആവശ്യപ്പെട്ട. ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
10.	സി.എ. 8785-8794/2019, ഐആർ ഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. രമം നങ്ങല	യൂണിറ്റ് CD-A2-09-903 ടവർ A2 1,89,41,277 രൂപ	23.02.2017 ന് . 58,55,695 രൂപ	ലോവർ ബേസ്മെന്റ് സ്ലാബ് കാസ്റ്റിംഗിനായുള്ള നാലാമത്തെ ഡിമാൻഡ് 10.01.2017 ന് ആവശ്യപ്പെട്ട. ർ ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
11.	സി.എ. 8785-8794/2019, ഐആർ ഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. പ്രിയങ്ക ഗുപ്ത [7]	യൂണിറ്റ് CD-A2-05-501 ടവർ A2 1,84,06,981 രൂപ	23.02.2017 ന് . 56,88,308 രൂപ	ലോവർ ബേസ്മെന്റ് സ്ലാബ് കാസ്റ്റിംഗിനായുള്ള നാലാമത്തെ ഡിമാൻഡ് 10.01.2017 ന് ആവശ്യപ്പെട്ട. ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല
12.	സി.എ. 8785-8794/2019, ഐആർ ഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. രാജ് സേതി	യൂണിറ്റ് CD-A2-03-303 ടവർ A2 1,89,41,277 രൂപ	23.02.2017 ന് . 58,55,696 രൂപ	ലോവർ ബേസ്മെന്റ് സ്ലാബ് കാസ്റ്റിംഗിനായുള്ള നാലാമത്തെ ഡിമാൻഡ് 10.01.2017 ന് ആവശ്യപ്പെട്ട. ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.

13.	സി.എ. 8785-8794/2019, ഐആർ ഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. കുനാൽ വധ	യൂണിറ്റ് CD-A1-11-1102 ടവർ A1 2,02,92,883 രൂപ	23.02.2017 ന് 62,38,595 രൂപ	ലോവർ ബേസ്മെന്റ് സ്ലാബ് കാസ്റ്റിംഗിനായുള്ള നാലാമത്തെ ഡിമാൻഡ് 10.01.2017 ന് ആവശ്യപ്പെട്ടു. ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
14.	സി.എ. 8454/2019, ഐആർഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. വിശാൽ ദുവ	യൂണിറ്റ് CD-B7-07-704 ടവർ B7 1,38,83,798.04 രൂപ	1,16,87,089 രൂപ	ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
15.	സി.എ. 9139/2019, ഐആർഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. മുകേഷ് മക്കാർ	യൂണിറ്റ് CD-C11-06-602 ടവർ C11 1.56,79,491.91 രൂപ	1,44,87,344 രൂപ	ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
16.	സി.എ. 9216/2019, ഐആർഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. റിതു ഹസിജ	യൂണിറ്റ് CD-A1-01-102 ടവർ A1 . 2,02,71,389.77 രൂപ	63,29,440 രൂപ	ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.
17.	സി.എ. 9638/2019, ഐആർഇഒ ഗ്രേസ് റിയൽടെക് പ്രൈ.ലി. v. പ്രഭാത് കുമാർ സ്വാമി	യൂണിറ്റ് CD-A2-06-601 ടവർ A2 1,84,06,981.50 രൂപ	57,09,566 രൂപ	പരാതി ഫയൽ ചെയ്ത ശേഷം, ലോവർ ബേസ്മെന്റ് സ്ലാബ് കാസ്റ്റിംഗിനായുള്ള നാലാമത്തെ ഇൻസ്റ്റാൾമെന്റ് 01.02.2017 ന് ആവശ്യപ്പെട്ടു. ഇന്നുവരെ ഒ.സി. ലഭ്യമല്ല.

ചാർട്ട് A അലോട്ടികൾ

(I) ചാർട്ട് A-യിലെ ക്രമനമ്പർ 1, 2 എന്നിവയിലുള്ള അലോട്ടിമാർ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെ കൈവശാവകാശം സ്വീകരിക്കാൻ ബാധ്യസ്ഥരാണെന്ന് ഈ കോടതി കരുതുന്നു കാരണം, നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കുകയും, 31.05.2019 ന് ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയ ശേഷം 28.06.2019 ന് കൈവശാവകാശം വാഗ്ദാനം ചെയ്യുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. എങ്കിലും, 27.11.2018 മുതൽ

കൈവശാവകാശം വാഗാനം ചെയ്ത തീയതി വരെ സംഭവിച്ച കാലതാമസത്തിന് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ ഡെവലപ്പർക്ക് ബാധ്യതയുണ്ട്.

(ii) ചാർട്ട് A-യിൽ ക്രമനമ്പർ 3-ൽ ഉള്ള അലോട്ടിയെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, അദ്ദേഹം 2016 ലെ ഇൻസോൾവൻസി ആൻഡ് ബാങ്ക്റപ്റ്റ്സി കോഡിന്റെ വകുപ്പ് 62 പ്രകാരം ഈ കോടതിയിൽ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 3064/2020 ഫയൽ ചെയ്തിരുന്നു. അലോട്ടിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ കൗൺസിൽ അറിയിച്ചത്, ഡെവലപ്പർ ദേശീയ കമ്പനി നിയമ ട്രൈബ്യൂണലിന് (എൻ സിഎൽടി) മുമ്പാകെ 2019 സെപ്റ്റംബർ 16-ന് ഒരു സത്യവാങ്മൂലം സമർപ്പിക്കുകയും 1,59,29,016 രൂപ എന്ന പ്രിൻസിപ്പൽ തുക നാല് തുല്യ ഗഡുക്കളായി തിരികെ നൽകാൻ തയ്യാറാണെന്ന് അറിയിക്കുകയും, അതിന്റെ ചെക്കുകളുടെ പകർപ്പ് ഹാജരാക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. എൻസിഎൽടി-ക്ക് മുമ്പാകെ ഡെവലപ്പർ ഫയൽ ചെയ്ത സത്യവാങ്മൂലത്തിലെ പ്രസക്ത ഭാഗം താഴെ നൽകുന്നു:

> "3. കോർപ്പറേറ്റ് കടക്കാരൻ വാദത്തിനിടയിൽ ഉന്നയിച്ച തർക്കങ്ങളും പ്രസ്താവനകളും നിലനിർത്തിക്കൊണ്ട് തന്നെ, കോർപ്പറേറ്റ് കടക്കാരൻ ഹരജിക്കാരനുമായി ഒത്തുതീർപ്പിനുള്ള സാധ്യത ആരായുകയും, മൊത്തം പ്രിൻസിപ്പൽ തുകയായ 1,59,29,016 രൂപ നാല് തുല്യ ഗഡുക്കളായി ഒരു സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ നൽകാൻ വാഗാനം ചെയ്യുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. 2019 സെപ്റ്റംബർ 16 ന് ആദ്യ ഗഡു നൽകുന്ന രീതിയിലാകും ഇത്, പ്രിൻസിപ്പൽ തുക പൂർണ്ണമായി അടയ്ക്കുന്നതിനായി കോർപ്പറേറ്റ് കടക്കാരൻ നൽകിയ ചെക്കുകളുടെ പകർപ്പ് ഇതിനോടൊപ്പം അനുബന്ധം-എ ആയി അടയാളപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു."

എൻസിഎൽടി-ക്ക് മുമ്പാകെ ഇത്തരമൊരു ഉറപ്പ് നൽകിയിട്ടും, ഡെവലപ്പർക്ക് ഇതുവരെ പ്രിൻസിപ്പൽ തുക പോലും തിരികെ നൽകാൻ കഴിഞ്ഞിട്ടില്ല.

ഈ വിധി വന്ന തീയതി മുതലുള്ള നാല് ആഴ്ചകൾക്കുള്ളിൽ, ഡെവലപ്പർ ഈ അപ്പീൽവാദി നിക്ഷേപിച്ച തുക, 2019 സെപ്റ്റംബർ 16 (ഡെവലപ്പർ എൻസിഎൽടി-യിൽ ഫയൽ ചെയ്ത സത്യവാങ്മൂലത്തിന്റെ തീയതി) മുതൽ പേമെന്റ് തീയതി വരെയുള്ള 9% വാർഷിക പലിശ സഹിതം തിരികെ നൽകണമെന്ന് ഈ തുക നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. ഈ നിർദ്ദേശം പാലിക്കപ്പെടുന്നില്ലെങ്കിൽ, ഡെവലപ്പർ മൊത്തം തുകയ്ക്ക് പ്രതിവർഷം 12% നിരക്കിൽ പിഴപ്പലിശ നൽകാൻ ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കും.

ചാർട്ട് B അലോട്ടിമാർ

(i) ചാർട്ട് B-യിലെ അലോട്ടിമാരെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, ഭൂരിഭാഗം കേസുകളിലും അവർ ഭാഗികമായി പണം അടച്ചു. മിക്ക കേസുകളിലും 2017 നകം നാലാമത്തെ ഗഡു വരെ അടച്ചിട്ടുണ്ട്.

അപ്പോഴാണ് തങ്ങൾക്ക് അലോട്ട് ചെയ്ത ടവറുകളുടെ നിർമ്മാണത്തിൽ പുരോഗതിയില്ലെന്ന് അവർ മനസ്സിലാക്കിയത്. ഈ വിഭാഗത്തിന് അലോട്ട്മെന്റുകൾ നൽകിയിട്ടുള്ള A1, A2, A3, B7, C9, C11 എന്നീ ടവറുകൾക്ക് മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയിട്ടില്ല എന്നത് തർക്കമില്ലാത്ത വസ്തുതയാണ്.

റെറ അതോറിറ്റിക്ക് മുമ്പാകെ നിശ്ചയിച്ച തീയതി അനുസരിച്ച്, 2020 ജൂൺ 30-ന് പോലും അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ കൈമാറാൻ തയ്യാറായിട്ടില്ല.

(ii) ഈ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ വാങ്ങുന്നതിനായി ബാങ്കുകളിൽ നിന്ന് വായ്പയെടുക്കുകയും ഉയർന്ന പലിശ നിരക്കുകൾ നൽകുകയും ചെയ്യുന്നതിനാൽ തങ്ങൾക്ക് വലിയ ബുദ്ധിമുട്ടുകൾ നേരിടുന്നുണ്ടെന്ന് അലോട്ടിമാർ ബോധിപ്പിച്ചു. 2017-ൽ, നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങളൊന്നും നടക്കുന്നില്ലെന്ന് മനസ്സിലാക്കിയപ്പോൾ, അവർ ദേശീയ കമ്മീഷന് മുമ്പാകെ ഉപഭോക്തൃ പരാതികൾ ഫയൽ ചെയ്യാൻ നിർബന്ധിതരാവുകയും തുടർന്ന് അടുത്ത ഗഡുക്കളുടെ പേയ്മെന്റ് നിർത്തുകയും ചെയ്തു.

(iii) പ്രോജക്ടിന്റെ ഒന്നാം ഘട്ടത്തിലെ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ നൽകാമെന്നൊരു ബദൽ വാഗ്ദാനം ഡെവലപ്പർ നൽകി. എന്നിരുന്നാലും, യൂണിറ്റുകൾ അലോട്ട് ചെയ്ത ടവറുകളുടെ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കുന്നതിൽ ഉണ്ടായ അമിതമായ കാലതാമസം കാരണം ആ വാഗ്ദാനം സ്വീകരിക്കാൻ അലോട്ടിമാർക്ക് ബാധ്യതയില്ല. ഇന്നുവരെ ഒക്യുപ്പേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭ്യമല്ല എന്നത് കൃത്യമായും സേവനത്തിലെ ന്യൂനതയാണ്. അലോട്ട് ചെയ്ത അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെ കൈവശാവകാശത്തിനായി അനിശ്ചിതമായി കാത്തിരിക്കാൻ അലോട്ടിമാരെ നിർബന്ധിക്കാൻ കഴിയില്ല, മാത്രമല്ല പ്രോജക്ടിന്റെ ഒന്നാം ഘട്ടത്തിലെ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെ കൈവശം എടുക്കാൻ അവരെ ബാധ്യസ്ഥരാക്കാനും കഴിയില്ല. അലോട്ടിമാർ വായ്പയെടുത്തിട്ടുണ്ടെന്നും ബാങ്കുകൾക്ക് 7.9% പോലുള്ള ഉയർന്ന പലിശ നിരക്കുകൾ നൽകുന്നുണ്ടെന്നും ബോധിപ്പിച്ചു. തൽഫലമായി, ചാർട്ട് B-യിലെ അലോട്ടിമാർ അവർ നിക്ഷേപിച്ച മുഴുവൻ തുകയും തിരികെ ലഭിക്കാൻ അർഹരാണ് എന്ന് ഈ കോടതി വിധിക്കുന്നു.

(iv) പലിശ രൂപത്തിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവരുമായുള്ള കരാറിലെ ഖണ്ഡം 13.4 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നത്, ഗ്രേസ് പിരീഡ് അവസാനിച്ചതിന് ശേഷം ഓരോ മാസത്തെ കാലതാമസത്തിനും സൂപ്പർ ഏരിയയുടെ ഒരു ചതുരശ്ര അടിക്ക് ₹7.5 നിരക്കിൽ അലോട്ടിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ ഡെവലപ്പർ ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കും എന്നാണ്. ഈ നഷ്ടപരിഹാരം 12 മാസത്തേക്ക് മാത്രമേ നൽകാൻ ബാധ്യതയുള്ളൂ.

അടച്ച തുക, അതിന്റെ വീണ്ടെടുക്കൽ വരെയുള്ള കാലയളവിനുള്ള, ത്രൈമാസ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള 20% വാർഷിക കൂട്ടു പലിശ സഹിതം തിരികെ നൽകണമെന്ന് അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ ദേശീയ കമ്മീഷന് മുമ്പാകെ ഫയൽ ചെയ്ത പരാതിയിൽ ആവശ്യപ്പെട്ടിരുന്നു. തങ്ങൾ ഭവന വായ്പ എടുത്തിട്ടുണ്ടെന്നും, അതിന് ഇപ്പോഴും പ്രതിവർഷം 7.90% നിരക്കിൽ പലിശ അടയ്ക്കുന്നുണ്ടെന്നും അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ തങ്ങളുടെ വാദങ്ങളിലൂടെ അറിയിച്ചു.

ഇരുഭാഗത്തു നിന്നും ഉന്നയിക്കപ്പെട്ട വാദങ്ങൾ ഈ കോടതി കേട്ടു. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങുന്നവരും ഡെവലപ്പറും തമ്മിലുള്ള കരാറിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള തരത്തിൽ ഒരു ചതുരശ്ര അടിക്ക് 7.5 രൂപ എന്ന നിരക്കിലുള്ള കാലതാമസ നഷ്ടപരിഹാരം, അതായത് നിക്ഷേപിച്ച തുകയ്ക്ക് പ്രതിവർഷം 0.9% മുതൽ 1% വരെ നൽകുന്നത്, പദ്ധതിയുടെ നിർമ്മാണത്തിലെ കാലതാമസത്തിനുള്ള മതിയായ നഷ്ടപരിഹാരമായി അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. അതേസമയം, പ്രതിവർഷം 20% കൂട്ടു പലിശ നൽകണമെന്ന അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവരുടെ ആവശ്യം, നിലവിലുള്ള വിപണിയുടെ വാണിജ്യപരമായ യാഥാർത്ഥ്യങ്ങളുമായി ബന്ധമില്ലാത്തതിനാൽ അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. *സുബോധ് പവർ v. ഐആർഇഒ ഗ്രേസ്* കേസിൽ, തുക പ്രതിവർഷം 10% പലിശ സഹിതം തിരികെ നൽകുമെന്ന് ഡെവലപ്പർക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ കൗൺസിൽ പ്രസ്താവനയിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയത് ഈ കോടതി കണക്കിലെടുത്തിട്ടുണ്ട്. *ഐആർഇഒ v. സുരേന്ദ്ര അറോറ* കേസിലും സമാനമായ ഒരു ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും, ഈ കേസുകളിലെ ഉത്തരവുകൾ കോവിഡ് മഹാമാരിയുടെ പൊട്ടിപ്പുറപ്പെടലിന് മുമ്പാണ് പുറപ്പെടുവിച്ചത്.

കോവിഡ്–19 സൃഷ്ടിച്ച സാഹചര്യങ്ങളെ ഈ കോടതി പരിഗണിക്കുന്നു. മഹാമാരി നിർമ്മാണ വ്യവസായത്തെ വളരെയധികം ബാധിച്ചിട്ടുണ്ട്.

ഈ സാഹചര്യങ്ങളിൽ, ഇരു കക്ഷികളുടെയും വിരുദ്ധ താൽപ്പര്യങ്ങളെ സന്തുലിതമായ മനോഭാവത്തോടെ കണക്കാക്കേണ്ടത് അത്യാവശ്യമാണ്. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് വാങ്ങിയവർ നിക്ഷേപിച്ച തുക , 2018 നവംബർ 27 മുതൽ പേയ്മെന്റ് നൽകുന്ന തീയതി വരെയുള്ള കാലയളവിനായുള്ള 9% സാധാരണ വാർഷിക പലിശ സഹിതം തിരികെ നൽകുന്നത് നീതിയും ന്യായവും കണക്കിലെടുത്ത് ഉചിതമാകുമെന്ന് ഈ കോടതി കരുതുന്നു.

ഈ വിധി പുറപ്പെടുവിച്ച തീയതി മുതൽ മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ തുക തിരികെ നൽകണം. ഇതിലും കൂടുതൽ കാലതാമസം ഉണ്ടായാൽ, ഡെവലപ്പർ പ്രതിവർഷം 12% നിരക്കിലുള്ള സാധാരണ പലിശ ഡിഫോൾട്ട് പലിശയായി നൽകാൻ ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കും.

(v) ഫയർ എൻഒസി നേടുന്നതിലുണ്ടായ 7 മാസത്തിലധികമുള്ള കാലതാമസം ഉൾപ്പെടെ ഡെവലപ്പർ വരുത്തിയ വിവിധ വീഴ്ചകൾ കാരണം, പ്രധാന തുകയിൽ നിന്ന് 20% നിരതദ്രവ്യമോ (ഏണസ്റ്റ് മണി) അല്ലെങ്കിൽ ഉടമ്പടിയിലെ ഖണ്ഡം 21.3-ൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും തുകയോ കുറവ് ചെയ്യാൻ ഡെവലപ്പർക്ക് സാധിക്കില്ല.

(vi) സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 9139/2019-ലെ, എതിർകക്ഷിയുടെ ഭാര്യക്ക് ഗുരുതരമായ അസുഖം ബാധിക്കുകയും ശ്വാസകോശം മാറ്റിവയ്ക്കൽ ശസ്ത്രക്രിയ ആവശ്യമായി വരികയും ചെയ്തതിനാൽ, ആശുപത്രിയിലെ വലിയ ചിലവുകൾ നേരിടുന്നതിനായി നിക്ഷേപിച്ച തുക തിരികെ നൽകണമെന്ന് അഭ്യർത്ഥിച്ചിരുന്നതായി അദ്ദേഹത്തിന്റെ കൗൺസിൽ ഈ കോടതി അറിയിച്ചു. എന്നാൽ, തുക തിരികെ നൽകുന്നതിൽ ഡെവലപ്പർ പരാജയപ്പെട്ടു. നടപടികൾ തീർപ്പാക്കാതെ കിടക്കുന്നതിനിടെ, ഭാര്യ 2020 ഡിസംബർ 8-ന് മരണപ്പെട്ടു. കൂടാതെ, 50 ലക്ഷം രൂപ മുതൽ 60 ലക്ഷം രൂപ വരെയുള്ള വരുന്ന ആശുപത്രി ബില്ലുകൾ അടയ്ക്കാനുമുണ്ട്.

ഈ വിധി വന്ന തീയതി മുതൽ 4 ആഴ്ചകൾക്കുള്ളിൽ, ഡെവലപ്പർ ഈ എതിർകക്ഷി നിക്ഷേപിച്ച മുഴുവൻ തുകയും പ്രതിവർഷം 9% നിരക്കിലുള്ള ലളിതമായ പലിശ സഹിതം തിരികെ നൽകണമെന്ന് ഈ കോടതി നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. 4 ആഴ്ചകൾക്കുള്ളിൽ തുക തിരികെ നൽകുന്നതിൽ പരാജയപ്പെട്ടാൽ, പണം അടയ്ക്കുന്നത് വരെ പ്രതിവർഷം 12% നിരക്കിൽ പിഴപ്പലിശ നൽകാൻ ഡെവലപ്പർ ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കും.

അതനുസരിച്ച്, സിവിൽ അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കിയിരിക്കുന്നു, ചെലവുകൾ സംബന്ധിച്ച് ഉത്തരവുകളില്ല. തീർപ്പാക്കാതെ കിടക്കുന്ന എല്ലാ അപേക്ഷകളും തീർപ്പാക്കിയിരിക്കുന്നു.

അതനുസരിച്ച് ഉത്തരവിട്ടു.

അപ്പീലുകൾ തീർപ്പാക്കി.