[2021] 2 एस.सी.आर 280

एनबीसीसी (इंडिया) लिमिटेड

बनाम

श्री राम त्रिवेदी

(सिविल अपील संख्या 274/2020)

मार्च 08, 2021

[डॉ धनंजय वाई चंद्रचूड़ और

एम. आर. शाह, न्यायमूर्ति]

उपभोक्ता संरक्षणः

बिल्डर द्वारा आवासीय इकाई का आवंटन - आबंटन पत्र का खंड 20 ढाई वर्ष में इकाई को सौंपने के लिए और एक वर्ष से अधिक की देरी की अवधि के लिए प्रति माह इकाई के 2 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से मुआवजे के लिए निर्धारित तिथि से निर्धारित किया गया है। – सहमत समय के भीतर कब्जा सौंपने में विफलता - उपभोक्ता शिकायत – उपभोक्ता आयोग ने बिल्डर को जून 2015 से कब्जे की वास्तविक तारीख यानी अर्थात तक शिकायतकर्ता द्वारा जमा की गई राशि पर प्रति वर्ष 10 ब्याज के साथ मुआवजे का भुगतान करने का निर्देश दिया। 26 जुलाई, 2018 को - उपभोक्ता न्यायालय ने किराए के नुकसान के लिए 2 लाख रुपये और लागत के रूप में 25,000 रुपये की राशि भी दी - सर्वोच्च न्यायालय में अपील - अभिनिर्धारित *: 2/- रुपये प्रति वर्ग फुट का मुआवजा एकतरफा था और एक अनुचित व्यापार प्रथा का गठन करता है - आवंटन पत्र के खंड 20 के अनुसार, बिल्डर को साढ़े तीन साल के भीतर कब्जा सौंपना आवश्यक था (अप्रत्याशित घटना के कारण विस्तार सहित) जो दिसंबर 2015 के अंत तक समाप्त हो गया था - इसलिए, ब्याज 1 जनवरी, 2016 से देय हो जाएगा-मौजूदा बाजार स्थितियों के आलोक में, 10% प्रति वर्ष की ब्याज दर अत्यधिक है और इसलिए, दर 7% प्रति वर्ष तय की गई है - साथ ही, एक बार कब्जा सौंपने में देरी के लिए ब्याज देने के बाद 2 लाख रुपये की राशि देने का कोई औचित्य नहीं था - उपभोक्ता आयोग के आदेश को संशोधित किया गया।*

शब्द और वाक्यांशः

"प्रयास"-का अर्थ।

आंशिक रूप से अपील की अनुमति देते हुए, न्यायालय

अभिनिर्धारित : 1. आबंटन पत्र के खंड 20 में यह प्रावधान है कि अपीलार्थी आबंटन पत्र की तारीख से ढाई साल के भीतर आवास इकाई का निर्माण पूरा करने का "प्रयास" करेगा। 'प्रयास' अभिव्यक्ति का अर्थ था कि अपीलार्थी उस तारीख तक कब्जा सौंपने का गंभीर प्रयास करेगा। भले ही अभिव्यक्ति का अर्थ किसी निर्दिष्ट तिथि को या उससे पहले कब्जा सौंपने की पूर्ण प्रतिबद्धता नहीं है, इस अभिव्यक्ति को खंड की संपूर्णता के संदर्भ में पढ़ा जाना चाहिए। इस पद को अनिश्चित काल के लिए और विकासकर्ता के पूर्ण विवेकाधिकार पर कब्जा सौंपने की तारीख छोड़ने के रूप में समझने से खरीदार बिल्डर की दया पर निर्भर हो जाएगा। खंड 20 का यह अर्थ लगाया जाना चाहिए कि बिल्डर को निर्धारित तिथि तक कब्जा सौंपने के कर्तव्य का पालन करने के लिए सभी उचित प्रयास करने की आवश्यकता है। संविदात्मक शर्त का पालन करने के लिए उठाए गए कदमों की व्याख्या करने का बोझ विकासकर्ता पर होगा। खंड 20 में यह परिकल्पना की गई है कि *अप्रत्याशित घटना* के कारण होने वाली देरी को छोड़कर, अपीलार्थी निर्धारित तिथि से एक वर्ष से अधिक की देरी की अवधि के लिए प्रति माह आवास इकाई के ऊपरी क्षेत्र के 2 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से मुआवजे का भुगतान करेगा। इसमें प्रावधान है कि मुआवजा आवंटन की तारीख से चार साल (साथ ही *अप्रत्याशित घटना* के कारण वैध विस्तार) के बाद देय होगा। उपरोक्त शर्त यह दर्शाती है कि एक वर्ष की अवधि से परे, ढाई साल की समाप्ति से, जो कि खंड 20 के तहत परिकल्पित थी, अपीलकर्ता फ्लैट खरीदार को मुआवजा देने के लिए सहमत हुआ। चार साल की बाद की शर्त असंगत है, क्योंकि पहले, 2.5 साल की निर्धारित अवधि से परे एक वर्ष की अवधि तय की जाती है, जिसके बाद मुआवजा देय हो जाता है। इससे पता चलता है कि साढ़े तीन साल कब्जा सौंपने की अवधि थी, जिसके बाद क्रेता मुआवजे का हकदार था। [अनुच्छेद 7]

2. राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग का यह मानना उचित था कि 2 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से मुआवजे के भुगतान के आवंटन में शर्त एकतरफा है और एक अनुचित व्यापार प्रथा है। आवंटन पत्र एक मानक रूप में है। क्रेता के पास बिंदीदार रेखा पर हस्ताक्षर करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। दूसरी ओर, खंड 16 के तहत, यदि खरीदार को किसी भी किस्त के भुगतान में देरी होती है, तो 12% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज का भुगतान करने का दायित्व आकर्षित होता है। खंड 20, दूसरे शब्दों में, समतामूलक नहीं है। जहां एक ओर, यह अपीलकर्ता की ओर से देरी होने की स्थिति में केवल 2 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से मुआवजे पर विचार करता है, वहीं खरीदार को काफी अधिक ब्याज दर का भुगतान करना पड़ता है (12%) उसकी ओर से किसी विलंबित भुगतान के लिए। [अनुच्छेद 8]

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनाम गोविंदन राघवन ***(2019) 5 एससीसी 725: [2019] 5 एससीआर 1169****; विंग कमांडर आरिफुर रहमान खान और अलेया सुल्ताना और अन्य बनाम डीएलएफ सदर्न होम्स प्राइवेट लिमिटेड* ***2020(16) एससीसी 512 - पर भरोसा किया गया।***

3. जैसा कि वर्तमान मामले के तथ्यों से पता चलता है, ढाई साल की अवधि, जो आवंटन पत्र के खंड 20 के तहत निर्धारित की गई थी, दिसंबर 2014 के अंत में समाप्त हो गई। इसके बाद एक वर्ष की अतिरिक्त अवधि के लिए अनुमति देते हुए, विस्तारित अवधि दिसंबर 2015 के अंत तक समाप्त हो जाएगी। राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने जुलाई 2015 से 10% की दर से ब्याज दिया। जबकि राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ब्याज के भुगतान का निर्देश देने में न्यायोचित है, निर्देश को दो मामलों में संशोधित किया जाना चाहिए, पहला, उस तारीख के संबंध में जिससे ब्याज देय होगा और दूसरा, ब्याज की दर के संबंध में। जहां तक ब्याज का संबंध है, वह तारीख जिस पर ब्याज देय होगा, एक वर्ष की अवधि को ध्यान में रखते हुए, जो खंड 20 के तहत मूल अवधि से ढाई वर्ष से अधिक है, ब्याज 1 जनवरी 2016 से देय हो जाएगा। दूसरा, जहां तक ब्याज की दर का संबंध है, ब्याज प्रति वर्ष 7% पर निर्धारित किया जाना चाहिए और 10% के स्थान पर जो राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग द्वारा दिया गया है। प्रचलित बाजार स्थितियों के आलोक में 10% की दर से ब्याज अत्यधिक है। अपीलार्थी प्रत्यर्थी को 1 जनवरी 2016 से 26 जुलाई 2018 तक 7% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज का भुगतान करेगा, जिस तारीख को प्रत्यर्थी को कब्जा सौंप दिया गया था। [अनुच्छेद 9 और 13 (i)]

सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया बनाम रवींद्र ***(2002) 1 एससीसी 367: [2001] 4 सप्ल एससीआर 323 - पर निर्भर था।***

4. एक बार जब राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने कब्जा सौंपने में देरी के लिए ब्याज दिया, तो 2,00,000 रुपये की अतिरिक्त राशि देने का कोई औचित्य नहीं होगा। किराए के नुकसान के लिए 2,00,000 रुपये की राशि के भुगतान के संबंध में निर्देश अलग रखा जाएगा। [अनुच्छेद 10 और 13 (ii)]

5. अपीलार्थी की याचिका कि प्रत्यर्थी की ओर से पाँचवीं किस्त का भुगतान करने में देरी हुई थी, स्वीकृति के योग्य नहीं है। वर्तमान मामले में, यह स्पष्ट है कि अपीलार्थी स्वयं दिसंबर 2014 के अंत तक आवास इकाई का कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं था। इसलिए, सितंबर 2014 में अंतिम किस्त का भुगतान करने की आवश्यकता को उस दृष्टिकोण से देखा जाना चाहिए। [अनुच्छेद 11]

6. इसी तरह, अप्रत्याशित घटना से बचाव में बिल्कुल भी कोई दम नहीं है। अपीलकर्ता ने आरोप लगाया है कि ठेकेदार के साथ समाप्ति पर विवाद और पड़ोसी भूमि मालिकों के साथ एक सीमा दीवार विवाद आवंटन पत्र के खंड 20 के तहत *अप्रत्याशित घटना* की स्थिति का गठन करता है। अपीलार्थी, एक अनुभवी विकासकर्ता होने के नाते, व्यावसायिक आवश्यकताओं के कारण होने वाली नियमित देरी के प्रति सचेत होना चाहिए। यह अनुबंध को विफल नहीं करेगा या अपीलार्थी को समझौते की शर्तों के तहत ग्रहण किए गए दायित्वों से मुक्त नहीं करेगा। [अनुच्छेद 12]

डीएलएफ होम डेवलपर्स लिमिटेड बनाम कैपिटल ग्रीन्स फ्लैट बायर्स एसोसिएशन ***[2021] 5 एससीसी 537- पर भरोसा किया गया।***

<u>निर्णय विधि संदर्भ</u>

[2019] 5 एस.सी.आर. 1169	**पर निर्भर था।**	**अनुच्छेद 8**
2020 (16) एस.सी.सी. 512	**पर निर्भर था।**	**अनुच्छेद 8**
[2001] 4 सप्ल एस.सी.आर. 323	**पर निर्भर था ।**	**अनुच्छेद 9**
[2021] 5 एस. सी. सी. 537	**पर निर्भर था।**	**अनुच्छेद 12**

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 274/2020

आपराधिक शिकायत संख्या 84/2017 में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग द्वारा पारित निर्णय और आदेश दिनांक 20.09.2019 से किरण कुमार पात्रा, अपीलकर्ता के अभिवक्ता ।

नितीश बंका, अम्मेट सिंह, सुश्री परीना स्वरूप, सुश्री निदा खाना, के.पी. सिंह और प्रवीण स्वरूप प्रत्यर्थी के अभिवक्ता हैं।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़, न्यायमूर्ति

1. स्वीकार करते हैं।

2. यह अपील राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग[1] के 20 सितंबर 2019 के फैसले से उत्पन्न हुई है।

3. 2012 में, अपीलकर्ता ने सेक्टर 89, गुड़गांव में एक ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट शुरू किया। संभावित फ्लैट खरीदारों को आमंत्रित करते हुए एक विज्ञापन जारी किया गया था। प्रत्यर्थी ने "एनबीसीसी हाइट्स" नामक परियोजना में एक आवास इकाई के आवंटन के लिए 14 मार्च 2012 को एक आवेदन प्रस्तुत किया। आवंटन के नियम और शर्तें एक मानक प्रपत्र में निर्धारित की गई थीं। खरीद मूल्य की किश्तें एक समय-लिंक्ड योजना के तहत देय थीं। परियोजना में आवास इकाई एफ - 402 के लिए प्रत्यर्थी को 30 जून 2012 को एक आवंटन पत्र जारी किया गया था। आवंटन की शर्तों में परिकल्पना की गई थी कि अपीलकर्ता आवंटन की तारीख से ढाई साल के भीतर कब्जा सौंपने का "प्रयास" करेगा। खंड 20 इस प्रकार प्रदान करता है:

> "20. इस आवेदन और समझौते की शर्तों के अधीन, जिसमें आवेदक पर लागू भुगतान योजना के अनुसार या एनबीसीसी द्वारा उठाई गई मांग के अनुसार और आवेदक द्वारा अनुपालन किए जाने वाले कुल मूल्य, स्टांप शुल्क और अन्य शुल्कों का समय पर भुगतान शामिल है, लेकिन यह इन्हीं तक सीमित नहीं है। **आवेदन के सभी नियमों और शर्तों के साथ, एन.बी.सी.सी आवंटन पत्र की तारीख से ढाई साल (दो साल और छह महीने) के भीतर आवासीय इकाई का निर्माण पूरा करने का प्रयास करेगा।** एन.बी.सी.सी सक्षम प्राधिकारियों से व्यवसाय और/या उपयोग का प्रमाण पत्र प्राप्त करने पर आवेदक को उसके व्यवसाय और उपयोग के लिए आवास इकाई की पेशकश करेगा और आवेदक को समझौतों के सभी नियमों और शर्तों का पालन करने के अधीन होगा।
>
> **यदि आवेदक ब्याज सहित सभी बकाया राशि का भुगतान करने में विफल रहता है, यदि कोई हो और/या एनबीसीसी द्वारा लिखित रूप में सूचना की तारीख से 30 दिनों के भीतर आवासीय इकाई का अधिग्रहण/कब्जा कर लेता है, तो यह आवेदक के जोखिम पर होगा और लागत और आवेदक इस तरह की देरी की पूरी अवधि के लिए एनबीसीसी को (कॉम्प्लेक्स के रखरखाव के लिए) प्रति माह 2 रुपये प्रति वर्ग फुट सुपर क्षेत्र का मुआवजा देने के लिए उत्तरदायी होगा।** यह मुआवजा बिक्री/आवंटन की शर्तों के अनुसार अन्य देय/ब्याज आदि के दावों के अतिरिक्त "एनसीडीआरसी" होगा।

आवेदक इस बात से सहमत है कि यदि यद्यपि उक्त **परिसर के पूरा होने में *अप्रत्याशित घटना* (जैसे ईश्वर या सार्वजनिक शत्रु के कार्य, ज़ब्ती, सरकार द्वारा अधिकृत किसी आदेश या अनुरोध का अनुपालन, युद्ध का कार्य, विद्रोह, तोड़फोड़, आग, बाढ़, अवैध हमले या दंगे आदि) के कारण देरी होती है तो एनबीसीसी आवास इकाई के कब्जे के वितरण के लिए समय बढ़ाने का हकदार होगा।** एनबीसीसी आवंटी को भुगतान करने के लिए सहमत है और आवेदक के इस आवेदन/समझौते की किसी भी शर्त के तहत चूक में नहीं होने के अधीन परिसर के पूरा होने की निर्धारित तिथि से एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए प्रति माह आवास इकाई के उपयोग सुपर क्षेत्र के 2/- रुपये प्रति वर्ग फुट पर मुआवजा (*अप्रत्याशित घटना* कारणों से वैध विस्तार अवधि)। इस प्रकार मुआवजा, यदि कोई हो, आवंटन की तारीख से चार साल और *अप्रत्याशित घटना* के कारण वैध विस्तार के बाद ही देय होगा। इस तरह के मुआवजे का समायोजन केवल आवास इकाई के हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के समय किया जाएगा।

4. जनवरी 2017 में, प्रत्यर्थी ने राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग [2] के समक्ष एक उपभोक्ता शिकायत दर्ज की क्योंकि यूनिट का कब्ज़ा नहीं सौंपा गया था। अपीलकर्ता ने 19 जुलाई 2017 को हरियाणा के टाउन एंड कंट्री प्लानिंग विभाग से एक व्यवसाय प्रमाण पत्र प्राप्त किया। व्यवसाय प्रमाणपत्र प्राप्त करने पर, अपीलार्थी ने उसी दिन आबंटितों को एक नोटिस जारी किया, जिसमें उन्हें व्यवसाय प्रमाणपत्र की प्राप्ति के बारे में सूचित किया गया और उनसे कब्जा लेने से पहले अपने सभी बकाया का भुगतान करने का अनुरोध किया गया। 9 फरवरी 2018 को प्रत्यर्थी को अधिकार पत्र जारी किया गया था। प्रत्यर्थी ने 28 फरवरी 2018 को पांचवीं और छठी किस्तों के लिए आंशिक भुगतान किया और 6 मार्च 2018 को शेष भुगतान किया। राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग द्वारा 6 जून 2018 के अपने आदेश में दिए गए निर्देश के अनुसार, क्षतिपूर्ति के खिलाफ 26 जुलाई 2018 को प्रत्यर्थी को कब्जा सौंप दिया गया। राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने 20 सितंबर 2018 के अपने विवादित आदेश में, अपीलार्थी को जून 2015 से कब्जे की वास्तविक तारीख तक प्रतिवादी द्वारा जमा की गई राशि पर प्रति वर्ष 10% की गणना की गई मुआवजे का भुगतान करने का निर्देश दिया। इसके अलावा, प्रतिवादी को किराए के नुकसान के लिए 2,00,000 रुपये और 25,000 रुपये की लागत से सम्मानित किया गया। भुगतान के लिए आदेश की प्रति प्राप्त होने की तिथि से चार सप्ताह का समय निर्धारित किया गया था, ऐसा न करने पर 12 प्रतिशत ब्याज देय था।

5. अपीलार्थी की ओर से जिन प्रस्तुतियों का आग्रह किया गया है, वे इस प्रकार हैं :

(i) प्रत्यर्थी को एक समयबद्ध योजना के तहत एक आवासीय इकाई आवंटित की गई थी, जिसमें एक निर्धारित अनुसूची के अनुसार भुगतान करने की परिकल्पना की गई थी। जबकि पहली चार किस्तों का भुगतान समय पर किया गया था, पांचवीं किस्त का भुगतान करने में देरी हुई थी जो 30.2014 सितंबर को देय थी, जबकि अंतिम किस्त का भुगतान कब्जे के पत्र के जारी होने पर देय था;

(ii) चूंकि प्रत्यर्थी ने पांचवीं किस्त के भुगतान में देरी की थी, इसलिए ब्याज देने का कोई कारण या औचित्य नहीं था;

(iii) अपीलार्थी ने वचन दिया कि वह आबंटन की तारीख के ढाई वर्षों के भीतर परियोजना को पूरा करने का "प्रयास" करेगा और किसी विशिष्ट तिथि तक वितरण के लिए कोई बिना शर्त प्रतिबद्धता नहीं थी;

(iv) खंड 20 ने सुपर क्षेत्र के 2 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से मुआवजा निर्धारित किया; और

(v) अपीलकर्ता *अप्रत्याशित घटना* की निगरानी के लाभ का हकदार था।

6. राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने इस दलील को खारिज कर दिया कि अपीलकर्ता केवल आवंटन की तारीख के ढाई साल के भीतर कब्जा प्रदान करने के "प्रयास" के लिए सहमत हुआ था। यह अभिनिर्धारित किया गया कि भले ही समय अनुबंध का सार नहीं है, आवंटन पत्र में सहमत तिथि के संदर्भ में कब्जा न सौंपने के लिए विकासकर्ता द्वारा पर्याप्त कारण प्रस्तुत किए जाने चाहिए। राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने जून 2012 के महीने से ढाई साल की अवधि की गणना की जब आवंटन पत्र जारी किया गया था और इस प्रकार, निष्कर्ष निकाला कि कब्जा दिसंबर 2014 तक वितरित किया जाना चाहिए था। अपीलकर्ता को छह महीने की अतिरिक्त छूट अवधि देते हुए इसमें जुलाई 2015 से कब्ज़ा सौंपने की वास्तविक तिथि तक 10 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया गया। निर्णय की सत्यता का निर्धारण पहले दर्ज की गई दलीलों की पृष्ठभूमि पर निर्भर करता है।

7. आवंटन पत्र के खंड 20 में प्रावधान है कि अपीलकर्ता आवंटन पत्र की तारीख से ढाई साल के भीतर आवास इकाई का निर्माण पूरा करने का "प्रयास" करेगा। अभिव्यक्ति 'प्रयास' का अर्थ है कि अपीलकर्ता उस तिथि तक कब्ज़ा सौंपने का गंभीर प्रयास करेगा। भले ही अभिव्यक्ति का मतलब किसी निर्दिष्ट तिथि पर या उससे पहले कब्ज़ा सौंपने की पूर्ण प्रतिबद्धता नहीं है, फिर भी इस अभिव्यक्ति को खंड की संपूर्णता के संदर्भ में पढ़ा जाना चाहिए। इस अभिव्यक्ति का अर्थ यह लगाना कि कब्ज़ा सौंपने की

तारीख को अनिश्चित काल के लिए और विकासकर्ता के पूर्ण विवेक पर छोड़ने से खरीदार को बिल्डर की दया पर छोड़ दिया जाएगा। खंड 20 का अर्थ यह लगाया जाना चाहिए कि बिल्डर को निर्धारित तिथि तक कब्जा सौंपने के कर्तव्य का पालन करने के लिए सभी उचित प्रयास करने होंगे। अनुबंध की शर्तों के अनुपालन के लिए उठाए गए कदमों को समझाने का बोझ विकासकर्ता पर होगा। खंड 20 में परिकल्पना की गई है कि, *अप्रत्याशित घटना* के कारण देरी को छोड़कर, अपीलकर्ता को निर्धारित ***अवधि से एक वर्ष से अधिक की देरी*** की अवधि के लिए प्रति माह आवास इकाई के सुपर क्षेत्र के 2 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से मुआवजा देना होगा। तारीख। इसमें प्रावधान है कि मुआवजा आवंटन की तारीख से चार साल (साथ ही *अप्रत्याशित घटना* के कारण वैध विस्तार) के बाद देय होगा। इसमें प्रावधान है कि मुआवजा आवंटन की तारीख से चार साल (साथ ही *अप्रत्याशित घटना* के कारण वैध विस्तार) के बाद देय होगा। उपरोक्त शर्त यह दर्शाती है कि एक वर्ष की अवधि से परे, ढाई साल की समाप्ति से, जो कि खंड 20 के तहत परिकल्पित थी, अपीलकर्ता फ्लैट खरीदार को मुआवजा देने के लिए सहमत हुआ। चार साल की बाद की शर्त असंगत है, क्योंकि पहले, 2.5 साल की निर्धारित अवधि से परे एक वर्ष की अवधि तय की जाती है, जिसके बाद मुआवजा देय हो जाता है। इससे पता चलता है कि कब्ज़ा सौंपने के लिए साढ़े तीन साल की अवधि थी, जिसके बाद क्रेता मुआवजे का हकदार था।

8. राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने अभिनिर्धारित किया कि 2 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से मुआवजे के भुगतान के आवंटन में शर्त एकतरफा है और एक अनुचित व्यापार अभ्यास है / ***पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनाम गोविंदन राघवन***[3] में, इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ ने एक समान समझौते पर विचार किया जहां बिल्डर की ओर से देरी हुई थी। इस न्यायालय ने निम्नलिखित आधार पर अनुबंध द्वारा निर्धारित दर के बजाय प्रति वर्ष 10 प्रतिशत की दर से मुआवजे के राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग के अधिनिर्णय को बरकरार रखा :

> "6.8. एक अनुबंध की अवधि अंतिम और बाध्यकारी नहीं होगी यदि यह दिखाया जाता है कि फ्लैट खरीदारों के पास बिल्डर द्वारा बनाए गए अनुबंध पर बिंदीदार रेखा पर हस्ताक्षर करने के अलावा कोई विकल्प नहीं था। 8-5-2012 के समझौते की संविदात्मक शर्तें एकतरफा, अनुचित और अनुचित हैं। एक समझौते में इस तरह के एकतरफा खंडों को शामिल करना उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 2 (1) (आर) के अनुसार एक अनुचित व्यापार प्रथा का गठन करता है क्योंकि यह बिल्डर द्वारा फ्लैट बेचने के उद्देश्य से अनुचित तरीकों या प्रथाओं को अपनाता है।

विंग कमांडर आरिफुर रहमान खान और अलेया सुल्ताना और अन्य बनाम डीएलएफ सदर्न होम्स प्राइवेट लिमिटेड (अब बेगूर ओएमआर होम्स प्राइवेट लिमिटेड के रूप में जाना जाता है)[4] में इस अदालत की दो न्यायाधीशों की पीठ ने एक अपार्टमेंट खरीदारों के समझौते की व्याख्या करने में पायनियर अर्बन में निर्णय का पालन किया, जिसे अन्य बातों के साथ-साथ, विकासकर्ता द्वारा सकल देरी के आधार पर उल्लंघन किया गया था। इस न्यायालय ने टिप्पणी कीः

> "22. एकमात्र मुद्दा जो तब निर्धारण के लिए आता है, वह यह है कि क्या इन परिस्थितियों में फ्लैट खरीदार अपार्टमेंट खरीदारों के करार के खंड 14 में निहित शर्तों से विवश हैं, जो प्रति माह 5 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से देरी के लिए मुआवजा प्रदान करते हैं। कानूनी स्थिति का आकलन करने में, यह दर्ज करना आवश्यक है कि अपार्टमेंट खरीदारों का करार स्पष्ट रूप से एकतरफा है। जहां एक फ्लैट खरीदार देरी के साथ समझौते के संदर्भ में देय किश्तों का भुगतान करता है, खंड 39 (क) में कहा गया है कि डेवलपर "अपने एकमात्र विकल्प और विवेकाधिकार पर" आवंटनकर्ता द्वारा अनुसूची के अनुसार भुगतान करने में विफल रहने के उल्लंघन को माफ कर देगा, इस शर्त के अधीन कि आवंटनकर्ता से पहले नब्बे दिनों के लिए प्रति माह 15 प्रतिशत की दर से ब्याज लिया जाएगा और उसके बाद प्रति वर्ष 3 प्रतिशत के अतिरिक्त दंडात्मक ब्याज पर। दूसरे शब्दों में, फ्लैट खरीदार की ओर से नब्बे दिनों से अधिक की देरी पर 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगता है। दूसरी ओर, जहां कोई विकासकर्ता कब्जा सौंपने में देरी करता है, तो फ्लैट खरीदार को खंड 14 के तहत 5 रुपये प्रति वर्ग फुट प्रति माह की दर से ब्याज प्राप्त करने तक सीमित कर दिया जाता है (जो कि श्री प्रशांत भूषण के प्रस्तुतीकरण में 1-1.5 प्रतिशत ब्याज के बराबर होता है) प्रतिवर्ष)। क्या खंड 14 में जो शर्त निर्धारित की गई है, वह विलंब की अवधि के बावजूद फ्लैट खरीदार को अनिश्चित काल तक बाध्य करती रहेगी? समझौते में कब्ज़ा सौंपने की तारीख छत्तीस महीने निर्धारित की गई है। जाहिर है, समझौते की शर्तों का मसौदा डेवलपर द्वारा तैयार किया गया है। वे विकासकर्ता और खरीदार के बीच एक स्तरीय मंच नहीं रखते हैं। खरीदार को बाध्य करने वाली शर्तों की कठोरता विकासकर्ता द्वारा समय रेखाओं को पूरा करने के दायित्वों द्वारा प्रतिबिंबित नहीं होती है। समझौता एक समान सौदेबाजी को प्रतिबिंबित नहीं करता है...।
>
> 24. संविदात्मक रूप से निर्धारित अवधि के भीतर एक फ्लैट खरीदार को फ्लैट प्रदान करने के संविदात्मक दायित्व का पालन करने में विकासकर्ता की विफलता एक कमी के बराबर है। सेवा के संबंध में अनुबंध के अनुसरण में किए जाने वाले प्रदर्शन की प्रकृति और तरीके में एक त्रुटि, कमी या

अपर्याप्तता है। धारा 2 (1) (ण) में "सेवा" पद का अर्थ है किसी भी विवरण की सेवा जो संभावित उपयोगकर्ताओं को (अन्य बातों के अलावा) आवास निर्माण के संबंध में सुविधाओं के प्रावधान सहित उपलब्ध कराई गई है। धारा 14 (1) (ङ) के तहत उपभोक्ता मंच का अधिकार क्षेत्र अन्य बातों के साथ-साथ विरोधी पक्ष को विचाराधीन सेवा में कमी को दूर करने का निर्देश देने तक फैला हुआ है। सेवा में कमी को दूर करने का निर्देश देने के लिए प्रदान की गई अधिकारिता के अंतर्गत एक फ्लैट खरीदार को उस देरी के लिए मुआवजे का प्रावधान है जो विकासकर्ता द्वारा उस अवधि के बाद की गई है जिसके भीतर कब्जा सौंपा जाना था। डेवलपर के चूक के परिणामस्वरूप फ्लैट खरीदारों को पीड़ा और उत्पीड़न का सामना करना पड़ता है। फ्लैट खरीदार उपयोग और व्यवसाय के लिए उपलब्ध होने के कारण खरीदे गए फ्लैट के आधार पर अपने जीवन की भविष्य की दिशा के संबंध में वैध मूल्यांकन करते हैं। इन वैध अपेक्षाओं को तब झुठलाया जाता है जब वर्तमान मामले की तरह विकासकर्ता संविदात्मक दायित्व को पूरा करने में वर्षों की देरी का दोषी होता है। विकासकर्ता के इस तर्क को बनाए रखने के लिए कि फ्लैट खरीदार सहमत दर की शर्तों से विवश है, चाहे देरी की प्रकृति या सीमा कुछ भी हो, इसके परिणामस्वरूप न्याय की विफलता होगी। निस्संदेह, जैसा कि यह न्यायालय ढांडा में अभिनिर्धारित करती थी, न्यायालय आम तौर पर पक्षों को संविदात्मक सौदे के लिए बाध्य करती थीं। समान रूप से न्यायालय अपार्टमेंट खरीदारों के करार की एकतरफा प्रकृति से बेखबर नहीं हो सकती है जो विकासकर्ता के हितों की रक्षा के लिए तैयार की जाती है। संसद ने उपभोक्ताओं की सुरक्षा के लिए सचेत रूप से उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 में उपाय तैयार किए। जहां, जैसा कि वर्तमान मामले में, संविदात्मक रूप से निर्धारित ऋण से परे कब्जे को सौंपने में भारी देरी हुई है, हमारा स्पष्ट रूप से यह विचार है कि उपभोक्ता मंच का न्यायसंगत और उचित मुआवजा देने का अधिकार क्षेत्र सेवा में कमी को दूर करने का निर्देश देने की अपनी शक्ति की एक घटना के रूप में एक अनुचित सौदे में निर्धारित दर की शर्तों से बाधित नहीं है।

इस मामले के तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने यह विचार रखना उचित ठहराया कि 2 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से मुआवजे के भुगतान की शर्त एकतरफा है और एक अनुचित व्यापार प्रथा का गठन करती है। आबंटन पत्र मानक रूप में होता है। खरीदार के पास बिंदीदार रेखा पर हस्ताक्षर करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। दूसरी ओर, खंड 16 के तहत, जैसा कि राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग द्वारा नोट किया गया है, यदि खरीदार किसी भी किस्त के भुगतान में देरी करता है, तो प्रति वर्ष 12% की दर से सरल ब्याज का भुगतान करने का दायित्व आकर्षित होता है। खंड 20, दूसरे शब्दों में, समान नहीं है। जबकि, एक ओर, यह केवल 2 रुपये प्रति वर्ग फुट की दर से

मुआवजे पर विचार करता है, यदि अपीलार्थी की ओर से देरी होती है, तो खरीदार को अपनी ओर से किसी भी विलंबित भुगतान के लिए काफी अधिक ब्याज दर (12%) का भुगतान करना आवश्यक है।

9. जैसा कि वर्तमान मामले के तथ्यों से पता चलता है, ढाई साल की अवधि, जो आवंटन पत्र के खंड 20 के तहत निर्धारित की गई थी, दिसंबर 2014 के अंत में समाप्त हो गई। इसके बाद एक वर्ष की अतिरिक्त अवधि के लिए अनुमति देते हुए, विस्तारित अवधि दिसंबर 2015 के अंत तक समाप्त हो जाएगी। राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने जुलाई 2015 से 10% की दर से ब्याज दिया। हमारे विचार में, जबकि राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ब्याज के भुगतान का निर्देश देने में उचित है, दिशा को दो मामलों में संशोधित किया जाना चाहिए, पहला, उस तारीख के संबंध में जब से ब्याज देय होगा और दूसरा, ब्याज की दर के संबंध में। जहां तक ब्याज का संबंध है, वह तारीख जिस पर ब्याज देय होगा, एक वर्ष की अवधि को ध्यान में रखते हुए, जो खंड 20 के तहत मूल अवधि से ढाई वर्ष से अधिक है, ब्याज 1 जनवरी 2016 से देय हो जाएगा। दूसरा, जहां तक ब्याज की दर का संबंध है, ब्याज प्रति वर्ष 7% पर निर्धारित किया जाना चाहिए और 10% के स्थान पर जो राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग द्वारा दिया गया है। प्रचलित बाजार स्थितियों के आलोक में 10% की दर से ब्याज अत्यधिक है।[5]

10. राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने ब्याज के अलावा, किराए के नुकसान के लिए 2,00,000 रुपये का मुआवजा भी दिया है। एक बार जब राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने कब्जा सौंपने में देरी के लिए ब्याज दे दिया, तो 2,00,000 रुपये की अतिरिक्त राशि देने का कोई औचित्य नहीं होगा।

11. अपीलकर्ता का यह कथन कि पांचवीं किस्त का भुगतान करने में प्रत्यर्थी की ओर से देरी हुई थी, स्वीकार करने योग्य नहीं है। पांचवीं किस्त सितंबर 2014 के महीने में देय थी, जबकि अंतिम किस्त, जैसा कि विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया था, कब्जा पत्र जारी होने के समय देय थी। यह दिसंबर 2014 में होना था। वर्तमान मामले में, यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता स्वयं दिसंबर 2014 के अंत तक आवास इकाई का कब्ज़ा सौंपने की स्थिति में नहीं था। इसलिए, सितंबर 2014 में अंतिम किस्त का भुगतान करने की आवश्यकता को उस परिप्रेक्ष्य से देखा जाना चाहिए। माना जाता है कि, जैसा कि राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने देखा है, अपीलकर्ता ने कुल बिक्री विचार 1,00,54,478 रुपये में से एक करोड़ रुपये से अधिक की राशि का भुगतान किया है।

12. इसी तरह, *अप्रत्याशित घटना* से बचाव में बिल्कुल भी कोई दम नहीं है। अपीलकर्ता ने आरोप लगाया है कि ठेकेदार के साथ समाप्ति पर विवाद और पड़ोसी भूमि मालिकों के साथ एक सीमा दीवार विवाद आवंटन पत्र के खंड 20 के तहत ***अप्रत्याशित घटना*** की स्थिति का गठन करता है। हमें इस तर्क में कोई योग्यता नहीं दिखती क्योंकि अपीलकर्ता, एक अनुभवी विकासकर्ता होने के नाते, व्यावसायिक अत्यावश्यकताओं के कारण होने वाली नियमित देरी के प्रति सचेत होना चाहिए। इससे अनुबंध निष्फल नहीं होगा या अपीलकर्ता समझौते की शर्तों के तहत ग्रहण किए गए दायित्वों से मुक्त नहीं होगा। इसी तरह की देरी को ***डीएलएफ होम डेवलपर्स लिमिटेड बनाम कैपिटल ग्रीन्स फ्लैट बायर्स एसोसिएशन***[6] में इस न्यायालय की तीन-न्यायाधीश पीठ द्वारा *अप्रत्याशित घटना* के आधार के रूप में खारिज कर दिया गया था, जहां न्यायालय ने कहा था:

> "6. शुरुआत में, हमें *अप्रत्याशित घटना* से बचाव से निपटना होगा। राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने उस आधार का सावधानीपूर्वक मूल्यांकन किया है जिस पर रक्षा स्थापित की गई थी और इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि देरी की प्रकृति और भवन योजनाओं के अनुमोदन में देरी के कारणों के संबंध में कोई ठोस सबूत नहीं है। तथ्य की इस खोज से बिल्कुल अलग, यह स्पष्ट है कि भवन योजनाओं की मंजूरी में देरी एक निर्माण परियोजना की एक सामान्य घटना है। अपीलकर्ता की स्थिति में एक विकासकर्ता इन देरी के प्रति सचेत होगा और इसे मुआवजे के दावे के बचाव के रूप में स्थापित नहीं कर सकता है, जहां कब्ज़ा सौंपने के लिए अनुबंधित सहमत अवधि से परे देरी हुई है। जहां तक काम रोकने के आदेशों का संबंध है, इस तथ्य का पता चला है कि ये साइट पर लगातार होने वाली घातक दुर्घटनाओं और अपीलकर्ता द्वारा सुरक्षा निर्देशों का पालन करने में विफलता के परिणामस्वरूप हुए थे। यह तथ्य की शुद्ध खोज है। कानून या तथ्य की कोई त्रुटि नहीं है. इसलिए, हम *अप्रत्याशित घटना* के बचाव में कोई सार नहीं पाते हैं।"

13. हम तदनुसार कब्जा सौंपने में देरी के लिए मुआवजा प्राप्त करने के प्रत्यर्थी के अधिकार के संबंध में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग के प्रमुख निष्कर्षों को बरकरार रखते हैं। अपीलकर्ता द्वारा उठाए गए *अप्रत्याशित घटना* बचाव को एनसीडीआरसी द्वारा उचित रूप से खारिज कर दिया गया था। प्रत्यर्थी अपीलकर्ता की देरी के लिए मुआवजा पाने का हकदार था जिसके लिए ब्याज के लिए उचित निर्देश आवश्यक है। हालाँकि, जैसा कि ऊपर बताया गया है, ब्याज दर और उसके देय होने की तारीख के संबंध में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग के आदेश को संशोधित करना होगा। इस प्रयोजन के लिए, हम निम्नलिखित शर्तों में आंशिक रूप से अपील की अनुमति देते हैं:

(i) इसके बजाय और राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग द्वारा जारी निर्देश के प्रतिस्थापन में, अपीलकर्ता प्रत्यर्थी को 1 जनवरी 2016 से 26 जुलाई 2018 तक प्रति वर्ष 7 प्रतिशत की दर से साधारण ब्याज का भुगतान करेगा, जो वह तारीख है जिस दिन प्रत्यर्थी को कब्जा सौंपा गया था;

(ii) किराए के नुकसान के लिए 2,00,000 रुपये की राशि के भुगतान के संबंध में निर्देश उस मुआवजे को ध्यान में रखते हुए अपास्त कर दिया जाएगा जो प्रत्यर्थी को उपरोक्त (i) के संदर्भ में दिया गया है; और

(iii) अपीलकर्ता प्रत्यर्थी को बेची गई आवास इकाई के संबंध में दस्तावेज़ीकरण (पंजीकरण के लिए औपचारिकताओं सहित) को पूरा करने के लिए सभी आवश्यक औपचारिकताओं को पूरा करने में सहयोग करेगा, यदि पहले से ही पूरा नहीं किया गया है, तो प्राप्ति की तारीख से एक महीने की अवधि के भीतर इस आदेश की प्रमाणित प्रति. उपरोक्त (i) के अनुसार ब्याज का भुगतान भी एक महीने के भीतर किया जाएगा।

(iv) अपील उपरोक्त शर्तों के अनुसार निस्तारित की जाती है।

(v) लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

15. लंबित आवेदन, यदि कोई हो, का निपटारा किया जाता है।

कल्पना के. त्रिपाठी अपील को आंशिक रूप से अनुमति

1. "राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग"
2. उपभोक्ता मामला संख्या 84/2017
3. (2019) 5 एससीसी 725
4. सिविल अपील संख्या 6239/2019
5. सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया बनाम रवींद्र, (2002) 1 एससीसी 367 अनुच्छेद 39
6. सिविल अपील संख्या 3864-3889/2020

दिब्या कुमारी की देखरेख में, अधिवक्ता सरवजीत सिंह द्वारा अनुवादित।