നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശികഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിന്റെ സഹായത്തോടെ കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. 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.

എൻ.ബി.സി.സി. (ഇന്ത്യ) ലിമിറ്റഡ്

vs.

ശ്രീ റാം ത്രിവേദി

2020-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 274.

2021 മാർച്ച് 08

[ഡോ. ജസ്റ്റിസ് ധനഞ്ജയ വൈ. ചന്ദ്രചൂഡ് & ജസ്റ്റിസ് എം. ആർ. ഷാ]

ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണം:

ബിൽഡർ ഒരു താമസ യൂണിറ്റ് അനുവദിച്ചു – അലോട്ട്മെന്റ് കത്തിലെ വ്യവസ്ഥ 20 അനുസരിച്ച്, രണ്ടര വർഷത്തിനുള്ളിൽ യൂണിറ്റ് കൈമാറണമെന്നും, നിശ്ചിത തീയതി കഴിഞ്ഞ് ഒരു വർഷത്തിലധികം കാലതാമസം ഉണ്ടായാൽ, യൂണിറ്റിന്റെ ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്ക് പ്രതിമാസം 2 രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകണമെന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നു – കരാർ ചെയ്ത സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിൽ വീഴ്ച സംഭവിച്ചു – ഉപഭോക്തൃ പരാതി – പരാതിക്കാരൻ നിക്ഷേപിച്ച തുകയ്ക്ക്, 2015 ജൂൺ മുതൽ യഥാർത്ഥ കൈവശാവകാശം ലഭിച്ച തീയതിയായ 2018 ജൂലൈ 26 വരെ, 10% വാർഷിക പലിശ സഹിതം നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനാണ് ഉപഭോക്തൃ കമ്മീഷൻ ബിൽഡർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകിയത് – വാടക നഷ്ടമായ വകയിൽ 2 ലക്ഷം രൂപയും, ചെലവുകൾക്കായി 25,000/- രൂപയും ഉപഭോക്തൃ കോടതി

അനുവദിച്ചു – സുപ്രീം കോടതിയിലെ അപ്പീൽ – വിധിച്ചു : ഒരു ചതുരശ്ര അടിക്ക് 2/- രൂപ നിരക്കിലുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം ഏകപക്ഷീയവും അന്യായമായ വ്യാപാര സമ്പ്രദായവുമാണ് – അലോട്ട്മെന്റ് കത്തിലെ വ്യവസ്ഥ 20 അനുസരിച്ച്, ബിൽഡർ മൂന്നര വർഷത്തിനുള്ളിൽ (പ്രകൃതിദുരന്തങ്ങൾ കാരണം അനുവദിച്ച അധിക സമയം ഉൾപ്പെടെ) കൈവശാവകാശം കൈമാറേണ്ടതുണ്ടായിരുന്നു, ഇത് 2015 ഡിസംബർ അവസാനത്തോടെ അവസാനിച്ചു – അതിനാൽ, 2016 ജനുവരി 1 മുതൽ പലിശ നൽകാൻ ബാധ്യസ്ഥരാണ് – നിലവിലുള്ള കമ്പോള സാഹചര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, 10% വാർഷിക പലിശ എന്ന നിരക്ക് അധികമാണ്, അതിനാൽ നിരക്ക് 7% വാർഷിക പലിശയായി നിശ്ചയിച്ചു – കൂടാതെ, കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിലെ കാലതാമസത്തിന് പലിശ അനുവദിച്ച സ്ഥിതിക്ക്, 2 ലക്ഷം രൂപ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിന് ന്യായീകരണമില്ല – ഉപഭോക്തൃ കമ്മീഷന്റെ ഉത്തരവിൽ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തി.

വാക്കുകളും വാക്യങ്ങളും :

"പരിശ്രമം" – അർത്ഥം

അപ്പീൽ ഭാഗികമായി അനുവദിച്ചുകൊണ്ട്, കോടതി

വിധിച്ചു : 1. അലോട്ട്മെന്റ് കത്തിലെ വ്യവസ്ഥ 20 പ്രകാരം, അലോട്ട്മെന്റ് കത്ത് ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ രണ്ടര വർഷത്തിനുള്ളിൽ താമസ യൂണിറ്റിന്റെ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കാൻ അപ്പീൽവാദി "പരിശ്രമിക്കുന്നതാണ്".പ്രസ്തുത തീയതിക്കുള്ളിൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ അപ്പീൽവാദി ആത്മാർത്ഥമായ ശ്രമം നടത്തുമെന്നാണ് 'പരിശ്രമം' എന്ന പ്രയോഗം അർത്ഥമാക്കുന്നത്. ഈ പ്രയോഗം, നിശ്ചിത തീയതിയിലോ

അതിനുമുമ്പോ കൈവശാവകാശം കൈമാറാനുള്ള ഒരു നിരുപാധികമായ പ്രതിബദ്ധതയെ സൂചിപ്പിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ പോലും, ഇത് വ്യവസ്ഥയുടെ പൂർണ്ണമായ പശ്ചാത്തലം പരിഗണിച്ചു വ്യാഖ്യാനിക്കേണ്ടതാണ് .ഈ പദപ്രയോഗം, കൈവശാവകാശം കൈമാറാനുള്ള തീയതി അവ്യക്തമാക്കുകയും അത് ഡെവലപ്പറുടെ പൂർണ്ണ വിവേചനാധികാരത്തിന് വിട്ടുകൊടുക്കുകയും ചെയ്യുന്ന ഒന്നായി വ്യാഖ്യാനിച്ചാൽ, വാങ്ങുന്നയാൾ ബിൽഡർക്ക് മുന്നിൽ പൂർണ്ണമായും നിസ്സഹായനായി തീരും. എന്നാൽ, വ്യവസ്ഥ 20 അനുസരിച്ച്, കരാറിൽ പറഞ്ഞ തീയതിക്കുള്ളിൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ ആവശ്യമായ എല്ലാ ന്യായമായ നടപടികളും ബിൽഡർ സ്വീകരിക്കേണ്ടതുണ്ട് എന്ന് മനസ്സിലാക്കണം. ഈ കരാർ ബാധ്യത നിറവേറ്റാൻ സ്വീകരിച്ച നടപടികൾ തെളിയിക്കേണ്ട ഉത്തരവാദിത്തം ഡെവലപ്പറിൽ നിക്ഷിപ്തമാണ്. കൂടാതെ, അപ്രതീക്ഷിത കാരണങ്ങളാൽ (*force majeure*) ഉണ്ടാകുന്ന കാലതാമസം ഒഴികെ, നിശ്ചിത തീയതി കഴിഞ്ഞ് ഒരു വർഷത്തിലധികം ഉണ്ടാകുന്ന കാലതാമസത്തിന്, താമസ യൂണിറ്റിന്റെ സൂപ്പർ ഏരിയയുടെ ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്ക് പ്രതിമാസം 2 രൂപ നിരക്കിൽ ബിൽഡർ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകണമെന്നും വ്യവസ്ഥ 20 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ഈ നഷ്ടപരിഹാരം അലോട്ട്മെന്റ് തീയതി കഴിഞ്ഞ് നാല് വർഷത്തിന് ശേഷം (അപ്രതീക്ഷിത കാരണങ്ങളാൽ സാധുവായ അധിക സമയവും ഉൾപ്പെടെ) മാത്രമേ നൽകേണ്ടതുള്ളൂ എന്നും പറയുന്നു.വ്യവസ്ഥ 20 പ്രകാരം വിഭാവനം ചെയ്ത രണ്ടര വർഷം അവസാനിച്ചതിന് ശേഷം ഒരു വർഷം കൂടി കഴിഞ്ഞാൽ, അതിനപ്പുറമുള്ള കാലതാമസത്തിന് അപ്പീൽവാദി ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ സമ്മതിച്ചു എന്നാണ് മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥ സൂചിപ്പിക്കുന്നത്. എന്നാൽ, നാല് വർഷം എന്ന പിന്നീടുള്ള വ്യവസ്ഥ അനുയോജ്യമല്ലാത്തതാണ് , കാരണം അതിനുമുമ്പ്, നിശ്ചിത 2.5 വർഷത്തെ കാലയളവിന് ശേഷം ഒരു വർഷം കൂടി കഴിഞ്ഞാൽ (അതായത് 3.5 വർഷത്തിന് ശേഷം) നഷ്ടപരിഹാരം നൽകേണ്ടതുണ്ട് എന്ന് നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ട്.

കൈവശാവകാശം കൈമാറാനുള്ള കാലയളവ് എല്ലാ കണക്കനുസരിച്ചും മൂന്നര വർഷമായിരുന്നു, അതിനുശേഷമുള്ള കാലതാമസത്തിന് വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അർഹതയുണ്ടായിരുന്നു എന്നാണ് ഇതിൽ നിന്ന് വ്യക്തമാകുന്നത്. [ഖണ്ഡിക 7] [287-എ-എഫ്]

2. അലോട്ട്മെൻ്റിലെ,ഒരു ചതുരശ്ര അടിക്ക് 2 രൂപ എന്ന നിരക്കിലുള്ള നഷ്ടപരിഹാര വ്യവസ്ഥ ഏകപക്ഷീയവും ഒരു അന്യായമായ വ്യാപാര സമ്പ്രദായവുമാണ് എന്ന് എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. നിഗമനം ചെയ്തതിൽ ന്യായമുണ്ട്. അലോട്ട്മെൻ്റ് കത്ത് ഒരു മുൻകൂട്ടി നിശ്ചയിച്ച മാതൃക പിന്തുടരുന്നു. നൽകിയിട്ടുള്ള രേഖയിൽ ഒപ്പിടുക എന്നതല്ലാതെ വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് മറ്റ് മാർഗ്ഗങ്ങളില്ല. മറുവശത്ത്, എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. നിരീക്ഷിച്ചതുപോലെ, വ്യവസ്ഥ 16 പ്രകാരം, വാങ്ങുന്നയാൾ ഏതെങ്കിലും ഗഡുക്കൾ അടയ്ക്കുന്നതിൽ കാലതാമസം വരുത്തിയാൽ, 12% വാർഷിക നിരക്കിൽ സാധാരണ പലിശ നൽകാനുള്ള ബാധ്യതയുണ്ടാകും. മറ്റൊരു തരത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, വ്യവസ്ഥ 20 ഏകപക്ഷീയമാണ്. ഒരു വശത്ത്, അപ്പീൽവാദിയുടെ ഭാഗത്ത് നിന്ന് കാലതാമസം ഉണ്ടായാൽ ഒരു ചതുരശ്ര അടിക്ക് 2 രൂപ എന്ന നിരക്കിലുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം മാത്രമേ ഇതിൽ വിഭാവനം ചെയ്യുന്നുള്ളൂ, എന്നാൽ വാങ്ങുന്നയാൾ എന്തെങ്കിലും പേയ്മെൻ്റ് വൈകിച്ചാൽ, ഗണ്യമായി ഉയർന്ന നിരക്കിൽ (12%) പലിശ നൽകാൻ ബാധ്യസ്ഥനാണ്. [ഖണ്ഡിക 8] [290-ബി-ഡി]

പയനിയർ അർബൻ ലാൻഡ് & ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ ലിമിറ്റഡ് vs. ഗോവിന്ദൻ രാഘവൻ (2019) 5 എസ്.സി.സി. 725: [2019] 5 എസ്.സി.ആർ 1169; *വിങ് കമാൻഡർ ആരിഫുർ റഹ്മാൻ ഖാനും അലിയ സുൽത്താനയും മറ്റുള്ളവരും vs.*

ഡിഎൽഎഫ് സതേൺ ഹോംസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് 2020 (16) എസ്.സി.സി. 512-എന്നീ കേസുകളെ ആശ്രയിച്ചു.

3. ഈ കേസിലെ വസ്തുതകൾ സൂചിപ്പിക്കുന്നത് പോലെ, അലോട്ട്മെന്റ് കത്തിലെ വ്യവസ്ഥ 20 പ്രകാരം നിശ്ചയിച്ചിരുന്ന രണ്ടര വർഷത്തെ കാലയളവ് 2014 ഡിസംബർ അവസാനത്തോടെ പൂർത്തിയായി. അതിനുശേഷം, ഒരു വർഷത്തെ അധിക സമയം കൂടി അനുവദിച്ചാൽ, നീട്ടിയ കാലയളവ് 2015 ഡിസംബർ അവസാനത്തോടെ പൂർത്തിയാവും. എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. 2015 ജൂലൈ മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്ന രീതിയിൽ 10% നിരക്കിൽ പലിശ അനുവദിച്ചു.പലിശ നൽകാൻ എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. നിർദ്ദേശിച്ചത് ന്യായീകരിക്കപ്പെടുന്നുണ്ടെങ്കിലും, ആ നിർദ്ദേശത്തിൽ രണ്ട് കാര്യങ്ങളിൽ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തേണ്ടതുണ്ട്: ഒന്ന്, പലിശ നൽകിത്തുടങ്ങേണ്ട തീയതി സംബന്ധിച്ച്, രണ്ട്, പലിശയുടെ നിരക്ക് സംബന്ധിച്ച്.പലിശ നൽകിത്തുടങ്ങേണ്ട തീയതി സംബന്ധിച്ച്, വ്യവസ്ഥ 20 പ്രകാരമുള്ള യഥാർത്ഥ കാലയളവായ രണ്ടര വർഷത്തിന് അപ്പുറം ഒരു വർഷത്തെ അധിക കാലയളവ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതിനാൽ, 2016 ജനുവരി 1 മുതൽ പലിശ നൽകേണ്ടതാണ്.രണ്ടാമതായി, പലിശ നിരക്കിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. അനുവദിച്ച 10%-ന് പകരം 7% വാർഷിക നിരക്കിൽ പലിശ നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്. നിലവിലുള്ള കമ്പോള സാഹചര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, 10% നിരക്കിലുള്ള പലിശ അമിതമാണ്. അപ്പീൽവാദി, എതിർകക്ഷിക്ക് 2016 ജനുവരി 1 മുതൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറിയ തീയതിയായ 2018 ജൂലൈ 26 വരെ 7% വാർഷിക നിരക്കിൽ സാധാരണ പലിശ നൽകേണ്ടതാണ്.[9,13 (i) എന്നീ ഖണ്ഡികകൾ] [290-ഡി-ജി; 292-സി-ഡി]

സെൻട്രൽ ബാങ്ക് ഓഫ് ഇന്ത്യ vs. രവീന്ദ്ര (2002) 1 എസ്.സി.സി. 367 : [2001] 4 സപ്ളിമെന്ററി എസ്.സി.ആർ. 323 – എന്ന കേസിനെ ആശ്രയിച്ചു.

4. കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിലെ കാലതാമസത്തിന് എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. പലിശ അനുവദിച്ച സ്ഥിതിക്ക്, 2,00,000/- രൂപയുടെ അധിക തുക അനുവദിക്കുന്നതിന് യാതൊരു ന്യായീകരണവുമില്ല.വാടക നഷ്ടപ്പെട്ട വകയിൽ 2,00,000/- രൂപ നൽകാനുള്ള നിർദ്ദേശം റദ്ദാക്കിയിരിക്കുന്നു.[10, 13 (ii) എന്നീ ഖണ്ഡികകൾ] [290-ജി -എച്ച് ; 292-ഡി - ഇ]

5. അഞ്ചാം ഗഡു അടയ്ക്കുന്നതിൽ എതിർകക്ഷിയുടെ ഭാഗത്ത് കാലതാമസം ഉണ്ടായി എന്ന അപ്പീൽവാദിയുടെ വാദം അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. നിലവിലെ കേസിൽ, 2014 ഡിസംബർ അവസാനത്തോടെ താമസ യൂണിറ്റിൻറെ കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ അപ്പീൽവാദിക്ക് തന്നെ കഴിഞ്ഞിരുന്നില്ല എന്നത് വ്യക്തമാണ്. അതിനാൽ, 2014 സെപ്റ്റംബറിൽ തൊട്ടുമുമ്പുള്ള ഗഡു അടയ്ക്കേണ്ട ആവശ്യകതയെ ആ വീക്ഷണകോണിൽ നിന്ന് വേണം കാണാൻ. [ഖണ്ഡിക 11][291-എ-സി]

6. അതുപോലെ, അപ്രതീക്ഷിത കാരണങ്ങൾ (*force majeure*) എന്ന പ്രതിരോധത്തിനു യാതൊരു അടിസ്ഥാനവുമില്ല. കരാറുകാരനുമായുള്ള കരാർ റദ്ദാക്കൽ സംബന്ധിച്ച തർക്കവും അയൽവാസികളുമായുള്ള അതിർത്തി തർക്കവും അലോട്ട്മെൻറ് കത്തിലെ വ്യവസ്ഥ 20 പ്രകാരമുള്ള അപ്രതീക്ഷിത സാഹചര്യമായി അപ്പീൽവാദി ആരോപിക്കുന്നു. ഈ വാദത്തിൽ കോടതി യാതൊരു കഴമ്പും കാണുന്നില്ല, കാരണം ഒരു പരിചയസമ്പന്നനായ ഡെവലപ്പർ എന്ന നിലയിൽ, ബിസിനസ് ആവശ്യകതകൾ കാരണം ഉണ്ടാകുന്ന സാധാരണ കാലതാമസങ്ങളെക്കുറിച്ച് അപ്പീൽവാദിക്ക് അറിവുണ്ടായിരിക്കണം.

ഇത് കരാറിനെ അസാധുവാക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ കരാർ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം ഏറ്റെടുത്ത ബാധ്യതകളിൽ നിന്ന് അപ്പീൽവാദിയെ ഒഴിവാക്കുകയോ ചെയ്യില്ല.[ഖണ്ഡിക 12] [291-സി-ഇ]

ഡി.എൽ.എഫ്. ഹോം ഡെവലപ്പേഴ്സ് ലിമിറ്റഡ് vs. ക്യാപിറ്റൽ ഗ്രീൻസ് ഫ്ലാറ്റ് ബയേഴ്സ് അസോസിയേഷൻ [2021] 5 എസ്.സി.സി. 537 – എന്ന കേസിനെ ആശ്രയിച്ചു.

<u>ഉദ്ധരിച്ച കേസ് നിയമങ്ങൾ</u>

[2019] 5 എസ്.സി.ആർ 1169	ആശ്രയിച്ചു	ഖണ്ഡിക 8
2020 (16) എസ്.സി.സി 512	ആശ്രയിച്ചു	ഖണ്ഡിക 8
[2001] 4 സപ്ളിമെന്ററി എസ്.സി.ആർ. 323	ആശ്രയിച്ചു	ഖണ്ഡിക 9
[2021] 5 എസ്.സി.സി. 537	ആശ്രയിച്ചു	ഖണ്ഡിക 12

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2020-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 274.

2017-ലെ ഉപഭോക്തൃ പരാതി നമ്പർ 84-ൽ ദേശീയ ഉപഭോക്തൃ തർക്ക പരിഹാര കമ്മീഷൻ 2019 സെപ്റ്റംബർ 20-ന് പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

അഡ്വ.കിരൺ കുമാർ പാത്രു അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായി.

എതിർകക്ഷിക്ക് വേണ്ടി അഡ്വ.നിതീഷ് ബാങ്ക, അഡ്വ.അമ്മിത്ത് സിംഗ്, അഡ്വ.പരീന സ്വരൂപ്, അഡ്വ.നിദ ഖാന,അഡ്വ. കെ. പി. സിംഗ്,അഡ്വ. പ്രവീൺ സ്വരൂപ് എന്നിവർ ഹാജരായി.

കോടതി വിധിന്യായം പ്രസ്താവിച്ചത്

ഡോ. ജസ്റ്റിസ് ധനഞ്ജയ വൈ. ചന്ദ്രചൂഡ്.

1. അനുവദിച്ചു .

2. ഈ അപ്പീൽ 2019 സെപ്റ്റംബർ 20-ലെ ദേശീയ ഉപഭോക്തൃ തർക്ക പരിഹാര കമ്മീഷൻ്റെ[1] വിധിന്യായത്തിൽ നിന്ന് ഉടലെടുത്തതാണ്.

3. 2012-ൽ, അപ്പീൽവാദി ഗ്രേറ്റർ നോയിഡയിലെ സെക്ടർ 89-ൽ ഒരു ഗ്രൂപ്പ് ഭവനനിർമ്മാണ പദ്ധതി ആരംഭിച്ചു. ഭാവിയിൽ ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നവരെ ക്ഷണിച്ചുകൊണ്ട് ഒരു പരസ്യം നൽകി. 2012 മാർച്ച് 14-ന്, "എൻ.ബി.സി.സി. ഹൈറ്റ്സ്" എന്ന് വിവരിച്ച പദ്ധതിയിൽ ഒരു താമസ യൂണിറ്റ് അനുവദിക്കുന്നതിനായി എതിർകക്ഷി അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചു. അത് അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും ഒരു ഫോമിൽ നൽകിയിരുന്നു.

1 "എൻ. സി. ഡി. ആർ. സി"

വാങ്ങൽ വിലയുടെ ഗഡുക്കൾ ഒരു സമയ-ബന്ധിത പദ്ധതി പ്രകാരം അടയ്ക്കേണ്ടതായിരുന്നു. 2012 ജൂൺ 30-ന്, പദ്ധതിയിലെ എഫ്-402 എന്ന താമസ യൂണിറ്റിനായി എതിർകക്ഷിക്ക് ഒരു അലോട്ട്മെന്റ് കത്ത് നൽകി. അലോട്ട്മെന്റിന്റെ നിബന്ധനകൾ അനുസരിച്ച്, അലോട്ട്മെന്റ് തീയതി മുതൽ രണ്ടര വർഷത്തിനുള്ളിൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ അപ്പീൽവാദി "പരിശ്രമിക്കണം" എന്ന് വിഭാവനം ചെയ്തിരുന്നു. വകുപ്പ് 20 ഇപ്രകാരം വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു:

> "20. ഈ അപേക്ഷയുടെയും കരാറിന്റെയും നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി, എങ്കിലും മൊത്തം വിലയുടെ കൃത്യമായ പേയ്മെന്റ്, സ്റ്റാമ്പ് തീരുവ, അപേക്ഷകന് ബാധകമായ പേയ്മെന്റ് പ്ലാൻ അനുസരിച്ചോ എൻ.ബി.സി.സി. ആവശ്യപ്പെടുന്നതനുസരിച്ചോ നൽകേണ്ട മറ്റ് ചാർജ്ജുകൾ, കൂടാതെ അപേക്ഷകൻ അപേക്ഷയുടെ എല്ലാ നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും പാലിക്കുന്നുണ്ടെങ്കിൽ, **അലോട്ട്മെന്റ് കത്ത് ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ 2 ½ (രണ്ട് വർഷവും ആറു മാസവും) ഉള്ളിൽ താമസ യൂണിറ്റിന്റെ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കാൻ എൻ.ബി.സി.സി. പരിശ്രമിക്കേണ്ടതാണ്.** യോഗ്യതയുള്ള അധികാരികളിൽ നിന്ന് കൈവശാവകാശം കൂടാതെ / അല്ലെങ്കിൽ ഉപയോഗത്തിനുള്ള സാക്ഷ്യപത്രം ലഭിച്ച ശേഷം, അപേക്ഷകൻ കരാറിലെ എല്ലാ നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, എൻ.ബി.സി.സി. താമസ യൂണിറ്റ് അപേക്ഷകന് അദ്ദേഹത്തിന്റെ / അവരുടെ കൈവശത്തിനും ഉപയോഗത്തിനുമായി കൈമാറും.

അപേക്ഷകൻ, എൻ.ബി.സി.സി. രേഖാമൂലം അറിയിച്ച തീയതി മുതൽ 30 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ കൂടിശ്ശികയുള്ള എല്ലാ തുകകളും (പലിശ ഉൾപ്പെടെ, ഉണ്ടെങ്കിൽ) തീർക്കുകയോ കൂടാതെ/അല്ലെങ്കിൽ താമസ യൂണിറ്റിന്റെ കൈവശാവകാശം ഏറ്റെടുക്കുകയോ ചെയ്യാതിരുന്നാൽ, ആ യൂണിറ്റ് അപേക്ഷകന്റെ ഉത്തരവാദിത്വത്തിലും ചെലവിലും തുടരുന്നതാണ്. അത്തരം സാഹചര്യത്തിൽ, കാലതാമസം ഉണ്ടാകുന്ന മുഴുവൻ കാലയളവിലേക്കും, സൂപ്പർ ഏരിയയുടെ ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്ക് പ്രതിമാസം 2/- രൂപ നിരക്കിൽ, (സമുച്ചയം പരിപാലിക്കുന്നതിനായി) എൻ.ബി.സി.സി.ക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ അപേക്ഷകൻ ബാധ്യസ്ഥനാണ്. ഈ നഷ്ടപരിഹാരം വിൽപ്പന/അലോട്ട്മെന്റ് നിബന്ധനകൾ പ്രകാരമുള്ള പലിശ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് ക്ലെയിമുകൾ പോലുള്ള കൂടിശ്ശികകൾക്ക് പുറമെയായിരിക്കും.

സമുച്ചയത്തിന്റെ നിർമ്മാണം **അപ്രതീക്ഷിത കാരണങ്ങളാൽ (force majeure) (പ്രകൃതിദുരന്തങ്ങൾ അല്ലെങ്കിൽ പൊതുശത്രുശല്യം, കണ്ടുകെട്ടൽ,സർക്കാർ അധികാരികളുടെ ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവോ അപേക്ഷയോ പാലിക്കൽ, യുദ്ധം, കലാപങ്ങൾ, അട്ടിമറി, തീപിടിത്തം , വെള്ളപ്പൊക്കം, നിയമവിരുദ്ധമായ സമരങ്ങൾ, അല്ലെങ്കിൽ ലഹളകൾ മുതലായവ.) വൈകുകയാണെങ്കിൽ, താമസ യൂണിറ്റിന്റെ കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിന് സമയം നീട്ടി നൽകാൻ എൻ.ബി.സി.സി.ക്ക് അവകാശമുണ്ടായിരിക്കും** എന്ന് അപേക്ഷകൻ സമ്മതിക്കുന്നു.അപേക്ഷകൻ ഈ അപേക്ഷയിലെ/കരാറിലെ എല്ലാ നിബന്ധനകളും പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, സമുച്ചയത്തിന്റെ യഥാർത്ഥത്തിൽ നിശ്ചയിച്ച പൂർത്തീകരണ തീയതി കഴിഞ്ഞ് ഒരു വർഷത്തിലധികം (കൂടാതെ അപ്രതീക്ഷിത കാരണങ്ങളാൽ (*force*

majeure) അനുവദിച്ച സാധുവായ നീട്ടിയ കാലയളവ് ഉൾപ്പെടെ) ഉണ്ടാകുന്ന കാലതാമസത്തിന്, താമസ യൂണിറ്റിന്റെ ഉപയോഗപ്രദമായ സൂപ്പർ ഏരിയയുടെ ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്ക് പ്രതിമാസം 2 രൂപ നിരക്കിൽ അലോട്ടിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാമെന്ന് എൻ.ബി.സി.സി. സമ്മതിച്ചിരിക്കുന്നു. തൽഫലമായി, നഷ്ടപരിഹാരം എന്തെങ്കിലും നൽകാനുണ്ടെങ്കിൽ, അപ്രതീക്ഷിത കാരണങ്ങൾക്കുള്ള സാധുവായ അധിക സമയം ഉൾപ്പെടെ, അലോട്ട്മെന്റ് തീയതി കഴിഞ്ഞ് നാല് വർഷത്തിന് ശേഷം മാത്രമേ അത് ബാധകമാവുകയുള്ളൂ. ഈ നഷ്ടപരിഹാരം താമസ യൂണിറ്റിന്റെ കൈമാറ്റ ഉടമ്പടി എഴുതി ഒപ്പിടുന്ന സമയത്ത് മാത്രമേ ക്രമീകരിക്കുകയും തീർപ്പാക്കുകയും ചെയ്യുകയുള്ളൂ.

(ഊന്നൽ നൽകി)

4. 2017 ജനുവരിയിൽ, കൈവശാവകാശം ലഭിക്കാത്തതിനെ തുടർന്ന് എതിർകക്ഷി ദേശീയ ഉപഭോക്തൃ തർക്ക പരിഹാര കമ്മീഷനിൽ ഒരു ഉപഭോക്തൃ പരാതി[2] സമർപ്പിച്ചു. അപ്പീൽവാദി പിന്നീട് 2017 ജൂലൈ 19-ന് ഹരിയാന നഗര-ഗ്രാമ ആസൂത്രണ വകുപ്പിൽ നിന്ന് ഒരു കൈവശാവകാശ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നേടി. അതേ ദിവസം തന്നെ അവർ അലോട്ടിമാരെ വിവരമറിയിക്കുകയും, കൈവശാവകാശം എടുക്കുന്നതിനുമുമ്പ് കുടിശ്ശികകൾ തീർക്കാൻ ആവശ്യപ്പെടുകയും ചെയ്തു. 2018 ഫെബ്രുവരി 9-ന് എതിർകക്ഷിക്ക് കൈവശാവകാശ കത്ത് നൽകി. എതിർകക്ഷി, അഞ്ചാമത്തെയും ആറാമത്തെയും ഗഡുക്കൾക്കുള്ള ഭാഗിക പേയ്മെന്റ് 2018 ഫെബ്രുവരി 28-ന് നടത്തുകയും, ബാക്കി തുക 2018 മാർച്ച് 6-ന് അടച്ചു തീർക്കുകയും ചെയ്തു. 2018 ജൂൺ 6-

2 2017-ലെ ഉപഭോക്തൃ കേസ് നമ്പർ 84

ലെ ദേശീയ ഉപഭോക്തൃ തർക്ക പരിഹാര കമ്മീഷൻറെ ഉത്തരവ് പ്രകാരം, ഒരു നഷ്ടപരിഹാര ഉടമ്പടി നൽകിയ ശേഷം, 2018 ജൂലൈ 26-ന് യൂണിറ്റിൻറെ കൈവശാവകാശം എതിർകക്ഷിക്ക് കൈമാറി.2018 സെപ്റ്റംബർ 20-ലെ ആരോപണവിധേയമായ ഉത്തരവിൽ, എതിർകക്ഷി നിക്ഷേപിച്ച തുകയ്ക്ക് 2015 ജൂൺ മുതൽ കൈവശാവകാശം ലഭിച്ച യഥാർത്ഥ തീയതി വരെ 10% വാർഷിക പലിശ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. അപ്പീൽവാദിക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകി. ഇതിനുപുറമെ, വാടക നഷ്ടമായ വകയിൽ 2,00,000/- രൂപയും നിയമപരമായ ചെലവുകൾക്കായി 25,000/- രൂപയും എതിർകക്ഷിക്ക് അനുവദിച്ചു. ഉത്തരവിൻറെ പകർപ്പ് ലഭിച്ച് നാല് ആഴ്ചകൾക്കുള്ളിൽ പണം നൽകാൻ നിർദ്ദേശിച്ചു, അതിൽ വീഴ്ച വരുത്തിയാൽ 12% വാർഷിക നിരക്കിൽ പലിശ നൽകേണ്ടതാണ്.

5. അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി ഉന്നയിക്കപ്പെട്ട വാദങ്ങൾ ഇവയാണ്:

(i) ഒരു നിശ്ചിത ഷെഡ്യൂൾ അനുസരിച്ച് പേയ്മെൻറുകൾ നടത്താൻ വിഭാവനം ചെയ്ത ഒരു സമയം-ബന്ധിത പദ്ധതി പ്രകാരമാണ് എതിർകക്ഷിക്ക് താമസ യൂണിറ്റ് അനുവദിച്ചത്. ആദ്യത്തെ നാല് ഗഡുക്കൾ കൃത്യസമയത്ത് അടച്ചപ്പോൾ, 2014 സെപ്റ്റംബർ 30-ന് നൽകേണ്ടിയിരുന്ന അഞ്ചാം ഗഡു അടയ്ക്കുന്നതിൽ കാലതാമസം ഉണ്ടായി, അതേസമയം അവസാന ഗഡു കൈവശാവകാശ കത്ത് (letter of possession) നൽകുമ്പോൾ അടയ്ക്കേണ്ടതായിരുന്നു;

(ii) അഞ്ചാം ഗഡു അടയ്ക്കുന്നതിൽ എതിർകക്ഷി കാലതാമസം വരുത്തിയതിനാൽ, പലിശ അനുവദിക്കാൻ യാതൊരു കാരണവുമില്ല അല്ലെങ്കിൽ ന്യായീകരണമില്ല;

(iii) അലോട്ട്മെൻ്റ് തീയതി മുതൽ രണ്ടര വർഷത്തിനുള്ളിൽ പദ്ധതി പൂർത്തിയാക്കാൻ "പരിശ്രമിക്കാം" എന്ന് മാത്രമാണ് അപ്പീൽവാദി ഉറപ്പ് നൽകിയത്, ഒരു നിശ്ചിത തീയതിക്കുള്ളിൽ കൈമാറ്റം ചെയ്യാനുള്ള നിരുപാധികമായ പ്രതിബദ്ധത ഉണ്ടായിരുന്നില്ല;

(iv) സൂപ്പർ ഏരിയയുടെ ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്ക് 2 രൂപ നിരക്കിലുള്ള നഷ്ടപരിഹാരമാണ് വ്യവസ്ഥ 20 വ്യവസ്ഥ ചെയ്തത്; കൂടാതെ

(v) അപ്രതീക്ഷിതമായ പ്രതിബന്ധ സാഹചര്യങ്ങളുടെ (supervening *force majeure conditions)* ആനുകൂല്യം ലഭിക്കാൻ അപ്പീൽവാദിക്ക് അർഹതയുണ്ട്.

6. അലോട്ട്മെൻ്റ് തീയതി കഴിഞ്ഞ് രണ്ടര വർഷത്തിനുള്ളിൽ കൈവശാവകാശം നൽകാൻ "പരിശ്രമിക്കാം" എന്ന് മാത്രമേ അപ്പീൽവാദി സമ്മതിച്ചിട്ടുള്ളൂ എന്ന വാദം എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. തള്ളി. കരാറിന് സമയം അത്യന്താപേക്ഷിതമല്ലെങ്കിൽ പോലും, അലോട്ട്മെൻ്റ് കത്തിൽ സമ്മതിച്ച തീയതി അനുസരിച്ച് കൈവശാവകാശം കൈമാറാത്തതിന് ഡെവലപ്പർ വസ്തുനിഷ്ഠമായ കാരണങ്ങൾ നൽകണമെന്ന് വിധിച്ചു. അലോട്ട്മെൻ്റ് കത്ത് നൽകിയ 2012 ജൂൺ മാസം മുതൽ രണ്ടര വർഷത്തെ കാലയളവ് കണക്കാക്കിയ എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി., 2014 ഡിസംബറിനുള്ളിൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറേണ്ടതായിരുന്നു എന്ന് നിഗമനം ചെയ്തു. അപ്പീൽവാദിക്ക് ആറ് മാസത്തെ അധിക സമയം കൂടി നൽകിക്കൊണ്ട്, 2015 ജൂലൈ മുതൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറിയ യഥാർത്ഥ തീയതി വരെ 10% വാർഷിക പലിശ നിരക്കിൽ തുക നൽകാൻ നിർദ്ദേശിച്ചു. നേരത്തെ രേഖപ്പെടുത്തിയ വാദങ്ങളുടെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ ഈ തീരുമാനത്തിൻ്റെ കൃത്യത നിർണ്ണയിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

7. അലോട്ട്മെൻ്റ് കത്തിലെ വ്യവസ്ഥ 20 പ്രകാരം, അലോട്ട്മെൻ്റ് കത്ത് ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ രണ്ടര വർഷത്തിനുള്ളിൽ താമസ യൂണിറ്റിൻ്റെ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കാൻ അപ്പീൽവാദി "പരിശ്രമിക്കുന്നതാണ്".പ്രസ്തുത തീയതിക്കുള്ളിൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ അപ്പീൽവാദി ആത്മാർത്ഥമായ ശ്രമം നടത്തുമെന്നാണ് 'പരിശ്രമം' എന്ന പ്രയോഗം അർത്ഥമാക്കുന്നത്. ഈ പ്രയോഗം, നിശ്ചിത തീയതിയിലോ അതിനുമുമ്പോ കൈവശാവകാശം കൈമാറാനുള്ള ഒരു നിരുപാധികമായ പ്രതിബദ്ധതയെ സൂചിപ്പിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ പോലും, ഇത് വ്യവസ്ഥയുടെ പൂർണ്ണമായ പശ്ചാത്തലം പരിഗണിച്ചു വ്യാഖ്യാനിക്കേണ്ടതാണ് .ഈ പദപ്രയോഗം, കൈവശാവകാശം കൈമാറാനുള്ള തീയതി അവ്യക്തമാക്കുകയും അത് ഡെവലപ്പറുടെ പൂർണ്ണ വിവേചനാധികാരത്തിന് വിട്ടുകൊടുക്കുകയും ചെയ്യുന്ന ഒന്നായി വ്യാഖ്യാനിച്ചാൽ, വാങ്ങുന്നയാൾ ബിൽഡർക്ക് മുന്നിൽ പൂർണ്ണമായും നിസ്സഹായനായി തീരും. എന്നാൽ, വ്യവസ്ഥ 20 അനുസരിച്ച്, കരാറിൽ പറഞ്ഞ തീയതിക്കുള്ളിൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ ആവശ്യമായ എല്ലാ ന്യായമായ നടപടികളും ബിൽഡർ സ്വീകരിക്കേണ്ടതുണ്ട് എന്ന് മനസ്സിലാക്കണം. ഈ കരാർ ബാധ്യത നിറവേറ്റാൻ സ്വീകരിച്ച നടപടികൾ തെളിയിക്കേണ്ട ഉത്തരവാദിത്തം ഡെവലപ്പറിൽ നിക്ഷിപ്തമാണ്. കൂടാതെ, അപ്രതീക്ഷിത കാരണങ്ങളാൽ (*force majeure)* ഉണ്ടാകുന്ന കാലതാമസം ഒഴികെ, **നിശ്ചിത തീയതി കഴിഞ്ഞ് ഒരു വർഷത്തിലധികം ഉണ്ടാകുന്ന കാലതാമസത്തിന്**, താമസ യൂണിറ്റിൻ്റെ സൂപ്പർ ഏരിയയുടെ ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്ക് പ്രതിമാസം 2 രൂപ നിരക്കിൽ ബിൽഡർ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകണമെന്നും വ്യവസ്ഥ 20 വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ഈ നഷ്ടപരിഹാരം അലോട്ട്മെൻ്റ് തീയതി കഴിഞ്ഞ് നാല് വർഷത്തിന് ശേഷം (അപ്രതീക്ഷിത കാരണങ്ങളാൽ സാധുവായ അധിക സമയവും ഉൾപ്പെടെ) മാത്രമേ നൽകേണ്ടതുള്ളൂ എന്നും പറയുന്നു.വ്യവസ്ഥ 20 പ്രകാരം വിഭാവനം

ചെയ്ത രണ്ടര വർഷം അവസാനിച്ചതിന് ശേഷം ഒരു വർഷം കൂടി കഴിഞ്ഞാൽ, അതിനപ്പുറമുള്ള കാലതാമസത്തിന് അപ്പീൽവാദി ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ സമ്മതിച്ചു എന്നാണ് മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥ സൂചിപ്പിക്കുന്നത്. എന്നാൽ, നാല് വർഷം എന്ന പിന്നീടുള്ള വ്യവസ്ഥ അനുയോജ്യമല്ലാത്തതാണ്, കാരണം അതിനുമുമ്പ്, നിശ്ചിത 2.5 വർഷത്തെ കാലയളവിന് ശേഷം ഒരു വർഷം കൂടി കഴിഞ്ഞാൽ (അതായത് 3.5 വർഷത്തിന് ശേഷം) നഷ്ടപരിഹാരം നൽകേണ്ടതുണ്ട് എന്ന് നിശ്ചയിച്ചിട്ടുണ്ട്. കൈവശാവകാശം കൈമാറാനുള്ള കാലയളവ് എല്ലാ കണക്കനുസരിച്ചും മൂന്നര വർഷമായിരുന്നു, അതിനുശേഷമുള്ള കാലതാമസത്തിന് വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അർഹതയുണ്ടായിരുന്നു എന്നാണ് ഇതിൽ നിന്ന് വ്യക്തമാകുന്നത്.

8. അലോട്ട്മെന്റിൽ, ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്ക് 2 രൂപ എന്ന നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനുള്ള വ്യവസ്ഥ ഏകപക്ഷീയവും ഒരു അന്യായമായ വ്യാപാര സമ്പ്രദായവുമാണ് എന്ന് എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. വിധിച്ചു. **പയനിയർ അർബൻ ലാൻഡ് & ഇൻഫ്രാസ്ട്രക്ചർ ലിമിറ്റഡ്** vs. **ഗോവിന്ദൻ രാഘവൻ**[3] എന്ന കേസിൽ, ഈ കോടതിയുടെ രണ്ടംഗ ബെഞ്ച് സമാനമായ ഒരു കരാർ പരിഗണിച്ചു, അതിൽ ബിൽഡറുടെ ഭാഗത്ത് കാലതാമസം സംഭവിച്ചിരുന്നു. കരാറിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്ത നിരക്കിന് പകരം 10 ശതമാനം വാർഷിക നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനുള്ള എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി.യുടെ വിധിന്യായം ഈ കോടതി ശരിവെച്ചു, ഇപ്രകാരം പ്രസ്താവിച്ചു:

3 (2019) 5 എസ്.സി.സി. 725

"6.8. കരാറിലെ ഒരു വ്യവസ്ഥ, അന്തിമമോ ബാധകമോ ആയിരിക്കില്ല, കാരണം ആ കരാർ ബിൽഡർ മുൻകൂട്ടി തയ്യാറാക്കിയതും, ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നവർക്ക് അത് അംഗീകരിക്കുകയല്ലാതെ മറ്റൊരു യഥാർത്ഥ മാർഗ്ഗവുമില്ലായിരുന്നു എന്നും തെളിയിക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്. 2012 മെയ് 8-ലെ കരാറിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രഥമദൃഷ്ട്യാ തന്നെ ഏകപക്ഷീയവും, അന്യായവും, യുക്തിരഹിതവുമാണ്. അത്തരം പക്ഷപാതപരമായ വ്യവസ്ഥകൾ കരാറിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നത്, 1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 2(1)(ആർ) പ്രകാരം ഒരു അന്യായമായ വ്യാപാര സമ്പ്രദായമാണ്, കാരണം അത് ഫ്ലാറ്റുകൾ വിൽക്കുന്നതിനായി അന്യായമായ രീതികളോ സമ്പ്രദായങ്ങളോ ഉപയോഗിക്കുന്നു."

വിങ് കമാൻഡർ ആരിഫുർ റഹ്മാൻ ഖാനും ആലേയ സുൽത്താനയും മറ്റുള്ളവരും vs. **ഡി.എൽ.എഫ്. സതേൺ ഹോംസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് (ഇപ്പോൾ ബേഫ്രർ ഒ.എം.ആർ. ഹോംസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് എന്നറിയപ്പെടുന്നു)**[4] എന്ന കേസിൽ, ഡെവലപ്പർ വലിയ കാലതാമസം വരുത്തിയതിനെ തുടർന്ന് കരാർ ലംഘിക്കപ്പെട്ട ഒരു അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ബയേഴ്സ് എഗ്രിമെന്റ് (എ.ബി.എ) പരിശോധിക്കുന്നതിനിടെ, **പയനിയർ അർബൻ** എന്ന കേസിലെ വിധിന്യായം ഈ കോടതിയുടെ രണ്ടംഗ ബെഞ്ച് പിന്തുടർന്നു. കോടതി ഇപ്രകാരം നിരീക്ഷിച്ചു:

"22 ഈ സാഹചര്യങ്ങളിൽ, കാലതാമസത്തിന് ഒരു ചതുരശ്ര അടിക്ക് പ്രതിമാസം 5 രൂപ നിരക്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകണമെന്ന് നിശ്ചയിക്കുന്ന അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ബയേഴ്സ് എഗ്രിമെന്റിലെ (എ.ബി.എ) (അപാർട്മെന്റ്

4 2019-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 6239

വാങ്ങുന്നവരുടെ കരാർ) വ്യവസ്ഥ 14-ൽ ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നവർ നിയന്ത്രിതരാണോ എന്നതാണ് പരിഗണിക്കേണ്ട പ്രധാന ചോദ്യം. നിയമപരമായ നിലപാട് വിലയിരുത്തുമ്പോൾ, എ.ബി.എ വ്യക്തമായും ഏകപക്ഷീയമാണ് എന്ന് ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുണ്ട്.ഉദാഹരണത്തിന്, ഒരു ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നയാൾ ഗഡുക്കൾ അടയ്ക്കുന്നതിൽ കാലതാമസം വരുത്തിയാൽ, വ്യവസ്ഥ 39(എ) പ്രകാരം, ഡെവലപ്പർക്ക് "തന്റെ ഏക വിവേചനാധികാരത്തിൽ" വാങ്ങുന്നയാൾ വരുത്തിയ വീഴ്ച ഒഴിവാക്കാൻ കഴിയും. എന്നിരുന്നാലും, ആദ്യത്തെ തൊണ്ണൂറ് ദിവസത്തേക്ക് പ്രതിമാസം 15% പലിശയും അതിനുശേഷം പ്രതിവർഷം 3% അധിക പിഴപ്പലിശയും വാങ്ങുന്നയാൾ ഈടാക്കണം എന്ന വ്യവസ്ഥയ്ക്ക് അത് വിധേയമാണ്. അതിനാൽ, ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നയാൾ തൊണ്ണൂറ് ദിവസത്തിനപ്പുറം പണമടക്കാൻ വൈകിയാൽ, അവർ പ്രതിവർഷം 18% നിരക്കിൽ പലിശ നൽകണം എന്നാണ് ഇത് അർത്ഥമാക്കുന്നത്..മറുവശത്ത്, ഡെവലപ്പർ കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിൽ കാലതാമസം വരുത്തുമ്പോൾ, വ്യവസ്ഥ 14 പ്രകാരം പ്രതിമാസം ചതുരശ്ര അടിക്ക് 5 രൂപ ലഭിക്കുന്നതിൽ മാത്രമാണ് വാങ്ങുന്നയാളുടെ പരിഹാരം ഒതുക്കപ്പെട്ടിരിക്കുന്നത്. (ഇത്, ശ്രീ. പ്രശാന്ത് ഭൂഷന്റെ കണക്കുകൂട്ടലുകൾ പ്രകാരം, പ്രതിവർഷം 1-1.5% പലിശയ്ക്ക് മാത്രമേ വരുന്നുള്ളൂ.) കാലതാമസത്തിന്റെ ദൈർഘ്യം എത്രയായിരുന്നാലും, വ്യവസ്ഥ 14-ലെ ഈ നിബന്ധനയിൽ വാങ്ങുന്നയാളെ അനിശ്ചിതമായി ബന്ധിപ്പിക്കാൻ കഴിയുമോ എന്ന ചോദ്യം ഇത് ഉയർത്തുന്നു.കരാറിൽ, കൈവശാവകാശം കൈമാറാനുള്ള കാലാവധിയായി മുപ്പത്തിയാറ് മാസമാണ് നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്നത്. വ്യക്തമായും, കരാറിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ഡെവലപ്പറാണ് രൂപപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നത്. കരാർ ഡെവലപ്പർക്കും വാങ്ങുന്നയാൾക്കും ഇടയിൽ

തുല്യമല്ല. വാങ്ങുന്നയാളെ ബന്ധിപ്പിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകളുടെ കാർക്കശ്യം, സമയപരിധികൾ പാലിക്കുന്നതിനുള്ള ഡെവലപ്പറുടെ ബാധ്യതകളിൽ പ്രതിഫലിക്കുന്നില്ല. കരാർ ഏകപക്ഷീയവും അന്യായവുമാണ്,ഇത് തുല്യമായ ഒരു ഇടപാടല്ല .....

24 ഒരു കരാറിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്ത സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് അത് നൽകുന്നതിൽ ഡെവലപ്പർ പരാജയപ്പെടുന്നത് ഒരു 'വീഴ്ച' (deficiency) ആയി കണക്കാക്കും. സേവനവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കരാർ പ്രകാരം നടപ്പാക്കാൻ ഏറ്റെടുത്ത കാര്യങ്ങളുടെ സ്വഭാവത്തിലും രീതിയിലുമുള്ള ഒരു പിഴവോ, കുറവോ, അപര്യാപ്തതയോ ആണിത്. വകുപ്പ് 2(1)(ഓ) പ്രകാരമുള്ള "സേവനം" എന്ന പദം ഉപയോക്താക്കൾക്ക് ലഭ്യമാക്കുന്ന ഏതൊരു തരത്തിലുള്ള സേവനത്തെയും സൂചിപ്പിക്കുന്നു, കൂടാതെ ഇത് മറ്റു കാര്യങ്ങൾക്കൊപ്പം ഭവന നിർമ്മാണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട സേവനങ്ങളെയും ഉൾക്കൊള്ളുന്നു. വകുപ്പ് 14(1)(ഇ) പ്രകാരം, തർക്കവിഷയമായ സേവനത്തിലെ വീഴ്ച പരിഹരിക്കാൻ എതിർകക്ഷിക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകാനുള്ള അധികാരം ഉപഭോക്തൃ ഫോറത്തിനുണ്ട്. ഡെവലപ്പർ വരുത്തിയ കാലതാമസത്തിന് ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനുള്ള വ്യവസ്ഥ സേവനത്തിലെ വീഴ്ച നീക്കാൻ നിർദ്ദേശം നൽകാൻ നൽകിയിട്ടുള്ള ഈ അധികാരത്തിൽ അന്തർലീനമായിട്ടുള്ളതാണ്. ഇത് കൈവശാവകാശം കൈമാറേണ്ടിയിരുന്ന കാലയളവിനപ്പുറം ഡെവലപ്പർ വരുത്തിയ കാലതാമസത്തിന്, ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് നൽകുന്ന നഷ്ടപരിഹാരം, ഒരു പ്രതിവിധി ആയി കണക്കാക്കുന്നു.ഡെവലപ്പറുടെ ഭാഗത്തുനിന്നുള്ള വീഴ്ചയുടെ ഫലമായി ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നവർ കഷ്ടപ്പാടും ബുദ്ധിമുട്ടും

അനുഭവിക്കുന്നു. വാങ്ങിയ ഫ്ലാറ്റ്, ഉപയോഗത്തിനും താമസത്തിനും ലഭ്യമാകും എന്നതിനെ അടിസ്ഥാനമാക്കി അവരുടെ ഭാവി ജീവിതത്തെക്കുറിച്ച് അവർ യുക്തിസഹമായ വിലയിരുത്തലുകൾ നടത്തുന്നു. എന്നാൽ, നിലവിലെ കേസിൽ സംഭവിച്ചതുപോലെ, കരാർപരമായ ബാധ്യത നിറവേറ്റുന്നതിൽ ഡെവലപ്പർ വർഷങ്ങളോളം കാലതാമസം വരുത്തുമ്പോൾ, ഈ പ്രതീക്ഷകൾ അസ്ഥാനത്താകുന്നു. കാലതാമസത്തിന്റെ സ്വഭാവമോ തീവ്രതയോ എത്രയായാലും, കരാറിൽ അദ്ദേഹം സമ്മതിച്ച നഷ്ടപരിഹാര നിരക്ക് തന്നെ വാങ്ങുന്നയാൾ നൽകണം എന്ന ഡെവലപ്പറുടെ വാദം കോടതി അംഗീകരിച്ചാൽ, അത് നീതിയുടെ ലംഘനത്തിന് തുല്യമാകും. സംശയമില്ലാതെ, ധാണ്ഡാ എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി വിധിച്ചതുപോലെ, കോടതികൾ സാധാരണയായി കക്ഷികളെ കരാർപരമായ ഇടപാടിന് വിധേയരാക്കും. അതേപോലെ, ഡെവലപ്പർമാർ അവരുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കാൻ വേണ്ടി തയ്യാറാക്കുന്ന എ.ബി.എ കളുടെ ഏകപക്ഷീയമായ സ്വഭാവത്തെക്കുറിച്ച് കോടതിക്ക് അജ്ഞരായിരിക്കാൻ കഴിയില്ല. ഉപഭോക്താക്കളുടെ താത്പര്യങ്ങളെ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനായി കേന്ദ്ര നിയമനിർമ്മാണ സഭ , 1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമം രൂപകൽപ്പന ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. നിലവിലെ കേസിൽ സംഭവിച്ചതുപോലെ, കരാറിൽ നിശ്ചയിച്ച തീയതിക്ക് അപ്പുറം കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിൽ ഗുരുതരമായ കാലതാമസം ഉണ്ടായിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, സേവനത്തിലെ വീഴ്ച പരിഹരിക്കാൻ നിർദ്ദേശം നൽകാനുള്ള അധികാരത്തിന്റെ ഭാഗമായി, ന്യായവും ഉചിതവുമായ നഷ്ടപരിഹാരം നിർദേശിക്കാനുള്ള ഉപഭോക്തൃ ഫോറത്തിന്റെ അധികാരത്തെ,

ഒരു അന്യായമായ ഇടപാടിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള നിരക്കിന്റെ വ്യവസ്ഥകൾ നിയന്ത്രിക്കുന്നില്ല എന്ന് കോടതി വ്യക്തമായി അഭിപ്രായപ്പെടുന്നു.

ഈ കേസിലെ വസ്തുതകൾ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ, അലോട്ട്മെന്റിലെ,ഒരു ചതുരശ്ര അടിക്ക് 2 രൂപ എന്ന നിരക്കിലുള്ള നഷ്ടപരിഹാര വ്യവസ്ഥ ഏകപക്ഷീയവും ഒരു അന്യായമായ വ്യാപാര സമ്പ്രദായവുമാണ് എന്ന് എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. നിഗമനം ചെയ്തതിൽ ന്യായമുണ്ട്. അലോട്ട്മെന്റ് കത്ത് ഒരു മുൻകൂട്ടി നിശ്ചയിച്ച മാതൃക പിന്തുടരുന്നു. നൽകിയിട്ടുള്ള രേഖയിൽ ഒപ്പിടുക എന്നതല്ലാതെ വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് മറ്റ് മാർഗ്ഗങ്ങളില്ല. മറുവശത്ത്, എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. നിരീക്ഷിച്ചതുപോലെ, വ്യവസ്ഥ 16 പ്രകാരം, വാങ്ങുന്നയാൾ ഏതെങ്കിലും ഗഡുക്കൾ അടയ്ക്കുന്നതിൽ കാലതാമസം വരുത്തിയാൽ, 12% വാർഷിക നിരക്കിൽ സാധാരണ പലിശ നൽകാനുള്ള ബാധ്യതയുണ്ടാകും. മറ്റൊരു തരത്തിൽ പറഞ്ഞാൽ, വ്യവസ്ഥ 20 ഏകപക്ഷീയമാണ്. ഒരു വശത്ത്, അപ്പീൽവാദിയുടെ ഭാഗത്ത് നിന്ന് കാലതാമസം ഉണ്ടായാൽ ഒരു ചതുരശ്ര അടിക്ക് 2 രൂപ എന്ന നിരക്കിലുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം മാത്രമേ ഇതിൽ വിഭാവനം ചെയ്യുന്നുള്ളൂ, എന്നാൽ വാങ്ങുന്നയാൾ എന്തെങ്കിലും പേയ്മെന്റ് വൈകിച്ചാൽ, ഗണ്യമായി ഉയർന്ന നിരക്കിൽ (12%) പലിശ നൽകാൻ ബാധ്യസ്ഥനാണ്.

9. ഈ കേസിലെ വസ്തുതകൾ സൂചിപ്പിക്കുന്നത് പോലെ, അലോട്ട്മെന്റ് കത്തിലെ വ്യവസ്ഥ 20 പ്രകാരം നിശ്ചയിച്ചിരുന്ന രണ്ടര വർഷത്തെ കാലയളവ് 2014 ഡിസംബർ അവസാനത്തോടെ പൂർത്തിയായി. അതിനുശേഷം, ഒരു വർഷത്തെ അധിക സമയം കൂടി അനുവദിച്ചാൽ, നീട്ടിയ കാലയളവ് 2015 ഡിസംബർ അവസാനത്തോടെ പൂർത്തിയാവും. എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. 2015 ജൂലൈ മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്ന

രീതിയിൽ 10% നിരക്കിൽ പലിശ അനുവദിച്ചു.കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, പലിശ നൽകാൻ എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. നിർദ്ദേശിച്ചത് ന്യായീകരിക്കപ്പെടുന്നുണ്ടെങ്കിലും, ആ നിർദ്ദേശത്തിൽ രണ്ട് കാര്യങ്ങളിൽ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തേണ്ടതുണ്ട്: ഒന്ന്, പലിശ നൽകിത്തുടങ്ങേണ്ട തീയതി സംബന്ധിച്ച്, രണ്ട്, പലിശയുടെ നിരക്ക് സംബന്ധിച്ച്.പലിശ നൽകിത്തുടങ്ങേണ്ട തീയതി സംബന്ധിച്ച്, വ്യവസ്ഥ 20 പ്രകാരമുള്ള യഥാർത്ഥ കാലയളവായ രണ്ടര വർഷത്തിന് അപ്പുറം ഒരു വർഷത്തെ അധിക കാലയളവ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതിനാൽ, 2016 ജനുവരി 1 മുതൽ പലിശ നൽകേണ്ടതാണ്.രണ്ടാമതായി, പലിശ നിരക്കിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. അനുവദിച്ച 10%-ന് പകരം 7% വാർഷിക നിരക്കിൽ പലിശ നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്. നിലവിലുള്ള കമ്പോള സാഹചര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, 10% നിരക്കിലുള്ള പലിശ അമിതമാണ്. [5]

10. പലിശക്ക് പുറമെ, വാടക നഷ്ടമായ വകയിൽ 2,00,000/- രൂപ അധിക നഷ്ടപരിഹാരമായി എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. അനുവദിച്ചിട്ടുണ്ട്. കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിലെ കാലതാമസത്തിന് എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. പലിശ അനുവദിച്ച സ്ഥിതിക്ക്, 2,00,000/- രൂപയുടെ അധിക തുക അനുവദിക്കുന്നതിന് യാതൊരു ന്യായീകരണവുമില്ല.

11. അഞ്ചാം ഗഡു അടയ്ക്കുന്നതിൽ എതിർകക്ഷിയുടെ ഭാഗത്ത് കാലതാമസം ഉണ്ടായി എന്ന അപ്പീൽവാദിയുടെ വാദം അംഗീകരിക്കാൻ കഴിയില്ല. അഞ്ചാം ഗഡു 2014 സെപ്റ്റംബറിൽ ആണ് അടയ്ക്കേണ്ടിയിരുന്നത്, അതേസമയം അവസാന ഗഡു, അഭിഭാഷകൻ സമർപ്പിച്ചതുപോലെ, കൈവശാവകാശ കത്ത് നൽകുമ്പോൾ

5 സെൻട്രൽ ബാങ്ക് ഓഫ് ഇന്ത്യ vs. രവീന്ദ്ര, (2002) 1 എസ്.സി.സി. 367 ഖണ്ഡിക 39

അടയ്ക്കേണ്ടതായിരുന്നു. ഇത് 2014 ഡിസംബറിൽ നടക്കേണ്ടതായിരുന്നു. നിലവിലെ കേസിൽ, 2014 ഡിസംബർ അവസാനത്തോടെ താമസ യൂണിറ്റിന്റെ കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ അപ്പീൽവാദിക്ക് തന്നെ കഴിഞ്ഞിരുന്നില്ല എന്നത് വ്യക്തമാണ്. അതിനാൽ, 2014 സെപ്റ്റംബറിൽ തൊട്ടുമുമ്പുള്ള ഗഡു അടയ്ക്കേണ്ട ആവശ്യകതയെ ആ വീക്ഷണകോണിൽ നിന്ന് വേണം കാണാൻ. എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. ശ്രദ്ധിച്ചതുപോലെ, 1,00,54,478 രൂപ എന്ന മൊത്തം വിൽപ്പന വിലയിൽ, ഒരു കോടിയിലധികം രൂപ എതിർകക്ഷി അടച്ചിട്ടുണ്ട് എന്നത് അംഗീകരിക്കപ്പെട്ട വസ്തുതയാണ്.

12. അതുപോലെ, അപ്രതീക്ഷിത കാരണങ്ങൾ (*force majeure)* എന്ന പ്രതിരോധത്തിനു യാതൊരു അടിസ്ഥാനവുമില്ല. കരാറുകാരനുമായുള്ള കരാർ റദ്ദാക്കൽ സംബന്ധിച്ച തർക്കവും അയൽവാസികളുമായുള്ള അതിർത്തി തർക്കവും അലോട്ട്മെന്റ് കത്തിലെ വ്യവസ്ഥ 20 പ്രകാരമുള്ള അപ്രതീക്ഷിത സാഹചര്യമായി അപ്പീൽവാദി ആരോപിക്കുന്നു. ഈ വാദത്തിൽ കോടതി യാതൊരു കഴമ്പും കാണുന്നില്ല, കാരണം ഒരു പരിചയസമ്പന്നനായ ഡെവലപ്പർ എന്ന നിലയിൽ, ബിസിനസ് ആവശ്യകതകൾ കാരണം ഉണ്ടാകുന്ന സാധാരണ കാലതാമസങ്ങളെക്കുറിച്ച് അപ്പീൽവാദിക്ക് അറിവുണ്ടായിരിക്കണം. ഇത് കരാറിനെ അസാധുവാക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ കരാർ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം ഏറ്റെടുത്ത ബാധ്യതകളിൽ നിന്ന് അപ്പീൽവാദിയെ ഒഴിവാക്കുകയോ ചെയ്യില്ല.സമാനമായ കാലതാമസങ്ങൾ, **ഡി.എൽ.എഫ്. ഹോം ഡെവലപ്പേഴ്സ് ലിമിറ്റഡ്** vs. **ക്യാപിറ്റൽ ഗ്രീൻസ് ഫ്ലാറ്റ് ബയേഴ്സ് അസോസിയേഷൻ**[6] എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതിയുടെ മൂന്നംഗ ബെഞ്ച്

6 2020-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പറുകൾ 3864-3889

അപ്രതീക്ഷിത കാരണങ്ങളായി (force majeure grounds) തള്ളിക്കളഞ്ഞതാണ്. ആ കേസിൽ കോടതി നിരീക്ഷിച്ചത്:

> "6. ആദ്യമായി, അപ്രതീക്ഷിത കാരണങ്ങൾ (force majeure) എന്ന പ്രതിരോധം കോടതി കൈകാര്യം ചെയ്യേണ്ടതുണ്ട്. കെട്ടിട നിർമ്മാണ പദ്ധതികൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിക്കുന്നതിലെ കാലതാമസത്തിന്റെ സ്വഭാവത്തെക്കുറിച്ചും കാരണങ്ങളെക്കുറിച്ചും വിശ്വസനീയമായ തെളിവുകളൊന്നും ഇല്ല എന്ന നിഗമനത്തിൽ എത്തിച്ചേർന്നുകൊണ്ട് എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. ഈ പ്രതിരോധത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനം ശ്രദ്ധാപൂർവ്വം വിലയിരുത്തി. ഈ വസ്തുതാപരമായ തീരുമാനത്തിന് പുറമെ, കെട്ടിടനിർമ്മാണ പദ്ധതികൾക്ക് അംഗീകാരം ലഭിക്കുന്നതിലെ കാലതാമസം ഒരു നിർമ്മാണ പദ്ധതിയുടെ സാധാരണമായ ഒരു സംഭവമാണ് എന്നത് വ്യക്തമാണ്. അപ്പീൽവാദി എന്ന നിലയിലുള്ള ഒരു ഡെവലപ്പർക്ക് ഈ കാലതാമസങ്ങളെക്കുറിച്ച് ബോധ്യമുണ്ടായിരിക്കണം. കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ കരാറിൽ സമ്മതിച്ച കാലയളവിനപ്പുറം കാലതാമസം ഉണ്ടാകുമ്പോൾ, ഈ കാരണങ്ങൾ നഷ്ടപരിഹാരത്തിനുള്ള വാദത്തിനെതിരായ ഒരു പ്രതിരോധമായി സ്ഥാപിക്കാൻ കഴിയില്ല.നിർമ്മാണ നിർത്തിവെക്കൽ ഉത്തരവുകളെ (stop work orders) സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, നിർമ്മാണം നടക്കുന്ന സ്ഥലത്തു തുടർച്ചയായി സംഭവിച്ച മാരകമായ അപകടങ്ങൾ കാരണവും, സുരക്ഷാ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പാലിക്കുന്നതിൽ അപ്പീൽവാദി പരാജയപ്പെട്ടതിനാലും ആണ് അവ ഉണ്ടായത് എന്ന വസ്തുതാപരമായ കണ്ടെത്തൽ ഉണ്ട്. ഇത് തികച്ചും ഒരു വസ്തുതാപരമായ തീരുമാനമാണ്. ഇതിൽ നിയമപരമായതോ വസ്തുതാപരമായതോ ആയ

പിഴവുകളില്ല. അതിനാൽ, അപ്രതീക്ഷിത കാരണങ്ങൾ എന്ന പ്രതിരോധത്തിൽ യാതൊരു അടിസ്ഥാനവുമില്ല എന്ന് കോടതി കണ്ടെത്തുന്നു."

13. അതനുസരിച്ച്, കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിലെ കാലതാമസത്തിന് നഷ്ടപരിഹാരം ലഭിക്കാൻ എതിർകക്ഷിക്ക് അവകാശമുണ്ട് എന്ന എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി.യുടെ പ്രധാന തീരുമാനങ്ങൾ കോടതി ശരിവെക്കുന്നു. അപ്പീൽവാദി ഉന്നയിച്ച അപ്രതീക്ഷിത കാരണങ്ങൾ (force majeure) എന്ന പ്രതിരോധം എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. ന്യായമായും തള്ളിക്കളഞ്ഞതാണ്. അപ്പീൽവാദി വരുത്തിയ കാലതാമസത്തിന് നഷ്ടപരിഹാരം ലഭിക്കാൻ എതിർകക്ഷിക്ക് അർഹതയുണ്ട്, അതിനാൽ പലിശ നൽകാൻ നിർദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ടുള്ള ഉചിതമായ ഒരു ഉത്തരവ് ആവശ്യമാണ്.എങ്കിലും, മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ചതുപോലെ, പലിശയുടെ നിരക്ക് സംബന്ധിച്ചും അത് നൽകിത്തുടങ്ങേണ്ട തീയതി സംബന്ധിച്ചുമുള്ള എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി.യുടെ ഉത്തരവിൽ മാറ്റം വരുത്തേണ്ടതുണ്ട്.ഈ ആവശ്യത്തിനായി, കോടതി അപ്പീൽ ഭാഗികമായി, താഴെ പറയുന്ന വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി, അനുവദിക്കുന്നു:

(i) ദേശീയ ഉപഭോക്തൃ തർക്ക പരിഹാര കമ്മീഷൻ നൽകിയ നിർദ്ദേശത്തിന് പകരമായി, അപ്പീൽവാദി, എതിർകക്ഷിക്ക് 2016 ജനുവരി 1 മുതൽ കൈവശാവകാശം കൈമാറിയ തീയതിയായ 2018 ജൂലൈ 26 വരെ 7% വാർഷിക നിരക്കിൽ സാധാരണ പലിശ നൽകേണ്ടതാണ്.

(ii) മുകളിൽ (i) പ്രകാരം എതിർകക്ഷിക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം അനുവദിച്ചിട്ടുള്ളതിനാൽ, വാടക നഷ്ടപ്പെട്ട വകയിൽ 2,00,000/- രൂപ നൽകാനുള്ള നിർദ്ദേശം റദ്ദാക്കിയിരിക്കുന്നു.

(iii) എതിർകക്ഷിക്ക് വിറ്റ താമസ യൂണിറ്റുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ആവശ്യമായ എല്ലാ നടപടിക്രമങ്ങളും (രജിസ്ട്രേഷനായുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ) പൂർത്തിയാക്കുന്നതിന് അപ്പീൽവാദി സഹകരിക്കേണ്ടതാണ്. ഇതുവരെ പൂർത്തിയാക്കിയിട്ടില്ലെങ്കിൽ, ഈ ഉത്തരവിന്റെ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ പകർപ്പ് ലഭിച്ച് ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ ഇത് പൂർത്തിയാക്കണം. മുകളിൽ (i) പ്രകാരമുള്ള പലിശയുടെ പേയ്മെന്റ് ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ നൽകുകയും വേണം.

14. മേൽപ്പറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി അപ്പീൽ തീർപ്പാക്കിയിരിക്കുന്നു. ചെലവുകൾ സംബന്ധിച്ച് ഉത്തരവുകളില്ല.

15. നിലവിലുള്ള അപേക്ഷകൾ, എന്തെങ്കിലും ഉണ്ടെങ്കിൽ, ഇതോടെ തീർപ്പാക്കി.

കൽപ്പന കെ. ത്രിപാഠി

അപ്പീൽ ഭാഗികമായി അനുവദിച്ചു.