এম/এস লরিয়েট বিল্ডওয়েল প্রাইভেট লিমিটেড

বনাম

চরণজিৎ সিং

(২০১৯ সালের দেওয়ানি আপিল নং ৭০৪২)

২২শে জুলাই,২০২১

[উদয় উমেশ ললিত, হেমন্ত গুপ্তা এবং. এস. রবীন্দ্র ভাট, বিচারপতিদ্বয়]

আবাসন – নির্মাতার ফ্ল্যাট – পরবর্তী ক্রেতার (পুনরায়-বরাদ্দপ্রাপ্ত) অধিকার, যখন নির্মাতা নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে ফ্ল্যাট সরবরাহ করার প্রতিশ্রুতি রক্ষা করে না – বিষয় ফ্ল্যাটের ক্ষেত্রে ডেভেলপার/নির্মাতার কাছে জমা করা অর্থের ফেরত – পরবর্তী ক্রেতার ফেরত দাবির উপর সুদের ত্রাণ – অধিকার – স্থির করে: একজন পরবর্তী ক্রেতা যে ত্রাণ পাওয়ার অধিকারী হবেন, তার প্রকৃতি ও ব্যাপ্তি তথ্যের উপর নির্ভরশীল হবে – তবে, এটি বলা যায় না যে একজন পরবর্তী ক্রেতা যিনি একটি আবাসন প্রকল্পের মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির স্থলাভিষিক্ত হন, যেখানে নির্মাতা নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে ফ্ল্যাট সরবরাহ করার প্রতিশ্রুতি রক্ষা করেনি, এমনকি নির্মাতার বাধ্যবাধকতা পূরণের জন্য যুক্তিসঙ্গত সময়ও আশা করতে পারে না – এমন একটি সিদ্ধান্ত স্বেচ্ছাচারী হবে, কারণ বিপুল সংখ্যক ফ্ল্যাট ক্রেতা তাদের প্রতিশ্রুত ফ্ল্যাটের জন্য অপেক্ষা করতে পারে – এমন ক্ষেত্রে, একজন ক্রেতা যিনি নিঃসন্দেহে পরে ছবিতে আসেন তিনি অবশ্যই একই শ্রেণীর অন্তর্ভুক্ত – উপরন্তু, ক্রেতা এই যুক্তিসঙ্গত প্রত্যাশা নিয়ে ফ্ল্যাট কিনতে সম্মত হন যে দখলের হস্তান্তর ফ্ল্যাট কেনার সময় তার জানা বিলম্বিত সময়সীমার মধ্যে হবে – অতএব, যদি ক্রেতা ফেরত দাবি করেন, এই মূল্যায়নের ভিত্তিতে যে তিনিও (মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির মতো) আর অপেক্ষা করতে পারবেন না এবং অসহনীয় বোঝা মোকাবেলা করতে পারবেন, তাহলে ইক্যুইটিগুলি তৈরি করতে হবে – নিঃসন্দেহে এটা ধরে নেওয়া ন্যায্য হবে যে ক্রেতার বিলম্ব সম্পর্কে জ্ঞান ছিল – তবে, এমন একটি পূর্ব অনুমান ভিত্তিক জ্ঞান আরোপ করা যে এই বিলম্ব অনির্দিষ্টকালের জন্য অব্যাহত থাকবে, তা যুক্তিযুক্ত হবে না – ৯% বার্ষিক সুদের সাথে মূল অর্থ ফেরত দেওয়ার নির্দেশ দিয়ে ইক্যুইটিগুলি সঠিকভাবে তৈরি করা যেতে পারে, নির্মাতা স্থানান্তরের বিষয়ে জানার তারিখ থেকে, অথবা এটি স্বীকার করার তারিখ থেকে – বর্তমান মামলায়, নথিভুক্ত উপাদানগুলি এমন একটি পরিস্থিতি নির্দেশ করে যে, এমনকি বর্তমান আপিল দাখিল করার তারিখ পর্যন্ত, দখলের শংসাপত্রটি পাওয়া যাচ্ছিল না –

এই পরিস্থিতিতে, যেহেতু ক্রেতা/উত্তরদাতা মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির স্থলাভিষিক্ত হয়েছিলেন, এবং ২০১৬ সালের এপ্রিলে এই তথ্য আপিলকারী-নির্মাতাকে জানিয়েছিলেন, তাই ন্যায়বিচারের স্বার্থে অন্তত সেই তারিখ থেকে উত্তরদাতার পক্ষে সুদ মঞ্জুর করা উচিত – ভোক্তা সুরক্ষা – ইক্যুইটি।

ইকোনমিক ট্রান্সপোর্ট অর্গানাইজেশন বনাম চরণ স্পিনিং মিলস (পি) লিমিটেড, (২০১০) ৪ এসসিসি ১১৪; কানারা ব্যাংক বনাম ইউনাইটেড ইন্ডিয়া ইন্স্যুরেন্স কো. লিমিটেড (২০২০) ৩ এসসিসি ৪৫৫; কর্ণাটক রাজ্য বনাম বিশ্বভারতী হাউস বিল্ডিং কো-অপারেটিভ সোসাইটি (২০০৩) ২ এসসিসি ৪১২: [২০০৩] ১ এসসিআর ৩৯৭; ফেয়ার এয়ার ইঞ্জিনিয়ার্স (পি) লিমিটেড বনাম এন.কে. মোদি (১৯৯৬) ৬ এসসিসি ৩৮৫: [১৯৯৬] ৪ সম্পূরক এসসিআর ৮২০; সতপাল মহিন্দ্রা বনাম সুরিন্দর টিম্বার স্টোরস (১৯৯৯) ৫ এসসিসি ৬৯৬; এবং ইম্পেরিয়া স্ট্রাকচারস লিমিটেড বনাম অনিল পাটনি, (২০২০) ১০ এসসিসি ৭৮৩ – উল্লেখিত।

হুডা বনাম রাজে রাম ২০০৮ (১৭) এসসিসি ৪০৭: [২০০৮] ১৬ এসসিআর ৬০১; উইং কমান্ডার আরিফুর রহমান খান এবং আরেকজন বনাম ডিএলএফ সাদার্ন হোমস প্রাইভেট লিমিটেড, ২০২০ এসসিসি অনলাইন ৬৬৭ (এসসি) – ভালো আইন হিসেবে বিবেচিত নয়।

মামলা প্রসঙ্গ

[২০০৮] ১৬ এসসিআর ৬০১	ভালো আইন হিসেবে বিবেচিত নয়	অনুচ্ছেদ ১২
[২০১০] ৪ এসসিসি ১১৪	উল্লেখিত	অনুচ্ছেদ ২৪
[২০২০] ৩ এসসিসি ৪৫৫	উল্লেখিত	অনুচ্ছেদ ২৫
[২০০৩] ১ এসসিআর ৩৯৭	উল্লেখিত	অনুচ্ছেদ ২৯
[১৯৯৬] ৪ সম্পূরক এসসিআর ৮২০	উল্লেখিত	অনুচ্ছেদ ২৯
(১৯৯৯) ৫ এসসিসি ৬৯৬	উল্লেখিত	অনুচ্ছেদ ২৯
(২০২০) ১০ এসসিসি ৭৮৩	উল্লেখিত	অনুচ্ছেদ ৩০
[১৯৯৪] ১ সম্পূরক এসসিআর ৩৬০	নির্ভর করা হয়েছে	অনুচ্ছেদ ২৪
[২০১০] ১ এসসিআর ৫৫৫	নির্ভর করা হয়েছে	অনুচ্ছেদ ৩০

দেওয়ানী আপিল এখতিয়ারঃ ২০১৯ সালের দেওয়ানী আপিল নং ৭০৪২।

২০১৭ সালের ভোক্তা অভিযোগ নং ১১৮৩-এ নয়াদিল্লিতে জাতীয় উপভোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশনের ২৯.০৫.২০১৯ তারিখের রায় এবং আদেশ থেকে উদ্ভূত।

আপিলকারীর পক্ষে জয়ন্ত মুথ রাজ, প্রবীণ আইনজীবী., রাজেশ পি., প্রভাকর তিওয়ারি, মনোরঞ্জন শর্মা, আইনজীবীরা।

এম. এল. লাহোটি, পবন কে. শর্মা, অঞ্জিত শ্রীপত, হিমাংশু শেখর, আইনজীবীরা উত্তরদাতার জন্য।

আদালত কর্তৃক আদেশটি পাস করেন

এস. রবীন্দ্র ভাট, বিচারপতি

১. আপিলকারী (এতৎপর "লরিয়েট" বা "নির্মাতা" নামে অভিহিত) ন্যাশনাল কনজিউমার ডিস্পিউট রিড্রেসাল কমিশন[১] (এতৎপর "এনসিডিআরসি") এর একটি আদেশের দ্বারা ক্ষুব্ধ। উত্তরদাতা (এতৎপর "ক্রেতা") তার অভিযোগের মাধ্যমে নির্মাতার বিরুদ্ধে ফ্ল্যাট বিক্রির জন্য প্রাপ্ত ১,৯৩,৭০,৮৮৩/- টাকার বিবেচনা মূল্যের অর্থ ফেরত চেয়েছিলেন, সাথে বিভিন্ন কিস্তি পরিশোধের তারিখ থেকে বার্ষিক ২৪% হারে সুদ এবং ক্ষতিপূরণ ও খরচও চেয়েছিলেন।

২. প্রাসঙ্গিক ঘটনাগুলি হল যে, শ্রীমতী মাধবী ভেঙ্কটরামন (এতৎপর "মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি") ২৯.০৮.২০১২ তারিখে নয়ডার এক্সপ্রেসওয়েতে, সেক্টর-১০৮-এ "পার্কস লরিয়েট"-এর নেক্টারিন টাওয়ারে অবস্থিত একটি আবাসিক ফ্ল্যাট (নং ৭০১৩, (এতৎপর "ফ্ল্যাট") ৪৫৪৫ বর্গফুট পরিমাপের) বরাদ্দের জন্য আবেদন করেছিলেন। ফ্ল্যাটটি নির্মাতার (লরিয়েট) দ্বারা তৈরি হওয়ার কথা ছিল। তিনি ৭,০০,০০০/- টাকা নিবন্ধন ফি পরিশোধ করেছিলেন। ১৬.১০.২০১২ তারিখে, ফ্ল্যাটের জন্য মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিকে একটি বরাদ্দপত্র জারি করা হয়েছিল, মোট বিক্রয় মূল্যের ২,৪৭,২৯,৪০৫/- টাকার মধ্যে ৩২,৩৩,৬৫৭/- টাকা জমা দেওয়ার পরে। বরাদ্দপত্র অনুযায়ী, ফ্ল্যাটের দখল ৩৬ মাসের মধ্যে (বরাদ্দপত্রের তারিখ থেকে) অর্থাৎ, ১৫.১০.২০১৫ তারিখের মধ্যে হস্তান্তর করার কথা ছিল। মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি লরিয়েটের চাহিদা অনুযায়ী প্রথম সাতটি কিস্তির জন্য ১,৫৫,৮৯,৩২৯/- টাকা পরিশোধ করেছিলেন। ১৫.০২.২০১৫ তারিখে, নির্মাণের ধীর গতি লক্ষ্য করার পর, মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি ফ্ল্যাটটি বিক্রি করার সিদ্ধান্ত নেন। একজন ব্রোকারের মাধ্যমে তার সাথে ক্রেতার যোগাযোগ হয়, যিনি একটি আবাসিক ফ্ল্যাটের সন্ধানে ছিলেন। তাকে আশ্বাস দেওয়া হয়েছিল যে ফ্ল্যাটের দখল সময়মতো হস্তান্তর করা হবে, এবং তিনি ফ্ল্যাটটি কিনতে সম্মত হন এবং মোট বিক্রয় মূল্যের ১,৫৫,৮৯,৩২৯/- টাকার অগ্রিম বাবদ ১,০০,০০০/- টাকা পরিশোধ করেন। ক্রেতা এবং মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি সম্মত হন যে বিক্রয় মূল্যের অবশিষ্ট অর্থ ১৫.১০.২০১৫ তারিখে বা তার আগে পরিশোধ করা হবে এবং আরও যে ক্রেতা ১,৫৫,৮৯,৩২৯/- টাকার অতিরিক্ত বকেয়া কিস্তি ফ্ল্যাট তার নামে হস্তান্তরের পর সরাসরি পরিশোধ করবেন।

১) ২০১৭ সালের ক্রেতা মামলা নং ১১৮৩, ২৯-০৫-২০১৯ তারিখে সিদ্ধান্ত নেওয়া হয়েছে

লরিয়েট দুটি কিস্তির (নং ৮ ও ৯) জন্য চাহিদা পত্র জারি করেছিল এবং মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি ২১,৬৮,৬৯৪/- টাকা পরিশোধ করেছিলেন।

৩.ক্রেতা অভিযোগ করেন যে, অক্টোবর ২০১৫ সালে প্রতিশ্রুত (বরাদ্দপত্রে) অনুযায়ী দখল হস্তান্তর করা হয়নি। তিনি দখলের জন্য অপেক্ষা করার এবং বিক্রয়ের জন্য কোনো অর্থ প্রদান না করার সিদ্ধান্ত নেন। তবে, মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি বিক্রয়ের চুক্তি কার্যকর করার জন্য জোর দেন এবং কিস্তি পরিশোধের দাবি করেন, যা তিনি নির্মাতাকে পরিশোধ করেছিলেন, এই বলে যে তিনি আর অপেক্ষা করতে পারবেন না এবং তিনি বায়নার অর্থ বাজেয়াপ্ত করবেন ও চুক্তি বাতিল করবেন। ক্রেতা অভিযোগ করেন যে তিনি নির্মাতার কর্মকর্তাদের কাছ থেকে খোঁজখবর নিয়েছিলেন, যারা আশ্বাস দিয়েছিলেন যে জুন ২০১৬ সালের মধ্যে দখল হস্তান্তর করা হবে। অতএব, ক্রেতা ১৭.০২.২০১৬ তারিখে মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির সাথে একটি বিক্রয় চুক্তি করেন এবং ১,৮৫,০০,০০০/- টাকা পরিশোধ করেন।

৪.মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি ০২.০৪.২০১৬ তারিখে নির্মাতাকে উত্তরদাতার অনুকূলে ফ্ল্যাটটি হস্তান্তর করার অনুরোধ করেন। ক্রেতা ০৪.০১.২০১৬ তারিখের একটি অঙ্গীকারপত্র দাখিল করেন, যা তার দ্বারা যথাযথভাবে স্বাক্ষরিত ও কার্যকর করা হয়েছিল, নির্মাতার, লরিয়েটের কাছে। পরবর্তীতে, লরিয়েট ০৯.০৫.২০১৬ তারিখের একটি চিঠি ক্রেতাকে জারি করে, ফ্ল্যাট কেনার জন্য ১,৯৩,৭০,৮৮৩/- টাকা পরিশোধের বিষয়টি নিশ্চিত করে। এরপর, ক্রেতা নির্মাণের অগ্রগতি সম্পর্কে জানার জন্য সাইট পরিদর্শন করেন কিন্তু নিরাপত্তা কারণে নির্মাতার কর্মচারীরা তাকে নির্মাণস্থলে প্রবেশ করতে দেননি এবং তাকে জানানো হয়েছিল যে কাজ চলছে এবং শীঘ্রই দখল হস্তান্তর করা হবে। ক্রেতা অভিযোগ করেন যে তিনি দখলের বিষয়ে নির্মাতার কার্যালয় থেকে টেলিফোনে খোঁজখবর নিয়েছিলেন, কিন্তু কোনো ফল পাননি। তিনি দাবি করেন যে তিনি ২০১৭ সালের জানুয়ারির শেষ সপ্তাহে নির্মাতার কার্যালয় পরিদর্শন করেছিলেন এবং তাকে জানানো হয়েছিল যে ২০১৭ সালের শেষ পর্যন্ত উক্ত ফ্ল্যাটের দখল হস্তান্তর করা যাবে না।

৫.এর পরে, ক্রেতা নির্মাতার কাছ থেকে পরিশোধিত অর্থ ফেরত চেয়েছিলেন। ০৮.০৩.২০১৭ তারিখে, নির্মাতাকে একটি আইনি বিজ্ঞপ্তি জারি করা হয়েছিল, যেখানে ক্রেতা বিভিন্ন জমা দেওয়ার তারিখ থেকে বার্ষিক ২৪% হারে ১,৯৩,৭০,৮৮৩/- টাকা ফেরত চেয়েছিলেন, কিন্তু ব্যর্থ হন। তিনি দাবি করেন যে ১১তম কিস্তির জন্য ১০,৯২,৬২৮/- টাকার চাহিদা পত্র পেয়ে তিনি হতবাক হয়েছিলেন। কিস্তি পরিশোধে অস্বীকৃতি জানালে, নির্মাতার কর্মকর্তারা ক্রেতাকে বাতিল এবং পরিশোধিত অর্থ বাজেয়াপ্ত করার হুমকি দেন। এই পরিস্থিতিতেই আপিলকারী এনসিডিআরসি-এর কাছে যান, নির্মাতাকে ১,৯৩,৭০,৮৮৩/- টাকার সম্পূর্ণ অর্থ, লরিয়েটকে কিস্তি পরিশোধের তারিখ থেকে ২৪% হারে সুদ সহ ফেরত দেওয়ার নির্দেশনা চেয়ে।

এছাড়াও, ক্ষতিপূরণ বাবদ ৫,০০,০০০/- টাকা এবং মামলা খরচ বাবদ ২,০০,০০০/- টাকা অন্যান্য খরচ সহ চাওয়া হয়েছিল।

৬. নির্মাতা, লরিয়েট দাবি অস্বীকার করে বলেছে যে, ২৮.০৩.২০১৩ থেকে ২০১৬ সালের জানুয়ারি পর্যন্ত (অর্থাৎ ২৬ মাস), ন্যাশনাল গ্রিন ট্রাইব্যুনাল (এনজিটি) কর্তৃক ওএ/১৫৮/২০১৩-এ প্রদত্ত আদেশ এবং পরিবেশ, বন ও জলবায়ু পরিবর্তন মন্ত্রণালয় কর্তৃক জারি করা একটি বিজ্ঞপ্তির কারণে নোইডার সমস্ত প্রকল্পের নির্মাণ কাজ সম্পূর্ণভাবে ধীরগতিতে চলছিল, যার মধ্যে প্রশ্নবিদ্ধ ভবনগুলিও অন্তর্ভুক্ত ছিল। মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি এনজিটি-এর আদেশ সম্পর্কে অবগত ছিলেন, এবং নির্মাতা কিস্তি পরিশোধের জন্য বেশ কয়েকটি রিমাইন্ডার পাঠিয়েছিলেন এবং অবশেষে ১৭.১০.২০১৪ তারিখে ফ্ল্যাট নং ৭০১৩-এর অস্থায়ী বরাদ্দ বাতিলের জন্য একটি নোটিশ জারি করেছিলেন। অভিযোগ করা হয়েছিল যে চুক্তির ধারা ১৩(৭) এর পরিপ্রেক্ষিতে, মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি শ্রীমতী মাধবী ভেঙ্কটরামন বা ক্রেতা-উত্তরদাতা, যিনি মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি কর্তৃক অনুমোদিত, কেউই নির্মাণে বিলম্বের জন্য কোনো অর্থ পাওয়ার অধিকারী ছিলেন না। আরও অভিযোগ করা হয়েছিল যে ০২.০৪.২০১৬ তারিখে, মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি নির্মাতাকে ফ্ল্যাট নং ৭০১৩ ক্রেতার অনুকূলে হস্তান্তর করার অনুরোধ করেছিলেন। ক্রেতা ০৪.০১.২০১৬ তারিখে একটি অঙ্গীকারপত্র দাখিল করেন, যা সক্ষম কর্তৃপক্ষের সামনে যথাযথভাবে স্বাক্ষরিত হয়েছিল, যা স্পষ্ট করে যে মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি এবং ক্রেতা উভয়ই এনজিটি-এর আদেশ এবং নির্মাণে বিলম্ব সম্পর্কে অবগত ছিলেন এবং এই বিলম্ব ক্রেতার নিয়ন্ত্রণের বাইরে ছিল। অতএব, তাদের ক্ষতিপূরণ দাবির অধিকার ধারা ১৩ এর শর্তাবলী অনুযায়ী মওকুফ হয়েছে বলে ধরা হয়।

৭. নির্মাতা আরও অভিযোগ করেন যে, ১৮তম তলা এবং ২০তম তলার ছাদের স্ল্যাবের কাজ শুরু হওয়ার পর, অভিযোগকারীর কাছ থেকে ১১তম এবং ১২তম কিস্তি চাওয়া হয়েছিল এবং তা পরিশোধ করা হয়নি। অতএব, নির্মাতার বরাদ্দ বাতিল করার অধিকার ছিল। শুধুমাত্র ২৮.১০.২০১৩ তারিখে এনজিটি কর্তৃক ওখলা পাখি অভয়ারণ্য থেকে ১০ কিলোমিটার ব্যাসার্ধের মধ্যে যেকোনো নির্মাণ কাজের উপর আরোপিত নিষেধাজ্ঞামূলক আদেশের কারণেই নির্মাতা প্রকল্পটি সম্পন্ন করতে পারেনি, কারণ উক্ত প্রকল্পটি ১০ কিলোমিটার ব্যাসার্ধের মধ্যে পড়ে। ধারা ১৩(৫) এর পরিপ্রেক্ষিতে, নির্মাতা ফোরস মেজারে পরিস্থিতির কারণে এই প্রাঙ্গণে দখলের প্রস্তাবের জন্য সময় বৃদ্ধির অধিকারী ছিলেন। অতএব, তারা কোনো ক্ষতিপূরণ দিতে বাধ্য নন।

৮. এনসিডিআরসি, পক্ষগণের হলফনামা, নথিভুক্ত প্রমাণ এবং পক্ষগণের জমা দেওয়া বক্তব্য বিবেচনা করার পর লক্ষ্য করে যে, ১১তম কিস্তির চাহিদা পত্রের তারিখ ছিল ২৪.০৩.২০১৭, যেখানে দখলের প্রতিশ্রুত তারিখ ছিল ১৫.১০.২০১৫। উক্ত চিঠিতে বলা হয়েছিল যে টাওয়ারের '১৮তম তলার ছাদের স্ল্যাবের কাজ শুরু' হওয়ার নির্মাণ পর্যায় অর্জিত হয়েছে এবং তাই ১১তম কিস্তি পরিশোধের দাবি করা হয়েছিল।

এটি দেখায় যে ২৪.০৩.২০১৭ তারিখেও উক্ত টাওয়ারের নির্মাণ কাজ অসম্পূর্ণ ছিল। কমিশন বিবেচনা করেছে যে ০১.০৩.২০১৬ তারিখের রসিদ নং ৩০৬ দেখায় যে মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি ডেভেলপার কর্তৃক বার্ষিক ২৪% হারে ধার্যকৃত জরিমানাস্বরূপ সুদ বাবদ ৫,২৯,০০০/- টাকা পরিশোধ করেছিলেন। এনসিডিআরসি মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি খেলাপি ছিলেন এই আবেদন প্রত্যাখ্যান করেছে। এরপর এটি নিম্নলিখিত যুক্তিতে অভিযোগটি মঞ্জুর করেছে:

"২০. আমরা এটিকে কলকাতা ওয়েস্ট ইন্টারন্যাশনাল সিটি প্রাইভেট লিমিটেড বনাম দেবাসিস রুদ্র, ॥ (২০১৯) সিপিজে ২৯ (এসসি) মামলায় মাননীয় সুপ্রিম কোর্টের রায়ের উপর নির্ভর করার একটি উপযুক্ত মামলা বলে মনে করি, যেখানে মাননীয় শীর্ষ আদালত স্পষ্টভাবে উল্লেখ করেছেন যে একজন ফ্ল্যাট ক্রেতাকে দখলের জন্য অনির্দিষ্টকালের জন্য অপেক্ষা করানো যাবে না। এমনকি বর্তমান মামলাতেও, যদিও দখলের প্রতিশ্রুত তারিখ ২০১৫ সালে অনেক আগে ছিল, এমনকি আজকের তারিখেও, টাওয়ারটি সম্পূর্ণ হতে অনেক দূরে।

২১. অভিযোগকারীর বিজ্ঞ আইনজীবী এই কমিশনের ১১.০১.২০১৯ তারিখের মনমিত সিং ও আরেকজন বনাম ইউনিটেক হাই-টেক ডেভেলপার্স লিমিটেড ও অন্যান্যরা (২০১৭ সালের ভোক্তা অভিযোগ নং ১২৮৫) মামলার সিদ্ধান্তের উপর নির্ভর করেছেন, যেখানে এই কমিশন মূল অর্থ ১০% বার্ষিক সুদের সাথে ফেরত দেওয়ার অনুমতি দিয়েছে।

২২. উপরোক্ত সকল কারণ এবং কলকাতা ওয়েস্ট ইন্টারন্যাশনাল সিটি প্রাইভেট লিমিটেড (উপরোক্ত) মামলায় মাননীয় সুপ্রিম কোর্ট কর্তৃক নির্ধারিত নীতি অনুসারে, আমরা মনে করি যে অভিযোগটি আংশিকভাবে মঞ্জুর করা উচিত এবং আমরা ডেভেলপারকে নির্দেশ দিচ্ছি যে, বিষয় ফ্ল্যাট নং ৭০১৩ এর জন্য ডেভেলপারকে জমা দেওয়া অর্থ ১০% বার্ষিক সুদের সাথে জমা দেওয়ার সংশ্লিষ্ট তারিখ থেকে আদায়ের তারিখ পর্যন্ত ২৫,০০০/- টাকা খরচ সহ ফেরত দিতে হবে।"

পক্ষগণের যুক্তি

৯. নির্মাতার পক্ষে বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী শ্রী জয়ন্ত মিত্র যুক্তি দিয়েছেন যে, এনসিডিআরসি কর্তৃক প্রদত্ত ত্রাণ অযৌক্তিক। তিনি জোর দিয়ে বলেছেন যে, এনজিটি-এর একটি অন্তর্বর্তীকালীন আদেশের কারণে পুরো প্রকল্পটি স্থবির হয়ে গিয়েছিল, এবং এই তথ্যগুলি মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি এবং ক্রেতা উভয়েরই জানা ছিল।

যখন তারা ২০১৫ সালে এটি কেনার সিদ্ধান্ত নিয়েছিল, তখন স্থির হয়েছিল যে উত্তরদাতা ফ্ল্যাটটি কিনবেন এবং মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির স্থলাভিষিক্ত হবেন। বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী যুক্তি দিয়েছিলেন যে, এই পরিস্থিতিতে, উত্তরদাতা, একজন বিচক্ষণ ক্রেতা হিসাবে, অন্তর্বর্তী আদেশগুলি বাতিল না হওয়া পর্যন্ত এবং নির্মাণ কাজ সম্পন্ন করার জন্য কিছু সময় দেওয়া না হওয়া পর্যন্ত যুক্তিসঙ্গতভাবে নির্মাণ সম্পন্ন হওয়ার আশা করতে পারতেন না। স্পষ্টতই, ক্রেতা কেবল একজন বিনিয়োগকারী ছিলেন এবং ফ্ল্যাটে বসবাসের প্রতি আগ্রহী ছিলেন না।

১০. বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী জমা দিয়েছেন যে, মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির স্থলাভিষিক্ত হওয়ার লেনদেনের প্রায় এক বছর পর – যা নির্মাতা দ্বারা অনুমোদিত হয়েছিল – ক্রেতা সম্পূর্ণ অর্থ ফেরতের জন্য একটি অযৌক্তিক দাবি করেছিলেন। সেই সময়ে, এনজিটি-এর অন্তর্বর্তী আদেশ বাতিল করা হয়েছিল। স্বাভাবিকভাবেই, তাই, নির্মাণ কাজ শুরু হয়েছিল এবং নির্মাতা ২৩.০৪.২০১৭ তারিখে পরবর্তী কিস্তিগুলির জন্য দাবি করেছিলেন যা পরিশোধ করা হয়নি। যদিও ক্রেতা এই দাবিগুলির আগে একটি আইনি বিজ্ঞপ্তি পাঠিয়েছিলেন, তবুও সত্য ছিল যে যতক্ষণ তিনি একজন বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি হিসাবে দায়িত্ব গ্রহণ করেছিলেন, ততক্ষণ তিনি কিস্তিগুলির জন্য দাবি পূরণ করা থেকে পিছিয়ে থাকতে পারতেন না।

১১. বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী যুক্তি দিয়েছিলেন যে, ক্রেতা মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির মতো একইভাবে ইক্যুইটি দাবি করতে পারতেন না। বর্তমান মামলায়, মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি সময়মতো কিস্তি পরিশোধ করেননি এবং জরিমানা সুদ দিতে বাধ্য হয়েছিলেন – যা এনসিডিআরসি দ্বারা উল্লেখ করা হয়েছে। এই পরিস্থিতিতে, এনসিডিআরসি-কে ক্ষতিপূরণের ফেরত বা মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি কর্তৃক আমানত জমা দেওয়ার সময় থেকে ১০% সুদ সহ কোনো ত্রাণ মঞ্জুর করার জন্য কোনো ইক্যুইটি বাধ্য করেনি।

১২. বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী জমা দিয়েছেন যে, যেহেতু অভিযোগকারী মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি ছিলেন না বরং একজন পরবর্তী ক্রেতা ছিলেন, তাই তিনি কোনো সুদ দাবি করতে পারতেন না। তিনি এই আদালতের দুটি রায়, হুডা বনাম রাজে রাম এবং এই আদালতের সাম্প্রতিক রায় উইং কমান্ডার আরিফুর রহমান খান এবং অন্য বনাম ডিএলএফ সাদার্ন হোমস প্রাইভেট লিমিটেড[৩]-এর উপর নির্ভর করেছেন। এটি জমা দেওয়া হয়েছে যে এই দুটি মামলাতেই, এই আদালত স্পষ্টভাবে রায় দিয়েছে যে যখন একটি আবাসন প্রকল্পে বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি তার অধিকার অন্যের অনুকূলে হস্তান্তর করেন, তখন এই ধরনের তৃতীয় পক্ষ মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির মতো একই পরিমাণে ইক্যুইটি দাবি করতে পারে না, বিশেষ করে সুদের দাবির ক্ষেত্রে। বিজ্ঞ প্রবীণ আইনজীবী জমা দিয়েছেন যে এই ধরনের একটি নিয়মের সমর্থনে একটি সুনির্দিষ্ট জননীতিগত যুক্তি রয়েছে যা হলো যে একজন পরবর্তী

২) ২০০৮ (১৭) এস. সি. সি ৪০৭

৩) ২০২০ এস. সি. সি অনলাইন ৬৬৭ (এস. সি)

ক্রেতা নির্মাণের প্রকৃতি এবং বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির স্থলাভিষিক্ত হওয়ার সময় পর্যন্ত যে বিলম্ব হয়েছিল সে সম্পর্কে অবগত বলে বিবেচিত হয়।এনসিডিআরসি এই বাধ্যতামূলক রায়গুলিকে উপেক্ষা করেছে এবং পুরো সময়ের জন্য সুদ পরিশোধের নির্দেশ দিয়েছে এবং স্পষ্টতই উত্তরদাতা ক্রেতা কোনো সুদ পাওয়ার অধিকারী ছিলেন না।

১৩. উত্তরদাতার পক্ষে বিজ্ঞ আইনজীবী শ্রী এম.এল. লাহটি এই আদালতকে এনসিডিআরসি-এর সিদ্ধান্ত ও নির্দেশাবলীতে হস্তক্ষেপ না করার জন্য অনুরোধ করেছেন। তিনি জোর দিয়ে বলেছেন যে, মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি কর্তৃক উত্তরদাতার বিষয়ে স্থানান্তরের বিষয়টি জানানো হলেও, নির্মাতা বিভিন্ন সময়ের জন্য জরিমানাস্বরূপ সুদের দাবি করেছিলেন। ২০১৬ সালের ১লা মার্চ থেকে ২০১৮ সালের ১৮ই এপ্রিলের মধ্যে মোট ৫.৯ লক্ষ টাকা পরিশোধ করা হয়েছিল। নির্মাতা যখন স্থানান্তরের বিষয়ে তার অনুমোদন চেয়েছিল, তখন বিক্রয়ের চুক্তি সম্পর্কে তাকে জানানো হয়েছিল। উপরন্তু, তথাকথিত জরিমানাস্বরূপ সুদের অর্থ পাওয়ার পরেই নির্মাতার দ্বারা ০৫.০৯.২০১৬ তারিখে চূড়ান্তভাবে অনুমোদনপত্র জারি করা হয়েছিল। এটি স্পষ্টভাবে নিশ্চিত করেছে যে ফ্ল্যাটের জন্য ১,৯৩,৭০,৮৮৩/- টাকা পরিশোধ করা হয়েছিল। এই অনুমোদনপত্রটিও নিশ্চিত করেছে যে উত্তরদাতা ক্রেতা ফ্ল্যাটের দখল পাওয়ার অধিকারী হবেন।

১৪. জমা দেওয়া হয়েছে যে, ক্রেতা একটি বোঝাপড়া করেছিলেন এবং পূর্ববর্তী কিস্তিগুলির পাশাপাশি পরবর্তী জরিমানাস্বরূপ সুদের উপাদানটি মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিকে পরিশোধ করেছিলেন এবং অক্টোবর ২০১৬ পর্যন্ত জরিমানাস্বরূপ সুদও পরিশোধ করেছিলেন। এই পরিস্থিতিতে, তার পক্ষে এই প্রত্যাশা করা অযৌক্তিক ছিল না যে প্রকল্পটি সম্পন্ন হবে এবং ফ্ল্যাটটি অন্তত ২০১৭ সালের প্রথম অংশে হস্তান্তর করা হবে। তবে, সাইট পরিদর্শন করে এবং কার্যত কোনো অগ্রগতি না দেখে, উত্তরদাতা/ক্রেতা সম্পূর্ণ অর্থ ফেরত দেওয়ার নির্দেশনা চেয়ে এনসিডিআরসি-এর কাছে যেতে বাধ্য হয়েছিলেন।

১৫. শ্রী লাহটি এনসিডিআরসি-এর সিদ্ধান্ত ও পর্যবেক্ষণের দিকে ইঙ্গিত করেছেন, যেখানে এই তথ্যগুলি উল্লেখ করা হয়েছিল যে, যদিও এনজিটি-এর অন্তর্বর্তী আদেশ কিছু সময়ের জন্য বিদ্যমান ছিল, এবং নির্মাতা এর আড়ালে আশ্রয় নিয়ে বলেছিল যে নির্মাণ কাজ হতে পারে না, রেকর্ড ইঙ্গিত করে যে নির্মাতা মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির কাছ থেকে কিস্তি চেয়েছিলেন, যার মধ্যে জরিমানাস্বরূপ সুদের দাবিও অন্তর্ভুক্ত ছিল। এই তথ্যগুলির পরিপ্রেক্ষিতে, নির্মাতার পক্ষে কোনো ইক্যুইটি ছিল না; তাদের পক্ষে দাবি করা সম্ভব ছিল না যে ফোরস মেজারে পরিস্থিতি কাজ করছিল এবং তাদের নির্মাণ কাজ চালিয়ে যাওয়া থেকে বিরত রেখেছিল।

১৬. জমা দেওয়া হয়েছিল যে, নির্মাতার দ্বারা সমস্ত লেনদেনের অনুমোদন এবং তার স্বীকৃতির পর, ক্রেতা দখল চাওয়ার অধিকারী হয়েছিলেন।

ক্রেতার কোনো ধরনের ত্রাণ দাবি করার ক্ষেত্রে কোনো বাধা ছিল না। শ্রী লাহোটি জমা দেন যে, যদি উদাহরণস্বরূপ, সেবায় কোনো ত্রুটি বা ঘাটতি থাকে, তবে ক্রেতাকে বৈষম্য করা যাবে না এবং সেই বিষয়ে কোনো আবেদন বা নালিশ অগ্রহণযোগ্য বলে খারিজ করা যাবে না। একইভাবে, শুধুমাত্র এই কারণে যে একজন পরবর্তী ক্রেতা একজন মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির স্থলাভিষিক্ত হন যিনি হয়তো আগে বরাদ্দ চেয়েছিলেন কিন্তু নির্মাণে বিলম্বের কারণে অর্থনৈতিক চাপ সহ্য করতে না পেরে সরে দাঁড়িয়েছিলেন, এর মানে এই নয় যে নির্মাতার খেলাপ এড়িয়ে যাওয়া উচিত। বিজ্ঞ আইনজীবী জোর দিয়েছিলেন যে রাজে রাম (উপরোক্ত) বা উইং কমান্ডার আরিফুর রহমান খান এবং অন্য (উপরোক্ত) মামলার রায়কে সমর্থন করার মতো কোনো নিয়ম বা নীতি নেই এই বলে যে পরবর্তী ক্রেতাদের কখনোই ফেরতকৃত অর্থের উপর সুদ দেওয়ার ত্রাণ দেওয়া উচিত নয়। এটা জমা দেওয়া হয়েছিল যে আদালতের ত্রাণ মঞ্জুর করতে অস্বীকার করার বিষয়টি সেই মামলাগুলির অদ্ভুত পরিস্থিতির আলোকে দেখা উচিত।

বিশ্লেষণ ও সিদ্ধান্ত:

১৭. ১৬.১০.২০১২ তারিখের বরাদ্দপত্রে মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিকে আশ্বাস দেওয়া হয়েছিল যে ফ্ল্যাটের দখল ৩৬ মাসের মধ্যে অর্থাৎ ১৫.১০.২০১৫ তারিখের মধ্যে হস্তান্তর করা হবে। মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি চাহিদা অনুযায়ী প্রথম সাতটি কিস্তির জন্য ১,৫৫,৮৯,৩২৯/- টাকা পরিশোধ করেছিলেন। দৃশ্যত, বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি তার নিজস্ব বাধ্যবাধকতার কারণে নির্মাণের ধীর গতির কারণে ফ্ল্যাটের দখলের জন্য অনির্দিষ্টকালের জন্য অপেক্ষা করতে পারছিলেন না। তাই তিনি ফ্ল্যাটটি বিক্রি করতে বাধ্য হয়েছিলেন। তখনই ক্রেতা প্রবেশ করেন এবং ১৭.০২.২০১৬ তারিখে পক্ষগুলির মধ্যে বিক্রয়ের একটি চুক্তি সম্পাদিত হয়। এরপর মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি নির্মাতার কাছে যান, তাকে জানান যে ক্রেতা তার স্থলাভিষিক্ত হয়েছেন এবং দায়িত্ব চালিয়ে যাবেন, এবং তাই দখলের অধিকারী। উল্লেখযোগ্যভাবে, নির্মাতা অনুমোদন দেন এবং এমনকি ক্রেতাকে অঙ্গীকারপত্র কার্যকর করতে বলেন, যা তিনি করেছিলেন। এই উন্নয়নের সাথে, নির্মাতা স্বীকার করেন যে ফ্ল্যাট সম্পর্কিত মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির অধিকার এবং পাওনাগুলি ক্রেতা গ্রহণ করেছেন, এবং সেই অনুযায়ী ক্রেতার প্রতি তার বাধ্যবাধকতাগুলি, ভোক্তা হিসাবে, নির্দেশিত করেছেন।

১৮. এদিকে, নির্মাণের গতি কমে গিয়েছিল, দৃশ্যত এনজিটি কর্তৃক প্রদত্ত আদেশের কারণে। নির্মাতা অভিযোগ করেছিলেন যে নির্মাণের গতি কমার কারণ ছিল এনজিটি-এর অন্তর্বর্তী আদেশ। তবে, যা ঘটেছিল তা হল ২৮.১০.২০১৩ তারিখে, এনজিটি ওখলা পাখি অভয়ারণ্যের ১০ কিমি ব্যাসার্ধের মধ্যে কিছু বিধিনিষেধ আরোপ করেছিল।

এনজিটি-এর কাছে আবেদনটি ০৩.০৪.২০১৪ তারিখে নিষ্পত্তি করা হয়েছিল। ফলস্বরূপ, সেই তারিখের পরে আর কোনো নির্দেশনা ছিল না। এনজিটি-এর কাছে একটি পুনর্বিবেচনার আবেদন দাখিল করা হয়েছিল যা কিছু সময়ের জন্য বিচারাধীন ছিল; তবে, সেই পর্যায়েও নির্মাণ কাজ বন্ধ করার জন্য কোনো অন্তর্বর্তী আদেশ ছিল না। ১৯.০৮.২০১৫ তারিখে পরিবেশ ও বন মন্ত্রণালয় একটি বিজ্ঞপ্তি জারি করে। আপিলকারী এই বিজ্ঞপ্তির প্রভাব সম্পর্কে অস্পষ্ট; দৃশ্যত, এটি নির্মাণে বাধা দেয়নি; বিজ্ঞপ্তিটিকে বিরোধিতা করা হয়েছিল। শুধুমাত্র ০৫.০৭.২০১৬ তারিখে, পার্শ্ববর্তী এলাকার একজন দখলদারের দ্বারা দাখিলকৃত একটি আবেদনের কারণে এনজিটি নির্মাতাকে নির্মাণ কাজ চালিয়ে যেতে নিষেধ করে। নির্মাতা তার আপিলে জানায় যে, এটি অবশেষে ২০১৬ সালের জানুয়ারিতে নিষ্পত্তি করা হয়েছিল।

১৯. পূর্ববর্তী অনুচ্ছেদে উল্লেখিত ঘটনাগুলি প্রমাণ করে যে একদিকে নির্মাতা/আপিলকারী অতিরিক্ত নির্মাণ না করার জন্য অন্তর্বর্তী আদেশগুলির অস্তিত্ব সম্পর্কে সুনির্দিষ্ট নয়। বরং, মনে হয় যে প্রায় ছয় মাস ধরে প্রকল্পের কোনো নির্মাণ কাজ হয়নি। তবে, এই অবস্থা সত্ত্বেও, তারা কিস্তি চাওয়া এবং গ্রহণ করা অব্যাহত রেখেছিল। ক্রেতা ২০১৬ সালে দৃশ্যে প্রবেশ করেন, কিছু সময় অপেক্ষা করেন এবং আমানত জমা দেওয়ার তারিখ থেকে সম্পূর্ণ অর্থের সুদ সহ ফেরত দাবি করেন। নোটিশ পাওয়ার পর, নির্মাতা আরও কিস্তি দাবি করেন। এই প্রেক্ষাপাপটেই ক্রেতা সাফল্যের সাথে এনসিডিআরসি-এর কাছে ফেরতের দাবি নিয়ে যান। সুদের দাবিটি জমা দেওয়া অর্থের ১০% পর্যন্ত সম্পূর্ণ জমা দেওয়া অর্থের উপর সংশ্লিষ্ট জমা দেওয়ার তারিখ থেকে মঞ্জুর করা হয়েছিল।

২০. নির্মাতার মূল যুক্তি হলো যে, একজন ক্রেতার অধিকার মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির মতো নয়। নির্মাতা আপিলকারী রাজে রাম এবং আরিফুর রহমান খান (উপরোক্ত) এর কথা উল্লেখ করেছেন। প্রথম রায় রাজে রাম-এ, এই আদালত একজন পরবর্তী ক্রেতার দ্বারা করা ফেরতের দাবিতে সুদ মঞ্জুর করতে অস্বীকার করেছিল। মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি বরাদ্দ চালিয়ে যাননি; সংবিধিবদ্ধ কর্তৃপক্ষ/ডেভেলপার হুডা প্লটটি পুনরায় বরাদ্দ করে। এরপর পুনরায়-বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি ভোক্তা ফোরামে যান যা সুদ সহ ফেরত দেওয়ার নির্দেশ দেয়। এই আদালত এই মত পোষণ করেছিল যে যখন পরবর্তী ক্রেতা, অর্থাৎ পুনরায়-বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির স্থলাভিষিক্ত হন, তখন তিনি দখল হস্তান্তরে যে বিলম্ব হয়েছিল সে সম্পর্কে অবগত ছিলেন এবং তাই তিনি আর বিলম্বের সময় দাবি করতে পারবেন না। আরিফুর রহমান খান (উপরোক্ত) মামলায় বেশ কয়েকজন বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি আদালতের কাছে গিয়েছিলেন। এই আদালত পরবর্তী ক্রেতাদের ত্রাণ মঞ্জুর করেনি যারা মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিদের স্থলাভিষিক্ত হয়েছিলেন, রাজে রাম-এর উল্লেখ করে।

২১. রাজে রাম মামলার প্রাসঙ্গিক আলোচনা নিম্নরূপ:

"১৪. আপিলকারীরা রাজ্য কমিশনের উক্ত আদেশগুলিকে এই যুক্তিতে বিরোধিতা করেছিলেন যে কোনও সুদ প্রদেয় ছিল না। ন্যাশনাল কনজিউমার ডিস্পিউট রিড্রেসাল কমিশন তার অ-কথিত আদেশগুলি দ্বারা ২৭-৮-২০০২, ৩০-৯-২০০২ এবং ২৭-৮-২০০২ তারিখে, ডেভেলপমেন্ট অথরিটি কর্তৃক দায়েরকৃত উক্ত পুনর্বিবেচনাগুলি নিষ্পত্তি করে, তার পূর্ববর্তী সিদ্ধান্ত হুডা বনাম দর্শ কুমার [আরপি নং ১১৯৭ অফ ১৯৯৮, ৩১-৮-২০০১ তারিখে নিষ্পত্তি করা হয়েছে (এনসি)] এর শর্তাবলী অনুসারে কেবলমাত্র এই পর্যবেক্ষণ করে যে এটি অনুরূপ পরিস্থিতিতে প্রতি বছর ১৮% পর্যন্ত সুদের পুরস্কার বহাল রেখেছিল। ন্যাশনাল কমিশন এই মামলাগুলির তথ্য উল্লেখ বা বিবেচনা করেনি। বিশেষ অনুমতির মাধ্যমে দায়ের করা এই আপিলগুলিতে উক্ত আদেশগুলি বিরোধিতা করা হয়েছে। এই সকল মামলার সাধারণ সমস্যা হল আপিলকারীর বিরুদ্ধে সুদ প্রদান করা যেত কিনা, এবং যদি তাই হয় তবে সুদের হার অত্যধিক কিনা।

১৫. দর্শ কুমার [আরপি নং ১১৯৭- ১৯৯৮ সালের , ৩১-৮-২০০১ তারিখে নিষ্পত্তি করা হয়েছে (এনসি)] এর ন্যাশনাল কমিশনের সিদ্ধান্ত, যা বিতর্কিত আদেশগুলিতে অনুসরণ করা হয়েছিল, এই আদালতের হুডা বনাম দর্শ কুমার [(২০০৫) ৯ এসসিসি ৪৪৯] মামলায় অনুকূলে ছিল না। এই আদালত পর্যবেক্ষণ করেছে যে (এসসিসি পৃষ্ঠা ৪৫১, অনুচ্ছেদ ৭-এ) যেখানে পুরাতন হারে দখল দেওয়া হয়, সেখানে পক্ষ জমির মূল্য বৃদ্ধির সুবিধা পেয়েছে, এবং অতএব, বরাদ্দ দিতে বিলম্বের কারণে বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি কর্তৃক পরিশোধিত অর্থের উপর সুদ প্রদান করা যায় না এবং করা উচিত নয়। সেই মামলার বিশেষ তথ্যের ভিত্তিতে, এই আদালত তবে হয়রানি/মানসিক যন্ত্রণার জন্য ক্ষতিপূরণ প্রদান করেছিল।

১৬. তিনটি আপিলের উত্তরদাতারা মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি নন। তারা পুনঃ-বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি যাদেরকে আপিলকারী যথাক্রমে ১৯৯৪, ১৯৯৭ এবং ১৯৯৬ সালে পুনরায় বরাদ্দ দিয়েছিল। তারা যখন প্লটগুলি পুনরায় বরাদ্দ পেয়েছিল, তখন তারা অবগত ছিল যে বিলম্বে হয়েছে (হয়তো লেআউট তৈরিতেই বা দখল হস্তান্তরে বিলম্বের কারণে, যেমন অনধিকার প্রবেশ ইত্যাদি)। তা সত্ত্বেও, তারা পুনরায় বরাদ্দ নিয়েছিল। তাদের মামলাগুলি মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিদের মামলার সাথে তুলনা করা যায় না, যাদেরকে এক দশক বা তার বেশি সময় ধরে দখলের জন্য অপেক্ষা করানো হয়েছিল এবং এইভাবে মানসিক যন্ত্রণা ও হয়রানির শিকার হতে হয়েছিল। তারা অবগত ছিল যে কার্য সম্পাদনের সময় চুক্তির সারমর্ম হিসাবে নির্ধারিত ছিল না এবং মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিরা বিলম্ব গ্রহণ করেছিলেন।"

২২. আরিফুর রহমান খান-এর মামলায় আদালত নিম্নোক্ত পর্যবেক্ষণ করেন:

"৪৩. একইভাবে, যে তিনজন আপিলকারী তাদের অ্যাপার্টমেন্টের স্বত্ব, অধিকার এবং স্বার্থ হস্তান্তর করেছেন, তারা বর্তমান আদেশের সুবিধা পাওয়ার অধিকারী হবেন না কারণ তারা তাদের অ্যাপার্টমেন্টের স্বার্থ তৃতীয় পক্ষের কাছে বিক্রি করেছেন। এই আদালতের সামনে দাখিল করা লিখিত বক্তব্যগুলি নির্দেশ করে যে "দুই ক্রেতা প্রথম ক্রেতাদের স্থলাভিষিক্ত হয়েছেন" প্রথম ক্রেতা কর্তৃক দ্বিতীয় ক্রেতার অনুকূলে অধিকার ও দায়বদ্ধতার হস্তান্তরের ফলস্বরূপ। হুডা বনাম রাজে রাম [হুডা বনাম রাজে রাম, (২০০৮) ১৭ এসসিসি ৪০৭ : (২০০৯) ৫ এসসিসি (সিভ) ৮৮৯] মামলায়, এই আদালত বিলম্বিত দখলের জন্য পরবর্তী হস্তান্তরকারীদের ক্ষতিপূরণের দাবি অগ্রহণযোগ্য বলে রায় দেওয়ার সময় পর্যবেক্ষণ করে যে: (এসসিসি পৃ. ৪১০, অনুচ্ছেদ ১৬)

"১৬. তিনটি আপিলের উত্তরদাতারা মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি নন। তারা পুনঃ-বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি যাদেরকে আপিলকারী যথাক্রমে ১৯৯৪, ১৯৯৭ এবং ১৯৯৬ সালে পুনরায় বরাদ্দ দিয়েছিল। তারা যখন প্লটগুলি পুনরায় বরাদ্দ পেয়েছিল, তখন তারা অবগত ছিল যে বিলম্বে হয়েছে (হয়তো লেআউট তৈরিতেই বা বরাদ্দকৃত প্লট দখল হস্তান্তরে বিলম্বের কারণে, যেমন অনধিকার প্রবেশ ইত্যাদি)। তা সত্ত্বেও, তারা পুনরায় বরাদ্দ নিয়েছিল। তাদের মামলাগুলি মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিদের মামলার সাথে তুলনা করা যায় না, যাদেরকে এক দশক বা তার বেশি সময় ধরে দখলের জন্য অপেক্ষা করানো হয়েছিল এবং এইভাবে মানসিক যন্ত্রণা ও হয়রানির শিকার হতে হয়েছিল। তারা অবগত ছিল যে কার্য সম্পাদনের সময় চুক্তির সারমর্ম হিসাবে নির্ধারিত ছিল না এবং মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিরা বিলম্ব গ্রহণ করেছিলেন।"

এমনকি যদি যে তিনজন আপিলকারী তাদের অ্যাপার্টমেন্টের স্বার্থ হস্তান্তর করেছিলেন তারা দখলের বিলম্বের বিষয়টি নিয়ে আন্দোলন চালিয়ে যেতেন, আমরা এই যুক্তি গ্রহণ করতে ইচ্ছুক নই যে পরবর্তী হস্তান্তরকারীরা এই আদেশের সুবিধা পাওয়ার উদ্দেশ্যে মূল ক্রেতার স্থলাভিষিক্ত হতে পারে। পরবর্তী হস্তান্তরকারীরা ফ্ল্যাটের দখল বিতরণে বিলম্ব সম্পর্কে অবগত থাকা সত্ত্বেও, মূল ক্রেতাদের কাছ থেকে অ্যাপার্টমেন্টের স্বার্থ কিনেছিল। উপরন্তু, এটি বলা যায় না যে পরবর্তী হস্তান্তরকারীরা প্রথম ক্রেতাদের মতো কোনো যন্ত্রণা এবং হয়রানির শিকার হয়েছিল, দখলের বিতরণে বিলম্বের ফলস্বরূপ ক্ষতিপূরণের অধিকারী হওয়ার জন্য।"

২৩. নির্মাতা এই বিষয়টি অস্বীকার করেন না যে অনুমোদনপত্র জারির পর, ক্রেতা কেবল মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির স্থলাভিষিক্ত হননি বরং ফ্ল্যাটের দখল পাওয়ারও অধিকারী হয়েছিলেন। এই বিষয়টি অস্বীকার করা হয় না যে ক্রেতা অভিযোগকারী/ভোক্তার বর্ণনা পূরণ করেন এবং সেবার কোনো ত্রুটির জন্য ভোক্তা সুরক্ষা আইনের অধীনে কোনো ফোরামের কাছে যেতে অধিকারী। প্রশ্নটি তাহলে হলো যে, একজন পরবর্তী ক্রেতা কি মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির মতো একই রকম ব্যবহার পাওয়ার অধিকারী নন, এবং এমন ত্রাণ থেকে বঞ্চিত হতে পারেন যা অন্যথায় মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তি পেতেন, যদি তিনি বা তিনি সেই ব্যবস্থায় থাকতেন। মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির মতো একজন ব্যক্তি, একটি চলমান প্রকল্পে ফ্ল্যাট কেনার জন্য একটি চুক্তিতে প্রবেশ করেন যেখানে দখলের প্রতিশ্রুতি দেওয়া হয়। চুক্তির শর্তাবলী এবং নির্মাতার আশ্বাস হলো যে ফ্ল্যাটটি একটি নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে উপলব্ধ করা হবে। এটি একটি সাধারণ বিষয় যে এই ধরনের অনেক লেনদেনে, বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিরা ফ্ল্যাটের জন্য অর্থায়ন করতে সক্ষম হন না কিন্তু ব্যাংক বা আর্থিক প্রতিষ্ঠানগুলি থেকে অগ্রিম এবং তহবিল খোঁজেন, যাদের কাছে তারা সম্পত্তি বন্ধক রাখেন। বন্ধকী পরিশোধ প্রাথমিকভাবে একটি সম্মত সময়কালের পরে শুরু হয়, চুক্তির প্রায় ১৫ থেকে ২৪ মাসের মধ্যে। এর অর্থ হবে যে বেশিরভাগ ক্ষেত্রে, ফ্ল্যাট প্রস্তুত হওয়ার আগেই বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিরা ব্যাংক বা আর্থিক প্রতিষ্ঠানগুলিকে কিস্তিতে (অধিকাংশই মাসিক কিস্তিতে) মূলধন এবং সুদ পরিশোধ করা শুরু করেন, যা একটি নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে ছড়িয়ে থাকে। যদি এই তথ্যগুলি বিবেচনায় নেওয়া হয়, তবে প্রকল্পের দীর্ঘায়িতকরণ এমন মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিদের উপর গুরুতর অর্থনৈতিক প্রতিক্রিয়া সৃষ্টি করবে যারা একদিকে কিস্তি পরিশোধ করতে বাধ্য এবং উপরন্তু, প্রায়শই - যদি তার একটি বাড়ির প্রয়োজন হয় - মাসিক ভাড়াও পরিশোধ করতে হয়। এই ধরনের বোঝা প্রায় অসহনীয় হয়ে ওঠে। এই সময়েই একটি অনির্দিষ্টকালের অপেক্ষা অসম্ভব এবং বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তিরা এমন ক্রেতাদের খুঁজে বের করতে পছন্দ করেন যারা তাদের স্থলাভিষিক্ত হতে পারেন। যে এই ধরনের ক্রেতারা মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির বাধ্যবাধকতাগুলি গ্রহণ করেন - হয় অবশিষ্ট কিস্তি পরিশোধ করতে বা কিছু সময়ের জন্য অপেক্ষা করতে, এটি স্বয়ংক্রিয়ভাবে তাদের ভোক্তার বর্ণনা থেকে বাদ দেবে না। যা তখন ঘটে তা হলো ভোক্তা ফোরাম বা কমিশন - অথবা এমনকি আদালতগুলিকেও প্রতিটি ক্ষেত্রে সময়সীমা বিবেচনা করে আপেক্ষিক ইক্যুইটিগুলি পরীক্ষা করতে হবে।

২৪. ইকোনমিক ট্রান্সপোর্ট অর্গানাইজেশন বনাম চরণ স্পিনিং মিলস (পি) লিমিটেড[৪] এর একটি বৃহত্তর পাঁচ বিচারকের বেঞ্চের রায়ে, প্রশ্নটি ছিল যে একজন বীমাকারী, যিনি তার চুক্তিকে সম্মান করেন এবং একটি বীমাযোগ্য ঘটনার যেমন একটি

৪) (২০১০) ৪ এস.সি.সি.১১৪

দুর্ঘটনার ক্ষেত্রে বীমাকৃত ব্যক্তিকে সম্মত অর্থ প্রদান করেন, তিনি কি দুর্ঘটনার জন্য দায়ী ক্যারিয়ারের বিরুদ্ধে একটি ভোক্তা অভিযোগ বজায় রাখতে পারেন। এই আদালত রায় দিয়েছে যে এই ধরনের অভিযোগগুলি নিষিদ্ধ নয়:

২৯. তিন প্রকারের সাবরগেশনের ক্ষেত্রেই, বীমাকারী বীমাকৃত ব্যক্তির নামে অন্যায়কারীর বিরুদ্ধে মামলা করতে পারে। এর অর্থ হল বীমাকারী বীমাকৃত ব্যক্তিকে মামলা/অভিযোগ দায়ের করার জন্য অনুরোধ করে এবং সহ-বাদী হিসাবে যোগদানের বিকল্প থাকে। বিকল্পভাবে, বীমাকারী বীমাকৃত ব্যক্তির কাছ থেকে একটি বিশেষ পাওয়ার অফ অ্যাটর্নি গ্রহণ করতে পারে এবং তারপর তার অ্যাটর্নি হিসাবে বীমাকৃত ব্যক্তির নামে অন্যায়কারীর বিরুদ্ধে মামলা করতে পারে।

৩৭. বীমাকারী কর্তৃক সম্পাদিত নথিটি নিছক সাবরগেশন, নাকি সাবরগেশন-কাম-অ্যাসাইনমেন্ট তা কেবল বীমাকৃত ব্যক্তি এবং বীমাকারীর মধ্যে বিতর্কের ক্ষেত্রে প্রাসঙ্গিক। আইনের অধীনে একটি অভিযোগের গ্রহণযোগ্যতা নির্ধারণের জন্য এটি প্রাসঙ্গিক নাও হতে পারে। যদি অভিযোগটি বীমাকৃত ব্যক্তি (যিনি ভোক্তা) দ্বারা, অথবা বীমাকারী কর্তৃক তার অ্যাটর্নি হোল্ডার হিসাবে বীমাকৃত ব্যক্তির প্রতিনিধিত্ব করে, অথবা বীমাকৃত ব্যক্তি এবং বীমাকারী যৌথভাবে অভিযোগকারী হিসাবে দায়ের করেন, তবে বীমাকারীর উপস্থিতি সাবরগি হিসাবে ব্যাখ্যা করা হলে অভিযোগটি গ্রহণযোগ্য হবে। দাবিকৃত অর্থ মোট ক্ষতি বা কেবল যে অর্থের জন্য দাবি নিষ্পত্তি হয়েছিল তা অভিযোগের গ্রহণযোগ্যতার জন্য কোন পার্থক্য তৈরি করবে না, যতক্ষণ না ভোক্তা অভিযোগকারী (ব্যক্তিগতভাবে বা তার অ্যাটর্নি-হোল্ডার দ্বারা প্রতিনিধিত্ব করা) অথবা তার সাবরগির সাথে সহ-অভিযোগকারী হন।

৩৮. অন্যদিকে, যদি বীমাকৃত ব্যক্তি (যিনি ভোক্তা) অভিযোগকারী না হন, এবং বীমাকারী একা তার নিজের নামে অভিযোগ দায়ের করেন, তবে অভিযোগটি গ্রহণযোগ্য হবে না, কারণ বীমাকারী "ভোক্তা" নন, বা আইনের অধীনে "অভিযোগকারী" এর সংজ্ঞা পূরণকারী ব্যক্তিও নন। এই বিষয়টি যে এটি অন্যায়কারী (পরিষেবা প্রদানকারী) এর কাছ থেকে কেবল বীমাকৃত ব্যক্তিকে পরিশোধিত অর্থ পুনরুদ্ধার করতে চায় এবং বীমাকৃত ব্যক্তিকে পরিশোধিত অর্থের অতিরিক্ত কোনো অর্থ নয়, তাও কোন পার্থক্য তৈরি করবে না, যদি বীমাকৃত-প্রেরক অভিযোগকারী বা সহ-অভিযোগকারী না হন। অভিযোগটি গ্রহণযোগ্য হবে না যতক্ষণ না আইনের প্রয়োজনীয়তাগুলি পূরণ হয়।

আইনের অধীনে প্রতিকারটি সংক্ষিপ্ত প্রকৃতির হওয়ায়, একবার ভোক্তা অভিযোগকারী বা সহ-অভিযোগকারী হলে, পরিষেবা প্রদানকারীর বিরুদ্ধে অভিযোগে ভোক্তা ফোরামের পক্ষে ভোক্তা (বীমাকৃত) এবং বীমাকারীর মধ্যে সম্পর্কের সঠিক প্রকৃতি অনুসন্ধান করার প্রয়োজন হবে না।

৪০. যদি একজন ভোক্তা কর্তৃক পরিষেবা প্রদানকারীর বিরুদ্ধে একটি সংক্ষিপ্ত কার্যধারায়, বীমাকারীকে সহ-অভিযোগকারী হিসাবে যুক্ত করা হয় বা বীমাকারী পাওয়ার-অফ-অ্যাটর্নির মাধ্যমে ভোক্তার প্রতিনিধিত্ব করে, তবে ভোক্তা এবং তার বীমাকারীর মধ্যে অধিকারের প্রকৃতি পরীক্ষা করার প্রয়োজন নেই। যখন অভিযোগটি প্রেরক-ভোক্তা কর্তৃক, বীমাকারীর সাথে বা বীমাকারী ছাড়া সহ-অভিযোগকারী হিসাবে হয়, তখন পরিষেবা প্রদানকারী ভোক্তা ফোরামকে বীমাকৃত ব্যক্তি এবং বীমাকারীর মধ্যে সম্পর্কের প্রকৃতি বা সাবরগেশন লেটার হিসাবে উত্পাদিত নথির প্রকৃতি এবং প্রকৃত উদ্দেশ্য বিবেচনা করার দাবি করতে পারে না। একজন অন্যায়কারী ভোক্তা ফোরামের সামনে বিষয়টি এড়িয়ে যেতে পারে না। একবার "ভোক্তা", অর্থাৎ বীমাকৃত ব্যক্তি, অভিযোগকারী হলে, আইনের প্রয়োজনীয়তাগুলি পূরণ সাপেক্ষে অভিযোগটি গ্রহণযোগ্য হবে।"

২৫. অন্য একটি সিদ্ধান্তে, কানারা ব্যাংক বনাম ইউনাইটেড ইন্ডিয়া ইন্স্যুরেন্স কো. লিমিটেড[৫] মামলায় এই আদালতকে যে বিষয়টি বিবেচনা করতে হয়েছিল তা হলো, যখন কৃষকদের বীমাকারীর সাথে কোনো চুক্তি ছিল না, বরং কোল্ড স্টোরেজের সাথে ছিল এবং যারা ফসলের নিরাপত্তার উপর ঋণ গ্রহণ করেছিল, তখন একটি কোল্ড স্টোরেজে রাখা খামার পণ্য ধ্বংসকারী আগুনের ক্ষেত্রে বীমাকারী কি দায়বদ্ধতা অস্বীকার করতে পারে? আদালত নিম্নোক্ত রায় দিয়েছে:

"২৮. চুক্তির গোপনীয়তার বিষয়টি নিয়ে, আমরা মনে করি যে, আইনের ক্ষেত্রে, বীমা কোম্পানি এবং দাবিদারদের মধ্যে চুক্তির গোপনীয়তা থাকা আবশ্যক নয়। উপরে উদ্ধৃত ধারা ২(ঘ) এর অধীনে "ভোক্তা" এর সংজ্ঞা দুটি অংশে বিভক্ত। ধারা ২(১)(ঘ) এর উপধারা (i) এমন একজন ব্যক্তিকে বোঝায় যিনি কোনো পণ্য ক্রয় করেন এবং এই ধরনের পণ্যের যে কোনো ব্যবহারকারীকে অন্তর্ভুক্ত করে, যিনি এই ধরনের পণ্য ক্রয় করেন না যতক্ষণ না ব্যবহারটি সেই ব্যক্তির অনুমোদন নিয়ে করা হয়। অতএব, ভোক্তার সংজ্ঞা প্রথম অংশে কেবল সেই ব্যক্তিকেই অন্তর্ভুক্ত করে না যিনি ক্রয় করেছেন বরং পণ্যের যে কোনো ব্যবহারকারীকেও অন্তর্ভুক্ত করে যতক্ষণ না সেই ব্যবহার পণ্য ক্রয়কারী ব্যক্তির অনুমোদন নিয়ে করা হয়।"

৫) (২০২০) ৩ এস.সি.সি. ৪৫৫

পরিষেবা ভাড়া করা বা গ্রহণ করার ক্ষেত্রে "ভোক্তা"-এর সংজ্ঞা যতদূর পর্যন্ত উদ্বিগ্ন, এই সংজ্ঞা, আমাদের মতে, অনেক বিস্তৃত। ধারার এই অংশে, ভোক্তা কেবল সেই ব্যক্তিকেই অন্তর্ভুক্ত করে না যিনি পরিষেবা ভাড়া করেছেন বা গ্রহণ করেছেন বরং এই ধরনের পরিষেবার যেকোনো সুবিধাভোগী ব্যক্তিকেও অন্তর্ভুক্ত করে। অতএব, একজন বীমাকৃত ব্যক্তি বীমা কোম্পানির পরিষেবা ভাড়া করতে বা গ্রহণ করতে পারে তবে এমন আরও অনেক ব্যক্তি থাকতে পারে যারা পরিষেবার সুবিধাভোগী হতে পারে। এটা জরুরি নয় যে সেই সুবিধাভোগীরা বীমা চুক্তির পক্ষ হবেন। তারা ভোক্তা কারণ তারা বীমা চুক্তির পক্ষ নন, বরং কারণ তারা বীমাকৃত ব্যক্তি কর্তৃক গৃহীত পলিসির সুবিধাভোগী।

২৯. আইনের অধীনে "ভোক্তা"-এর সংজ্ঞা খুবই বিস্তৃত এবং এতে সেইসব সুবিধাভোগীদের অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে যারা বীমাকৃত ব্যক্তি কর্তৃক প্রাপ্ত বীমার সুবিধা নিতে পারে। বর্তমান মামলার ক্ষেত্রে, ব্যাংক, কোল্ড স্টোর এবং কৃষকদের মধ্যে সম্পাদিত ত্রিপক্ষীয় চুক্তি অনুযায়ী, কৃষকদের মজুদ ব্যাংকের কাছে নিরাপত্তা হিসেবে হাইপোথিকেটেড ছিল এবং ব্যাংক জোর দিয়েছিল যে তার স্বার্থ সুরক্ষিত করার জন্য উক্ত মজুদ বীমা করা উচিত।"

২৬. যদি কেউ ভোক্তা সুরক্ষা আইনের বিস্তৃত উদ্দেশ্যও বিবেচনা করেন, যা ভোক্তাদের স্বার্থের আরও ভালো সুরক্ষার জন্য এবং সেই উদ্দেশ্যে, ভোক্তা বিরোধ নিষ্পত্তি এবং সংশ্লিষ্ট বিষয়গুলির জন্য ভোক্তা কাউন্সিল এবং অন্যান্য কর্তৃপক্ষ প্রতিষ্ঠার বিধান করে, যেমনটি আইনের উদ্দেশ্য ও কারণের বিবরণ থেকে স্পষ্ট। এই বিবরণ আরও অন্যান্য বিষয়ের মধ্যে ভোক্তাদের অধিকার প্রচার ও সুরক্ষা করতে চায় যেমন—

(ক) জীবন ও সম্পত্তির জন্য বিপজ্জনক পণ্য বিপণন থেকে সুরক্ষিত থাকার অধিকার;

(খ) অনুচিত বাণিজ্য অনুশীলন থেকে ভোক্তাকে রক্ষা করার জন্য পণ্যের গুণমান, পরিমাণ, ক্ষমতা, বিশুদ্ধতা, মান এবং মূল্য সম্পর্কে অবহিত হওয়ার অধিকার;

(গ) যেখানে সম্ভব, প্রতিযোগিতামূলক মূল্যে বিভিন্ন ধরনের পণ্যের প্রবেশাধিকার নিশ্চিত করার অধিকার;

(ঘ) শোনা হওয়ার এবং উপযুক্ত ফোরামে ভোক্তাদের স্বার্থের যথাযথ বিবেচনা নিশ্চিত করার অধিকার;

(ঙ) অনুচিত বাণিজ্য অনুশীলন বা ভোক্তাদের অসাধু শোষণ থেকে প্রতিকার চাওয়ার অধিকার; এবং

(চ) ভোক্তা শিক্ষার অধিকার।"

২৭. লক্ষ্ণৌ ডেভেলপমেন্ট অথরিটি বনাম এম.কে. গুপ্ত (৬) মামলায় এই আদালত রায় দিয়েছে:

"আইনের গুরুত্ব হলো ভোক্তাকে সরাসরি বাজার অর্থনীতিতে অংশ নিতে সক্ষম করার মাধ্যমে সমাজের কল্যাণ সাধন করা। এটি একজন ভোক্তার অসহায়ত্ব দূর করার চেষ্টা করে, যা সে শক্তিশালী ব্যবসার বিরুদ্ধে মুখোমুখি হয়, যাকে 'র‍্যাকেটদের নেটওয়ার্ক' বা এমন একটি সমাজ হিসাবে বর্ণনা করা হয়েছে যেখানে 'উৎপাদনকারীরা ক্ষমতা অর্জন করেছে' 'বাকিদের লুঠ করার জন্য' এবং সরকারি সংস্থাগুলির ক্ষমতা যা নিষ্ক্রিয়তার আড্ডাখানায় পরিণত হচ্ছে যেখানে কাগজপত্র কর্তব্য এবং দায়িত্বের বিষয় হিসাবে এক ডেস্ক থেকে অন্য ডেস্কে যায় না বরং বাইরের বিবেচনার জন্য যায়, সাধারণ মানুষকে অসহায়, হতবাক ও স্তম্ভিত করে।"

২৮. আরও বলা হয়েছিল যে:

"আইন এইভাবে একজন ভোক্তার অর্থনৈতিক স্বার্থ রক্ষা করার লক্ষ্য রাখে, বাণিজ্যিক অর্থে পণ্যের ক্রেতা হিসাবে এবং বৃহত্তর অর্থে পরিষেবার ব্যবহারকারী হিসাবে। ... এটি আর্থ-সামাজিক আইনের ইতিহাসে একটি মাইলফলক এবং জনকল্যাণ অর্জনের দিকে পরিচালিত।"

২৯. এই আদালত কর্ণাটক রাজ্য বনাম বিশ্বভারতী হাউস বিল্ডিং কো-অপারেটিভ সোসাইটি (৭) মামলায় আরও পর্যবেক্ষণ করেছে যে, "উক্ত আইনের বিধানগুলিকে যতটা সম্ভব বিস্তৃতভাবে ব্যাখ্যা করা প্রয়োজন। এটি একটি অভিযোগ গ্রহণ করার এখতিয়ার রাখে যদিও অন্যান্য ফোরাম/আদালতেরও বিরোধ নিষ্পত্তি করার এখতিয়ার থাকবে।" (৮)

৩০. অতএব, এটি স্পষ্ট যে ভোক্তা সুরক্ষা আইন, ১৯৮৬ ভোক্তাদের (একটি শব্দ যা বিস্তৃতভাবে সংজ্ঞায়িত এবং ব্যাখ্যা করা হয়েছে) অভিযোগগুলি মোকাবেলা করার জন্য এবং তাদের দ্রুত প্রতিকারের জন্য একটি ফোরাম প্রদানের জন্য একটি আইন হিসাবে কল্পনা করা হয়েছিল, এবং, উপরন্তু, যেখানে তৃতীয় পক্ষগুলি ত্রাণ দাবি করেছে, সেখানে এই আদালত ধারাবাহিকভাবে প্রযুক্তিগত দিকগুলিকে উপেক্ষা করেছে।

৬) (১৯৯৪) ১ এস.সি.সি. ২৪৩

৭) (২০০৩) ২ এস.সি.সি. ৪১২

৮) এই আদালত ফেয়ার এয়ার ইঞ্জিনিয়ার্স (প্রি) লিমিটেড বনাম এন.কে. মোদি [(১৯৯৬) ৬ এস.সি.সি. ৩৮৫]এবং সৎপাল মহিন্দ্র বনাম সুরিন্দ্র টিম্বার স্টোরস [(১৯৯৯) ৫ এস.সি.সি. ৬৯৬ এর উপরও নির্ভর করেছিল।

সুতরাং, এমনকি একজন মূল ভোক্তা অগ্নি দুর্ঘটনায় ক্ষতিপূরণ পাওয়ার পরেও, বীমাকারী ক্যারিয়ার/পরিষেবা প্রদানকারীর বিরুদ্ধে একটি অভিযোগ বজায় রাখতে পারে এবং ক্ষতিপূরণ দাবি করতে পারে (অবশ্যই বীমাকৃত পক্ষের সাথে)। একইভাবে, চুক্তির গোপনীয়তার অনুপস্থিতি একটি তৃতীয় পক্ষ কর্তৃক পরিষেবা প্রদানকারীর বিরুদ্ধে অভিযোগ বজায় রাখার জন্য বাধা নয়, যদি সেই তৃতীয় পক্ষ এমন একটি ঘটনার শিকার হয় যা অন্যথায় একটি চুক্তির আওতাভুক্ত। এই আদালত সম্প্রতি[৯] রায় দিয়েছে যে অভিযোগকারীদের দ্বারা শুরু করা কার্যক্রম এবং এর ফলস্বরূপ এনসিডিআরসি-এর কার্যক্রম সহ সমস্ত পদক্ষেপ রিয়েল এস্টেট রেগুলেটরি অথরিটি অ্যাক্ট, ২০১৯ এর বিধান দ্বারা সম্পূর্ণরূপে সুরক্ষিত।

৩১. এই বিবেচনাগুলির পরিপ্রেক্ষিতে, এই আদালত মনে করে যে রাজে রাম (উপরোক্ত) সিদ্ধান্তের দ্বারা ঘোষিত ফেরতের উপর সুদের ত্রাণের জন্য স্বয়ংক্রিয় নিষেধাজ্ঞা, যা উইং কমান্ডার আরিফুর রহমান (উপরোক্ত) তে প্রয়োগ করা হয়েছিল, তাকে ভালো আইন হিসেবে বিবেচনা করা যায় না। একজন পরবর্তী ক্রেতা যে ত্রাণ পাওয়ার অধিকারী হবেন, তার প্রকৃতি ও ব্যাপ্তি তথ্যের উপর নির্ভরশীল হবে। তবে, এটি বলা যায় না যে একজন পরবর্তী ক্রেতা যিনি একটি আবাসন প্রকল্পের মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির স্থলাভিষিক্ত হন, যেখানে নির্মাতা নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে ফ্ল্যাট সরবরাহ করার প্রতিশ্রুতি রক্ষা করেনি, তিনি নির্মাতার বাধ্যবাধকতা পূরণের জন্য কোনো – এমনকি যুক্তিসঙ্গত সময়ও – আশা করতে পারেন না। এমন একটি সিদ্ধান্ত স্বেচ্ছাচারী হবে, কারণ বিপুল সংখ্যক – সম্ভবত হাজার হাজার ফ্ল্যাট ক্রেতা তাদের প্রতিশ্রুত ফ্ল্যাট বা বাসস্থানের জন্য অপেক্ষা করতে পারে; তারা অবশ্যই আইনের অধীনে সমস্ত ত্রাণ পাওয়ার অধিকারী হবেন। এমন ক্ষেত্রে, একজন ক্রেতা যিনি নিঃসন্দেহে পরে ছবিতে আসেন তিনি অবশ্যই একই শ্রেণীর অন্তর্ভুক্ত। উপরন্তু, ক্রেতা এই যুক্তিসঙ্গত প্রত্যাশা নিয়ে ফ্ল্যাট কিনতে সম্মত হন যে দখলের হস্তান্তর ফ্ল্যাট কেনার সময় তার জানা বিলম্বিত সময়সীমার মধ্যে হবে। অতএব, যদি ক্রেতা ফেরত দাবি করেন, এই মূল্যায়নের ভিত্তিতে যে তিনিও (মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির মতো) আর অপেক্ষা করতে পারবেন না এবং অসহনীয় বোঝা মোকাবেলা করতে পারবেন, তাহলে ইক্যুইটিগুলি তৈরি করতে হবে। নিঃসন্দেহে এটা ধরে নেওয়া ন্যায্য হবে যে ক্রেতার বিলম্ব সম্পর্কে জ্ঞান ছিল। তবে, এমন একটি পূর্ব অনুমান ভিত্তিক জ্ঞান আরোপ করা যে এই বিলম্ব অনির্দিষ্টকালের জন্য অব্যাহত থাকবে, তা যুক্তিযুক্ত হবে না। এই আদালতের মতে, মূল অর্থ ফেরত দেওয়ার নির্দেশ দিয়ে ইক্যুইটিগুলি সঠিকভাবে তৈরি করা যেতে পারে, নির্মাতা স্থানান্তরের বিষয়ে জানার তারিখ থেকে, অথবা এটি স্বীকার করার তারিখ থেকে বার্ষিক ৯% হারে সুদ সহ।

৩২. বর্তমান মামলায়, নথিভুক্ত উপাদানগুলি এমন একটি পরিস্থিতি নির্দেশ করে যে, এমনকি বর্তমান আপিল দাখিল করার তারিখ পর্যন্ত, দখলের শংসাপত্রটি পাওয়া যাচ্ছিল না।

৯) ইম্পেরিয়া স্ট্রাকচারস লিড বনাম অনিল পাটনি, ২০২০) ১০ এস. সি. সি ৭৮৩

এই পরিস্থিতিতে, যেহেতু ক্রেতা/উত্তরদাতা মূল বরাদ্দপ্রাপ্ত ব্যক্তির স্থলাভিষিক্ত হয়েছিলেন, এবং ২০১৬ সালের এপ্রিলে লরিয়েটকে এই তথ্য জানিয়েছিলেন, তাই ন্যায়বিচারের স্বার্থে অন্তত সেই তারিখ থেকে উত্তরদাতার পক্ষে সুদ মঞ্জুর করা উচিত। এনসিডিআরসি-এর নির্দেশাবলী সেই অনুযায়ী উপরিউক্ত শর্তাবলীতে সংশোধিত হলো।

৩৩. এনসিডিআরসি-এর বিতর্কিত আদেশটি উপরিউক্ত শর্তাবলীতে সংশোধিত হলো; আপিলটি আংশিকভাবে মঞ্জুর করা হলো। খরচের বিষয়ে কোনো আদেশ থাকবে না।

দেবিকা গুজরাল

আপিল আংশিকভাবে অনুমোদিত।

DISCLAIMER

The translated Judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the Judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

দাবিত্যাগ

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

/Diganta Mondal