[2021] 6 एस 0 सी0 आर 0 673

मेसर्स लॉरियेट बिल्डवेल प्राईवेट लिमिटेड

बनाम

चरणजीत सिंह

(सिविल अपील क्रमांक–7042/2019)

निर्णय दिनांक 22 जुलाई 2021

पीठ :– न्यायमूर्ति श्री उदय उमेश ललित, न्यायमूर्ति श्री हेमंत गुप्ता, न्यायमूर्ति श्री एस. रविन्द्र भट्ट

संदर्भित न्यायदृष्टांत -

[2008] 16 एस 0 सी0 आर 0 601 अच्छी विधि नहीं होना धारित - कंडिका क्रमांक-12

[2010] 4 एस 0 सी0 सी0 114 संदर्भित कंडिका क्रमांक - 24

[2020] 3 एस 0 सी0 सी0 455 संदर्भित कंडिका क्रमांक - 25

[2003] 1 एस 0 सी0 आर 0 397 संदर्भित कंडिका क्रमांक - 29

[1996] 4 पूरक एस 0 सी0 आर 0 819 संदर्भित कंडिका क्रमांक - 29

[1999] 5 एस 0 सी0 सी0 696 संदर्भित कंडिका क्रमांक - 29

[2020] 10 एस 0 सी0 सी0 783 संदर्भित कंडिका क्रमांक - 30

व्यवहार अपीलीय अधिकारिता :– व्यवहार अपील क्रमांक–7042/2019, राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग के परिवाद क्रमांक–1183/2017 में घोषित निर्णय एवं आदेश दिनांक 29–05–2019 से उद्धृत

अपीलार्थीगण के लिए वरिष्ठ अधिवक्ता जयंत मुथ राज तथा वरिष्ठ अधिवक्तागण राजेश पी0, प्रभाकर तिवारी, मनोरंजन शर्मा.

उत्तरवादीगण के लिए एम 0 एल 0 लाहोटी, पबन के0 शर्मा, अंचित श्रीपत, हिमांशु शेखर

न्यायालय का आदेश न्यायमूर्ति रविन्द्र भट्ट द्वारा पारित किया गया–

01. अपीलकर्ता (जिन्हें आगे चलकर लॉरियेट या बिल्डर कहा जायेगा), राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग (जिसे इसके बाद एनसीडीआरसी कहा जायेगा) के एक आदेश से व्यथित हैं। उत्तरवादी (इसके बाद "क्रेता") ने अपनी परिवाद के माध्यम से बिल्डर के खिलाफ उसके द्वारा फ़्लैट की बिक्री के लिए प्रतिफल के रूप में प्राप्त ₹1,93,70,883/– की राशि को विभिन्न किस्तों में प्राप्ति दिनांक से भुगतान तारीख तक 24 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज के साथ वापस करने का निर्देश और साथ ही मुआवजा और खर्चे देने के निर्देश की मांग की थी।

02. प्रासंगिक तथ्य यह है कि एक सुश्री माधबी वेंकटरमण (इसके बाद "मूल आवंटी") ने सेक्टर–108, एक्सप्रेसवे, नोएडा में नेक्टेरियन टॉवर (प्रैक्स लॉरियेट) में 4545 वर्ग फुट के एक आवासीय फ़्लैट (नंबर 7013, (इसके बाद "फ़्लैट") के आवंटन के लिए 29.08.2012 को आवेदन किया था। फ़्लैट को बिल्डर द्वारा विकसित किया जाना था। उसने दिनांक 16–10–2012 को पंजीकरण राशि ₹ 7,00,000/– का भुगतान बिल्डर (लॉरियेट) को किया, कुल बिक्री प्रतिफल ₹2,47,29,405/– में से ₹32,33,657/– जमा करने के बाद फ़्लैट के लिए मूल आवंटी को आवंटन पत्र जारी किया गया था। आवंटन पत्र के अनुसार, फ़्लैट का कब्जा 36 महीने के भीतर (आवंटन पत्र की तारीख से) यानी 15.10.2015 तक दिया जाना था। मूल आवंटी ने लॉरिएट की मांग के अनुसार पहली सात किश्तों के लिए ₹1,55,89,329/– का भुगतान किया। निर्माण की धीमी गति को देखकर 16.02.2015 को मूल आवंटी ने फ़्लैट बेचने का फैसला किया। वह क्रेता जो आवासीय फ़्लैट की तलाश में था, उससे एक ब्रोकर के

माध्यम से संपर्क किया गया। उन्हें आश्वासन दिया गया कि फ़्लैट का कब्ज़ा समय पर दिया जाएगा, और वह फ़्लैट खरीदने के लिए सहमत हो गए और कुल बिक्री प्रतिफल ₹1,55,89,329/– के लिए अग्रिम राशि के रूप में 1,00,000/– का भुगतान किया। क्रेता और मूल आवंटी इस बात पर सहमत हुए कि विक्रय प्रतिफल की शेष राशि का भुगतान 15.10.2015 को या उससे पहले किया जाएगा और इसके अलावा क्रेता ₹1,55,89,329/– से अधिक की बकाया किश्तों का भुगतान सीधे फ़्लैट के हस्तांतरण के बाद करेगा। लॉरिएट द्वारा दो किस्तों (संख्या 8 और 9) के लिए मांग पत्र जारी किए गए थे और मूल आवंटी द्वारा ₹21,68,694/– का भुगतान किया गया था।

03. क्रेता ने आक्षेप लगाया कि (आवंटन पत्र में) वादे के अनुसार अक्टूबर 2015 में कब्जा नहीं दिया गया। उन्होंने कब्जे के लिए इंतजार करने और बिक्री के लिए कोई भुगतान नहीं करने का निर्णय लिया; हालाँकि, मूल आवंटी ने बेचने के समझौते के निष्पादन पर जोर दिया और किश्तों के भुगतान की मांग की, जो उसने बिल्डर को दी थी, यह कहते हुए कि वह अब और इंतजार नहीं कर सकती और वह बयाना राशि जब्त कर लेगी और सौदा रद्द कर देगी। क्रेता ने आक्षेप लगाया कि उसने बिल्डर के अधिकारियों से पूछताछ की, जिन्होंने आश्वासन दिया कि कब्जा जून 2016 तक दे दिया जाएगा। इसके पश्चात क्रेता ने 17.02.2016 को मूल आवंटी के साथ बिक्री का समझौता किया और ₹1,85,00,000/– की राशि का भुगतान किया।

04. मूल आवंटी ने 02.04.2016 को बिल्डर से उत्तरवादी के पक्ष में फ़्लैट हस्तांतरित करने का अनुरोध किया। क्रेता ने बिल्डर, लॉरिएट को दिनांक 01.04.2016 को विधिवत हस्ताक्षरित और निष्पादित एक वचन पत्र प्रस्तुत किया। बाद में, लॉरिएट ने क्रेता को दिनांक 09.05.2016 को एक पत्र जारी किया, जिसमें फ़्लैट की खरीद के लिए ₹1,93,70,883/– के भुगतान की पुष्टि की गई। इसके बाद, क्रेता ने निर्माण की सीमा से परिचित होने के लिए साइट का दौरा किया, लेकिन बिल्डर के कर्मचारियों ने सुरक्षा कारणों का हवाला देते हुए उसे निर्माण स्थल पर प्रवेश करने से मना कर दिया और बताया कि काम प्रगति पर है और जल्द ही कब्ज़ा दे दिया जाएगा। क्रेता का आक्षेप है कि उसने कब्जे के संबंध में बिल्डर के कार्यालय से टेलीफोन पर पूछताछ की, लेकिन कोई नतीजा नहीं निकला। उसका दावा है कि जनवरी, 2017 के अंतिम सप्ताह में वह बिल्डर के कार्यालय गया था और उसे बताया गया था कि वर्ष 2017 के अंत तक उक्त फ़्लैट का कब्जा नहीं दिया जा सकता है।

05. इसके पश्चात क्रेता ने बिल्डर से भुगतान की गई रकम वापस मांगी। क्रेता द्वारा दिनांक 08.03.2017 को, बिल्डर को एक कानूनी नोटिस जारी किया गया था जिसमें जमा की विभिन्न तिथियों से 24% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ ₹1,93,70,883/– की राशि वापस करने के लिए कहा गया था, लेकिन व्यर्थ रहा। उसका दावा है कि 11 वीं किस्त के लिए ₹10,92,628/– का मांग पत्र प्राप्त होने पर वह आश्चर्यचकित रह गए। किस्त के भुगतान से इनकार करने पर बिल्डर के अधिकारियों ने क्रेता को भुगतान रद्द करने और भुगतान की गई राशि जब्त करने की धमकी दी। इन परिस्थितियों में, अपीलकर्ता ने बिल्डर को ₹1,93,70,883/– की पूरी राशि को संबंधित तारीखों, जब किश्तों का भुगतान किया गया था, से 24% की दर से ब्याज के साथ वापस करने का निर्देश देने के लिए एनसीडीआरसी से संपर्क किया गया था। इसके अलावा, क्षतिपूर्ति के रूप में ₹ 5,00,000/– और अन्य लागतों के साथ मुकदमे के खर्च के रूप में ₹ 2,00,000/– की मांग की गई।

06. बिल्डर, लॉरिएट ने यह कहते हुए दावा खारिज कर दिया कि 28.03.2013 से जनवरी 2016 (यानी 26 महीने) की अवधि के लिए, राष्ट्रीय हरित न्यायाधिकरण (एनजीटी) द्वारा ओ0ए0/158/2013 में पारित आदेश, और पर्यावरण, वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय द्वारा जारी एक अधिसूचना के कारण संबंधित इमारतों सहित पूरे नोएडा में परियोजनाओं के निर्माण में पूरी तरह से मंदी (धीमी गति) थी। मूल आवंटी को एनजीटी के आदेशों के बारे में पता था, और बिल्डर ने किस्तों के भुगतान के लिए कई अनुस्मारक भेजे थे और अंततः फ़्लैट नंबर 7013 के अनंतिम आवंटन को रद्द करने के लिए 17.10.2014 को एक नोटिस जारी किया था। यह आरोप लगाया गया था कि समझौते के खंड 13(7) के अनुसार न तो सुश्री माधबी वेंकटरमन, मूल आवंटी और न ही क्रेता–उत्तरवादी, जो मूल

आवंटी द्वारा समर्थित हैं, निर्माण में देरी के लिए किसी भी राशि के हकदार थे। यह भी आक्षेप लगाया गया कि 02.04.2016 को मूल आवंटी ने बिल्डर से फ़्लैट नंबर 7013 को क्रेता के पक्ष में स्थानांतरित करने का अनुरोध किया। क्रेता ने 01.04.2016 को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष विधिवत हस्ताक्षरित एक वचन पत्र प्रस्तुत किया, जिससे यह स्पष्ट हो गया कि मूल आवंटी और क्रेता दोनों को एनजीटी के आदेश के बारे में पता था और निर्माण में देरी क्रेता के नियंत्रण से परे थी। इसलिए, मुआवजे का दावा करने का उनका अधिकार खंड 13 के संदर्भ में माफ किया गया माना जाता है।

07. बिल्डर ने आगे आक्षेप लगाया कि 18 वीं मंजिल और 20 वीं मंजिल की छत के स्लैब का काम शुरू होने पर परिवादी से 11 वीं और 12 वीं किस्त की मांग की गई और उसका भुगतान नहीं किया गया। इसलिए बिल्डर के पास आवंटन रद्द करने का अधिकार था. ओखला पक्षी अभ्यारण्य से 10 किलोमीटर के दायरे में किसी भी निर्माण पर एनजीटी द्वारा पारित प्रतिबंधात्मक आदेश दिनांक 28.10.2013 के कारण ही बिल्डर परियोजना को पूरा नहीं कर सका क्योंकि उक्त परियोजना 10 किलोमीटर के दायरे में आती है। खंड 13(5) के मद्देनजर, बिल्डर अप्रत्याशित घटना की स्थिति के कारण ऐसे परिसर में कब्जे की पेशकश के लिए समय बढ़ाने का हकदार था। इसलिए, वह कोई मुआवजा देने के लिए उत्तरदायी नहीं है।

08. एनसीडीआरसी ने शपथपत्रों, दस्तावेजी प्रमाणों और पक्षों की दलीलों पर विचार करने के बाद पाया कि 11 वीं किस्त के लिए मांग पत्र दिनांक 24.03.2017 था, जबकि परिदान के लिए वादा की गई तारीख 15.10.2015 थी। उस पत्र में कहा गया था कि टावर की 18 वीं मंजिल की छत स्लैब के निर्माण का चरण पूरा हो चुका है और इसलिए 11 वीं किस्त का भुगतान करने की मांग की गई थी। इससे दर्शित हुआ कि 24.03.2017 को भी उक्त टावर का निर्माण अधूरा था। आयोग ने माना कि रसीद संख्या 306 दिनांक 01.03.2016 से पता चलता है कि मूल आवंटी ने डेवलपर द्वारा 24% प्रति वर्ष की दर से लगाए गए दंडात्मक ब्याज के रूप में ₹5,29,000/– की राशि का भुगतान किया था। एनसीडीआरसी ने इस दलील को खारिज कर दिया कि मूल आवंटी डिफॉल्टर था। इसके बाद इसने निम्नलिखित तर्क देते हुए परिवाद को स्वीकार कर लिया:

> "20. हम इसे कोलकाता वेस्ट इंटरनेशनल सिटी प्राइवेट लिमिटेड बनाम. देवासिस रुद्र, II (2019) सीपीजे 29 (एससी), में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा करने के लिए एक उपयुक्त मामला पाते हैं, जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से कहा है कि एक फ़्लैट क्रेता को कब्ज़ा मांगने के लिए अनिश्चित काल तक इंतजार नहीं कराया जा सकता है। मौजूदा मामले में भी, हालांकि परिदान की वादा की गई तारीख वर्ष 2015 में थी, आज की तारीख तक भी, टावर पूर्ण होने से बहुत दूर है।
>
> 21. परिवादी के विद्वान वकील ने मनमीत सिंह और अन्य बनाम यूनिटेक हाई–टेक डेवलपर्स लिमिटेड और अन्य। (उपभोक्ता परिवाद संख्या 1285/2017), मामले में इस आयोग के दिनांक 11.01.2019 के निर्णय पर भरोसा किया गया, जिसमें इस आयोग ने 10% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ मूल राशि वापस करने की अनुमति दी है
>
> 22. उपरोक्त सभी कारणों और माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा कोलकाता वेस्ट इंटरनेशनल सिटी प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा) में निर्धारित सिद्धांतों से हमारा विचार है कि परिवाद को आंशिक रूप से अनुमति दी जाए और हम डेवलपर को निर्देश देते हैं कि वह संबंधित फ़्लैट नंबर 7013 के संबंध में डेवलपर के पास जमा की गई राशि को जमा की संबंधित तिथियों से वसूली होने तक 10% वार्षिक की दर से ब्याज के साथ ₹25,000/की लागत सहित वापस कर दे।"

पक्षकारों के तर्क –

09. बिल्डर की ओर से विद्वान वरिष्ठ वकील श्री जयंत मुथ राज ने तर्क दिया कि एनसीडीआरसी द्वारा दी गई राहत अनुचित है। इस बात पर प्रकाश डालते हुए कि एनजीटी के अंतरिम आदेश के कारण पूरी परियोजना रुक गई थी, विद्वान वरिष्ठ वकील ने जोर देकर कहा कि ये तथ्य मूल आवंटी के साथ–साथ क्रेता की जानकारी में थे। जब उन्होंने 2015 में इसे खरीदने का फैसला किया, तो यह निर्णय लिया गया कि उत्तरवादी फ़्लैट खरीदेगा और मूल आवंटी के स्थान पर कदम रखेगा। विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि इन परिस्थितियों को देखते हुए, उत्तरवादी, एक विवेकपूर्ण क्रेता के रूप में, तब तक निर्माण पूरा होने की उचित उम्मीद नहीं कर सकता था जब तक कि अंतरिम आदेश रद्द नहीं हो जाते और निर्माण पूरा होने के लिए कुछ समय की अनुमति नहीं दी जाती। स्पष्ट रूप से, क्रेता केवल एक निवेशक था और उसे फ़्लैट में रहने में कोई दिलचस्पी नहीं थी।

10. विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि मूल आवंटी के स्थान पर कदम रखने के लेनदेन के बमुश्किल एक साल बाद – जिसे बिल्डर ने समर्थन दिया था, क्रेता ने पूरी राशि की वापसी के लिए अनुचित मांग की। उस समय एनजीटी का अंतरिम आदेश निरस्त हो चुका था। इसलिए, स्वाभाविक रूप से, निर्माण शुरू हो गया था और बिल्डर ने 23.04.2017 को अगली किश्तों की मांग की, जिसका भुगतान नहीं किया गया। हालाँकि क्रेता ने इन मांगों से पहले एक विधिक नोटिस भेजा था, लेकिन तथ्य यह है कि जब तक उसने एक आवंटी के रूप में जिम्मेदारी संभाली, वह किश्तों की मांग को पूरा करने से नहीं कतरा सकता था।

11. विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि क्रेता उसी तरीके से साम्या का दावा नहीं कर सकता जिस तरह एक मूल आवंटी कर सकता था। वर्तमान मामले में, मूल आवंटी ने समय पर किश्तों का भुगतान नहीं किया था और उसे दंडात्मक ब्याज का भुगतान करने के लिए बाध्य किया गया था – यह तथ्य एनसीडीआरसी द्वारा नोट किया गया है। इन परिस्थितियों में, कोई साम्या नहीं थी जो एनसीडीआरसी को मूल आवंटी द्वारा जमा की गई अवधि से 10% की दर से कम ब्याज के मुआवजे के रिफंड के अलावा कोई राहत देने के लिए मजबूर कर रही थी।

12. विद्वान वरिष्ठ वकील का कहना है कि चूंकि परिवादी मूल आवंटी नहीं था बल्कि बाद का क्रेता था, इसलिए वह किसी भी ब्याज का दावा नहीं कर सकता था। उन्होंने इस न्यायालय के दो फैसलों **हुडा वि0 राजे राम 2008 (17) एस0सी0सी0 407 और इस न्यायलय के हालिया फैसले विंग कमाण्डर आरिफुर रहमान खान एवं अन्य वि0 डी0एल0एफ0 साउदर्न होम्स प्राईवेट लिमिटेड 2020 एस0सी0सी ऑनलाईन 667 (एस0सी0)** पर भरोसा किया है। यह प्रस्तुत किया गया है कि इन दोनों मामलों में, इस न्यायालय ने स्पष्ट रूप से फैसला सुनाया था कि जब एक आवास परियोजना में आवंटी अपने अधिकारों को दूसरे के पक्ष में अंतरित करता है, तो ऐसा कोई तीसरा पक्ष मूल आवंटी के समान साम्या का दावा नहीं कर सकता है, खासकर ब्याज के दावे के संबंध में। विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा प्रस्तुत किया गया था कि इस तरह के नियम के समर्थन में एक ठोस सार्वजनिक नीति तार्किकता है, जो यह है कि माना जाता है कि बाद के क्रेता को निर्माण की प्रकृति और विलंब के बारे में उस समय से पता होगा, जब वह मूल आवंटी का स्थान ग्रहण करता है। एनसीडीआरसी ने इन बाध्यकारी फैसलों को नजरअंदाज कर दिया और पूरी अवधि के लिए ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया और स्पष्ट रूप से उत्तरवादी क्रेता किसी भी ब्याज का हकदार नहीं था।

13. उत्तरवादी के विद्वान वकील श्री एमएल लाहोटी ने इस न्यायालय से एनसीडीआरसी के निष्कर्षों और निर्देशों में हस्तक्षेप न करने का आग्रह किया। उन्होंने इस बात पर प्रकाश डाला कि भले ही उन्हें उत्तरवादी के संबंध में मूल आवंटी द्वारा अंतरण के बारे में सूचित किया गया था, बिल्डर ने विभिन्न अवधियों के लिए दंडात्मक ब्याज की मांग की थी। वास्तव में 01.03.2016 से 18.04.2016 की अवधि के दौरान कुल ₹ 5.90 लाख का भुगतान किया गया था। बिल्डर को बेचने के समझौते के बारे में तब अवगत कराया गया जब हस्तांतरण के संबंध में उसका समर्थन मांगा गया। इसके अलावा, तथाकथित

दंडात्मक ब्याज की राशि प्राप्त करने के बाद ही अंततः बिल्डर द्वारा 09.05.2016 को समर्थन पत्र जारी किया गया था। इससे स्पष्ट रूप से पुष्टि हुई कि फ़्लैट के लिए ₹1,93,70,883/– का भुगतान किया गया था। इस पृष्ठांकन पत्र ने यह भी पुष्टि की, कि उत्तरवादी क्रेता फ़्लैट के परिदान का हकदार होगा।

14. यह प्रस्तुत किया गया है कि क्रेता ने एक समझौता किया था और पिछली किस्तों की राशि का भुगतान किया था और साथ ही मूल आवंटी को बाद के दंडात्मक ब्याज घटक को तय किया था और अक्टूबर 2016 तक के दंडात्मक ब्याज का भुगतान भी किया था। इन परिस्थितियों में, उनके लिए यह उम्मीद करना अनुचित नहीं है कि परियोजना पूरी हो जाएगी और फ़्लैट कम से कम 2017 के पहले भाग में सौंप दिया जाएगा। हालांकि, मौके पर जाने पर और यह देखने पर कि व्यावहारिक रूप से कोई प्रगति नहीं हुई, उत्तरवादी/क्रेता, पूरी रकम वापस लौटाने के निर्देश का अनुतोष प्राप्त करने के लिए एनसीडीआरसी में जाने के लिए बाध्य हुये।

15. श्री लाहोटी ने एनसीडीआरसी के निष्कर्षों और प्रेक्षणों की ओर इशारा किया, जिसमें उन तथ्यों पर ध्यान दिया गया था कि हालांकि एनजीटी का अंतरिम आदेश कुछ समय के लिए लागू हो गया था, और बिल्डर ने यह कहने के लिए इसके तहत आश्रय लिया था कि निर्माण नहीं हो सकता, रिकॉर्ड संकेत दिया कि बिल्डर ने मूल आवंटी से किश्तों की मांग की थी, जिसमें दंडात्मक ब्याज की मांग भी शामिल थी। इन तथ्यों को देखते हुए, बिल्डर के पक्ष में कोई साम्या नहीं थी; यह दावा करना उसके लिए खुला नहीं था कि अप्रत्याशित घटनाएँ संचालित हुईं और उसे निर्माण कार्य आगे बढ़ने से रोका गया।

16. यह प्रस्तुत किया गया था कि सभी लेनदेन के बिल्डर द्वारा समर्थन और इसकी पावती पर, क्रेता परिदान लेने का हकदार बन गया था। क्रेता को किसी भी प्रकार के अनुतोष का दावा करने में कोई बाधा नहीं थी। श्री लाहोटी ने प्रस्तुत किया कि यदि उदाहरण के लिए, सेवा में कोई दोष या कमी होती है, तो क्रेता के साथ भेदभाव नहीं किया जा सकता है और उस संबंध में एक आवेदन या परिवाद को पोषणीय योग्य नहीं होने के कारण खारिज नहीं किया जा सकता है। इसी तरह, केवल तथ्य यह है कि एक बाद वाला क्रेता मूल आवंटी के स्थान पर कदम रखता है, जिसने पहले समय में आवंटन की मांग की थी, लेकिन निर्माण में देरी के कारण, आर्थिक दबावों का सामना करने में असमर्थ होने के कारण वापस ले लिया गया, इसका मतलब यह नहीं है कि बिल्डर के डिफॉल्ट पर पर्दा डाला जा सकता है। विद्वान वकील ने आग्रह किया कि राजे राम (सुप्रा) या विंग कमांडर आरिफुर रहमान खान और अन्य के फैसले का समर्थन करने के लिए कोई नियम या सिद्धांत नहीं है कि बाद के क्रेताओं को रिफंड पर ब्याज की राहत कभी नहीं दी जानी चाहिए। यह प्रस्तुत किया गया कि राहत देने से न्यायालय के इनकार को उन मामलों की विशिष्ट परिस्थितियों के प्रकाश में देखा जाना चाहिए।

विश्लेषण और निष्कर्ष:

17. आवंटन पत्र दिनांक 16.10.2012 ने मूल आवंटी को आश्वासन दिया कि फ़्लैट का कब्जा 36 महीने के भीतर यानी 15.10.2015 को या उससे पहले सौंप दिया जाएगा। मूल आवंटी ने मांगे जाने पर पहली सात किस्तों के लिए ₹1,55,89,329/– का भुगतान किया। जाहिर है, निर्माण की धीमी गति को ध्यान में रखते हुए, आवंटी अपनी मजबूरियों के कारण फ़्लैट की परिदान के लिए अनिश्चित काल तक इंतजार नहीं कर सकती थी। इसलिए उसे फ़्लैट बेचने के लिए मजबूर होना पड़ा। तभी क्रेता आगे आया और 17.02.2016 को पार्टियों के बीच बेचने का एक समझौता निष्पादित किया गया। इसके बाद मूल आवंटी ने बिल्डर से संपर्क किया और उसे सूचित किया कि क्रेता ने उसकी जगह ले ली है और वह दायित्वों को जारी रखेगा, और इसलिए वह कब्जे का हकदार है। गौरतलब है कि बिल्डर ने क्रेता से वचन पत्र को निष्पादित करने का समर्थन किया था और यहां तक कि उसने इसे निष्पादित करने की भी मांग की थी, जो उसने किया। इस प्रगति के साथ, बिल्डर ने स्वीकार किया कि फ़्लैट के संबंध में मूल आवंटी के अधिकार और अधिकार क्रेता द्वारा ग्रहण किए गए थे, और उपभोक्ता के रूप में क्रेता के प्रति अपने दायित्वों को दर्शाया गया था।

18. इस बीच, जाहिर तौर पर एनजीटी के आदेशों के कारण निर्माण में मंदी आई। बिल्डर का आरोप है कि एनजीटी के अंतरिम आदेशों के कारण निर्माण में मंदी आई है। हालाँकि, हुआ यह कि 28.10.2013 को एनजीटी ने ओखला पक्षी अभयारण्य के 10 किमी के दायरे में कुछ प्रतिबंध लगा दिए। एनजीटी के समक्ष आवेदन का निस्तारण 03.04.2014 को किया गया। परिणामस्वरूप, उस तिथि के बाद कोई निर्देश नहीं आये। एनजीटी के समक्ष एक समीक्षा आवेदन दायर किया गया था जो कुछ समय तक लंबित रहा; हालाँकि, उस स्तर पर भी निर्माण रोकने की आवश्यकता वाला कोई अंतरिम आदेश नहीं था। 19.08.2015 को पर्यावरण एवं वन मंत्रालय ने एक अधिसूचना जारी की. अपीलकर्ता इस अधिसूचना के प्रभाव के बारे में अस्पष्ट है; जाहिर है, इसने निर्माण में बाधा नहीं डाली और अधिसूचना को चुनौती दी गई थी निकटवर्ती क्षेत्र के एक निवासी द्वारा दिए गए आवेदन के आधार पर केवल दिनांक 05.07.2016 को एनजीटी ने बिल्डर को निर्माण कार्य जारी ना रखने का निर्देश दिया। बिल्डर ने अपनी अपील में बताया कि आखिरकार जनवरी 2016 में इसका निपटारा कर दिया गया।

19. पूर्ववर्ती कंडिका में दिए गए तथ्य दर्शाते हैं कि एक ओर बिल्डर/अपीलकर्ता आगे निर्माण ना करने के लिए अंतरिम आदेशों के अस्तित्व के संबंध में स्पष्ट नहीं है। बल्कि ऐसा प्रतीत होता है कि लगभग छह माह तक परियोजना का कोई निर्माण ही नहीं हुआ। हालाँकि, इस स्थिति के बावजूद, इसने मांग जारी रखी और किश्तें प्राप्त कीं। क्रेता ने 2016 में प्रवेश किया, कुछ समय तक इंतजार किया और जमा की गई तारीखों से ब्याज के साथ पूरी राशि वापस करने की मांग की। नोटिस मिलने के बाद बिल्डर ने और किश्तों की मांग की। इसी पृष्ठभूमि में क्रेता ने रिफंड के दावे के साथ एनसीडीआरसी से सफलतापूर्वक संपर्क किया। जमा की संबंधित तिथियों से जमा की गई संपूर्ण राशि पर 10% की सीमा तक ब्याज के दावे की अनुमति दी गई थी।

20. बिल्डर का मुख्य तर्क यह है कि क्रेता के अधिकार मूल आवंटी के समान नहीं हैं। बिल्डर अपीलकर्ता राजे राम और आरिफुर रहमान खान (सुप्रा) का हवाला देता है। पहले फैसले राजे राम में, इस न्यायालय ने बाद के क्रेता द्वारा किए गए रिफंड दावे पर ब्याज देने से इनकार कर दिया। मूल आवंटी ने आवंटन जारी नहीं रखा; वैधानिक प्राधिकरण/डेवलपर हुडा ने प्लॉट को दोबारा आवंटित किया। इसके बाद दोबारा आवंटी ने उपभोक्ता फोरम का दरवाजा खटखटाया, जिसने ब्याज सहित रिफंड का निर्देश दिया। इस न्यायालय की राय थी कि जब बाद के क्रेता, यानी पुन:आवंटिती ने मूल आवंटी के स्थान पर कदम रखा, तो उसे कब्ज़ा सौंपने में हुई देरी के बारे में पता था और इसलिए वह अब देरी के समय के लिए दावा नहीं कर सकता था। आरिफुर रहमान खान (सुप्रा) में कई आवंटियों ने न्यायालय का दरवाजा खटखटाया। इस न्यायालय ने बाद के क्रेतागण को राहत नहीं दी, जिन्होंने राजे राम का हवाला देते हुए मूल आवंटियों के स्थान पर कदम रखा था।

21. राजे राम में प्रासंगिक चर्चा इस प्रकार है:

> "14. अपीलकर्ताओं ने राज्य आयोग के उक्त आदेशों को यह कहते हुए चुनौती दी कि कोई ब्याज देय नहीं है। राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने अपने गैर-बोलता आदेशों दिनांक 27-8-2002, 30-9-2002 और 27-8-2002 द्वारा विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षणक को अपने पूर्व के फैसले हुडा वि0 दर्श (आर पी नंबर 1197/1998 एनसी दिनांक 31-08-2021) के संदर्भ में मात्र यह प्रेक्षित करते हुए कर दिया कि समान परिस्थितियों में 18 प्रतिशत तक ब्याज के अधिनिर्णय को बरकरार रखा गया था। राष्ट्रीय आयोग ने इन मामलों के तथ्यों का उल्लेख या विचार नहीं किया। इन अपीलों में उक्त आदेशों को विशेष अनुमति द्वारा चुनौती दी गई है। इन सभी मामलों में आम मुद्दा यह है कि क्या अपीलकर्ता के खिलाफ ब्याज दिया जा सकता था, और यदि हां, तो क्या ब्याज की दर अत्यधिक है।
>
> 15. दर्श कुमार [आरपी नंबर 1197/199, निर्णय दिनांक 31-8-2001 (एनसी)] मामले में राष्ट्रीय आयोग के निर्णय का आलोच्य आदेशों में पालन किया गया, हुडा बनाम दर्श कुमार

(2005) 9 एससीसी 44, मामले में इस न्यायालय का समर्थन नहीं मिला। इस न्यायालय ने पाया कि जहां पुरानी दर पर कब्ज़ा दिया गया है, पार्टी को भूमि की कीमत में वृद्धि का लाभ मिला है, और इसलिए आवंटन में देरी के आधार पर आवंटी द्वारा भुगतान की गई राशि पर ब्याज नहीं दिया जा सकता है और ना ही दिया जाना चाहिए। हालाँकि, उस मामले के विशेष तथ्यों पर, इस न्यायालय ने उत्पीड़न/मानसिक पीड़ा के लिए मुआवजा दिया।

16. तीनों अपीलों में उत्तरवादी मूल आवंटी नहीं हैं। वे पुनः आवंटित हैं जिन्हें अपीलकर्ता द्वारा क्रमशः वर्ष 1994, 1997 और 1996 में पुनः आवंटन किया गया था। जब उन्हें भूखंड दोबारा आवंटित किए गए, तो उन्हें पता था कि इसमें देरी हुई थी (या तो लेआउट बनाने में या अतिक्रमण के कारण आवंटित भूखंड देने में देरी हुई थी, आदि)। इसके बावजूद उन्होंने पुनर्आवंटन ले लिया। उनके मामलों की तुलना मूल आवंटियों के मामलों से नहीं की जा सकती, जिन्हें परिदान के लिए एक दशक या उससे अधिक समय तक इंतजार करना पड़ा और इस तरह मानसिक पीड़ा और उत्पीड़न का सामना करना पड़ा। वे जानते थे कि अनुबंध के सार के रूप में अनुपालन के लिए समय निर्धारित नहीं किया गया था और मूल आवंटियों ने देरी को स्वीकार कर लिया था।

22. आरिफ़ुर रहमान खान के मामले में, न्यायालय ने इस प्रकार प्रेक्षित किया –

"43. इसी तरह, तीन अपीलकर्ता जिन्होंने अपार्टमेंट में अपना स्वामित्व, अधिकार और हित स्थानांतरित कर दिया है, वे वर्तमान आदेश के लाभ के हकदार नहीं होंगे क्योंकि उन्होंने अपार्टमेंट में अपना हित तीसरे पक्ष को बेच दिया है। इस न्यायालय के समक्ष दायर की गई लिखित दलीलों से संकेत मिलता है कि पहले क्रेता द्वारा दूसरे क्रेता के पक्ष में अधिकारों और देनदारियों के असाइनमेंट के परिणामस्वरूप "दो खरीदारों ने पहले खरीदारों के स्थान पर कदम रखा"। हुडा बनाम राजे राम [हुडा बनाम राजे राम, (2008) 17 एससीसी 407: (2009) 5 एससीसी (सिविल) 889] में, इस न्यायालय ने यह मानते हुए कि बाद के हस्तांतरणकर्ताओं द्वारा विलंबित कब्जे के लिए मुआवजे का दावा टिकने योग्य नहीं है, यह प्रेक्षित किया गया कि –

> "16. तीनों अपीलों में उत्तरवादी मूल आवंटी नहीं हैं। वे पुनः आवंटित हैं जिन्हें अपीलकर्ता द्वारा क्रमशः वर्ष 1994, 1997 और 1996 में पुनः आवंटन किया गया था। जब उन्हें भूखंड दोबारा आवंटित किए गए, तो उन्हें पता था कि इसमें देरी हुई थी (या तो लेआउट बनाने में या अतिक्रमण आदि के कारण आवंटित भूखंड देने में देरी हुई थी)। इसके बावजूद उन्होंने पुनर्आवंटन ले लिया। उनके मामलों की तुलना मूल आवंटियों के मामलों से नहीं की जा सकती, जिन्हें परिदान के लिए एक दशक या उससे अधिक समय तक इंतजार करना पड़ा और इस तरह मानसिक पीड़ा और उत्पीड़न का सामना करना पड़ा। वे जानते थे कि अनुबंध के सार के रूप में प्रदर्शन के लिए समय निर्धारित नहीं किया गया था और मूल आवंटियों ने देरी को स्वीकार कर लिया था।"

भले ही तीन अपीलकर्ता, जिन्होंने अपार्टमेंट में अपना हित हस्तांतरित किया था, कब्जे में देरी के मुद्दे पर प्रतिकार करना जारी रखा था, हम इस दलील को स्वीकार करने के लिए इच्छुक नहीं हैं कि बाद के हस्तांतरणकर्ता इस आदेश का लाभान्वित होने के उद्देश्य से मूल क्रेता के स्थान पर कदम रख सकते हैं। बाद में हस्तांतरित लोगों को फ़्लैटों के कब्जे की परिदान में देरी के बारे में पता होने के बावजूद, मूल खरीदारों से अपार्टमेंट में हित खरीदा था। इसके अलावा, यह नहीं कहा जा सकता है कि मुआवजे के हकदार होने के लिए कब्जे की परिदान में देरी के परिणामस्वरूप बाद के हस्तांतरणकर्ताओं को पहले खरीदारों की तुलना में किसी भी पीड़ा और उत्पीड़न का सामना करना पड़ा।

23. बिल्डर इस बात से इनकार नहीं करता है कि पृष्ठांकन पत्र जारी होने पर, क्रेता न केवल मूल आवंटी के स्थान पर आ गया, बल्कि फ़्लैट का कब्जा प्राप्त करने का हकदार भी बन गया। इस बात से इनकार नहीं किया जा सकता कि क्रेता परिवादी /उपभोक्ता के विवरण को पूरा करता है और सेवा में किसी भी कमी के लिए उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत किसी भी मंच पर जाने का हकदार है। फिर सवाल यह है कि क्या बाद वाला क्रेता मूल आवंटी के समान व्यवहार का हकदार नहीं है, और उसे राहत से वंचित किया जा सकता है, अन्यथा मूल आवंटी हकदार होता, अगर उसने व्यवस्था जारी रखी होती। कोई व्यक्ति, जैसे कि मूल आवंटी, चालू परियोजना में फ़्लैट खरीदने के लिए एक समझौता करता है, जहां परिदान का वादा किया जाता है। समझौते की शर्तें और बिल्डर का आश्वासन यह है कि फ़्लैट एक समय–सीमा के भीतर उपलब्ध कराया जाएगा। यह आम बात है कि बड़ी संख्या में ऐसे लेनदेन में, आवंटी फ़्लैट का वित्तपोषण करने में सक्षम नहीं होते हैं, लेकिन बैंकों या वित्तीय संस्थानों से अग्रिम और धन की मांग करते हैं, जिनके पास वे संपत्ति गिरवी रखते हैं। बंधक भुगतान एक सहमत अवधि के बाद शुरू होता है, जो समझौते के बाद लगभग 15 से 24 महीने की अवधि में शुरू होता है। इसका मतलब यह होगा कि ज्यादातर मामलों में, आवंटी फ़्लैट तैयार होने से पहले ही बैंक या वित्तीय संस्थानों को मूलधन और ब्याज की किश्तों (ज्यादातर समान मासिक किश्तों) के साथ चुकाना शुरू कर देते हैं। यदि इन तथ्यों को ध्यान में रखा जाता है, तो परियोजना के लंबे समय तक चलने से ऐसे मूल आवंटियों पर गंभीर आर्थिक प्रभाव पड़ेगा, जो एक तरफ किस्तों का भुगतान करने के लिए मजबूर हैं और इसके अलावा, अक्सर – अगर उन्हें घर की जरूरत है – मासिक किराया भी अदा करें. ऐसे बोझ लगभग असहनीय हो जाते हैं। इस बिंदु पर अनिश्चितकालीन प्रतीक्षा असंभव है और आवंटी ऐसे खरीदारों को ढूंढना पसंद करते हैं जो उनकी जगह ले सकें। ऐसे क्रेता मूल आवंटी के दायित्वों को अपने ऊपर ले लेते हैं – या तो शेष किश्तों का भुगतान करने के लिए या कुछ समय तक इंतजार करने के लिए, उन्हें उपभोक्ता के विवरण से बाहर नहीं किया जाएगा। तब बस इतना होता है कि उपभोक्ता मंच या आयोग – या यहां तक कि अदालतों को प्रत्येक मामले में समय सीमा को ध्यान में रखते हुए सापेक्ष साम्या की जांच करनी होती है।

24. **आर्थिक परिवहन संगठन वि0 चरण स्पिनिंग मिल्स (पी) लिमिटेड (2010) 4 एस0सी0सी 114** में पांच न्यायाधीशों की एक बड़ी पीठ के फैसले में सवाल यह था कि क्या एक बीमाकर्ता, जो अपने अनुबंध का सम्मान करता है, और बीमा योग्य घटना की स्थिति में, जैसे कि कोई दुर्घटना, बीमाधारक को सहमत धन का भुगतान करता है, वह वाहक, जो दुर्घटना के लिए जिम्मेदार है, के विरुद्ध, उपभोक्ता परिवाद दर्ज करा सकता है। इस न्यायालय ने माना कि ऐसे परिवादों पर रोक नहीं है:

> "29. तीनों प्रकार के प्रतिस्थापन में, बीमाकर्ता बीमित व्यक्ति के नाम पर गलत काम करने वाले पर मुकदमा/परिवाद कर सकता है। इसका मतलब यह है कि बीमाकर्ता बीमित व्यक्ति से मुकदमा/परिवाद दर्ज करने का अनुरोध करता है और उसके पास सह–वादी के रूप में शामिल होने का विकल्प होता है। वैकल्पिक रूप से, बीमाकर्ता बीमित व्यक्ति से एक मुख्तियार खास प्राप्त कर सकता है और फिर उसके मुख्तियार के रूप में बीमित व्यक्ति के नाम पर गलत काम करने वाले पर मुकदमा कर सकता है।
>
> ********** **********
>
> 37. क्या बीमित व्यक्ति द्वारा बीमाकर्ता के पक्ष में निष्पादित दस्तावेज़ एक प्रस्थापन सरलीकृत है, या एक प्रस्थापन–सह–समनुदेशन केवल बीमित व्यक्ति और बीमाकर्ता के बीच विवाद में प्रासंगिक है। यह अधिनियम के तहत किसी परिवाद की पोषणीयता संबंधी निर्णय लेने के लिए प्रासंगिक नहीं हो सकता है। यदि परिवाद बीमित व्यक्ति (जो उपभोक्ता है) द्वारा, या बीमाकर्ता द्वारा उसके मुख्तियारनामा धारक के रूप में प्रतिनिधित्व करने वाले बीमित व्यक्ति द्वारा, या बीमित व्यक्ति और बीमाकर्ता द्वारा संयुक्त रूप से परिवादी के रूप में दायर की जाती है, तो परिवाद बनाए रखने योग्य होगी, यदि बीमाकर्ता की उपस्थिति हो एक प्रतिस्थापी होने के रूप में समझाया गया है। चाहे दावा की गई राशि कुल हानि हो या केवल

वह राशि जिसके लिए दावे का निपटान किया गया था, इससे परिवाद की पोषणीयता पर कोई फर्क नहीं पड़ेगा, जब तक कि उपभोक्ता परिवादी है (या तो व्यक्तिगत रूप से या उसके मुख्तियारनामा धारक द्वारा प्रतिनिधित्व किया गया है) या अपने प्रतिस्थापी के साथ एक सह–परिवादी है।

38. दूसरी ओर, यदि बीमित व्यक्ति (जो उपभोक्ता है) परिवादी नहीं है, और बीमाकर्ता अकेले अपने नाम से परिवाद दर्ज करता है, तो परिवाद कायम नहीं रहेगी, क्योंकि बीमाकर्ता "उपभोक्ता" नहीं है। न ही कोई व्यक्ति जो अधिनियम के तहत "परिवादी " की परिभाषा का उत्तर देता है। तथ्य यह है कि इससे भी कोई फर्क नहीं पडेगा कि गलत काम करने वाले (सेवा प्रदाता) से केवल बीमित व्यक्ति को भुगतान की गई राशि की वसूली करना चाहता है, ना कि बीमित व्यक्ति को भुगतान की गई राशि से अधिक की कोई राशि, अगर आश्वासन देने वाला परिवादी या सह–परिवादी नहीं है, जब तक अधिनियम की आवश्यकताएं पूरी नहीं हो जातीं, परिवाद सुनवाई योग्य नहीं होगी। अधिनियम के तहत उपाय सारांश प्रकृति के हैं। एक बार जब उपभोक्ता परिवादी है या सह–परिवादी है, तो उपभोक्ता फोरम के लिए सेवाप्रदाता के खिलाफ एक परिवाद में उपभोक्ता (बीमित) बीमाकर्ता के मध्य संबंधों की सटीक प्रकृति की जांच करना आवश्यक नहीं होगा।

********** **********

40. यदि किसी सेवा प्रदाता के खिलाफ उपभोक्ता द्वारा सारांश कार्यवाही में, बीमाकर्ता को सह–परिवादी के रूप में जोड़ा जाता है या यदि बीमाकर्ता उपभोक्ता का मुख्तियारनामा धारक के रूप में प्रतिनिधित्व करता है, तो उपभोक्ता और उसके बीमाकर्ता के मध्य संबंध एवं अधिकारों की प्रकृति की जांच करने की कोई आवश्यकता नहीं है। जब परिवादी सह–परिवादी के रूप में बीमाकर्ता के साथ या उसके बिना, प्रेषक–उपभोक्ता द्वारा की जाती है, तो सेवा प्रदाता उपभोक्ता फोरम से बीमित व्यक्ति और बीमाकर्ता के बीच संबंधों की प्रकृति या प्रत्यस्थापन दस्तावेज़ की प्रकृति और वास्तविक उद्देश्य पर विचार करने की आवश्यकता नहीं कर सकता है। कोई भी दोषकर्ता गलत काम करने वाला उपभोक्ता फोरम के सामने मामले को टाल नहीं सकता। एक बार जब "उपभोक्ता", जो कि बीमित है, परिवादी है, तो परिवाद अधिनियम की आवश्यकताओं की पूर्ति के अधीन सुनवाई योग्य होगी।"

25. एक अन्य निर्णय में, केनरा बैंक वि0 युनाईटेड इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड (2020) 3 एस 0 सी0 सी 455, जिस विवाद्यक पर इस न्यायालय को विचार करना था वह यह था कि क्या बीमाकर्ता उस आग के संबंध में दायित्व से इनकार कर सकता है जिसने कोल्ड स्टोरेज में रखी कृषि उपज को नष्ट कर दिया था, जब किसानों को बीमाकर्ता के साथ कोई वैध संबंध नहीं थी, लेकिन कोल्ड स्टोरेज के साथ था और जो फसलों की प्रतिभू पर ऋण लेते थे। न्यायालय ने निम्नानुसार धारित किया–

"28. अनुबंध की गोपनीयता के मुद्दे पर हमारा विचार है कि जहां तक अधिनियम का संबंध है, यह आवश्यक नहीं है कि बीमा कंपनी और दावेदारों के बीच अनुबंध की गोपनीयता होनी चाहिए। यहां ऊपर उद्धृत धारा 2(डी) के तहत "उपभोक्ता" की परिभाषा दो भागों में है। धारा 2(डी) का उप–खंड (i) उस व्यक्ति से संबंधित है जो कोई सामान खरीदता है और इसमें ऐसे सामान खरीदने वाले व्यक्ति के अलावा ऐसे सामान का कोई भी उपयोगकर्ता शामिल है, जब तक कि उपयोग ऐसे सामान की मंजूरी के साथ किया जाता है। व्यक्ति। इसलिए, पहले भाग में भी उपभोक्ता की परिभाषा में न केवल वह व्यक्ति शामिल है जिसने सामान खरीदा है, बल्कि इसमें सामान का कोई भी उपयोगकर्ता भी शामिल है, जब तक कि ऐसा उपयोगकर्ता उस व्यक्ति की मंजूरी से बनाया गया है जिसने सामान खरीदा है। जहां तक सेवाओं को किराये पर लेने या उनका लाभ उठाने के संबंध में "उपभोक्ता" की परिभाषा का सवाल है,

> हमारे विचार में यह परिभाषा बहुत व्यापक है। अनुभाग के इस भाग में, उपभोक्ता में न केवल वह व्यक्ति शामिल है जिसने सेवाओं को काम पर रखा है या उनका लाभ उठाया है, बल्कि ऐसी सेवाओं का कोई लाभार्थी भी शामिल है।

इसलिए, एक बीमाधारक वह व्यक्ति हो सकता है जो बीमा कंपनी की सेवाओं को किराए पर लेता है या उनका लाभ उठाता है, लेकिन कई अन्य व्यक्ति भी हो सकते हैं जो सेवाओं के लाभार्थी हो सकते हैं। यह आवश्यक नहीं है कि वे लाभार्थी बीमा अनुबंध के पक्षकार हों। वे उपभोक्ता हैं इसलिए नहीं कि वे बीमा अनुबंध के पक्षकार हैं, बल्कि इसलिए कि वे बीमाधारक द्वारा ली गई पॉलिसी के लाभार्थी हैं।

29. अधिनियम के तहत "उपभोक्ता" की परिभाषा बहुत व्यापक है और इसमें लाभार्थी शामिल हैं जो बीमाधारक द्वारा प्राप्त बीमा का लाभ उठा सकते हैं। जहां तक वर्तमान मामले का सवाल है, बैंक, कोल्ड स्टोर और किसानों के बीच हुए त्रिपक्षीय समझौते के तहत, किसानों के स्टॉक को बैंक के पास सुरक्षा के रूप में बंधक रखा गया था और बैंक ने अपने हितों की रक्षा करने के दृष्टिकोण से इस बात पर जोर दिया था कि उक्त स्टॉक का बीमा किया जाना चाहिए।

26. यदि कोई उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के व्यापक उद्देश्य पर भी विचार करता है, जो उपभोक्ताओं के हितों की बेहतर सुरक्षा प्रदान करना है और उस उद्देश्य के लिए, उपभोक्ता विवादों के, उससे जुडे मामलों के निपटारे के लिए उपभोक्ता परिषदों और अन्य प्राधिकरणों की स्थापना का प्रावधान करना है। जैसा कि अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों के विवरण से स्पष्ट है। विवरण में अन्य बातों के साथ–साथ उपभोक्ताओं के अधिकारों को बढ़ावा देने और उनकी रक्षा करने की भी मांग की गई है, जैसे– "(ए) उन वस्तुओं के विपणन के खिलाफ सुरक्षा का अधिकार जो जीवन और संपत्ति के लिए खतरनाक हैं;

(बी) उपभोक्ता को अनुचित व्यापार प्रथाओं से बचाने के लिए वस्तुओं की गुणवत्ता, मात्रा, क्षमता, शुद्धता, मानक और कीमत के बारे में सूचित होने का अधिकार;

(सी) बीमित होने का अधिकार, जहां भी संभव हो, प्रतिस्पर्धी कीमतों पर विभिन्न प्रकार की वस्तुओं तक पहुंच सुनिश्चित करने का अधिकार;

(डी) सुने जाने और आश्वस्त होने का अधिकार कि उपभोक्ताओं के हितों पर उचित मंचों पर उचित विचार किया जाएगा;

(ई) अनुचित व्यापार व्यवहार या उपभोक्ताओं के बेईमान शोषण के खिलाफ निवारण मांगने का अधिकार; और

(एफ) उपभोक्ता शिक्षा का अधिकार।

27. **लखनऊ विकास प्राधिकरण वि0 एम0के0गुप्ता, (1994)1 एस0सी0सी0 243** में इस न्यायालय ने धारित किया है कि –

> "अधिनियम का महत्व उपभोक्ता को बाजार अर्थव्यवस्था में सीधे भाग लेने में सक्षम बनाकर समाज के कल्याण को बढ़ावा देने में निहित है। यह एक उपभोक्ता की असहायता को दूर करने का प्रयास करता है जिसका सामना वह शक्तिशाली व्यवसाय के खिलाफ करता है, जिसे 'रैकेट का एक नेटवर्क' या एक समाज के रूप में वर्णित किया गया है, जिसमें 'निर्माताओं ने 'बाकी को लूटने' और सार्वजनिक निकायों की ताकत हासिल कर ली है जो वे निष्क्रियता के भण्डार में तब्दील होते जा रहे हैं, जहां कागजात कर्तव्य और जिम्मेदारी के तौर पर एक डेस्क से दूसरे डेस्क तक नहीं जाते, बल्कि अनावश्यक विचार के लिए जाते हैं, जिससे आम आदमी असहाय, हतप्रभ और स्तब्ध रह जाता है।"

28. आगे यह धारित किया गया कि "अधिनियम का उद्देश्य उपभोक्ता के आर्थिक हितों की रक्षा करना है, जैसा कि वाणिज्यिक अर्थ में माल के क्रेता के रूप में और सेवाओं के उपयोगकर्ता के बड़े अर्थ में

समझा जाता है। ...यह सामाजिक–आर्थिक कानून के इतिहास में एक मील का पत्थर है और सार्वजनिक लाभ प्राप्त करने की दिशा में निर्देशित है।"

29. इस न्यायालय ने **कर्नाटक राज्य वि0 विश्वभारती हाऊस बिल्डिंग कॉप सोसायटी (2003) 2 एस 0 सी0 सी0 412** में अग्रेत्तर प्रेक्षित किया है कि "उक्त अधिनियम के प्रावधानों की यथासंभव व्यापक रूप से व्याख्या किए जाने की आवश्यकता है। इस तथ्य के बावजूद कि अन्य मंचों/अदालतों के पास भी मामले पर निर्णय लेने का क्षेत्राधिकार होगा, इसके बावजूद परिवाद पर विचार करना उसके अधिकार क्षेत्र में है।"

30. इसलिए यह स्पष्ट है कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की कल्पना उपभोक्ताओं की शिकायतों (व्यापक रूप से परिभाषित और व्याख्या की गई एक अभिव्यक्ति) को संबोधित करने और उनके त्वरित निवारण के लिए एक मंच प्रदान करने के लिए एक कानून के रूप में की गई थी, और, इसके अलावा, जहां भी तीसरे पक्ष ने राहत का दावा किया है , इस न्यायालय द्वारा तकनीकीताओं को लगातार दरकिनार किया गया है। इस प्रकार, अग्नि दुर्घटना के लिए मूल उपभोक्ता को क्षतिपूर्ति मिलने के बाद भी, बीमाकर्ता वाहक/सेवा प्रदाता के खिलाफ परिवाद दर्ज कर सकता है, और नुकसान का दावा कर सकता है (बेशक बीमाकृत पक्ष के साथ)। इसी तरह, अनुबंध की निजता का अभाव किसी सेवा प्रदाता के खिलाफ किसी घटना से पीड़ित तीसरे पक्ष द्वारा परिवाद दर्ज कराने में बाधा नहीं है, जो अन्यथा कवर किया गया है इस न्यायालय ने हाल ही में इम्पेरिया स्ट्रक्चरर्स लिमिटेड वि0 अनिल पाटनी (2020) 10 एस 0 सी0 सी0 783 में यह भी फैसला सुनाया है कि परिवादीगण द्वारा शुरू की गई कार्यवाही और एनसीडीआरसी सहित परिणामी कार्रवाइयां रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण अधिनियम, 2019 के प्रावधानों से पूरी तरह से सुरक्षित हैं।

31. इन विचारों को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय की राय है कि राजेराम (सुप्रा) निर्णय द्वारा प्रतिपादित विधि रिफंड पर ब्याज की राहत की रोक को, जिसे विंग कमाण्डर आरिफर रहमान (सुप्रा) में भी लागू किया गया था, को अच्छा विधि नहीं माना जा सकता। अनुतोष की प्रकृति और सीमा, जिसका अगला क्रेता हकदार हो सकता है, तथ्य पर निर्भर होगी। हालाँकि, यह नहीं कहा जा सकता है कि कोई अगला क्रेता जो किसी आवासीय परियोजना के मूल आवंटी के स्थान पर कदम रखता है, जिसमें बिल्डर ने निर्धारित समय के भीतर फ़्लैट देने की अपनी प्रतिबद्धता का सम्मान नहीं किया है, तो बिल्डर के दायित्वों के निष्पादन के संबंध में, वह किसी भी – यहां तक कि उचित समय की भी उम्मीद नहीं कर सकता है। ऐसा निष्कर्ष मनमाना होगा, यह देखते हुए कि बड़ी संख्या में हो सकते हैं – संभवतः हजारों फ़्लैट क्रेता, अपने वादा किए गए फ़्लैट या आवास की प्रतीक्षा कर रहे हैं; वे निश्चित रूप से अधिनियम के तहत सभी राहतों के हकदार होंगे। ऐसे मामले में, कोई भी क्रेता जो निस्संदेह बाद में तस्वीर में आता है, निश्चित रूप से उसी वर्ग का होता है। इसके अलावा, क्रेता इस उचित उम्मीद के साथ फ़्लैट खरीदने के लिए सहमत होता है कि कब्जे की परिदान उस विलंबित समय सीमा के भीतर होगी, जिसके बारे में उसे फ़्लैट खरीदने के समय जानकारी है। इसलिए, यदि क्रेता इस आकलन के आधार पर रिफंड का दावा करता है कि वह भी (मूल आवंटी की तरह) अब इंतजार नहीं कर सकता है, और असहनीय बोझ का सामना नहीं कर सकता है, तो साम्या को ढालना होगा। इसमें कोई संदेह नहीं कि यह मान लेना उचित होगा कि क्रेता को देरी के बारे में जानकारी थी। हालाँकि, किसी पूर्व धारणा के आधार पर यह ज्ञान देना कि ऐसी देरी अनिश्चित काल तक जारी रहेगी, उचित नहीं होगा। इस न्यायालय की राय में, बिल्डर द्वारा हस्तांतरण की जानकारी प्राप्त करने या इसे स्वीकार करने की तारीख से 9% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ मूल राशि की वापसी का निर्देश देकर साम्या को उचित रूप से ढाला जा सकता है।

32. वर्तमान मामले में, अभिलेख में इस परिस्थिति का संकेत देने वाली सामग्री है कि वर्तमान अपील की प्रस्तुति की तारीख तक भी, अधिभोग प्रमाणपत्र सुलभ नहीं था, इन परिस्थितियों में, यह देखते हुए कि क्रेता/उत्तरवादी ने मूल आवंटी के स्थान पर कदम रखा था, और लॉरिएट को अप्रैल 2016 में इस तथ्य के बारे में सूचित किया था, न्याय के हितों की मांग है कि कम से कम उस तारीख से ब्याज दिया

जाना चाहिए, के पक्ष में उत्तरवादी. एनसीडीआरसी के निर्देशों को तदनुसार उपरोक्त शर्तों में संशोधित किया गया है।

33. एनसीडीआरसी का आलोच्य आदेश उपरोक्त शर्तों में संशोधित किया गया है; अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। खर्चों के विषय में कोई आदेश नहीं होगा|

अपील स्वीकृत ।

हिंदी रुपांतरणकर्ता–

सही/–
अशोक कुमार लाल,
षष्ठम अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश,
बिलासपुर छ0ग0