നിരാകരണപത്രം

(Disclaimer)

പ്രാദേശിക ഭാഷയിൽ വിവർത്തനം ചെയ്ത വിധിന്യായം നിർമ്മിത ബുദ്ധ്യാധിഷ്ഠിത വിവർത്തന ഉപകരണത്തിൻറെ സഹായത്തോടെ കേരള ഹൈക്കോടതിയിലെ ഐ.റ്റി. ഡയറക്ടറേറ്റ് സാധൂകരിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നിരുന്നാലും, ഇതിൻറെ 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 വിധിന്യായത്തിൻറെ ഇംഗ്ലീഷ് പതിപ്പ് ആധികാരികവും അന്തിമവും ആയിരിക്കും.

മെസ്സേഴ്സ് ലോറേറ്റ് ബിൽഡ്വെൽ പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്

v.

ചരൺജീത് സിംഗ്

(2019 ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 7042)

2021 ജൂലൈ 22

[ജസ്റ്റിസ് ഉദയ് ഉമേഷ് ലളിത്, ജസ്റ്റിസ് ഹേമന്ത് ഗുപ്ത, ജസ്റ്റിസ് എസ്. രവീന്ദ്ര ഭട്ട്]

ഭവന നിർമ്മാണം - ബിൽഡർ നിർമ്മിക്കുന്ന ഫ്ലാറ്റ് - നിശ്ചിത സമയത്തിനുള്ളിൽ ഫ്ലാറ്റ് നൽകാനുള്ള പ്രതിജ്ഞാബദ്ധത ബിൽഡർ പാലിക്കാത്തപ്പോൾ അത് ക്രമേണ വാങ്ങുന്നയാളുടെ (റീ-അലോട്ടി) അവകാശങ്ങൾ - പ്രസ്തുത ഫ്ലാറ്റുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഡെവലപ്പറുടെ /ബിൽഡറുടെ പക്കൽ നിക്ഷേപിച്ച തുക തിരികെ നൽകുന്നത് - ക്രമേണ വാങ്ങുന്നയാൾ നടത്തുന്ന തുക തിരികെ ലഭിക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശവാദത്തിന് മേലുള്ള പലിശയുടെ നിവൃത്തി - അതിനുള്ള അവകാശം - വിധി: ക്രമേണ വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് ലഭിക്കാവുന്ന നിവൃത്തിയുടെ സ്വഭാവവും വ്യാപ്തിയും വസ്തുതയെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കും - എന്നിരുന്നാലും, ഒരു നിശ്ചിത സമയത്തിനുള്ളിൽ ഫ്ലാറ്റ് നൽകാനുള്ള പ്രതിബദ്ധത ബിൽഡർ പാലിക്കാത്ത ഒരു ഭവന പദ്ധതിയിലെ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ സ്ഥാനം ഏറ്റെടുക്കുന്ന ക്രമേണ വാങ്ങുന്നയാൾക്ക്, ബിൽഡറുടെ ബാധ്യത നിറവേറ്റുന്നതിന് ന്യായമായ സമയം പോലും പ്രതീക്ഷിക്കാനാവില്ലെന്ന് പറയാനാവില്ല - ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്ന ധാരാളം ആളുകൾ അവർക്ക് വാഗ്ദാനം ചെയ്യപ്പെട്ട ഫ്ലാറ്റുകൾക്ക് വേണ്ടി കാത്തിരിക്കുന്നുണ്ടാകാം എന്നതിനാൽ അത്തരമൊരു നിഗമനം ഏകപക്ഷീയമായിരിക്കും - അങ്ങനെയെങ്കിൽ, പിന്നീട് ചിത്രത്തിലേക്ക് കടന്നു വരുന്ന വാങ്ങുന്നയാൾ തീർച്ചയായും അതേ വിഭാഗത്തിൽ പെടുന്നു - കൂടാതെ, ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്ന സമയത്ത് തനിക്ക് അറിയാവുന്ന വൈകിയ കാലഗണനയുടെ പരിധിക്കുള്ളിലായിരിക്കും കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതെന്ന ന്യായമായ പ്രതീക്ഷയോടെയാണ് വാങ്ങുന്നയാൾ ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങാൻ സമ്മതിക്കുന്നത് - അതിനാൽ, വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് (യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളെപ്പോലെ) ഇനി കാത്തിരിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും അസഹനീയമായ ഭാരങ്ങൾ നേരിടാൻ കഴിയില്ലെന്നും വിലയിരുത്തി റീഫണ്ടിന് അവകാശവാദമുന്നയിച്ചാൽ, ഇകിറ്റികൾ രൂപപ്പെടുത്തേണ്ടിവരും - വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് കാലതാമസത്തെക്കുറിച്ച് അറിവുണ്ടായിരുന്നുവെന്ന് അനുമാനിക്കുന്നത് ന്യായമാണെന്ന് സംശയമില്ല - എന്നിരുന്നാലും, ഒരു മുൻകൂർ അനുമാനത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, അത്തരം കാലതാമസം അനിശ്ചിതമായി തുടരുമെന്ന് അറിയാമെന്ന് ആരോപിക്കുന്നത് ന്യായീകരിക്കാനാവില്ല -

ഈ കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, ബിൽഡർക്ക് പണം കൈമാറിയത് സംബന്ധിച്ച അറിവ് നേടിയതോ അല്ലെങ്കിൽ അത് അംഗീകരിച്ചതോ ആയ തീയതി മുതൽ പ്രതിവർഷം 9% പലിശയോടെ, മൂലധന ഉകകളുടെ റീഫണ്ട് നിർദ്ദേശിക്കുന്നതിലൂടെ ഇകിറ്റികൾ ശരിയായി രൂപപ്പെടുത്താൻ കഴിയും - നിലവിലെ കേസിൽ, ഈ അപ്പീൽ സമർപ്പിച്ച തീയതിയിൽ പോലും, ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചിട്ടില്ലെന്ന സാഹചര്യം സൂചിപ്പിക്കുന്ന വസ്തുതകൾ രേഖയിലുണ്ട് - ഈ സാഹചര്യങ്ങളിൽ, വാങ്ങുന്നയാൾ/എതിർകക്ഷി യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളുടെ സ്ഥാനം ഏറ്റെടുത്തുവെന്നും 2016 ഏപ്രിലിൽ ഈ വസ്തുത അപ്പീൽവാദിയായ ബിൽഡറെ അറിയിച്ചതിനാൽ, കുറഞ്ഞത് ആ തീയതി മുതലെങ്കിലുമുള്ള പലിശ എതിർകക്ഷിക്ക് അനുകൂലമായി അനുവദിക്കണമെന്നാണ് നീതിയുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾ ആവശ്യപ്പെടുന്നത് - ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണം - ഇകിറ്റി.

ഇക്കണോമിക് ട്രാൻസ്പോർട്ട് ഓർഗനൈസേഷൻ v. ചരൺ സ്പിന്നിംഗ് മിൽസ് (പി) ലിമിറ്റഡ്, **(2010) 4 SCC 114;** *കാനറ ബാങ്ക് v. യുണൈറ്റഡ് ഇന്ത്യ ഇൻഷുറൻസ് കമ്പനി ലിമിറ്റഡ് (***2020) 3 SCC 455;** *കർണാടക സംസ്ഥാനം v. വിശ്വഭാരതി ഹൗസ് ബിൽഡിംഗ് കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് സൊസൈറ്റി (***2003) 2 SCC 412: [2003] 1 SCR 397;** *ഫെയർ എയർ എഞ്ചിനീയേഴ്സ് (പി) ലിമിറ്റഡ് v. എൻ.കെ. മോദി (***1996) 6 SCC 385: [1996] 4 Suppl. SCR 820;** *സത്പാൽ മോഹിന്ദ്ര v. സുരീന്ദ്ര ടിംബർ സ്റ്റോഴ്സ് (***1999) 5 SCC 696;** *ഇംപീരിയ സ്ട്രക്ചേഴ്സ് ലിമിറ്റഡ് v. അനിൽ പട്നി, (***2020) 10 SCC 783** *- എന്നീ കേസുകൾ പരാമർശിച്ചു.*

എച്ച്.യു.ഡി.എ. v. രാജേ റാം 2008 **(17) SCC 407: [2008] 16 SCR 601;** *വിംഗ് കമാൻഡർ അരിഫർ റഹ്മാൻ ഖാനും മറ്റൊരാളും v. ഡി.എൽ.എഫ്. സതേൺ ഹോംസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്, 2***020 SCC Online 667 (SC)** *- നല്ല നിയമമല്ലെന്ന് വിധിച്ചു.*

കേസ് നിയമ സൂചിക

[2008] 16 SCR 601	ഖണ്ഡിക 12	നല്ല നിയമമല്ലെന്ന് വിധിച്ചു.
(2010) 4 SCC 114	ഖണ്ഡിക 24	പരാമർശിച്ചു
(2020) 3 SCC 455	ഖണ്ഡിക 25	പരാമർശിച്ചു
[2003] 1 SCR 397	ഖണ്ഡിക 29	പരാമർശിച്ചു
[1996] 4 Suppl. SCR 820	ഖണ്ഡിക 29	പരാമർശിച്ചു
(1999) 5 SCC 696	ഖണ്ഡിക 29	പരാമർശിച്ചു

(2020) 10 SCC 783 ഖണ്ഡിക 30 പരാമർശിച്ചു

സിവിൽ അപ്പീൽ അധികാരിത: 2019-ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 7042.

2017-ലെ ഉപഭോക്തൃ പരാതി നമ്പർ 1183-ൽ ന്യൂഡൽഹിയിലെ ദേശീയ ഉപഭോക്തൃ തർക്ക പരിഹാര കമ്മീഷന്റെ 29.05.2019 തീയതിയിലെ വിധിന്യായത്തിൽ നിന്നും ഉത്തരവിൽ നിന്നും.

അപ്പീൽവാദിക്ക് വേണ്ടി മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ജയന്ത് മുത്ത് രാജ്, അഭിഭാഷകരായ രാജേഷ് പി., പ്രഭാകർ തിവാരി, മനോരഞ്ജൻ ശർമ എന്നിവർ.

എതിർകക്ഷിക്ക് വേണ്ടി അഭിഭാഷകരായ എം.എൽ. ലഹോട്ടി, പബൻ കെ. ശർമ, അഞ്ചിത് ശ്രീപത്, ഹിമാൻഷു ശേഖർ എന്നിവർ.

കോടതിയുടെ വിധി പുറപ്പെടുവിച്ചത്

ജസ്റ്റിസ് എസ്. രവീന്ദ്ര ഭട്ട്:

1. അപ്പീൽവാദി (ഇനിമുതൽ "ലോറേറ്റ്" അല്ലെങ്കിൽ "ബിൽഡർ" എന്ന് വിളിക്കപ്പെടുന്നു) ദേശീയ ഉപഭോക്തൃ തർക്ക പരിഹാര കമ്മീഷന്റെ (ഇനി "എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി.") ഒരു ഉത്തരവിൽ[1] അതൃപ്തി പ്രകടിപ്പിച്ചിരിക്കുന്നു. എതിർകക്ഷി (ഇനി മുതൽ "വാങ്ങുന്നയാൾ") തന്റെ പരാതിയിലൂടെ, നഷ്ടപരിഹാരത്തോടും ചെലവുകളോടുമൊപ്പം ബിൽഡർക്ക് ഫ്ലാറ്റ് വിൽപ്പനയ്ക്ക് ലഭിച്ച പ്രതിഫല തുകയായ 1,93,70,883 രൂപ, വ്യത്യസ്ത ഗഡുക്കൾ അടച്ച തീയതി മുതൽ പ്രതിവർഷം 24% പലിശ സഹിതം റീഫണ്ട് ചെയ്യുന്നതിന് ബിൽഡർക്കെതിരെ ഒരു നിർദ്ദേശം ആവശ്യപ്പെട്ടിരുന്നു.

2. നോയിഡ, എക്സ്പ്രസ്സ്-വേ, സെക്ടർ-108-ലെ "പാർക്ക്സ് ലോറേറ്റ്" എന്ന നെക്സ്റൈൻ ടവറിൽ 4545 ചതുരശ്ര അടി വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഒരു റെസിഡൻഷ്യൽ ഫ്ലാറ്റ് (നമ്പർ 7013, ഇനി മുതൽ "ഫ്ലാറ്റ്") അനുവദിക്കുന്നതിനായി ശ്രീമതി മാധവി വെങ്കിട്ടരാമൻ (ഇനി മുതൽ "യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ") 29.08.2012-ന് അപേക്ഷിച്ചു. ഫ്ലാറ്റ് വികസിപ്പിക്കേണ്ടത് ബിൽഡർ (ലോറേറ്റ്) ആയിരുന്നു. രജിസ്ട്രേഷൻ തുകയായ ₹.7,00,000/- രൂപ അവർ നൽകി. 16.10.2012-ന്, ഫ്ലാറ്റിനായി, ആകെ വിൽപ്പന പ്രതിഫലമായി ₹.2,47,29,405/- രൂപയിൽ ₹.32,33,657/- രൂപ നിക്ഷേപിച്ചതിന് ശേഷം, യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾക്ക് ഒരു അലോട്ട്മെന്റ് ലെറ്റർ നൽകി. അലോട്ട്മെന്റ് ലെറ്റർ പ്രകാരം, ഫ്ലാറ്റിന്റെ കൈവശാവകാശം 36 മാസത്തിനുള്ളിൽ (അലോട്ട്മെന്റ് ലെറ്റർ തീയതി

1 29-05-2019-ൽ തീരുമാനിക്കപ്പെട്ട കൺസ്യൂമർ കേസ് നമ്പർ 1183/2017-ൽ

മുതൽ) അതായത് ഏറ്റവും ഒടുവിൽ 15.10.2015-നകം കൈമാറണം. ലോറേറ്റ് ആവശ്യപ്പെട്ടതനുസരിച്ച്, യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ ആദ്യ ഏഴ് ഗഡുക്കളായി ₹.1,55,89,329/- രൂപയോളം വരുന്ന തുക നൽകി. 16.02.2015-ന്, നിർമ്മാണത്തിന്റെ മന്ദഗതി ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടതിനെത്തുടർന്ന്, യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ ഫ്ലാറ്റ് വിൽക്കാൻ തീരുമാനിച്ചു. ഒരു റെസിഡൻഷ്യൽ ഫ്ലാറ്റ് അന്വേഷിച്ചുകൊണ്ടിരുന്ന വാങ്ങുന്നയാളെ ഒരു ബ്രോക്കർ വഴി അവർ സമീപിച്ചു. ഫ്ലാറ്റ് കൃത്യസമയത്ത് കൈമാറുമെന്നും അദ്ദേഹത്തിന് ഉറപ്പ് നൽകുകയും, ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങാൻ അദ്ദേഹം സമ്മതിക്കുകയും മൊത്തം വിൽപ്പനയുടെ പ്രതിഫലമായ ₹1,55,89,329/- രൂപയുടെ മുൻകൂർ തുകയായി ₹1,00,000/- രൂപ നൽകുകയും ചെയ്തു. വിൽപ്പനയുടെ പ്രതിഫലമായി ബാക്കി തുക 15.10.2015-നോ അതിനുമുമ്പോ നൽകാമെന്നും കൂടാതെ, ഫ്ലാറ്റ് കൈമാറ്റം ചെയ്തതിനുശേഷം ₹.1,55,89,329/- രൂപയ്ക്ക് മുകളിലുള്ള കുടിശ്ശിക തവണകൾ വാങ്ങുന്നയാൾ നേരിട്ട് നൽകുമെന്നും വാങ്ങുന്നയാളും യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളും സമ്മതിച്ചു. ലോറേറ്റ് രണ്ട് ഗഡുക്കൾക്കായി (നമ്പർ 8 & 9) ഡിമാൻഡ് ലെറ്ററുകൾ നൽകുകയും യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ ₹.21, 68,694/- രൂപ നൽകുകയും ചെയ്തു എന്നിങ്ങനെയാണ് പ്രസക്തമായ വസ്തുതകൾ.

3. 2015 ഒക്ടോബറിൽ (അലോട്ട്മെന്റ് ലെറ്ററിൽ) വാഗ്ദാനം ചെയ്തതുപോലെ കൈവശാവകാശം കൈമാറിയില്ലെന്ന് വാങ്ങുന്നയാൾ ആരോപിച്ചു. കൈവശാവകാശം ലഭിക്കുന്നതുവരെ കാത്തിരിക്കാനും വിൽപ്പനയ്ക്ക് പണം നൽകേണ്ടതില്ലെന്നും അദ്ദേഹം തീരുമാനിച്ചു; എന്നിരുന്നാലും, യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ വിൽപ്പന കരാർ നടപ്പിലാക്കാൻ നിർബന്ധിക്കുകയും തനിക്ക് ഇനി കാത്തിരിക്കാനാവില്ലെന്നും മുൻകൂറായി നൽകിയ പണം അവർ കണ്ടുകെട്ടുകയും കരാർ റദ്ദാക്കുകയും ചെയ്യുമെന്ന് പ്രസ്താവിച്ചുകൊണ്ട് അവർ ബിൽഡർക്ക് അടച്ച തവണകൾ അടയ്ക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടു. ബിൽഡറുടെ ഉദ്യോഗസ്ഥരിൽ നിന്ന് താൻ അന്വേഷണം നടത്തിയെന്നും 2016 ജൂണിനുള്ളിൽ സ്വത്ത് കൈമാറുമെന്ന് അവർ ഉറപ്പുനൽകിയെന്നും വാങ്ങുന്നയാൾ ആരോപിച്ചു. അതിനാൽ, വാങ്ങുന്നയാൾ 17.02.2016-ന് യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയളുമായി വിൽപ്പന കരാറിൽ ഏർപ്പെടുകയും ₹.1,85,00,000/- തുക നൽകുകയും ചെയ്തു.

4. 02.04.2016-ന് യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ, എതിർകക്ഷിക്ക് അനുകൂലമായി ഫ്ലാറ്റ് കൈമാറാൻ ബിൽഡറോട് അഭ്യർത്ഥിച്ചു. വാങ്ങുന്നയാൾ 01.04.2016-ന് അദ്ദേഹം ഒപ്പിട്ട് നടപ്പിലാക്കിയ ഒരു കൈയേൽക്കൽ കത്ത് ബിൽഡർ ലോറേറ്റിന് സമർപ്പിച്ചു. പിന്നീട്, ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നതിനായി ₹.1,93,70,883/- നൽകിയതായി സ്ഥിരീകരിച്ചുകൊണ്ട് 09.05.2016-ന് ലോറേറ്റ് വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് ഒരു കത്ത് നൽകി. അതിനുശേഷം, നിർമ്മാണത്തിന്റെ വ്യാപ്തി മനസ്സിലാക്കാൻ വാങ്ങുന്നയാൾ സ്ഥലം

സന്ദർശിക്കുകയും, എന്നാൽ സുരക്ഷാ കാരണങ്ങൾ ചൂണ്ടിക്കാട്ടി ബിൽഡറുടെ ജീവനക്കാർ അദ്ദേഹത്തിന് നിർമ്മാണ സ്ഥലത്തേക്ക് പ്രവേശനം നിഷേധിക്കുകയും പണി പുരോഗമിക്കുകയാണെന്നും കൈവശാവകാശം ഉടൻ കൈമാറുമെന്നും അദ്ദേഹംത്തെ അറിയിച്ചു. ഫ്ലാറ്റ് കൈമാറുന്നത് സംബന്ധിച്ച് ബിൽഡർ ഓഫീസിൽ നിന്ന് ടെലിഫോണിൽ അന്വേഷിച്ചെങ്കിലും ഫലമുണ്ടായില്ല എന്ന് വാങ്ങുന്നയാൾ ആരോപിക്കുന്നു. 2017 ജനുവരി അവസാന ആഴ്ച ബിൽഡറുടെ ഓഫീസ് സന്ദർശിച്ചതായും 2017 വർഷം അവസാനം വരെ പ്രസ്തുത ഫ്ലാറ്റിന്റെ കൈവശാവകാശം കൈമാറാൻ കഴിയില്ലെന്ന് അറിയിച്ചതായും അദ്ദേഹം അവകാശപ്പെടുന്നു.

5. ഇതിനുശേഷം, വാങ്ങിയയാൾ ബിൽഡറിൽ നിന്ന് അടച്ച തുകയുടെ റീഫണ്ട് ആവശ്യപ്പെട്ടു. 08.03.2017-ന്, വിവിധ നിക്ഷേപ തീയതികളിൽ നിന്ന് പ്രതിവർഷം 24% പലിശ സഹിതം ₹.1,93,70,883/- തുക റീഫണ്ട് ചെയ്യണമെന്ന് വാങ്ങുന്നയാൾ ബിൽഡർക്ക് ഒരു വക്കീൽ നോട്ടീസ് നൽകി ആവശ്യപ്പെട്ടെങ്കിലും അത് വെറുതെയായി. 11-ാം ഗഡുവായ ₹.10,92,628/- രൂപയുടെ ഡിമാൻഡ് ലെറ്റർ ലഭിച്ചതിൽ താൻ ഞെട്ടിപ്പോയെന്ന് അദ്ദേഹം അവകാശപ്പെടുന്നു. ഗഡു അടയ്ക്കാൻ വിസമ്മതിച്ചപ്പോൾ, ബിൽഡറുടെ ഉദ്യോഗസ്ഥർ വാങ്ങിയയാളെ റദ്ദാക്കുമെന്നും അടച്ച തുക കണ്ടുകെട്ടുകയും ചെയ്യുമെന്ന് ഭീഷണിപ്പെടുത്തി. ഈ സാഹചര്യത്തിലാണ്, ലോറേറ്റിന് തവണകൾ അടച്ച തീയതികളിൽ നിന്ന് യഥാക്രമം 24% നിരക്കിൽ പലിശ സഹിതം ₹1,93,70,883/- രൂപയുടെ മുഴുവൻ തുകയും ബിൽഡർ തിരികെ നൽകണമെന്ന് നിർദ്ദേശിക്കാൻ ആവശ്യപ്പെട്ട് അപ്പീൽവാദി എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി.-യെ സമീപിച്ചത്. ഇതിനുപുറമെ, മറ്റ് ചെലവുകൾക്കൊപ്പം നഷ്ടപരിഹാരമായി ₹ 5,00,000/- രൂപയും വ്യവഹാര ചെലവായി ₹ 2,00,000/- രൂപയും ആവശ്യപ്പെട്ടു.

6. നാഷണൽ ഗ്രീൻ ട്രൈബ്യൂണൽ (എൻ.ജി.ടി.) OA/158/2013-ൽ പാസാക്കിയ ഉത്തരവ്, പരിസ്ഥിതി, വനം, കാലാവസ്ഥാ വ്യതിയാന മന്ത്രാലയം പുറപ്പെടുവിച്ച വിജ്ഞാപനം എന്നിവ കാരണം 28.03.2013 മുതൽ ജനുവരി 2016 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ (അതായത് 26 മാസം) ചോദ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട കെട്ടിടങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ നോയിഡയിലെ എല്ലാ പദ്ധതികളുടെയും നിർമ്മാണത്തിൽ പൂർണ്ണമായ മന്ദഗതിയുണ്ടായി എന്ന് പ്രസ്താവിച്ചുകൊണ്ട്, ബിൽഡർ, ലോറേറ്റ് അവകാശവാദം നിഷേധിച്ചു. എൻ.ജി.ടി.-യുടെ ഉത്തരവുകളെക്കുറിച്ച് യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയയാൾക്ക് അറിയാമായിരുന്നു, കൂടാതെ തവണകളായി പണം നൽകുന്നതിനായി ബിൽഡർ നിരവധി ഓർമ്മപ്പെടുത്തലുകൾ അയക്കുകയും ഒടുവിൽ 17.10.2014-ന് ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 7013 താൽക്കാലികമായി അനുവദിക്കുന്നത് റദ്ദാക്കുന്നതിന് ഒരു നോട്ടീസ് നൽകുകയും ചെയ്തു. കരാറിന്റെ ഖണ്ഡം 13(7) കണക്കിലെടുത്ത്, യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയ ശ്രീമതി

മാധവി വെങ്കിട്ടരാമനോ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ അംഗീകരിക്കുന്ന വാങ്ങുന്നയാളായ എതിർകക്ഷിക്കോ നിർമ്മാണത്തിലെ കാലതാമസത്തിന് ഒരു തുകയും ലഭിക്കാൻ അർഹതയില്ലെന്ന് ആരോപിക്കപ്പെട്ടു. 02.04.2016-ന്, യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ, വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് അനുകൂലമായി ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 7013 കൈമാറാൻ ബിൽഡർക്ക് അപേക്ഷ നൽകിയതായും ആരോപണമുണ്ട്. വാങ്ങുന്നയാൾ 01.04.2016-ന് യോഗ്യതയുള്ള അധികാരിയുടെ മുമ്പാകെ ഒപ്പിട്ട ഒരു കൈയേൽക്കൽ കത്ത് നൽകിയെന്നും, എൻ.ജി.ടി.-യുടെ ഉത്തരവിനെക്കുറിച്ച് യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾക്കും വാങ്ങുന്നയാൾക്കും അറിയാമായിരുന്നുവെന്നും നിർമ്മാണത്തിലെ കാലതാമസം വാങ്ങുന്നയാളുടെ നിയന്ത്രണത്തിന് അതീതമാണെന്നും ഇത് വ്യക്തമാക്കുന്നു. അതിനാൽ, ഖണ്ഡം 13 പ്രകാരം നഷ്ടപരിഹാരം ആവശ്യപ്പെടാനുള്ള അവരുടെ അവകാശം ഒഴിവാക്കപ്പെടുന്നതായി വ്യാഖ്യാനിക്കപ്പെടുന്നു.

7. 18-ാം നിലയുടെയും 20-ാം നിലയുടെയും മേൽക്കൂര സ്ലാബ് നിർമ്മാണം ആരംഭിച്ചപ്പോൾ, 11-ാമത്തേയും 12-ാമത്തേയും ഗഡുക്കൾ പരാതിക്കാരനിൽ നിന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടിരുന്നുവെന്നും അത് നൽകിയില്ലെന്നും ബിൽഡർ തുടർന്ന് ആരോപിച്ചു. അതിനാൽ, ബിൽഡർക്ക് അലോട്ട്മെന്റ് റദ്ദാക്കാൻ അവകാശമുണ്ടായിരുന്നു. ഓഖ്ല പക്ഷിസങ്കേതത്തിൽ നിന്ന് 10 കിലോമീറ്റർ ചുറ്റളവിലുള്ള ഏതൊരു നിർമ്മാണത്തിലും എൻ.ജി.ടി. പാസാക്കിയ 28.10.2013 തീയതിയിലെ നിയന്ത്രണ ഉത്തരവ് കാരണം മാത്രമാണ്, പ്രസ്തുത പ്രോജക്ട് 10 കിലോമീറ്റർ ചുറ്റളവിനുള്ളിൽ വരുന്നതിനാൽ ബിൽഡർക്ക് പദ്ധതി പൂർത്തിയാക്കാൻ കഴിയാത്തത്. ഖണ്ഡം 13(5) കണക്കിലെടുത്ത്, നിർബന്ധിത സാഹചര്യങ്ങൾ കാരണം അത്തരം സ്ഥലത്ത് കൈവശാവകാശം കൈമാറാനുള്ള സമയം നീട്ടാൻ ബിൽഡർക്ക് അവകാശമുണ്ടായിരുന്നു. അതിനാൽ, ഒരു നഷ്ടപരിഹാരവും നൽകാൻ ബിൽഡർ ബാധ്യസ്ഥനല്ല.

8. കക്ഷികളുടെ വാദങ്ങൾ, സത്യവാങ്മൂലങ്ങൾ, രേഖാമൂലമുള്ള തെളിവുകൾ, കക്ഷികളുടെ സമർപ്പണങ്ങൾ എന്നിവ പരിഗണിച്ച ശേഷം, എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി., 11-ാം ഗഡു നൽകാനുള്ള ഡിമാൻഡ് ലെറ്റർ 24.03.2017 തീയതിയിലുള്ളതാണെന്നും, വാഗ്ദാനം ചെയ്ത വിതരണ തീയതി 15.10.2015 ആണെന്നും ശ്രദ്ധിച്ചു. ടവറിന്റെ '18-ാം നിലയിലെ മേൽക്കൂര സ്ലാബ് ആരംഭിക്കുമ്പോൾ' എന്ന നിർമ്മാണ ഘട്ടം പൂർത്തിയായെന്നും അതിനാൽ 11-ാം ഗഡു നൽകണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടതായും ആ കത്തിൽ പറഞ്ഞിരുന്നു. 24.03.2017 വരെ പ്രസ്തുത ടവറിന്റെ നിർമ്മാണം അപൂർണ്ണമായിരുന്നുവെന്ന് ഇത് കാണിച്ചു. 01.03.2016-ലെ രസീത് നമ്പർ 306, പ്രതിവർഷം 24% നിരക്കിൽ ഡെവലപ്പർ ഈടാക്കിയ പിഴ പലിശയിൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ ₹.5,29,000/- രൂപ അടച്ചതായി കാണിക്കുന്നു എന്ന് കമ്മീഷൻ പരിഗണിച്ചു. യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ വീഴ്ച

വരുത്തിയ ആളാണെന്ന വാദം എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി., നിരസിച്ചു. തുടർന്ന് അത് പരാതി അനുവദിക്കുകയും ഇനിപ്പറയുന്ന രീതിയിൽ ന്യായവാദം നടത്തി:

> *"20. ഒരു ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നയാളെ കൈവശാവകാശം തേടുന്നതിനായി അനിശ്ചിതമായി കാത്തിരിക്കാൻ നിർബന്ധിക്കാനാവില്ലെന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട സുപ്രീം കോടതി കൃത്യമായി വ്യവസ്ഥ ചെയ്ത കൊൽക്കത്ത വെസ്റ്റ് ഇന്റർനാഷണൽ സിറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് Vs. ദേവാസിസ് രുദ്ര, II (2019) CPJ 29 (SC) കേസിലെ ബഹുമാനപ്പെട്ട സുപ്രീം കോടതിയുടെ വിധിയെ ആശ്രയിക്കാൻ ഉചിതമായ ഒരു കേസാണിതെന്ന് കോടതി കരുതുന്നു. നിലവിലെ കേസിൽ പോലും, വാഗ്ദാനം ചെയ്ത വിതരണ തീയതി വളരെ പണ്ട് 2015-ൽ ആയിരുന്നെങ്കിലും, നിലവിലെ തീയതിയിൽ പോലും, ടവർ പൂർത്തീകരിക്കുന്നതിൽ നിന്ന് വളരെ അകലെയാണ്.*
>
> *21. ഈ കമ്മീഷൻ പ്രതിവർഷം 10% പലിശ സഹിതം മൂലധനം തിരികെ നൽകാൻ അനുവദിച്ച മൻമീത് സിംഗ് മറ്റൊരാളും Vs. യൂണിടെക് ഹൈ-ടെക് ഡെവലപ്പേഴ്സ് ലിമിറ്റഡും മറ്റുള്ളവരും (2017-ലെ ഉപഭോക്തൃ പരാതി നമ്പർ 1285) കേസിലെ 11.01.2019-ലെ കമ്മീഷന്റെ തീരുമാനത്തെ പരാതിക്കാരന്റെ അഭിഭാഷകൻ ആശ്രയിച്ചു.*
>
> *22. മുകളിൽ സൂചിപ്പിച്ച എല്ലാ കാരണങ്ങളാലും കൊൽക്കത്ത വെസ്റ്റ് ഇന്റർനാഷണൽ സിറ്റി പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ് (മേൽപരാമർശം) കേസിൽ ബഹുമാനപ്പെട്ട സുപ്രീം കോടതി നിർദ്ദേശിച്ച തത്വങ്ങളാലും പരാതി ഭാഗികമായി അനുവദിക്കണമെന്ന് കോടതി കരുതുന്നു, കൂടാതെ പ്രസ്തുത ഫ്ലാറ്റ് നമ്പർ 7013-മായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഡെവലപ്പറുടെ പക്കൽ നിക്ഷേപിച്ച തുക, അതത് നിക്ഷേപ തീയതികൾ മുതൽ തിരിച്ചടവ് തീയതി വരെ 10% പലിശ സഹിതവും ₹25,000/- രൂപ ചെലവ് ഉൾപ്പെടെ തിരികെ നൽകാൻ കോടതി ഡെവലപ്പറോട് നിർദ്ദേശിക്കുന്നു."*

കക്ഷികളുടെ വാദങ്ങൾ

9. എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. അനുവദിച്ച നിവൃത്തി അനാവശ്യമാണെന്ന് ബിൽഡർക്ക് വേണ്ടി ഹാജരായ മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ശ്രീ. ജയന്ത് മിത്രാസ് വാദിക്കുന്നു. എൻ.ജി.ടി.-യുടെ ഇടക്കാല ഉത്തരവിന്റെ ഫലമായി മുഴുവൻ പദ്ധതിയും സ്തംഭിച്ചുപോയതായി എടുത്തുകാണിച്ചുകൊണ്ട്, ഈ വസ്തുതകൾ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളുടെയും വാങ്ങുന്നയാളുടെയും അറിവിൽ പെട്ടതാണെന്ന് മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ ഊന്നിപ്പറഞ്ഞു. 2015-ൽ അവർ അത് വാങ്ങാൻ തീരുമാനിച്ചപ്പോൾ, എതിർകക്ഷി ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുകയും യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളുടെ സ്ഥാനത്ത് എത്തുകയും ചെയ്യുമെന്ന് തീരുമാനിച്ചു. ഈ സാഹചര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, ഒരു വിവേകമുള്ള വാങ്ങുന്നയാൾ

എന്ന നിലയിൽ, ഇടക്കാല ഉത്തരവുകൾ ഒഴിവാക്കുകയും നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കാൻ കുറച്ച് സമയം അനുവദിക്കുകയും ചെയ്യുന്നതുവരെ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാകുമെന്ന് ന്യായമായും എതിർകക്ഷിക്ക് പ്രതീക്ഷിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. വ്യക്തമായും, വാങ്ങുന്നയാൾ ഒരു നിക്ഷേപകൻ മാത്രമായിരുന്നു, ഫ്ലാറ്റിൽ താമസിക്കാൻ അദ്ദേഹത്തിന് താൽപ്പര്യമില്ലായിരുന്നു.

10. യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളുടെ സ്ഥാനത്ത് എത്തിയ - ബിൽഡർ അംഗീകരിച്ച - ഇടപാടിന് ഏറെക്കുറെ ഒരു വർഷത്തിനു ശേഷം മുഴുവൻ തുകയും തിരികെ നൽകണമെന്ന് വാങ്ങുന്നയാൾ അന്യായമായ ആവശ്യം ഉന്നയിച്ചുവെന്ന് മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. ആ സമയത്ത്, എൻ.ജി.ടി.-യുടെ ഇടക്കാല ഉത്തരവ് റദ്ദാക്കിയിരുന്നു. അതിനാൽ, സ്വാഭാവികമായും, നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുകയും ഇതുവരെ അടയ്ക്കാതിരുന്ന തുടർന്നുള്ള ഗഡുക്കൾക്കായി ബിൽഡർ 23.04.2017-ന് ആവശ്യം ഉന്നയിക്കുകയും ചെയ്തു. ഈ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് മുമ്പ് വാങ്ങുന്നയാൾ ഒരു വക്കീൽ നോട്ടീസ് അയച്ചെങ്കിലും, അനുവദിച്ച കിട്ടിയ ഒരു ഉടമ എന്ന നിലയിൽ ഉത്തരവാദിത്തം ഏറ്റെടുക്കുന്നിടത്തോളം, ഗഡുക്കൾക്കായുള്ള ആവശ്യം നിറവേറ്റുന്നതിൽ നിന്ന് ഒഴിഞ്ഞുമാറാൻ അദ്ദേഹത്തിന് കഴിയില്ലെന്ന വസ്തുത നിലനിൽക്കുന്നു.

11. യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയ ഒരു ഉടമയ്ക്ക് കഴിയുന്നതുപോലെ വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് ഇകിറ്റികൾക്ക് അവകാശവാദം ഉന്നയിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്ന് മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. ഈ കേസിൽ, യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ കൃത്യസമയത്ത് തവണകൾ അടച്ചിട്ടില്ലെന്നും പിഴപ്പലിശ അടയ്ക്കാൻ നിർബന്ധിതനായെന്നുമുള്ള വസ്തുത എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. ശ്രദ്ധിച്ചിരുന്നു. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ, യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ നിക്ഷേപം നടത്തിയ കാലയളവിന്റെ 10% പലിശ നിരക്കിൽ വളരെ കുറച്ച് നഷ്ടപരിഹാരം തിരികെ നൽകുന്നതിന് പുറമെ ഏതെങ്കിലും തരത്തിലുള്ള ആശ്വാസം നൽകാൻ എൻസിഡിആർസിയെ നിർബന്ധിക്കുന്ന ഇകിറ്റികളൊന്നും ഉണ്ടായിരുന്നില്ല.

12. പരാതിക്കാരൻ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ അല്ല മറിച്ച് ക്രമേണ വാങ്ങിയ വ്യക്തിയായതിനാൽ, അദ്ദേഹത്തിന് ഒരു പലിശയും അവകാശപ്പെടാൻ കഴിയില്ലെന്ന് മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. *എച്ച്.യു.ഡി.എ. v. രാജേ റാം*[2] എന്ന കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ രണ്ട് വിധികളും, *വിംഗ് കമാൻഡർ അരിഫർ റഹ്മാൻ ഖാനും മറ്റൊരാളും v. ഡി.എൽ.എഫ്. സതേൺ ഹോംസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്*[3] കേസിലെ ഈ കോടതിയുടെ സമീപകാല വിധിന്യായത്തെയും അദ്ദേഹം ആശ്രയിച്ചു. ഈ രണ്ട്

2 2008 (17) SCC 407
3 2020 SCC Online 667 (SC)

കേസുകളിലും, ഒരു ഭവന പദ്ധതിയിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയ വ്യക്തി തന്റെ അവകാശങ്ങൾ മറ്റൊരാൾക്ക് അനുകൂലമായി കൈമാറുമ്പോൾ, അത്തരമൊരു മൂന്നാം കക്ഷിക്ക് യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയ വ്യക്തിയുടെ അതേ അളവിൽ ഇക്വിറ്റികൾ, പ്രത്യേകിച്ച് പലിശയ്ക്കുള്ള അവകാശവാദത്തിന്റെ കാര്യത്തിൽ, അവകാശപ്പെടാൻ കഴിയില്ലെന്ന് ഈ കോടതി വ്യക്തമായി വിധിച്ചിരുന്നു. അത്തരമൊരു നിയമത്തെ പിന്തുണയ്ക്കുന്നതിന്, ക്രമേണ വാങ്ങുന്നയാൾ നിർമ്മാണത്തിന്റെ സ്വഭാവത്തെക്കുറിച്ചും യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളുടെ സ്ഥാനം ഏറ്റെടുക്കുമ്പോൾ കാലതാമസം വരുത്തുന്നതുവരെ സംഭവിച്ച കാലതാമസത്തെക്കുറിച്ചും ബോധവാന്മാരാണെന്ന് കണക്കാക്കപ്പെടുമെന്ന ഒരു പൊതുനയ ന്യായീകരണം ഉണ്ടെന്ന് മുതിർന്ന അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി. ഈ ബന്ധിക്കുന്ന വിധികളെ അവഗണിക്കുകയും മുഴുവൻ കാലയളവിലേക്കും പലിശ അടയ്ക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്തു കൂടാതെ എതിർകക്ഷിയായ വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് വ്യക്തമായും ഒരു പലിശയ്ക്കും അർഹതയില്ല.

13. എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി.-യുടെ കണ്ടെത്തലുകളിലും നിർദ്ദേശങ്ങളിലും ഇടപെടരുതെന്ന് എതിർകക്ഷിയുടെ അഭിഭാഷകനായ ശ്രീ. എം.എൽ. ലഹോട്ടി കോടതിയോട് ആവശ്യപ്പെട്ടു. യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ എതിർകക്ഷിക്ക് കൈമാറ്റം ചെയ്തതായി അവരെ അറിയിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിലും, വിവിധ കാലയളവുകളിലേക്ക് ബിൽഡർ പിഴപ്പലിശയ്ക്കായി ആവശ്യങ്ങൾ ഉന്നയിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് അദ്ദേഹം എടുത്തുപറഞ്ഞു. വാസ്തവത്തിൽ 01.03.2016 മുതൽ 18.04.2016 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ ആകെ ₹.5.9 ലക്ഷം രൂപ നൽകി. കൈമാറ്റവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട അതിന്റെ ഉറപ്പ് ആവശ്യപ്പെട്ടപ്പോൾ വിൽക്കാനുള്ള കരാറിനെക്കുറിച്ച് ബിൽഡറെ അറിയിച്ചു. കൂടാതെ, പിഴ പലിശ എന്നറിയപ്പെടുന്ന തുകകൾ ലഭിച്ചതിനുശേഷം മാത്രമാണ് ബിൽഡർ ഒടുവിൽ 09.05.2016-ന് എൻഡോഴ്സ്മെന്റ് കത്ത് നൽകിയത്. ഫ്ലാറ്റിനായി ₹.1,93,70,883/- രൂപ നൽകിയതായി ഇത് വ്യക്തമായി സ്ഥിരീകരിച്ചു. ഫ്ലാറ്റിന്റെ വിതരണം ലഭിക്കാൻ എതിർകക്ഷിയായ വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് അർഹതയുണ്ടെന്ന് ഈ എൻഡോഴ്സ്മെന്റ് കത്ത് സ്ഥിരീകരിച്ചു.

14. വാങ്ങുന്നയാൾ ഒരു ധാരണയിൽ എത്തിയതായും മുൻ ഗഡുക്കളുടെ തുകകൾ അടച്ചതായും, അത് കൂടാതെ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളുടെ ഭാഗമായ പിന്നീടുള്ള പിഴ പലിശ അടച്ചതായും, 2016 ഒക്ടോബർ വരെയുള്ള പിഴ പലിശയും അടച്ചു എന്ന് സമർപ്പിക്കുന്നു. ഈ സാഹചര്യങ്ങളിൽ, 2017-ന്റെ ആദ്യ ഭാഗത്തെങ്കിലും പദ്ധതി പൂർത്തിയാകുമെന്നും ഫ്ലാറ്റ് കൈമാറുമെന്നും അദ്ദേഹം പ്രതീക്ഷിച്ചത് അന്യായമല്ലായിരുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, സ്ഥലം സന്ദർശിക്കുകയും പ്രായോഗികമായി ഒരു പുരോഗതിയും ഇല്ലെന്ന് ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടപ്പോൾ, മുഴുവൻ തുകയും തിരികെ നൽകുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശത്തിനായി എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി.-യെ സമീപിക്കാൻ എതിർകക്ഷി/വാങ്ങുന്നയാൾ നിർബന്ധിതനായി.

15. എൻ.ജി.ടി.-യുടെ ഇടക്കാല ഉത്തരവ് കുറച്ചുകാലം നിലനിന്നിരുന്നെങ്കിലും, നിർമ്മാണം നടത്താൻ കഴിയില്ലെന്ന് പറയാൻ ബിൽഡർ അതിനെ ആശ്രയിച്ചെങ്കിലും, യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയയാളിൽ നിന്ന് പിഴ പലിശ ഉൾപ്പെടെയുള്ള തവണകൾ ബിൽഡർ ആവശ്യപ്പെട്ടതായി രേഖയിൽ സൂചിപ്പിച്ചിരുന്നുവെന്ന വസ്തുതകൾ ശ്രദ്ധിച്ച എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി.-യുടെ കണ്ടെത്തലുകളും നിരീക്ഷണങ്ങളും ശ്രീ. ലഹോട്ടി ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. ഈ വസ്തുതകൾ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, ബിൽഡറിന് അനുകൂലമായി ഇക്വിറ്റികൾ ഒന്നുമില്ല; നിർബന്ധിത സാഹചര്യങ്ങൾ നിലവിലുണ്ടെന്നും നിർമ്മാണവുമായി മുന്നോട്ട് പോകുന്നതിൽ നിന്ന് അത് തടഞ്ഞുവെന്നും അവകാശപ്പെടാൻ അതിന് സ്വാതന്ത്ര്യമില്ലായിരുന്നു.

16. എല്ലാ ഇടപാടുകൾക്കും ബിൽഡർ അംഗീകാരം നൽകുകയും അത് സമ്മതിക്കുകയും ചെയ്തതോടെ, വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് വിതരണം ആവശ്യപ്പെടാൻ അർഹതയുണ്ടെന്ന് വാദിച്ചു. വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് ഏതെങ്കിലും തരത്തിലുള്ള നിവൃത്തി അവകാശപ്പെടുന്നതിൽ ഒരു തടസ്സവുമില്ല. ഉദാഹരണത്തിന്, എന്തെങ്കിലും തകരാറോ സേവനത്തിലെ പോരായ്മയോ ഉണ്ടെങ്കിൽ, വാങ്ങുന്നയാളോട് വിവേചനം കാണിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു അപേക്ഷയോ പരാതിയോ നിലനിർത്താൻ കഴിയില്ലെന്ന അടിസ്ഥനത്തിൽ തള്ളിക്കളയാനാവില്ലെന്നും ശ്രീ. ലഹോട്ടി വാദിച്ചു. അതുപോലെ, മുമ്പ് ഒരു സമയത്ത് അനുവദിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടിരിക്കാമെങ്കിലും നിർമ്മാണത്തിലെ കാലതാമസം കാരണം സാമ്പത്തിക സമ്മർദ്ദങ്ങൾ താങ്ങാനാവാതെ പിൻവാങ്ങിയ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയ ഒരാളുടെ സ്ഥാനം ക്രമേണ വാങ്ങുന്നയാൾ ഏറ്റെടുക്കുന്നു എന്നതുകൊണ്ട് ബിൽഡറുടെ വീഴ്ച മറച്ചുവെക്കാമെന്ന് അർത്ഥമാക്കുന്നില്ല. അതായത്, ക്രമേണ വാങ്ങുന്നവർക്ക് റീഫണ്ടുകളിലെ പലിശയുടെ നിവൃത്തി ഒരിക്കലും നൽകരുതെന്ന് പറയുന്നതിന് *രാജേ റാം (മേൽപരാമർശം)* അല്ലെങ്കിൽ *വിങ്ങ് കമാൻഡർ അരിഫർ റഹ്മാൻ ഖാനും മറ്റൊരാളും (മേൽപരാമർശം)* എന്നീ കേസുകളിലെ വിധിന്യായത്തെ പിന്തുണയ്ക്കുന്നതിന് ഒരു നിയമമോ തത്വമോ ഇല്ലെന്ന് അഭിജ്ഞനായ അഭിഭാഷകൻ വാദിച്ചു. ആ കേസുകളുടെ പ്രത്യേക സാഹചര്യങ്ങളുടെ വെളിച്ചത്തിൽ വേണം കോടതി നിവൃത്തി നൽകാൻ വിസമ്മതിച്ചതിനെ കാണാൻ എന്ന് വാദിച്ചു.

വിശകലനവും നിഗമനങ്ങളും:

17. 16.10.2012-ലെ അലോട്ട്മെന്റ് കത്ത്, ഫ്ലാറ്റിന്റെ കൈവശാവകാശം 36 മാസത്തിനുള്ളിൽ അതായത് 15.10.2015-നോ അതിനുമുമ്പോ കൈമാറുമെന്ന് യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയയാൾക്ക് ഉറപ്പുനൽകി. ആദ്യത്തെ ഏഴ് ഗഡുക്കളായി, ആവശ്യപ്പെടുമ്പോൾ, ₹.1,55,89,329/- തുകയോളം യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയയാൾ

അടച്ചു. നിർമ്മാണത്തിന്റെ മന്ദഗതി കണക്കിലെടുത്ത്, തന്റെ തന്നെ സമ്മർദ്ദം കാരണം, ഫ്ലാറ്റ് വിതരണം ചെയ്യുന്നതിനായി അനിശ്ചിതമായി കാത്തിരിക്കാൻ അവർക്ക് കഴിഞ്ഞില്ല. അതിനാൽ ഫ്ലാറ്റ് വിൽക്കാൻ അവൾ നിർബന്ധിതയായി. അപ്പോഴാണ് വാങ്ങുന്നയാൾ ഇടപെട്ടത്, 17.02.2016-ൽ കക്ഷികൾക്കിടയിൽ വിൽപ്പന കരാർ നിലവിൽ വന്നു. തുടർന്ന്യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ ബിൽഡറെ സമീപിച്ചു, വാങ്ങുന്നയാൾ തന്റെ സ്ഥാനം ഏറ്റെടുക്കുന്നുവെന്നും ബാധ്യതകൾ തുടരുമെന്നും അതിനാൽ കൈവശം വയ്ക്കാൻ അവകാശമുണ്ടെന്നും അറിയിച്ചു. ശ്രദ്ധേയമായി, ബിൽഡർ അത് അംഗീകരിക്കുകയും വാങ്ങുന്നയാളോട് കൈയേൽക്കൽ കത്ത് നടപ്പിലാക്കാൻ ആവശ്യപ്പെടുകയും ചെയ്യുകയും അദ്ദേഹം അത് നിറവേറ്റുകയും ചെയ്തു. ഈ സംഭവവികാസത്തോടെ, ഫ്ലാറ്റുമായി ബന്ധപ്പെട്ട യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളുടെ അവകാശങ്ങളും അവകാശങ്ങളും വാങ്ങുന്നയാൾ ഏറ്റെടുക്കുന്നുവെന്ന് ബിൽഡർ സമ്മതിക്കുകയും, കൂടാതെ ഉപഭോക്താവ് എന്ന നിലയിൽ വാങ്ങുന്നയാളോടുള്ള അതിന്റെ ബാധ്യതകളെ സൂചിപ്പിക്കുകയും ചെയ്തു.

18. അതേസമയം, എൻ.ജി.ടി.-യുടെ ഉത്തരവുകൾ കാരണം നിർമ്മാണത്തിൽ മന്ദഗതിയുണ്ടായി. എൻ.ജി.ടി.-യുടെ ഇടക്കാല ഉത്തരവുകളാണ് നിർമ്മാണത്തിലെ മന്ദഗതിക്ക് കാരണമെന്ന് ബിൽഡർ ആരോപിച്ചു. എന്നിരുന്നാലും, 28.10.2013-ന്, ഓഖ്ല പക്ഷിസങ്കേതത്തിന്റെ 10 കിലോമീറ്റർ ചുറ്റളവിൽ എൻ.ജി.ടി. ചില നിയന്ത്രണങ്ങൾ ഏർപ്പെടുത്തി എന്നതാണ് സംഭവിച്ചത്. എൻ.ജി.ടി.-യുടെ മുമ്പാകെയുള്ള അപേക്ഷ 03.04.2014-ന് തീർപ്പാക്കി. തൽഫലമായി, ആ തീയതിക്ക് ശേഷം നിർദ്ദേശങ്ങളൊന്നും ഉണ്ടായിരുന്നില്ല. എൻ.ജി.ടി.-യുടെ മുമ്പാകെ ഒരു പുനഃപരിശോധനാ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുകയും, അത് കുറച്ചുകാലമായി തീർപ്പുകൽപ്പിക്കാതിരിക്കുകയും ചെയ്തു; എന്നിരുന്നാലും, ആ ഘട്ടത്തിൽ പോലും നിർമ്മാണം നിർത്തിവയ്ക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെടുന്ന ഇടക്കാല ഉത്തരവുകളൊന്നും ഉണ്ടായിരുന്നില്ല. 19.08.2015-ന് പരിസ്ഥിതി വനം മന്ത്രാലയം ഒരു വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിച്ചു. ഈ വിജ്ഞാപനത്തിന്റെ ഫലത്തെക്കുറിച്ച് അപ്പീൽവാദിക്ക് വ്യക്തതയില്ല; പ്രത്യക്ഷത്തിൽ, ഇത് നിർമ്മാണത്തെ തടസ്സപ്പെടുത്തിയില്ല; വിജ്ഞാപനം ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെട്ടു. തൊട്ടടുത്ത പ്രദേശത്തെ ഒരു താമസക്കാരന്റെ അപേക്ഷയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, നിർമ്മാണം തുടരരുതെന്ന് എൻ.ജി.ടി. ബിൽഡറോട് നിർദ്ദേശിച്ചത് 05.07.2016-ന് മാത്രമാണ്. ഇത് ഒടുവിൽ 2016 ജനുവരിയിൽ തീർപ്പാക്കിയതായി ബിൽഡർ തന്റെ അപ്പീലിൽ അറിയിക്കുന്നു.

19. ഒരു വശത്ത്, കൂടുതൽ നിർമ്മാണം നടത്തരുതെന്ന് നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഇടക്കാല ഉത്തരവുകളുടെ നിലനിൽപ്പിനെക്കുറിച്ച് ബിൽഡർക്ക്/അപ്പീൽവാദിക്ക് വ്യക്തതയില്ലെന്ന് മുൻ ഖണ്ഡികയിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന വസ്തുതകൾ തെളിയിക്കുന്നു. മറിച്ച്, ഏകദേശം ആറ്

മാസത്തേക്ക് പദ്ധതിയുടെ നിർമ്മാണം നടന്നിട്ടില്ലെന്ന് തോന്നുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, ഈ നിലപാട് ഉണ്ടായിരുന്നിട്ടും, അവർ ഗഡുക്കൾ ആവശ്യപ്പെടുകയും സ്വീകരിക്കുകയും ചെയ്തു. 2016-ൽ വാങ്ങുന്നയാൾ രംഗപ്രവേശനം നടത്തുകയും, കുറച്ചു സമയം കാത്തിരിക്കുകയും ശേഷം നിക്ഷേപങ്ങൾ നടത്തിയ തീയതികൾ മുതൽ മുഴുവൻ തുകയും പലിശ സഹിതം തിരികെ നൽകണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെടുകയും ചെയ്തു. നോട്ടീസ് ലഭിച്ചതിനുശേഷം, ബിൽഡർ തുടർന്നുള്ള ഗഡുക്കൾ ആവശ്യപ്പെട്ടു. ഈ പശ്ചാത്തലത്തിലാണ് വാങ്ങുന്നയാൾ റീഫണ്ടിനുള്ള അവകാശവാദവുമായി എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി.-യെ വിജയകരമായി സമീപിച്ചത്. അതാത് നിക്ഷേപ തീയതികളിൽ നിന്ന് നിക്ഷേപിച്ച മുഴുവൻ തുകയുടെയും 10% വരെ പലിശയ്ക്കുള്ള അവകാശവാദം അനുവദിച്ചു.

20. വാങ്ങുന്നയാളുടെ അവകാശങ്ങൾ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയ വ്യക്തിയുടെ അവകാശങ്ങൾക്ക് തുല്യമല്ല എന്നതാണ് ബിൽഡറുടെ പ്രധാന വാദം. അപ്പീൽവാദിയായ ബിൽഡർ *രാജെ റാം, അരിഫർ റഹ്മാൻ ഖാൻ* (മേൽപരാമർശം) എന്നീ കേസുകൾ ഉദ്ധരിക്കുന്നു. *രാജെ റാം* കേസിലെ ആദ്യ തീരുമാനത്തിൽ, ക്രമേണ വാങ്ങുന്നയാൾ നടത്തിയ റീഫണ്ടിനുള്ള അവകാശവാദത്തിൽ പലിശ നൽകാൻ ഈ കോടതി വിസമ്മതിച്ചു. ആദ്യം അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ അനുവാദവുമായി മുന്നോട്ട് പോയില്ല; നിയമപരമായ അധികാരി/ഡെവലപ്പർ എച്ച്.യു.ഡി.എ. സ്ഥലം വീണ്ടും അനുവദിച്ചു. പിന്നീട് വീണ്ടും അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ (റീ-അലോട്ടി) ഉപഭോക്തൃ ഫോറത്തെ സമീപിച്ചു, അത് പലിശ സഹിതം റീഫണ്ട് നൽകാൻ നിർദ്ദേശിച്ചു. ക്രമേണ വാങ്ങിയയാൾ, അതായത്, വീണ്ടും അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ (റീ-അലോട്ടി) ആദ്യം അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളുടെ സ്ഥാനം ഏറ്റെടുത്തപ്പോൾ, കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിലെ കാലതാമസത്തെക്കുറിച്ച് അദ്ദേഹത്തിന് അറിയാമായിരുന്നുവെന്നും അതിനാൽ കാലതാമസ സമയം ഇനി അവകാശപ്പെടാൻ കഴിയില്ലെന്നും കോടതി അഭിപ്രായപ്പെട്ടു. *അരിഫർ റഹ്മാൻ ഖാൻ (മേൽപരാമർശം)* കേസിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയ നിരവധി പേർ കോടതിയെ സമീപിച്ചു. *രാജെ റാം* കേസിനെ ഉദ്ധരിച്ച്, യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളുടെ സ്ഥാനം ഏറ്റെടുത്ത ക്രമേണ വാങ്ങുന്നവർക്ക് ഈ കോടതി നിവൃത്തി അനുവദിച്ചില്ല.

21. *രാജെ റാം* കേസിലെ പ്രസക്തമായ ചർച്ച ഇപ്രകാരമാണ്:

> *"14. പലിശ നൽകേണ്ടതില്ലെന്ന് വാദിച്ചുകൊണ്ട് സംസ്ഥാന കമ്മീഷന്റെ പ്രസ്തുത ഉത്തരവുകളെ അപ്പീൽവാദികൾ ചോദ്യം ചെയ്തു. സമാനമായ സാഹചര്യങ്ങളിൽ പ്രതിവർഷം 18% വരെ പലിശ നൽകുന്ന അവാർഡ് ശരിവച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് മാത്രം നിരീക്ഷിച്ചുകൊണ്ട്, എച്ച്.യു.ഡി.എ. v. ദർശ് കുമാർ [31-8-2001-ൽ തീരുമാനിക്കപ്പെട്ട 1998-ലെ ആർ.പി. നമ്പർ 1197 (എൻ.സി.)] എന്ന കേസിൽ നേരത്തെ നൽകിയ*

തീരുമാനത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, 27-8-2002, 30-9-2002, 27-8-2002 എന്നീ തീയതികളിലെ നോൺ-സ്പീക്കിംഗ് ഉത്തരവുകൾ വഴി ദേശീയ ഉപഭോക്തൃ തർക്ക പരിഹാര കമ്മീഷൻ, വികസന അതോറിറ്റി സമർപ്പിച്ച പ്രസ്തുത തിരുത്തലുകൾ തീർപ്പാക്കി. ഈ കേസുകളുടെ വസ്തുതകൾ ദേശീയ കമ്മീഷൻ പരാമർശിക്കുകയോ പരിഗണിക്കുകയോ ചെയ്തില്ല. പ്രത്യേക അനുമതിയോടെയുള്ള ഈ അപ്പീലുകളിൽ പ്രസ്തുത ഉത്തരവുകൾ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടുന്നു. അപ്പീൽവാദിക്കെതിരായി പലിശ അവാർഡ് ചെയ്യാൻ കഴിയുമോ എന്നും, അങ്ങനെയെങ്കിൽ പലിശ നിരക്ക് അമിതമാണോ എന്നതുമാണ് ഈ കേസുകളിലെയെല്ലാം പൊതുവായ പ്രശ്നം.

15. അപവദിത ഉത്തരവുകളിൽ പിന്തുടർന്ന ദർശ് കുമാർ [31-8-2001-ൽ തീരുമാനിക്കപ്പെട്ട 1998-ലെ ആർ.പി. നമ്പർ 1197 (എൻ.സി.)] കേസിലെ ദേശീയ കമ്മീഷന്റെ തീരുമാനം, എച്ച്.യു.ഡി.എ. v. ദർഷ് കുമാർ [(2005) 9 SCC 449] കേസിൽ ഈ കോടതിക്ക് അനുകൂലമായി തോന്നിയില്ല. പഴയ നിരക്കിൽ കൈവശാവകാശം നൽകുമ്പോൾ, കക്ഷിക്ക് ഭൂമിയുടെ വില വർദ്ധനവിന്റെ ആനുകൂല്യം ലഭിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും അതിനാൽ, അനുവദിക്കുന്നതിലെ കാലതാമസത്തിന്റെ പേരിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാൾ നൽകിയ തുകകൾക്ക് പലിശയുള്ള അവാർഡ് നൽകാൻ കഴിയില്ലെന്നും അത് പാടില്ലെന്നും (SCC പേജ് 451, ഖണ്ഡിക 7-ൽ) ഈ കോടതി നിരീക്ഷിച്ചു. ആ കേസിന്റെ പ്രത്യേക വസ്തുതകളിൽ, പീഡനത്തിനും / മാനസിക വേദനയ്ക്കും നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാൻ ഈ കോടതി തീരുമാനിച്ചു.

16. മൂന്ന് അപ്പീലുകളിലെയും എതിർകക്ഷികൾ യഥാർത്ഥ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയ വ്യക്തികളല്ല. അപ്പീൽവാദി യഥാക്രമം 1994, 1997, 1996 വർഷങ്ങളിൽ ക്രമേണ അനുവദിച്ച കൊടുത്ത (റീ-അലോട്ട്മെന്റ്) ക്രമേണ അനുവദിച്ച കിട്ടിയവരാണ് (റീ-അലോട്ടി) അവർ. പ്ലോട്ടുകൾ ക്രമേണ അനുവദിച്ച കൊടുത്തപ്പോൾ, കാലതാമസം (കരടുരൂപം രൂപീകരിക്കുന്നതിലോ അല്ലെങ്കിൽ കയ്യേറ്റം കാരണം അനുവദിച്ച പ്ലോട്ട് വിതരണം ചെയ്യുന്നതിൽ കാലതാമസം) ഉണ്ടായതായി അവർക്ക് അറിയാമായിരുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, അവർ ക്രമേണ അനുവദിച്ച കൊടുത്തത് സ്വീകരിച്ചു. വിതരണം ചെയ്യുന്നതിന് ഒരു ദശാബ്ദമോ അതിൽ കൂടുതലോ കാത്തിരിക്കേണ്ടി വന്നതും അതുവഴി മാനസിക പീഡനത്തിനും വേദനയ്ക്കും വിധേയരായതുമായ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയവരുടെ കേസുകളുമായി അവരുടെ കേസുകളെ താരതമ്യം ചെയ്യാൻ കഴിയില്ല. കരാറിന്റെ സാരാംശം അനുസരിച്ച് നിർവ്വഹണത്തിനുള്ള സമയം നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ലെന്നും യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയവർ കാലതാമസം അംഗീകരിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും അവർക്ക് അറിയാമായിരുന്നു."

22. *അരിഫർ റഹ്മാൻ ഖാൻ* കേസിൽ കോടതി ഇപ്രകാരം നിരീക്ഷിച്ചു:

"43. അതുപോലെ, അപ്പാർട്ടുമെന്റുകളിലെ ഉടമസ്ഥാവകാശം, അവകാശം, താത്പര്യം എന്നിവ കൈമാറിയ മൂന്ന് അപ്പീൽവാദികൾ, അപ്പാർട്ടുമെന്റുകളിലെ തങ്ങളുടെ അവകാശം മൂന്നാം കക്ഷികൾക്ക് വിറ്റതിനാൽ, നിലവിലെ ഉത്തരവിന്റെ ആനുകൂല്യത്തിന് അർഹരായിരിക്കില്ല. ആദ്യ വാങ്ങിയയാൾ രണ്ടാമത്തെ വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് അനുകൂലമായി അവകാശങ്ങളും ബാധ്യതകളും നൽകിയതിന്റെ ഫലമായി "രണ്ട് വാങ്ങുന്നവരും ആദ്യ വാങ്ങിയവരുടെ സ്ഥാനം ഏറ്റെടുത്തു" എന്നാണ് ഈ കോടതിയിൽ സമർപ്പിച്ച രേഖാമൂലമുള്ള സമർപ്പണങ്ങൾ സൂചിപ്പിക്കുന്നത്. എച്ച്.യു.ഡി.എ. v. രാജേ റാം [എച്ച്.യു.ഡി.എ. v. രാജേ റാം, (2008) 17 SCC 407 : (2009) 5 SCC (Civ) 889] എന്ന കേസിൽ ക്രമേണ കൈമാറ്റം ചെയ്തവരുടെ വൈകിയ കൈവശാവകാശത്തിനുള്ള നഷ്ടപരിഹാര അവകാശവാദം നിലനിൽക്കില്ലെന്ന് വിധിക്കുമ്പോൾ ഈ കോടതി ഇപ്രകരം നിരീക്ഷിച്ചു: (SCC പേജ് 410, ഖണ്ഡിക 16)

> *"16. മൂന്ന് അപ്പീലുകളിലെയും എതിർകക്ഷികൾ യഥാർത്ഥ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയ വ്യക്തികളല്ല. അപ്പീൽവാദി യഥാക്രമം 1994, 1997, 1996 വർഷങ്ങളിൽ ക്രമേണ അനുവദിച്ചു കൊടുത്ത (റീ-അലോട്ട്മെന്റ്) ക്രമേണ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയവരാണ് (റീ-അലോട്ടി) അവർ. പ്ലോട്ടുകൾ ക്രമേണ അനുവദിച്ചു കൊടുത്തപ്പോൾ, കാലതാമസം (കരടുരൂപം രൂപീകരിക്കുന്നതിലോ അല്ലെങ്കിൽ കയ്യേറ്റം കാരണം അനുവദിച്ച പ്ലോട്ട് വിതരണം ചെയ്യുന്നതിൽ കാലതാമസം) ഉണ്ടായതായി അവർക്ക് അറിയാമായിരുന്നു. എന്നിരുന്നാലും, അവർ ക്രമേണ അനുവദിച്ചു കൊടുത്തത് സ്വീകരിച്ചു. വിതരണം ചെയ്യുന്നതിന് ഒരു ദശാബ്ദമോ അതിൽ കൂടുതലോ കാത്തിരിക്കേണ്ടി വന്നതും അതുവഴി മാനസിക പീഡനത്തിനും വേദനയ്ക്കും വിധേയരായതുമായ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയവരുടെ കേസുകളുമായി അവരുടെ കേസുകളെ താരതമ്യം ചെയ്യാൻ കഴിയില്ല. കരാറിന്റെ സാരാംശം അനുസരിച്ച് നിർവ്വഹണത്തിനുള്ള സമയം നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ലെന്നും യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയവർ കാലതാമസം അംഗീകരിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും അവർക്ക് അറിയാമായിരുന്നു."*

അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശം കൈമാറ്റം ചെയ്ത മൂന്ന് അപ്പീൽവാദികൾ കൈവശാവകാശം കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിൽ കാലതാമസം നേരിടുന്ന വിഷയത്തിൽ പ്രക്ഷോഭം തുടരുകയാണെങ്കിൽപ്പോലും, ഈ ഉത്തരവിന്റെ പ്രയോജനം ലഭിക്കുന്നതിനായി തുടർന്നുള്ള കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നവർക്ക് യഥാർത്ഥ

വാങ്ങുന്നയാളുടെ സ്ഥാനത്ത് വരാമെന്ന വാദം അംഗീകരിക്കാൻ കോടതി തയ്യാറല്ല. ഫ്ലാറ്റുകളുടെ കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിലെ കാലതാമസത്തെക്കുറിച്ച് അറിയാമായിരുന്നിട്ടും, ക്രമേണ കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നവർ, യഥാർത്ഥത്തിൽ വാങ്ങിയവരിൽ നിന്ന് അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളുടെ താത്പര്യങ്ങൾ വാങ്ങിയിരുന്നു. കൂടാതെ, കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതിലെ കാലതാമസത്തിന്റെ ഫലമായി നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അർഹത നേടുന്നതിനായി, ക്രമേണ കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നവർക്ക് ആദ്യ വാങ്ങിയവരുടേതിന് സമാനമായ വേദനയും പീഡനവും അനുഭവപ്പെട്ടുവെന്ന് പറയാനാവില്ല."

23. എൻഡോഴ്സ്മെന്റ് കത്ത് നൽകിയതോടെ, വാങ്ങുന്നയാൾ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയ ഉടമയുടെ സ്ഥാനം ഏറ്റെടുക്കുക മാത്രമല്ല, ഫ്ലാറ്റ് സ്വന്തമാക്കാൻ അർഹത നേടുകയും ചെയ്തു എന്ന വസ്തുത ബിൽഡർ നിഷേധിക്കുന്നില്ല. വാങ്ങുന്നയാൾ പരാതിക്കാരന്റെയോ / ഉപഭോക്താവിന്റെയോ വിവരണം നിറവേറ്റുന്നുവെന്നും സേവനത്തിലെ ഏതെങ്കിലും പോരായ്മയ്ക്ക് ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമപ്രകാരം ഏത് ഫോറത്തെയും സമീപിക്കാൻ അർഹതയുണ്ടെന്നതും നിഷേധിക്കാനാവില്ല. അപ്പോൾ, ക്രമേണ വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയ ഉടമയെപ്പോലെ സമാനമായ പരിഗണനയ്ക്ക് അർഹതയുണ്ടോ എന്നതും, കൂടാതെ ആ ക്രമീകരണം തുടർന്നിരുന്നെങ്കിൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയ ഉടമയ്ക്ക് ലഭിക്കുമായിരുന്ന നിവൃത്തി നിഷേധിക്കാൻ കഴിയുമോ എന്നതുമാണ് ചോദ്യം. യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയ ഉടമയെപ്പോലുള്ള ഒരു വ്യക്തി, വിതരണം വാഗ്ദാനം ചെയ്യുന്ന ഒരു നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന പദ്ധതിയിൽ ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്നതിനുള്ള കരാറിൽ ഏർപ്പെടുന്നു. കരാറിന്റെ നിബന്ധനകളും ബിൽഡറുടെ ഉറപ്പും ഒരു സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ ഫ്ലാറ്റ് ലഭ്യമാക്കുമെന്ന് പറയുന്നു. ഇത്തരം ഇടപാടുകളിൽ ഭൂരിഭാഗവും, അനുവദിച്ചു കിട്ടിയ ഉടമകൾക്ക് ഫ്ലാറ്റിന് പണം നൽകാൻ കഴിയാറില്ല പകരം അവർ സ്വന്ത് പണയപ്പെടുത്തുന്ന ബാങ്കുകളിൽ നിന്നോ ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്നോ മുൻകൂർ ഫണ്ടുകൾ തേടുന്നത് സാധാരണമാണ്. കരാർ പ്രകാരം ഏകദേശം 15 മുതൽ 24 മാസം വരെയുള്ള കാലയളവിൽ, ഒരു നിശ്ചിത കാലയളവിനുശേഷം പ്രണയത്തിന്റെ തിരിച്ചടവുകൾ ആരംഭിക്കുന്നു. മിക്ക കേസുകളിലും, ഫ്ലാറ്റുകൾ തയ്യാറാകുന്നതിന് മുമ്പുതന്നെ, അനുവദിച്ചു കിട്ടിയവർ ബാങ്കിനോ ധനകാര്യ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കോ ഒരു നിശ്ചിത കാലയളവിൽ വ്യാപിക്കുന്ന മുതലിലേക്കും പലിശയിലേക്കും ഗഡുക്കളായി (മിക്കവാറും തുല്യമായ പ്രതിമാസ ഗഡുക്കൾ) തിരിച്ചടയ്ക്കാൻ തുടങ്ങുമെന്നാണ് ഇതിനർത്ഥം. ഈ വസ്തുതകൾ കണക്കിലെടുക്കുകയാണെങ്കിൽ, പദ്ധതി ദീർഘിപ്പിക്കുന്നത്, ഒരു വശത്ത് ഗഡുക്കൾ അടയ്ക്കാൻ നിർബന്ധിതരാകുകയും കൂടാതെ പലപ്പോഴും – വീടില്ലെങ്കിൽ – പ്രതിമാസ വാടകയും നൽകുന്ന അത്തരത്തിലുള്ള യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ചു കിട്ടിയവർക്ക്, ഗുരുതരമായ സാമ്പത്തിക പ്രത്യാഘാതങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കും.

അത്തരം ഭാരങ്ങൾ ഏറെക്കുറെ അസഹനീയമായിത്തീരുന്നു. ഈ ഘട്ടത്തിലാണ് അനിശ്ചിതകാല കാത്തിരിപ്പ് അസാധ്യമാകുന്നതും അനുവദിച്ച കിട്ടിയവർ അവരുടെ സ്ഥാനം ഏറ്റെടുക്കാൻ സാധ്യതയുള്ള വാങ്ങുന്നവരെ കണ്ടെത്താൻ താത്പര്യപ്പെടുന്നതും. അത്തരം വാങ്ങുന്നവർ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയവരുടെ ബാധ്യതകൾ ഏറ്റെടുക്കുന്നു – ബാക്കി ഗഡുക്കൾ അടയ്ക്കുകയോ കുറച്ചുനേരം കാത്തിരിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നത്, സ്വയമേവ അവരെ ഒരു ഉപഭോക്താവിന്റെ വിവരണത്തിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കില്ല. ഉപഭോക്തൃ ഫോറമോ കമ്മീഷനോ – അല്ലെങ്കിൽ കോടതികൾ പോലും ഓരോ കേസിലെയും സമയപരിധി കണക്കിലെടുത്ത് ആപേക്ഷിക ഇക്വിറ്റികൾ പരിശോധിക്കേണ്ടിവരും എന്നതാണ് അപ്പോൾ സംഭവിക്കുന്നത്.

24. *ഇക്കണോമിക് ട്രാൻസ്പോർട്ട് ഓർഗനൈസേഷൻ v. ചരൺ സ്പിന്നിംഗ് മിൽസ് (പി) ലിമിറ്റഡ്*[4] എന്ന കേസിൽ അഞ്ച് ജഡ്ജിമാരുടെ വിശാല ബെഞ്ചിന്റെ വിധിയിൽ, അപകടം പോലുള്ള ഇൻഷുറൻസ് ചെയ്യാവുന്ന ഒരു സംഭവത്തിൽ, തന്റെ കരാറിനെ മാനിക്കുകയും ഇൻഷ്വർ ചെയ്തയാൾക്ക് സമ്മതിച്ച പണം നൽകുകയും ചെയ്യുന്ന ഒരു ഇൻഷുറർക്ക്, അപകടത്തിന് ഉത്തരവാദിയായ വാഹകനെതിരെ ഉപഭോക്തൃ പരാതി നിലനിർത്താൻ കഴിയുമോ എന്നതായിരുന്നു ചോദ്യം. അത്തരം പരാതികൾ നിരോധിക്കപ്പെടുന്നില്ലെന്ന് ഈ കോടതി വിധിച്ചു:

> *"29. മൂന്ന് തരത്തിലുള്ള സബ്റോഗേഷനുകളിലും, ഇൻഷുറർക്ക് അഷ്വേർഡിന്റെ പേരിൽ തെറ്റ് ചെയ്തയാൾക്കെതിരെ കേസെടുക്കാൻ കഴിയും. ഇൻഷുറർ അഷ്വേർഡിനോട് വ്യവഹാരം/പരാതി ഫയൽ ചെയ്യാൻ അഭ്യർത്ഥിക്കുകയും സഹ-വാദിയായി ചേരാനുള്ള അവസരം ഉണ്ടായിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു എന്നാണ് ഇതിനർത്ഥം. പകരമായി, ഇൻഷുറർക്ക് അഷ്വേർഡിൽ നിന്ന് ഒരു പ്രത്യേക മുക്തിയാർ നേടാനും തുടർന്ന് അഷ്വേർഡിന്റെ പേരിൽ തെറ്റ് ചെയ്തയാൾക്കെതിരെ തന്റെ അഭിഭാഷകനായി കേസ് കൊടുക്കാനും കഴിയും.*
>
> * * *

ഇൻഷുറർ എന്നിവർ സംയുക്ത പരാതിക്കാരായി പരാതി നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, ഇൻഷുറുടെ സാന്നിധ്യം ഒരു പകരക്കാരനായാണെന്ന് വിശദീകരിച്ചാൽ പരാതി നിലനിർത്താൻ കഴിയും. ഉപഭോക്താവ് പരാതിക്കാരനാണെങ്കിൽ (വ്യക്തിപരമായോ അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ അഭിഭാഷകൻ പ്രതിനിധീകരിക്കുന്നതിലൂടെയോ) അല്ലെങ്കിൽ അയാളുടെ പകരക്കാരനോടൊപ്പം സഹ-പരാതിക്കാരനാണെങ്കിൽ, അവകാശവാദം ഉന്നയിച്ച തുക മൊത്തം നഷ്ടമാണോ അതോ അവകാശവാദം തീർപ്പാക്കിയ തുക മാത്രമാണോ എന്നത് പരാതി നിലനിർത്തുന്നതിന് ഒരു വ്യത്യാസവും വരുത്തില്ല.

38. മറുവശത്ത്, അഷ്വേർഡ് (ഉപഭോക്താവ്) പരാതിക്കാരനല്ലെങ്കിൽ, ഇൻഷുറർ സ്വന്തം പേരിൽ പരാതി ഫയൽ ചെയ്താൽ, ഇൻഷുറർ ഒരു "ഉപഭോക്താവ്" അല്ല, അല്ലെങ്കിൽ നിയമപ്രകാരം "പരാതിക്കാരൻ" എന്നതിന്റെ നിർവചനത്തിന് ഉത്തരം നൽകുന്ന വ്യക്തിയും അല്ല എന്ന കാരണത്താൽ പരാതി നിലനിർത്താൻ കഴിയില്ല. അഷ്വേർഡ്-കൺസൈനർ പരാതിക്കാരനോ സഹ-പരാതിക്കാരനോ അല്ലെങ്കിൽ, അഷ്വേർഡ് നൽകിയ തുക മാത്രം തെറ്റ് ചെയ്തയാളിൽ നിന്ന് (സേവന ദാതാവ്) തിരിച്ചുപിടിക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്നു എന്നതും അഷ്വേർഡ് നൽകിയ തുകയിൽ കൂടുതലുള്ള തുക ഈടാക്കാൻ ശ്രമിക്കുന്നില്ല എന്നതും ഒരു വ്യത്യാസവും വരുത്തില്ല. നിയമത്തിന്റെ ആവശ്യകതകൾ നിറവേറ്റുന്നില്ലെങ്കിൽ പരാതി നിലനിർത്താൻ കഴിയില്ല. നിയമത്തിന് കീഴിലുള്ള പ്രതിവിധി സംഗ്രഹ സ്വഭാവമുള്ളതാണ്, ഉപഭോക്താവ് പരാതിക്കാരനോ സഹ-പരാതിക്കാരനോ ആയിക്കഴിഞ്ഞാൽ, സേവന ദാതാവിനെതിരായ പരാതിയിൽ ഉപഭോക്താവിനും (ഉപഭോക്താവ്) ഇൻഷുറർക്കും ഇടയിലുള്ള ബന്ധത്തിന്റെ കൃത്യമായ സ്വഭാവം ഉപഭോക്തൃ ഫോറം അന്വേഷിക്കേണ്ട ആവശ്യമില്ല.

* *

40. ഒരു സേവന ദാതാവിനെതിരെ ഉപഭോക്താവ് നടത്തുന്ന ഒരു സംഗ്രഹ നടപടിക്രമത്തിൽ, ഇൻഷുറെ സഹ-പരാതിക്കാരനായി ചേർക്കുകയാണെങ്കിൽ അല്ലെങ്കിൽ ഇൻഷുറർ ഉപഭോക്താവിനെ ഒരു മുക്തിയറുമായി പ്രതിനിധീകരിക്കുകയാണെങ്കിൽ, ഉപഭോക്താവിനും ഇൻഷുറർക്കും ഇടയിലുള്ള അവകാശങ്ങളുടെ സ്വഭാവം പരിശോധിക്കേണ്ട ആവശ്യമില്ല. കൺസൈനർ-ഉപഭോക്താവ്, ഇൻഷുറർ സഹ-പരാതിക്കാരനായോ അല്ലാതെയോ കൺസൈനർ-ഉപഭോക്താവ് പരാതി നൽകുമ്പോൾ, അഷ്വേർഡ്-ഇൻഷുറർ തമ്മിലുള്ള ബന്ധത്തിന്റെ സ്വഭാവം അല്ലെങ്കിൽ സബ്രോഗേഷൻ ലെറ്ററായി ഹാജരാക്കിയ രേഖയുടെ സ്വഭാവവും യഥാർത്ഥ ഉദ്ദേശ്യവും പരിഗണിക്കാൻ സേവന

ദാതാവിന് ഉപഭോക്തൃ ഫോറത്തോട് ആവശ്യപ്പെടാൻ കഴിയില്ല. തെറ്റ് ചെയ്ത ഒരാൾക്ക് ഉപഭോക്തൃ ഫോറത്തിന് മുമ്പാകെ പ്രശ്നം മറച്ചുവെക്കാൻ കഴിയില്ല. "ഉപഭോക്താവ്", അതായത് അഷ്വേർഡ്, പരാതിക്കാരനായിക്കഴിഞ്ഞാൽ, നിയമത്തിന്റെ ആവശ്യകതകൾ നിറവേറ്റുന്നതിന് വിധേയമായി പരാതി നിലനിർത്താൻ കഴിയും."

25. *കാനറ ബാങ്ക് v. യുണൈറ്റഡ് ഇന്ത്യ ഇൻഷുറൻസ് കമ്പനി ലിമിറ്റഡ്*[5] എന്ന മറ്റൊരു കേസിലെ തീരുമാനത്തിൽ, കർഷകർക്ക് ഇൻഷുററുമായി കരാർ ബന്ധം ഇല്ലാതിരിക്കുകയും കോൾഡ് സ്റ്റോറേജുമായി ഉണ്ടായിരിക്കുകയും വിളകളുടെ ജാമ്യത്തിൽ അവർ കടം എടുക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ, കോൾഡ് സ്റ്റോറേജിൽ സൂക്ഷിച്ചിരുന്ന കാർഷികോൽപ്പന്നങ്ങൾ തീപിടുത്തത്തിൽ നശിച്ചാൽ ഇൻഷുറർക്ക് ബാധ്യത നിരസിക്കാൻ കഴിയുമോ എന്നതായിരുന്നു ഈ കോടതി പരിഗണിക്കേണ്ടി വന്ന വിഷയം. കോടതി ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

"28. കരാർ ബന്ധം എന്ന വിഷയം എടുക്കുമ്പോൾ, നിയമത്തെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, ഇൻഷുറൻസ് കമ്പനിയും അവകാശവാദികളും തമ്മിൽ കരാർ ബന്ധം ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ട ആവശ്യമില്ലെന്ന് കോടതി കരുതുന്നു. മുകളിൽ ഉദ്ധരിച്ച വകുപ്പ് 2(ഡി) പ്രകാരമുള്ള "ഉപഭോക്താവ്" എന്നതിന്റെ നിർവചനം രണ്ട് ഭാഗങ്ങളായാണ്. വകുപ്പ് 2(1)(ഡി)-ന്റെ ഉപവകുപ്പ് (i), ഏതെങ്കിലും സാധനങ്ങൾ വാങ്ങുന്ന വ്യക്തിയെക്കുറിച്ചും അത്തരം സാധനങ്ങൾ ഉപയോഗിക്കുന്നത് അത്തരം വ്യക്തിയുടെ അംഗീകാരത്തോടെയാണെങ്കിൽ, അത്തരം സാധനങ്ങൾ വാങ്ങുന്ന വ്യക്തിയെ ഒഴികെയുള്ള അത്തരത്തിലുള്ള ഏതെങ്കിലും സാധനങ്ങളുടെ ഉപയോക്താവിനെക്കുറിച്ചും പ്രതിപാദിക്കുന്നു. ആദ്യ ഭാഗത്തിൽ പോലും ഉപഭോക്താവിന്റെ നിർവചനത്തിൽ, സാധനങ്ങൾ വാങ്ങിയ വ്യക്തി മാത്രമല്ല, സാധനങ്ങൾ വാങ്ങിയ വ്യക്തിയുടെ അംഗീകാരത്തോടെ മാത്രമേ അത്തരം ഉപയോഗം നടത്താവൂ എന്ന വ്യവസ്ഥയിൽ, സാധനങ്ങൾ ഉപയോഗിക്കുന്ന ഏതൊരു ഉപയോക്താവും ഉൾപ്പെടുന്നു. സേവനങ്ങൾ ആവശ്യപ്പെടുന്നതോ നേടുന്നതോ ആയി ബന്ധപ്പെട്ട് "ഉപഭോക്താവ്" എന്നതിന്റെ നിർവചനത്തെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, കോടതിയുടെ വീക്ഷണത്തിൽ, നിർവചനം വളരെ വിശാലമാണ്. വകുപ്പിന്റെ ഈ ഭാഗത്ത്, സേവനങ്ങൾ ആവശ്യപ്പെടുന്നതോ നേടുന്നതോ ആയ വ്യക്തിയെ മാത്രമല്ല, അത്തരം സേവനങ്ങളുടെ ഏതെങ്കിലും ഗുണഭോക്താവിനേയും ഉപഭോക്താവായി ഉൾപ്പെടുത്തുന്നു. അതിനാൽ, ഇൻഷ്വർ ചെയ്തയാൾ ഇൻഷുറൻസ് കമ്പനിയുടെ സേവനങ്ങൾ വാടകയ്ക്കെടുക്കുന്നതോ

5 (2020) 3 SCC 455

പ്രയോജനപ്പെടുത്തുന്നതോ ആയ ഒരു വ്യക്തിയാകാം, പക്ഷേ സേവനങ്ങളുടെ ഗുണഭോക്താക്കളാകാൻ സാധ്യതയുള്ള മറ്റ് നിരവധി വ്യക്തികൾ ഉണ്ടാകാം. ആ ഗുണഭോക്താക്കൾ ഇൻഷുറൻസ് കരാറിൽ കക്ഷികളായിരിക്കണമെന്നില്ല. ഇൻഷുറൻസ് കരാറിൽ കക്ഷികളായതുകൊണ്ടല്ല, മറിച്ച് ഇൻഷർ ചെയ്തയാൾ എടുത്ത പോളിസിയുടെ ഗുണഭോക്താക്കളായതുകൊണ്ടാണ് അവർ ഉപഭോക്താക്കളാകുന്നത്.

29. നിയമപ്രകാരം "ഉപഭോക്താവ്" എന്നതിന്റെ നിർവചനം വളരെ വിശാലമാണ്, കൂടാതെ ഇൻഷർ ചെയ്തയാൾക്ക് ലഭിക്കുന്ന ഇൻഷുറൻസിന്റെ ആനുകൂല്യം ലഭിക്കാവുന്ന ഗുണഭോക്താക്കളും ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു. നിലവിലെ കേസിനെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം, ബാങ്കും കോൾഡ് സ്റ്റോറും കർഷകരും തമ്മിൽ ഉണ്ടാക്കിയ ത്രികക്ഷി കരാർ പ്രകാരം, കർഷകരുടെ ശേഖരം ബാങ്കിൽ ഒരു പണയമായി കരുതിവയ്ക്കുകയും ബാങ്ക് അതിന്റെ താൽപ്പര്യം സംരക്ഷിക്കുന്നതിനായി പ്രസ്തുത ശേഖരം ഇൻഷർ ചെയ്യണമെന്ന് നിർബന്ധിക്കുകയും ചെയ്തു.."

26. ഉപഭോക്താക്കളുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾക്ക് മികച്ച സംരക്ഷണം നൽകുക എന്ന ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമത്തിന്റെ വിശാലമായ ലക്ഷ്യം കൂടി പരിഗണിക്കുകയാണെങ്കിൽ, നിയമത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യങ്ങളുടെയും കാരണങ്ങളുടെയും പ്രസ്താവനയിൽ നിന്ന് വ്യക്തമാകുന്നതുപോലെ, ആ ലക്ഷ്യത്തിനായി, ഉപഭോക്തൃ തർക്കങ്ങൾ പരിഹരിക്കുന്നതിനും അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കാര്യങ്ങൾക്കുമായി ഉപഭോക്തൃ കൗൺസിലുകളും മറ്റ് അധികാരികളും സ്ഥാപിക്കുന്നതിന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യേണ്ടതുണ്ട്. മറ്റുള്ളവയോടൊപ്പം താഴെപ്പറയുന്ന പോലെ ഉപഭോക്താക്കളുടെ അവകാശങ്ങൾ പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുന്നതിനും സംരക്ഷിക്കുന്നതിനും പ്രസ്താവന തുടർന്ന് ശ്രമിക്കുന്നു –

"(എ) ജീവനും സ്വത്തിനും അപകടകരമായ വസ്തുക്കളുടെ വിപണനത്തിനെതിരെ സംരക്ഷണം ലഭിക്കാനുള്ള അവകാശം;

(ബി) അന്യായമായ വ്യാപാര രീതികളിൽ നിന്ന് ഉപഭോക്താവിനെ സംരക്ഷിക്കുന്നതിന് സാധനങ്ങളുടെ ഗുണനിലവാരം, അളവ്, വീര്യം, പരിശുദ്ധി, നിലവാരം, വില എന്നിവയെക്കുറിച്ച് അറിയാനുള്ള അവകാശം;

(സി) സാധ്യമാകുന്നിടത്തെല്ലാം, മത്സരാധിഷ്ഠിത വിലകളിൽ വൈവിധ്യമാർന്ന സാധനങ്ങൾ ലഭ്യമാകുമെന്ന് ഉറപ്പാക്കാനുള്ള അവകാശം;

(ഡി) ഉചിതമായ വേദികളിൽ ഉപഭോക്താക്കളുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾക്ക് അർഹമായ പരിഗണന ലഭിക്കുമെന്ന് ഉറപ്പാക്കാനും അവരുടെ വാദങ്ങൾ കേൾക്കാനുമുള്ള അവകാശം;

(ഇ) അന്യായമായ വ്യാപാര രീതിക്കോ ഉപഭോക്താക്കളെ അശാസ്ത്രീയമായി ചൂഷണം ചെയ്യുന്നതിനോ എതിരെ പരിഹാരം തേടാനുള്ള അവകാശം; കൂടാതെ

(എഫ്) ഉപഭോക്തൃ വിദ്യാഭ്യാസത്തിനുള്ള അവകാശം."

27. *ലക്നൗ ഡെവലപ്മെന്റ് അതോറിറ്റി v. എം.കെ. ഗുപ്ത*[6] എന്ന കേസിൽ ഈ കോടതി ഇപ്രകാരം വിധിച്ചു:

"ഉപഭോക്താവിന് വിപണി സമ്പദ്വ്യവസ്ഥയിൽ നേരിട്ട് പങ്കെടുക്കാൻ പ്രാപ്തമാക്കുന്നതിലൂടെ സമൂഹത്തിന്റെ ക്ഷേമം പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുക എന്നതാണ് ഈ നിയമത്തിന്റെ പ്രാധാന്യം. 'റാക്കറ്റുകളുടെ ഒരു ശൃംഖല' അല്ലെങ്കിൽ 'ബാക്കിയുള്ളവരെ കൊള്ളയടിക്കാൻ ഉൽപാദകർ അധികാരം നേടിയ' ഒരു സമൂഹം എന്ന് വിശേഷിപ്പിക്കപ്പെടുന്ന ശക്തമായ ബിസിനസിനെതിരെ ഒരു ഉപഭോക്താവ് നേരിടുന്ന നിസ്സഹായതയെയും സാധാരണക്കാരെ നിസ്സഹായരും, പരിഭ്രാന്തരും, ഞെട്ടലുള്ളവരുമാക്കിതീർത്ത് കടമയുടെയും ഉത്തരവാദിത്തത്തിന്റെയും ഭാഗമായിട്ടല്ല, മറിച്ച് ബാഹ്യ പരിഗണനയ്ക്കായി ഒരു മേശയിൽ നിന്ന് മറ്റൊന്നിലേക്ക് പേപ്പറുകൾ മാറ്റുന്ന നിഷ്ക്രിയത്വത്തിന്റെ കലവറകളായി അധഃപതിച്ചുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന പൊതു സ്ഥാപനങ്ങളുടെ ശക്തിയെയും ഇല്ലാതാക്കാൻ ഇത് ശ്രമിക്കുന്നു."

28. തുടർന്ന് ഇപ്രകാരം വിധിക്കുന്നു:

"സാധനങ്ങൾ വാങ്ങുന്നയാൾ എന്ന നിലയിൽ വാണിജ്യപരമായ അർത്ഥത്തിലും സേവനങ്ങളുടെ ഉപയോക്താവ് എന്ന നിലയിൽ വിശാലമായ അർത്ഥത്തിലും ഉപഭോക്താവിന്റെ സാമ്പത്തിക താൽപ്പര്യം സംരക്ഷിക്കുക എന്നതാണ് ഈ നിയമത്തിന്റെ ലക്ഷ്യം. ... ഇത് പൊതുജന നേട്ടം കൈവരിക്കുന്നതിലേക്ക് നയിക്കുന്ന സാമൂഹിക-സാമ്പത്തിക നിയമനിർമ്മാണത്തിന്റെ ചരിത്രത്തിലെ ഒരു നാഴികക്കല്ലാണ്."

29. കർണാടക സംസ്ഥാനം v. വിശ്വഭാരതി ഹൗസ് ബിൽഡിംഗ് കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് സൊസൈറ്റി[7] എന്ന കേസിൽ, *"പ്രസ്തുത നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ കഴിയുന്നത്ര*

6 (1994) 1 SCC 243
7 (2003) 2 SCC 412

വിശാലമായി വ്യാഖ്യാനിക്കേണ്ടതുണ്ട്. മറ്റ് ഫോറങ്ങൾക്കും/കോടതികൾക്കും വ്യവഹാരത്തിൽ തീർപ്പുകൽപ്പിക്കാൻ അധികാരപരിധി ഉണ്ടായിരിക്കുമെന്ന വസ്തുത ഉണ്ടെങ്കിലും അതിന് ഒരു പരാതി സ്വീകരിക്കാൻ അധികാരപരിധിയുണ്ട്"[8] എന്ന് ഈ കോടതി തുടർന്ന് നിരീക്ഷിച്ചു.

30. അതിനാൽ, ഉപഭോക്താക്കളുടെ പരാതികൾ (വ്യാപകമായി നിർവചിക്കപ്പെട്ടതും വ്യാഖ്യാനിക്കപ്പെട്ടതുമായ ഒരു പദപ്രയോഗം) പരിഹരിക്കുന്നതിനും അവയുടെ ദ്രുതഗതിയിലുള്ള പരിഹാരത്തിനുള്ള ഒരു വേദി നൽകുന്നതിനുമുള്ള ഒരു നിയമനിർമ്മാണമായി 1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ നിയമം വിഭാവനം ചെയ്യപ്പെട്ടുവെന്ന് വ്യക്തമാണ്, കൂടാതെ, മൂന്നാം കക്ഷികൾ നിവൃത്തി ആവശ്യപ്പെട്ടിടത്തെല്ലാം, ഈ കോടതി സാങ്കേതിക വശങ്ങൾ നിരന്തരം അവഗണിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ, ഒരു യഥാർത്ഥ ഉപഭോക്താവിന് തീപിടുത്തത്തിന് നഷ്ടപരിഹാരം ലഭിച്ചതിനുശേഷവും, ഇൻഷുറർക്ക് കാരിയർക്ക്/സേവനദാതാവിന് എതിരെ പരാതി നൽകാനും നഷ്ടപരിഹാരത്തിന് അവകാശവാദം ഉന്നയിക്കാനും കഴിയും (തീർച്ചയായും ഇൻഷ്വർ ചെയ്ത കക്ഷിയോടൊപ്പം). അതുപോലെ, അല്ലാത്തപക്ഷം ഒരു കരാറിന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്ന ഒരു സംഭവത്തിന് വിധേയമാകുന്ന മൂന്നാം കക്ഷിക്ക് ഒരു സേവനദാതാവിനെതിരെ പരാതി നൽകുന്നതിന് കരാർ ബന്ധം ഇല്ലാത്തത് ഒരു തടസ്സമല്ല. പരാതിക്കാർ ആരംഭിച്ച നടപടികളും എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി.-യുടേത് ഉൾപ്പെടെയുള്ള അതിന്റെ ഫലമായുണ്ടാകുന്ന നടപടികളും 2019-ലെ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി നിയമത്തിന്റെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം പൂർണ്ണമായും സംരക്ഷിക്കപ്പെടുന്നുവെന്ന് ഈ കോടതി അടുത്തിടെ[9] വിധിച്ചു.

31. ഈ പരിഗണനകൾ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ, *വിംഗ് കമാൻഡർ അരിഫർ റഹ്മാൻ (മേൽപരാമർശം)* കേസിൽ ബാധകമാക്കിയ രാജെ റാം (മേൽപരാമർശം) കേസിലെ തീരുമാനത്തിൽ വ്യക്തമാക്കിയ റീഫണ്ടിന്മേലുള്ള പലിശയുടെ നിവൃത്തി നൽകുന്നതിനുള്ള സ്വയമേവയുള്ള നിരോധനം നല്ല നിയമമായി കണക്കാക്കാനാവില്ലെന്ന് ഈ കോടതി അഭിപ്രായപ്പെടുന്നു. ക്രമേണ വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് ലഭിക്കാവുന്ന നിവൃത്തിയുടെ സ്വഭാവവും വ്യാപ്തിയും വസ്തുതയെ ആശ്രയിച്ചിരിക്കും. എന്നിരുന്നാലും, ഒരു നിശ്ചിത സമയത്തിനുള്ളിൽ ഫ്ലാറ്റ് നൽകാനുള്ള പ്രതിബദ്ധത ബിൽഡർ പാലിക്കാത്ത ഒരു ഭവന പദ്ധതിയിലെ യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളുടെ സ്ഥാനം ഏറ്റെടുക്കുന്ന ക്രമേണ വാങ്ങുന്നയാൾക്ക്, ബിൽഡറുടെ ബാധ്യത നിറവേറ്റുന്നതിന് ന്യായമായ സമയം പോലും പ്രതീക്ഷിക്കാനാവില്ലെന്ന് പറയാനാവില്ല. ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്ന ധാരാളം – ഒരുപക്ഷേ ആയിരക്കണക്കിന് ആളുകൾ അവർക്ക് വാഗ്ദാനം ചെയ്യപ്പെട്ട ഫ്ലാറ്റുകൾക്കോ

8 ഫെയർ എയർ എഞ്ചിനീയേഴ്സ് (പി) ലിമിറ്റഡ് v. എൻ.കെ. മോദി (1996) 6 SCC 385; സത്പാൽ മോഹിന്ദ്ര v. സുരീന്ദ്ര ടിംബർ സ്റ്റോഴ്സ് (1999) 5 SCC 696 എന്നീ കേസുകളെയും ഈ കോടതി ആശ്രയിച്ചു.
9 ഇംപീരിയ സ്ട്രക്ചേഴ്സ് ലിമിറ്റഡ് v. അനിൽ പട്നി, (2020) 10 SCC 783

താമസസ്ഥലങ്ങൾക്കോ വേണ്ടി കാത്തിരിക്കുന്നുണ്ടാകാം എന്നതിനാൽ അത്തരമൊരു നിഗമനം ഏകപക്ഷീയമായിരിക്കും, അവർക്ക് തീർച്ചയായും നിയമപ്രകാരമുള്ള എല്ലാ നിവൃത്തികൾക്കും അർഹതയുണ്ടായിരിക്കും. അങ്ങനെയെങ്കിൽ, പിന്നീട് ചിത്രത്തിലേക്ക് കടന്നു വരുന്ന വാങ്ങുന്നയാൾ തീർച്ചയായും അതേ വിഭാഗത്തിൽ പെടുന്നു. കൂടാതെ, ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങുന്ന സമയത്ത് തനിക്ക് അറിയാവുന്ന വൈകിയ കാലഗണനയുടെ പരിധിക്കുള്ളിലായിരിക്കും കൈവശാവകാശം കൈമാറുന്നതെന്ന ന്യായമായ പ്രതീക്ഷയോടെയാണ് വാങ്ങുന്നയാൾ ഫ്ലാറ്റ് വാങ്ങാൻ സമ്മതിക്കുന്നത്. അതിനാൽ, വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് (യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളെപ്പോലെ) ഇനി കാത്തിരിക്കാൻ കഴിയില്ലെന്നും അസഹനീയമായ ഭാരങ്ങൾ നേരിടാൻ കഴിയില്ലെന്നും വിലയിരുത്തി റീഫണ്ടിന് അവകാശവാദമുന്നയിച്ചാൽ, ഇക്വിറ്റികൾ രൂപപ്പെടുത്തേണ്ടിവരും. വാങ്ങുന്നയാൾക്ക് കാലതാമസത്തെക്കുറിച്ച് അറിവുണ്ടായിരുന്നുവെന്ന് അനുമാനിക്കുന്നത് ന്യായമാണെന്ന് സംശയമില്ല. എന്നിരുന്നാലും, ഒരു മുൻകൂർ അനുമാനത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, അത്തരം കാലതാമസം അനിശ്ചിതമായി തുടരുമെന്ന് അറിയാമെന്ന് ആരോപിക്കുന്നത് ന്യായീകരിക്കാനാവില്ല. ഈ കോടതിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, ബിൽഡർക്ക് പണം കൈമാറിയത് സംബന്ധിച്ച അറിവ് നേടിയതോ അല്ലെങ്കിൽ അത് അംഗീകരിച്ചതോ ആയ തീയതി മുതൽ പ്രതിവർഷം 9% പലിശയോടെ, മൂലധന തുകകളുടെ റീഫണ്ട് നിർദ്ദേശിക്കുന്നതിലൂടെ ഇക്വിറ്റികൾ ശരിയായി രൂപപ്പെടുത്താൻ കഴിയും.

32. ഈ കേസിൽ, ഈ അപ്പീൽ സമർപ്പിച്ച തീയതിയിൽ പോലും, ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചിട്ടില്ലെന്ന സാഹചര്യം സൂചിപ്പിക്കുന്ന വസ്തുതകൾ രേഖയിലുണ്ട്. ഈ സാഹചര്യങ്ങളിൽ, വാങ്ങുന്നയാൾ/എതിർകക്ഷി യഥാർത്ഥത്തിൽ അനുവദിച്ച കിട്ടിയയാളുടെ സ്ഥാനം ഏറ്റെടുത്തുവെന്നും 2016 ഏപ്രിലിൽ ഈ വസ്തുത ലോറേറ്റിനെ അറിയിച്ചതിനാൽ, കുറഞ്ഞത് ആ തീയതി മുതലെങ്കിലുമുള്ള പലിശ എതിർകക്ഷിക്ക് അനുകൂലമായി അനുവദിക്കണമെന്നാണ് നീതിയുടെ താൽപ്പര്യങ്ങൾ ആവശ്യപ്പെടുന്നത്. അതനുസരിച്ച് മുകളിൽ പറഞ്ഞ നിബന്ധനകളിൽ എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി.-യുടെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പരിഷ്കരിച്ചിരിക്കുന്നു.

33. മേൽപ്പറഞ്ഞ നിബന്ധനകളിൽ എൻ.സി.ഡി.ആർ.സി.-യുടെ അപവദിത ഉത്തരവ് ഭേദഗതി ചെയ്തിട്ടുണ്ട്; അപ്പീൽ ഭാഗികമായി അനുവദനീയമാണ്. ചെലവുകൾ സംബന്ധിച്ച് ഒരു ഉത്തരവുമുണ്ടാകില്ല.

അപ്പീൽ ഭാഗീകമായി അനുവദിച്ചിരിക്കുന്നു.

ദേവിക ഗുജ്റാൾ