ए.

उपपाल त्रेहान बनाम.

डीएलएफ होम डेवलपर्स लिमिटेड। (2022 की सिविल अपील संख्या 4690) 11 जुलाई, 2022

बी.

[दिनेश माहेश्वरी और अनिरुद्ध बोस**,** जे**.** जे**.]**

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1860:अपार्टमेंट खरीदारों का समझौता-विलंबित कब्जा मुआवजा-कुछ फ्लैटों का कब्जा आबंटित व्यक्ति को देने के दायित्व के तहत बिल्डर-बिल्डर को कुछ नियामक मंजूरी नहीं मिलने के कारण कब्जा सौंपने में देरी-बाद में, बिल्डर ने विभिन्न शीर्षों के तहत अतिरिक्त मांगें उठाई, जो आबंटित व्यक्ति के अनुसार 9 लाख रुपये (लगभग) तक जोड़ी गईं-आबंटित व्यक्ति ने आवश्यक किश्तों को मंजूरी दे दी थी-आबंटित व्यक्ति ने अतिरिक्त मांग के विरोध में कब्जा नहीं लिया था-आबंटित व्यक्ति इस तथ्य से और अधिक व्यथित था कि उसे फ्लैट के कब्जे की पेशकश पर कुछ भुगतान संबंधी लाभों से वंचित कर दिया गया था-इसके विपरीत बिल्डर ने इस आधार पर इस तरह के इनकार का समर्थन किया कि आबंटित व्यक्ति द्वारा देय तिथि के भीतर भुगतान में चूक हुई थी-आबंटनआबंटित व्यक्ति को कब्जा नहीं लेने के लिए उचित ठहराया गया क्योंकि तथ्यों के अनुसार 9 लाख की राशि की मांग अवैध थी, और इस तरह का कब्जा उपरोक्त राशि के भुगतान पर सशर्त था-रिकॉर्ड पर पूरी सामग्री पर विचार करने पर बिल्डर इस तथ्य को स्थापित करने में विफल रहा कि 29 दिसंबर 2011 को नोटिस

ए

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

किश्त के भुगतान के लिए उनके द्वारा जारी किया गया था-बिल्डर यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कोई सामग्री नहीं लाया कि यह बिल्डर था जो रखरखाव का काम कर रहा था जो उन्हें अपार्टमेंट खरीदारों के समझौते के तहत "रखरखाव एजेंसी" की परिभाषा के भीतर ला सकता था-इस तरह के भुगतान के लिए हकदार इकाई को कार्यवाही में पक्षकार के रूप में शामिल नहीं किया गया था-बिल्डर, क्योंकि आवश्यक नियामक मंजूरी प्राप्त करने में असमर्थ था, समझौते की शर्तों को संशोधित किया जिससे मुआवजे के विलंबित भुगतान की गणना की प्रारंभिक तिथि में संशोधन किया गया, इसलिए राष्ट्रीय आयोग ने ऐसी तारीख में संशोधन करने में गलती की और राज्य आयोग विलंबित मुआवजे के भुगतान की शुरुआत की तारीख तक अपने निर्देश में सही था।

बी.

सी.

अपीलों का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने

यह अभिनिर्धारित किया कि **-1.** रखरखाव एजेंसी की परिभाषा का अर्थ है "डी**.** एच**.** डी**.** एल**. (**बिल्डर**)** या आबंटियों का संघ या ऐसी अन्य एजेंसी लेकिन संयोजन" या "जैसा कि परिभाषा खंड में लागू किया गया है**,** इसका अर्थ विकल्प में होना चाहिए और इस परिभाषा का यह अनुमान लगाने के लिए अर्थ नहीं लगाया जा सकता है कि रखरखाव का काम किसी संघ को सौंपने के बाद भी**,** बिल्डर रखरखाव शुल्क एकत्र करने का हकदार रखरखाव एजेंसी के रूप में बना रहेगा।कुल रखरखाव शुल्क के निर्धारण से संबंधित खंड केवल ऐसे शुल्कों का भुगतान करने के लिए एक आवंटी के दायित्व को निर्दिष्ट करता है और मूल समझौते में फिर से निर्दिष्ट किया गया है कि रखरखाव शुल्क रखरखाव एजेंसी को देय होगा।जहाँ तक विषय विवाद का संबंध है**,** बिल्डर का मामला**,** जैसा कि ऊपर कहा गया है**,** यह है कि रखरखाव एजेंसी को रखरखाव शुल्क प्राप्त करना है**,** लेकिन कोई विशिष्ट मामला नहीं बनाया गया है कि बिल्डर स्वयं रखरखाव का काम कर रहा है**,** जो उन्हें मुख्य समझौते के तहत रखरखाव एजेंसी की परिभाषा के भीतर ला सकता था।ऐसी परिस्थितियों में**,** यह सराहना नहीं की जा सकती है कि बिल्डर के खिलाफ आवंटनकर्ताओं की शिकायत से निपटने में**,** दो वैधानिक मंचों ने आदेश पारित किए**,** जिसमें प्रभावी रूप से आवंटनकर्ता को तीसरे पक्ष**,** एसोसिएशन को रखरखाव शुल्क के रूप में भुगतान करने की आवश्यकता थी।रखरखाव समझौते के संबंध में बिल्डर और एसोसिएशन के बीच कोई प्रमुख**-**एजेंट संबंध स्थापित नहीं किया गया है जो बिल्डर को

रखरखाव शुल्क का दावा करने और प्राप्त करने का अधिकार देता है।बिल्डर, सबसे अच्छा, सुविधा प्रदाता है।

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

ए.

एक रखरखाव एजेंसी के आयोजन में।रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के लिए एक फ्लैट खरीदार का समग्र दायित्व मुख्य समझौते के खंड **20** की व्याख्या से प्राप्त किया जा सकता है।लेकिन उस संस्था से किसी भी दावे के बिना, जिसे रखरखाव सेवाएं प्रदान करनी हैं और उसी के लिए शुल्क लेना है, दोनों वैधानिक मंचों को आवंटनकर्ता को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने का निर्देश नहीं देना चाहिए था।राष्ट्रीय और राज्य आयोगों ने आवंटनकर्ता को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने का निर्देश देने में त्रुटि की है, जिसका भुगतान संघ को तब किया जाना चाहिए था जब संघ की ओर से कोई दावा नहीं किया गया था।दूसरा, न्यायालय के ध्यान में ऐसा कुछ भी नहीं लाया गया है जिससे यह अनुमान लगाया जा सके कि बिल्डर को रखरखाव शुल्क एकत्र करने के लिए संघ का प्रतिनिधित्व करने का अधिकार था।दूसरी ओर, बिल्डर का अपना मामला है कि रखरखाव शुल्क का भुगतान एसोसिएशन को किया जाना चाहिए।उत्तरार्द्ध (अर्थात, संघ) को इन कार्यवाही के किसी भी चरण में एक पक्ष के रूप में शामिल नहीं किया गया है।न ही उन्होंने किसी दावे पर मुकदमा चलाया है।**[**पैरा **17** और **18] [471-**ई-एच**; 472-**ए-ई**]**

बी.

सी.

डी.

2. जहां तक मार्च **2013** से मुआवजे के विलंबित भुगतान की मात्रा निर्धारित करने के लिए चलने वाले समय की शुरुआत का संबंध है, बिल्डर ने स्वयं **26** मार्च **2009** के अपने पत्र द्वारा संबंधित खंड को संशोधित किया था, जिसमें मुआवजे के विलंबित भुगतान की गणना के लिए प्रारंभिक तिथि में संशोधन किया गया था।इस प्रकार, आवंटनकर्ता के मामले में आरक्षण की तारीख मार्च **2008** होने के कारण, राज्य आयोग ने मार्च **2011** से विलंबित मुआवजे के भुगतान का सही निर्देश दिया था।**[**पैरा **23] [475-**जी-एच**; 476-**ए-बी**]**

ई.

एफ.

3. दोनों पक्षों के बीच विवाद मुख्य रूप से इसलिए उत्पन्न हुआ क्योंकि बिल्डर ने किश्त चुकाने में नौ दिनों की देरी के लिए आवंटनकर्ता को पर्याप्त लाभ देने से इनकार कर दिया था। देरी के इस आरोप को उपभोक्ता मंच द्वारा खारिज कर दिया गया है और उनका समवर्ती निष्कर्ष यह है कि ऐसी किश्त के भुगतान के लिए कोई उचित मांग नहीं की गई थी।इस पत्र को सीधे पढ़ने पर**,** यह नहीं कहा जा सकता है कि बिल्डर ने केवल खातों के विवरण के अनुसार भुगतान के प्रेषण पर भौतिक कब्जे की पेशकश की**,** जो कि रुपये की राशि के लिए था**-**और एक वचन पत्र प्रस्तुत करने पर।राष्ट्रीय आयोग ने पाया कि **10** जून **2013** का लेखा विवरण और उस आधार पर की गई मांग अवैध थी।चूँकि अधिकार का प्रस्ताव सशर्त ए था

जी.

एच.

461

यू. टी. पी. ए. एल. त्रेहन बनाम डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड।

खातों के निपटान पर और चूंकि खाते अवैध मांग को दर्शाते हैं**,** बिल्डर यह तर्क नहीं दे सकता कि **10** जून **2013** के पत्र के तहत कब्जे के लिए एक वैध प्रस्ताव था।इस पृष्ठभूमि में**,** यदि आवंटी फ्लैट के अंतरिम कब्जे के लिए पूछने से पहले अपने अधिकारों और देनदारियों का उचित निर्णय लेना चाहता था**,** जो उसके साथ अनिर्दिष्ट दायित्वों को वहन करता**,** तो आवंटी के इस तरह के आचरण में कोई गलती नहीं पाई जा सकती है।**[**पैरा **24] [476-**सी**-**एफ**]**

बी.

डी. एल. एफ. होम्स पंचकुला प्राइवेट लिमिटेड बनाम डी. एस. ढांडा और

ओआरएस। [(2020) 16 एससीसी 318:[2019] 7 एससीआर 1061; डीएलएफ

होम डेवलपर्स लिमिटेड और एक अन्य बनाम कैपिटल ग्रीन्स फ्लैट बायर्स एसोसिएशन और अन्य। (2020) एस. सी. सी. ऑनलाइन एससी

सी.

1125 – प्रतिष्ठित।

विंग कमांडर आरिफुर रहमान खान और अलेया सुल्ताना और अन्य बनाम डीएलएफ सदर्न होम्स प्राइवेट लिमिटेड।

और अन्य (2020) 16 एससीसी 512:[2020] 9 एस. सी. आर. 136-लागू नहीं है।

डी.

4. राज्य आयोग ने कब्जा पत्र के साथ खातों का गलत विवरण भेजकर बिल्डर की ओर से सेवा में कमी पाई और राज्य आयोग के निष्कर्ष के अनुसार**,** आवंटनकर्ता फ्लैट का कब्जा लेने से वंचित था**,** जो इन कारकों के कारण प्रस्तावित किया गया था।राष्ट्रीय आयोग ने इसके विपरीत दृष्टिकोण नहीं अपनाया और वास्तव में यह निष्कर्ष निकला कि **10** जून **2013** का लेखा विवरण और उस आधार पर की गई मांग अवैध थी।दोनों मंचों द्वारा प्राप्त ये निष्कर्ष साक्ष्य की सराहना पर थे और इस तरह के निष्कर्ष में कोई विकृति नहीं है।इसलिए**, 10** जून **2013** के पत्र को वैध प्रस्ताव पत्र के रूप में नहीं माना जा सकता है।**[**पैरा **28] [479-**सी**-**डी**]**

ई.

एफ.

संदर्भित निर्णय

[2019] 7 एससीआर **106**

प्रतिष्ठित

पैरा **25**

[2020] 9 एससीआर **136**

अप्रयोज्य रखा गया

पैरा **26**

जी.

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय:2022 की सिविल अपील संख्या 4690।

2019 के एफ. ए. No.1638 में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली के दिनांक 23.07.2021 के निर्णय और आदेश से।

एच.

ए.

के साथ

2022 की सिविल अपील संख्या 4691-4692।

पिनाकी मिश्रा, वरिष्ठ अधिवक्ता, प्रवीण बहादुर, आदित्य पी. एन. सिंह, लक्ष्य खन्ना, सुश्री आकांक्षा थापा, अलभ्य धमीजा, द्रोण गर्ग, सुश्री सीमा सुंद, रितु राज श्रीवास्तव, सुश्री सोनिया धमीजा, मेसर्स करंजावाला एंड कंपनी, अभिषेक एस., अधिवक्तागण उपस्थित दलों के लिए। याचिकाकर्ता व्यक्तिगत रूप से।

बी.

उत्तरदाता-व्यक्तिगत रूप से।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

सी.

अनिरुद्ध बोस, जे।

2021 के एसएलपी (सी) No.19226 में 3 जनवरी 2022 को पारित आदेश द्वारा नोटिस जारी करने के समय इस न्यायालय द्वारा तैयार किए गए सीमित प्रश्न पर अनुमति दी जाती है। जहाँ तक 2022 के एस. एल. पी. (सी) Nos.5871-5872 का संबंध है, अनुमति उस बिंदु पर दी जाती है जिस पर अपीलार्थियों ने अपनी शिकायतों को सीमित किया था, जो 19 अप्रैल, 2022 को पारित हमारे आदेश में दर्ज है।हम बाद में इस निर्णय में इन बिंदुओं का उल्लेख करेंगे। जिस विवाद को हम इस निर्णय में संबोधित करेंगे, वह मुआवजे की मात्रा के इर्द-गिर्द घूमता है जिसे 2021 के एसएलपी (सी) No.19226 (अब अपील) में अपीलार्थी फ़्लैट के कब्जे की डिलीवरी में देरी के कारण प्राप्त करने का हकदार होगा और साथ ही उसके संबंध में रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के लिए अपीलार्थी का दायित्व भी।

डी.

ई.

2. इन अपीलों को जन्म देने वाले विशिष्ट विवाद एक अपार्टमेंट खरीदारों के समझौते से संबंधित हैं, जिसे 3 दिसंबर, 2008 को उत्पल त्रेहन (जिन्हें हम अब "आवंटनकर्ता" के रूप में संदर्भित करेंगे) और डीएलएफ होम डेवलपर्स लिमिटेड (जिन्हें हम "बिल्डर" के रूप में संदर्भित करेंगे) के बीच सेक्टर-91, गुड़गांव (अब गुरुग्राम), हरियाणा में न्यू टाउन हाइट्स नामक परिसर के भीतर एक फ़्लैट की खरीद के लिए निष्पादित किया गया था।यह आवंटनकर्ता द्वारा मार्च 2008 में 5 लाख रुपये की राशि जमा करने पर दर्ज किया गया था।आबंटन पत्र 16 अप्रैल 2008 को जारी किया गया था और आबंटन अपार्टमेंट नं। इसकी पार्किंग के साथ जीबीडी-153।अपार्टमेंट खरीदारों के समझौते के अनुसार, फ़्लैट का क्षेत्रफल 1760 वर्ग फुट (सुपर क्षेत्र) होना था। समझौते के हिस्से के रूप में किश्त भुगतान योजना के अनुसार भुगतान की जाने वाली राशि

Rs.45,12,000/- थी।फ़्लैट के कब्जे से संबंधित शर्त उक्त समझौते के खंड 11 और 17 में निहित है।मसौदा समझौते की एक प्रति आबंटित व्यक्ति की कागजी पुस्तिका में संलग्न की गई है। सार में, ए के लिए समय

एफ.

जी.

एच.

463

उत्पल त्रेहन बनाम डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड। ए.

समझौते में शामिल कुछ योग्यताओं और अपवादों के अधीन समझौते के निष्पादन की तारीख से 36 महीने के भीतर कब्जा निर्धारित किया गया है।कब्ज़े की डिलीवरी की इस तारीख में, उसके प्रभावों के साथ, कुछ बदलाव हुए, क्योंकि बिल्डरों की ओर से कुछ नियामक मंजूरी प्राप्त करने में देरी हुई थी।श्री पिनाकी मिश्रा, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता बिल्डर की ओर से पेश हुए हैं और आवंटी व्यक्तिगत रूप से हमारे सामने पेश हुए हैं।3. आबंटित व्यक्ति की शिकायतों की उत्पत्ति करने वाले तथ्यों को 23 जुलाई 2021 को दिए गए राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ("राष्ट्रीय आयोग") के निर्णय में संक्षेपित किया गया है, जो हमारे समक्ष अपील के अधीन है।हम इस निर्णय के प्रासंगिक अंशों को नीचे उद्धृत करते हैं:-

बी.

सी.

“12. .....अपार्टमेंट खरीदार के समझौते के लिए दिनांकित 16.04.2008 और अनुलग्नक-3 दिनांकित 03.12.2008 के आवंटन पत्र में एक "समयबद्ध भुगतान योजना" प्रदान की गई है, जिसके तहत बिक्री पर विचार का 95 प्रतिशत (जिसमें रु। 5,00,000- बुकिंग राशि का) का भुगतान 11 किश्तों में किया जाना था जो 29.05.2008 से शुरू होकर 29.06.2010 पर समाप्त होता था।दिनांक 16.04.2008 के आवंटन पत्र के खंड-12 और दिनांक 03.12.2008 के अपार्टमेंट खरीदार समझौते के खंड-11 के अनुसार, समझौते की तारीख से 36 महीने के भीतर कब्जा सौंप दिया जाना था।पर्यावरण मंजूरी प्रमाणपत्र में देरी हुई क्योंकि बिल्डर मई, 2009 तक निर्माण शुरू नहीं कर सका, यानी बुकिंग के एक साल से अधिक समय तक।ऐसी परिस्थितियों में, बिल्डर ने 26.03.2009 दिनांकित पत्र के माध्यम से समझौते की शर्तों में संशोधन किया और किश्तों के भुगतान को "निर्माण से जुड़ी भुगतान योजना" के रूप में बदल दिया गया।बिल्डर ने खरीदारों को एक साथ विभिन्न लाभ प्रदान किए हैं, जैसे कि आईडी2 पर बिक्री मूल्य के 35 प्रतिशत से अधिक राशि पर 13 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के रूप में अग्रिम भुगतान छूट, मूल बिक्री मूल्य पर 5 प्रतिशत की छूट, लगभग

5 प्रतिशत क्षेत्र की वृद्धि और प्रति वर्ग फुट पर आईडी1 पर कब्जा करने में देरी के लिए मुआवजा।प्रत्याशित कब्जे की तारीख से वास्तविक कब्जे तक प्रति माह और समय पर भुगतान छूट, 10 प्रतिशत मूल बिक्री मूल्य के बराबर।23.06.2009 दिनांकित पत्र और 10.06.2013 दिनांकित खाते का विवरण साबित करता है कि (i) Rs.9059-अग्रिम भुगतान छूट के रूप में, (ii) रु। 1,98,000-के रूप में

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

5% शिकायतकर्ता को मूल बिक्री मूल्य में छूट और (3) क्षेत्र में 5 प्रतिशत की वृद्धि दी गई है।

13. शिकायतकर्ता ने तर्क दिया कि "समय पर भुगतान छूट" और "कब्जे में देरी के लिए मुआवजा" दिनांकित 10.06.2013 खाते के विवरण में नहीं दिया गया था, जिसके लिए वह हकदार था।बिल्डर ने इस आधार पर समय पर भुगतान छूट से इनकार कर दिया है कि दिनांकित 29.12.2011 की मांग पत्र की सेवा के बावजूद, देय राशि अंतिम तिथि यानी 18.01.2012 तक जमा नहीं की गई थी, बल्कि इसे 27.01.2012 पर जमा किया गया था (इस बीच उस पर अर्जित ब्याज की राशि को शामिल किए बिना)।चूंकि समय अनुबंध का सार था और यह किस्त समय पर जमा नहीं की गई थी, इसलिए शिकायतकर्ता समय पर भुगतान छूट का हकदार नहीं था।"

बी.

सी.

(पेपरबुक से शब्दशः उद्धृत**)**

हम रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के लिए आबंटित व्यक्ति के दायित्व के संबंध में संबंधित पक्षों की स्थिति पर अलग से चर्चा करेंगे।4. आबंटित व्यक्ति ने मई 2015 के महीने में दिल्ली राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ("राज्य आयोग") से संपर्क किया था, जब बिल्डर ने विभिन्न शीर्षों के तहत अतिरिक्त मांगें उठाई थीं।आबंटित व्यक्ति के अनुसार, मांग के अनुसार कुल राशि लगभग 9 लाख रुपये तक बढ़ गई।अन्यथा, आबंटित व्यक्ति दावा करता है कि उसने आवश्यक किश्तों का भुगतान कर दिया है।उस समय, आबंटित व्यक्ति की मुख्य शिकायत फ्लैट के कब्जे की पेशकश पर कुछ भुगतान संबंधी लाभों से वंचित होने की थी।उन्हें इन लाभों से

वंचित किया जा रहा था, क्योंकि बिल्डर के अनुसार, आवंटी ने डेवलपर की आगामी किश्त की मांग पर नियत तारीख के भीतर भुगतान में चूक की थी।जैसा कि अपील के तहत निर्णय के उक्त अंशों से स्पष्ट होगा, बिल्डर का तर्क है कि 29 दिसंबर 2011 के नोटिस तक, आवंटनकर्ता को 18 जनवरी 2012 तक अगली किश्त का भुगतान करना था, लेकिन इसका भुगतान 27 जनवरी 2012 को किया गया था।बिल्डर ने इस प्रकार नौ दिनों की देरी का आरोप लगाया। दूसरी ओर, इस मामले में आबंटित व्यक्ति का रुख यह था कि उसे 29 दिसंबर 2011 का नोटिस नहीं मिला था, लेकिन 22 जनवरी 2012 को एक अनुस्मारक प्राप्त होने पर, उसने उसी वर्ष 27 जनवरी को बकाया राशि का भुगतान कर दिया।5. वितरण और भुगतान की शर्तों को पर्यावरण मंजूरी प्राप्त करने में देरी के कारण संशोधित किया गया था और बिल्डर द्वारा किए गए इन संशोधनों को राष्ट्रीय आयोग के निर्णय से ऊपर उद्धृत अंश में संक्षेप में प्रस्तुत किया गया है।इसलिए, हम इस निर्णय में इन संशोधन शर्तों को दोहराने से बच रहे हैं।

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

465

उत्पल त्रेहन बनाम डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड। ए.

ए.

6. राज्य आयोग के समक्ष, आवंटी ने निम्नलिखित राहतों के लिए प्रार्थना कीः-

“4. .....आई. उक्त फ्लैट का कब्जा जल्द से जल्द दे दें।ii. रुपये की राशि का भुगतान करें। 10,00,000-कब्जा देने में देरी के कारण शिकायतकर्ता को मानसिक आघात और पीड़ा देने के लिए मुआवजे के रूप में।

बी.

iii.इसके अलावा विलंबित कब्जे का किराया रुपये की दर से दें। **15/-** वर्ग मीटर।जब तक शिकायतकर्ता को अधिकार की पेशकश नहीं की जाती।

iv.इसके अलावा अंतिम बकाया निपटान के लिए पहले से उठाई गई अनुचित/अनुचित मांग को माफ कर दिया जाए।

सी.

v. रुपये का भुगतान करना। 50, 000/- शिकायतकर्ताओं द्वारा 2006 से ओ. पी. को किए गए टेलीफोनिक संचार और व्यक्तिगत यात्राओं के लिए किए गए खर्चों के लिए।

vi.रुपये का भुगतान करने के लिए। मुकदमेबाजी के खर्च के भुगतान के लिए **75,000/-**।**”**

डी.

(पेपरबुक से शब्दशः उद्धृत**)**

7. राज्य आयोग के समक्ष कार्यवाही के लंबित रहने के दौरान, बिल्डर द्वारा बाद की कुछ घटनाओं को दर्ज करने के लिए एक आवेदन दायर किया गया था।जिसे रिकॉर्ड में लाने की मांग की गई थी, उसमें आवंटित व्यक्ति को रुपये के विलंबित कब्जे के लिए मुआवजे में जमा करना, रुपये की समय पर भुगतान छूट और रुपये का ब्याज, 082/- शामिल था।इस आवेदन में इस बात पर भी प्रकाश डाला गया कि प्रारंभिक भुगतान छूट के शीर्ष के तहत आवंटनकर्ता के खाते में पहले से ही कुछ राशि जमा की जा चुकी थी।इस आवेदन में शिकायतकर्ता (यानी आबंटित व्यक्ति) की देयता को रखरखाव शुल्क के रूप में 3,16,899, Rs.96,000/- IBM शुल्क के रूप में और Rs.14,18,203/- धारण शुल्क के रूप में भी दिखाया गया है।ऐसा प्रतीत होता है कि उक्त आवेदन मध्यस्थता के प्रयास के बाद दायर किया गया था, जबकि विवाद राज्य आयोग के समक्ष लंबित था।8. राज्य आयोग ने पाया कि सेवा में कमी थी और शिकायत की अनुमति निम्नलिखित शर्तों में दी गई थीः-

ई.

एफ.

जी.

“20. .....आई. ओ. पी. शिकायतकर्ता को सेक्टर-91, गुड़गांव में विचाराधीन अपार्टमेंट यानी जी. बी. डी.-153, न्यू टाउन हाइट्स के कब्जे का नया प्रस्ताव जारी करेगा और 6 सप्ताह की अवधि के भीतर शिकायतकर्ता को अपार्टमेंट का कब्जा सौंप देगा।

एच.

ii.ओ. पी. बिक्री विलेख/परिवहन विलेख को भी निष्पादित करेगा और उसके बाद एक महीने की अवधि के भीतर शिकायतकर्ता द्वारा स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क और अन्य आनुषंगिक शुल्क, यदि कोई हो, के भुगतान पर शिकायतकर्ता के नाम पर इसे पंजीकृत कराएगा।

ओ. पी. शिकायतकर्ता को विलंबित मुआवजे का भुगतान करेगा। 10/- प्रति वर्ग किलोमीटर। शिकायतकर्ता को पहले से ही भुगतान किए गए विलंबित मुआवजे को समायोजित करने के बाद

कब्जे की सहमत तिथि यानी मार्च, 2011 से कब्जे के नए प्रस्ताव की तारीख तक की विलंबित अवधि के लिए प्रति माह।"

बी.

(पेपरबुक से शब्दशः उद्धृत**)**

सी.

9. हालांकि, रखरखाव शुल्क के सवाल पर, राज्य आयोग ने आवंटनकर्ता के खिलाफ जाकर कहाः-

"19. रखरखाव शुल्क के लिए रुपये 3,16,899 और होल्डिंग शुल्क के लिए रुपये @18,204/- के भुगतान के संबंध में। 10 प्रति वर्ग फुट 11.10.2018 तक, जैसा कि पूर्व में जारी किए गए चेक को सौंपने में कहा गया है, उसी के खिलाफ एक नया चेक जारी किया जा सकता है।

डी.

आज की तारीख तक, शिकायतकर्ता समझौते के अनुसार निम्नलिखित भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैः

ई.

आई. रखरखाव शुल्क (30.09.2018 तक)-रु. 3,16,899।ii. आई. बी. एम. एस. (ब्याज वहन रखरखाव सुरक्षा)-रु। 96, 000/-

iii.धारण शुल्क (@रु। 10/- प्रति वर्ग किलोमीटर।ft. जब तक 11.10.2018)-Rs.14,18,203/-।

एफ.

हालाँकि, इस माननीय आयोग के सुझावों पर, विरोधी पक्ष दिन-प्रतिदिन उपार्जित होल्डिंग शुल्क को माफ करने पर विचार करेगा और इसलिए, विरोधी पक्ष को कुछ भी देय नहीं रहता है। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, बहुमंजिला इमारत के रखरखाव के लिए किए गए रखरखाव सुरक्षा और रखरखाव शुल्क कॉन्डोमिनियम एसोसिएशन को देय होंगे जो उस तारीख से संपत्ति की जांच कर रहे हैं जब संपत्ति कब्जे के लिए तैयार थी और शिकायतकर्ता को दी गई थी।"

जी.

(पेपरबुक से शब्दशः उद्धृत**)**

एच.

उत्पल त्रेहन बनाम डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड। ए.

ए.

10. राज्य आयोग द्वारा जिन महत्वपूर्ण मुद्दों की जांच की गई, उनमें से एक यह था कि क्या मांग किए जाने पर आवंटी द्वारा किश्त के भुगतान में कोई देरी हुई थी।यह सवाल इसलिए उठा क्योंकि बिल्डर ने अपीलार्थी को कुछ लाभ देने से इनकार कर दिया था जो उसे तब प्राप्त होता जब मांग पर किश्तों का समय पर भुगतान किया जाता।बिल्डर ने आरोप लगाया कि इस मामले में मांग 29 दिसंबर 2011 को की गई थी जिसमें आवंटनकर्ता को 18 जनवरी 2012 तक भुगतान करने की आवश्यकता थी।जैसा कि हम पहले ही चर्चा कर चुके हैं, आवंटी ने यह दलील दी कि 29 दिसंबर 2011 का पत्र उन्हें कभी प्राप्त नहीं हुआ था और जब उन्हें 22 जनवरी 2012 को 19 जनवरी 2012 का एक अनुस्मारक पत्र मिला, तो उन्होंने 27 जनवरी 2012 को कुछ छुट्टियों को ध्यान में रखते हुए भुगतान किया, जिसमें हस्तक्षेप किया गया।राज्य आयोग ने इस मुद्दे की जांच की और इस तथ्य पर निष्कर्ष निकाला कि रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री से यह स्थापित नहीं हुआ कि 29 दिसंबर 2011 का मांग नोटिस आवंटनकर्ता के परिवार के किसी भी वयस्क सदस्य/ज्ञात व्यक्ति को दिया गया था और विकासकर्ता आवंटनकर्ता पर मांग नोटिस की सेवा को साबित करने में विफल रहा था।राज्य आयोग ने इस प्रकार अभिनिर्धारित किया कि आबंटित व्यक्ति को नियत तिथि के भीतर किश्त का भुगतान करने में विफलता के आरोप पर 26 मार्च 2009 के बिल्डर के पत्र में उल्लिखित लाभों से वंचित नहीं किया जा सकता है।

बी.

सी.

डी.

11. आबंटित व्यक्ति की राष्ट्रीय आयोग में अपील मुख्य रूप से रखरखाव शुल्क पर राज्य आयोग द्वारा दिए गए निष्कर्ष के खिलाफ थी।बिल्डर ने राज्य आयोग के फैसले के उस हिस्से की वैधता पर सवाल उठाया, जिसके तहत उन्हें कब्जे का नया प्रस्ताव जारी करने और विलंबित मुआवजे का भुगतान करने का निर्देश दिया गया था।

ई.

12. राष्ट्रीय आयोग ने आंशिक रूप से दोनों अपीलों की अनुमति दी, अन्य बातों के साथ-साथः-

“उपरोक्त चर्चाओं को ध्यान में रखते हुए 2019 की पहली अपील संख्या 1530 की आंशिक रूप से अनुमति है और 2019 की पहली अपील संख्या 1638 की आंशिक रूप से अनुमति है।डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड, (बिल्डर) को निर्देश दिया जाता है कि (i) शिकायतकर्ता को नए सिरे से विवादित अपार्टमेंट का कब्जा देने की पेशकश करें और 6 सप्ताह के भीतर शिकायतकर्ता को कब्जा सौंप दें और उसके बाद एक महीने के भीतर, स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क और अन्य आनुषंगिक कानूनी शुल्कों के भुगतान पर उसके नाम पर

बिक्री/परिवहन विलेख को निष्पादित करें, (ii) कब्जे में देरी के लिए मुआवजा दें।अर्थात ब्याज @रु। 6 प्रतिशत प्रति वर्ष-जुलाई, 2013 से कब्जे के नए प्रस्ताव की तारीख तक की विलंबित अवधि के लिए उसके द्वारा जमा किए गए बिक्री मूल्य पर, "प्रारंभिक भुगतान छूट" को समायोजित करते हुए।

एफ.

जी.

एच.

Rs.95,136/- का, जैसा कि दिनांक 10.06.2013 के खाते के विवरण में उल्लेख किया गया है और (iii) "समय पर भुगतान छूट" का भुगतान करें।अर्थात मूल बिक्री मूल्य का 10 प्रतिशत।बिल्डर को व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने और बढ़े हुए क्षेत्र की लागत (यानी बढ़े हुए क्षेत्र का 5 प्रतिशत तक बढ़ता क्षेत्र) की तारीख से रखरखाव शुल्क प्राप्त करने/समायोजित करने का अधिकार है।बिल्डर शिकायतकर्ता को अपनी मुकदमेबाजी और अन्य खर्चों को पूरा करने के लिए Rs.50,000/- की लागत का भुगतान करेगा।"

बी.

(पेपरबुक से शब्दशः उद्धृत**)**

13. जहां तक आवंटी की अपील का संबंध है, (2021 के एसएलपी (सी) No.19226 से उत्पन्न) नोटिस जारी करने के समय, इस न्यायालय ने निम्नलिखित आदेश पारित किया थाः-

सी.

"याची को व्यक्तिगत रूप से सुना।

आदेश के समापन भाग में एन. सी. डी. आर. सी. द्वारा प्रदान किए गए रखरखाव शुल्क के प्रश्न तक सीमित नोटिस जारी करें।नोटिस को चार सप्ताह में वापस किया जा सकता है।

डी.

प्रक्रिया में आदेश के अलावा दस्ती सेवा की अनुमति है।"

14. बिल्डर द्वारा दायर अपील में, अपील करने के लिए विशेष अनुमति की याचिका पर नोटिस जारी करने के चरण में, 19 अप्रैल 2022 के हमारे आदेश में यह दर्ज किया गया था कि याची (यानी बिल्डर) की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता ने अनिवार्य रूप से राष्ट्रीय आयोग और राज्य आयोग द्वारा 'कब्जे का एक नया प्रस्ताव' देने के निर्देश के संबंध में याची -डेवलपर की शिकायत

तक अपनी दलीलें सीमित कर दीं।हम इस फैसले में पहले ही संकेत दे चुके हैं कि हम केवल इन दो प्रश्नों तक ही अनुमति दे रहे हैं।

ई.

15. हम सबसे पहले बिल्डर के रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के निर्देश के सवाल पर विचार करेंगे।3 दिसंबर 2008 के अपार्टमेंट खरीदार समझौते के खंड 19,20 और 39 की परिभाषा में यह निर्दिष्ट किया गया है:-

एफ.

"परिभाषाएँ

.....

जी.

रखरखाव एजेंसी का अर्थ है डी. एच. डी. एल. या आबंटियों का संघ या ऐसी अन्य एजेंसी/निकाय जिसे उक्त भवन/उक्त परिसर (सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं सहित) का रखरखाव डी. एच. डी. एल. द्वारा सौंपा गया है और जो ए. के भीतर रखरखाव सेवाएं प्रदान करने के लिए जिम्मेदार होगा।

एच.

469

उत्पल त्रेहन बनाम डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड। ए.

उक्त भवन/उक्त परिसर और जो रखरखाव शुल्क एकत्र करने के हकदार होंगे।"

"19. उक्त भवन/उक्त परिसर/उक्त अपार्टमेंट का रखरखाव

आवश्यक रखरखाव सेवाएं प्रदान करने के लिए, उक्त भवन/उक्त परिसर के पूरा होने पर उक्त भवन/उक्त परिसर का रखरखाव अपार्टमेंट आवंटनकर्ताओं के संघ या ऐसी अन्य एजेंसी/निकाय/कंपनी/कॉन्डोमिनियम के संघ को सौंपा जा सकता है।आबंटन समिति रखरखाव एजेंसी या किसी अन्य नामित/एजेंसी या अपार्टमेंट मालिकों के अन्य निकाय/संघ के साथ रखरखाव समझौते (इस समझौते के अनुबंध VII में दिया गया मसौदा) को निष्पादित करने के लिए सहमत होती है, जिसे डी. एच. डी. एल. द्वारा समय-समय पर उक्त भूमि/उक्त भवन/उक्त परिसर के रखरखाव और रखरखाव के लिए नियुक्त किया जा सकता है।इस समझौते को तब तक निष्पादित नहीं माना जाएगा जब तक कि सभी पक्षों द्वारा इस पर हस्ताक्षर नहीं किए जाते। आबंटन समिति रखरखाव समझौते के नियमों और शर्तों का पालन करने और रखरखाव एजेंसी द्वारा समय-समय पर उठाई जाने वाली सभी मांगों, बिलों के शुल्क का तुरंत भुगतान करने का

वचन देती है।डी. एच. डी. एल. अपने अंतिम निष्पादन के समय रखरखाव समझौते में परिवर्तन, संशोधन, संशोधन, अतिरिक्त शर्तें लगाने का अधिकार सुरक्षित रखता है।रखरखाव शुल्क उस तारीख से लागू/देय हो जाएगा जब डी. एच. डी. एल. को व्यवसाय प्रमाण पत्र/आवंटन की तारीख जो भी बाद में हो।यह आगे स्पष्ट किया जाता है कि डी. एच. डी. एल. अपने विवेकाधिकार पर उक्त भवन/उक्त परिसर के किसी भी व्यक्ति/संगठन को उक्त भवन/उक्त परिसर के अपार्टमेंट मालिकों के रखरखाव का काम सौंप सकता है, जिसमें उक्त भवन/उक्त परिसर के किसी भी निकाय/संघ तक सीमित नहीं है, जैसा भी मामला हो, उक्त भवन/उक्त परिसर का निर्माण प्रत्येक भवन या पूरे उक्त परिसर के लिए पूरा होने से पहले या बाद में किसी भी समय और आवंटनकर्ता विशेष रूप से इस प्रस्ताव पर अपनी सहमति देता है।यह विशेष रूप से स्पष्ट किया जाता है कि इस समझौते के अनुलग्नक VII में निर्धारित रखरखाव समझौते का मसौदा केवल एक सांकेतिक समझौता है जिसे उक्त भवन/उक्त परिसर के रखरखाव और रखरखाव के लिए आवंटन समिति के साथ करने का प्रस्ताव है, हालांकि, यदि किसी भी समय हो तो,

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

उक्त इमारत/उक्त परिसर को अपने नियंत्रण में लेते हुए, अपार्टमेंट मालिकों/संघ के कॉन्डोमिनियम का उक्त संघ रखरखाव समझौते के किसी भी एक या अधिक नियमों और शर्तों को संशोधित करने, बदलने, जोड़ने, हटाने का निर्णय लेता है, आवंटनकर्ता को इस पर कोई आपत्ति नहीं होगी और वह रखरखाव समझौते को निष्पादित करेगा जो रखरखाव एजेंसी या अपार्टमेंट मालिकों के संघ या कॉन्डोमिनियम के संघ या उसके नामितों या नियुक्तियों द्वारा आवश्यक हो सकता है।

बी.

20. कुल रखरखाव शुल्क का निर्धारण

कुल रखरखाव शुल्क का रखरखाव समझौते (अनुलग्नक VII में दिया गया मसौदा) में अधिक विस्तार से वर्णन किया जाएगा।रखरखाव शुल्क व्यवसाय प्रमाण पत्र की तारीख या आवंटन की

तारीख, जो भी बाद में हो, से लगाया जाएगा और आवंटनकर्ता उसी का तुरंत भुगतान करने का वचन देता है।आबंटन समिति इस बात पर सहमत है कि रखरखाव शुल्क का भुगतान लागू होगा चाहे उक्त अपार्टमेंट का कब्जा आबंटन समिति द्वारा लिया गया हो या नहीं।रखरखाव शुल्क की वसूली ऐसे अनुमानित आधार पर की जाएगी जिसमें मासिक/तिमाही अंतराल पर अतिरिक्त लागत भी शामिल हो सकती है जो रखरखाव एजेंसी द्वारा तय की जा सकती है और वित्तीय वर्ष के प्रत्येक अंत में निर्धारित वास्तविक लेखापरीक्षित खर्चों के साथ समायोजित की जा सकती है और इसके किसी भी अधिशेष/घाटे को आगे बढ़ाया जाएगा और बाद के वित्तीय वर्ष के रखरखाव बिलों में समायोजित किया जाएगा।रखरखाव एजेंसी के अनुमान अंतिम होंगे और आवंटनकर्ता के लिए बाध्यकारी होंगे।आबंटन समिति रखरखाव एजेंसी द्वारा सूचित नियत तिथि पर या उससे पहले रखरखाव बिलों का भुगतान करने के लिए सहमत होती है और वचन देती है।

सी.

डी.

ई.

एफ.

.....

39. अपार्टमेंट मालिकों का संगठन

आबंटन समिति अपार्टमेंट मालिकों की ओर से डी. एच. डी. एल./कंपनी द्वारा गठित अपार्टमेंट मालिकों के संघ/सोसायटी में शामिल होने और किसी भी शुल्क, सदस्यता शुल्क का भुगतान करने और ऐसे दस्तावेजों और औपचारिकताओं को पूरा करने के लिए सहमत होती है जो इस उद्देश्य के लिए डी. एच. डी. एल./कंपनी द्वारा आवश्यक समझे जा सकते हैं।"

जी.

(पेपरबुक से शब्दशः उद्धृत**)**

एच.

471

उत्पल त्रेहन बनाम डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड। ए.

ए.

16. उस समझौते का अनुलग्नक VII 2021 की एसएलपी (सी) संख्या 19226 में पेपरबुक के पृष्ठ 185 पर दिखाई देता है, जो एक मसौदे के रूप में है।समझौतों की वास्तविक प्रतियां, यदि निष्पादित की जाती हैं, तो इन दोनों अपीलों में से किसी में भी दायर की गई पेपरबुक के

साथ संलग्न नहीं की गई हैं।अन्यथा यह दिखाने के लिए हमारे सामने कोई सामग्री प्रस्तुत नहीं की गई है कि रखरखाव समझौता (मुख्य समझौते का अनुलग्नक VII) निष्पादित किया गया था या नहीं।चाहे जो भी हो, भले ही हम इस आधार पर आगे बढ़ते हैं कि रखरखाव समझौता लागू है, यह एक त्रिपक्षीय समझौते का गठन करता है जिसमें बिल्डर, न्यू टाउन हाइट्स कॉन्डोमिनियम एसोसिएशन, एक पंजीकृत सोसायटी और खरीदार शामिल हैं।यह एक मानक रूप समझौते के प्रारूप में है जिसके कई हिस्से खाली छोड़ दिए गए हैं।बिल्डर के जवाबी हलफनामे में, यह कहा गया है कि रखरखाव शुल्क का भुगतान उन्हें नहीं किया जाता है, बल्कि उन अलाटियों के वैधानिक कॉन्डोमिनियम एसोसिएशन को किया जाता है जो वास्तव में प्रत्येक अलाटी से बरामद रखरखाव सेवाओं को प्रदान करते हैं।हमारे लिए वह संगठन एक स्वतंत्र निकाय प्रतीत होता है और यह प्रदर्शित करने के लिए रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं है कि ऐसा संगठन बिल्डर या खरीदारों में से किसी का एजेंट है।अपार्टमेंट खरीदारों के समझौते के खंड 39 में, संकेत है कि ऐसा संघ बिल्डर द्वारा बनाया जा सकता है, लेकिन इसके गठन के बारे में कोई विशेष जानकारी नहीं है, या उस मामले के लिए, सुनवाई के समय हमारे सामने इसका अस्तित्व दिखाया गया है।

बी.

सी.

डी.

17. रखरखाव एजेंसी की परिभाषा का अर्थ है "डी. एच. डी. एल. (बिल्डर) या आवंटनकर्ताओं का संघ या ऐसी अन्य एजेंसी।" लेकिन परिभाषा खंड में लागू किए गए संयोजन "या" का अर्थ वैकल्पिक में होना चाहिए और इस परिभाषा का यह निष्कर्ष निकालने के लिए अर्थ नहीं लगाया जा सकता है कि रखरखाव का काम किसी संघ को सौंपने के बाद भी, बिल्डर रखरखाव शुल्क एकत्र करने का हकदार एक रखरखाव एजेंसी के रूप में बना रहेगा।कुल रखरखाव शुल्क के निर्धारण से संबंधित खंड केवल ऐसे शुल्कों का भुगतान करने के लिए एक आवंटी के दायित्व को निर्दिष्ट करता है और मूल समझौते में फिर से निर्दिष्ट किया गया है कि रखरखाव शुल्क रखरखाव एजेंसी को देय होगा।18. जहाँ तक विषय विवाद का संबंध है, बिल्डर का मामला, जैसा कि ऊपर कहा गया है, यह है कि रखरखाव एजेंसी को रखरखाव शुल्क प्राप्त करना है, लेकिन कोई विशिष्ट मामला नहीं बनाया गया है कि बिल्डर स्वयं रखरखाव का काम कर रहा है, जो उन्हें मुख्य समझौते के तहत रखरखाव एजेंसी की परिभाषा के भीतर ला सकता था।ऐसी परिस्थितियों में, हम इस बात की सराहना करने में असमर्थ हैं कि बिल्डर के खिलाफ आवंटनकर्ताओं की शिकायत से निपटने के लिए, दो वैधानिक मंचों ने आदेश पारित किए जो प्रभावी रूप से आवंटनकर्ता की आवश्यकता थी।

ई.

एफ.

जी.

इस मामले में किसी तीसरे पक्ष, संघ को रखरखाव शुल्क के रूप में अधिक भुगतान करना।हम पहले ही देख चुके हैं कि अभिलेख पर सामग्री से, बिल्डर और एसोसिएशन के बीच रखरखाव समझौते के संबंध में कोई प्रमुख-एजेंट संबंध स्थापित नहीं किया गया है जो बिल्डर को रखरखाव शुल्क का दावा करने और प्राप्त करने का अधिकार देता है।बिल्डर, सबसे अच्छा, एक रखरखाव एजेंसी के आयोजन में सहायक होता है।रखरखाव शुल्क का भुगतान करने के लिए एक फ़्लैट खरीदार का समग्र दायित्व मुख्य समझौते के खंड 20 की व्याख्या से प्राप्त किया जा सकता है।लेकिन उस संस्था से किसी भी दावे के बिना, जिसे रखरखाव सेवाएं प्रदान करनी हैं और उसी के लिए शुल्क लेना है, हमारी राय में, दोनों वैधानिक मंचों को आवंटनकर्ता को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने का निर्देश नहीं देना चाहिए था।राष्ट्रीय और राज्य आयोगों ने, हमारी राय में, आवंटनकर्ता को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने का निर्देश देने में त्रुटि की है, जिसका भुगतान संघ को तब किया जाना चाहिए था जब संघ की ओर से कोई दावा नहीं किया गया था।दूसरा, हमारे संज्ञान में ऐसा कुछ भी नहीं लाया गया है जिससे यह अनुमान लगाया जा सके कि बिल्डर को रखरखाव शुल्क एकत्र करने के लिए संघ का प्रतिनिधित्व करने का अधिकार था।दूसरी ओर, जैसा कि हम पहले ही संकेत दे चुके हैं, बिल्डर का अपना मामला यह है कि रखरखाव शुल्क का भुगतान एसोसिएशन को किया जाना चाहिए।उत्तरार्द्ध (अर्थात, संघ) को इन कार्यवाही के किसी भी चरण में एक पक्ष के रूप में शामिल नहीं किया गया है।न ही उन्होंने किसी दावे पर मुकदमा चलाया है।

बी.

सी.

डी.

ई.

19. हमें यहाँ यह बताना चाहिए कि राज्य और राष्ट्रीय आयोगों के दो आदेशों से, हम यह नहीं पाते हैं कि रखरखाव शुल्क का दावा करने के लिए बिल्डर के अधिकार पर विशेष रूप से चर्चा की गई थी।राज्य आयोग के समक्ष शिकायत में यह मुद्दा उठाया गया था कि कब्जे की डिलीवरी के अभाव में, संघ द्वारा रखरखाव के लिए शुल्क लेना अनुचित था, लेकिन जिस सिद्धांत पर हमने पिछले तीन पैराग्राफ में चर्चा की है, वह विशुद्ध रूप से कानूनी मुद्दे हैं और रखरखाव शुल्क के भुगतान से संबंधित विवाद की जड़ तक जाता है।इसके अलावा, आवंटनकर्ता की विशेष

अनुमति याचिका (अब अपील) के पैराग्राफ 2 डी में तैयार किए गए कानून का सवाल, हमारी राय में, इस मुद्दे को कवर करने के लिए पर्याप्त व्यापक है।कानून के किसी प्रश्न पर पक्षकारों के अधिकारों का निर्धारण करते समय, जो न्यायनिर्णयन के लिए अभिवचनों और सुस्पष्टताओं से उभरता है, हम उस प्रश्न का उत्तर देने की उपेक्षा नहीं कर सकते।अन्यथा, वादी द्वारा इसे स्पष्ट रूप से उठाने में विफलता के कारण कानून का एक गलत सिद्धांत निर्धारित करना पड़ सकता है।इसके अलावा, विवाद की प्रकृति उपभोक्ता की शिकायत से उत्पन्न हुई है, न्यायालय की भूमिका केवल एक प्रतिकूल कारण में एक न्यायिक मंच होने से परे होनी चाहिए, और ए

एफ.

जी.

एच.

473

उत्पल त्रेहन बनाम डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड। ए.

लोक हित में सक्रियता का एक तत्व होना चाहिए।इस बिंदु पर एक विशिष्ट निष्कर्ष वापस करने के बाद, हम आवंटी के इस तर्क से निपटने के लिए आवश्यक नहीं मानते हैं कि रखरखाव शुल्क का दावा अनुचित था क्योंकि उन्हें विषय-फ्लैट का कब्जा नहीं दिया गया था।

20. अब हम बिल्डर को विलंबित मुआवजे का भुगतान करने के लिए अपील जारी करने के निर्देश के तहत निर्णय की वैधता की ओर रुख करेंगे।विलंबित मुआवजे से संबंधित प्रावधान मुख्य समझौते के खंड 17 में निहित हैः-

बी.

“17. कब्जा देने में विफलताःडी. एच. डी. एल. का उपचारःआबंटन समिति इस बात से सहमत है कि यदि उक्त परिसर का निर्माण और विकास छोड़ दिया जाता है या डी. एच. डी. एल. इस समझौते के निष्पादन की तारीख से छत्तीस (36) महीनों के भीतर या इस समझौते के तहत अनुमति दी गई विस्तारित अवधि के भीतर कब्जा देने में असमर्थ है, तो डी. एच. डी. एल. इस समझौते को समाप्त करने का हकदार होगा, जिसके बाद डी. एच. डी. एल. की देयता आबंटन समिति द्वारा भुगतान की गई राशि की प्रतिपूर्ति तक सीमित होगी, जो उस अवधि के लिए 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से सरल ब्याज के साथ थी, जो ऐसी राशि डी. एच. डी. एल. के पास पड़ी थी और डी. एच. डी. एल. किसी भी तरह से अन्य मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

सी.

डी.

हालाँकि, डी. एच. डी. एल. अपने एकमात्र विकल्प और विवेक पर इस समझौते को समाप्त नहीं करने का निर्णय ले सकता है, जिस स्थिति में डी. एच. डी. एल. केवल आवंटनकर्ताओं को भुगतान करने के लिए सहमत होता है और किसी और को नहीं और केवल खंड 14,15,16 और 50 में प्रदान किए गए मामलों के अलावा अन्य मामलों में और आवंटनकर्ता के इस समझौते की किसी भी अवधि के तहत चूक में नहीं होने के अधीन, मुआवजे के रूप में रु। 5/- प्रति वर्ग मीटर।छत्तीस (36) महीनों से अधिक की देरी की अवधि के लिए या इस समझौते के तहत अनुमत ऐसी विस्तारित अवधि के लिए प्रति माह उक्त अपार्टमेंट के सुपर एरिया का प्रावधान।इस तरह के मुआवजे का समायोजन केवल उस समय किया जाएगा जब उक्त अपार्टमेंट को इस समझौते में पहले नामित आवंटनकर्ता को भेजा जाएगा, न कि पहले।"

ई.

एफ.

जी.

(पेपरबुक से शब्दशः उद्धृत**)**

21. चूंकि परियोजना के लिए नियामक मंजूरी प्राप्त करने में देरी हुई थी, बिल्डर ने खुद समझौते की शर्तों में कुछ संशोधन किए थे, जिससे फ्लैट खरीदारों को कुछ लाभ मिले थे।यह 26 मार्च 2009 (पृष्ठ पर) के संचार द्वारा किया गया था।

एच.

223 आबंटित व्यक्ति की अपील में कागजी पुस्तक)।इस संवाद का प्रासंगिक भाग इस प्रकार है:-

"जहां तक "न्यू टाउन हाइट्स" का संबंध है, हम यहां यह उल्लेख करना चाहेंगे कि "न्यू टाउन हाइट्स" के सभी क्षेत्रों के लिए आवश्यक भवन योजना अनुमोदन प्राप्त हो गए हैं।जैसा कि आप जानते हैं, हम एक अत्यधिक अनुपालन संगठन हैं, और हम अंतिम पर्यावरण मंजूरी प्राप्त करने के बाद ही निर्माण शुरू करना चाहेंगे, जिसकी प्रतीक्षा है।जैसे ही हमें वह मिलेगा, हम निर्माण शुरू कर देंगे।हालाँकि, जहाँ तक हस्तांतरण अवधि का संबंध है, आपको होने वाले किसी भी डर को दूर करने के लिए, हम एतद्द्वारा बेचने के समझौते के मुआवजे के खंड संख्या 17 को संशोधित करते हैं, ताकि देय मुआवजे को दोगुना किया जा सके। 10/- प्रति माह, रुपये की तुलना में। 5/- प्रति माह, जो पहले लागू था।इसी तरह, यदि ग्राहक कंपनी द्वारा कब्जा की

पेशकश के बाद कब्जा लेने में देरी करता है, तो वह भी उसी दर पर होल्डिंग शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा, अर्थात।, रु. 10/- पी. एस. एफ. टी. प्रति माह, कब्जा लेने में देरी के लिए।

बी.

सी.

डी.

हम डिलीवरी की अपनी वादा की गई तारीख को 3 साल के रूप में पीछे रखते हैं, जैसा कि हम पहले ही बता चुके हैं।हमने इस खंड को 'समझौते की तारीख से 3 साल' के बजाय 'बुकिंग की तारीख से 3 साल' में संशोधित किया है, जो पहले की प्रतिबद्धता थी।"

ई.

(पेपरबुक से शब्दशः उद्धृत**)**

विलंबित मुआवजे पर राज्य आयोग के निर्देश को इस फैसले में पहले ही उद्धृत किया जा चुका है।हालाँकि, राष्ट्रीय आयोग ने इस निर्देश को संशोधित किया, जिसे पहले के पैराग्राफ में भी उद्धृत किया गया है।इस संशोधन पर आवंटी द्वारा सवाल उठाया गया है।22. राष्ट्रीय आयोग के निर्णय के पैराग्राफ 15 और 16 में बिल्डर को विलंबित मुआवजे का भुगतान करने के लिए राज्य आयोग के निर्देश को संशोधित करने के कारण का खुलासा किया गया है।इस तरह का संशोधन मुआवजे की मात्रा के संबंध में है और राष्ट्रीय आयोग के आदेश का प्रासंगिक हिस्सा नीचे दिया गया हैः-

एफ.

जी.

"15. जहाँ तक विलंबित कब्जे के मुआवजे का संबंध है, शिकायतकर्ता ने दिनांकित 26.03.2009 पत्र के तहत दिए गए लाभों के कुछ हिस्से को स्वीकार कर लिया है और ए का दावा कर रहा है।

एच.

475

उत्पल त्रेहन बनाम डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड। ए.

शेष लाभ।इस पत्र द्वारा, किश्तों के भुगतान के तरीके को "निर्माण से जुड़ी भुगतान योजना" के रूप में बदल दिया गया था।इसका निर्माण मई 2009 में शुरू किया गया था।मार्च, 2009 तक राशि और उस पर दिनांकित आईडी1 द्वारा दिए गए लाभों को समायोजित करने के बाद,

शिकायतकर्ता को 2010 में कुछ समय के लिए किश्त जमा करने के लिए कहा गया था।दिनांक 16.03.2012 की मांग सूचना से पता चलता है कि टैरेस फ्लोर स्लैब उस समय पूरा किया गया था और दिनांक 18.06.2012 की मांग सूचना से पता चलता है कि बिल्डर ने व्यवसाय प्रमाण पत्र जारी करने के लिए आवेदन किया था, जिसे 28.02.2013 पर जारी किया गया है। इसके बाद, खरीदारों के अंतिम खाते तैयार किए गए और दिनांकित 10.06.2013 पत्र के माध्यम से कब्जा की पेशकश की गई।किश्तों के निर्माण भुगतान अनुसूची को शुरू करने में देरी के कारण बदला गया और खरीदारों की पीड़ा को दूर करने के लिए विभिन्न लाभ प्रदान किए गए। कब्जा देने में देरी हुई थी क्योंकि एक साल से अधिक समय से निर्माण शुरू नहीं किया जा सका था।यदि खरीदारों को समझौते में निर्धारित तिथियों की तुलना में बाद की तारीखों में किश्तों का भुगतान करने की आवश्यकता थी, तो यह कैसे उम्मीद की जा सकती है कि समझौते के तीन साल के भीतर कब्जा दिया जा सकता है।इन परिस्थितियों में, बिल्डर को दिनांकित 10.06.2013 खाते के विवरण में विलंबित कब्जे के लिए मुआवजा नहीं देना उचित था।

बी.

सी.

डी.

ई.

16. हालाँकि, जैसा कि हमने पाया कि शिकायतकर्ता "समय पर भुगतान छूट" का हकदार था क्योंकि खाते का दिनांक 10.06.2013 का ऐसा विवरण और इसके आधार पर मांग करना अवैध था।ऐसी परिस्थितियों में हम बिल्डर को मूल बिक्री मूल्य के लिए शिकायतकर्ता द्वारा जमा की गई राशि पर 6 प्रतिशत ब्याज का भुगतान करने का निर्देश देते हैं, जुलाई 2013 से सुप्रीम कोर्ट के निर्देश के अनुसार कब्जे में देरी के लिए मुआवजे के रूप में।

एफ.

डब्ल्यूजी में न्यायालय। सीडीआर। आरिफुर रहमान खान बनाम। डीएलएफ सदर्न होम्स प्राइवेट लिमिटेड, (2020) 16 एससीसी 512।”

(पेपरबुक से शब्दशः उद्धृत**)**

जी.

23. हालाँकि, हम इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं।जहां तक मार्च 2013 से मुआवजे के विलंबित भुगतान की मात्रा निर्धारित करने के लिए चलने वाले समय की शुरुआत का संबंध है, हम पाते हैं कि बिल्डर ने स्वयं 26 मार्च 2009 के अपने पत्र द्वारा संबंधित खंड को संशोधित किया था, जिसमें विलंबित भुगतान की गणना के लिए प्रारंभिक तिथि में संशोधन किया गया था।

समझौते की तारीख से तीन साल के अंत से लेकर बुकिंग की तारीख से तीन साल तक का मुआवजा।इस प्रकार, आवंटनकर्ता के मामले में आरक्षण की तारीख मार्च 2008 होने के कारण, राज्य आयोग ने मार्च 2011 से विलंबित मुआवजे के भुगतान का सही निर्देश दिया था।

24. श्री मिश्रा ने आग्रह किया है कि फ्लैट के कब्जे के वितरण की पूरी जिम्मेदारी उनके मुवक्किलों पर नहीं आनी चाहिए क्योंकि आवंटनकर्ता स्वयं मामले के परिणाम के अधीन इसके कब्जे के लिए न्यायिक मंच के समक्ष आवेदन कर सकता था।लेकिन हमारी राय में यह तर्क गलत है।दोनों पक्षों के बीच विवाद मुख्य रूप से इसलिए उत्पन्न हुआ क्योंकि बिल्डर ने किश्त चुकाने में नौ दिनों की देरी के लिए आवंटनकर्ता को पर्याप्त लाभ देने से इनकार कर दिया था।देरी के इस आरोप को उपभोक्ता मंच द्वारा खारिज कर दिया गया है और उनका समवर्ती निष्कर्ष यह है कि ऐसी किश्त के भुगतान के लिए कोई उचित मांग नहीं की गई थी।श्री मिश्रा ने अपनी दलीलों में 10 जून 2013 के "कब्जे के लिए प्रस्ताव" पत्र पर जोर दिया है और उनका निवेदन है कि विलंबित भुगतान मुआवजे का भुगतान करने का दायित्व उस तारीख से आगे नहीं जा सकता है। बिल्डर का मामला यह है कि यदि आवंटनकर्ता फ्लैट का कब्जा नहीं लेता है, तो उन्हें जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता है।इस पत्र की एक प्रति बिल्डर की पेपरबुक के पृष्ठ 235 पर संलग्न की गई है।इस पत्र को सीधे पढ़ने पर, हम पाते हैं कि बिल्डर ने केवल खातों के विवरण के अनुसार भुगतान के प्रेषण पर भौतिक कब्जे की पेशकश की, जो कि रुपये की राशि के लिए था-और एक वचन पत्र प्रस्तुत करने पर।राष्ट्रीय आयोग ने पाया कि 10 जून 2013 का लेखा विवरण और उस आधार पर की गई मांग अवैध थी।चूंकि कब्जे का प्रस्ताव खातों के निपटान पर सशर्त था और चूंकि खाते अवैध मांग को दर्शाते हैं, बिल्डर यह तर्क नहीं दे सकता कि 10 जून 2013 के पत्र के तहत कब्जे के लिए एक वैध प्रस्ताव था।इस पृष्ठभूमि में, यदि आवंटी फ्लैट का अंतरिम कब्जा मांगने से पहले अपने अधिकारों और देनदारियों का उचित निर्णय लेना चाहता था, जो उसके साथ अनिर्दिष्ट दायित्वों को वहन करता, तो आवंटी के इस तरह के आचरण में कोई गलती नहीं पाई जा सकती है।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

25. रिलायंस को डी. एल. एफ. होम्स पंचकुला प्रा. लि. के मामलों में इस न्यायालय की दो समन्वय पीठों के फैसलों पर रखा गया है।

जी.

लिमिटेड बनाम डी. एस. ढांडा और अन्य। **[(2020) 16** एस. सी. सी. **318]** और डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड। और एक और बनाम कैपिटल ग्रीन्स फ्लैट खरीदार

एसोसिएशन और ओआरएस। [(2020) एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 1125] बिल्डर के इस तर्क के समर्थन में कि "विलंब मुआवजा" केवल कब्जे के प्रस्ताव की तारीख तक ही दिया जा सकता है।लेकिन इस मामले में, हम पहले ही मान चुके हैं कि कब्जे के लिए कोई वैध प्रस्ताव नहीं था।मामले में ए

एच.

477

उत्पल त्रेहन बनाम डी. एल. एफ. होम डेवलपर्स लिमिटेड। ए.

[(2020) 16 एस. सी. सी. 318] में सूचित, जमा की गई राशि पर ब्याज का भुगतान कब्जे की वादा की गई तारीख से कब्जा सौंपने की वास्तविक तारीख तक मुआवजे के रूप में करने का निर्देश दिया गया था, और समन्वय पीठ ने अन्य बातों के साथ-साथ, प्रस्ताव की तारीख से दो महीने की अवधि के लिए 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दिया।

अधिकार।कैपिटल ग्रीन्स फ्लैट बायर्स एसोसिएशन के मामले में

बी.

(ऊपर), कब्जा देने में देरी के लिए मुआवजे के रूप में ब्याज दिया गया था।बाद वाला फैसला उस मामले की विशेष परिस्थितियों में दिया गया था।हम बिल्डर की ओर से दिए गए इस तर्क को स्वीकार करते हैं कि विलंबित भुगतान के लिए मुआवजे के भुगतान का समय कब्जे के लिए प्रस्ताव की तारीख से चलना बंद हो जाएगा।लेकिन इस मामले में, कब्जे के लिए कोई वैध प्रस्ताव नहीं था।श्री मिश्रा ने मध्यस्थता कार्यवाही के दौरान किए गए प्रस्तावों को भी हमारे ध्यान में लाने की मांग की।लेकिन पक्षकारों के बीच मध्यस्थता स्पष्ट रूप से विफल रही और हम एक अपील में पक्षकारों के अधिकार पर निर्णय लेते समय मध्यस्थता की प्रक्रिया के दौरान क्या हुआ, इसका उल्लेख नहीं कर सकते।

सी.

डी.

26. विंग कमांडर के मामले में निर्णय का अनुपात

आरिफुर रहमान खान और अलेया सुल्ताना और अन्य बनाम डीएलएफ सदर्न होम्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य **[(2020) 16** एससीसी **512]**

वर्तमान मामले के तथ्यों में लागू नहीं होता है।उपरोक्त निर्णय को उस संदर्भ में प्रस्तुत किया गया था जिसमें इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ ने पाया कि उस मामले में शामिल समझौता एकतरफा था, जिससे बिल्डर को अनुचित लाभ मिला।फैसले से संबंधित अनुच्छेद नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया हैः-

ई.

"25. एकमात्र मुद्दा जो तब निर्धारण के लिए आता है वह यह है कि क्या इन परिस्थितियों में फ्लैट खरीदार ए. बी. ए. के खंड 14 में निहित शर्तों से विवश हैं जो प्रति माह 5 रुपये प्रति वर्ग फुट की देरी के लिए मुआवजा प्रदान करते हैं।कानूनी स्थिति का आकलन करने में, यह दर्ज करना आवश्यक है कि ए. बी. ए. स्पष्ट रूप से एकतरफा है।जहां एक फ्लैट खरीदार देरी के साथ समझौते के संदर्भ में देय किश्तों का भुगतान करता है, खंड 39 (ए) निर्धारित करता है कि डेवलपर "अपने एकमात्र विकल्प और विवेक से" आवंटनकर्ता द्वारा अनुसूची के अनुसार भुगतान करने में विफल रहने के उल्लंघन को माफ कर देगा, इस शर्त के अधीन कि आवंटनकर्ता से पहले नब्बे दिनों के लिए प्रति माह 15 प्रतिशत की दर से ब्याज लिया जाएगा और उसके बाद 3 प्रतिशत प्रति माह के अतिरिक्त दंडात्मक ब्याज पर। दूसरे शब्दों में, फ्लैट खरीदार की ओर से देरी 18 प्रतिशत की दर से ब्याज आकर्षित करती है।

एफ.

जी.

एच.

पी. ए. नब्बे दिनों से आगे।दूसरी ओर, जहां एक डेवलपर कब्जा सौंपने में देरी करता है, फ्लैट खरीदार खंड 14 के तहत प्रति माह 5 रुपये प्रति वर्ग फुट पर ब्याज प्राप्त करने तक सीमित है (जो श्री प्रशांत भूषण के प्रस्तुत करने में 1- 1.5% ब्याज पी. ए.)।क्या खंड 14 में निर्धारित शर्त विलंब की अवधि की परवाह किए बिना फ्लैट खरीदार को अनिश्चित काल के लिए बाध्य करती रहेगी?समझौते में कब्जा सौंपने की तारीख छत्तीस महीने निर्धारित की गई है।जाहिर है, समझौते की शर्तों का मसौदा डेवलपर द्वारा तैयार किया गया है।वे विकासकर्ता और खरीदार के बीच एक स्तरीय मंच बनाए नहीं रखते हैं।खरीदार को बाध्य करने वाली शर्तों की कठोरता

डेवलपर द्वारा समयसीमा को पूरा करने के दायित्वों द्वारा प्रतिबिंबित नहीं होती है।यह समझौता एक समान सौदेबाजी को नहीं दर्शाता है।"

बी.

सी.

27. जहां तक वर्तमान अपीलों का संबंध है, विलम्बित मुआवजे की राशि बिल्डर द्वारा स्वयं बढ़ाई गई है, साथ ही यदि आबंटित व्यक्ति द्वारा कब्जा लेने में भुगतान में देरी के संबंध में वृद्धि का प्रावधान किया गया है।ऐसी परिस्थितियों में, हमें नहीं लगता कि राष्ट्रीय आयोग को दिनांक 26 मार्च 2009 के संचार में निहित संशोधित संविदात्मक शर्तों से भटकना चाहिए था और जुलाई 2013 से कब्जे के नए प्रस्ताव की तारीख तक उक्त शर्तों को 6 प्रतिशत ब्याज प्रति वर्ष के साथ बदलना चाहिए था।हमारी राय में, विलंबित मुआवजे के भुगतान के मुद्दे पर, राज्य आयोग का विचार सही था।

डी.

ई.

28. अब सवाल यह आता है कि किस तारीख को कब्जे के नए प्रस्ताव की तारीख माना जाएगा।दोनों मंचों ने बिल्डर को आदेश में निर्दिष्ट तिथियों के अनुसार कब्जे का नया प्रस्ताव जारी करने का निर्देश दिया है।राज्य और राष्ट्रीय आयोगों के निर्देश 10 जून 2013 से पूर्वव्यापी प्रभाव से काम नहीं करेंगे।बिल्डर का तर्क है कि उस तारीख को एक अधिकार प्रस्ताव पत्र जारी किया गया था।इस पत्र में शेष राशि का एक निश्चित योग दिखाया गया था और इसमें अपार्टमेंट आकार क्षेत्र में वृद्धि की लागत, आगे ई. डी. सी. और आई. डी. सी. शुल्क, स्टाम्प शुल्क आदि के कारण कुछ मांगें भी शामिल थीं। किश्त के भुगतान में नौ दिनों की देरी के कारण आबंटित व्यक्ति को कुछ छूट से भी इनकार कर दिया गया था, जिसकी चर्चा हमने इस निर्णय के पिछले पैराग्राफ में की है।15 नवंबर 2018 को राज्य आयोग के समक्ष 7 जनवरी 2019 को दायर एक आवेदन में ए.

एफ.

जी.

एच.

बिल्डर ने 10 जून 2013 के उपरोक्त पत्र में विलंबित भुगतान के लिए कोई मुआवजा प्रदान नहीं करने में अपनी गलती स्वीकार की और प्रार्थना की कि शिकायतकर्ता (यानी, आवंटनकर्ता)

को उक्त आवेदन में निर्दिष्ट अतिरिक्त राशि का भुगतान करने और अपार्टमेंट का कब्जा लेने का निर्देश दिया जाए।राज्य आयोग ने पाया कि उक्त आवेदन के अनुसार, बिल्डरों ने आवंटनकर्ता के खाते में क्रेडिट का निपटान करने में गलत गणना को स्वीकार किया था।वास्तव में, बिल्डरों ने तब रुपये की राशि के लिए क्रेडिट दिया था-और उक्त राशि के लिए एक चेक जारी किया था, जिसे आवंटनकर्ता ने भुनाया नहीं था।आबंटित व्यक्ति की ओर से इस तरह का आचरण उचित था क्योंकि विवाद अभी भी राज्य आयोग के समक्ष लंबित था।राज्य आयोग ने कब्जा पत्र के साथ खातों का गलत विवरण भेजकर बिल्डर की ओर से सेवा में कमी पाई और राज्य आयोग के निष्कर्ष के अनुसार, आवंटनकर्ता फ्लैट का कब्जा लेने से वंचित था, जो इन कारकों के कारण प्रस्तावित किया गया था।राष्ट्रीय आयोग ने इसके विपरीत दृष्टिकोण नहीं अपनाया और वास्तव में यह निष्कर्ष निकला कि 10 जून 2013 का लेखा विवरण और उस आधार पर की गई मांग अवैध थी।दोनों मंचों द्वारा प्राप्त ये निष्कर्ष साक्ष्य की सराहना पर थे और हम इस तरह के निष्कर्ष में कोई विकृति नहीं पाते हैं।इसलिए, 10 जून 2013 के पत्र को वैध प्रस्ताव पत्र के रूप में नहीं माना जा सकता है।

बी.

सी.

डी.

29. (i) हम, तदनुसार, राष्ट्रीय आयोग और राज्य आयोग के निष्कर्ष को गलत मानते हैं कि आबंटित व्यक्ति को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने की आवश्यकता होगी और दोनों आयोगों के निष्कर्षों के उस हिस्से को अपास्त करना दिया जाता है।

ई.

((ii) जिस निकाय को ऐसा प्रभार देय है, उसने कोई दावा नहीं किया है।ऐसी परिस्थितियों में, आबंटित व्यक्ति को रखरखाव शुल्क का भुगतान करने का निर्देश देना आवश्यक नहीं था क्योंकि इस तरह के शुल्क प्राप्त करने का हकदार संस्था इन कार्यवाही में पक्षकार नहीं है।इस तरह के निर्देश स्वीकृत दावेदार की अनुपस्थिति में आबंटित व्यक्ति के दायित्व या दायित्व की घोषणा के चरित्र को मानते हैं, जिसने इन कार्यवाहियों के माध्यम से कोई कार्रवाई नहीं की थी या किसी अन्य तरीके से अपना दावा नहीं किया था।इस तरह की घोषणात्मक राहत निर्वात में नहीं दी जा सकती है।

एफ.

जी.

((iii) हम राष्ट्रीय आयोग और राज्य आयोग के आदेश को बरकरार रखते हैं कि कब्जे का नया प्रस्ताव जारी किया जाना चाहिए।हम इस तारीख से कब्जे के इस तरह के प्रस्ताव को जारी

करने का समय आठ सप्ताह की अवधि के लिए बढ़ाते हैं।विलेख का निष्पादन उपरोक्त अवधि के भीतर किया जाएगा।

एच.

(iv) हम विलंबित मुआवजे के भुगतान से संबंधित राष्ट्रीय आयोग के निर्देश को संशोधित करते हैं और राज्य आयोग के निर्देशों को बहाल करते हुए, हम निर्देश देते हैं कि मार्च 2011 से लेकर कब्जे का नया प्रस्ताव जारी होने की तारीख तक की पूरी अवधि के लिए विलंबित मुआवजे का भुगतान Rs.10 प्रति वर्ग फुट प्रति माह की दर से किया जाए।(v) पहले से भुगतान किए गए विलंबित मुआवजे को समायोजित करने के बाद आवंटनकर्ता को विलंबित कब्जे के मुआवजे का भुगतान किया जाएगा।Rs.95,136/- की प्रारंभिक भुगतान छूट को भी समायोजित किया जाएगा, जैसा कि राष्ट्रीय आयोग द्वारा निर्देशित किया गया है।उक्त राशि का उल्लेख 10 जून 2013 के खाते के विवरण में किया गया था।

बी.

(vi) हम राष्ट्रीय आयोग द्वारा Rs.50,000/- के रूप में परिमाणीकृत आबंटित व्यक्ति को भुगतान की जाने वाली लागतों के बारे में आदेश रखते हैं।

सी.

30. दोनों अपीलों का निपटारा उपरोक्त शर्तों में किया जाता है।हालाँकि, हम यह स्पष्ट करते हैं कि इस निर्णय में, हमने केवल उन दो प्रश्नों को संबोधित किया है जिन पर अनुमति दी गई है। राष्ट्रीय आयोग के शेष निष्कर्ष या निर्देश अबाधित रहेंगे।

डी.

31. संबंधित आवेदन, यदि कोई हों, तो लागत के संबंध में किसी भी आदेश के बिना निपटा दिए जाएंगे।

देविका गुजराल

अपीलों का निपटारा किया गया।

ई.

(सहायकः महेंद्र यादव, एलसीआरए)

एफ.

जी.

एच.