[2022] 2 एससीआर 376

समृद्धि सहकारी आवास सोसायटी लि.

बनाम

मुंबई महालक्ष्मी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड

(2019 की सिविल अपील संख्या 4000)

11 जनवरी, 2022

[डा. धनंजय वाई चंद्रचूड़ और ए.एस. बोपन्ना, न्यायाधिपतिगण]

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986– एसएस. 2(1)(डी), 2(1)(जी) और 24ए– महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट निर्माण, बिक्री, प्रबंधन और हस्तांतरण को बढ़ावा देने का विनियमन अधिनियम, 1963– एसएस. 3,6 प्रत्यर्थी ने फलैट का निर्माण किया और व्यक्तिगत खरीददारों के साथ फ्लैट बेचने के लिए समझौता किया– अपीलकर्ता एक सहकारी आवास सोसायटी है अपीलकर्ता के सदस्यों ने 1993 में फ्लैट बुक किए और 1997 में उन्हें कब्जा दिया गया– प्रत्यर्थी नगर निगम अधिकारियों से कब्जा प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए कदम उठाने में विफल रहा, कब्जा प्रमाण पत्र के अभाव में, व्यक्तिगत फ्लैट मालिक, बिजली और पानी के कनेक्शन के लिए पात्र नहीं थे। अपीलकर्ता के प्रयास से प्राधिकरण के द्वारा अस्थायी पानी और बिजली कनेक्शन प्रदान किया गया था। अपीलकर्ता सोसायटी के सदस्यों को संपत्ति कर के सामान्य दर से 25 प्रतिशत अधिक और जल शुल्क को भी सामान्य दर से 50 प्रतिशत अधिक पर भुगतान करना पड़ता था। अपीलकर्ता ने राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग (एससीडीआरसी) मुंबई के समक्ष उपभोक्ता शिकायत दर्ज किया, जिसमें प्रत्यर्थी को अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने का निर्देष देने की मांग की गई। एससीडीआरसी ने प्रत्यर्थी को चार महीने के भीतर अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने का निर्देश दिया– और प्रत्यर्थी को अतिरिक्त जल शुल्क की प्रतिपूर्ति के लिए 1,00,000/ रूपये का भुगतान करने का भी निर्देश दिया।– अपीलकर्ता ने बकाया राशि के भुगतान की मांग करते हुए प्रत्यर्थी को कानूनी नोटिस भेजा – प्रत्यर्थी मांग का पालन करने मे विफल रहा– अपीलकर्ता ने एससीडीआरसी के आदेश के निष्पादन के लिए आवेदन दायर किया– अपीलकर्ता ने पहले भी एक शिकायत एनसीडीआरसी के समक्ष दर्ज किया था। एनसीडीआरसी ने शिकायत को परिसीमा से वर्जित होने के आधार पर खारिज कर दिया था और यह भी कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत यह पोषणीय नहेी था, क्योंकि यह वसूलनीय कार्यवाही की प्रकृति कि थी और उपभोक्ता विवाद नहीं था। अभिनिर्धारित किया गया कि अधिभोग प्रमाणपत्र के साथ फ्लैटों के स्वामित्व सोसायटी को हस्तनांनतरित करने के लिए प्रत्यर्थी का उत्तरदायित्व है। अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करनें में प्रत्यर्थी कि असफलता सेवा में कमी है। जिसके लिए प्रत्यर्थी उत्तरदायी है।

समृद्धि सीएचएस लिमिटेड, बनाम मुंबई महालक्ष्मी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड

अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने में लगातार असफलता के लिए महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट अधिनियम (एमओएफए) के अंतर्गत प्रत्यर्थी के उत्तरदायित्व का उल्लंघन है और लगातार गलत होने के बराबर है– अपीलकर्ता इस निरंतर गलती से उत्पन्न होने वाले नुकसान का हकदार हैं– अपीलकर्ता सोसायटी के सदस्य को उपभोक्त्ता के रूप में अधिभोग प्रमाण पत्र की कमी से उत्पन्न होने वाली परिणामी देनदारी (जैसे मालिकों द्वारा उच्च करों और जल शुल्क का भुगतान) के मुआवजे के रूप में अपने अधिकारों के अंतगर्त मुआवजे के लिए प्रार्थना करता है।– शिकायत को परिसीमा से वर्जित हाने के कारण खारिज कर दिया गया, जब अधिभोग प्रमाणपत्र की कमी के कारण उच्च करों की मांग बार–बार की जाती है, यह एक संकीर्ण दुष्टिकोण है जो उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 के कल्याणकारी उदेश्य के अनुरूप नहीं है– अपीलकर्ता की शिकायत परिसीमा से वर्जित नहीं है– एनसीडीआरसी को तीन महीने के भीतर शिकायत का निपटारा करना होगा– परिसीमा अधिनियम, 1963– एस.22

न्यायालय ने अपील को स्वीकार करते हुए

अभिनिर्धारित किया कि 1.1 उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 की धारा 24ए शिकायत दर्ज करने के लिए परिसीमा अवधि का प्रावधान करती है। उपभोक्ता फोरम में वाद हेतुक उत्पन्न होने से दो साल के भीतर शिकायत दायर की जानी चाहिए। वर्तमान मामले में, अपीलकर्ता ने यह प्रार्थना किया कि वाद हेतुक निरंतर गलती पर आधारित है इसलिए शिकायत परिसीमा के भीतर है। परिसीमा अधिनियम कि धारा 22 निरंतर संविदा भंग के उल्लंघन या अपकृत्य के मामले में परिसीमा की गणना का प्रावधान करती है। निरंतर संविदा भंग के मामलों में प्रत्येक क्षण परिसीमा की एक नई अवधि शुरू होती है, जिस दौरान उल्लंघन जारी रहता है। निरंतर गलती तब मानी जाती है जब कोई पक्ष कानून या समझौते के द्वारा लगाए गए दायित्व का लगातार उल्लंघन करता है। महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट (निर्माण, बिक्री, प्रबंधन और हस्तांतरण को बढ़ावा देने का विनियमन) अधिनियम 1963 (एमओएफए) की धारा 3 एक प्रमोटर पर कुछ सामान्य दायित्व लगाती है। इन दायित्वों में अन्य बातों के साथ–साथ भूमि के स्वामित्व की प्रकृति, भूमि पर भार, फिक्स्चर, फिटिंग और प्रदान की जाने वाली सुविधाओं को प्रदान करना और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र दिए जाने तक फ्लैट का कब्जा नही देना शामिल है।

अपीलकर्ता के सदस्यों और प्रत्यर्थी के बीच बिक्रय के करार द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है कि स्थानीय प्राधिकारी से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने की भी जिम्मेदारी है। पैरा [11,12 और 15] [386.सी–ई 389–जी–एच 390–ए–बी]

1.2 एमओएफए की धारा 3 और 6 इंगित करती है कि प्रमोटर का दायित्व है कि वह फ्लैट के मालिकों को अधिभोग प्रमाणपत्र प्रदान करे। इसके अलावा, जब तक संपत्ति फ्लैट–मालिकों को हस्तांतरित नहीं की जाती, तब तक प्रमोटर को जमीन का शुल्क, नगरपालिका कर, जल शुल्क और बिजली शुल्क जैसे खर्चों का भुगतान करना होगा। जहां प्रमोटर को ऐसे शुल्क का भुगतान करने में असफल रहता है, वहां संपत्ति के हस्तांतरण के बाद भी प्रमोटर इसके लिए उत्तरदायी होता है।

[पैरा 17], [390–एफ–एच]

1.3 इन प्रावधानों के आधार पर, यह स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी पर अधिभोग प्रमाणपत्र प्रदान करने और प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने तक संबंधित शुल्क का भुगतान करने का दायित्व है। प्रत्यर्थी, समयानुसार अपीलकर्ता सोसायटी को अधिभोग प्रमाण पत्र प्रदान करने में विफल रहा है। इस कारण से, अपीलकर्ता द्वारा 1998 मे प्रत्यर्थी के खिलाफ एक शिकायत दर्ज की गई थी। एनसीडीआरसी ने 20 अगस्त 2014 को प्रत्यर्थी को चार महीने की अवधि के भीतर प्रमाण पत्र प्राप्त करने का निर्देश दिया, इसके अलावा एनसीडीआरसी ने, इन चार महीनों से अधिक समय तक अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने में किसी भी देरी के लिए जुर्माना भी लगाया। प्रत्यर्थी 2014 से आज तक, अधिभोग प्रमाण पत्र प्रदान करने में विफल रहा है। प्रत्यर्थी की प्रमाण पत्र प्राप्त करने में असफलता के कारण, नगरपालिका प्राधिकरण को उच्च करों और जल शुल्क के भुगतान के मामले में अपीलकर्ता के सदस्यों पर सीधा प्रभाव पड़ा है। अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने में यह निरंतर असफलता एमओएफए के तहत प्रत्यर्थी पर लगाए गए दायित्वों का उल्लंघन है और लगातार गलत होने के बराबर है। इसलिए, अपीलकर्ता इस निरंतर गलती से होने वाले नुकसान के हकदार हैं और उनकी शिकायत परिसीमा से बाधित नहीं है। [पैरा 18], [390–एच],

वर्तमान मामले में अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने में असफलता निरंतर गलती है। प्रत्यर्थी के इस कृत्य के विरूद्ध अपीलकर्ता सोसायटी ने उपभोक्त्ता फोरम में शिकायत दर्ज कर उचित कारवाई की मांग कि है।

समृद्धि सीएचएस लिमिटेड, बनाम मुंबई महालक्ष्मी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट. लिमिटेड.

अपीलकर्ता ने वर्तमान में उस शिकायत से उत्पन्न हुई एससीडीआरसी के आदेश के कार्यान्वियन का प्रयास किया है। हालॉकि, यह स्वयं उसे इस निरंतर गलती से उत्पन्न होने वाले परिणामों के लिए मुआवजे का दावा करने से नही रोकता है। अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने में असफलता के परिणामस्वरूप नगरपालिका अधिकारियों कें द्वारा अपीलकर्ता सोसायटी के सदस्यों पर बार–बार उच्च कर लगाया गया है। 20 अगस्त, 2014 के आदेश के बावजूद, प्रत्यर्थी, अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने में विफल रहा है। इसके परिणामस्वरूप ऐसी स्थिति उत्पन्न हो गई है, जहॉ अपीलकर्ता, अधिभोग प्रमाणपत्र प्रस्तुत करने कि मांग में मुकदमेबाजी के सही तरीके का पालन करने के बावजूद, केवल इसके खिलाफ आदेश के निष्पादन में देरी के कारण प्रत्यर्थी द्वारा पहुँचाई गई क्षति को झेलता रहेगा। प्रत्यर्थी द्वारा जब अधिभोग प्रमाणपत्र कि कमी के कारण उच्च करों कि मांग बार–बार कि जाती है, तो परिसीमा से वर्जित मानकर शिकायत को खारिज करना एक संकीर्ण दृष्टिकोण है। यह उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 के कल्याणकारी उदेश्य के अनुरूप नहीं है। [पैरा 19] [391–ई–एच;392–ए–बी]

3. उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 2(1)(डी) एक उपभोक्ता को ऐसे व्यक्ति के रूप में परिभाषित करती है जो प्रतिफल के बदले में किसी सेवा का लाभ उठाता है। धारा 2(1)(जी) के तहत 'कमी' को सेवा की कमी या गुणवत्ता कि अपर्याप्तता के रूप में परिभाषित किया गया है, जिसे विधि द्वारा बनाए रखा जाना अपेक्षित है। वर्तमान मामलें में प्रत्यर्थी अधिभोग प्रमाणपत्र के साथ ही साथ फ्लैटों के स्वामित्व को सोसायटी को हस्तांतरित करने के लिए उत्तरदायी था। प्रत्यर्थी द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने में असफलता सेवा में कमी है इसके लिए प्रत्यर्थी उत्तरदायी है। इस प्रकार, अपीलकर्ता सोसायटी के सदस्य अपने अधिकारों के अंतगर्त उपभोक्ता के रूप में अधिभोग प्रमाणपत्र कि कमी से उत्पन्न होनेवाली परिणामी देनदारी; जैसे मालिकों द्वारा उच्च करों और जल शुल्क का 'भुगतान' के मुआवजे के लिए प्रार्थना करता है।

[पैरा 21 और 22] [पैरा 392–सी–डी, एफ–जी]

विंग कमांडर आरिफुर रहमान खान और अन्य डीएलएफ साउदर्न होम्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य ; (2020) 16 एससीसी 512 : [2020], 9 एससीआर 136; पायनियर अर्बन लैंड इंफ्रास्टक्चर लिमिटेड बनाम गोविंदन राघवन (2019) 5 एससीसी 725: [2019] 5 एससीआर 1169– पर निर्भर ।

बालकृष्ण सावलराम पुजारी वाघमारे बनाम श्री ध्यानेश्वर महाराज संस्थान **ए.आई.आर 1959 एससी 798: [1959] 2 आपूर्तिकर्ता एससीआर 476;** सीडब्लयूटी बनाम सुरेश सेठ **(1981) 2 एससीसी 790: [1981] 3 एससीआर 419;** एम सिद्दीकी बनाम सुरेश दास **(2020) 1 एससीसी 1: [2019] 18 एससीआर 1** और ट्रीटी कंस्ट्रक्शन बनाम रूबी टॉवर कॉपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड. **(2019) 8 एससीसी 157: [2019] 9 एससीआर 606– उल्लिखित**

केस विधि संदर्भ

[1959] 2 पूरक.एससीआर 476	**उल्लिखित**	**पैरा 12**
[1981] 3 एससीआर 419	**उल्लिखित**	**पैरा 13**
[2019] 18 एससीआर 1	**उल्लिखित**	**पैरा 14**
[2020] 9 एससीआर 136	**पर निर्भर**	**पैरा 21**
[2019] 5 एससीआर 1169	**पर निर्भर**	**पैरा 21**
[2019] 9 एससीआर 606	**उल्लिखित**	**पैरा 21**

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2019 की सिविल अपील संख्या 4000

दिनांक 03.12.2018 के राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली के उपभोक्ता मामले संख्या 2016 के 1329 में निर्णय और आदेश

अपीलकर्ता के अधिवक्ता, सुनील फर्नांडिस, हितेश राजपुरोहित, मिस. नुपुर कुमार, प्रस्तुत दलवी, दर्पण सचदेवा, शुभम शर्मा।

प्रत्यर्थी के अधिवक्ता. अतुल बाबासाहेब दख।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया के द्वारा ।

न्यायाधीश डॉ. धनंजय वाई चन्द्रचूड,

ए. तथ्यात्मक पृष्ठभूमि.....3
बी वकील की प्रस्तुतियॉ.....6
सी विश्लेषण.....9
डी निष्कर्ष.....17

ईडी नोट: पृष्ठांकन मूल निर्णय के अनुसार है

समृद्धि सीएचस लिमिटेड, बनाम मुंबई महालक्ष्मी कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड [डा. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे.]

ए तथ्यात्मक पृष्ठभूमि

1. यह अपील राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग[1] के दिनांक 3 दिसंबर 2018 के एक निर्णय और आदेश से उत्पन्न हुआ है। प्रत्यर्थी कि सेवा में कथित कमी के कारण नगरनिगम के अधिकारियों को अपीलार्थी द्वारा भुगतान किए गए अतिरिक्त करों और शुल्कों की वापसी के लिए अपीलार्थी द्वारा एक शिकायत दर्ज की गई थी। एनसीडीआरसी के आक्षेपित आदेश के अनुसार, शिकायत को इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि यह परिसीमा अवधि से वर्जित था और यह पोषणीय नही था क्योकि यह वसूलनीय कार्यवाही की प्रकृति में था और उपभोक्ता विवाद नहीं था।

2. अपीलकर्ता एक सहकारी आवास समिति है। प्रत्यर्थी ने विंग 'ए' और 'बी' का निर्माण किया और महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट्स (निर्माण, बिक्री, प्रबंधन और हस्तांतरण को बढ़ावा देने का विनियमन) अधिनियम 1963[2] के अनुसार व्यक्तिगत खरीदारों के साथ फ्लैट बेचने के लिए समझौता किया। अपीलकर्ता के सदस्यों ने 1993 में फ्लैट बुक किया और उन्हें 1997 में कब्जा दे दिया गया। अपीलकर्ता के अनुसार, नगर निगम के अधिकारियों से प्रत्यर्थी अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने में असफल रहा। अधिभोग प्रमाणपत्र के अभाव में, व्यक्तिगत फ्लैट के स्वामी बिजली और पानी के कनेक्शन के लिए पात्र नहीं थे। अपीलकर्ता के प्रयास के कारण, अधिकारियों द्वारा अस्थायी पानी और बिजली का कनेक्शन प्रदान किया गया। हालॉकि, अपीलकर्ता के सदस्यों को सामान्य दर से 25% अधिक दर पर संपति कर और सामान्य दर से 50% अधिक दर पर जल शुल्क का भुगतान करना पड़ा।

3. 8 जुलाई 1998 को, अपीलकर्ता ने राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग मुंबई[3] के समक्ष एक उपभोक्ता शिकायत दर्ज की गई, जिसमें प्रत्यर्थी को अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने का निर्देश देने की मांग किया गया। प्रत्यर्थी ने 7 अप्रैल 2014 को, अपीलकर्ता को एकमुश्त निपटान की पेशकश किया, जिसे अपीलकर्ता ने 18 अप्रैल 2014 को एक पत्र द्वारा अस्वीकार कर दिया क्योंकि यह कथित तौर पर प्रत्यर्थी द्वारा बकाया राशि से कम थी। 20 अगस्त 2014 के अपने निर्णय और आदेश द्वारा, एससीडीआरसी ने प्रत्यर्थी को चार महीने के भीतर अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने का निर्देश दिया। एससीडीआरसी ने प्रत्यर्थी को अन्य बातों के अलावा रूपये का भुगतान किए गए अतिरिक्त जल शुल्क कि प्रतिपूर्ति के लिए 1,00,000 रूपये का भुगतान करने का भी निर्देश दिया।

---

[1]"NCDRC"

[2]"MOFA"

[3]"SCDRC"

4. 28 दिसंबर 2015 को, अपीलकर्ता ने प्रत्यर्थी को कानूनी नोटिस भेजकर 3,56,42,257 रूपये को बकाया राशि की भुगतान करने की मांग की– प्रत्यर्थी इस मांग का अनुपालन करने में असफल रहा। इसके पश्चात एससीडीआरसी ने 20 अगस्त 2014 के आदेश के निष्पादन के लिए अपीलकर्ता ने, एक आवेदन दायर किया। अपीलकर्ता नें प्रत्यर्थी की सेवा में कमी के कारण अपीलकर्ता के सदस्यों के द्वारा भुगतान किए गए अतिरिक्त शुल्क और कर की प्रतिपर्ति[4] के रूप में 2,60,73,475 रूपये और अपीलकर्ता के सदस्यों को हुई मानसिक पीड़ा और असुविधा के लिए 20,00,000 रूपये कि भुगतान कि मांग करते हुए एक शिकायत भी दायर किया।

5. एनसीडीआरसी के समक्ष, अपीलकर्ता ने दावा किया कि शिकायत परिसीमा द्वारा वर्जित नहीं है क्योंकि अतिरिक्त जल उपयोग शुल्क का भुगतान और अधिभोग प्रमाणपत्र जारी न करना निरंतर वाद का हेतुक है। अन्यथा यह भी कि, वाद का हेतुक 7 अप्रैल 2014 को ही उत्पन्न हुआ था। जब प्रत्यर्थी ने कथित तौर पर अपनी देनदारी स्वीकार किया और एक करोड़ रूपये की राशि का भुगतान करने पर सहमति व्यक्त किया। यह भी आरोप लगाया गया है कि वाद का हेतुक, 15 दिसंबर 2015 को उत्पन्न हुआ, जब अपीलकर्ता द्वारा मांगी गई राशि का भुगतान करने में प्रत्यर्थी असफल रहा। इस प्रकार, अपीलकर्ता के अनुसार, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 की धारा 24ए के तहत शिकायत निर्धारित परिसीमा अवधि के भीतर दायर की गई थी।

6. एनसीडीआरसी ने आक्षेपित आदेश द्वारा यह अभिनिर्धारित किया कि शिकायत परिसीमा से बाधित था क्योंकि,

(1) अपीलकर्ता के सदस्यों ने 1993 में फ़्लैट बुक किया और 1997 में कब्जा प्राप्त किया, तबसे निरंतर उन्ही के कब्जे में है। कब्जा विधि के विरूद्ध प्राप्त किया गया था क्योंकि प्रत्यर्थी बिल्डर द्वारा कोई अधिभोग प्रमाणपत्र प्रदान नहीं किया गया था।

(2) वाद का हेतुक उस समय उत्पन्न हुआ, जब अपीलकर्ता ने व्यक्तिगत रूप से पानी और बिजली का कनेक्शन प्राप्त करने का प्रयास किया और नगरपालिका के सदस्यों ने इसके लिए उच्चतर शुल्क का भुगतान करने का आदेश दिया। वाद का हेतुक उत्पन्न होने के दो साल के भीतर ही शिकायत को दर्ज किया जाना चाहिए।

2016 की [4] सीसी नंबर 1329

(3) चूंकि वाद का हेतुक उस तारीख को उत्पन्न हुआ, जब नगरपालिका अधिकारियों ने उच्च करों और शुल्कों के भुगतान की मांग किया, परिसीमा की अवधि भी उसी तारीख से शुरू हुई और पक्षकारों के बीच आपसी संसूचना द्वारा इसे बढ़ाया नही जा सकता,

(4) अधिभोग प्रमाणपत्र की अनुपलब्धता के कारण निरंतर वाद का हेतुक इस दावे के संबंध में था, अपीलकर्ता द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने के संबंध में अपनी शिकायत में कोई राहत नहीं मांगी गई थी। एकमात्र राहत जो मांगी कई थी वह उच्च करों के भुगतान के लिए 2.60 करोड़ रूपये की वापसी का है।

7. विवाद के गुण–दोष के आधार पर, एनसीडीआरसी ने पाया कि अपीलकर्ता द्वारा अधिकारियों को भुगतान की गई अतिरिक्त राशि की वापसी के लिए शिकायत दर्ज की गई थी। संक्षेप में, प्रत्यर्थी से इस अतिरिक्त राशि की वसूली के लिए शिकायत दर्ज की गई थी। एनसीडीआरसी ने माना कि प्रत्यर्थी उन सेवाओं का सेवा प्रदाता नहीं था जिनके लिए संपत्ति कर या जल शुल्क लगाया गया था। चूंकि ये सेवाएं नगरपालिका अधिकारियों द्वारा प्रदान की गई थी, एनसीडीआरसी ने माना कि अपीलकर्ता उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 की धारा 2(1)(डी) के तहत उपभोक्ता की परिभाषा के अंतगर्त नहीं आएगा। इस प्रकार, एनसीडीआरसी ने शिकायत को खारिज कर दिया क्योंकि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 के तहत सीमा से वर्जित और पोषणीय नहीं हैं।

बी– वकील की दलीलें

8. अपीलकर्ता के वकील श्री सुनील फर्नांडीस ने निम्नलिखित दलीलें प्रस्तुत किया

(1) वर्तमान मामले में कार्रवाई का कारण जारी है क्योंकि प्रत्यर्थी अधिभोग प्रमाणपत्र प्रदान करने में विफल रहा है।

(2) प्रत्यर्थी द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने मे असफलता के कारण, अपीलकर्ता के सदस्यों को संपत्ति कर के कारण 25 प्रतिशत अधिक राशि और जल शुल्क के लिए अतिरिक्त 50 प्रतिशत का भुगतान करना पड़ा है।

(3) एमओएफए की धारा 6 के तहत, बिल्डर का यक कर्तव्य है कि वह सोसायटी के अधिभोग प्रमाणपत्र प्रदान करे, जिसे प्रत्यर्थी पूरा करने में असफल रहा है।

(4) एससीडीआरसी के आदेश से पहले, प्रत्यर्थी ने 1 करोड़ रू राशि का एकमुश्त निपटान करने की पेशकश किया था, बढ़े हुए संपत्ति कर और जल शुल्क के लिए अपीलकर्ता द्वारा भुगतान किए गए अतिरिक्त शुल्क या जुर्माने के लिए

(5) एकमुश्त निपटान की पेशकश का एससीडीआरसी के समक्ष लंबित शिकायत से कोई संबंध नहीं था क्योंकि एससीडीआरसी के समक्ष दावा की गई राहत अधिभोग प्रमाण पत्र देने और अतिरिक्त शुल्क और कमियों के लिए अपीलकर्ता को दंड के भुगतान के लिए थी।

(6) जब निवासियों ने सोसायटी के परिसर में रहना शुरू किया, तो उन्हें संपत्ति कर और जल शुल्क के लिए बढ़ी हुई राशि खर्च करनी पड़ी। ये शुल्क वार्षिक आधार पर लगाए गए थे और प्रत्यर्थी द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने में असफलता के कारण लगाए जा रहे हैं।

(7) प्रत्यर्थी का आचरण अनुचित रहा है प्रत्यर्थी ने कब्जा देने के चौबीस साल बाद भी अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त नहीं किया है और एससीडीआरसी के 20 अगस्त 2014 के आदेश का अनुपालन

नहीं किया है। प्रत्यर्थी द्वारा एससीडीआरसी के आदेश का पालन करने में असफलता के कारण गैर–जमानती वारंट जारी किया गया है। प्रत्यर्थी के खिलाफ जारी किए गए है, और

(8) एमओएफए और अपीलकर्ता के सदस्यों के साथ बिक्री समझौते के तहत, प्रत्यर्थी का अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करना दायित्व है। सेवा में कमी के कारण अपीलकर्ता के सदस्यों को अधिक भुगतान करना पड़ा है। इस प्रकार, अपीलकर्ता उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 के तहत एक उपभोक्ता है।

9. प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित श्री अतुल बाबासाहेब दख ने इन दलीलों का विरोध करते हुए, प्रस्तुत किया कि:

(1) जब 1997 में परियोजना का निर्माण पूरा हो गया, तो प्रत्यर्थी ने अधिभोग प्रमाणपत्र के लिए आवेदन किया, हालॉकि, प्रत्यर्थी ने फ़्लैट खरीदारों को कब्जा नहीं दिया

(2) अपीलकर्ता सोसायटी के सदस्यों ने आंतरिक सज्जा को नवीनीकृत और उपर्युक्त बनाने के लिए अधिभोग प्रमाणपत्र जारी होने तक अपने फ़्लैटों पर कब्जा प्राप्त कर लिया। इसके बजाय, उन्होने परिसर पर कब्जा करना शुरू कर दिया और अतिरिक्त शुल्क देकर पानी और बिजली कि व्यवस्था की।

(3) अपीलकर्ता के सदस्यों ने अनाधिकृत निर्माण किया जिसके कारण अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने मे देरी हुई।

(4) 2014 में एकमुश्त निपटान का प्रस्ताव अतिरिक्त संपत्ति कर और जल शुल्क से संबंधित नहीं था,

(5) अपीलकर्ता द्वारा 1998 में दायर उपभोक्ता शिकायत में, अपीलकर्ता ने अत्यधिक जल शुल्क का मुद्दा उठाया था और एससीडीआरसी ने उसे 1,00,000/–रूपये का भुगतान करने का निर्देश दिया था। अपीलकर्ता सोसायटी को 2 मई 2016 को, 11,55,885 रूपये कि राशि एससीडीआरसी के दिनांक 20 अगस्त 2014 के आदेश के निष्पादन की कार्यवाही में प्राप्त हुआ।

(6) शिकायत परिसीमा द्वारा वर्जित है क्योंकि वाद का हेतुक 1997 में उत्पन्न हुआ था और शिकायत 18 साल बाद दर्ज की गई थी।

(7) एससीडीआरसी के समक्ष अपनी वर्तमान शिकायतों को पिछली शिकायत में शामिल करने में अपीलकर्ता की असफलता उनकी शिकायतों को त्यागने जैसी संकेत देती है।

(8) एमओएफए की धारा 6 के तहत, कब्जा दिए जाने तक सभी आउटगोइंग शुल्क के भुगतान करने का हकदार बिल्डर है। अपीलकर्ता के सदस्यों को 1997 में कब्जा प्राप्त हुआ और उन्होने 1997 तक देय राशि के लिए कोई दावा नहीं किया।

(9) एमओएफए की धारा 12 मे प्रावधान करती है कि नगरपालिका कर और पानी और बिजली शुल्क के भुगतान करने का दायित्व फ़्लैट के खरीदारों का है।

(10) प्रत्यर्थी जल आपूर्ति की सेवा का प्रदाता नहीं है और उसे जल और संपत्ति कर के लिए कोई भुगतान नहीं प्राप्त हुआ हैं इस प्रकार, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 के तहत अपीलकर्ता उपभोक्ता नहीं है और शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है; और

(11) अधिभोग प्रमाणपत्र के अभाव में अतिरिक्त शुल्क के भुगतान के लिए पक्षकारों के बीच कोई गोपनीय संविदा नहीं है।

सी विश्लेषण

10. अपील का सार शिकायत की पोषणीयता के संदर्भ में है और यह कि क्या परिसीमा द्वारा वर्जित है। एनसीडीआरसी ने अभिनिर्धारित किया की वाद का हेतुक तब उत्पन्न हुआ जब नगरनिगम के अधिकारियों ने अपीलकर्ता को पहली बार में उच्च शुल्क का भुगतान करने के लिए कहा और इस प्रकार, वाद का हेतुक प्रारंभ हाने के दो वर्ष के भीतर शिकायत दर्ज किया जाना चाहिए था। हालॉकि, अपीलकर्ता ने तर्क दिया है कि वाद का हेतुक निरंतर प्रकृति का है, क्योंकि अपीलकर्ता के सदस्यों ने उच्च शुल्क का भुगतान करना जारी रखा है तथा प्रत्यर्थी अधिभोग प्रमाणपत्र प्रदान करनें में असफल रहा है।

11. उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 की धारा 24ए शिकायत दर्ज करने के लिए परिसीमा कि अवधि शिकायत दर्ज करने के संदर्भ में प्रदान करती है। उपभोक्ता फोरम में शिकायत उस तारीख से दो वर्ष के भीतर दायर की जानी चाहिए, जिस दिन वाद का हेतुक उत्पन्न हुआ है। अपीलकर्ता ने प्रस्तुत किया है कि चूँकि वाद का हेतुक निरंतर गलती पर आधारित है, इसलिए, शिकायत परिसीमा के भीतर है।

12. परिसीमा अधिनियम 1963[5] की धारा 22 में निरंतर संविदा भंग या अपकृत्य के मामलों में परिसीमा अवधि की गणना का प्रावधान करता है। यह प्रावधान करता है कि निरंतर संविदा भंग के मामलों में, प्रत्येक क्षण में परिसीमा की एक नई अवधि शुरू हो जाती है, जिस दौरान संविदा भंग जारी रहता है। बालकृष्ण सावलराम पुजारी वाघमारे बनाम श्री ध्यानेश्वर महाराज संस्थान[6] के मामलें में इस न्यायालय ने विस्तार से बताया कि वाद का हेतुक कब उत्पन्न होता है। तीन न्यायाधीशों वाली पीठ के लिए बोलते हुए, न्यायमूर्ति पीबी गजेंद्रगडकर (तत्कालीन विद्वान मुख्य न्यायाधीशद्ध) ने कहा है कि

"31.[....] क्या ट्रस्टियों का आचरण धारा 23 के तहत निरंतर गलत है ? यही वह प्रश्न है जो यह विवाद हमारे निर्णय के लिए उठता है। दूसरे शब्दों में, क्या वाद का हेतुक दिन प्रतिदिन उत्पन्न होगा जैसा कि अपीलकर्ताओं ने दावा किया है ? इस तर्क से निपटने में धारा 23 को ध्यान में रखना आवश्यक है, जो निरंतर गलत को संदर्भित करती है। निरंतर गलत का सार यह है कि यह एक ऐसा कार्य है जो क्षति का निरंतर श्रोत बनाता है और कर्ता को दोषी ठहराता है आैर

[5]"22. निरंतर उल्लंघन और अपकृत्य– अनुबंध के निरंतर उल्लंघन के मामलें में या निरंतर अपकृत्य के मामलें में, उस समय के प्रत्येक क्षण में सीमा की एक नई अवधि शुरू हो जाती है, जिसके दौरान उल्लंघन या अपकृत्य, जैसा भी मामला हो, जारी रहता है।"

[6] ए.आई.आर 1959 एससी 798

उक्त क्षति की निरंतरता के लिए जिम्मेदार और उत्तरदायी बनाता है। यदि गलत कार्य के कारण पूर्णरूप से क्षति होती है, तो कोई भी गलत कार्य जारी नहीं रहेगा, भले ही कार्य से होने वाली क्षति जारी रह सकती है। हालॉकि, यदि कोई गलत कार्य इस प्रकार का है कि उसके कारण होने वाली क्षति स्वयं जारी रहती है, तो वह कार्य निरंतर गलत होता है। इस संबंध मे गलत कार्य के कारण हुई

क्षति और उक्त क्षति से वर्णित प्रभाव के बीच में अंतर करना आवश्यक है। धारा 23 को केवल उन कृत्यों के संबंध में लागू की जा सकती है, जिन्हें उचित रूप से लगातार गलतियॉ कहा जा सकता है। (जोर दिया गया)

न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि न्यायालय के डिक्री के माध्यम से गुरूओं को वंशानुगत उपासक के रूप में उनके अधिकारों सें वंचित करना और उन्हें बेदखल करना, ट्रस्टियों का कार्य निरंतर गलत नहीं था, हालॉकि लगातार बेदखली से अपीलकर्ताओं को नुकसान हुआ, लेकिन जब उन्हें बेदखल किया गया तो उनके अधिकारों पर क्षति हुई।

13. **सीडब्ल्यूटी बनाम सुरेश सेठ**[7] के मामले में इस न्यायालय की दो–न्यायाधीशों की पीठ ने इस प्रश्न पर विचार किया कि क्या संपत्ति कर अधिनियम के तहत रिटर्न दाखिल करने में किया गया चूक निरंतर गलती है। न्यायमूर्ति ईएस वेंकटरमैया (तत्कालीन विद्वान मुख्य न्यायाधीश के रूप में) ने कहा था कि:

"11.[....] निरंतर गलत होने की विशिष्ट प्रकृति यह है कि जिस कानून का उल्लंघन किया जाता है वह निरंतर गलत करने वाले को दंड के लिए उत्तरदायी बनाता है। हालॉकि, जब कोई गलती या चूक पूरी हो गई हो लेकिन उसका निरंतर प्रभाव उसके पूरा होने के बाद भी महसूस किया जा सकता है, यह कि वह सतत गलती या चूक नहीं है। यह विचार करना उचित है कि न्यायालय को यह मानने के लिए उत्सुक नहीं होना चाहिए कि कोई कार्य या लोप एक निरंतर गलती या चूक है जब तक कि संबंधित विधि में ऐसे शब्द नहीं दिए गए हो जिससे विधायिका का ऐसा आशय प्रतीत होता है। मौजूदा मामले में जब भी जुर्माना लगाने का प्रश्न उठता है तो सबसे पहले इस बात पर विचार किया जाना चाहिए कि क्या निर्धारित विधि के अनुसार उचित कारण के बिना रिटर्न दाखिल करने में विफल रहा है और यदि यह माना जाता है कि वह ऐसा करने में विफल रहा है तो अधिनियम में दिए गए प्रावधान के अनुसार जुर्माना लगाया जाना चाहिए।

———— –

[7](1981) 2 एससीसी 790

देरी से रिटर्न दाखिल करने में चूंक होने पर जब जुर्माना लगाया जाता है तो जुर्माना की मात्रा निर्धारित करने के प्रयोजनों के लिए इसे बिना जुर्माना के दाखित करने के अंतिम दिन और जिस दिन इसे दाखिल किया गया है और मामले में शामिल कर या धन की मात्रा के बीच के समय–अंतराल से सहबद्ध किया जाना चाहिए, लेकिन चूक केवल एक ही है जो बिना किसी जुर्माने के रिटर्न दाखिल करने की अंतिम दिन की समाप्ति पर होता है और जारी नहीं रहता है। हालॉकि, विचाराधीन चूक प्रत्येक दिन वाद हेतुक का नया कारण उत्पन्न नहीं करता है। होल बनाम चार्ड यूनियन में लॉर्ड लिंडले ने श् निरंतर वाद हेतुक अभिव्यक्ति की व्याख्या करते हुए कहा कि [(1894) 1 सी एच डी 293:63 एलजे सी एच 469 :70 एलटी 52]

"निरंतर वाद हेतुक क्या है ? सटीक रूप से कहा जाए तो, ऐसी कोई बात नहीं है, जिसे निरंतर वाद हेतुक कहा जा सकता है। वह कार्रवाई का एक कारण है जो उसी प्रकार के कार्यों या लोप की पुनरावृति से उत्पन्न होता है जिसके लिए कार्रवाई की गई थी।"

(जोर दिया गया)

इसके पश्चात् न्यायालय ने निरंतर गलतियों का दृष्टान्ट भी दिया:

"17. सही सिद्धांत यह प्रतीत होता है कि जहां गलत शिकायत की जाती है, वह एक सकारात्मक कर्तव्य को निभाने में किया गया लोप है जिसके लिए व्यक्ति को एक निश्चित कार्य करने की आवश्यकता होती है, क्या ऐसी गलती निरंतर है या नहीं, यह निर्धारित करने के लिए परीक्षण होता है कि जहां कर्तव्य का प्रश्न यह है कि उसे उस कार्य को निरंतर करने की आवश्यकता होती है।

परिसर को अच्छी मरम्मत करने के अनुबंध का उल्लंघन, निरंतर गारंटी का उल्लंघन, रास्ते के अधिकार में बाधा, पानी के अबाधित प्रवाह के लिए किसी व्यक्ति के अधिकार में बाधा, और किसी व्यक्ति द्वारा अपनी पत्नी और बच्चों का भरण–पोषण करने से इंकार करना, जिसको करने के लिए वह विधि के अंतर्गत बाध्य है और श्रमिकों की सुरक्षा और भलाई के लिए किए गए उपायों का पालन किए बिना खनन का कार्य करना या फैक्ट्री चलाना निरंतर उल्लंघन करने का दृष्टान्ट है, उल्लंघन या गलतिया, जैसा भी मामला हो, यह नागरिक या आपराधिक दायित्व को जन्म देने वाला हैं।"

8. **एम. सिद्धिकी बनाम सुरेश दास**[8] के मामले में, इस न्यायालय की एक संविधान पीठ ;जिसमे हम मे से (न्यायमूर्ति डी.वाई.चंद्रचूड़) एक हिस्सा थे) ने निरंतर गलती के संबंध में पूर्ण निर्णय का परीक्षण किया। न्यायालय ने यह पाया कि

---

[8](2020)।एससीसी

समृद्धि सीएचस लिमिटेड, बनाम मुंबई महालक्ष्मी कंस्ट्रक्शन
प्राइवेट लिमिटेड [डा. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे.]

"343. निर्मोही अखाड़े में परिसीमा के बचाव के रूप में निरंतर गलती के सिद्धांत के आधार को प्रस्तुत किया गया था। प्रस्तुतिकरण का आकलन करते समय विधिक क्षति के श्रोत और क्षति के प्रभाव के बीच अंतर किया जाना चाहिए। विधिक क्षति का स्त्रोत किसी दायित्व के उल्लंघन से उत्पन्न होता है। निरंतर गलती वहॉ उत्पन्न होती है जहां विधि, समझौते या अन्यथा कार्य जारी रखने या किसी विशेष तरीके से कार्य को करने से रोकने का दायित्व लगाया जाता है। इस तरह के दायित्व का उल्लंघन एक पूर्ण किए गए कार्य या लोप से आगे तक विस्तारित है। उल्लंघन निरंतर प्रकृति का है, जो विधिक क्षति को उत्पन्न करती है जिसे एक निरंतर गलत प्रकृति का माना जाता है। किसी निरंतर गलती को उत्पन्न होने के लिए, सबसे पहले एक गलत होना चाहिए जो कार्यवाही के योग्य हो, क्योंकि गलत के अभाव में, कोई गलत निरंतर नहीं रह सकता है। यह तब होता है जब कोई गलती होती है, तब जांच की एक और पंक्ति सामने आती है कि क्या कोई गलती निरंतर है। गलत के बिना, कोई गलत जारी नहीं रह सकता है, एक गलत धारणा किसी व्यक्ति पर किसी विशेष तरीके से कार्य करने या कार्य करने से रोकने के लिए लगाए गए दायित्व का उल्लंघन है, चाहे वह कार्य सकारात्मक हो या नकारात्मक। एक व्यक्ति पर दायित्व उस अधिकार का तद्रुरूप प्रतिबिंब पाता है जो दूसरे व्यक्ति में निहित होता है। एक सतत गलती एक सतत कर्तव्य के उल्लंघन या एक दायित्व के उल्लंघन को दर्शाती है जो एक सतत प्रकृति का है। [....]

इसलिए, यह मूल्यांकन करते समय कि क्या धारा 23 के अंतर्गत कोई निरंतर गलती है, केवल यह तथ्य कि क्षति का प्रभाव जारी है, इसे निरंतर गलती के रूप में स्थापित करने के लिए पर्याप्त नहीं है। उदाहरण के लिए, जब किसी कार्य या लोप की शिकायत की जाती है, जिसके परिणामस्वरूप गलती हो जाती है तो कोई भी गलती सतत नहीं रहता है, भले ही उसका प्रभाव या क्षति भविष्य में हो सकता है। जो चीज किसी गलती को, निरंतर प्रकृति की गलती बनाती है, वह उस कर्तव्य का उल्लंघन है जो समाप्त नहीं हुआ है बल्कि जो लगातार बना हुआ है। इस तरह के कर्तव्य का उल्लंघन लगातार गलती को पैदा करता है और इसलिए परिसीमा की दलील का बचाव लिया गया." (जोर दिया गया)

15. निरंतर गलती तब होता है जब कोई पक्ष विधि या समझौते द्वारा लगाए गए दायित्व का लगातार उल्लंघन करता है। एमओएफए की धारा 3 प्रमोटर पर कुछ सामान्य दायित्व लगाती है।

ये दायित्व अन्य बातों के साथ–साथ भूमि के स्वामित्व की प्रकृति, भूमि पर मौजूद बाधाओं, फिक्स्चरस, फिटिंगस और सुविधाओं को प्रदान की जाने वाली बारे में खुलासा करना और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाणपत्र दिए जाने तक फ़्लैट का कब्जा नही दिए जाने को भी शामिल करती है। अपीलकर्ता और प्रत्यर्थी के सदस्यों के बीच बिक्री समझौतो के तहत अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने का दायित्व लगाया गया था।

16. एमओएफए की धारा 6 प्रमोटर को संपत्ति हस्तांतरित होने तक खर्चों के भुगतान के लिए उत्तरदायी बनाती है। धारा 6 इस प्रकार है:

"एक प्रमोटर को, जब तक उसका कब्जा है और जहां वह ऐसे व्यक्तियों से, जिन्होंने फ़्लैटों पर कब्जा कर लिया है या लेने वाले है, उसके बाद भी भुगतान के लिए रकम एकत्रित करेगा, सभी खर्चों का भुगतान करेगा (भूमि का किराया, नगरपालिका या स्थानीय कर सहित, आयकर, जल शुल्क, बिजली शुल्क, राजस्व मूल्यांकन, किसी बंधक पर ब्याज या अन्य ऋणभार, यदि कोई हो) जब तक कि वह संपत्ति को फ़्लैट लेने वाले व्यक्तियों या ऐसे किसी व्यक्ति के संगठन को हस्तांतरित नहीं कर देता, [जहां कोई भी प्रमोटर फ़्लैट लेने वाले व्यक्तियों या संगठन को संपत्ति हस्तांतरित करने से पहले, उन व्यक्तियों से अपने द्वारा एकत्र किए गए सभी या किसी भी खर्चों के भुगतान को, जिन्होंने फ़्लैट ले लिया है या फ़्लैट लेने वाले को, करने में असफल रहता है, संपत्ति के हस्तांतरण के बाद भी, उस प्राधिकारी या व्यक्ति को प्रमोटर, ऐसे व्यय और दंडात्मक शुल्क (यदि कोई हो) का भुगतान करने के लिए भी उत्तरदायी होगा और किसी भी विधित कार्यवाही के लिए जिम्मेदार होगा जो ऐसे प्राधिकारी या व्यक्तियो द्वारा इसके लिए लिया जा सकता है।]" (जोर दिया गया)

17.एमओएफए की धारा 3 और 6 इंगित करती है कि प्रमोटर का दायित्व है कि वह फ़्लैट मालिकों को अधिभोग प्रमाणपत्र प्रदान करे। इसके अलावा, जब तक संपत्ति फ़्लैट–मालिकों को हस्तांतरित नहीं हो जाती, तब तक प्रमोटर को भूमि का किराया, नगरपालिका कर, जल शुल्क और बिजली शुल्क जैसे खर्चों का भी भुगतान करना होगा। जहां प्रमोटर ऐसे शुल्कों का भुगतान करने में असफल रहता है, वहॉ संपत्ति के हस्तांतरण के बाद भी प्रमोटर उत्तरदायी होगा।

18. इन प्रावधानों के आधार पर, यह स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी पर अधिभोग प्रमाणपत्र प्रदान करने का दायित्व था और

प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने तक संबंधित शुल्क का भी भुगतान करना था। प्रत्यर्थी समयानुसार अपीलकर्ता सोसायटी को अधिभोग प्रमाणपत्र प्रदान करनें में असफल रहा है। इस कारण से, 1998 में अपीलकर्ता द्वारा प्रत्यर्थी के खिलाफ एक शिकायत दर्ज किया गया था। एनसीडीआरसी ने 20 अगस्त, 2014 को प्रत्यर्थी को चार महीने की अवधि के भीतर प्रमाणपत्र प्राप्त करने का निर्देश दिया था। इसके अलावा, एनसीडीआरसी ने इन 4 महीनों से अधिक समय तक अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने में हुई देरी के लिए जुर्माना भी लगाया था। 2014 से आज तक, प्रत्यर्थी अधिभोग प्रमाणपत्र प्रदान करने मे विफल रहा है। प्रमाणपत्र प्राप्त करने में प्रत्यर्थी की असफलता के कारण, नगरपालिका प्राधिकरण को उच्च करों और जल शुल्क के भुगतान के मामलें में अपीलकर्ता के सदस्यों पर सीधा प्रभाव पड़ा है। अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने में यह निरंतर असफलता एमओएफए के तहत प्रत्यर्थी पर लगाए गए दायित्वों का उल्लंघन है और निरंतर गलत होने के बराबर है। इसलिए, अपीलकर्ता, इस निरंतर गलती से होने वाले नुकसान का हकदार है और उसकी शिकायत परिसीमा से वर्जित नही है।

19. एनसीडीआरसी ने अपने आक्षेपित आदेश में माना है कि वाद का हेतुक तब उत्पन्न हुआ जब नगरपालिका अधिकारियों ने पहली बार में उच्च करों के भुगतान का आदेश दिया। इसके अलावा, आक्षेपित आदेश में यह भी कहा गया है कि वर्तमान शिकायत परिसीमा द्वारा वर्जित है क्योकि अधिभोग प्रमाणपत्र की आपूर्ति के लिए कोई प्रार्थना नहीं किया गया है। हम दोनों मामलों में एनसीडीआरसी के दृष्टिकोण को स्वीकार करने में असमर्थ है। निसंदेह, वर्तमान मामले में जारी अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने में असफलता निरंतर गलती है। प्रत्यर्थी के इस कृत्य के खिलाफ अपीलकर्ता सोसायटी ने उपभोक्ता फोरम में शिकायत दर्ज कर उचित कारवाई की है। अपीलकर्ता, वर्तमान में, उस शिकायत से उत्पन्न एससीडीआरसी के आदेश के निष्पादन का प्रयास कर रहा है। हालॉकि, यह स्वयं इसे उन परिणामों के लिए मुआवजे का दावा करने से नहीं रोकता है जो इस निरंतर गलत से उत्पन्न हुआ है। अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने में विफलता के परिणामस्वरूप नगरपालिका अधिकारियों द्वारा अपीलकर्ता समाज के सदस्यों पर बार–बार उच्च कर लगाया गया है। 20 अगस्त, 2014 के आदेश के बावजूद, प्रत्यर्थी अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने में विफल रहा है। इसके परिणामस्वरूप ऐसी स्थिति उत्पन्न हो गई है जहां अपीलकर्ता, अधिभोग प्रमाणपत्र प्रस्तुत करने की मांग में, मुकदमेबाजी के सही तरीके का पालन करने के बावजूद, केवल आदेश के कार्यान्वयन में देरी के कारण, प्रत्यर्थी द्वारा पहुंचाई गई क्षति को झेलता रहेगा। परिसीमा से वर्जित होने के कारण शिकायत

को खारिज कर दिया गया। अधिभोग प्रमाणपत्र कि कमी के कारण बार–बार अधिक कर लगाया जाना एक संकीर्ण दृष्टिकोण है जो उपभोक्ता का संरक्षण अधिनियम 1986 के कल्याणकारी उद्धेश्य के अनुरूप नहीं है।

20. अब हम विवाद के गुण–दोष पर एनसीडीआरसी के निष्कर्ष पर संक्षेप में चर्चा करेंगे। एनसीडीआरसी ने माना है कि अपीलकर्ता उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के प्रावधानों के तहत उपभोक्ता नही है क्योकि उन्होने प्रत्यर्थी से नगरपालिका अधिकारियों को भुगतान किए गए, उच्च शुल्क की वसूली का दावा किया है। इसे आगे बढ़ाते हुए, एनसीडीआरसी ने पाया कि प्रत्यर्थी पानी या बिजली के लिए सेवा प्रदाता नही है और इस प्रकार, शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है।

21. उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 2(1)(डी) के तहत उपभोक्ता को ऐसे व्यक्ति के रूप में परिभाषित करती है जो प्रतिफल बदले में किसी भी सेवा का लाभ उठाता है। धारा 2(1)(जी) के तहत 'कमी' को सेवा की गुणवत्ता में कमी या अपर्यापत्ता के रूप में परिभाषित किया गया है जिसे विधि के द्वारा बनाए रखा जाना आवश्यक है। **विंग कमांडर आरिफुर रहमान खान और अन्य**[9] **बनाम डीएलएफ साउदर्न होम्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य पायनियर अर्बन लैंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनाम गोविंदन राघवन**[10] के अपने फैसलों में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने या संविदात्मक दायित्वों का पालन करने में असफलता सेवा में कमी के बराबर है। **ट्रीटी कंस्ट्रक्शन बनाम रूबी टॉवर को ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड**[11] में, न्यायालय ने प्रमाणपत्र प्राप्त न करने के लिए मुआवजा देने के सवाल पर भी विचार किया। इस मामलें में, न्यायालय ने हर्जाना देने से इनकार कर दिया क्योंकि अपीलकर्ता को मुआवजे के लिए उत्तरदायी ठहराने और मुआवजे की मात्रा का आकलन करने या प्रत्यर्थी समाज के सदस्यों को होने वाले नुकसान का आकलन करने के लिए कोई ठोस आधार नहीं था।

22. वर्तमान मामलें में, प्रत्यर्थी अधिभोग प्रमाणपत्र के साथ फलैटों का स्वामित्व सोसायटी को हस्तांतरित करने के लिए उत्तरदायी था। प्रत्यर्थी द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने मे असफलता सेवा में कमी है जिसके लिए प्रत्यर्थी उत्तरदायी है। इस प्रकार, अपीलकर्ता सोसायटी के सदस्य उपभोक्ता के रूप अपने अधिकारों के अंतर्गत अधिभोग प्रमाणपत्र की कमी से उत्पन्न होने वाली परिणामी देनदारी (जैसे स्वामियों के द्वारा उच्च करों और जल शुल्क का भुगतान) के मुआवजे के रूप में प्रतिकर के लिए प्रार्थना करने का अधिकार है।

[9](2020) 16 एससीसी 512
[10](2019) 5 एससीसी 725
[11](2019) 8 एससीसी 157

समृद्धि सीएचस लिमिटेड, बनाम मुंबई महालक्ष्मी कंस्ट्रक्शन
प्राइवेट लिमिटेड [डा. धनंजय वाई चंद्रचूड़, जे.]

डी निष्कर्ष

23. उपरोक्त कारणों से, हम एनसीडीआरसी के 3 दिसंबर, 2018 के आदेश के विरूद्ध कि गई अपील को स्वीकार करते हुए यह अभिनिर्धारित करते हे कि शिकायत सुनवाई योग्य है। हम एनसीडीआरसी को निर्देश देते है कि वर्तमान फैसले में निहित टिप्पणियों को ध्यान में रखते हुए विवाद के गुण–दोष पर निर्णय लें और इस फैसले की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर शिकायत का निपटान करें।

24. कोई आवेदन, यदि लंबित, है, वह खारिज माना जाएगा।

बिभू भूषण बोस अपील की अनुमति.

अनुवादित द्वारा अनुराग मिश्र