[2023] 3 एस. सी. आर 422

पार्स्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड।

बनाम्

गगनदीप बरार और अन्य

(दीवानी अपील संख्या 6380/2021)

13 अप्रैल, 2023

[एम. आर. शाह और ए. एस. बोपन्ना, न्यायमूर्तिगण]

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986: क्षतिपूर्ति-एक फ्लैट खरीदार समझौते में अधिनिर्णय-डेवलपर या डेवलपर और आवास बोर्ड द्वारा वहन किया जाने वाला भुगतान-तथ्यों पर, विकास समझौते के संबंध में डेवलपर और आवास बोर्ड के बीच विवाद में, मध्यस्थ ने एक अधिनिर्णय पारित किया जिसमें निर्देश दिया गया था कि मूल्य, ब्याज या मुआवजे (यदि और जब अंत में राष्ट्रीय आयोग/सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित किया जाता है) की वापसी के कारण देय कोई भी राशि डेवलपर और आवास बोर्ड द्वारा 70:30 के अनुपात में वहन की जाएगी। अधिनिर्णय-पुरस्कार को अंतिम रूप दिया गया-हालाँकि, राज्य आयोग के साथ-साथ राष्ट्रीय आयोग ने केवल निर्माणकर्ता पर मुआवजे का भुगतान करने का पूरा दायित्व निर्धारित किया-अपील पर, अभिनिर्धारितः फ्लैट खरीदार समझौते के खंड 9 (सी) के संदर्भ में मुआवजे को निर्माणकर्ता और आवास बोर्ड के बीच 70:30 के अनुपात में साझा किया जाना हैः जैसा कि निर्णय में एकमात्र मध्यस्थ द्वारा विभाजित/निर्धारित किया गया है-राष्ट्रीय आयोग और राज्य आयोग द्वारा पारित आदेशों को इस हद तक संशोधित किया गया है कि निर्माणकर्त्ता फ्लैट खरीदार समझौते के खंड 9 (सी) के तहत 70 प्रतिशत की सीमा तक मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है और 30 प्रतिशत देयता आवास बोर्ड पर होगी।

चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड बनाम मेसर्स पार्स्वनाथ डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, सिविल अपील सं. 10748/2016 ने 17.12.2019 पर निर्णय लिया-संदर्भित।

सिविल अपीलीय न्यायाधिकार: सिविल अपील संख्या 6380/2021

2016 के ए. ई. सं. 4 में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली के दिनांक 05.02.2020 के निर्णय और आदेश से।

साथ

2021 की सिविल अपील संख्या 6383,6385,6382 और 6381।

सचिन दत्ता, वरिष्ठ अधिवक्ता, राजेश पी., दीप्तांशु जैन, सुश्री परविंदर चौधरी, विशाल कुमार, सहिया सिंह, तरुण गुप्ता, अभिषेक शर्मा, सुश्री सोनम गुप्ता, अनुराग टंडन, क्षितिज राव, मनीष झा, कार्तिकेय गुप्ता, दिव्यम अग्रवाल, श्रीमती रचना जोशी इस्सर, सुश्री निधि तिवारी, अधिवक्ता, उपस्थित दलों के लिए अधिवक्त्ता।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था

एम. आर. शाह, न्यायमूर्ति द्वारा दिया गया था ।

1. राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली (संक्षेप में, 'राष्ट्रीय आयोग') द्वारा संबंधित अपील निष्पादन में पारित दिनांक 05.02.2020 के विवादित सामान्य आदेश से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, डेवलपर-पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड (जिसे इसके बाद 'निर्माणकर्ता' के रूप में संदर्भित किया गया है) ने सिविल अपील संख्या 6380/2021,6383/2021,6385/2021 और 6384/2021 वाली चार अपीले दाखिल की है।

1.1 राष्ट्रीय आयोग द्वारा 2017 के आई. ए. सं. 14331 और 14332 में (संशोधन के लिए) उक्त आवेदनों को खारिज करते हुए पारित किए गए आदेशों से व्यथित और असंतुष्ट महसूस करते हुए, चंडीगढ़ आवास बोर्ड (जिसे इसके बाद 'सीएचबी' के रूप में संदर्भित किया गया है) ने 2021 की सिविल अपील सं. 6382 और 6381 को प्राथमिकता दाखिल किया है।

2. संक्षेप में वर्तमान अपीलों तथ्य इस प्रकार हैंः चंडीगढ़ प्रशासन ने 01.12.2005 को चंडीगढ़ के राजीव गांधी चंडीगढ़ टेक्नोलॉजिकल पार्क में "प्राइड एशिया" के नाम से एक एकीकृत परियोजना के रूप में आवासीय, वाणिज्यिक और अन्य

संबंधित बुनियादी सुविधाओं के विकास के लिए सीएचबी को नोडल एजेंसी के रूप में नियुक्त किया।अपीलकर्ता-निर्माणकर्ता की बोली सीएचबी द्वारा स्वीकार कर ली गई थी। नतीजतन, सीएचबी और निर्माणकर्ता ने 123 एकड़ भूमि के संबंध में विकास अधिकार देने के लिए एक विकास समझौता किया। उक्त भूमि सीएचबी द्वारा आवासीय इकाइयों के निर्माण के लिए अपीलकर्ता-निर्माणकर्ता को दिनांकित 06.10.2006 आवंटित की गई थी, जिन्होंने तब फ्लैटों और पेंट किए गए घरों की बिक्री के लिए अपनी परियोजना का विज्ञापन "पार्श्वनाथ प्राइड एशिया" के नाम और शैली में किया था।

2.1 संबंधित निजी प्रतिवादियों ने उक्त परियोजना में आवासों के आवंटन के लिए आवेदन किया।बाद में, प्रतिवादियों, सीएचबी और निजी उत्तरदाताओं/फ्लैट मालिकों/आवंटनकर्ताओं के बीच त्रिपक्षीय समझौतों को निष्पादित किया गया।उक्त समझौते के खंड 9 (ए) में प्रावधान किया गया था कि फ्लैटों का निर्माण सी.एच.बी. और अपीलार्थी के बीच विकास समझौते पर हस्ताक्षर करने की तारीख यानी 06.10.2006 से 36 महीनों के भीतर पूरा होने की संभावना थी। अपीलार्थी निर्माण नहीं कर सका, क्योंकि अपीलार्थी के अनुसार, सीएचबी निर्माण को बढ़ाने के लिए विल्लंगम (बिना रोक-टोक वाली भूमि) का कब्जा उसे सौंपने में विफल रहा।

2.2 अपीलार्थी-विकासकर्ता और सी. एच. बी. के बीच एक विवाद उत्पन्न हुआ और विकास समझौते के संदर्भ में, विवाद को मध्यस्थ को भेजा गया। अपीलार्थी और सीएचबी के बीच विवाद का निर्णय लेने के लिए इस न्यायालय के एक पूर्व न्यायाधीश को एकमात्र मध्यस्थ के रूप में नियुक्त किया गया था।

2.3 आबंटियों को फ्लैटों के आवंटन में देरी के कारण तथा मध्यस्थता की कार्यवाही लंबित रहने के कारण, आबंटियों ने जिला उपभोक्ता विवाद समाधान आयोग (संक्षेप में, 'जिला मंच'), राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग (संक्षेप में, 'राज्य आयोग') और राष्ट्रीय आयोग के समक्ष व्यक्तिगत शिकायतें दर्ज कीं।जिला फोरम और राज्य आयोग ने लगभग 75 शिकायतों के एक समूह को अनुमति दी, जिन्हें राष्ट्रीय आयोग के समक्ष अपील संख्या 269/2012 और अन्य संबंधित अपीलों और पुनरीक्षण याचिकाओं के माध्यम से आक्षेपित किया गया था, जिनका राष्ट्रीय आयोग द्वारा अपने सामान्य आदेश दिनांक 05.03.2013 के माध्यम से निपटारा किया गया था।राष्ट्रीय आयोग ने जिला मंच और

राज्य आयोग द्वारा पारित आदेशों को इस हद तक संशोधित किया कि उसने आबंटियों को समान ब्याज दर यानी 9 प्रतिशत का भुगतान करने का निर्देश दिया था। जहां तक फ़्लैट खरीदार समझौते के खंड 9 (सी) के तहत मुआवजे के भुगतान का संबंध है।

2.4 राष्ट्रीय आयोग ने निर्देश दिया कि मुआवजे का भुगतान अंतरिम उपाय के माध्यम से किया जाए, जो अपीलार्थी और सीएचबी के बीच मध्यस्थता कार्यवाही के अंतिम परिणाम के अधीन हो। राष्ट्रीय आयोग द्वारा पारित दिनांक 05.03.2013 के सामान्य आदेश से व्यथित होकर, अपीलार्थी ने 2013 के एस. एल. पी. (सिविल) संख्या-17133-17134/2013 और संबंधित मामलों को लेकर विशेष अनुमति याचिका एस.एल.पी.(सिविल) संख्या- 17133-17134/2013 एवं संबद्ध मामले दायर की।इस न्यायालय ने दिनांकित 10.05.2013 के आदेश के माध्यम से नोटिस जारी किया और राष्ट्रीय आयोग ने फ़्लैट खरीददार समझौते के खण्ड 9सी के तहत मआवजे के भुगतान की सीमा तक राष्ट्रीय आयेग के निर्णय और आदेश दिनांक 05.03.2013 के संचालन पर रोक लगा दी।

2.5 अंततः 09.01.2015 को, विद्वान मध्यस्थ ने अपीलार्थी और सी. एच. बी. के बीच मध्यस्थता कार्यवाही में एक निर्णय पारित किया। निर्णय में, विद्वान मध्यस्थ ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि कोई भी देय राशि मूल्य, ब्याज या मुआवजे की वापसी के कारण (यदि और जब अंततः राष्ट्रीय आयोग/सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित किया जाता है) अपीलार्थी और सीएचबी द्वारा 70:30 के अनुपात में वहन किया जाएगा।

2.6 कि इस न्यायालय के समक्ष दायर विशेष अनुमति याचिकाओं का निपटान राष्ट्रीय आयोग द्वारा पारित आदेश दिनांकित 05.03.2013 को बरकरार रखते हुए दिनांक 21.04.2015 के आदेश के माध्यम से किया गया, जिसमें कहा गया था कि फ़्लैट खरीदार समझौते के खंड 9 (सी) के तहत मुआवजा देय है।इस स्तर पर, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि विद्वान मध्यस्थ द्वारा पारित निर्णय को इस न्यायालय के संज्ञान में लाया गया था और यह प्रस्तुत किया गया था कि विद्वान मध्यस्थ द्वारा पारित निर्णय को देखते हुए, समझौते में निर्धारित अवधि को 06.10.2006 से 05.02.2008 तक बढ़ा दिया गया है।हालाँकि, इस न्यायालय ने कहा कि न्यायालय इस विवाद में प्रवेश करने के लिए इच्छुक नहीं है और यदि किसी भी कारण से, आवंटनकर्ता/खरीदार आयोग द्वारा पारित

निर्णय और आदेश के निष्पादन के लिए कोई निष्पादन याचिका दायर करते हैं, तो निर्माणकर्ता विद्वान मध्यस्थ द्वारा पारित निर्णय के आधार पर ऐसी आपत्तियाँ लेने के लिए स्वतंत्र होगा और यदि ऐसी आपत्तियाँ उठाई जाती हैं, तो यह निष्पादन न्यायालय पर है कि वह उन पर विचार करे और कानून के अनुसार उचित आदेश पारित करे।इन टिप्पणियों के साथ, इस न्यायालय ने संबंधित विशेष अनुमति याचिकाओं और दीवानी अपीलों का निपटारा किया।

2.7 कि इसके बाद, दिनांक 08.05.2015 के आदेश द्वारा, राष्ट्रीय आयोग ने इस न्यायालय द्वारा दिनांक 21.04.2015 द्वारा पारित आदेश को ध्यान में रखते हुए प्रथम अपील संख्या 352/2014 और संबंधित अपीलों का निपटारा किया।

2.8 इसके बाद संबंधित खरीदारों-मूल शिकायतकर्ताओं ने राज्य आयोग के समक्ष निष्पादन याचिकाएं दाखिल कीं।कि राज्य आयोग ने ई. ए. सं. 100/2015 में दिनांक 19.01.2016 का एक आदेश पारित किया जिसमें अपीलकर्ता-डेवलपर-पार्श्वनाथ डेवलपर लिमिटेड को केवल दिनांक 28.02.2008 के फ़्लैट खरीदार समझौते के खंड 9 (सी) के संदर्भ में आवंटनकर्ताओं को मुआवजा देने का निर्देश दिया गया था।संबंधित खरीदारों/आवंटनकर्ताओं द्वारा दायर अन्य निष्पादन आवेदनों में राज्य आयोग द्वारा इसी तरह के आदेश पारित किए गए थे।

2.9 राज्य आयोग द्वारा पारित दिनांक 19.01.2016 के आदेश से व्यथित होकर, अपीलार्थी ने राष्ट्रीय आयोग के समक्ष वर्तमान अपील निष्पादन दायर किया।इस स्तर पर, यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि इसी तरह की अपील निष्पादन संख्या 41/2016 को राष्ट्रीय आयोग द्वारा खारिज कर दिया गया था, जिसके खिलाफ अपीलार्थी ने इस न्यायालय के समक्ष एस. एल. पी. (सिविल) संख्या 9961/2017 होने के कारण एक विशेष अनुमति याचिका को दायर की थी।

इसी तरह के एक मामले में जो उपभोक्ता शिकायत संख्या 19/2011 है, राष्ट्रीय आयोग ने दिनांक 11.05.2016 के आदेश द्वारा अपीलार्थी और सी.एच.बी. को शिकायतकर्ता/खरीदार/आवंटनकर्ता को 10 प्रतिशत की दर से ब्याज और मुआवजे के साथ मूल राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया।अपीलार्थी और सीएचबी दोनों को 70:30 के अनुपात में उपरोक्त राशि वहन करने का निर्देश दिया गया थाः जैसा कि निर्णय

में उल्लेख किया गया है।उक्त निर्देश को चुनौती देते हुए, सीएचबी ने इस न्यायालय के समक्ष सिविल अपील संख्या 10,748/2016 दाखिल की।इस अदालत ने 17.12.2019 के फैसले और आदेश के माध्यम से सीएचबी द्वारा दायर दीवानी अपील को खारिज कर दिया। इस न्यायालय ने विशेष रूप से कहा कि खंड 9 (सी) लागू नहीं होता है।इस न्यायालय ने यह भी कहा कि 70:30 का विभाजनमध्यस्थता निर्णय के तहत दिया जाना चाहिए, जो अंतिमता प्राप्त कर चुका हो।

2.10 कि इसके बाद, विवादित सामान्य आदेश द्वारा, राष्ट्रीय आयोग ने संबंधित अपील निष्पादन को खारिज कर दिया है, जो निर्माणकर्ता के कहने पर वर्तमान अपीलों का विषय है।

3. श्री सचिन दत्ता, विद्वान वरिष्ठ वकील, निर्माणकर्ता की ओर से पेश हुए हैं और श्रीमती रचना जोशी इस्सार, सुश्री परविंदर चौधरी के साथ, विद्वान वकील चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड की ओर से पेश हुए हैं।

3.1 निर्माणकर्ता की ओर से पेश वरिष्ठ वकील श्री सचिन दत्ता ने जोरदार तरीके से कहा है कि राष्ट्रीय आयोग द्वारा पारित आदेश इस न्यायालय ने सिविल अपील सं. 10748/2016, में पारित आदेश के फैसले के बिल्कुल विपरित है जिसका शीर्षक चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड बनाम मेसर्स पारसवनाथ डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड है, में 17.12.2019 को निर्णय लिया था। जिसमें इस न्यायालय ने स्पष्ट रूप से अभिनिर्धारित किया था कि खंड 9 (सी), अर्थात निर्माण में देरी के कारण मुआवजा लागू नहीं होता है।

3.2 यह प्रस्तुत किया जाता है कि वर्तमान मामले में, यह पाया गया कि अपीलकर्ता-निर्माणकर्ता के साथ-साथ सीएचबी दोनों देरी के लिए जिम्मेदार थे और इसलिए फ्लैट क्रेता समझौते के खंड 9 (सी) को आकर्षित नहीं किया जाएगा, विशेष रूप से जब खंड 9 (ए) में शर्तों की कोई पूर्ति नहीं हुई है।

3.3 यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि आक्षेपित निर्णय और आदेश भी राष्ट्रीय आयोग द्वारा पारित अन्य आदेशों के साथ असंगत हैं/हैं जो उसी आदेश से निकले समान अपील निष्पादन में दिनांक 08.05.2015 से निकलते हैं, जो प्रथम अपील का विषय भी था।यह प्रस्तुत किया जाता है कि अन्यथा भी, दिनांक 09.01.2015 के मध्यस्थता के

निर्णय को देखते हुए, जिसने अंतिमता प्राप्त की, यह प्रावधान किया गया है कि राशि का भुगतान करने का दायित्व खरीदारों/आवंटनकर्ताओं को मुआवजे की राशि सहित 70:30 के अनुपात में राशि का भुगतान किया जाएगाः और यहाँ तक कि इस न्यायालय ने भी सिविल अपील सं. 10748/2016 का निपटारा करते हुए विशेष रूप से कहा कि 70:30 का विभाजन मध्यस्थता निर्णय के तहत दिया जाना चाहिए, जो अंतिमता प्राप्त कर चुका हो।राष्ट्रीय आयोग और यहां तक कि राज्य आयोग द्वारा पारित आक्षेपित आदेश जिसमें अपीलकर्ता-निर्माणकर्ता को मुआवजे की पूरी राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है, इसलिए अस्थिर है।

3.4 उपरोक्त निवेदन करते हुए, यह प्रार्थना की जाती है कि डेवलपर-पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड द्वारा दाखिल की गई वर्तमान अपीलों को अनुमति दी जाए।

4. वर्तमान अपीलों का विरोध करते हुए, सीएचबी की ओर से पेश विद्वान वकील ने जोरदार ढंग से निवेदन किया है कि त्रिपक्षीय समझौते/फ्लैट खरीदार समझौते के तहत और खंड 9 (सी) के अनुसार, खरीदारों/आवंटनकर्ताओं को मुआवजे का भुगतान करना डेवलपर का अनन्य दायित्व है।यह प्रस्तुत किया जाता है कि फ्लैट खरीदार समझौते/त्रिपक्षीय समझौते के खंड 9 (सी) की सरल भाषा, जो एक वाणिज्यिक समझौता है, पक्षों पर बाध्यकारी है।

4.1 यह निवेदन किया जाता है कि निर्माणकर्ता के फ्लैट खरीदार समझौते के खंड 9 (सी) के तहत मुआवजे का भुगतान करने की देयता की पुष्टि इस न्यायालय द्वारा दिनांकित 21.04.2015 के निर्णय और आदेश में की गई है।

4.2 उपरोक्त प्रस्तुतियाँ करना और विशेष अनुमति याचिका (सिविल) और अन्य संबद्ध विशेष अनुमति याचिकाओं/सिविल अपीलों में इस न्यायालय द्वारा दिनांकित 21.04.2015 द्वारा पारित आदेशों और सिविल अपील संख्या 10748/2016 में 17.12.2019 पर इस न्यायालय द्वारा पारित बाद के आदेश पर भरोसा करते हुए, निर्माणकर्ता द्वारा की गई अपीलों को खारिज करने का अनुरोध किया जाता है।

5. हमने संबंधित पक्षों के लिए विद्वान वकील को विस्तार से सुना है।

शुरुआत में, यह ध्यान रखना आवश्यक है कि राज्य आयोग के आदेशों के संदर्भ में मूल राशि के साथ-साथ ब्याज का भुगतान संबंधित शिकायतकर्ताओं/आवंटनकर्ताओं को कर दिया गया है और इन अपीलों में शामिल एकमात्र मुद्दा यह है कि क्या राज्य आयोग द्वारा फ़्लैट खरीदार समझौते के खंड 9 (सी) के संदर्भ में दिया गया मुआवजा केवल निर्माणकर्ता-अपीलकर्ता द्वारा देय है या इसे निर्माणकर्ता और सीएचबी के बीच 70:30 के अनुपात में साझा किया जाना है?

6. उपरोक्त मुद्दे पर विचार करते समय, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि निर्माणकर्ता और सी. एच. बी. के बीच विवाद में दिनांक 09.01.2015 के निर्णय में विद्वान मध्यस्थ ने विशेष रूप से निर्देश दिया था कि मूल्य, ब्याज या मुआवजे (यदि और जब अंततः राष्ट्रीय आयोग/सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित किया जाता है) की वापसी के कारण देय कोई भी राशि अपीलार्थी और सी. एच. बी. द्वारा 70:30 के अनुपात में वहन की जाएगीः.विद्वान मध्यस्थ द्वारा पारित निर्णय को अंतिम रूप मिल गया है।इसके बाद, विशेष अनुमति याचिका (दीवानी) सं. 17133-17134/2013 और अन्य संबद्ध संबंधित मामलों की सुनवाई के दौरान, जब विद्वान मध्यस्थ द्वारा पारित निर्णय को इस न्यायालय के संज्ञान में लाया गया था, तो इस न्यायालय ने विशेष रूप से पैराग्राफ 6 और 7 में निम्नलिखित टिप्पणी कीः

> "6. इसके अलावा, यह ध्यान रखना उचित होगा कि आयोग ने कहा है कि उसका आदेश निर्माणकर्ता और चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड के बीच लंबित मध्यस्थता कार्यवाही के अधीन होगा।
>
> 7. इस संदर्भ में, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री राकेश द्विवेदी कहेंगे कि मध्यस्थ द्वारा पारित निर्णय को देखते हुए समझौते में निर्धारित अवधि को 06.10.2006 से 05.02.2008 तक बढ़ा दिया गया है।हम इस विवाद में पड़ने के इच्छुक नहीं हैं। यदि, किसी भी कारण से, प्रतिवादी/खरीदार आयोग द्वारा पारित निर्णयों और आदेशों के निष्पादन के लिए कोई निष्पादन याचिका 8 दायर करते हैं, तो निर्माणकर्ता मध्यस्थ द्वारा पारित निर्णय के आधार पर ऐसी आपत्तियां लेने के लिए स्वतंत्र है।यदि ऐसी आपत्तियाँ उठाई जाती हैं, तो यह निष्पादन न्यायालय पर है कि वह इस पर विचार करे और कानून के अनुसार उचित आदेश पारित करे।"

"इसके बाद भी जब इस न्यायालय ने सिविल अपील सं. 10748/2016 का निपटारा/खारिज कर दिया, तो इसे पैराग्राफ 12 और 13 में निम्नानुसार देखा गया हैः

"12. हम यह भी ध्यान देते हैं कि मूल राशि और सामान्य मुआवजे का भुगतान करने के लिए डेवलपर और सीएचबी के बीच देयता के विभाजन के बारे में दिनांकित 09.01.2015 के मध्यस्थता निर्णय निष्कर्ष को प्रभावी बनाया जाना चाहिए।इस हद तक, हम प्रत्यर्थी संख्या 1 के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा उठाए गए तर्क में वजन पाते हैं कि पूर्व राष्ट्रीय आयोग का आदेश दिनांक 05.03.2013 और इस न्यायालय का बाद का आदेश दिनांक 21.04.2015 दोनों ही निर्माणकर्ता और सी.एच.बी. के बीच दायित्व के अंतर-विभाजन को मध्यस्थता निर्णय के लिए खारिज करते हैं।इस प्रकार, 70:30 के अनुपात में विभाजनमध्यस्थता निर्णय के तहत प्रभावी लिया जाना चाहिए, जो अंतिमता प्राप्त कर चुका हो।

13. किसी भी मामले में, हम पाते हैं कि इस तरह का विभाजन अच्छी तरह से स्थापित है क्योंकि फ़्लैट खरीदारों से बिक्री आय को 70:30 के 16 समान अनुपात में विभाजित किया गया थाःनिर्माणकर्ता और सीएचबी के बीच। यह सीएचबी और निर्माणकर्ता द्वारा दिनांकित 01.06.2007 एस्क्रो समझौते द्वारा समर्थित है जिसे दिनांकित 06.10.2006 विकास समझौते के अनुसरण में निष्पादित किया गया है। इस एस्क्रो समझौते के खंड 4 (बी) में प्रावधान है कि आवासीय इकाइयों के संबंध में बिक्री आय का 30 प्रतिशत पहले सीएचबी को हस्तांतरित किया जाएगा, और शेष राशि तब निर्माणकर्ता को हस्तांतरित की जाएगी।इसे देखते हुए, हम पाते हैं कि राष्ट्रीय आयोग द्वारा विवादित आदेश में भुगतान करने के लिए निर्देशित राशि का भुगतान निर्माणकर्ता और सीएचबी द्वारा 70:30 के अनुपात में किया जाना चाहिए।"

7. उपरोक्त दोनों को ध्यान में रखते हुए, राज्य आयोग के साथ-साथ राष्ट्रीय आयोग ने केवल अपीलकर्ता-निर्माणकर्ता पर मुआवजे का भुगतान करने का पूरा दायित्व तय करने में गंभीर गलती की है।फ़्लैट क्रेता समझौते के खंड 9 (सी) के संदर्भ में मुआवजे को निर्माणकर्ता और सीएचबी के बीच 70:30 के अनुपात में साझा किया जाना है। जैसा कि विद्वान एकमात्र मध्यस्थ द्वारा दिनांकित 09.01.2015 के निर्णय में विभाजित/निर्धारित

किया गया है और उसके बाद जैसा कि इस न्यायालय द्वारा सिविल अपील संख्या. 10748/2016 का निपटान/खारिज करते समय किया गया है।

8. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, राष्ट्रीय आयोग और राज्य आयोग द्वारा पारित विवादित आदेशों को इस हद तक संशोधित करने की आवश्यकता है कि अपीलकर्ता-निर्माणकर्ता फ़्लैट खरीदार समझौते के खंड 9 (सी) के तहत 70 प्रतिशत की सीमा तक मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हो और 30 प्रतिशत देयता चंडीगढ़ आवास बोर्ड पर होगी।अपीलार्थी-निर्माणकर्ता द्वारा प्रस्तुत वर्तमान अपीलों को उपरोक्त सीमा तक अनुमति दी जानी चाहिए और सीएचबी द्वारा प्रस्तुत की गई अपीलों का उपरोक्त संदर्भों में निपटारा किया जाना आवश्यक है।

9. तदनुसार, उपरोक्त और ऊपर बताए गए कारणों को ध्यान में रखते हुए, निर्माणकर्ता-पार्श्वनाथ डेवलपर्स लिमिटेड द्वारा प्रस्तुत की गई अपीलों की आंशिक रूप से अनुमति दी जाती है।अपील निष्पादन सं. 4/2016 और अन्य संबंधित अपील निष्पादनों में राष्ट्रीय आयोग द्वारा पारित दिनांक 05.02.2020 के विवादित सामान्य निर्णय और आदेश को एतद्द्वारा इस हद तक संशोधित किया जाता है कि अपीलकर्ता-निर्माणकर्ता को संबंधित आबंटियों/खरीदारों/मूल शिकायतकर्ताओं को 70 प्रतिशत की सीमा तक मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी ठहराया जाता है और फ़्लैट खरीदार समझौते के खंड 9 (सी) के संदर्भ में मुआवजे का शेष 30 प्रतिशत भुगतान करने का दायित्व चंडीगढ़ आवास बोर्ड पर होगा।

10. निर्माणकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गई अपीलों में पारित उपरोक्त आदेश को देखते हुए, चंडीगढ़ हाउसिंग बोर्ड द्वारा प्रस्तुत की गई दोनों अपीलों, यानी दीवानी अपील संख्या 6382/2021 और 6381/2021 में उक्त अपीलों के निपटारे का आदेश देने के अलावा और कोई आदेश पारित करने की आवश्यकता नहीं है।तदनुसार आदेश दिया गया।

निधि जैन अपीलों का निपटारा किया गया।

(सहायकः अभिषेक प्रताप सिंह, एलसीआरए)