(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

[2023] 3 एस. सी. आर. 422

सर्वोच्च न्यायालयाचा अहवाल

पार्श्वनाथ डेव्हलपर्स लिमिटेड.

विरुद्ध

गगनदीप ब्रार आणि इतर

(दिवाणी अपील क्रमांक ६३८०/२०२१)

१३ एप्रिल २०२३

[न्यायमूर्ती एम. आर. शाह आणि न्यायमूर्ती ए. एस. बोपन्ना,]

ग्राहक संरक्षण कायदा, १९८६ :नुकसानभरपाई – सदनिका खरेदीदाराच्या करारामध्ये निवडा करणे – विकासकाने किंवा विकासक आणि गृहनिर्माण मंडळास भरावी लागणारी रक्कम – वस्तुस्थितीनुसार, विकासक आणि गृहनिर्माण मंडळ यांच्यात विकास कराराच्या संदर्भात झालेल्या वादात, लवादाने निर्णय दिला की, किंमत, व्याज किंवा नुकसान भरपाईच्या परताव्याच्या कारणास्तव देय असलेली कोणतीही रक्कम (जर आणि अंतिमतः राष्ट्रीय आयोग/सर्वोच्च न्यायालयाने निर्धारित केली असेल तर) विकासक आणि गृहनिर्माण मंडळ ७०:३० या प्रमाणात भरतील. निवाडा अंतिमतः देण्यात आला - तथापि, राज्य आयोगाने तसेच राष्ट्रीय आयोगाने नुकसान भरपाई देण्याचे संपूर्ण दायित्व केवळ विकासकावरच बंधन कारक ठेवले - अपिलादरम्यान निर्णय देण्यात आला: निर्णयातील एकमेव लवादाने संविभाजीत/निर्धारित केल्याप्रमाणे सदनिका खरेदी कराराच्या खंड ९(ग) नुसार नुकसान भरपाई ७०:३० च्या प्रमाणात विकासक आणि गृहनिर्माण मंडळ यांच्यात विभागली जाईल. - असे.राष्ट्रीय आयोगाने पारित केलेले आदेश आणि राज्य आयोगाच्या आदेशात अशा प्रमाणात बदल करण्यात आले की, सदनिका खरेदी कराराच्या कलम ९(ग)

अंतर्गत ७०% मर्यादेपर्यंत नुकसान भरपाई देण्यास विकासक जबाबदार असतील आणि ३०% नुकसान भरपाई देण्याचे दायित्व गृहनिर्माणअपिलादरम्यान निर्णय देण्यात आला मंडळावर असेल.

> संदर्भित- चंदिगढ गृहनिर्माण मंडळ विरुद्ध मेसर्स पार्सवनाथ डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड, दिवाणी अपील क्र. १०७४८/२०१६ दिनांक १७/१२/२०१९ रोजी न्यायनिर्णय घेण्यात आला.
>
> दिवाणी अपील न्यायाधिकारक्षेत्र दिवाणी अपील क्रमांक ६३८०/२०२१.

ए. ई. क्रमांक ४/२०१६ मधील राष्ट्रीय ग्राहक विवाद निवारण आयोग, नवी दिल्ली यांच्या दिनांक ०५/०२/२०२० रोजीच्या निर्णय आणि आदेशावरून.

सोबत.

दिवाणी अपील क्रमांक ६३८३,६३८५,६३८२ आणि ६३८१/ २०२१.

पार्स्वनाथ डेव्हलपर्स लिमिटेड विरुद्ध गगनदीप ब्रार आणि इतर

वरिष्ठ अधिवक्ता श्री . सचिन दत्ता, पक्षांच्या वतीने उपस्थित अधिवक्ता- राजेश पी., दीप्तांशू जैन, हर्विंदर चौधरी, विशाल कुमार, साहिया सिंग, तरुण गुप्ता, अभिषेक शर्मा, कु. सोनम गुप्ता, अनुराग टंडन, क्षितिज राव, मनीष झा, कार्तिकेय गुप्ता, दिव्यम अग्रवाल, सौ. रचना जोशी इस्सर, कु. निधी तिवारी.

न्यायमूर्ती एम. आर. शाह यांनी न्यायनिर्णय दिला:

१. राष्ट्रीय ग्राहक विवाद निवारण आयोग, (थोडक्यात, 'राष्ट्रीय आयोग') नवी दिल्लीन यांनी संबंधित अपील निष्पादन फेटाळून दिनांक ०५/०२/२०२० रोजी पारित केलेल्या आक्षेपित समान आदेशामुळे व्यथित आणि असमाधानी होऊन, विकासक-

पर्सवनाथ डेव्हलपर्स लिमिटेडने (यापुढे 'डेव्हलपर' म्हणून संदर्भित) यांनी दिवाणी अपील क्रमांक ६३८०/२०२१, ६३८३/२०२१, ६३८५/२०२१ आणि ६३८४/२०२१ या चार अपिलांना प्राधान्य दिले आहे.

१.१ राष्ट्रीय आयोगाने आय. ए. क्रमांक १४३३१ आणि १४३३२/२०१७ (सुधारणांसाठी) यामध्ये अर्ज फेटाळून लावल्या बाबत पारित केलेल्या आदेशांमुळे व्यथित आणि असमाधानी होऊन चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळाने (यापुढे 'सी. एच. बी.' म्हणून संदर्भित) दिवाणी अपील क्रमांक ६३८२ आणि ६३८१/ २०२१ ला प्राधान्य दिले आहे.

२. प्रस्तूत अपीलांकडे नेणारी तथ्ये थोडक्यात खालीलप्रमाणे आहेतःचंदीगढ प्रशासनाने 'प्राइड एशिया' या नावाने चंदीगढमधील राजीव गांधी चंदीगढ टेक्नॉलॉजिकल पार्क येथे एकात्मिक प्रकल्प म्हणून निवासी, व्यावसायिक आणि इतर संबंधित आधारभूत संरचना विकासासाठी नोडल एजन्सी म्हणून चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ (CHB) ची नियुक्ती केली. अपीलकर्ता-विकासक यांची बोली चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळाने(CHB) ने स्वीकारली. परिणामी, चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) आणि विकासक यांनी १२३ एकर जमिनीच्या संदर्भात विकास अधिकार मंजूर करण्यासाठी ०६/१०/२००६ या तारखेस विकास करार केला. ही जमीन अपीलकर्ते - विकासक यांना चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) ने निवासी गाळे बांधण्यासाठी दिली होती, ज्यांनी नंतर "पार्श्वनाथ प्राइड एशिया" या नावाने आणि शैलीत सदनिका आणि पेंट हाऊसच्या विक्रीसाठी त्याच्या प्रकल्पाची जाहिरात केली.

२.१ संबंधित खाजगी उत्तरार्थींनी उक्त प्रकल्पातील सदनिकांच्या वाटपासाठी अर्ज केला.नंतर, विकासक, चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) आणि खाजगी उत्तरार्थी/सदनिका मालक/वाटपदार यांच्यात त्रिपक्षीय करार अंमलात आणले गेले.या कराराच्या कलम ९ (क)

मध्ये चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) आणि अपीलकर्ता यांच्यातील विकास करारावर स्वाक्षरी झाल्याच्या म्हणजेच ०६/१०/२००६ तारखेपासून ३६ महिन्यांच्या आत सदनिकांचे बांधकाम पूर्ण होण्याची शक्यता होती अशी तरतूद करण्यात आली होती.

अपिलार्थी बांधकाम करू शकले नाही कारण, अपिलार्थींच्या म्हणण्यानुसार, चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळाने(CHB) हे बांधकाम उभारणीसाठी बोजविरहित जमिनीचा ताबा त्यांच्याकडे सुपूर्द करण्यात अयशस्वी ठरले.

२.२ अपीलकर्ता-विकासक आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळाने(CHB) यांच्यात वाद निर्माण झाला आणि विकास कराराच्या संदर्भात हा वाद लवादाकडे पाठवण्यात आला.अपीलकर्ता आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळाने(CHB) यांच्यातील वाद अभिनिर्णित करण्यासाठी या न्यायालयाच्या माजी न्यायाधीशाची एकल लवाद म्हणून नियुक्ती करण्यात आली होती.

२.३ लवाद कार्यवाही प्रलंबित असताना, ग्राहकांना सदनिकांचे वाटप होण्यास उशीर झाल्यामुळे, ग्राहकांनी जिल्हा ग्राहक विवाद निवारण आयोगाकडे (थोडक्यात, 'जिल्हा मंच'), राज्य ग्राहक विवाद निवारण आयोगाकडे (थोडक्यात, 'राज्य आयोग') आणि राष्ट्रीय आयोगाकडे वैयक्तिक तक्रारी दाखल केल्या. जिल्हा मंच आणि राज्य आयोगाने सुमारे ७५ तक्रारींच्या एका संचास परवानगी दिली, ज्या राष्ट्रीय आयोगासमोर प्रथम अपील क्रमांक २६९/२०१२ द्वारे आक्षेपित होत्या आणि दाखल करण्यात आलेल्या इतर संबंधित अपील आणि पुनरीक्षण याचिका ज्या राष्ट्रीय आयोगाने दिनांक ०५/०३/२०१३ रोजीच्या समान आदेशाद्वारे निकाली काढण्यात आल्या होत्या. राष्ट्रीय आयोगाने जिल्हा मंच आणि राज्य आयोगाने पारित केलेल्या आदेशांमध्ये बदल करून वाटपग्राहींना ९% दराप्रमाणे एकसमान

व्याज दर देण्याचे निर्देश दिले होते. सदनिका खरेदी कराराच्या खंड ९(ग) अंतर्गत नुकसानभरपाई देण्याबाबत, राष्ट्रीय आयोगाने असे निर्देश दिले की, नुकसान भरपाईची रक्कम अपीलकर्ता आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळा(CHB) यांच्या दरम्यान लवादाच्या कार्यवाहीच्या अंतिम निकालाच्या अधीन राहून अंतरिम उपाय म्हणून केली जावी.

२.४ राष्ट्रीय आयोगाने दिनांक ०५/०३/२०१३ रोजी पारित केलेल्या समान आदेशामुळे व्यथित होऊन, अपीलकर्त्याने संबंधित बाबींसह विशेष अनुमती याचिका S.L.P.(दिवाणी) क्रमांक १७१३३-१७१३४ दाखल केली. या न्यायालयाने दिनांक १०/०५/२०१३ च्या आदेशाद्वारे नोटीस जारी केली आणि सदनिका खरेदी कराराच्या खंड ९(ग) अंतर्गत नुकसान भरपाईच्या रकमेच्या संदर्भात राष्ट्रीय आयोगाच्या दिनांक ०५/०३/२०१३ रोजीच्या निर्णय आणि आदेशाच्या कार्यवाहीस स्थगिती दिली.

२.५ अंतिमतः ०९/०१/२०१५ रोजी विद्वान लवादाने अपीलकर्ता आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळाने(CHB) यांच्यातील लवाद कार्यवाहीमध्ये निर्णय दिला. या निर्णयामध्ये, विद्वान लवादाने असेहीम्हटले की किंमत, व्याज किंवा नुकसान भरपाईच्या परताव्याच्या (जर आणि जेव्हा राष्ट्रीय आयोग/सर्वोच्च न्यायालयाने ठरवले असेल) देय असलेली कोणतीही रक्कम अपीलकर्ता आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळाने(CHB) द्वारे ७०:३० या प्रमाणात सहन केली जाईल.

२.६ या न्यायालयासमक्ष दाखल करण्यात आलेल्या विशेष अनुमती याचिका दिनांक २१/०४/२०१५ च्या आदेशाद्वारे निकाली काढण्यात आल्या आहेत, ज्यामध्ये सदनिका खरेदी कराराच्या कलम ९(ग) अंतर्गत नुकसानभरपाई देय आहे असे मानून राष्ट्रीय आयोगाने दिनांक ०५/०३/२०१५ रोजी पारित केलेला आदेश कायम ठेवला आहे. या टप्प्यावर, हे

लक्षात घेणे आवश्यक आहे की विद्वान लवादाने दिलेला निकाल या न्यायालयाच्या निदर्शनास आणून देण्यात आला होता आणि असे सादर करण्यात आले होते की विद्वान लवादाने दिलेला निकाल लक्षात घेता, करारात नमूद केलेला कालावधी ०६/१०/२००६ वरून ०५/०२/२००८ पर्यंत वाढवण्यात आला आहे. तथापि, या न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले आहे की न्यायालय या वादात प्रवेश करण्यास इच्छुक नाही आणि जर कोणत्याही कारणास्तव, वाटपदार/ग्राहक हे आयोगाने दिलेल्या निर्णयाच्या आणि आदेशाच्या निष्पादनासाठी कोणतीही दरखास्त याचिका दाखल करतात, त्या परिस्थितीत विकासकाला विद्वान लवादाने दिलेल्या निर्णयाच्या आधारे असे आक्षेप घेण्यास स्वातंत्र्य असेल आणि जर असे आक्षेप घेतले गेले असतील तर ते अंमलबजावणी करणाऱ्या न्यायालयाने त्यावर विचार करून आणि कायद्यानुसार योग्य आदेश देणे आवश्यक आहे. असे निरीक्षण नोंदवून या न्यायालयाने संबंधित विशेष अनुमती याचिका आणि दिवाणी याचिका निकाली काढल्या.

२.७ त्यानंतर दिनांक ०८/०५/२०१५ रोजीच्या आदेशान्वये, राष्ट्रीय आयोगाने या न्यायालयाच्या दिनांक २१/०४/२०१५ रोजीच्या आदेशाच्या पार्श्वभूमीवर प्रथम अपील क्र. ३५२/२०१४ आणि संबंधित अपील निकाली काढण्यात आल्या.

२.८ त्यानंतर, संबंधित ग्राहक-मूळ तक्रारदारांनी राज्य आयोगासमोर दरखास्त याचिका दाखल केल्या. हे की राज्य आयोगाने ई.ए. क्र. १००/२०१५ प्रकरणातील दिनांक १९/०१/२०१६ रोजी दिलेल्या आदेशानुसार अपीलकर्ता - विकासक - पार्श्वनाथ डेव्हलपर्स लि. यांना २८/०२/२००८ रोजीच्या सदनिका खरेदी कराराच्या खंड ९(ग) नुसार ग्राहकांना नुकसान भरपाई देण्याचे निर्देश दिले.संबंधित खरेदीदार/ग्राहकांनी दाखल केलेल्या इतर दरखास्त अर्जांमध्ये राज्य आयोगाने असेच समान आदेश दिले होते.

२.९ राज्य आयोगाने पारित केलेल्या दिनांक १९/०१/२०१६ रोजीच्या आदेशामुळे व्यथित झालेल्या याचिकाकर्त्याने राष्ट्रीय आयोगासमोर सध्याची दरखास्त अपील दाखल केले. या टप्प्यावर, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की अशाच प्रकारचे दरखास्त अपील क्रमांक ४१/२०१६ राष्ट्रीय आयोगाने फेटाळले होते, ज्याच्या विरोधात अपीलकर्त्याने या न्यायालयासमोर विशेष अनुमती याचिका (दिवाणी) क्रमांक ९९६१/२०१७ दाखल केली होती.

ग्राहक तक्रार क्रमांक १९/२०११ च्या समान प्रकरणात, राष्ट्रीय आयोगाने दिनांक ११/०५/२०१६ च्या आदेशाद्वारे अपीलकर्ता आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ (CHB) यांना तक्रारदार/खरेदीदार/ग्राहकांना १०% व्याज आणि नुकसानभरपाईसह मुद्दल रक्कम देण्याचे निर्देश दिले. अपीलकर्ता आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) दोघांनाही न्यायनिर्णयात नमूद केल्याप्रमाणे ७०:३० च्या प्रमाणात उपरोक्त रक्कम सहन करण्याचे निर्देश देण्यात आले होते.या निर्देशाला आव्हान देत, चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) ने या न्यायालयासमोर दिवाणी अपील क्रमांक १०७४८/२०१६ दाखल केले. या न्यायालयाने दिनांक १७/१२/२०१९ रोजीच्या निकाल आणि आदेशाद्वारे चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) ने दाखल केलेली दिवाणी याचिका फेटाळली. या न्यायालयाने विशेषतः असे निरीक्षण नोंदवले की प्रस्तूत प्रकरणात खंड ९ (ग) लागू होत नाही. या न्यायालयाने असेही निरीक्षण नोंदविले की लवादाच्या निर्णया अंतर्गत ७०: ३० च्या विभाजनास अंतिम स्वरूप प्राप्त झाल्यानंतर ते प्रभावी करणे आवश्यक आहे.

२.१० त्यानंतर, आक्षेपित समान आदेशाद्वारे, राष्ट्रीय आयोगाने संबंधित दरखास्त अपील फेटाळली आहे, जी विकासकाच्या विनंतीवरून सध्याच्या अपीलांचा विषय आहे.

३. विकासकाच्या वतीने ज्येष्ठ वकील सचिन दत्ता आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळाच्या वतीने श्रीमती रचना जोशी इस्सार आणि कु. हरविंदर चौधरी हे विद्वान वकील हजर झाले.

३.१ विकासकाकडून हजर असलेले विद्वान ज्येष्ठ वकील सचिन दत्ता यांनी जोरदारपणे निवेदन केले आहे की, राष्ट्रीय आयोगाने दिलेला आक्षेपित आदेश हा या न्यायालयाने दिवाणी अपील क्रमांक १०७४८/२०१६ चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ विरुद्ध में. पार्श्वनाथ डेव्हलपर्स प्रा.ली. या प्रकरणात दिनांक १७/१२/२०१९ रोजी दिलेल्या न्यायनिर्णयाच्या अगदी विरुद्ध आहे, ज्यामध्ये या न्यायालयाने स्पष्टपणे म्हटले होते की कलम ९ (ग), म्हणजे बांधकामास विलंब झाल्यामुळे भरपाई लागू होत नाही.

३.२ असे निवेदन केले जाते की प्रस्तूत प्रकरणात, असे आढळून आले की अपीलकर्ता – विकासक तसेच चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) दोघेही विलंबासाठी जबाबदार आहेत आणि विशेषतः जेव्हा खंड ९(क) मधील अटींची पूर्तता झालेली नसल्यास सदनिका खरेदी करारातील खंड ९(ग) आकर्षित होत नाही.

३.३ पुढे असे सादर केले जाते की आक्षेपित न्यायनिर्णय आणि आदेश देखील राष्ट्रीय आयोगाने पारित केलेल्या इतर आदेशांशी विसंगत आहेत, जे त्याच दिनांक ०८/०५/२०१५ रोजीच्या आदेशातून आलेल्या अशाच दरखास्त अपील मध्ये आहेत, जो प्रथम अपिलाचा विषय देखील होता. असे निवेदन केले गेले की, ०९/०१/२०१५ रोजीच्या लवादाच्या निर्णयामध्ये जे अंतिम स्वरूपात आहे, त्यात अशी तरतूद आहे की ग्राहक/वाटप करणाऱ्यांना नुकसान भरपाईच्या रकमेसह रक्कम ७०: ३० च्या प्रमाणात अदा केली जाईल आणि या न्यायालयाने देखील दिवाणी अपील क्रमांक १०७४८/२०१६ या प्रकरणात

न्यायनिर्णय देतांना विशेषत: असे निरीक्षण नोंदवले की लवादाच्या निर्णयानुसार ७०:३० चे विभाजन अंतिमत: प्राप्त झाल्यानंतर प्रभावी केले जाणे आवश्यक आहे. त्यामुळे राष्ट्रीय आयोगाने आणि अगदी राज्य आयोगानेही अपीलकर्ता-विकासकाला नुकसानभरपाईची संपूर्ण रक्कम देण्याचे निर्देश देणारा आक्षेपित आदेश कायम टिकण्याजोगा नाही.

३.४ वरील निवेदने सादर करताना, विकासक-पार्श्वनाथ डेव्हलपर्स लिमिटेडने सादर केलेल्या प्रस्तूत अपीलांना परवानगी द्यावी अशी प्रार्थना करण्यात आली आहे.

४. प्रस्तूत अपीलांना विरोध करताना, चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) च्या वतीने हजर असलेल्या विद्वान वकिलांनी जोरदारपणे निवेदन केले आहे की त्रिपक्षीय करार/सदनिका खरेदी करारांतर्गत आणि खंड ९ (ग) नुसार, खरेदीदार/ग्राहकांना नुकसान भरपाई देणे हे विकसकाचे एकमेव दायित्व आहे.असे सादर करण्यात आले आहे की, सदनिका खरेदी करार/त्रिपक्षीय कराराच्या खंड ९ (ग) मधील समाविष्ट सरळ भाषा, ही एक व्यावसायिक कराराशी संबंधित असून ती पक्षांना बंधनकारक आहे.

४.१ हे निवेदन करण्यात आले आहे की, विकसकाच्या सदनिका खरेदी कराराच्या खंड ९(ग) अंतर्गत नुकसान भरपाई देण्याच्या दायित्वाबाबत या न्यायालयाने २१/०४/२०१५ रोजीच्या न्यायनिर्णय आणि आदेशात पुष्टी केली आहे.

४.२ वरील केलेल्या निवेदनावरून आणि या न्यायालयाने विशेष अनुमती याचिका (दिवाणी) क्र.१७१३३-१७१३४/२०१३ या प्रकरणातील दिनांक २१/०४/२०१५ रोजी दिलेले आदेश आणि इतर संबंधित विशेष अनुमती याचिका/दिवाणी अपील तसेच दिनांक १७/१२/२०१९ रोजी दिवाणी अपील क्रमांक १०७४८/२०१६ मधील पारित आदेशांवर भर देऊन विकासकाने प्राधान्य दिलेले अपील फेटाळण्याची विनंती केली आहे.

५. आम्ही संबंधित पक्षांच्या विद्वान वकिलांचे निवेदन लक्षपूर्वक ऐकले आहेत. प्रारंभीच, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की राज्य आयोगाच्या आदेशानुसार मूळ रक्कम तसेच व्याज संबंधित तक्रारदार/ग्राहकांना अदा करण्यात आले आहे आणि या अपीलांमध्ये समाविष्ट एकमेव समस्या हि आहे की ,राज्य आयोगाने सदनिका खरेदी कराराच्या खंड ९(ग) नुसार दिलेली भरपाई केवळ विकसक-अपीलकर्त्याद्वारे देय आहे की नाही किंवा ती विकसक आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) यांच्यात ७०: ३० च्या प्रमाणात सामायिक करायची आहे का?

६. उपरोक्त मुद्द्याचा विचार करताना, हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की विकसक आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) यांच्यातील वादात दिनांक ०९/०१/२०१५रोजीच्या निकालात विद्वान लवादाने विशेष निर्देश दिले होते की किंमत, व्याज किंवा नुकसानभरपाईच्या अग्रिम परतावा देय असलेली कोणतीही रक्कम (जर आणि अंतिमतः राष्ट्रीय आयोग/सर्वोच्च न्यायालयाने निश्चित केली तर) अपीलकर्ता आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) द्वारे ७०:३० च्या गुणोत्तराने सहन केली जाईल. विद्वान लवादाने दिलेला निर्णय अंतिमतः प्राप्त झाला आहे. त्यानंतर, विशेष अनुमती याचिका (दिवाणी) क्र. १७१३३-१७१३४/२०१३ आणि इतर संबंधित प्रकरणांच्या सुनावणीदरम्यान, जेव्हा विद्वान लवादाने दिलेला निर्णय या न्यायालयाच्या निदर्शनास आणला गेला, तेव्हा या न्यायालयाने परिच्छेद ६ आणि ७ मध्ये विशेषतः खालीलप्रमाणे निरीक्षण नोंदवलेः

> "६. पुढे, हे लक्षात घेणे योग्य ठरेल की आयोगाने असे निरीक्षण नोंदवले आहे की त्याचा आदेश हे विकासक आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळाने(CHB) यांच्यातील प्रलंबित लवाद कार्यवाहीच्या अधीन असेल.

७. या संदर्भात, ज्येष्ठ वकील राकेश द्विवेदी यांनी असे निवेदन केले की लवादाने दिलेला निर्णय लक्षात घेता करारात नमूद केलेला कालावधी ६/१०/२००६ वरून ०५/०२/२००८ पर्यंत वाढवण्यात आला आहे. या वादात हस्तक्षेप करण्याची आवश्यकता नाही.जर, कोणत्याही कारणास्तव, उत्तरार्थी/खरेदीदार आयोगाने दिलेल्या निर्णयांच्या आणि आदेशांच्या अंमलबजावणीसाठी कोणतीही दरखास्त याचिका दाखल करत असतील, तर मध्यस्थाने दिलेल्या निर्णयाच्या आधारे विकासक त्यास आक्षेप घेण्यास स्वतंत्र असतील .असे आक्षेप घेतल्यास, अंमलबजावणी करणाऱ्या न्यायालयाने त्यावर विचार करून कायद्यानुसार योग्य आदेश देतील. त्यानंतरही जेव्हा या न्यायालयाने दिवाणी अपील क्र. १०७४८/२०१६ निकाली काढले/फेटाळले, तेव्हा परिच्छेद १२ आणि १३ मध्ये खालीलप्रमाणे निरीक्षण नोंदवले आहेः

"१२. आम्ही हे देखील नोंदविले आहे की विकासक आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) यांच्यात मुद्दल रक्कम आणि समान नुकसानभरपाई भरण्यासाठीच्या दायित्वाचे विभाजन करण्याबाबतच्या ०९/०१/२०१५रोजीच्या लवादाच्या निर्णयातील निष्कर्षाची अंमलबजावणी करणे आवश्यक आहे.या मर्यादेपर्यंत, आम्हाला प्रतिवादी क्रमांक १ च्या विद्वान वरिष्ठ वकिलाने मांडलेल्या युक्तिवादात गुणवत्ता आढळते की राष्ट्रीय आयोगाचा दिनांक ०५/०३/२०१३ रोजीचा पूर्वीचा आदेश आणि दिनांक २१/०४/२०१५ च्या या न्यायालयाचा त्यानंतरचा आदेशान्वये उपरोक्त दोन्ही निर्णय विकसक आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) यांच्यातील दायित्वाचे परस्पर संविभाजन लवादाच्या निर्णयात हद्दपार ठरतात. अशाप्रकारे, लवादाच्या निर्णया अंतर्गत ७०:३० च्या संविभाजनाला अंतिम स्वरूप प्राप्त झाल्यानंतर, प्रभावी करणे आवश्यक आहे.

१३. कोणत्याही परिस्थितीत, आम्हाला असे आढळून आले आहे की अशा संविभाजन योग्य आहे कारण सदनिका ग्राहकांकडून विक्रीतून मिळालेले उत्पन्न विकसक आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) यांच्यात ७०:३० च्या समान प्रमाणात विभागले गेले होते. चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) आणि विकासक यांच्यात दिनांक ०१/०६/२००७ रोजी निष्पादित करण्यात आलेल्या एस्क्रो (Escrow) कराराद्वारे हे समर्थनीय आहे.या एस्क्रो (Escrow) कराराच्या खंड ४ (ख) मध्ये अशी तरतूद आहे की निवासी गाळ्यांच्या विक्रीतून मिळणाऱ्या उत्पन्नापैकी ३० % रक्कम प्रथम चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) कडे हस्तांतरित केली जाईल आणि उर्वरित रक्कम नंतर विकासकाकडे हस्तांतरित केली जाईल.हे लक्षात घेता, आम्हाला असे आढळले आहे की राष्ट्रीय आयोगाने आक्षेपित आदेशात भरणा करण्यासाठी निर्देशित केलेली रक्कम विकासक आणि चंदीगढ

गृहनिर्माण मंडळ(CHB) यांनी ७०:३० च्या गुणोत्तरात भरणे आवश्यक आहे."

७. वरील दोन्ही बाबी लक्षात घेता, राज्य आयोग तसेच राष्ट्रीय आयोगाने केवळ अपीलकर्ता-विकासकाला नुकसानभरपाई देण्याचे संपूर्ण दायित्व निश्चित करून गंभीरपणे चुकलेले आहे. त्यानंतर दिवाणी अपील क्रमांक १०७४८/२०१६ निकाली काढताना/फेटाळून लावतांना या न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदविले की, ०९/०१/२०१५ रोजीच्या निर्णयात विद्वान एकमेव लवादाने संविभाजित /निर्धारित केल्यानुसार सदनिका खरेदी कराराच्या खंड ९(ग) नुसार भरपाई हि विकसक आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) यांच्यात ७०:३० च्या प्रमाणात सामायिक केली जाईल.

८. वरील बाबी लक्षात घेता, राष्ट्रीय आयोग आणि राज्य आयोगाने पारित केलेल्या आक्षेपित आदेशांमध्ये, सदनिका खरेदी कराराच्या खंड ९ (ग) अंतर्गत नुकसानभरपाई देण्यासाठी अपीलकर्ता-विकासकास ७०% आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळावर ३०% दायित्व राहील अशा मर्यादेपर्यंत सुधारणा करणे आवश्यक आहे.अपीलकर्ता – विकासकाने प्राधान्य दिलेले प्रस्तूत अपील उपरोक्त मर्यादेपर्यंत मंजूर केले जातील आणि चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळ(CHB) द्वारे प्राधान्य दिलेले अपील वरील अटींनुसार निकाली काढणे आवश्यक आहे.

९. त्यानुसार, वरील बाबी लक्षात घेऊन आणि वर नमूद केलेल्या कारणांवरून, विकासक-पार्श्वनाथ डेव्हलपर्स लिमिटेडन यांनी केलेल्या अपीलांना याद्वारे अंशतः परवानगी देण्यात येत आहे. दरखास्त अपील क्र. ४/२०१६ आणि इतर संबंधित दरखास्त अपील या प्रकरणामध्ये राष्ट्रीय आयोगाने ०५/०२/२०२० रोजी पारित केलेल्या समान निर्णय आणि आदेश याद्वारे अशा प्रमाणात सुधारित करण्यात येत आहे की, अपीलकर्ता-विकसक

संबंधित वाटपदार/ग्राहक/मूळ तक्रारदारांना ७०% मर्यादेपर्यंत नुकसान भरपाई देण्यास जबाबदार असतील आणि सदनिका खरेदी कराराच्या खंड ९(ग) च्या संदर्भात नुकसानभरपाईच्या ३०% भरपाई देण्याचे दायित्व चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळावर असेल.

१०. विकासकाने प्राधान्य दिलेल्या अपीलांमध्ये दिलेल्या वरील आदेशानुसार, चंदीगढ गृहनिर्माण मंडळाने केलेल्या दोन्ही अपीलांमध्ये, म्हणजेच दिवाणी अपील क्रमांक ६३८२/२०२१ आणि ६३८१/२०२१ मध्ये, उक्त अपीलांचा निपटारा करण्याचे आदेश दिल्याखेरीज, पुढील आदेश पारित करण्याची आवश्यकता नाही. त्यानुसार आदेश देण्या येत आहे.

*****

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याची कारणाकरता वापर करता येणार नाही. तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

*****