गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

बनाम

वेद प्रकाश अग्रवाल

(सिविल अपील नंबर 794 सन् 2001)

मई 14,2008

(तरूण चटर्जी एवं हरजीत सिंह बेदी**,** जेजे**.)**

एकाधिकार एवं प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार अधिनियम 1969 - धारा 36 -अनुचित व्यापार व्यवहार- परिवादी का मामला यह है कि उसे गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा जमीन का आवंटन योजना के तहत किया गया और कई वर्ष बाद मनमानी रूप से उसका रद्दकरण कर दिया गया - परिवादी ने जी डी ए के विरुद्ध अनुचित व्यापार व्यवहार का कथन किया - एमआरटीपी आयोग द्वारा अनुमति दी गई और जी डी ए को निर्देश दिया गया कि परिवादी को नियत दर पर वैकल्पिक प्लॉट का आवंटन किया जावे - निर्धारितः परिवादी ड्रॉ आॅफ लाॅट में सफल रहा था। अतः जी डी ए का कृत्य अनुचित व्यापार व्यवहार था - हालांकि एमआरटीपी आयोग को जीडीए को यह निर्देश देने की कि वह परिवादी को खाली प्लॉट का कब्जा सुपुर्द कर दे कि अधिकारिकता नहीं थी- यह सिविल न्यायालय की शक्तियां ग्रहण नहीं कर सकता था - इसे क्षतिपूर्ति या प्रतिकर का अधिरोपण करने की शक्तियां थी - अतः मामला एमआरटीपी आयोग को नवीन सिरे से प्रतिकर का निर्णय करने हेतु प्रतिप्रेषित किया गया।

सन् 1988, में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा एक आवास योजना

अपनी गोविंदपुरम योजना के तहत निश्चित भूमि के आवंटन बाबत प्रारंभ की गई। प्रत्यर्थी का यह मामला है कि जी डी ए द्वारा उसे भूमि का आवंटन किया गया था, वह उसे कई वर्षों पश्चात निरस्त कर दिया गया। प्रत्यर्थी द्वारा एकाधिकार एवं प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार अधिनियम, 1969 के तहत जी डी ए के विरूद्ध अनुचित व्यापार व्यवहार का कथन करते हुए एमआरटीपी आयोग के समक्ष परिवाद पेश किया गया। जी डी ए ने तर्क किया कि प्रत्यर्थी को किसी भूमि का आवंटन नहीं किया गया था। अतः रद्दकरण या धन के पुर्नभुगतान की पेशकश का कोई प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है। एमआरटीपी आयोग ने यह अभिनिर्धारित किया कि प्रत्यर्थी को भूमि का आवंटन पत्र दिनांक 10 फरवरी, 1989 के जरिए किया गया था। वह अन्य अ ावंटियों को उक्त भूमि में प्लॉट का आवंटन किए जाने पर प्रत्यर्थी के आवेदन का आवंटन का रद्दकरण किया गया था। उक्त परिस्थितियां धारा 36 एमआरटीपी अधिनियम के तहत अनुचित व्यापार व्यवहार का गठन करती है व आयोग द्वारा प्रत्यर्थी को पूर्व नियत कीमत पर वैकल्पिक भूखंड का आवंटन एमआरटीपी एक्ट के तहत करने बाबत जी डी ए को निर्देशित किया गया। अतः वर्तमान अपील की गई।

न्यायालय द्वारा अपील की इजाजत देते हुए मामले को एमआरटीपी आयोग को प्रति प्रेषित किया गया।

अभिनिर्धारितः 1.1 यह धारित करना मुश्किल है कि प्रत्यर्थी ड्रॉ के लॉट में असफल रहा था - जैसा कि जी डी ए द्वारा कथित किया गया है यह तर्क उसके द्वारा प्रत्यर्थी को भूखण्ड का कब्जा नहीं देने बाबत दिया गया है। यह एक स्वीकृत तथ्य है कि जीडीए द्वारा एक आरक्षण आवंटन पत्र प्रत्यर्थी को जारी कर दिया गया था। यह एमआरटीपी आयोग का यह निष्कर्ष है कि प्रत्यर्थी द्वारा पूर्ण राशि रू. 58000/- अदा की जा चुकी है। यह दर्शित करता है कि प्रत्यर्थी ' ड्रॉ का लॉट में सफल रहा था, अन्यथा जीडीए को प्रत्यर्थी को आरक्षण/आवंटन पत्र जारी करने जिसमें प्रत्यर्थी से आवश्यक भुगतान करने की मांग की गई थी, की कहां आवश्यकता थी। उक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुए एमआरटीपी आयोग का निष्कर्ष की जी डी ए का कृत्य अनुचित व्यापार व्यवहार था, की पुष्टि की जाती है। (पैरा 6) (682-एफ-एच, 683-ए)

1.2 एमआरटीपी आयोग द्वारा जी डी ए को दिया गया निर्देश कि वह प्रत्यर्थी को कब्जा सुपुर्द कर दे, स्पष्ट रूप से त्रुटि पूर्ण था। एकाधिकार एवं प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार अधिनियम के तहत एमआरटीपी आयोग द्वारा संस्थित की जाने वाली जांचों के बारे में प्रावधान करती है। जबकि धारा 36 डी सपठित धारा 12 ए व 12 बी में एमआरटीपी आयोग द्वारा अनुचित व्यापार व्यवहार से निपटने की शक्तियों के बारे में प्रावधान करती है। कोई भी प्रावधान यह दर्शित नहीं करता है कि एमआरटीपी आयोग के पास वह करने का प्राधिकार है जो उसने इस प्रकरण में किया है। एमआरटीपी आयोग को नुकसानी अधिरोपित करने व अनुचित व्यापार व्यवहार से हुई हानि के निवारण हेतु प्रत्यर्थी को प्रतिकर देने की शक्ति है। परंतु यह निश्चित रूप से

सिविल न्यायालय की शक्तियां ग्रहण नहीं कर सकता है क्योंकि एमआरटीपी आयोग का इस प्रकरण में कृत्य वास्तव में विनिर्दिष्ट अनुपालन अनुदत्त करने का प्रभाव रखता है। (पैरा 7) (683-बी-डी)

1.3.पूर्व में दिए गए कारणों से इस अपील को एमआरटीपी आयोग को प्रत्यर्थी को विधि अनुसार देय प्रतिकर मय प्रत्यर्थी द्वारा जी डी ए में जमा कराई गई राशि मय साधारण ब्याज के प्रति दाय पर नए सिरे से निर्णय हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना समुचित है (पैरा 8) (683-ई,एफ)

सिविल अपीलीय अधिकारिताः सिविल अपील संख्या 794 सन् 2001

एकाधिकार एवं प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार आयोग, नई दिल्ली के आर.यू.टी.पी.ई. नंबर 82 सन् 1998 में आदेश दिनांक 03.08.2000 से।

विजय हंसारिया रीना सिंह एवं जतिन्द्र कुमार भाटिया अपीलार्थीगण की ओर से गौरव जैन एवं आभा जैन प्रत्यर्थीगण की ओर से न्यायालय का निर्णय दिया गया

तरुण चटर्जी, जे.

1. यह अपील गाजियाबाद विकास प्राधिकरण (संक्षेप में जी डी ए) द्वारा एकाधिकार एवं प्रतिबंधात्मक व्यापार व्यवहार आयोग, नई दिल्ली (संक्षेप में एमआरटीपी आयोग) के निर्णय व आदेश दिनांक 3 अगस्त, 2000 जो की आर.टी.पी.ई. नंबर 82/1998 में पारित किया गया था जिसके द्वारा एमआरटीपी आयोग ने जीडीए को परिवादी/प्रत्यर्थी को 90 स्क्वायर मीटर के प्लॉट को गोविंदपुरा

योजना में या अन्य निकटवर्ती योजना में सन् 1988 में प्रचलित मूल्य पर कब्जा सुपुर्द करने का आदेश किया था, के विरुद्ध की गई थी।

2. इस अपील में विवाद जीडीए द्वारा अपनी गोविंदपुरम योजना में कुछ भूमि के आवंटन के संबंध में है। प्रत्यर्थी द्वारा एमआरटीपी आयोग के समक्ष दायर किए परिवाद में यह आरोप लगाया गया कि जीडीए ने उसे पहले कुछ भूमि आवंटित की थी और कई वर्षों बाद मनमाने ढंग से आवंटन रद्द कर दिया गया। प्रत्यर्थी द्वारा निवेश की गई राशि के प्रतिदाय का भी दावा किया गया। प्रत्यर्थी द्वारा एमआरटीपी आयोग के समक्ष आवंटन के रद्दकरण को मनमाना कथित करते हुए व निवेशित धन की वापसी बाबत कार्यवाही संस्थित की गई कि आवंटन का जीडीए द्वारा रद्द करना न केवल मनमाना था बल्कि भूमि पर इसकी एकाधिकारवादी पकड़ को भी दर्शित करता था इसलिए यह एमआरटीपी एक्ट के तहत अनुचित व्यापार व्यवहार का गठन करता है। जीडीए द्वारा उपस्थिति देते हुए परिवाद में लगाए गए आरोपों से इंकार किया गया व अन्य कथनों के साथ कथन किया गया कि जीडीए द्वारा विनिर्दिष्ट आवंटन आदेश नहीं किया गया था। अतः रद्दकरण का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है। जीडीए द्वारा परिवाद की लिखित आपत्ति में आगे यह कथन किया गया की योजना काफी वर्षों से मुकदमेंबाजी में बंधी हुई थी, इस वजह से देरी हुई थी व मुकदमेंबाजी समाप्त होने पर आवंटन हेतु निर्धारित ड्रॉ का आयोजन किया गया था। चूंकि प्रतिवादी इस ड्रॉ में विफल रहा था इसलिए उसे भूमि का आवंटन नहीं किया जा सका इसलिए धन वापसी की पेशकश की गई थी। पक्षकारों को सुनने के पश्चात और उपलब्ध दस्तावेज के आधार

पर एमआरटीपी आयोग ने अभिनिर्धारित किया कि भूमि वास्तव में प्रत्यर्थी को आवंटित की गई थी व प्रत्यर्थी के आवंटन का रद्दकरण जबकि अन्य अ ावंटियों को समान परिस्थितियों में भूखंड दिए गए थे, धारा 36 एमआरटीपी अधिनियम के तहत अनुचित व्यापार व्यवहार का गठन करता है। एमआरटीपी आयोग ने यह भी निर्धारित किया कि प्रत्यर्थी को आर्थिक हानि और क्षति कारित हुई थी। उक्त निष्कर्ष के आधार पर एमआरटीपी आयोग ने जीडीए को प्रत्यर्थी को गोविंदपुरम योजना में 90 स्क्वायर मीटर का प्लॉट आवंटित करने व प्लॉट उपलब्ध नहीं होने की दशा में गोविंदपुरम योजना की निकटवर्ती योजना में समान आकार के खाली भूखंड का पूर्व नियत कीमत पर प्रत्यर्थी को कब्जा सुपुर्द करने का आदेश दिया। उक्त आदेश से व्यथित होकर जी डी ए ने इस न्यायालय में अपील की है।

3. उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण को सुनने के बाद और एमआरटीपी आयोग के आदेश के साथ-साथ अन्य उपलब्ध अभिलेखों को देखने के बाद इस अपील के निर्णय के लिए हमारे सामने दो प्रश्न आते हैं-

(i) क्या जीडीए द्वारा किसी अनुचित व्यापार व्यवहार का सहारा लिया गया था,

(ii) क्या एमआरटीपी आयोग को जीडीए को प्रत्यर्थी को भूमि का एक वैकल्पिक भूखंड पूर्व निर्धारित मूल्य पर आवंटित करने का निर्देश देने की एमआरटीपी अधिनियम के तहत अधिकारिता थी।

4. इन प्रश्नों में जाने से पहले इस स्तर पर कुछ अन्य तथ्यों का भी वर्णन करेंगे जिनकी इस अपील के निर्णय में आवश्यकता होगी। अक्टूबर 1988 में जीडीए ने एक आवास योजना जिसका विवरण इस प्रकार है प्रारंभ की-

"कॉलम 3.40- यह योजना भुगतान योजना से संबंधित है जो कहती है कि इन योजनाओं के तहत भूखंडों, घरों का निर्माण एकमुश्त योजना (कोड 1), स्ववित्त पोषण के तहत निर्मित योजना (कोड 2), और किराया खरीद योजना (कोड 3) के तहत किया जा रहा है।

कॉलम 3.43 आरक्षित दर जिसका उल्लेख तालिका एक के कॉलम संख्या आठ में किया गया है, का भुगतान आरक्षण पत्र की दिनांक से 30 दिन के भीतर किया जाएगा।

कॉलम 3.66 अगर भूमि के आवंटन हेतु नियत दर का भुगतान नियत तिथि से 3 महीने के भीतर में दंडात्मक ब्याज यदि कोई हो के साथ नहीं किया जाता है तो आवंटन बिना किसी सूचना के रद्द माना जाएगा। कॉलम संख्या 3.66 में वर्णित समय में भुगतान नहीं होने की दशा में बिना सूचना रद्दकरण का अधिकार सुरक्षित रखता है।

कॉलम 8 आवंटन आवेदक जो आवेदन फार्म के क्रम संख्या के अनुसार उपस्थित होना चाहते हैं, की उपस्थिति में मैन्युअल कंप्यूटर कृत ड्रॉ के जरिए किया जाएगा। किसी आवेदक द्वारा किसी भी

निर्दिष्ट घर बाबत किया गया दावा मान्य नहीं होगा, आवंटन व आरक्षण हेतु लॉटरी के दिनांक का प्रकाशन समाचार पत्र में किया जाएगा। कॉलम 09 असफल आवेदकों के बारे में कथन करता है।

कॉलम 9.10 आवेदक जिन्हें आरक्षित भूखंड घरों का आवंटन नहीं किया गया है, को उनका पंजीकरण शुल्क बिना ब्याज के वापस लौटा दिया जाएगा। अगर जी डी ए को उक्त राशि जमा करवाने का समय 1 वर्ष से कम है।

कॉलम 9.20 अगर राशि 1 वर्ष से अधिक समय से जमा है तो संपूर्ण जमा अवधि पर पांच प्रतिशत साधारण ब्याज देय होगा। समय की गणना करने में धन के जमा व वापसी का माह नहीं गिना जाएगा। असफल आवेदकों को पंजीकरण शुल्क की वापसी की शुरुआत की दिनांक के पश्चात का कोई समय जमा की अवधि की गणना में नहीं गिना जाएगा।"

कॉलम को जैसे कि ऊपर वर्णित किया गया है, को ध्यान में रखते हुए हम अन्य सुसंगत दस्तावेजों के साथ आगे बढ़ते हैं। जीडीए द्वारा प्रत्यार्थी को दिनांक 10 फरवरी 1989 को जारी पत्र एक महत्वपूर्ण दस्तावेज है जो इस अपील का निस्तारण करते समय ध्यान देने योग्य है। यह पत्र गोविंदपुरम योजना में प्लॉट ई का आरक्षण दर्शित करता है वह अनुमानित कीमत रुपए 55,800/- दर्शित करता है। भुगतान अनुसूची जो इससे दर्शित होती है वह इस प्रकार है-

भुगतान हेतु नियत दिनांक 10 मार्च 1989 वह नियत राशि 50,000 इस पत्र में दर्शित है। भुगतान न करने पर ध्यान में लेने योग्य शर्तों को निम्नलिखित तरीके से दर्शाया गया है -

(i) नियत तिथि के पश्चात उक्त राशि के भुगतान हेतु एक माह की रियायत अवधि दी जाएगी।

(ii) यदि जी डी ए को देय राशि का भुगतान नियत अवधि के भीतर नहीं किया जाता है तो 18% प्रतिवर्ष की दर पर दंडात्मक ब्याज मय देय राशि देना होगा अगर नियत तिथि पश्चात 3 माह के भीतर भुगतान मय दंडात्मक ब्याज अगर कोई हो के साथ नहीं किया जाता है तो आवंटन बिना किसी सूचना के रद्द समझा जाएगा।

जहां तक प्रत्यर्थी का संबंध है, गोविंदपुरम योजना में प्लॉट ई का आरक्षण जी डी ए या राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित हुए प्रचलित नियमों एवं विनियमों के अधीन था। पत्र में यह भी कथित किया गया था कि उक्त योजना की विवरणिका में वर्णित नियम व शर्तें वैध थी व आवंटन उक्त शर्तों के अधीन था। विशिष्ट प्लॉट संख्या के लिए ड्रॉ अलग से आयोजित किया जाना था।

5. सुसंगत सामग्रियों पर विचार करने के बाद जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है इसलिए अब हम एमआरटीपी आयोग के निष्कर्ष को देखें जिसके आधार पर उसने विवादित आदेश पारित किया है। निष्कर्ष इस प्रकार हैं -

1. आरक्षण पत्र दिनांक 10 फरवरी 1989 के जरिए जीडीए ने परिवादी को

गोविंदपुरम योजना में ई कैटेगरी का एक प्लॉट परिवादी के नाम आरक्षण/आवंटन की सूचना दी। अनुमानित 90 स्क्वायर मीटर क्षैत्र हेतु आवंटित कोड 539 700 0070 आवंटित/आरक्षित किया गया।

2. परिवादी ने जीडीए में रियायत अवधि में 45000/- रुपए जरिए डिमांड ड्राफ्ट दिनांक 10.04.1989 से जमा कराए व शेष राशि ₹5000 मय 18% दंडात्मक ब्याज ₹750/- दिनांक 7 जनवरी 1990 को जरिए डिमांड ड्राफ्ट जमा करवाए। इस प्रकार परिवादी ने कुल 58000/-रू० जनवरी के अंत तक जमा करवाए हैं।

3. इलाहाबाद उच्च न्यायालय का निर्णय सत्य प्रकाश बनाम उत्तर प्रदेश राज्य दिनांक 24.04.1991 में कहीं भी यह उल्लेख नहीं किया गया है कि गोविंदपुरम योजना का क्षैत्र कम कर दिया गया है इसलिए जी डी ए द्वारा दिया गया कारण इलाहाबाद उच्च न्यायालय के इस आदेश से समर्थित नहीं था।

6. हमने एमआरटीपी आयोग के निष्कर्ष की जांच अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री के संबंध में की इसके पश्चात यह धारित करना मुश्किल है जैसा कि जीडीए द्वारा कथित किया गया है कि प्रत्यर्थी ड्रॉ के लॉट में असफल हुआ था जो कि तर्क उनके द्वारा प्रत्यर्थी को प्लॉट का कब्जा नहीं देने बाबत दिया गया है। यह एक स्वीकृत तथ्य है कि जीडीए द्वारा पूर्व में एक आरक्षण/आवंटन पत्र प्रत्यर्थी को जारी किया गया था व एमआरटीपी आयोग का भी यह निष्कर्ष है कि प्रत्यर्थी ने पूर्ण राशि 58000/- का भुगतान कर दिया है। यह दर्शित करता है कि प्रत्यर्थी ड्रा ऑफ लॉट में सफल रहा था। अन्यथा जी डी ए को प्रत्यर्थी को आरक्षण/आवंटन पत्र जारी करने की कहां आवश्यकता

थी जिसमें उसे आवश्यक भुगतान की मांग की गई थी। उक्त तथ्यों के आधार पर हम एमआरटीपी आयोग का निष्कर्ष की जी डी ए का कार्य अनुचित व्यापार व्यवहार था, की पुष्टि करते हैं।

7. विवाद्यक संख्या एक ऊपर वर्णित तरीके से निर्धारित करने के पश्चात अन्य प्रश्न जिसका भी निश्चय किये जाने की आवश्यकता है,वह यह है कि क्या एमआरटीपी आयोग को जीडीए को प्रत्यर्थी को गोविंदपुरम योजना में 90 स्क्वायर मीटर के खाली प्लॉट का कब्जा सुपुर्द करने व उपलब्ध नहीं होने की दशा में अन्य किसी योजना में वैकल्पिक प्लॉट का कब्जा देने का निर्देश देने की अधिकारिकता थी। जहां तक प्रश्न का संबंध है- हम यह धारित करते हैं कि एमआरटीपी आयोग जी डी ए को प्रत्यर्थी को कब्जा सुपुर्दगी का आदेश देने में स्पष्ट रूप से त्रुटि में था। अधिनियम के तहत एमआरटीपी आयोग द्वारा संस्थित की जाने वाली जांचों के संबंध में प्रावधान है जबकि धारा 36 डी सह-पठित धारा 12 ए व 12बी एमआरटीपी आयोग की अनुचित व्यापार व्यवहार से निपटने की शक्तियों के बारे में प्रावधान करती है। कोई भी प्रावधान यह दर्शित नहीं करता कि एमआरटीपी आयोग के पास वह करने का प्राधिकार हो जो उसने इस प्रकरण में किया है। एमआरटीपी आयोग को नुकसानी अधिरोपित करने व अनुचित व्यापार व्यवहार से हुई हानि के निवारण हेतु प्रत्यर्थी को प्रतिकर देने की शक्ति है। परंतु यह निश्चित रूप से सिविल न्यायालय की शक्तियां ग्रहण नहीं कर सकता है क्योंकि एमआरटीपी आयोग का इस प्रकरण में कृत्य वास्तव में भी विनिर्दिष्ट अनुपालन अनुदत्त करने का प्रभाव रखता है।

8. इस दृष्टिकोण से व पूर्व में दिए गए कारणो हम इस अपील को एमआरटीपी आयोग को प्रत्यर्थी को विधि अनुसार देय प्रतिकर मय प्रत्यर्थी द्वारा जी डी ए में जमा कराई गई राशि मय साधारण ब्याज के प्रतिदाय पर नए सिरे से निर्णय करने हेतु प्रति प्रेषित किया जाना समुचित समझते हैं।अतः अपील ऊपर वर्णित हद तक स्वीकृत की जाती है।कोई लागत नहीं।

एन.जे.

अपील अनुमत।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्रीमती सुमन सहारण-II (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।