

(1)

शहरी विकास प्राधिकरण

बनाम

सौरव अग्रवाल

24 सितम्बर, 2004

[एस.एन. वरियावा और ए.के. माथुर, जे.जे.]

आवास: - प्लॉट आवंटन की ब्याज दर - पर्याप्त धनराशि जमा होने के बावजूद कब्जा सौंपने में देरी - जिला फोरम ने 18% प्रति वर्ष ब्याज देने का फैसला सुनाया - अभिनिर्धारित - किसी भी मामले में 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज नहीं दिलाया जा सकता। विकास प्राधिकरण को प्रत्येक जमा की तारीख से भुगतान की तारीख तक 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देना होगा। प्राधिकरण कब्जे की पेशकश की तारीख से पहले विलंबित भुगतान पर ब्याज नहीं लेगा - यदि उस तारीख तक मूल आवंटन मूल्य का भुगतान कर दिया गया था, तो प्राधिकरण ब्याज प्राप्त करने का हकदार नहीं होगा। यदि कुछ भी अतिरिक्त वसूल किया जाता है तो प्राधिकरण ऐसी गलत वसूली की तारीख से भुगतान तक 15% ब्याज के साथ आवंटनी को वापस लौटा देगा - यदि प्राधिकरण के पास कोई दावा है और उसे लगता है कि उसे आवंटिती से ऐसी राशि वसूल करनी है, यह आदेश के स्पष्टीकरण/संशोधन के लिए सर्वोच्च न्यायालय से संपर्क

(2)

करने के लिए स्वतंत्र है और यदि उस आवेदन पर इसकी अनुमति दी जाती है तो यह तदनुसार वसूली कर सकता है - लेकिन ऐसी किसी भी अनुमति के अभाव में यह मूल से अतिरिक्त कुछ भी वसूल नहीं करेगा - इसके अलावा, यदि टीडीएस राशि काट ली जाती है, तो प्राधिकरण तब आवंटिती को भुगतान की तारीख से भुगतान तक 15% की दर से ब्याज के साथ भुगतान करेगा - इस आदेश को किसी भी मामले में एक मिसाल के रूप में नहीं लिया जाएगा। यह अन्य मामला है क्योंकि आदेश मामले की विशेषताओं को ध्यान में रखते हुए पारित किया जा रहा है।

प्रतिवादी को अपीलकर्ता - प्राधिकरण द्वारा एक भूखंड आवंटित किया गया था। प्रतिवादी ने पर्याप्त रकम का भुगतान किया था लेकिन भूखंड का कब्जा नहीं दिया गया था। इसलिए प्रतिवादी ने जिला उपभोक्ता विवाद निवारण फोरम के समक्ष शिकायत दर्ज की, जिसने 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज दिया। जमा की गई राशि पर राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण फोरम ने जिला फोरम के आदेश की पुष्टि की, लेकिन ब्याज 18% से घटाकर 15% कर दिया। राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने अपीलकर्ता द्वारा पर दायर पुनरीक्षण याचिका को इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि समान परिस्थितियों में 18% की दर से ब्याज की अनुमति दी गई थी। इसलिए अपील की गई।

कोर्ट ने अपील का निपटारा करते हुये यह अभिनिर्धारित किया है -

(3)

1. राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग का आदेश बरकरार नहीं रखा जा सकता। यह किसी मामले के तथ्यों पर बिना विचार किये सभी मामलों में ब्याज के अवाँर्ड की पुष्टि करके मामलों का निपटान नहीं किया जा सकता है। किसी मामले के तथ्यों के आधार पर, यदि वह इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि ऐसा अवाँर्ड उचित/आवश्यक है, तो उसे उचित मर्दों के तहत मुआवजा/क्षति का अवार्ड देना चाहिए। तदनुसार, राष्ट्रीय आयोग का आदेश रद्द किया जाता है। [708-बी-सी]

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम बलबीर सिंह, [2004] 5 एससीसी 65, पर भरोसा किया गया।

2.1. अपीलकर्ता को प्रत्येक जमा की तारीख से भुगतान की तारीख तक 15% की दर से ब्याज का भुगतान करना होगा। अपीलकर्ता कब्जे की अन्य तारीख से पहले विलंबित भुगतान पर ब्याज नहीं लेगा। इस प्रकार, ब्याज केवल कब्जे की पेशकश की तारीख से ही लिया जा सकता है। यदि उस तिथि तक मूल आवंटन मूल्य का भुगतान कर दिया गया हो, तो अपीलकर्ता ब्याज प्राप्त करने का हकदार नहीं होगा। यदि कुछ भी अतिरिक्त वसूल किया जाता है, तो अपीलकर्ता ऐसी गलत वसूली की तारीख से भुगतान तक 15% की दर से ब्याज के साथ प्रतिवादी को वापस लौटा देगा। यदि अपीलकर्ता का कोई दावा है और उसे लगता है कि उसे प्रतिवादी से ऐसी रकम वसूल करनी है, तो वह आदेश के स्पष्टीकरण/संशोधन के लिए इस न्यायालय से संपर्क करने के लिए स्वतंत्र है और यदि उस आवेदन पर उसे इतनी रकम वसूलने की अनुमति है तो

(4)

वह वसूली कर सकता है, लेकिन ऐसी किसी भी अनुमति के अभाव में, यह मूल आवंटन मूल्य से अधिक/अतिरिक्त कुछ भी वसूल नहीं करेगा। [709-ई-जी]

2.2. इसके अलावा, यदि टीडीएस राशि काट ली गई है तो अपीलकर्ता अब प्रतिवादी को उस पर जमा करने की तारीख से भुगतान तक 15% की दर से ब्याज का भुगतान करेगा। [709-एच; 710-ए]

3. इस आदेश को किसी अन्य मामले में नजीर के रूप में नहीं लिया जाएगा क्योंकि यह आदेश मामले की विशेष विशेषताओं को ध्यान में रखते हुए पारित किया जा रहा है। फोरम/आयोग गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित सिद्धांतों का पालन करेगा। [710-बी-सी]

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम बलबीर सिंह, [2004] 5 एससीसी 65, पर भरोसा किया।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2002 की सिविल अपील संख्या 5877

2000 के आरपी संख्या 229 में राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली के निर्णय और आदेश दिनांक 18.12.2001 से।

जय प्रकाश धांडा और श्रीमती राज रानी धांडा अपीलकर्ता की ओर से।

न्यायालय का निर्णय एस.एन. वरियावा, जे. द्वारा सुनाया गया है-

इस न्यायालय के समक्ष हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और/या गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा बड़ी संख्या में अपीलें दायर की गई हैं, जिनमें शिकायतकर्ताओं को 18% की दर से ब्याज देने के आदेश दिये गये हैं। इस न्यायालय ने [2004] 5 एससीसी 65 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम बलबीर सिंह के मामले में इस प्रथा की निंदा की है। इस न्यायालय के अनुसार मामले के तथ्यों पर बिना विचार के सभी मामलों में 18% की दर से ब्याज नहीं दिया जा सकता है। इस न्यायालय ने माना है कि उपभोक्ता फोरम मानसिक पीड़ा/उत्पीड़न के लिए क्षतिपूर्ति का मुआवजा दे सकता है, जहाँ उसे सार्वजनिक कार्यालय में गलत व्यवहार का पता चलता है। इस न्यायालय ने माना है कि इस तरह का मुआवजा नुकसान या चोट के लिए एक प्रतिपूर्ति है और यह आवश्यक रूप से नुकसान या चोट के निष्कर्ष पर आधारित होना चाहिए और नुकसान या चोट की मात्रा के साथ सहसंबंधित होना चाहिए। इस न्यायालय ने माना है कि फोरम या आयोग को यह निर्धारित करना होगा कि सार्वजनिक कार्यालय में सेवा में कमी और/या कदाचार था और इसके परिणामस्वरूप हानि या चोट हुई है। इस न्यायालय ने कुछ अन्य दिशानिर्देश भी निर्धारित किये हैं, जिनका फोरम या आयोग को भविष्य के मामलों में पालन करना होगा।

यह न्यायालय अब पहले के फैसले में निर्धारित सिद्धांतों के अनुसार निपटान के लिए मामलों को अपने समक्ष ले रहा है। मामलों को देखने पर हमें पता चलता है कि

(6)

प्रतिवादी/शिकायतकर्ता द्वारा किए गए दावे/याचिका की प्रतियाँ और जिला फोरम के समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य, यदि कोई हो, पेपर बुक में नहीं हैं। इस न्यायालय के समक्ष जिला फोरम का आदेश है। इस प्रकार तथ्य उस आदेश से लिए गए हैं।

इस मामले में, प्रतिवादी को 04 अप्रैल 1986 को नंबर 4/13 (पी) सेक्टर, हिसार में एक प्लॉट आवंटित किया गया था। प्रतिवादी ने पर्याप्त रकम का भुगतान किया लेकिन कब्जा नहीं दिया गया, जिस पर प्रतिवादी ने शिकायत दर्ज की। इन तथ्यों पर जिला फोरम ने जमा राशि पर 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देने का फैसला सुनाया।

राज्य फोरम ने जिला फोरम के आदेश की पुष्टि की, लेकिन ब्याज 18% से घटाकर 15% कर दिया। अपीलकर्ता राष्ट्रीय आयोग के समक्ष पुनरीक्षण में गए। राष्ट्रीय आयोग ने हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण बनाम दर्श कुमार के मामले में अपने स्वयं के निर्णय पर भरोसा करते हुये अपीलकर्ताओं द्वारा दायर संशोधन को खारिज कर दिया और यह देखते हुये समान परिस्थितियों में उनके द्वारा 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज की अनुमति दी गई है। ऐसे कई मामलों में कहा गया है, राष्ट्रीय आयोग का आदेश बरकरार नहीं रखा जा सकता है। यह उस मामले के तथ्यों के बावजूद सभी मामलों में ब्याज के अवाँर्ड की पुष्टि करके मामलों का निपटान नहीं कर सकता है। किसी मामले के तथ्यों के आधार पर, यदि वह इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि ऐसा

(7)

अवाँर्ड उचित/आवश्यक है, तो उसे उचित मदों के तहत मुआवजा/क्षति का अँवाई देना चाहिए। तदनुसार राष्ट्रीय आयोग का आदेश रद्द किया जाता है।

हमें सूचित किया गया है कि अपीलकर्ताओं ने 22 जुलाई 1997 को कब्जे की पेशकश की है। वकील के पास कोई निर्देश नहीं था कि प्रतिवादी ने कब्जा किया है या नहीं। निःसंदेह प्रतिवादी कब्जा लेने का हकदार होगा, यदि उसने पहले से कब्जा नहीं लिया है। अपीलकर्ता किसी भी अतिरिक्त या अन्य राशि की मांग किए बिना कब्जा दे देंगे।

हमें सूचित किया गया है कि प्रतिवादी ने 1,68,338.25 रुपये का भुगतान किया है। हालांकि, 29 जुलाई, 2004 को संपदा अधिकारी के हलफनामे के साथ इस न्यायालय में दायर आवंटन पत्र की प्रति से हमें पता चलता है कि 1,68,186.50 रुपये की राशि देय थी। शपथ पत्र में निम्नलिखित कथन किया गया है-

"प्रतिवादी द्वारा जमा की गई राशि पर ब्याज दिनांक 25.05.1998 को 2,49,829.65 रुपये की राशि के लिए 15% प्रति वर्ष की ब्याज दर पर समायोजित किया गया है।"

वकील के पास कोई निर्देश नहीं था और वह यह नहीं बता सका कि प्रतिवादी को कितनी राशि देय थी जिसे समायोजित किया जाना चाहिए था। जैसा कि ऊपर बताया गया है, प्रतिवादी जितना भुगतान करने के लिए बाध्य था उससे अधिक

भुगतान किया है। इसके अलावा न तो जिला फोरम या राज्य फोरम या राष्ट्रीय आयोग के समक्ष और यहाँ तक कि इस न्यायालय के समक्ष अपील ज्ञापन में भी यह दावा नहीं किया गया है कि अपीलकर्ताओं को प्रतिवादी से राशि वसूल करनी होगी। जब विवाद विचाराधीन हो गया हो तो अपीलकर्ता न्यायालय/फोरम के समक्ष न केवल अपना बचाव, बल्कि अपना दावा/प्रतिदावा, यदि कोई हो, भी रखने के लिए बाध्य हैं। न्यायालय की अनुमति के बिना अपीलकर्ता प्रतिवादियों के विरुद्ध न्यायालय के बाहर मांग उठाकर एच फोरम के अवार्डों को अमान्य नहीं कर सकते। यह याद रखना चाहिए कि अपीलकर्ताओं को उचित समय के भीतर कब्जा देना था। उन्होंने 22 जुलाई, 1997 तक कब्जा नहीं दिया। जैसा कि जिला फोरम के आदेश से देखा जा सकता है कि कब्जा नहीं दिया जा रहा था क्योंकि विकास कार्य नहीं हुआ था। चूंकि वे कब्जा देने की स्थिति में नहीं थे, इसलिए वे प्रतिवादी जैसे पक्षों यानी आवंटियों से यह उम्मीद नहीं कर सकते कि वे उन्हें किस्ते चुकाते रहेंगे। ऐसे मामलों में, यानी जहाँ अपीलकर्ता कब्जा देने की स्थिति में नहीं हैं, वे कब्जा देने के बाद तक विलंबित भुगतान पर ब्याज नहीं ले सकते हैं। आवंटन पत्र के खंड 6 में भी यही प्रावधान है। इसे इस प्रकार पढ़ा जाता है:

"6. शेष राशि अर्थात् भूखंड/भवन के उपरोक्त अस्थायी मूल्य के 1,26,139/50 रुपये का भुगतान आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से 60 दिनों के भीतर या छह समान किस्तों में बिना ब्याज के एकमुश्त किया जा सकता है। पहली किस्त इस पत्र के जारी होने की



(9)

तारीख के एक वर्ष की समाप्ति के बाद देय होगी। प्रत्येक किस्त शेष राशि पर 10% ब्याज के साथ शेष मूल्य पर ब्याज के साथ वसूली योग्य होगी। हालांकि, ब्याज उस समय से प्राप्त होगा जब से कब्जे की पेशकश की गई हो।"

इस प्रकार, ब्याज केवल कब्जे की पेशकश की तारीख से ही लिया जा सकता था।

चूंकि हम समझने में असमर्थ हैं कि वकील यह समझाने में असफल रहे हैं कि अतिरिक्त भुगतान क्यों एकत्र किया गया है और/या क्या समायोजन किया गया है, हम निर्देश देते हैं कि अपीलकर्ता अब यहाँ निर्धारित तरीके से पुनर्गणना करेंगे। इस मामले में, अपीलकर्ताओं को प्रत्येक जमा की तारीख से भुगतान की तारीख तक 15% ब्याज का भुगतान करना होगा। वे 22 जुलाई, 1997 से पहले विलंबित भुगतान पर ब्याज नहीं लेंगे। यदि उस तारीख तक 1,68,186.50 रुपये की मूल कीमत का भुगतान कर दिया गया था, तो वे इसके हकदार नहीं होंगे और कोई ब्याज नहीं लेंगे। यदि कुछ भी अतिरिक्त वसूल किया जाता है, तो वे उस गलत वसूली की तारीख से भुगतान तक 15% ब्याज के साथ प्रतिवादी को वापस लौटा देंगे। हालांकि, हम स्पष्ट करते हैं कि यदि अपीलकर्ताओं के पास कोई दावा है और उन्हें लगता है कि उन्हें प्रतिवादी से ऐसी राशि वसूल करनी है, वे आदेश के स्पष्टीकरण/संशोधन के लिये इस न्यायालय से संपर्क करने के लिये स्वतंत्र है और यदि उस आवेदन पर उन्हें वसूली की

अनुमति दी जाती है तो वे ऐसा कर सकते हैं। लेकिन ऐसी किसी भी अनुमति के अभाव में, वे 1,68,186.50 रुपये के आवंटन मूल्य से अधिक/अतिरिक्त कुछ भी वसूल नहीं करेंगे।

इसके अलावा, यदि टी.डी.एस. राशि काट ली गई है, तो वे अब प्रतिवादी को भुगतान की तारीख से भुगतान तक 15% की दर से ब्याज के साथ भुगतान करेंगे। ऐसी पुनर्गणना आज से 15 दिनों के भीतर की जायेगी और प्रतिवादी को देय पाई गई राशि का भुगतान उसके 15 दिनों के भीतर किया जायेगा। तारीख से एक महीने के भीतर इस न्यायालय में एक अनुपालन रिपोर्ट दाखिल की जायेगी। पुनर्गणना की एक प्रति अनुपालन रिपोर्ट के साथ संलग्न की जाये।

हम स्पष्ट करते हैं कि इस आदेश को किसी अन्य मामले में मिसाल के रूप में नहीं लिया जायेगा क्योंकि यह आदेश मामले की विशेष विशेषताओं को ध्यान में रखते हुये पारित किया जा रहा है। फोरम/आयोग भविष्य के मामलों में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम बलवीर सिंह (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित सिद्धांतों का पालन करेगा।

इन टिप्पणियों के साथ, काेस्ट के संबंध में बिना किसी आदेश के यह अपील निस्तारित की जाती है।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी पीयूष चौधरी (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।