हरियाणा शहरी विकास प्राधिकारण

बनाम

सोमा देवी

27 सितंबर, 2004

एस. एन. वरियावा और बी.पी. सिंह, जे. जे.,

शहरी विकासः

भूमि विकास प्राधिकरण-भूखंड का आवंटन-गैर वितरण-राशि की वापसी के लिए दावा-उपभोक्ता न्यायालयों द्वारा 18 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ धनवापसी का आदेश-धनवापसी की प्राप्ति-भूखंड के कब्जे के लिए आबंटित व्यक्ति की उच्चतम न्यायालय की याचिका पर-माना आबंटित व्यक्ति ने केवल धनवापसी के लिए दावा किया है और उसे प्राप्त करने के बाद वह इसके लिए कब्जे का दावा नहीं कर सकता है-18 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ धनवापसी उचित-विबंध उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986।

प्रत्यर्थी को अपीलार्थी प्राधिकरण द्वारा भूखंड आवंटित किया गया था। पर्याप्त राशि के भुगतान के बावजूद कब्जा सुपुर्द नहीं दिया गया। प्रत्यर्थी ने भुगतान की गई राशि की वापसी का दावा करते हुए शिकायत दर्ज की। जिला फोरम ने 18 प्रतिशत

प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ धनवापसी का निर्देश दिया। अपील पर राज्य आयोग द्वारा ब्याज दर को घटाकर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से कर दिया गया। राष्ट्रीय आयोग ने गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम बलवीरसिंह् में निर्धारित सिद्धांतों के आधार पर 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के भुगतान को बरकरार रखा। अपीलकर्ताओं ने प्रतिवादी को राशि वापस कर दी।

प्रत्यर्थी द्वारा वह पत्राचार दिखाने पर जिसमें उसने कब्जा सुपुर्द करने के लिए कहा था, इस न्यायालय ने प्रत्यर्थी को कब्जा सुपुर्द करने का निर्देश दिया। वास्तव में यह केवल धनवापसी का मामला था न कि कब्जे का। इस प्रकार कब्जा प्रत्यर्थी को सौंप दिया गया। कब्जा, और वह उसी के लिए बाजार मूल्य भेजेगी।

अपीलार्थी ने तर्क दिया कि वह भी कब्जे लेने के हकदार है क्योंकि पडौसी भुखंड के आवंटी को भी कब्जा दे दिया गया है और वह इसके लिए बाजार मूल्य माफ कर देगी।

अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि पैसा वापस कर दिया गया है, अतः प्रतिवादी कब्जे का हकदार नही हैः और पडौसी भूखंड के कब्जे के संबंध में यह दलील पहली बार दी गयी थी और इसलिए यह कायम रखने योग्य नही थी।

अपील का निपटारा करते हुये, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया-

1. प्रतिवादी ने धन वापसी का दावा किया है और राशि प्राप्त करने के बाद अब उसे कब्जे का अधिकार नही हो सकता है। इस न्यायालय के आदेश के तहत प्राप्त कब्जा

इसके लिए उचित तथ्यों का खुलासा किए बिना था। प्रत्यर्थी को कब्जा बरकरार अधिकार बनाए रखने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। प्रत्यर्थी द्वारा अपीलार्थियों को तुरंत कब्जा वापस करने का निर्देश दिया जाता है। 763-ई,

2. चूंकि 18 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ धनवापसी की गई है, इसलिए बलवीर सिंह के मामले में निर्धारित सिद्धांतों पर अब कोई धनवापसी नहीं की जा सकती है ख्763-जी,

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम। सुखबीर सिंह, ख्2004, 5 एस. सी. सी. 65, पर भरोसा किया।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 7596/2002

राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली के आर.पी. सं. 2006/2001 के निर्णय और आदेश दिनांकित 03.01.2001 से।

जे.पी. ढांडा, सुश्री राज रानी ढांडा और विनीत ढांडा अपीलार्थी की ओर से

प्रदीप गुप्ता, एस.के. त्रिवेदी और के.के. मोहन प्रत्यर्थी की ओर से

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा सुनाया गया

एस. एन. वरियावा, जे.

इस न्यायालय के समक्ष हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण और/या गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग के

आदेशों को चुनौती देते हुए बड़ी संख्या में अपील दायर की गई है, जिसमें शिकायतकर्ताओं को प्रत्येक मामले के तथ्य भिन्न-भिन्न होने के बावजूद 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज दिया गया है। इस न्यायालय ने गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम. बलवीर सिंह ने ख्2004, 5 एस. सी. सी. 65 में इस प्रथा की निंदा की। इस न्यायालय ने यह निर्धारित किया है कि मामले के तथ्यों की परवाह किए बिना सभी मामलों में 18 प्रतिशत की दर से ब्याज नहीं दिया जा सकता है। इस न्यायालय ने निर्धारित किया है कि उपभोक्ता मंच सार्वजनिक कार्यालय में गलत व्यवहार पाये जाने पर मानसिक पीड़ा/ उत्पीड़न के लिए मुआवजा हर्जाना दे सकते हैं। इस न्यायालय ने यह भी माना है कि इस तरह का मुआवजा नुकसान या चोट के लिए एक प्रतिपूर्ति है जो आवश्यक रूप से हानि या चोट के निष्कर्ष पर आधारित होना चाहिए और हानि या चोट की मात्रा के साथ सहसंबंधित होना चाहिए। इस न्यायालय में अभिनिर्धारित किया है कि फोरम या आयोग को इस प्रकार यह निर्धारित करना था कि सार्वजनिक कार्यालय में सेवा में कमी और/या कदाचार में कमी थी और इसके परिणामस्वरूप हानि या चोट हुयी है। लगना। इस न्यायालय द्वारा कुछ अन्य दिशा-निर्देश निर्धारित किये है जिनको फोरम और कमीशन द्वारा भविष्य के मामलों में भी पालन करना होगा।

यह न्यायालय पूर्व में निर्धारित सिद्धान्तों के आधार पर मामलें को निपटाने के लिए अपने समक्ष ले रहा है। मामलों को देखने पर हम पाते हैं कि प्रत्यर्थी/शिकायतकर्ता

द्वारा पेश किए गए दावे/याचिका की प्रतियां और जिला मंच के समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य, यदि कोई हों, पेपर बुक में नहीं है। इस न्यायालय के समक्ष जिला मंच का आदेश है। इस प्रकार यह तथ्य उस आदेश से लिए गए हैं।

इस मामले में, प्रत्यर्थी को दिनांक 23.8.1991 को प्लाट नं.93, सेक्टर 15, जगाधारी में स्थित एक भूखंड आवंटित किया गया था। प्रत्यर्थी ने पर्याप्त राशि का भुगतान किया लेकिन उसे भूखंड का कब्जा नही दिया गया क्योकि उक्त भूखंड पर मुकदमा चल रहा था। इस प्रकार प्रत्यर्थी ने राशि की वापसी का दावा करते हुए एक शिकायत दर्ज की। इन तथ्यों पर, जिला मंच ने जमा की गई राशि पर 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से जमा की गई राशि पर वास्तविक भुगतान तक ब्याज के साथ धनवापसी का निर्देश दिया। जिला फाॅरम द्वारा उत्पीड़न और मानसिक पीड़ा के कारण मुआवजे के रूप में 5,000 रूपये और 2,000 रूपय मुकदमे की लागत के रूप में भुगतान करने का निर्देश दिया।

राज्य मंच ने अपील को खारिज कर दिया और ब्याज को 18 प्रतिशत प्रतिवर्ष से घटाकर 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष करके जिला मंच के आदेश को संशोधित किया। अपीलार्थी द्वारा राष्ट्रीय आयोग के समक्ष संशोधन याचिका पेश की गयी। राष्ट्रीय आयोग ने अपीलार्थियों द्वारा दायर संशोधन याचिका को हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण बनाम दर्शकुमार में प्रतिपादित सिद्धान्तों के आधारों पर समान परिस्थितयों में उनके द्वारा 18 प्रतिशत ब्याज देने के आधारों पर खारिज कर दिया।

जब यह मामला 01 सिंतबर 2004 को को सुनवाई के लिए पहुंचा, तो प्रत्यर्थी के वकील ने, यह बताए बिना कि इस मामले में एकमात्र आदेश भुगतान किए गए धन की वापसी का निर्देश का था, अदालत को पत्राचार दिखाया जिसमें प्रतिवादी ने भुखंड के कब्जे के लिए कहा गया था लेकिन अपीलार्थियों के कुछ अफसरों द्वारा कब्जा कुछ शर्ताे पर देने की पेशकश की थी। इस प्रकार हमने उस तारीख को यह मान लिया था कि यह भी एक ऐसा मामला था जिसमें अपीलकर्ताेओं को कब्जा करने का निर्देश दिया गया था। इस प्रकार दिनांक 01 सितंबर 2004 के आदेश द्वारा हमने निर्देश दिया था कि कब्जा प्रत्यर्थी को दिया जाए।

हमें सूचित किया गया है कि अपीलकर्ताओं ने हमारे आदेश का पालन करते हुए कब्जा दे दिया है। हालाँकि, अब इस मामले को देखने पर, हम पाते हैं कि आदेश केवल ब्याज के साथ धन की वापसी के लिए था।

इस बात से इनकार नहीं किया जा सकता है कि अपीलकर्ताओं द्वारा 01 जुलाई 2004 को प्रत्यर्थी को 4,97,736 की राशि का भुगतान किया। उनके द्वारा 26 जुलाई 2004 को एक और राशि 3000 रूपये प्रत्यर्थी को भुगतान की गयी। इस प्रकार अपीलकर्ताओं ने ब्याज सहित जमा की गयी राशि के वापसी के निर्देश देने वाले आदेशों का अनुपालन किया है।

प्रत्यर्थी की ओर से यह प्रस्तुत किया गया कि प्रत्यर्थी रूपये 4,97,736 ओर 3,000 की राशि अपीलार्थी को वापस करने के लिए तैयार है और वह इस भुखंड का

बाजार मुल्य, उस तारीख पर जिस दिन उसे कब्जा सुपुर्द किया गया था, पर भुगतान करने को तैयार है। यह प्रस्तुत किया गया है कि जिस व्यक्ति को प़ड़ौसी भुखंड आवटित किया गया था, उसे भी उसके भुखंड पर कब्जा दे दिया गया है और इस प्रकार प्रत्यर्थी भी भुखंड के कब्जे का हकदार है।

अपीलार्थियों की और से यह प्रस्तुत किया है कि प्रत्यर्थी ने उसके द्वारा जमा किये गये रूपये वापस मांगे गये और इस प्रकार उसका पैसा ब्याज के साथ वापस कर दिया गया है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि प्रतिवादी इस प्रकार किसी भी भुखंड के कब्जे का हकदार नही है। इस प्रकार यह प्रस्तुत किया गया है कि पडौसी भुखंड के आवंटन के बारे में पहली बार मौखिक रूप से दलीले पेश की गयी है। इस प्रकार यह प्रस्तुत किया गया है कि यह संभव है कि पडौसी भूखंड के आवंटी ने भूखंड के कब्जे के लिए इंतजार किया हो और धन वापसी के लिए नही कहा हो। इसीलिए वह मामला इस मामले से तुलनीय नही हो सकता है ।

इस प्रकार हम अपीलार्थियों द्वारा पेश किये गये निवेदन में सार देखते है। प्रतिवादी ने धनवापसी का दावा पेश किया और राशि प्राप्त कर ली, अब उसके पास भूखंड के कब्जे का कोई अधिकार नही है। इस न्यायालय के आदेशों के तहत प्राप्त कब्जा इस न्यायालय को उचित तथ्य बताये बिना था- प्रत्यर्थी को कब्जा बरकरार रखने की अनुमति नही दी जा सकती। इसलिए हम निर्देश देते है कि प्रत्यर्थी अपीलार्थियों को तुरंत कब्जा वापस कर दे । यदि प्रत्यर्थी भूखंड चाहती है तो वह उसके लिए

अपीलकर्ताओं की किसी भी योजना के तहत नये सिरे से आवेदन कर सकती है। अगर ऐसा आवेदन किया जाता है तो उस आवेदन का निपटारा निसन्देह सामान्य नीति के अनुसार गुण-दोष के आधार पर किया जाएगा। चूंकि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम बलवीर सिंह सिद्धान्तों के आधार पर 18 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ धनवापसी की गई है। इसलिए कोई भी धनवापसी का दावा अपीलकर्ताओं के द्वारा नही किया जा सकता है।

इस प्रकार, यह अपील बिना किसी अतिरिक्त या अन्य आदेश के निस्तारित की जाती है। का निपटारा बिना किसी आगे या अन्य आदेश के किया जाता है। खर्चे के संबंध में कोई आदेश नहीं।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी योगेश कुमार (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।