

[2008] 10 एस.सी.आर. 1034

एच.यू.डी.ए.

बनाम

राज सिंह राणा

(सिविल अपील संख्या 4436/2008)

16 जुलाई, 2008

[न्यायमूर्ति अलतमस कबीर एवं मार्केडय काटजू, जे.जे.]

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986-आवास - ब्याज की दर-भूमि अधिग्रहण लागत में वृद्धि के कारण बढ़े हुए मुआवजे की मांग-अतिरिक्त राशि के भुगतान में चूक-7% और 15% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज लगाना साथ ही अलग-अलग अवधियों के लिए 15% प्रति वर्ष की दर से चक्रवृद्धि ब्याज-आवंटी ने विरोध के तहत राशि का भुगतान किया- लगाए गए ब्याज की अधिक राशि की वापसी की मांग की शिकायत की - नीचे दिए गए फोरम में 7% प्रति वर्ष की दर से ब्याज देने का आदेश दिया गया-प्राधिकरण द्वारा उच्च दर पर की गई मांग आवंटन पत्र में आपसी समझौते के विपरीत है- आदेश की शुद्धता-निर्धारित किया-आदेश सही नहीं-आवंटन पत्र में ब्याज की दर केवल कुल अस्थायी बिक्री मूल्य के भुगतान के संबंध में निर्धारित की गई है, न कि बढ़े हुए मुआवजे के भुगतान में चूक के संबंध में-प्राधिकरण आवंटी द्वारा भुगतान में की गई चूक पर निवारक ब्याज दर लगाने के लिए एक नीति अपना सकता है, ऐसी शर्त अधिनियम, 1978 की धारा 3 के अनुसार एवं उचित तरीके से

होनी चाहिए और नीचे के मंचों द्वारा दिए गए आदेशों को अपास्त कर दिया गया-प्राधिकरण को अधिनियम, 1978 की धारा 3 के तहत मौजूदा ब्याज दर के आधार पर साधारण ब्याज अधिरोपित करने और अतिरिक्त राशि वापस करने का निर्देश दिया गया.

बी को शहरी क्षेत्र, करनाल में एक आवासीय भूखंड आवंटित किया गया था। उक्त भूखंड उत्तरदाता को हस्तांतरित कर दिया गया था। आवंटन पत्र में भुगतान के संबंध में कुछ शर्तें थीं। उत्तरदाता ने अस्थायी बिक्री मूल्य और प्लॉट के लिए बढ़ा हुआ मुआवजा भी अदा कर दिया। हालाँकि, संपदा अधिकारी, एचयूडीए ने दिनांक 31.3.1987 तक 10% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज, दिनांक 15.1.1988 तक 15% प्रति वर्ष की दर से ब्याज, दिनांक 31.8.2000 तक 15% चक्रवृद्धि ब्याज एवं उसके पश्चात् 15% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज लगाकर 71,800/- रुपये की अतिरिक्त मांग की। उत्तरदाता ने विरोध के तहत राशि का भुगतान किया। इसके बाद उत्तरदाता ने जिला उपभोक्ता विवाद निवारण फोरम के समक्ष 35,200/- रुपये की वापसी के लिए शिकायत दर्ज की, क्योंकि आवंटन पत्र में निर्धारित 7% ब्याज दर से अधिक ब्याज लिया गया था। इसमें ब्याज राशि की मांग की तारीख से पुनर्भुगतान तक रिफंड राशि पर 12% ब्याज की भी मांग की गई। जिला फोरम ने अनुपालन की अनुमति दी और माना कि अपीलकर्ता 7% प्रति वर्ष की दर से ब्याज ले सकता है। अपीलकर्ता को शिकायतकर्ता/प्रतिवादी को शिकायत की तारीख से उसके रिफंड तक ली गई अतिरिक्त राशि 7% ब्याज के साथ वापस करने का

निर्देश दिया। राज्य आयोग ने आदेश बरकरार रखा। राष्ट्रीय आयोग ने भी ब्याज दर के आदेश को बरकरार रखा और माना कि अपीलकर्ता दिनांक 16.1.1988 से 31.8.2000 तक 15% प्रति वर्ष की दर से चक्रवृद्धि ब्याज वसूलने का हकदार नहीं था।

अपील को स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने-

अभिनिर्धारित किया 1.1 ब्याज लगाने या अनुमति देने की अवधारणा वित्तीय सौदों और वाणिज्यिक लेनदेन से जुड़े लगभग सभी कानूनों में उपलब्ध है, लेकिन न्यायालयों को ब्याज की अनुमति देने की शक्ति ब्याज अधिनियम, 1978 की धारा 3 में निहित है। अधिनियम, अन्य बातों के साथ-साथ यह प्रावधान करता है कि किसी भी ऋण या क्षति की वसूली के लिए किसी भी कार्यवाही में या किसी भी कार्यवाही में जिसमें पहले से भुगतान किए गए ऋण या क्षति के संबंध में ब्याज का दावा किया जाता है, न्यायालय, यदि उचित समझता है तो ऋण या क्षति के हकदार व्यक्ति या ऐसा दावा करने वाले व्यक्ति को, जैसा भी मामला हो, ब्याज की वर्तमान दर से अधिक नहीं होने वाली दर पर, उक्त में दर्शाई गई अवधि के पूरे या आंशिक हिस्से के लिए ब्याज की अनुमति दे सकता है। महत्वपूर्ण यह है कि वह ब्याज की वर्तमान दर से अधिक नहीं होने वाली दर पर ब्याज की अनुमति देने का उल्लेख है। जहां दो पक्षकारों के बीच एक निश्चित निर्धारित दर पर ब्याज के भुगतान के लिए एक इकरार हो

उसे धारा 3 की उप-धारा (1) में निहित प्रावधान पर प्राथमिकता दी जाएगी। [पैरा 10 और 11] [1045-ए, बी, सी और डी]

1.2 धारा 34 सिविल प्रक्रिया संहिता में प्रावधान है कि जहां तक डिक्री पैसे के भुगतान के लिए है, न्यायालय डिक्री में ऐसी दर पर ब्याज का आदेश दे सकता है, जिसे न्यायालय निर्णय की तारीख से मूल राशि पर भुगतान करना उचित समझे। वाद, डिक्री की तारीख तक मुकदमा शुरू होने से पहले, किसी भी व्यक्ति के लिए ऐसी मूल राशि पर तय किए गए किसी भी ब्याज के अलावा, ऐसी दर पर अतिरिक्त ब्याज 6% प्रति वर्ष से अधिक नहीं होगा। जैसा कि न्यायालय डिक्री की तारीख से भुगतान की तारीख तक या ऐसी पहले की तारीख तक, जो न्यायालय ऐसी मूल राशि पर उचित समझे। [पैरा 12] [1045-एफ,जी,एच; 1046-ए]

1.3 अपीलार्थी द्वारा ली जाने वाली ब्याज की दरें, कथित तौर पर उनके नीतिगत निर्णयों के अनुसार, ब्याज अधिनियम और सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों से प्रभावित प्रतीत होती हैं, इस धारणा पर कि मुआवजे में वृद्धि के कारण किया गया अतिरिक्त कीमत का भुगतान ब्याज के भुगतान से संबंधित आवंटन पत्र के प्रावधानों के तहत मुआवजे को कवर नहीं किया गया था। जिला मंच द्वारा व्यक्त किये गये विचारों को राज्य एवं राष्ट्रीय आयोग द्वारा स्वीकार कर लिया गया है। [पैरा13] [1046-ए,बी और सी]

1.4 उपभोक्ता मंच का यह कर्तव्य था कि वह मामले की परिस्थितियों पर विचार करे और ब्याज अधिनियम की धारा 3 के प्रावधानों को ध्यान में रखे। ब्याज की उच्च दर प्रदान करने में, उसे वर्तमान ब्याज दर से जोड़े बिना न्यायालयों द्वारा तय की गई ब्याज दरें मनमानी नहीं होनी चाहिए और मौजूदा बैंक दरों को ध्यान में रखना चाहिए, जो हाल के वर्षों में नीचे की ओर जाने की प्रवृत्ति दर्शाती है। [पैरा 15 और 17] [1047-डी; 1048-एफ]

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम बलबीर सिंह 2004 (5)एससीसी 65; एचयूडीए बनाम प्रेम कुमार अग्रवाल और अन्य 2008 (1) स्केल 484; बिहार राज्य आवास बोर्ड बनाम अरुण दाक्षी 2005 (7) एससीसी 103; हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण बनाम मनोज कुमार 2005 (9) एससीसी 541; कृष्णा भाग्य जल निगम लिमिटेड बनाम जी हरिश्चंद्र रेड्डी और अन्य 2007 (2) एससीसी 720-पर भरोसा जताया गया।

2.1 वर्तमान मामले में, आवंटन पत्र दिनांक 22.3.1974 के प्रावधान की उपभोक्ता मंच द्वारा गलत व्याख्या की गई प्रतीत होती है क्योंकि निर्धारित ब्याज दर केवल कुल अस्थायी बिक्री मूल्य के भुगतान पर विचार करती है जबकि शर्त संख्या 4 आवंटन पत्र में उल्लेख है कि कुल अस्थायी बिक्री मूल्य कुछ परिस्थितियों में भिन्नता के अधीन था और इसके परिणामस्वरूप आवंटी को भूखंड के लिए अतिरिक्त कीमत का भुगतान करना होगा। इसमें 7% प्रति वर्ष की दर से ब्याज का उल्लेख नहीं है।

अधिग्रहण लागत में वृद्धि के कारण भुगतान की जाने वाली आवश्यक अतिरिक्त कीमत के संबंध में भी भुगतान करना होगा। उक्त स्थिति को शर्त संख्या 8 द्वारा और स्पष्ट किया गया है जो कुल अस्थायी बिक्री मूल्य के भुगतान और उसके संबंध में भुगतान की जाने वाली किस्तों पर 7% प्रति वर्ष ब्याज दर की भी बात करता है। समझौते में ऐसा कुछ भी नहीं है जो अधिग्रहण लागत में वृद्धि के कारण अतिरिक्त मूल्य पर लगाए जाने वाले ब्याज की दर का प्रावधान करता हो। [पैरा 16] [1047-जीएच; 1048-ए एवं बी]

2.2 यह स्वीकार किया जाता है कि अपीलार्थी आवंटन पत्र के संदर्भ में भी शेष बकाया राशि पर ब्याज वसूलने का हकदार था, जो आवंटन पत्र में निर्धारित दर से भिन्न थी। इसके अलावा, बकाया राशि के भुगतान के लिए अपीलकर्ता ब्याज वसूलने का हकदार है, ऐसा कार्य परिस्थितियों और कारण के मापदंडों के भीतर करना होगा और ब्याज की दर मनमाने ढंग से तय नहीं की जानी चाहिए। [पैरा 17] [1048-सी,डी और ई)

2.3 उपरोक्त परिस्थितियों में, भले ही आवंटन पत्र दिनांक 22.3.1974 में दर्शाई गई ब्याज दर अतिरिक्त मूल्य के भुगतान के संबंध में लागू न हो, जिला फोरम द्वारा गलत कारण दर्ज करते हुए 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज की अनुमति दी गई है, यह मानते हुए कि अपीलकर्ता द्वारा उच्च दर पर किया गया भुगतान आवंटन में निहित आपसी समझौते के लिए बाध्य था, भले ही अपीलकर्ता द्वारा अपने बकाए

के भुगतान में आवंटियों द्वारा की गई चूक पर ब्याज की निवारक दर लगाने के लिए एक नीति बनाई गई हो, लेकिन ऐसा लगाया जाना ब्याज अधिनियम, 1978 की धारा 3 के प्रावधानों के अनुरूप होना चाहिए न कि अनुचित तरीके से। यह शायद और भी व्यावहारिक हो सकता है यदि उक्त अधिनियम की धारा 3 की उप-धारा (3) के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए, प्रचलित बैंकिंग दरों पर ब्याज वसूलने के संबंध में आवंटन पत्रों में शामिल किया गया हो। 18) [1048-जी एवं एच; 1049-ए एवं बी]

2.4 जिला फोरम द्वारा पारित आदेशों को राज्य आयोग द्वारा मान्य मानते हुए तथा राष्ट्रीय आयोग द्वारा संशोधन में पारित आदेश को अपास्त किया जाता है। अपीलकर्ता की ओर से उठाई गई 71,800 रुपये की अतिरिक्त मांग को खारिज कर दिया गया है। अपीलकर्ता को जिला फोरम के समक्ष उत्तरदाता द्वारा दायर शिकायत के पैरा 6 में इंगित उद्देश्य के लिए ब्याज की प्रचलित वर्तमान दर के आधार पर साधारण ब्याज लगाने का निर्देश दिया जाता है। चूंकि, अतिरिक्त मांग के माध्यम से पूरी राशि विरोध पर जमा कर दी गई है, कोई भी राशि जो इस आदेश के आधार पर गणना की जाने वाली राशि से अधिक है, गणना के दो सप्ताह के भीतर प्रतिवादी को वापस कर दी जाएगी। [पैरा 19] [1049-सी,डी,ई और एफ]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 4436/2008

राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली के पुनरीक्षण याचिका संख्या 2217/2004 में अंतिम आदेश दिनांक 19.11.2004 से उत्पन्न में।

अपीलार्थी की आेर से नीरज कुमार जैन, संजय सिंह, उग्र शंकर प्रसाद, संदीप चतुर्वेदी एवं उमंग शंकर

उत्तरदाता की ओर से अरविंद चौधरी एवं आतिशी दीपांकर.

**न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया।**

अल्तमस कबीर, न्यायाधिपति 1. अनुमति प्रदान की गई।

2. बलदेव सिंह नागर को पंजाब शहरी संपदा (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1964 के प्रावधानों के तहत करनाल में शहरी संपदा के सेक्टर 13 में 14 मरला माप वाला आवासीय भूखंड संख्या 718 (बाद में पुनः क्रमांकित 883) आवंटित किया गया था। जिसे हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1997 द्वारा निरस्त कर दिया गया था। उक्त भूखंड को बाद में उत्तरदाता श्री राज सिंह राणा को हस्तांतरित कर दिया गया था, जैसा कि संपदा अधिकारी, शहरी संपदा, करनाल द्वारा उत्तरदाता को संबोधित पत्र दिनांक 22.3.1974 से स्पष्ट होता है। उक्त पत्र में उक्त आवंटन के संबंध में विभिन्न शर्तें निर्धारित की गई हैं, जिनमें से हम शर्त संख्या 1,2,3,4,8 और 15 से संबद्ध हैं जिन्हें यहां नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:

"प्रेषक

संपदा अधिकारी,

शहरी संपदा, करनाल।

मेमो संख्या ई.ओ.(एम)-76/5235 दिनांक 01.10.1976 द्वारा  
शर्त संख्या 16 के साथ स्थानांतरित किया गया

प्रेषिति

श्री आर.एस. राणा

पुत्र श्री ए.एस.राणा

ग्राम पोस्ट गढ़ी

जिला सोनीपत

ज्ञापन न. 1664/718/14/ई.आे/के

दिनांक 22.3.1974

विषय: करनाल शहरी क्षेत्र में आवासीय भूखंड का आवंटन-

सन्दर्भ करनाल में शहरी क्षेत्र में आवासीय भूखंड के आवंटन  
के लिए आपका आवेदन दिनांक 25.9.1971

1. करनाल में शहरी सम्पदा के सेक्टर 13 में 14 मरला का प्लॉट  
नंबर 718 आपको आवंटित किया गया है। उक्त भूखंड का कुल  
अनुमानित विक्रय मूल्य रु. 12250/- है, जिसके विरुद्ध आपने रु.  
6,125/- पहले ही जमा कर दिया है, ऊपर भाग 1 में उल्लिखित  
मूल्य रु. शून्य है।

2. प्लॉट तरजीही है और उपरोक्त पैरा 1 में उल्लिखित कीमत के  
10 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त कीमत रु. शून्य है।

3. इस भूखंड का कुल अस्थायी बिक्री मूल्य (सामान्य एवं अधिमाम्य लागत) शून्य रुपये है।
  4. प्लॉट की उपरोक्त कीमत प्लॉट की वास्तविक माप के साथ-साथ न्यायालय या अन्यथा इस क्षेत्र की भूमि की अधिग्रहण लागत के मुआवजे में वृद्धि के संदर्भ में भिन्नता के अधीन है और आपको इसका भुगतान करना होगा। भूखंड की अतिरिक्त कीमत, यदि कोई हो, मांग की तारीख से 30 दिनों के भीतर विभाग द्वारा निर्धारित की जाएगी।
  5. ....
  6. ....
  7. ....
  8. कुल अस्थायी बिक्री मूल्य का शेष 50 प्रतिशत या तो बिना ब्याज के आवंटन पत्र जारी होने की तारीख से 60 दिनों के भीतर एकमुश्त या 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ 2 समान किस्तों में देय होगा। कुल अस्थायी बिक्री मूल्य की अवैतनिक राशि पर 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित शेष राशि की पहली और शेष किस्तें निम्नानुसार भुगतान के कारण समाप्त हो जाएंगी और आपको इसका भुगतान करने के लिए कोई नोटिस नहीं दिया जाएगा। लेकिन यदि समय पर किस्त का भुगतान नहीं किया जाता है, तो आपको एक महीने के भीतर दण्ड के रूप में भुगतान करने के लिए नोटिस भेजा जाएगा, जो किस्त की राशि से अधिक नहीं होगा, जैसा कि अधोहस्ताक्षरित द्वारा निर्धारित किया जा सकता है।
- यदि भुगतान ऐसी विस्तारित अवधि के भीतर नहीं किया जाता है जो अधोहस्ताक्षरित द्वारा निर्धारित की जा सकती है, जो नियत तिथि जिस पर भुगतान किया जाना है उस तारीख से कुल मिलाकर तीन महीने से अधिक नहीं होगी, तो उसे बकाया या भू-राजस्व के रूप में वसूल किया जाएगा और धारा 10 पंजाब शहरी संपदा

(विकास आँर विनियमन) अधिनियम, 1964 के तहत कार्यवाही की जाएगी।

किस्त की संख्या                      नियत तिथि जिस पर  
भुगतान किया जाना है

प्रथम  $2958.93+28.75=3387.68$                       21.3.1975

द्वितीय  $3166.07+221.61=$ सी  $3387.68$                       21.3.1976

तृतीय

चतुर्थ

पंचम

षष्ठ

9. ....

10. ....

11. ....

12. ....

13. ....

14. ....

15. यह आवंटन पंजाब शहरी संपदा (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1964 के प्रावधानों और समय-समय पर संशोधित नियमों के अधीन है और आपको उन्हें स्वीकार करना होगा और उनका पालन करना होगा।

16. ....

17. ....

एसडी/-

संपदा अधिकारी

शहरी संपदा

करनाल''

3. इस बात का कोई विवाद नहीं है कि पूरी राशि, जैसा कि शुरू में अस्थायी बिक्री मूल्य के रूप में गणना की गई थी, को पूरी तरह से उत्तरदाता द्वारा भुगतान किया गया था, साथ ही प्रतिवादी को समय-समय पर प्लॉट के बढ़े हुए मुआवजे के लिए जारी किए गए नोटिस के आधार पर अतिरिक्त राशि भी दी गई थी। समस्या तब उत्पन्न हुई जब उपरोक्त के अलावा, सम्पदा अधिकारी एचयूडीए, करनाल ने ज्ञापन दिनांक 15.06.2001 द्वारा दिनांक 31.3.1987 तक प्रति वर्ष 10% की दर से साधारण ब्याज, दिनांक 15.1.1988 तक 15% प्रति वर्ष की दर से सरल ब्याज, दिनांक 31.8.2000 तक 15% चक्रवृद्धि ब्याज एवं उसके पश्चात् दिनांक 31.08.2001 तक 15% प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज लगाकर 71,800/- रुपये की अतिरिक्त मांग की। उत्तरदाता के अनुसार, आवंटन पत्र में दर्शाई गई ब्याज की दर प्रति वर्ष 7 प्रतिशत सरल ब्याज है, अपीलकर्ता ने यहां ऊपर दर्शाई गई उच्च दरों पर ब्याज की मांग करने में अवैध रूप से काम किया था और ऐसी मांग मनमानी होने के कारण कायम नहीं रह सकती।

4. इस तरह की मांग से व्यथित होकर, प्रतिवादी ने जिला उपभोक्ता विवाद निवारण फोरम के समक्ष वाद संख्या 591/2002 दायर किया और

35,200/- रुपये की वापसी की प्रार्थना की, जो उत्तरदाता के अनुसार ब्याज की अतिरिक्त राशि थी। आवंटन पत्र में दर्शाई गई 7 प्रतिशत की ब्याज दर से अधिक शुल्क लिया गया। प्रतिवादी ने 2.11.2001 से रिफंड राशि पर 12 प्रतिशत की दर से ब्याज देने की भी प्रार्थना की, जब ब्याज राशि की मांग की गई और पुनर्भुगतान तक विरोध के तहत भुगतान किया गया। जिला फोरम ने प्रतिवादी की ओर से प्रस्तुत दलीलों को स्वीकार कर लिया और माना कि अपीलकर्ता केवल आवंटन पत्र में उल्लिखित निर्धारित दर, अर्थात् 7 प्रतिशत प्रति वर्ष पर ही ब्याज ले सकते हैं और अपीलकर्ता को इसकी गणना करने का निर्देश दिया। तीसरी और चौथी वृद्धि पर 7 प्रतिशत की दर से ब्याज और शिकायतकर्ता/उत्तरदाता को शिकायत की तारीख से उसकी वापसी तक 7 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ ली गई अतिरिक्त राशि लौटाने का निर्देश दिया गया है। जिला फोरम के निर्णय की पुष्टि राज्य आयोग द्वारा की गई, और अंततः, अपीलकर्ता ने मामले को आर.पी. नंबर 2217/2004 में राष्ट्रीय आयोग के समक्ष रखा। राष्ट्रीय आयोग ने अपीलकर्ता द्वारा लिए जा सकने वाले ब्याज की दर के बारे में जिला फोरम और राज्य आयोग द्वारा लिए गए दृष्टिकोण की पुष्टि करते हुए अपीलकर्ता द्वारा दिनांक 16.1.1988 से 31.8.2000 तक प्रति वर्ष 15 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज वसूलने से संबंधित एक अन्य पहलू पर विचार किया और यह माना गया कि अपीलकर्ता इस तरह का चक्रवृद्धि ब्याज वसूलने का हकदार नहीं था।

5. यह राष्ट्रीय आयोग के उक्त आदेश के विरुद्ध है। यह अपील हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण (इसके बाद "एचयूडीए" के रूप में संदर्भित) द्वारा दायर की गई है।

6. एचयूडीए की ओर से पुरजोर आग्रह किया गया कि 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज दर, जैसा कि आवंटन पत्र में दर्शाया गया है, केवल अस्थायी बिक्री मूल्य के लिए किश्तों के भुगतान में चूक के संबंध में है, न कि इसके संबंध में। भूमि की अधिग्रहण लागत के लिए मुआवजे में वृद्धि के मामले में अतिरिक्त राशि का भुगतान करना आवश्यक है, जिसके लिए कोई ब्याज दर निर्धारित नहीं की गई है। यह प्रस्तुत किया गया था कि बढ़े हुए मुआवजे की किश्तों के भुगतान में चूक के कारण, कम ब्याज लिया जा रहा था, एचयूडीए द्वारा 15.1.1987 को ब्याज की सामान्य दर को 10 प्रतिशत प्रति वर्ष तक बढ़ाने और किश्तों के विलंबित भुगतान पर ब्याज 18 प्रतिशत प्रति वर्ष, जिसमें 10 प्रतिशत का सामान्य ब्याज भी शामिल होगा, बढ़ाने का निर्णय लिया गया था। यह प्रस्तुत किया गया कि ऐसी संशोधित नीति के कारण एचयूडीए ने समय पर किश्तों का भुगतान सुनिश्चित करने के लिए यहां पहले बताई गई दरों पर ब्याज लगाया था। अपनी उपरोक्त दलीलों के अलावा, अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता चक्रवृद्धि ब्याज वसूलने को उचित नहीं ठहरा सके जैसा कि इस मामले में किया गया था।

7. यह आग्रह किया गया था कि किस्तों के भुगतान में चूक को रोकने के लिए ब्याज दर में वृद्धि नीति का मामला है, नीचे दिए गए फोरम ने आवंटन पत्र में उल्लिखित ब्याज दर को सह-संबंधित करने में गलती की थी, वृद्धि के कारण बढ़े हुए मुआवजे के भुगतान के संबंध में की गई चूक के लिए शुरू में तय की गई अस्थायी कीमत के लिए किस्तों के भुगतान में चूक की संभावना जो केवल अधिग्रहण की लागत से संबंधित थी। यह भी प्रस्तुत किया गया था कि चूंकि 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की निर्धारित ब्याज दर का बढ़े हुए मुआवजे के भुगतान में चूक पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है, इसलिए नीचे दिए गए फोरम ने यह निर्देश देकर गलती की है कि बाद की चूक पर भी प्रति वर्ष 7 प्रतिशत निर्धारित दर पर ब्याज लगाया जाएगा। यह प्रस्तुत किया गया है कि आवंटन पत्र के नियमों और शर्तों की समझ और उसके आधार पर उपभोक्ता मंचों द्वारा दिए गए निर्णय पूरी तरह से गलत थे और रद्द किए जाने योग्य थे।

8. उत्तरदाता की ओर से यह तर्क दिया गया कि ब्याज दर मनमानी थी। यह अत्याधिक थी और इसे आवंटन की तारीख से नहीं लगाया जाना चाहिए था, क्योंकि अस्थायी बिक्री मूल्य का पूरी तरह से भुगतान कर दिया गया था और ऐसी मांग पूर्वव्यापी रूप से संचालित नहीं हो सकती है, अवैतनिक राशि पर ब्याज, यदि कोई हो, भुगतान किए जाने के बाद की अवधि के लिए ही बढ़ाया जा सकता है। इसके अलावा यह प्रस्तुत किया गया कि यह अच्छी तरह से तय है कि जब पक्षकारों द्वारा ब्याज की एक संविदात्मक दर पर सहमति हो गई है, तो उससे अधिक ब्याज के रूप में

कोई राशि नहीं जुटाई जा सकती है। यह प्रस्तुत किया गया कि उक्त सिद्धांत का पालन करते हुए, पहले जिला फोरम और उसके बाद राज्य और राष्ट्रीय आयोगों ने विलंबित किशतों पर 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज दिया था जैसा कि ऊपर संदर्भित आवंटन पत्र में उल्लिखित है। यह तर्क दिया गया कि संपत्ति अधिकारी, करनाल द्वारा प्रतिवादी को लिखे गए पत्र दिनांक 22.3.1974 में उल्लिखित शर्त संख्या 8 पर उपरोक्त संदर्भ में विचार करना होगा और समझना होगा। यह प्रस्तुत किया गया है कि उपभोक्ता फोरम के आदेश आवंटन पत्र के प्रावधानों के अनुरूप थे इसलिए इस न्यायालय द्वारा किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं थी और अपील खारिज होने योग्य थी।

9. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता को सुनने और उनके द्वारा प्रस्तुत किए गए दस्तावेजों का अध्ययन करने के बाद, हमारा विचार है कि विवाद का विस्तार काफी संकीर्ण है, केवल इस सवाल तक ही सीमित है कि क्या विलंबित भुगतानों पर जिस दर से ब्याज लिया गया है उस पर ब्याज लगाना अपीलकर्ता के अधिकार क्षेत्र में है और क्या यह चक्रवृद्धि ब्याज है जो पक्षकारों के बीच इस आशय का कोई आपसी समझौता हुए बिना भी लगाया जा सकता था।

10. ब्याज लगाने या अनुमति देने की अवधारणा वित्तीय सौदों और वाणिज्यिक लेनदेन से जुड़े लगभग सभी कानूनों में उपलब्ध है, लेकिन न्यायालयों को ब्याज की अनुमति देने का अधिकार देने वाला प्रावधान

ब्याज अधिनियम, 1978 में निहित है, जो ब्याज अधिनियम, 1839 के बाद सफल हुआ और निरस्त कर दिया गया। उक्त अधिनियम की धारा 3, अन्य बातों के साथ-साथ यह प्रावधान करती है कि किसी भी ऋण या क्षति की वसूली के लिए किसी भी कार्यवाही में या किसी भी कार्यवाही में जिसमें पहले से भुगतान किए गए ऋण या क्षति के संबंध में ब्याज का दावा किया जाता है, न्यायालय, यदि वह उचित समझता है, उक्त धारा के अधीन ऋण या क्षति के हकदार व्यक्ति को या ऐसा दावा करने वाले व्यक्ति को, जैसा भी मामला हो, ब्याज की वर्तमान दर से अधिक नहीं होने वाली दर पर, पूरे या उसके हिस्से में इंगित अवधि के लिए ब्याज की अनुमति देता है।

11. वर्तमान ब्याज दर से अधिक न होने वाली दर पर ब्याज की अनुमति देने का उल्लेख महत्वपूर्ण है। हालाँकि, इस तरह के प्रावधान को धारा 3 की उप-धारा (3) में दर्शाए गए किसी भी समझौते के आधार पर अधिकार के रूप में देय ब्याज के संबंध में बाहर रखा गया है। दूसरे शब्दों में, जहां दोनों के बीच कोई समझौता है एक निश्चित निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करने वाले पक्षों को उप-धारा (1) में निहित प्रावधान पर प्राथमिकता होगी, जो न्यायालय को ब्याज की वर्तमान दर से अधिक नहीं होने वाली दर पर ब्याज की अनुमति देने का प्रावधान करता है।

12. एक और प्रावधान जो इसके संचालन में बुनियादी है, सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 34 में निहित है, जो अन्य बातों के साथ-साथ यह

भी प्रावधान करता है कि जहां तक डिक्री पैसे के भुगतान के लिए है, अदालत डिक्री आदेश में मुकदमे की तारीख से डिक्री की तारीख तक न्यायनिर्णित मूल राशि पर ऐसी दर पर ब्याज, जिसे न्यायालय उचित समझे, इसके अलावा मुकदमे की शुरुआत से पहले किसी भी अवधि के लिए ऐसी मूल राशि पर दिए गए किसी भी ब्याज के अतिरिक्त ऐसी दर पर अतिरिक्त ब्याज के साथ जो प्रति वर्ष 6 प्रतिशत से अधिक न हो, अदालत ऐसे मूलधन पर उचित समझे, डिक्री की तारीख से भुगतान की तारीख तक या इससे पहले की तारीख तक की राशि, जिसे अदालत उचित समझे हो सकती है।

13. अपीलकर्ता द्वारा ली जाने वाली ब्याज की दरें, कथित तौर पर उनके नीतिगत निर्णयों के अनुसार, ब्याज अधिनियम के प्रावधानों और सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों से प्रभावित प्रतीत होती हैं, इस धारणा पर कि खाते पर अतिरिक्त कीमत का भुगतान किया जाता है। मुआवजे में वृद्धि ब्याज के भुगतान से संबंधित आवंटन पत्र के प्रावधानों में शामिल नहीं थी। जिला मंच द्वारा व्यक्त किये गये विचार को राज्य एवं राष्ट्रीय आयोगों द्वारा स्वीकार कर लिया गया है।

14. इसमें कोई संदेह नहीं है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम बलबीर सिंह (2004 (5) एससीसी 65) के मामले में ब्याज और उसकी दरों की अनुमति देने से संबंधित कानून पर विचार किया गया है और इसका निपटारा किया गया है, जिसका बाद के विभिन्न निर्णयों में पालन

किया गया है। उक्त निर्णय भी उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के प्रावधानों के तहत दिया गया था। हालांकि उक्त मामले में यह एक विपरीत स्थिति थी जिसमें अधिकारियों को सार्वजनिक कार्यालय में कदाचार के लिए क्षतिपूर्ति करने के लिए उत्तरदायी माना गया था। उक्त मामले में 18% प्रति वर्ष की दर से ब्याज की अनुमति दी गई थी जो इस न्यायालय के लिए अस्वीकार्य था। यह देखा गया कि मुआवजा देने की शक्ति का मतलब यह नहीं है कि मामले के तथ्यों के बावजूद सभी मामलों में 18% प्रति वर्ष की एक समान दर पर मुआवजा दिया जा सकता है। इस न्यायालय ने देखा कि राष्ट्रीय फोरम प्रत्येक मामले के तथ्यों की परवाह किए बिना प्रति वर्ष 18 प्रतिशत की एक समान दर पर ब्याज दे रहा था, इसे अस्थिर माना गया। उक्त तथ्यों की स्थिति में इस न्यायालय ने पैरा 8 में निम्नानुसार अवलोकन किया:

"हालांकि, मुआवजा देने की शक्ति और कर्तव्य का मतलब यह नहीं है कि मामले के तथ्यों के बावजूद सभी मामलों में 18% प्रति वर्ष की एक समान दर पर मुआवजा दिया जा सकता है। जैसा कि ऊपर देखा गया है, जो दिया जा रहा है वह मुआवजा है यानी हानि या चोट के लिए एक प्रतिपूर्ति है। इसलिए हानि या चोट का पता लगाने के लिए आवश्यक रूप से एक आधार होना चाहिए। कोई भी कठोर एवं सख्त नियम नहीं बनाया जा सकता, हालाँकि, कुछ उदाहरण ऐसे होंगे जहाँ आवंटन हो चुका है, कीमत प्राप्त/भुगतान हो चुकी है लेकिन कब्जा निर्धारित अवधि के भीतर नहीं दिया गया

है। इसके बाद आयोग/फोरम को नुकसान का निर्धारण करने की आवश्यकता होगी। यदि कब्जा दिया गया था और परिसर को किराए पर दिया गया था या यदि उपभोक्ता को किराए के परिसर में रहना पड़ा है तो उसके द्वारा वास्तव में भुगतान किए गए किराए के आधार पर हानि का निर्धारण किराया की हानि के आधार पर किया जा सकता है जो अर्जित किया जा सकता था। नुकसान की भरपाई के साथ-साथ आयोग/फोरम मानसिक और शारीरिक दोनों तरह के उत्पीड़न/चोट की भरपाई भी कर सकता है। इसी तरह, यदि आवंटन के बाद बिना किसी उचित कारण के योजना रद्द कर दी गई हो तो मुआवजा दिया जा सकता है।”

15. उपर्युक्त मामले में निर्धारित उपरोक्त सिद्धांत को लागू करते हुए, उपभोक्ता मंच का यह कर्तव्य था कि वह मामले की परिस्थितियों पर विचार करे और ब्याज अधिनियम की धारा 3 के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए इसे वर्तमान ब्याज दर से जोड़े बिना उच्च ब्याज दर प्रदान करे। जैसा कि बलबीर सिंह के मामले में उल्लेख किया गया था और उसके बाद एचयूडीए बनाम प्रेम कुमार अग्रवाल और अन्य (2008(1) स्केल 484): बिहार राज्य हाउसिंग बोर्ड बनाम अरुण दाक्षी (2005 (7) एससीसी 103): हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण बनाम मनोज कुमार (2005 (9) एससीसी 541) और कृष्णा भाग्य जल निगम लिमिटेड बनाम जी. हरिश्चंद्र रेड्डी और अन्य (2007 (2) एससीसी 720) प्रत्येक मामले की परिस्थितियों में ब्याज दर तय की जानी है और इसे उन परिस्थितियों को

देखे बिना एक समान दर से नहीं लगाया जाना चाहिए जिनके कारण ऐसी स्थिति उत्पन्न हुई जहां मुआवजा देना आवश्यक था।

16. वर्तमान मामले में, आवंटन पत्र दिनांक 22.3.1974 के प्रावधान की उपभोक्ता मंच द्वारा गलत व्याख्या की गई प्रतीत होती है क्योंकि ब्याज की निर्धारित दर केवल कुल अस्थायी बिक्री मूल्य के भुगतान पर विचार करती है जबकि शर्त संख्या 4 आवंटन पत्र में उल्लेख किया गया है कि कुल अस्थायी बिक्री मूल्य कुछ परिस्थितियों में भिन्नता के अधीन था और आवंटी को उसके परिणामस्वरूप प्लॉट के लिए अतिरिक्त कीमत का भुगतान करना होगा। इसमें यह उल्लेख नहीं है कि अधिग्रहण लागत में वृद्धि के कारण भुगतान की जाने वाली आवश्यक अतिरिक्त कीमत के संबंध में 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज भी देय होगा। उक्त स्थिति को शर्त संख्या 8 द्वारा और स्पष्ट किया गया है जो कुल अस्थायी बिक्री मूल्य के भुगतान और उसके संबंध में भुगतान की जाने वाली किश्तों पर 7 प्रतिशत प्रति वर्ष की ब्याज दर की भी बात करता है। समझौते में ऐसा कुछ भी नहीं है जो अधिग्रहण लागत में वृद्धि के कारण अतिरिक्त कीमत पर ब्याज दर लगाने का प्रावधान करता हो।

17. इस आधार पर हम अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता से सहमत हैं कि अपीलकर्ता आवंटन पत्र के संदर्भ में भी शेष राशि पर ब्याज वसूलने का हकदार था, जो कि आवंटन में निर्धारित दर से भिन्न था। साथ ही, हम बलबीर सिंह के मामले (उपरोक्त) में व्यक्त किए गए विचारों से सहमत

हैं जो उन मामलों का संकेत देता है जिन पर ब्याज देते समय जहां कोई आपसी समझ या समझौता नहीं है वहां ब्याज की दर के संबंध में न्यायालयों द्वारा विचार किया जाना आवश्यक है। जबकि हम इस बात से भी सहमत हैं कि अवैतनिक बकाया राशि के लिए अपीलकर्ता ब्याज वसूलने का हकदार है, इस तरह का कार्य परिस्थितियों और मापदंडों के भीतर किया जाना चाहिए और ब्याज की दर मनमाने ढंग से तय नहीं की जानी चाहिए। यहां ऊपर उल्लिखित निर्णयों में, इस न्यायालय ने चेतावनी दी है कि न्यायालयों द्वारा निर्धारित ब्याज दरें मनमानी नहीं होनी चाहिए और मौजूदा बैंक दरों को ध्यान में रखना चाहिए, जिनमें हाल के वर्षों में नीचे की ओर जाने की प्रवृत्ति देखी गई है। वास्तव में, उपरोक्त कई मामलों में, ब्याज दर में काफी कमी की गई है।

18. उपरोक्त परिस्थितियों में, भले ही आवंटन पत्र दिनांक 22.3.1974 में दर्शाई गई ब्याज दर अतिरिक्त मूल्य के भुगतान के संबंध में लागू नहीं हो सकती है, जिला फोरम ने विवेक के आधार पर गलती की है और यह मानते हुए कि अपीलकर्ता द्वारा उच्च दर पर की गई मांग आवंटन पत्र में निहित आपसी समझौते के विपरीत थी, प्रति वर्ष 7 प्रतिशत की दर से ब्याज की अनुमति दी गई। हमारे विचार में, भले ही अपीलकर्ता द्वारा आवंटन पत्र में अपने बकाया के भुगतान में आवंटियों द्वारा की गई चूक पर ब्याज की निवारक दर लगाने के लिए एक नीति अपनाई गई हो, लेकिन इस तरह की ब्याज दर ब्याज अधिनियम 1978 की धारा 3 के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए होनी चाहिए और अनुचित तरीके से नहीं। यह

शायद और भी अधिक व्यावहारिक हो सकता है यदि उक्त अधिनियम की धारा 3 की उप-धारा (3) के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए, प्रचलित बैंकिंग दरों पर ब्याज वसूलने के संबंध में एक शर्त को आवंटन पत्रों में शामिल किया गया था।

19. इसलिए, हम इस अपील को स्वीकार करते हैं, परिवाद संख्या 591/2002 में जिला फोरम, चंडीगढ़ द्वारा दिनांक 10.3.04 के पारित आदेशों को रद्द करते हैं, जैसा कि राज्य आयोग, चंडीगढ़ द्वारा 9.7.2004 को पुष्टि की गई थी और 19.11.2004 को राष्ट्रीय आयोग द्वारा संशोधन में पारित आदेश, जो इस अपील का विषय है, और मेमो नंबर ईओ 8682 दिनांक 15.6.2001 के माध्यम से अपीलकर्ता की ओर से उठाई गई 71,800 रुपये की अतिरिक्त मांग को रद्द करता है और निर्देश देते हैं कि अपीलकर्ता उत्तरदाता द्वारा जिला फोरम, चंडीगढ़ के समक्ष दायर की गई शिकायत (शिकायत संख्या 591/2002) के पैरा 6 में दर्शाए गए उद्देश्य के लिए ब्याज की वर्तमान प्रचलित ब्याज दर के आधार पर साधारण ब्याज लगाने का हकदार होगा। इस तरह की गणना इस आदेश की प्राप्ति की तारीख से एक महीने के भीतर पूरी की जानी है। चूंकि, हमें सरे इजलास सूचित किया गया है कि अतिरिक्त मांग के माध्यम से पूरी राशि आपत्ति पर जमा कर दी गई है, कोई भी राशि जो इस आदेश के आधार पर गणना की जाने वाली राशि से अधिक है, उसे ऐसी गणना के दो सप्ताह के भीतर उत्तरदाता को वापस कर दिया जाएगा।

20. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, पक्षकार अपना खर्चा स्वयं वहन करेंगे।

एन.जे.

अपील स्वीकार की गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से न्यायिक अधिकारी आशा कुमारी (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है ।

**अस्वीकरण-** इस 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 व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।

\*\*\*\*\*