

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

સીતા દેવી

વિરુદ્ધ

બિહાર રાજ્ય આવાસ બોર્ડ અને ઓઆરએસ.

8 ડિસેમ્બર, 2006

[ન્યાયમૂર્તીશ્રી એસ.બી. સિન્હા અને ન્યાયમૂર્તીશ્રી માર્કેડેય કાટજી]

વ્યાજ-આવાસ યોજનામાં હક -સમયની અંદર બાંધકામ પૂર્ણ ન થવું-
અરજદાર દ્વારા સંપૂર્ણ રકમ પરત કરવાની માંગ-ત્યારબાદ ફાળવણી રદ કરવી-
વ્યાજ સાથે સંપૂર્ણ રકમ પરત કરવાની માંગ કરતી લેખિત અરજી-20 ટકા
કપાતની રકમના માત્ર 80 ટકા પરત -કપાતને વાજબી ઠેરવવામાં આવી નથી,
અને વ્યાજ-અપીલ સાથે કાપેલી રકમ પરત કરવાની સૂચના:બિહાર સ્ટેટ
હાઉસિંગ બોર્ડ (મેનેજમેન્ટ એન્ડ ડિસ્પોઝલ ઓફ હાઉસિંગ એસ્ટેટ્સ)
રેગ્યુલેશન્સ, 1983-સબ-રૂલ 36 કલોઝ (3) મુજબ, અરજદાર સંપૂર્ણ રકમ
પર વ્યાજ મેળવવા માટે હકદાર હતો, માત્ર 20 ટકા રકમ પર નહીં.

અપીલકર્તાએ સામાવાળા બોર્ડ દ્વારા બાંધવામાં આવેલા ફ્લેટ માટે અરજી કરી હતી.તેમણે ફ્લેટની કિંમત માટે રકમ જમા કરાવી હતી.જ્યારે ફ્લેટ નિર્ધારિત અને વાજબી સમયગાળામાં બાંધવામાં આવ્યો ન હતો, ત્યારે તેણે રકમ પરત કરવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી.બોર્ડે, રિફંડ માટેની અરજીના ૩ મહિના પછી, અપીલકર્તાની તરફેણમાં કરવામાં આવેલી ફાળવણી રદ કરી.

અપીલકર્તાએ રિટ પિટિશન દાખલ કરીને વિનંતી કરી હતી કે તે સમગ્ર રકમ પર વ્યાજ સાથે સંપૂર્ણ રકમ પરત કરવા માટે હકદાર છે, જેમાં આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે સમગ્ર રકમ પરત કરવા માટે તેણીની રજૂઆત સ્વીકારવામાં આવી નથી.રિટ પિટિશનની પેન્ડન્સી દરમિયાન, સમગ્ર રકમના ૮૦ ટકા (૨૦ ટકા બાદ કરીને) પરત કરતો ચેક બોર્ડ દ્વારા જારી કરવામાં આવ્યો હોવાનું માનવામાં આવતું હતું.ઉચ્ચ ન્યાયાલયના એકલ ન્યાયાધીશે કપાતને યોગ્ય ન ગણાવી હતી અને અપીલકર્તાને તેના પર વ્યાજ સાથે ૨૦ ટકા કપાતની રકમ પરત કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.ડિવિઝન-હાઈકોર્ટની બેન્ચે સિંગલ જજના આદેશને સમર્થન આપ્યું હતું.

અપીલમાં વિચારણા માટેનો પ્રશ્ન એ હતો કે શું અપીલકર્તા તેના દ્વારા જમા કરવામાં આવેલી સંપૂર્ણ રકમ પર વ્યાજ મેળવવા માટે હકદાર છે કે માત્ર 20 ટકા પર.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે

ઠેરવ્યું સામાવાળા-બોર્ડ હાલના કેસમાં બિહાર સ્ટેટ હાઉસિંગ બોર્ડ (મેનેજમેન્ટ એન્ડ ડિસ્પોઝલ ઓફ હાઉસિંગ એસ્ટેટ્સ) રેગ્યુલેશન, 1983 ના પેટા-નિયમ 36 ની ફાળવણીની શરતો અથવા કલમ (3) નો આશરો લઈ શકે નહીં. અપીલકર્તા હાઈકોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત દરે પહેલેથી ચૂકવવામાં આવેલી રકમના સમાયોજનને આધિન સમગ્ર રકમ પર સિંગલ જજ દ્વારા મંજૂર કરાયેલા દરે વ્યાજ મેળવવા માટે હકદાર છે. [519-એચ; 520-એ-બી]

સિવિલ અપીલેટ જ્યુરિસડિક્શન: 2006 ની સિવિલ અપીલ નંબર 5927.

એલ. પી. એ. નંબર 301/2005 માં પટણા ખાતેની ઉચ્ચ ન્યાયાલયના 15.4.2005 ના ચુકાદા અને અંતિમ આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા માટે મનીષ કુમાર સરન અને સુજીત સૌરભ.

પ્રતિવાદીઓ માટે શ્રવણ કુમાર અને એસ. ચંદ્ર શેખર.

કોર્ટનો ચુકાદો આના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

અરજી મંજૂર.

આ અપીલમાં વિચારણા માટે જે ટૂંકો પ્રશ્ન ઊભો થાય છે એલ.પી.એ. નંબર ૩૦૧/૨૦૦૫, તારીખ ૧૫/૦૪/૨૦૦૫ ના રોજ હાઈકોર્ટની ડીવીઝન બેન્ચના ચુકાદા અને આદેશમાંથી ઉદ્ભવે છે કે શું અહીં અપીલકર્તા ફ્લેટની ફાળવણી માટે સામાવાળા-બોર્ડમાં જમા કરેલી સંપૂર્ણ રકમ પર વ્યાજ મેળવવા માટે હકદાર છે કે કેમ.

સામાવાળા બિહાર રાજ્ય આવાસ બોર્ડ અધિનિયમ હેઠળ રચાયેલ નિગમ છે. તે વિવિધ વર્ગના લોકોને તેની ફાળવણી માટે ઘરોનું નિર્માણ કરે છે. અપીલકર્તાએ બહાદુરપુરમાં સામાવાળા-બોર્ડ દ્વારા બાંધવામાં આવેલા ફ્લેટની ફાળવણી માટે અરજી દાખલ કરી હતી. પટણા સ્વધીરાણ યોજના વર્ષ ૧૯૯૪.તેમણે જમા કરાવેલી રકમ રૂ. 17, 000/- તે તા.૧૩/૦૧/૧૯૯૪ ના રોજ અને બાકીની રકમ રૂ. 1,54,876-31.3.1994 સ્થિતીએ.

ફ્લેટ નિર્ધારિત સમયગાળામાં બાંધવામાં આવ્યા ન હતા.તે પછી પણ વાજબી સમયગાળામાં તેનું નિર્માણ કરવામાં આવ્યું ન હતું.પ્રતિવાદીએ 29.10.1996 ના રોજ રકમ પરત કરવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી.પ્રતિવાદી-બોર્ડે 30.1.1997 ના રોજ અપીલકર્તાની તરફેણમાં કરવામાં આવેલી ફાળવણી રદ કરી હોવાનું માનવામાં આવે છે.અપીલકર્તાએ મે, 2000 માં હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ પિટિશન દાખલ કરી હતી કારણ કે અપીલકર્તાની રજૂઆત કે તેણીને સંપૂર્ણ રકમ પરત કરવી જોઈએ તે સ્વીકારવામાં આવી ન હતી.આ રિટ પિટિશનમાં નીચેની દાદ માંગવામાં આવેલ હતી.

i) પ્રતિવાદીઓને અરજદારની સંપૂર્ણ રકમ પરત કરવાના નિર્દેશ માટે કે જે તેણે ફ્લેટની ખરીદી માટે 31.3.1994 ના રોજ જમા કરી હતી.જ્યાં ફ્લેટનો ભૌતિક કબજો તેને આપવામાં આપેલ ન હતો .

2) અરજદાર પ્રતિવાદીઓને તેની સંપૂર્ણ રકમ પર વાર્ષિક 18 ટકાના દરે વ્યાજ ચૂકવવાના નિર્દેશ માટે પણ સાબિત કરે છે જેની ગણતરી 31.3.1994 થી ચુકવણીની વાસ્તવિક તારીખ સુધી કરવામાં આવે છે.

૩) અરજદાર વળતર માટે પણ રૂ. 50, 000/- અરજદારને હેરાન કરવા બદલ.

આ રિટ પિટિશનની પેન્ડન્સી દરમિયાન રૂ. 1,37,341-કથિત રીતે સામાવાળા-બોર્ડ દ્વારા 11.4.2001 ના રોજ જારી કરવામાં આવ્યું હતું.કારણ કે ઉપરોક્ત ચેક અપીલકર્તાના હાથમાં પહોંચ્યો ન હતો અને ચેક જારી કરવાની હકીકત માત્ર કાઉન્ટર એક્ઝિડેવિટમાં જાહેર કરવામાં આવી હતી, તેથી અપીલકર્તાની વિનંતી પર ચેકને ફરીથી માન્ય કરવામાં આવ્યો હતો.

એ સાચું છે કે, અપીલકર્તા દ્વારા જમા કરાવેલી રકમમાંથી 20 ટકા રકમ કાપવામાં આવી હતી.આ કેસની હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને ઉચ્ચ ન્યાયાલયના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે નીચે મુજબ અભિપ્રાય આપ્યો હતો:

“...પત્ર પરિશિષ્ટ-4 કે જેના હેઠળ અરજદારે રિફંડનો દાવો કર્યો હતો તે સંપૂર્ણ પ્રસ્તાવ ન હતો.તે એક શરતી પ્રસ્તાવ હતો કે કુલ રકમ તેણીને પરત કરવામાં આવે.જો સામાવાળા તૈયાર ન હોય અને સંપૂર્ણ રકમ પરત કરવા તૈયાર ન હોય અને થાપણના 20 ટકા કાપવા માંગતા હોય, તો ભૂલો તેમના પક્ષમાં હોવાથી, તેઓ અરજદારને જાણ કરવા માટે બંધાયેલા હતા કે 100% રિફંડ કરી શકાતું નથી.તેમના વર્તન પરથી એવું પણ લાગે છે કે તેમની તરફેણમાં તક મળતાં તેઓ તેના પર સહમત થયા અને 80

ટકા રકમ પરત કરવા માટે સહેલાઈથી સંમત થયા જેથી તેઓ બાકીની રકમ ખિસ્સામાં મૂકી શકે.જો ફ્લેટ વર્ષ 1996 માં પૂર્ણ ન થયો હોય અને હજુ પૂર્ણ ન થયો હોય, તો એવું કહેવું ઘણું વધારે હશે કે જો કોઈ વ્યક્તિ તીવ્ર હતાશામાં કહે કે તેને ફ્લેટ નથી જોઈતો તો પણ પ્રતિવાદીઓ કટ કરવા માટે હકદાર હશે.પરિશિષ્ટ 2 નો ફ્કરો 8 કહે છે કે કેટલાક વિલંબને માફ કરી શકાય છે પરંતુ કેટલાક વિલંબનો અર્થ કુખ્યાત વિલંબ નથી.કેટલાક વિલંબનો અર્થ માત્ર વાજબી વિલંબ હોવો જોઈએ.જો કબજો 1994 માં અથવા તે પછી તરત જ અરજદારને પહોંચાડવાનો હતો, તો સામાવાળાઓ એમ ન કહી શકે કે તેઓ વર્ષ 1996 માં કબજો નહીં આપે અને 2004 સુધી પણ બાંધકામ પૂર્ણ નહીં કરે અને તેમ છતાં 20 ટકાની રકમ કાપવાનો હકદાર રહેશે. સામાવાળાનું વર્તન વાજબી નથી.તે જોખમી રીતે અપ્રમાણિકતાની સીમાઓને સ્પર્શી ગયું.જાહેર સત્તામંડળે ન્યાયી રીતે અને લોકોની તરફેણમાં કામ કરવું પડે છે.આ સંસ્થાઓ/સંસ્થાઓએ શાયલોકની જેમ વર્તવું નહીં પરંતુ કલ્યાણકારી રાજ્યમાં લોકોની તરફેણમાં કામ કરવું પડશે.

એવું માનવામાં આવે છે કે પ્રતિવાદીઓ ઉપરોક્ત 20 ટકા રકમ કાપવા માટે હકદાર નથી.અરજદાર દ્વારા રિફંડ માંગવાની અરજીની તારીખથી 6 ટકા વ્યાજ સાથે આજથી ત્રણ મહિનાના સમયગાળાની અંદર અરજદારને

ઉપરોક્ત 20 ટકા રકમ પરત કરવામાં આવે.જો ત્રણ મહિનાના સમયગાળામાં અરજદારને રકમ પરત કરવામાં ન આવે તો અરજદારના હક/અરજીની તારીખથી, પ્રતિવાદીઓ વિલંબિત ચુકવણી પર 15 ટકાના દરે વ્યાજ ચૂકવવા માટે બંધાયેલા રહેશે.

જો કે, આ રિટ પિટિશનમાં અપીલકર્તાની વિનંતી સામાવાળા-બોર્ડ દ્વારા ઉપાડવામાં આવેલી રકમના 20 ટકા પર વ્યાજ સુધી મર્યાદિત હતી તેવી ખોટી ધારણા હેઠળ, એક નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે પ્રતિવાદીએ રિફંડની માંગ કરતી અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજીની તારીખથી 6 ટકાના દરે વ્યાજ ચૂકવવું પડશે.

જોકે, અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરાયેલી ઇન્ટ્રા કોર્ટ અપીલમાં હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે ઉપરોક્ત આદેશમાં દખલ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો.તે વિવાદિત નથી કે પ્રતિવાદી-બોર્ડ વિદ્વાન સિંગલ જજના ચુકાદાને સ્વીકાર્યો, તેણે તે પછી કાર્યવાહી કરી.વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા મેળવેલા તારણો આમ તેના દ્વારા પ્રશ્ન કરવા માટે ખુદ્દા નથી.ઉત્તરદાતાઓ આ રીતે બંધાયેલા છે કારણ કે તેમણે અંતિમતા પ્રાપ્ત કરી હતી.તેથી, વિચારણા માટે જે ટૂંકો પ્રશ્ન ઊભો થાય છે તે એ છે કે શું અપીલકર્તા તેના દ્વારા જમા કરવામાં આવેલી સંપૂર્ણ રકમ પર અથવા તેના 20 ટકા પર વ્યાજ મેળવવા માટે હકદાર હતી.તે ન તો શંકા અથવા

વિવાદમાં છે કે અપીલકર્તાએ માત્ર રૂ.૨૮.૦૧.૧૯૯૬ ના રોજ રકમ પરત કરવા માટે કહ્યું હતું.

જ્યારે અપીલકર્તાએ ઉપરોક્ત રકમ પરત કરવા માટે કહ્યું હતું, ત્યારે સામાવાળા-બોર્ડ આમ કરી શક્યું હોત.તે ઉપરોક્ત પ્રાર્થના સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરી શક્યો હોત અને ફાળવણી રદ કરી શક્યો હોત.તેણે તે તરત જ કર્યું નહીં.તેણે કથિત રીતે આ અસરનો આદેશ માત્ર તેના તા.૩૦.૦૧.૧૯૯૭ જ પસાર કર્યો હતો.પ્રતિવાદી-બોર્ડની કાર્યવાહીનો તે ભાગ અન્યાયી હોવાનું જાણવા મળ્યું છે અને તેને હાઈકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યો હતો.

તેથી, આ કેસની હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાનમાં રાખીને અમારો અભિપ્રાય છે કે આ તબક્કે સામાવાળા-બોર્ડ ફાળવણીની શરતો અથવા બિહાર સ્ટેટ હાઉસિંગ બોર્ડ (મેનેજમેન્ટ એન્ડ ડિસ્પોઝલ ઓફ હાઉસિંગ એસ્ટેટ્સ) રેગ્યુલેશન, 1983 ના પેટા-નિયમ ૩૬ ની કલમ (૩) નો તાત્કાલિક સરળતામાં આશરો લઈ શકે નહીં.

ઉપરોક્ત કારણોસર, અમારો એવો પણ મત છે કે અપીલકર્તા હાઈકોર્ટ દ્વારા 27.10.1995 પર નક્કી કરેલા દરે પહેલેથી ચૂકવવામાં આવેલી રકમના

સમાયોજનને આધિન સમગ્ર રકમ પર વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા મંજૂર કરાયેલા
દરે વ્યાજ મેળવવા માટે હકદાર છે.

અપીલની મંજૂરી આપવામાં આવી છે.

કે. કે. ટી

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.