अमोल रतन सिंह और ललित बत्रा, जे. जे. के समक्ष

मेसर्स इंटरनेशनल लैंड डिवेलपर्स प्राइवेट सीमित -याचिकाकर्ता

बनाम

अदिति चौहान और अन्य -प्रतिवादी

सी. डब्ल्यू. पी. सं. 7738 (ओ. एंड. एम.)

17 अगस्त, 2022

भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 226-हरियाणा रियल एस्टेट अधिनियम, 2016, खंड 40,43, भूमि राजस्व अधिनियम, खंड 67-भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत याचिका की रखरखाव-आयोजित- रिट याचिका पर रेरा द्वारा पारित आदेश के खिलाफ विचार नहीं किया जा सकता है क्योंकि अधिनियम स्वयं एक अंतर्निहित तंत्र प्रदान करता है जहां प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पारित कोई भी आदेश न्यायाधिकरण के समक्ष अपील योग्य है और आगे उच्च न्यायालय में अपील भी खंड 226 के तहत होती है। अधिनियम के 58.धारा के तहत राशि जमा करने के लिए प्रवर्तक की वित्तीय अक्षमता। रेरा के 43 (5) को अनुच्छेद 226 के तहत विवेकाधिकार का प्रयोग करने के लिए एक वास्तविक कठिनाई नहीं माना जा सकता है-अधिनियम की योजना अचल संपत्ति क्षेत्र को विनियमित करने और बड़ी कंपनियों द्वारा निर्मित और विकसित भूखंडों/फ़्लैटों/इकाइयों के घर खरीदारों की सुरक्षा के लिए है।

अभिनिर्धारित किया गया कि यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि हालांकि याचिकाकर्ता विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया कि प्राधिकरण द्वारा पारित 16.03.2022 दिनांकित कार्यालय आदेश, जिससे प्रतिवादी सं.3 इसमें (शिकायतकर्ता), प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से बाहर है और परिणामस्वरूप ए. ओ. द्वारा 30.03.2022 पर ऐसी निष्पादन कार्यवाही में पारित आदेश भी अधिकार क्षेत्र के बिना है; फिर भी, हम प्रतिवादी प्राधिकरण के लिए विद्वान अधिवक्ता से सहमत हैं कि अधिनियम की खंड 81 के साथ प्राधिकरण को खंड 85 के तहत विनियम बनाने की शक्ति के अलावा अपनी किसी भी शक्ति और कार्यों को प्राधिकरण के किसी भी सदस्य या अधिकारी (या किसी अन्य व्यक्ति) को सौंपने का अधिकार देता है, आदेश में निर्दिष्ट किसी भी शर्त के अधीन, ऐसे प्रतिनिधिमंडल को दिनांक 16.03.2022 (अनुलग्नक पी-26) के उक्त आदेश के अनुसार प्राधिकरण को प्रदान की गई ऐसी शक्ति से परे नहीं माना जा सकता है।

(पैरा 99)

(अमोल रतन सिंह, जे.)

ने आगे यह अभिनिर्धारित किया कि प्राधिकरण ने अपने दिनांक 10.07.2018 (अनुलग्नक पी-8) के आदेश के माध्यम से यह अभिनिर्धारित किया है फ़्लैट/इकाई 19.12.2018 के समक्ष सौंपे जाने पर, प्रतिवादी निर्धारित दर पर ब्याज के साथ ऐसे अपार्टमेंट के संबंध में प्राप्त राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे; और यदि अपार्टमेंट नियत तारीख तक सौंप दिया गया था, तो वे देरी के हर महीने के लिए ब्याज का भुगतान करेंगे (फिर से निर्धारित दर पर जब तक कि कब्जा वास्तव में सौंप नहीं दिया जाता है), हम उस आदेश में कोई मनमानी नहीं कर पाएंगे ताकि अधिनियम की खंड 43 (5) के प्रावधान के संदर्भ में पूर्व-जमा के भुगतान को माफ किया जा सके; लेकिन निश्चित रूप से याचिकाकर्ता उस संबंध में भी न्यायाधिकरण के समक्ष अपनी याचिका दायर करने के लिए स्वतंत्र होगा, यदि उसके द्वारा पूर्व-जमा करने की आवश्यकता होने पर ऐसी कोई अपील दायर की जाती है।फिर भी, यह स्पष्ट किया जाता है कि इस स्तर पर हमें भुगतान की जाने वाली राशि में कोई मनमानी नहीं होगी, ताकि

इस तरह के पूर्व-जमा को माफ करने का निर्देश देने के लिए अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग किया जा सके।

(पैरा 102)

याचिकाकर्ता की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता चेतन मित्तल, अधिवक्ता अक्षत मित्तल, अधिवक्ता संदीप शर्मा, अधिवक्ता और अधिवक्ता मयंक अग्रवाल (सी. डब्ल्यू. पी. सं. 7738 और 2022 का 7750)।

याचिकाकर्ता की ओर से वरिष्ठ अधिवक्ता आशीष चोपड़ा, अधिवक्ता सुगंध कुंडू के साथ (2022 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 9942 में)।

नीरज गुप्ता, अधिवक्ता, प्रतिवादी संख्या 1 (2022 के सी. डब्ल्यू. पी. no.7738 में) और उत्तरदाताओं के लिए संख्या 1 और 2 (2022 के सी. डब्ल्यू. पी. no.7750 में) के लिए।

प्रतिवादी रेरा की ओर से अधिवक्ता अंकुर मित्तल, अधिवक्ता कुशलदीप कौर, अधिवक्ता वसुंधरा असीजा और अधिवक्ता अनमोल दत्त शर्मा।

अमोल रतन सिंह, जे।

(1) इस निर्णय के माध्यम से, हम तीन रिट याचिकाओं का निपटारा कर रहे हैं, अर्थात सी. डब्ल्यू. पी. संख्या। 7738, 7750 और 2022 का 9942।

पहली दो याचिकाएं पूरी तरह से एक ही मुद्दे पर हैं और वास्तव में एक ही आदेश को चुनौती देती हैं, याचिकाकर्ता भी दोनों में समान है, दो अलग-अलग याचिकाएं दायर करने का एकमात्र कारण यह है कि विवादित आदेश एक ही याचिकाकर्ता (कंपनी) के खिलाफ अलग-अलग व्यक्तियों द्वारा दायर शिकायतों का निपटारा करता है और परिणामस्वरूप उक्त कंपनी ने अपने विवेक से अलग-अलग शिकायतकर्ताओं के खिलाफ दो याचिकाएं दायर करने का फैसला किया, भले ही विवादित आदेश सामान्य हो।

तीसरी याचिका, अर्थात सी. डब्ल्यू. पी. सं.9942 2022 का एक पहलू, यानी खंड 43 (5) हरियाणा रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की खंड के संदर्भ में पूर्व-जमा की छूट। पहली दो याचिकाओं के समान है और वास्तव में जैसा कि इस निर्णय से देखा जाएगा, अंततः किसी भी याचिकाकर्ता के मामलों के गुण-दोष को इस न्यायालय द्वारा भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए नहीं छुआ जा रहा है, क्योंकि अधिनियम की खंड 43 के तहत गठित विद्वत अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील के माध्यम से उपरोक्त अधिनियम के प्रावधानों के तहत एक प्रभावी वैकल्पिक उपाय है।

इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि तीसरी याचिका में उठाए गए प्रमुख मुद्दों में से एक उस याचिका में आक्षेपित आदेशों के निष्पादन के तरीके के संबंध में है, उपरोक्त अधिनियम की खंड 40 के संदर्भ में, उन दोनों पर क्रमशः इस निर्णय के भाग I और II में अलग-अलग विचार किया जा रहा है।

2022 का भाग I सी. डब्ल्यू. पी. सं. 7738 और 7750

(2) इन याचिकाओं के माध्यम से, उसी याचिकाकर्ता (कंपनी) ने हरियाणा रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी के विद्वान न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पारित सामान्य आदेश दिनाक 31.3.2021 सी. डब्ल्यू. पी. नं. 2022 का 7738 को चुनौती दी है, जिसके द्वारा, अनिवार्य रूप से, याचिकाकर्ता को प्रतिवादी संख्या 1 को रु.48,49,864/- की राशि ओर सी. डब्ल्यू. पी. नं. 2022 का 7738 में प्रतिवादी को रु.50,49,387/- को वापस करने का निर्देश दिया गया है।

प्रत्येक याचिका में उक्त प्रतिवादी द्वारा हरियाणा रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी (इसके बाद प्राधिकरण के रूप में संदर्भित) के समक्ष दायर अलग-अलग शिकायतों पर निर्णय लेते समय उपरोक्त निर्देश दिया गया है, जिसमें उक्त आदेश के साथ नितिन सूरी और प्रियंका सूरी द्वारा दायर तीसरी शिकायत का भी निपटारा किया गया है, लेकिन याचिकाकर्ता कंपनी ने नितिन सूरी और प्रियंका सूरी के संबंध में उसी आदेश आदेश को चुनौती नहीं दी है, (या कम से कम इस अदालत के समक्ष ऐसी कोई चुनौती हमारे संज्ञान में नहीं लाई गई है)।

(3) सुविधा के लिए सी. डब्ल्यू. पी. नं. 7738 2022 से तथ्य लिए जा रहे है का, प्रत्येक याचिका में प्रार्थना के साथ-साथ प्रत्येक में कानूनी मुद्दे भी समान हैं।

(4) याचिकाकर्ता के अनुसार भी अपनी याचिकाओं में स्वीकार किया गया मामला यह है कि उसे प्रतिवादी हरियाणा राज्य द्वारा सेक्टर-33, सोहना, गुरुग्राम में एक आवासीय आवास परियोजना विकसित करने के लिए लाइसेंस जारी किया गया है और विशेष रूप से परियोजना का वह हिस्सा जो इन याचिकाओं में उपरोक्त प्रतिवादी को प्रभावित करता है, उसे परियोजना ए. आर. ई. टी. ई. का नामकरण किया गया था सी. डब्ल्यू. पी. नं.7738 2022 में प्रतिवादी को फ्लैट नं.सी-2002, में प्रतिवादी संख्या 1 को 19 वीं मंजिल, उक्त परियोजना में, फ्लैट के क्षेत्र के साथ 118.45 वर्ग मीटर आवटिंत किया और याचिकाकर्ता और उक्त प्रतिवादी के बीच निपटाया गया - कुल बिक्री विचार Rs.71,16,975/- होने के साथ, जिसमें से उक्त प्रतिवादी पहले ही Rs.48,19,864/- का भुगतान कर चुका है।

पक्षों के बीच एक 'बिल्डर क्रेता समझौता' दिनांक 20.06.2015 भी निष्पादित किया गया था और फ्लैट का कब्जा प्रतिवादी नं.1 20.12.2019 दिया जाना चाहिए था।

(5) याचिका में यह भी कहा गया है कि उक्त परियोजना प्राधिकरण के साथ विधिवत पंजीकृत है और इस तरह का पंजीकरण 02.07.2022 तक वैध है।

हालांकि, कथित प्रतिवादी को आवंटित फ्लैट के कब्जे के समय के भीतर वितरित नहीं होने के कारण, उसने शिकायत संख्या 1073/2020 दिनांक 26.2.2020 दर्ज की। गुरुग्राम में प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी (जिसे इसके बाद एओ के रूप में संदर्भित किया गया है) के साथ।

याचिकाकर्ता के अनुसार, अपनी शिकायत में उक्त प्रतिवादी ने मांग की है कि याचिकाकर्ता को विचाराधीन फ्लैट/इकाई का आवंटन रद्द करने और उसे 48,19,864/- रुपये वापस करने का निर्देश दिया जाए और उसे उक्त इकाई के लिए दिए गए बैंक ऋण के कारण 74,00,000/- रुपये की राशि का भुगतान किया जाए और उसे मुकदमेबाजी के खर्चों के अलावा मानसिक उत्पीड़न के लिए मुआवजे के रूप में 2,00,000/- रुपये का भुगतान भी किया जाए।

याचिकाकर्ता कंपनी ने यहां एओ के समक्ष अपना जवाब दायर किया, जिसमें शिकायत को अस्वीकार करने का अनुरोध किया गया था, लेकिन अनुमति प्राप्त शिकायत के साथ (ऊपर उल्लिखित दो अन्य शिकायतों के साथ), याचिकाकर्ता कंपनी को रु.37,13,649/- रु 48,49,864/-और रु। 50,49,387/- का भुगतान करने के लिए यहां जारी निर्देश के साथ प्रत्येक शिकायत में शिकायतकर्ता को क्रमशः 9.3% प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ, प्राप्त प्रत्येक भुगतान की तारीख से पूरी राशि का भुगतान होने तक, Rs.10,000/- के साथ मुकदमेबाजी के खर्च के रूप में भी भुगतान किया जाना है और आदेश पारित होने के 90 दिनों के भीतर उक्त निर्देश का पालन किया जाना है (31.03.2021)।

(6) याचिका में आगे यह तर्क दिया गया है कि रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की योजना के अनुसार (जिसे इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित किया जाएगा) इस तरह के धनवापसी देने की शक्ति के संबंध में अधिकार क्षेत्र पूरी तरह से प्राधिकरण के पास निहित है न कि प्राधिकरण के एओ के पास।

इसके बाद यह तर्क दिया गया है कि वास्तव में याचिकाकर्ता ने विलम्ब राशि की संतुष्टि के लिए परियोजना की संपत्ति की पेशकश की थी, जिसे एओ द्वारा स्वीकार नहीं किया गया था; और यहां तक कि डिक्री को संतुष्ट करने के लिए पोस्ट-डेटेड चेक, जैसा कि अधिकारी के सामने रिकॉर्ड में रखा गया था, को भी अस्वीकार कर दिया गया था।

एओ के साथ अधिकार क्षेत्र की कमी पर विवाद के समर्थन में यह तर्क दिया गया है कि वास्तव में उच्चतम न्यायालय ने मेसर्स **न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और**अन्य (दीवानी अपील संख्या)।6745-6749 2021 का) ने स्पष्ट रूप से अभिनिर्धारित किया है कि धनवापसी से संबंधित अधिकार क्षेत्र पूरी तरह से प्राधिकरण के पास है न कि ए. ओ. के पास, और परिणामस्वरूप विवादित आदेश पूरी तरह से अधिकार क्षेत्र के बिना है।

(7) इसके बाद, याचिका में यह तर्क दिया गया है कि अधिनियम के तहत गठित अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील का सहारा याचिकाकर्ता के लिए अन्यथा उपलब्ध है, हालांकि ऐसी अपील केवल ब्याज और मुआवजे सहित किसी आवंटनकर्ता को भुगतान की जाने वाली कुल राशि का पूर्व-जमा करने पर दायर की जा सकती है, जिसमें विफल रहने पर अधिनियम की खंड 43 की उप-खंड (5) के संदर्भ में अपील को सुनवाई के लिए स्वीकार नहीं किया जाएगा।

(8) इस प्रकार, यह तर्क दिया जाता है कि चूंकि विवादित आदेश स्वयं अधिकार क्षेत्र से बाहर है, इसलिए यह याचिका आदेश को रद्द करने के लिया दायर की गई है जिसमें अपील की ऐसी सुनवाई से पहले, पूर्व-जमा के रूप में जमा किए जाने के लिए दिए गए मुआवजे पर जोर दिए बिना, उक्त आदेश के खिलाफ याचिकाकर्ता की अपील पर सुनवाई करने के लिए अपीलीय न्यायाधिकरण को एक निर्देश जारी करने का अनुरोध किया गया है।

विद्वान वकील ने वास्तव में प्रस्तुत किया था कि या तो मामले को विवादित आदेश को रद्द करने के बाद प्राधिकरण को विचार के लिए भेजा जाए, या अपीलीय न्यायाधिकरण को पूर्व-जमा पर जोर दिए बिना याचिकाकर्ताओं को सुनने का निर्देश दिया जाए]।

(9) याचिकाकर्ता ने यह भी तर्क दिया है कि पूर्व-जमा आदेश के लिए यह एक उपयुक्त वित्तीय स्थिति में नहीं है और वास्तव में दिल्ली उच्च न्यायालय ने अपने आदेश ओ. एम. पी. सं.47/2021 और 121/2020 दिनांक 2.3.2022 में कंपनी को अपनी किसी भी परियोजना में अपनी अचल संपत्तियों को स्थानांतरित करने, बेचने, अलग करने या किसी भी तरह से बोझ डालने से रोक दिया है, जिसमें वे इकाइयाँ भी शामिल हैं जो निर्मित हैं या निर्माणाधीन हैं।

(10) इसके बाद याचिकाकर्ता ने तर्क दिया है कि प्रतिवादी नं।1 ए. ओ. के समक्ष निष्पादन आवेदन दायर किया गया जिसमें याचिकाकर्ता को नोटिस जारी किया गया था, (जैसा कि तर्क दिया गया है) उक्त अधिकारी बहुत अच्छी तरह से जानते थे कि उनका दिनांकित 31.03.2021 का आदेश अधिकार क्षेत्र के बिना था; और बाद के आदेश दिनांक 29.03.2022 के माध्यम से, उन्होंने (निष्पादन अदालत के रूप में), याचिकाकर्ता कंपनी के प्रबंध निदेशक के खिलाफ गिरफ्तारी वारंट जारी करने का निर्देश दिया, जिसमें पुलिस आयुक्त, गुरुग्राम, उन्हें गिरफ्तार करने के लिए अधिकृत थे।याचिका में यह भी तर्क दिया गया है कि हालांकि उक्त आदेश प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपलोड नहीं किया गया था, लेकिन वेबसाइट पर उपलब्ध 'शिकायत सूची विवरण' में, यह विधिवत प्रदर्शित किया

गया है कि प्रबंध निदेशक को कारणदर्शक नोटिस जारी किया गया था कि उन्हें दीवानी कारावास में क्यों नहीं भेजा जाए।

वास्तव में, उक्त आदेश (याचिका में पुनः प्रस्तुत) के अवलोकन से पता चलता है कि एओ द्वारा यह भी देखा गया है कि डिक्री धारक (प्रतिवादी संख्या 1) ने कहा था कि वह पोस्ट-डेटेड चेक प्रतिग्रहण करना करने के लिए तैयार नहीं थी क्योंकि जे. डी. (याचिकाकर्ता) के बैंक खातों में कोई शेष राशि नहीं थी और इस तरह चेक का अनादर नहीं किया जाएगा।

एओ/निष्पादन अदालत ने आगे कहा है कि हालांकि उनके समक्ष उद्धृत निर्णय में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यदि निर्णय देनदार की वित्तीय स्थिति बहुत खराब थी, तो नागरिक कारावास का सहारा नहीं लिया जाना चाहिए, लेकिन उसे (एओ) कुछ भी नहीं दिखाया गया था कि ऐसी वित्तीय स्थिति इतनी खराब थी; और वास्तव में उनके सामने यह तर्क दिया गया था कि कंपनी अभी भी कई परियोजनाओं को बेच रही थी और विकसित कर रही थी।

इसलिए गिरफ्तारी वारंट जारी करने का आदेश दिया गया।

(11) याचिकाकर्ता ने याचिका में आगे तर्क दिया है कि यह एक "वास्तविक धारणा" के तहत था कि इस तरह के मामले सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष विचाराधीन थे, जिस पर ए. ओ. और प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में निर्णय लिया जाना था, जिसमें पूर्व-जमा की शर्त को माफ करना शामिल था; और इसलिए, "अपीलकर्ता द्वारा कानूनी राय मांगने के बाद ही", उन्हें इस तथ्य से अवगत कराया गया था कि किसी भी मामले में आदेश के खिलाफ अपील या रिट याचिका को प्राथमिकता देनी होगी।

(12) इसके बाद, याचिकाकर्ता का तर्क है कि अधिनियम को अचल संपत्ति क्षेत्र में व्यावसायिक प्रथाओं और लेनदेन के मानकीकरण द्वारा से उपभोक्ता संरक्षण को मजबूत करने के उद्देश्य से लागू किया गया था, जबकि दोनों पर कुछ जिम्मेदारियों को लागू करके उपभोक्ताओं और प्रवर्तकों के हितों को संतुलित किया गया था।

इसने तब तर्क दिया कि हालांकि अधिनियम के कुछ भाग 01.05.2016 पर लागू हुए, हालाँकि इसके कुछ अन्य भाग दिनांक 1.5.20 17 पर प्रभाव में आए और इसलिए अधिनियम में संशोधन के बाद यह प्राधिकरण के साथ पंजीकृत हो गया, और इस तरह के पंजीकरण के साथ दिनांक 2.7.2022 तक वैध, यह उस तारीख तक परियोजना को पूरा कर सकता है।

इसलिए, यह तर्क दिया जाता है कि वास्तव में प्रतिवादी द्वारा दायर शिकायतकरता संख्या नं.1 अपरिपक्व था, जिसके बावजूद एओ द्वारा इसकी अनुमति दी गई थी।

(13) जब याचिका शुरू में 18.04.2022 पर इस अदालत के समक्ष सुनवाई के लिए आई, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उस स्तर पर उठाई गई दलीलों को ध्यान में रखने के बाद, अनिवार्य रूप से धनवापसी का आदेश पारित करने के लिए एओ के साथ अधिकार क्षेत्र की कमी के मुद्दे पर, उस स्तर पर केवल प्रतिवादी 3 और याचिका में 4 को प्रस्ताव की सूचना जारी की गई थी अर्थात् प्राधिकरण और न्यायाधिकरण ने गिरफ्तारी का वारंट के निष्पादन के साथ उस स्तर पर रोक लगा दी (और उस अंतरिम आदेश के साथ अभी भी काम करना जारी है)।

यहां यह विशेष रूप से देखा जाना चाहिए कि हालांकि प्राधिकरण और अपीलीय न्यायाधिकरण भी अर्ध-न्यायिक मंच हैं और आम तौर पर ऐसे किसी प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के लिए नोटिस जारी नहीं किया जाता है, हालांकि, प्राधिकरण का नियमित रूप से इस अदालत के समक्ष वकील द्वारा से ऐसे सभी मामलों में प्रतिनिधित्व किया जा रहा है जहां इसे शामिल किया गया है, (जो लगभग हर ऐसे मामले में होता है)।

यह भी देखा जाना चाहिए कि शिकायतकर्ता (प्रतिवादी संख्या 1) को नोटिस जारी नहीं किया गया था क्योंकि इस अदालत की उस स्तर पर राय थी कि शिकायतकर्ता पर बोझ डालना सही नहीं होगा जो पहले से ही अपनी आवासीय इकाई की डिलीवरी न होने के कारण कथित रूप से पीड़ित है।

फिर भी, उसे कोई नोटिस जारी नहीं किए जाने के बावजूद, प्रतिवादी नं।1 सुनवाई की तारीख से ही, अर्थात् 28.04.2022, जैसा कि प्रतिवादी प्राधिकरण था, उसकी ओर से उपस्थित वकील द्वारा विधिवत प्रतिनिधित्व किया गया था।

इसलिए, प्रतिवादी सं.1 को औपचारिक नोटिस जारी करना। स्पष्ट रूप से उसके वकील की उपस्थिति से छूट दी गई।

जहाँ तक हरियाणा राज्य का संबंध है, यह स्वीकार किया जाता है कि यह केवल एक अनौपचारिक प्रतिवादी है क्योंकि उक्त प्रतिवादी का एकमात्र कार्य याचिकाकर्ता को परियोजना को विकसित करने के लिए लाइसेंस जारी करना है।प्राधिकरण के वकील द्वारा भी इस बात का खंडन नहीं किया गया है कि ऐसा लाइसेंस जारी किया गया था (यही कारण है कि स्पष्ट रूप से परियोजना को प्राधिकरण के साथ पंजीकृत किया जा सकता था)।

(14) फिर भी, किसी भी द्वारा कोई लिखित बयान दायर नहीं किया गया था। प्रतिवादी ने, प्राधिकरण के विद्वान अधिवक्ता के साथ प्रस्तुत किया कि यह मुद्दा पूरी तरह से कानूनी था, जहां तक विवादित आदेश पारित करने के लिए ए. ओ. के अधिकार क्षेत्र का संबंध है, और साथ ही अपीलीय न्यायाधिकरण में मुआवजे की राशि के पूर्व-जमा को माफ करने के सवाल पर भी।इसलिए, सभी प्रतिवादी के वकील ने तर्कों को संबोधित किया, लिखित तर्कों के साथ अंततः इस अदालत को प्रस्तुत किया गया।

(15) फिर सभी वकीलों द्वारा उठाए गए तर्कों पर आते हैं।

याचिकाकर्ता की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री चेतन मित्तल ने अनिवार्य रूप से अपनी दलीलों में वही दोहराया जो याचिका में दलीलों से पहले ही देखा जा चुका है।

इस तरह के तर्कों के समर्थन में, उन्होंने पहले प्रस्तुत किया कि मैसर्स न्यूटेक (उपरोक्त) के फैसले के अनुसार, पैराग्राफ 86 (लॉ फाइंडर एडिशन) में सुप्रीम कोर्ट द्वारा विशेष रूप से यह अभिनिर्धारित किया गया है कि घर/इकाई खरीदार द्वारा किए गए भुगतान की वापसी का आदेश देने की शक्ति केवल नियामक प्राधिकरण के पास है और याचिकाकर्ता अधिकारी (ए.ओ) के पास नहीं है और इसलिए, ए. ओ. द्वारा पारित किए गए विवादित आदेश के पूरी तरह से अधिकार क्षेत्र के बिना होने के कारण, यह अदालत इसे अलग करने और मामले को प्राधिकरण को भेजने में संकोच नहीं करेगी, अपनी योग्यता के आधार पर सुनवाई की जाएगी, या वैकल्पिक रूप से, भुगतान करने के लिए निर्देशित राशि की पूर्व-जमा राशि की शर्तो को याचिकर्ता कानून के पक्षों ओर उस के तथात्मक गुणों के आधार पर माफ करने की अनुमति देगी।

(16) इसके बाद उन्होंने प्रस्तुत किया कि याचिकाकर्ता ने विशेष रूप से याचिका के अनुछेद 12 में पूर्व-जमा करने में अपनी वित्तीय अक्षमता का अनुरोध किया है, और इस अदालत ने याचिकाकर्ता के बैंक खातों और वित्तीय विवरणों को भी बुलाया है, यह भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करेगा ताकि

ए. ओ. द्वारा शिकायतकर्ता को दी गई राशि को पूर्व-जमा किए बिना न्यायाधिकरण के समक्ष अपील दायर करने की स्वतंत्रता प्रदान की जा सके।

उस संदर्भ में, उन्होंने निम्नलिखित तीन निर्णयों पर भरोसा किया:-

क. टेक्नीमोंट प्राइवेट लिमिटेड बनाम पंजाब राज्य और अन्य 1;

ख. हर देवी आसनानी बनाम राजस्थान राज्य और अन्य 2 और

ग. एक्सपेरियन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य बनाम हरियाणा राज्य और अन्य 3.

1 (2019) एससीसी ऑनलाइन एससी 1228

2 (2011) 14 एससीसी 160

(17) याचिकाकर्ता के वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे प्रस्तुत किया कि याचिकाकर्ता ने अनुलगन पी-2 के रूप में दिल्ली उच्च न्यायालय के दिनांकित 02.03.2022 के आदेश को भी रिकॉर्ड में रखा है, जिसके तहत याचिकाकर्ता को अपनी किसी भी अचल संपत्ति को अपनी किसी भी परियोजना में स्थानांतरित करने/बेचने/बोझ डालने से रोक दिया गया है।

उन्होंने प्रस्तुत किया कि इसलिए, याचिकाकर्ताओं की आज्ञापति राशि जमा करने में वित्तीय असमर्थता के आलोक में, यह एक ऐसा मामला है जहां इस तरह की छूट की मांग की जाती है, इस अदालत ने अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग किया है।

(18) संक्षेप और सार में उपरोक्त तर्क याचिकाकर्ता की ओर से उठाए गए तर्क थे, जिसमें निश्चित रूप से याचिका से जो कुछ पुनः प्रस्तुत किया गया है (और यहां विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा भी दलीलों के रूप में दोहराया नहीं जा रहा है)।

(19) अपनी दलीलों में, श्री नीरज गुप्ता, यहां पहले प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता (2022 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या.7750 उत्तरदाताओं के लिए संख्या 1 और 2 के लिए भी पेश हुए) ने प्रस्तुत किया कि वास्तव में याचिकाकर्ता ने यहां सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 10063 इस न्यायालय के समक्ष दायर की थी। अधिनियम की खंड 43 (5) के तहत आवश्यक वैधानिक शुल्क की माफी की राहत की मांग करते हुए, और उक्त याचिका को बड़ी संख्या में अन्य याचिकाओं के साथ लिया गया था, जिनका निपटारा एक समन्वित पीठ, दिनांक 16.10.2020 के फैसले के माध्यम से किया गया था, जिसमें प्रमुख मामला है। डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (उपरोक्त) ।

प्रतिवादी-शिकायतकर्ता के विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि इस अदालत ने उक्त निर्णय के माध्यम से अधिनियम की खंड 43 (5) की संवैधानिक वैधता को चुनौती देने को खारिज कर दिया और निर्देश दिया कि उन याचिकाओं में सभी याचिकाकर्ता न्यायाधिकरण के साथ पूर्व-जमा करेंगे, लेकिन ऐसा करने के लिए अंतिम अवसर के रूप में निर्णय की तारीख से एक महीने का समय दिया गया था।

इसलिए, उन्होंने तर्क दिया कि उसी राहत की मांग करने वाली दूसरी रिट याचिका बनाए रखने योग्य नहीं है और वास्तव में कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग है, याचिकाकर्ता ने इस तथ्य को भी छुपाया है कि इसी मुद्दे पर पहले की याचिका दायर की गई थी।

इसके बाद उन्होंने कहा कि एसएलपी का (सी) संख्या.4488-90 2021 जैसा कि इस न्यायालय के उपरोक्त फैसले के खिलाफ दायर किया गया था। एस. एल. पी. (सी) सं. के साथ सर्वोच्च न्यायाल जिस को 2020 का 13005 (सना रियल्टर्स का मामला) और शीर्ष अदालत के दिनांक 12.05.2022 के अपने फैसले के माध्यम से उन याचिकाओं में उपस्थित वकील के बयान को स्वीकार करते हुए, कि सभी मामले न्यूटेक (उपरोक्त) के फैसले

में शामिल थे, याचिकाकर्ता को भी इसमें कोई राहत नहीं दी गई थी, उस आदेश दिनांक 12.5.2022 के अनुच्छेद III के साथ जिसमें याचिकाकर्ता के मामले को विधिवत संदर्भित किया गया था।

3 (2021)1 आर. सी. आर. (सी) 1

एम/एस इंटरनेशनल लैंड डिवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड बनाम अदिति चौहान और अन्य 1249

(अमोल रतन सिंह, जे.)

(20) प्रतिवादी-शिकायतकर्ता के विद्वान वकील ने आगे तर्क दिया कि इस अदालत ने भी 2022 का सी. डब्ल्यू. पी. संख्या. 3670 (सुपरटेक प्राइवेट लिमिटेड बनाम भारत संघ और अन्य), विशेष रूप से ए.ओ के आदेश को चुनौती देने के मुद्दे के साथ-साथ निष्पादन कार्यवाही में उस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों पर भी विचार करता है, और यह अभिनिर्धारित करता है कि अधिनियम के तहत प्रदान किए गए वैधानिक अपील के अधिकार को देखते हुए, यह न्यायालय चुनौती के तहत आदेश की वैधता और वैधता की गुण-दोष के आधार पर जांच नहीं करेगा।

उन्होंने आगे कहा कि सी. डब्ल्यू. पी. नं. का निर्णय लेते समय इस अदालत ने भी इसी तरह की राहत देने से इनकार कर दिया था। 2021 का 3179 और 2021 का सी. डब्ल्यू. पी. नं.13455, बाद की याचिका में, 'वैधानिक शुल्क' जमा करने में कठिनाई के मुद्दे को भी विधिवत निपटाया गया है, जिसमें कहा गया है कि असाधारण कठिनाई/परिस्थितियों के मामले को छोड़कर कोई छूट नहीं दी जा सकती है।

श्री नीरज गुप्ता ने इसके बाद तर्क दिया कि इस अदालत ने 2022 का सी. डब्ल्यू. पी. नं.2055 (मैजिक आई डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम निर्णायक अधिकारी, अचल सम्पति विनियम प्राधिकरण अधिकार और अन्य) और एसएलपी के साथ इस अदालत के उस आदेश के खिलाफ दायर किया गया था, जिसे सुप्रीम कोर्ट ने अपने आदेश दिनांक 06.05.2022 [2022 का एसएलपी (सी) संख्या 8241] के माध्यम से खारिज कर दिया था।

(21) उक्त प्रतिवादी के विद्वान वकील ने आगे कहा कि याचिकाकर्ता ने 'बिल्डर खरीदार समझौते', ए.ओ. के समक्ष दायर शिकायत और उस मंच को प्रस्तुत किए गए किसी भी दस्तावेज की एक प्रति भी रिकॉर्ड में नहीं रखी थी।

इसके बाद उन्होंने कहा कि हालांकि आबंटियों को 2017 तक फ़्लैट की डिलीवरी का वादा किया गया था, लेकिन उसके पांच साल बाद भी साइट पर 30 प्रतिशत काम पूरा नहीं हुआ है और इसलिए सुप्रीम कोर्ट ने न्यूटेक (उपरोक्त) (उस फैसले के संदर्भ अनुच्छेद 78) में जो कहा है, वह यह है कि घर खरीदार का धनवापसी का अधिकार एक अयोग्य अधिकार है, और इसके परिणामस्वरूप वर्तमान याचिका खारिज होने योग्य है।

(22) अंत में श्री गुप्ता ने कहा कि अधिनियम के प्रावधान बशर्ते कि किसी आवंटी से किसी डेवलपर द्वारा एकत्र की गई राशि का 70 प्रतिशत एक अलग खाते में जमा किया जाना चाहिए और विकास के उद्देश्य से उपयोग किया जाना चाहिए और इस प्रकार, याचिकाकर्ता ने ऐसी निधियों के साथ परियोजना (फ़्लैट) का 30 प्रतिशत तक का निर्माण भी नहीं करके आवंटी की निधियों का दुरुपयोग किया है, अब वह अधिनियम की खंड 43 (5) के संदर्भ में आवश्यक शुल्क जमा नहीं करने और वास्तव में आवंटी से पहले से ली गई राशि को वापस नहीं करने के आधार के रूप में निधियों की अनुपलब्धता की याचिका नहीं ले सकता है।

(23) प्रत्यर्थी-प्राधिकरण के विद्वान अधिवक्ता श्री अंकुर मित्तल ने पहले प्रस्तुत किया कि वास्तव में इस अदालत द्वारा इन याचिकाओं में वास्तव में दो मुद्दों पर विचार किया जाना है:-

क. क्या अचल संपत्ति विनियमन प्राधिकरण अधिनियम 2016 की खंड 43 (5) के प्रावधान के तहत राशि जमा करने में प्रमोटर की "वित्तीय अक्षमता" को अनिवार्य वैधानिक आवश्यकता को माफ करने के लिए अनुच्छेद 226 के तहत विवेक का प्रयोग करने के लिए "वास्तविक कठिनाई" का मामला माना जा सकता है या नहीं?

ख. क्या भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एक याचिका पर अचल संपत्ति नियामक प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के खिलाफ विचार किया जा सकता है, भले ही अधिनियम स्वयं एक अंतर्निहित तंत्र प्रदान करता हो, क्योंकि प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पारित कोई भी आदेश न्यायाधिकरण के समक्ष अपील योग्य है और इसके अलावा, उच्च न्यायालय में एक अपील भी अधिनियम की खंड 58 के तहत होती है?

(24) विद्वान वकील ने आगे प्रस्तुत किया कि अधिनियम का उद्देश्य और इरादा उन व्यक्तियों की शिकायतों के निवारण के लिए एक त्वरित और त्रुटिहीन तंत्र प्रदान करने के लिए एक लाभकारी कानून के रूप में है जिन्होंने एक बिल्डर/परियोजना डेवलपर द्वारा विकसित भूखंड/फ्लैट/इकाइयाँ खरीदी हैं; और यह कि अधिनियम की प्रस्तावना स्वयं बहुत स्पष्ट रूप से उसके उद्देश्यों को उच्चारित करती है।

(25) उन्होंने विशेष रूप से प्रस्तावना की ओर इशारा किया जो इस प्रकार हैः-

"अचल संपत्ति क्षेत्र के विनियमन और संवर्धन के लिए अचल संपत्ति नियामक प्राधिकरण की स्थापना करने और भूखंड, अपार्टमेंट या भवन, जैसा भी मामला हो, की बिक्री या अचल संपत्ति परियोजना की बिक्री को कुशल और पारदर्शी तरीके से सुनिश्चित करने के लिए और अचल संपत्ति क्षेत्र में उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करने और त्वरित विवाद निवारण के लिए और के लिए भी एक न्यायनिर्णायक तंत्र स्थापित करने के लिए एक अधिनियम। अचल संपत्ति विनियामक प्राधिकरण और न्यायनिर्णायक अधिकारी के निर्णयों, निर्देशों या आदेशों और उनसे जुड़े या उससे आनुषंगिक मामलों की अपील सुनने के लिए अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना करना।

इसके बाद प्रत्यर्थी-प्राधिकरण के विद्वान वकील ने कहा कि यह अधिनियम ऐसे समय में लागू किया गया जब ऐसे बिल्डरों से प्लॉट/फ्लैट खरीदारों को उनकी इकाइयों की डिलीवरी नहीं दी जा रही थी और उनसे एकत्र किए गए धन को डेवलपर्स द्वारा अन्य परियोजनाओं/अन्य चीजों की ओर मोड़ा जा रहा था, जो वास्तव में अपने वादों से मुकर रहे थे।

उस संदर्भ में उन्होंने अधिनियम के उद्देश्यों और कारणों का भी उल्लेख किया जो इस प्रकार हैंः-

"उद्देश्यों और कारणों का विवरण

अचल संपत्ति क्षेत्र देश में आवास और बुनियादी ढांचे की आवश्यकता और मांग को पूरा करने में एक उत्प्रेरक भूमिका निभाता है।हालांकि हाल के वर्षों में इस क्षेत्र में काफी वृद्धि हुई है, लेकिन व्यावसायिकता और मानकीकरण की अनुपस्थिति में और पर्याप्त उपभोक्ता संरक्षण की कमी के कारण यह काफी हद तक अनियमित रहा है।हालांकि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 अचल संपत्ति बाजार में खरीदारों के लिए एक मंच के रूप में उपलब्ध है, लेकिन यह उपाय केवल उपचारात्मक है और खरीदारों और खरीदारों की सभी चिंताओं को दूर करने के लिए पर्याप्त नहीं है।

उस क्षेत्र में प्रवर्तक।मानकीकरण की कमी उद्योग के स्वस्थ और व्यवस्थित विकास में बाधा रही है।इसलिए विभिन्न मंचों पर इस क्षेत्र को विनियमित करने की आवश्यकता पर जोर दिया गया है

2. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, प्रभावी उपभोक्ता संरक्षण, एकरूपता और अचल संपत्ति क्षेत्र में व्यावसायिक प्रथाओं और लेनदेन के मानकीकरण के हित में एक केंद्रीय कानून, अर्थात् अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) विधेयक, 2013 होना आवश्यक हो जाता है।

प्रस्तावित विधेयक में अचल संपत्ति क्षेत्र के विनियमन और संवर्धन के लिए अचल संपत्ति नियामक प्राधिकरण (प्राधिकरण) की स्थापना और भूखंड, अपार्टमेंट या भवन की बिक्री, जैसा भी मामला हो, कुशल और पारदर्शी

तरीके से सुनिश्चित करने और अचल संपत्ति क्षेत्र में उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करने और निर्णयों, निर्देशों या आदेशों से अपील सुनने के लिए अचल संपत्ति अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना करने का प्रावधान है।

3. प्रस्तावित विधेयक उपभोक्ताओं के प्रति अधिक जवाबदेही सुनिश्चित करेगा और धोखाधड़ी और देरी के साथ-साथ वर्तमान जयादा लेन देन लागत को भी काफी कम करेगा। यह दोनों पर कुछ जिम्मेदारियां थोपकर उपभोक्ताओं और प्रवर्तकों के हितों को संतुलित करने का प्रयास करता है।यह प्रवर्तक और खरीदार के बीच सूचना की समरूपता स्थापित करना चाहता है, संविदात्मक शर्तों की पारदर्शिता जवाबदेही के न्यूनतम मानक निर्धारित करती है और एक त्वरित-मार्ग विवाद समाधान तंत्र स्थापित करती है।प्रस्तावित विधेयक इस क्षेत्र में व्यावसायिकता और मानकीकरण को शामिल करेगा, इस प्रकार दीर्घावधि में त्वरित विकास और निवेश का मार्ग प्रशस्त होगा।"

[जिन विद्वान अधिवक्ता पर उपरोक्त में विशेष रूप से जोर दिया गया है, इसलिए उसे मोटे अक्षरों में संदर्भित किया गया है।]

(26) श्री अंकुर मित्तल ने इसलिए कहा कि विधायिका द्वारा जिन उद्देश्यों को प्राप्त करने का इरादा था, वे हैं:-

(i) प्रवर्तकों और खरीदारों के बीच सूचना की समरूपता;

(ii) संविदात्मक शर्तों की पारदर्शिता और मानकीकरण;

(iii) प्राधिकरण, न्यायाधिकरण की स्थापना और उच्च न्यायालय में अपील करके समाधान की त्वरित प्रणाली; और

((iv) धोखाधड़ी की संभावना को कम करना और जवाबदेही के न्यूनतम मानक स्थापित करना।

(27) इस मुद्दे पर कि क्या प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के खिलाफ संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एक याचिका पर विचार किया जा सकता है, विद्वान अधिवक्ता ने पहले प्रस्तुत किया कि जब अधिनियम स्वयं प्राधिकरण/एओ द्वारा पारित आदेश के संबंध में किसी व्यक्ति की शिकायत के निवारण के लिए एक अंतर्निहित तंत्र प्रदान करता है, तो यह न्यायाधीशालय उस उपचार के समाप्त होने के बिना इस तरह के अधिकार क्षेत्र का प्रयोग नहीं करेगा; और विशेष रूप से जब न्यायाधीशाधिकरण द्वारा पारित आदेश के खिलाफ दूसरी अपील अधिनियम की खंड 58 के प्रावधानों के तहत इस अदालत में होती है।

इसलिए उन्होंने प्रस्तुत किया कि भले ही प्राधिकरण/एओ द्वारा पारित कोई आदेश "गलत" हो या प्राकृतिक न्यायाधीश के सिद्धांतों के खिलाफ हो, या यहाँ त तक के क्षेत्र अधिकार के बिना भी हो, के खिलाफ अपील करने के लिए उपयुक्त मंच जैसा आदेश अपीलीय न्यायाधिकरण है न कि रिट अदालत।

(अमोल रतन सिंह, जे.)

(28) उस संदर्भ में, उन्होंने न्यूटेक (उपरोक्त) (आर. सी. आर. उद्धरण) में निर्णय के निम्नलिखित पैराग्राफ पर भरोसा किया:-

"119. अधिनियम, 2016 की वह योजना एक अंतर्निहित तंत्र प्रदान करती है और खंड 31 के तहत प्राधिकरण द्वारा शिकायत पर पारित कोई भी आदेश खंड 43 (5) के तहत न्यायाधिकरण के समक्ष अपील योग्य है और आगे सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की खंड 100 के तहत निर्दिष्ट एक या अधिक आधार पर अधिनियम की खंड 58 के तहत उच्च न्यायालय में अपील में, यदि प्राधिकरण द्वारा गणना में या आवंटनकर्ता/घर खरीदार को वापस करने योग्य राशि में कोई स्पष्ट त्रुटि छोड़ी जाती है, तो पीड़ित व्यक्ति द्वारा की गई शिकायत पर अपीलीय स्तर पर विचार किया जा सकता है।"

उन्होंने कहा कि इसलिए ये याचिकाएं केवल इस अदालत द्वारा उस छोटे से आधार पर विचार किए जाने के योग्य नहीं हैं, और परिणामस्वरूप इन्हें खारिज कर दिया जाना चाहिए।

(29) इस पहलू पर कि क्या अधिनियम की खंड 43 (5) के संदर्भ में न्यायाधिकरण में जमा की जाने वाली आवश्यक राशि को जमा करने में प्रवर्तक की वित्तीय अक्षमता को इस अदालत के लिए उस अनिवार्य वैधानिक आवश्यकता को माफ करने के लिए अनुच्छेद 226 के तहत विवेकाधिकार का प्रयोग करने के लिए वास्तविक कठिनाई का मामला माना जा सकता है। प्रतिवादी प्राधिकरण के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी प्रस्तुत किया कि अनुभव डेवलपर्स (उपरोक्त) के मामले में यह अदालत पहले ही याचिकाकर्ता की चुनौती को खारिज कर चुकी है, साथ ही ऐसी कई याचिकाएं भी दायर की गई हैं, जो उक्त प्रावधान की संवैधानिक वैधता के संबंध में हैं; और इसके अलावा, सर्वोच्च न्यायालय ने भी इसकी संवैधानिक वैधता को बरकरार रखा है, दोनों ने उपरोक्त निर्णय को चुनौती देते हुए खारिज कर दिया है, और साथ ही मेसर्स न्यूटेक में इसके अधिकारों को बरकरार रखा है।

वास्तव में विद्वान वकील ने विशेष रूप से मैसर्स न्यूटेक (आरसीआर साइटेशन) में अनुच्छेद 124 से 126 का उल्लेख किया है, जिसमें डेवलपर/बिल्डर की ओर से उठाए गए तर्कों को निम्नानुसार देखा गया हैः-

"124. विद्वान वकील आगे प्रस्तुत करते हैं कि यदि प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा गणना की गई पूरी राशि को जमा किया जाना है, जिसमें पहले जुर्माने का 30 प्रतिशत शामिल है, तो अपील का उपाय एक हाथ से प्रदान किया गया दूसरे हाथ से ले लिया जा रहा है क्योंकि प्रवर्तक वित्तीय रूप से संकट में है और प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पूरी संगणित राशि जमा करने में असमर्थ है। अपीलीय स्तर पर उसका बचाव प्रशंसा का अधिकार है, जो कानून के तहत उसे उपलब्ध कराया गया है, केवल उस प्रवर्तक पर अपील का मनोरंजन करने में पूर्व-जमा की भारी अनिवार्य आवश्यकता के कारण निरर्थक हो गया, जो अधिनियम की खंड 43 (5) के तहत वरीयता देना चाहता है, जो उसके अनुसार इस मामले के दिए गए तथ्यों और परिस्थितियों में असंवैधानिक है और भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन करता है।"

(जोर केवल यहाँ लागू किया गया)

इसके बाद, उपरोक्त तर्कों को अस्वीकार करते हुए, सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित रूप में अभिनिर्धारित किया गयाः-

"125. पहली नजर में प्रस्तुत करना आकर्षक प्रतीत होता है लेकिन कानून में टिकाऊ नहीं है क्योंकि अधिनियम की योजना के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि एक निश्चित समय पर अधिनियम की खंड 19 के तहत आवंटनकर्ताओं के कंधों पर सीमित अधिकार और कर्तव्य प्रदान किए गए हैं, प्रवर्तकों पर कई भारी कर्तव्य और दायित्व लगाए गए हैं यानी पंजीकरण, प्रवर्तकों के कर्तव्य, प्रवर्तकों के दायित्व, स्वीकृत योजनाओं का पालन, अचल संपत्ति का बीमा, जुर्माना, ब्याज और मुआवजे का भुगतान, आदि अधिनियम 2016 के अध्याय III और VIII के तहत।उपभोक्ताओं और प्रवर्तकों के बीच यह वर्गीकरण आवंटनकर्ताओं/घर खरीदारों और प्रवर्तकों पर लगाए गए अधिकारों, कर्तव्यों और दायित्वों के बीच बोधगम्य अंतर पर आधारित है और यह अधिनियम के उद्देश्य और उद्देश्य को आगे बढ़ाने के लिए है ताकि उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा की जा सके।, अचल संपत्ति क्षेत्र में प्रवर्तक।प्रवर्तक और आबंटित व्यक्ति स्पष्ट रूप से पहचाने जा सकते हैं, अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों के तहत व्यक्तियों के अलग-अलग वर्ग के साथ अलग-अलग व्यवहार किया गया है।

126. इसलिए, पहली जगह में भेदभाव का सवाल नहीं उठता है जो कि आरोप लगाया गया है क्योंकि वे अलग और विभिन्न श्रेणियों/वर्गों के अंतर्गत आते हैं।

127. यह भी ध्यान दिया जा सकता है कि वर्तमान अचल संपत्ति क्षेत्र के तहत, जिसे अब अधिनियम 2016 के प्रावधानों के तहत विनियमित किया जा रहा है, भुगतान की राशि की वापसी के लिए शिकायत जो

आबंटितकर्ता/उपभोक्ता के पास जमा किया जाता है और बाद के चरण में, जब प्रवर्तक पक्षों के बीच समझौते की शर्तों का भंग करते हुए कब्जा सौंपने में असमर्थ होता है, तो उपभोक्ता/आवंटनकर्ता के कहने पर उनके द्वारा जमा की गई राशि की वापसी की मांग की जाती है और संबंधित पक्षों द्वारा उपलब्ध कराए गए रिकॉर्ड पर समकालीन दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर तथ्यों की जांच के बाद, विधायिका ने अपने विवेक से यह सुनिश्चित करने का इरादा किया है कि प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की गई राशि को कम से कम सुरक्षित रखा जाना चाहिए यदि प्रवर्तक न्यायाधिकरण के समक्ष अपील करना चाहता है और यदि बाद में अपील विफल हो जाती है, तो उपभोक्ता/आवंटनकर्ता को दर दर भटकने से बचने के लिये वास्तव मे यह आवंटितत का है। बाद के चरण मे उनके विरुद्ध आने वाली सभी परेशानियो से बचा जा सकता है।

(अमोल रतन सिंह, जे.)

128. साथ ही, यह अपीलीय स्तर पर अनैतिक और अनावश्यक मुकदमेबाजी से बचेगा और प्रवर्तक को प्रतिबंधित करेगा यदि यह महसूस होता है कि कुछ स्पष्ट भौतिक अनियमितता की जा रही है या पहले चरण में उसके बचाव की ठीक से सराहना नहीं की गई है, तो रिकॉर्ड पर साक्ष्य के पुनर्मूल्यांकन के लिए अपील करना पसंद करेगा बशर्ते पूर्व जमा की शर्त का ठोस अनुपालन किया गया हो, पक्षकारों के अधिकारों को आसानी से अपीलीय स्तर पर निर्णय के लिए बचाया जा सकता है।"

(30) प्रतिवादी प्राधिकरण के विद्वान वकील ने आगे, एक अपीलकर्ता की अपील की सुनवाई से पहले पूर्व-जमा के लिए एक वैधानिक आवश्यकता की छूट न देने के मूल सिद्धांत के संबंध में, उक्त निर्णय के अनुच्छेद 136 को यह प्रस्तुत करने के लिए संदर्भित किया कि यह सर्वउच्चतम न्यायालय द्वारा निम्नलिखित रूप में अभिनिर्धारित किया गया था, भले ही टेक्नीमोंट प्राइवेट लिमिटेड (उपरोक्त) के मामले में निर्णय पर विचार करने के बाद भी (और अन्य निर्णय भी इस विषय में):-

"136. यह वास्तव में अपील का अधिकार है जो अधिनियम का एक हिस्सा है, बिना किसी वैधानिक प्रावधान के, ऐसा अधिकार पैदा करना जिससे पीड़ित व्यक्ति अपील दायर करने का हकदार नहीं है। यह न तो एक आत्यन्तिक अधिकार है और न ही प्राकृतिक न्यायाधीश का एक घटक है, जिसके सिद्धांतों का सभी में पालन किया जाना चाहिए। न्यायिक और अर्ध-न्यायिक मुकदमे और इसे हमेशा अनुदान की शर्तों के साथ सीमित किया जाता है।दिए गए समय पर, विधायिका के लिए यह कानून बनाने के लिए खुला है कि कोई अपील नहीं की जाएगी या यह प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के खिलाफ पूर्व शर्त, यदि कोई हो, को पूरा करने पर हो सकती है।

137. हमारे सुविचारित विचार में, अधिनियम की धारा 43 (5) के तहत पूर्व-जमा के प्रवर्तक पर लगाया गया दायित्व, अपने आप में एक खंड होने के नाते, और ऐसे प्रवर्तक जो धन प्राप्त कर रहे हैं, जिसका दावा घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं द्वारा धनवापसी के लिए किया जा रहा है और सक्षम प्राधिकारी द्वारा सबसे पहले निर्धारित किया जाता है, यदि विधायिका अपने विवेक से यह सुनिश्चित करने का इरादा रखती है कि प्राधिकरण द्वारा निर्धारित एक बार धन बचाया जाए, यदि अधिनियम की धारा 43 (5) के तहत परिकल्पित पूर्व-जमा के उचित अनुपालन के बाद प्रवर्तक के कहने पर अपील को प्राथमिकता दी जानी है, तो किसी भी परिस्थिति में भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 या 19 (1) (जी) के लिए या उसके उल्लंघन के लिए अनुरोध किए जाने के अनुसार कठिन नहीं कहा जा सकता है।"

(31) विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि टेक्नीमोंट्स का मामला भी वित्तीय संकट के लिए "कठिन" या "वास्तविक कठिनाई" को परिभाषित नहीं करता है, और बल्कि, उस निर्णय में कठिन की व्याख्या इस अर्थ में की गई है कि यह केवल तभी कठिन होगा जब दिए गए मुआवजे की राशि का निर्धारण पूरी तरह से मनमाना हो या बाहरी विचार पर आधारित हो।

उन्होंने प्रस्तुत किया कि टेक्नीमोंट्स के मामले में भी ऐसा मानते हुए, ए. पी. सरकार बनाम पी. लक्ष्मी देवी 4 के मामले का संदर्भ दिया गया था, जिसमें निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया था (टेक्नीमोंट में):-

"....इस निवेदन पर विचार करते हुए कि उक्त नियम के संदर्भ में, उन मामलों में भी कोई राहत नहीं दी जा सकती है जहां पूर्व-जमा की आवश्यकता के परिणामस्वरूप बहुत पूर्वाग्रह हो सकता है, इस न्यायालय ने आगे कहाः-

"28.हालाँकि, हम एक काल्पनिक मामले पर विचार कर सकते हैं।मान लीजिए कि किसी संपत्ति का सही मूल्य 10 लाख है और यह बिक्री विलेख में बताया गया मूल्य है, लेकिन पंजीकरण अधिकारी गलती से इसे 2 करोड़ मान लेता है।उस मामले में खंड 47 ए के तहत संग्रहक को निर्देश देते समय, पंजीकरण अधिकारी दो करोड़ का पचास प्रतिशत यानी 10 लाख पर शुल्क की मांग करने के बजाय 1 करोड़ पर शुल्क की मांग करेगा, एक पक्ष ऐसे मामले में पंजीकरण अधिकारी द्वारा खंड 47 ए के प्रावधान के तहत मांगे गए इस अत्यधिक शुल्क का भुगतान करने में समर्थ नहीं हो सकता है। इस स्थिति में क्या किया जा सकता है?

4 (2008) 4 एस. सी. सी. 720

एम./एस. अंतर्राष्ट्रीय भूमि विकासकर्ता प्राइवेट लिमिटेड बनाम अदिति चौहान और अन्य 1257

(अमोल रतन सिंह, जे.)

29. हमारी राय में इस स्थिति में एक पक्ष के लिए यह हमेशा खुला है कि वह खंड 47 ए के प्रावधान के तहत पंजीकरण अधिकारी द्वारा की गई अत्यधिक मांग को चुनौती देने के लिए एक रिट याचिका दायर करे, जिसमें आरोप लगाया गया है कि किया गया निर्धारण है

मनमाना और/या बाहरी विचारों के आधार पर, और उस मामले में यह उच्च न्यायालय के लिए हमेशा खुला है, यदि वह संतुष्ट है कि आरोप सही है, तो मांग को मनमाना घोषित करके स्टाम्प अधिनियम की खंड 47 ए के प्रावधान के तहत ऐसी अत्यधिक मांग को दरकिनार कर दिया जाए।

यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि मनमानेपन से संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन होता है-मेनका गांधी बनाम भारत संघ (1978) 1 एस. सी. सी. 248 = ए. आई. आर. 1978 एस. सी. 597।इसलिए, पार्टी इस स्थिति में कोई सुधार नहीं कर पा रही है।

(32) इसलिए, श्री अंकुर मित्तल ने प्रस्तुत किया कि वित्तीय संकट या वित्तीय कठिनाई को पूर्व-जमा की शर्त को माफ करने के लिए एक वैध आधार नहीं माना गया है, और किसी भी मामले में याचिकाकर्ता के लिए यह प्रदर्शित करना आवश्यक था कि एओ द्वारा दी गई राशि मनमाना, अत्यधिक या किसी बाहरी विचार पर आधारित है, जिसे उसने अस्पष्ट रूप से करने का प्रयास भी नहीं किया है, क्योंकि जाहिर है कि दी गई राशि किसी भी तरह से मनमाना या अत्यधिक आदि नहीं है ।

उन्होंने प्रस्तुत किया कि इस प्रकार ए.ओ./प्राधिकरण द्वारा दिए गए/निर्देशित भुगतान करने में एक डेवलपर की असमर्थता भी पूर्व-जमा की शर्त को माफ करने का आधार नहीं है और इसके परिणामस्वरूप, याचिकाकर्ता की उस विशिष्ट प्रार्थना को खारिज किया जाना चाहिए और इसलिए यदि याचिकाकर्ता किसी भी तरह से ए.ओ.के आदेश से व्यथित है, तो यह स्पष्ट रूप से अधिनियम की खंड 43 (5) के संदर्भ में किए जाने के लिए आवश्यक वैधानिक पूर्व-जमा को विधिवत बनाने के बाद अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील दायर करने के अपने अधिकार के भीतर है और यदि छूट दी जाती है, तो वास्तव में कानून को पूरी तरह से नकार देगा।

(33) उस प्रत्येक संदर्भ में, उन्होंने आगे कहा कि केवल बैंक खाते का विवरण जमा करने (इस अदालत के निर्देश पर) का मतलब यह नहीं होगा कि प्रवर्तक वास्तव में भुगतान करने के लिए आवश्यक राशि का भुगतान करने में असमर्थ है, क्योंकि यह नहीं भुलाया जा सकता है कि उसे घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं से केवल विचाराधीन परियोजना के विकास के उद्देश्य से कठोर धन प्राप्त हुआ है; और यदि ऐसा धन है। अन्य उपयोगों के लिए परिवर्तन किया जाता है, तब भी धन के इस तरह के परिवर्तन आदि के कारण किसी भी वित्तीय अक्षमता का उपयोग पूर्व-जमा के भुगतान की छूट की मांग करने के लिए एक बहाने के रूप में नहीं किया जा सकता है, ऐसी पूर्व-जमा राशि

घर-खरीदार/इकाई खरीदार के कल्याण के लिए है, जिसे दिए गए मुआवजे के संदर्भ में पूरी तरह से सुरक्षित होने की आवश्यकता है, जब तक कि इस अदालत की स्वयं यह राय न हो कि भुगतान करने के लिए निर्देशित मुआवजा/धनवापसी पूरी तरह से मनमाना है, जो वर्तमान मामलों में स्पष्ट रूप से नहीं है।

(34) जहां तक ऐसी परिस्थितियों में धनवापसी का दावा करने के किसी व्यक्ति के अधिकार का संबंध है, प्रतिवादी प्राधिकरण के विद्वान अधिवक्ता ने भरोसा किया इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड बनाम अनिल पटनी 5 में एक निर्णय पर, जो मैसर्स न्यूटेक मामले (उपरोक्त) (न्यूटेक का संदर्भ अनुच्छेद 78, आर. सी. आर. उद्धरण) में भी निर्णय की पुष्टि की गई थी।

(35) इसके बाद, श्री अंकुर मित्तल ने कहा कि इस अदालत ने भी सामान्य बेंच, मैजिक आई डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम निर्णायक अधिकारी, रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण और अन्य के मामले में

(2022 की सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 2055, जो 29.03.2022 पर तय की गई है, ने अभिनिर्धारित किया है कि किसी अपील की सुनवाई के लिए पूर्व-शर्त के रूप में जमा की आवश्यकता को माफ नहीं किया जा सकता है, भले ही धनवापसी के भुगतान का निर्देश देने के लिए पारित आदेश किसी प्राधिकरण द्वारा दिया गया हो जिसका कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है। और वास्तव में इस न्यायालय के निर्णय की पुष्टि सर्वोच्च न्यायालय द्वारा 2022 की एसएलपी (सी) संख्या 8241 में पहले ही की जा चुकी है।

उन्होंने प्रस्तुत किया कि एक्सपेरियन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (उपरोक्त) के मामले में भी इस अदालत ने इसी प्रभाव को माना था।

इस प्रकार उन्होंने प्रस्तुत किया कि उस आधार पर भी याचिकाएं खारिज किए जाने के योग्य हैं।

(36) श्री अंकुर मित्तल ने भी निर्णय/आदेश का उल्लेख किया

सना रियल्टर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम रियल एस्टेट में यह अदालत

विनियामक प्राधिकरण और अन्य (2020 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 17657, ने 25.5.2022 पर निर्णय लिया), यह प्रस्तुत करने के लिए कि इस पीठ ने स्वयं उस निर्णय में यह अभिनिर्धारित किया है कि प्राकृतिक न्यायाधीश के सिद्धांतों के उल्लंघन के आधार पर भी, न्यायाधीशालय अनुच्छेद 226 के तहत एक रिट याचिका पर विचार नहीं करेगा, और पूर्व-जमा की शर्त के अधीन दायर की जा रही अपील पर अपीलीय न्यायाधीशाधिकरण द्वारा उस आधार पर विचार करने की आवश्यकता होगी।

5 2020 (10) एससीसी 783

(अमोल रतन सिंह, जे.)

(37) उस मुद्दे पर अंत में, प्रत्यर्थी-प्राधिकरण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि हालांकि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत शक्ति पर कोई बाधा नहीं हो सकती है, फिर भी, एक वैधानिक प्रावधान [अधिनियम की धारा 43 (5)], ऐसी शक्ति का उपयोग वित्तीय अक्षमता के आधार पर भी अधिनियम को नकारने के लिए नहीं किया जाएगा।

उस संदर्भ में, उन्होंने सर्वोच्च न्यायालय के एक अन्य निर्णय का उल्लेख किया, कोटक महिंद्रा बैंक प्राइवेट लिमिटेड बनाम अंबुज ए।कासलीवाल 6, की अदालत जिसमें यह निम्नलिखित रूप में आयोजित किया गया थाः-

"14. इसलिए, यहां उत्पन्न होने वाले तथ्यों और परिस्थितियों में, जब डी. आर. टी. द्वारा जारी आदेश /वसूली प्रमाण पत्र के निर्वहन में आगे की राशि अपीलार्थी/बैंक को देने योग्य है। **उच्च न्यायालय के पास पूर्व-जमा को पूरी तरह से माफ करने की शक्ति नहीं है, और न ही वह विवेकाधिकार का प्रयोग कर सकता है जो खंड 21 में**

निहित वैधानिक प्रावधान की अनिवार्य आवश्यकता के खिलाफ है, जो ऊपर निकाला गया है।सभी मामलों में पचास प्रति अवमूल्यन राशि का पचास प्रतिशत अर्थात देय ऋण को अनिवार्य अवश्यकता के रूप में डी. आर. ए. टी. के समक्ष जमा किया जाना है, लेकिन उचित मामलों में देय ऋण का कम से कम पच्चीस प्रतिशत जमा करने की अनुमति होगी, लेकिन पूरी छूट नहीं।इसलिए, पूरी हद तक पूर्व-जमा की कोई भी छूट वैधानिक प्रावधानों के खिलाफ होगी और इसलिए, कानून में टिकाऊ नहीं होगी।इसलिए, उच्च न्यायालय के आदेश को दरकिनार किया जा सकता है।"

(इस न्यायालय के समक्ष विद्वान अधिवक्ता द्वारा जोर दिया गया)।

(38) प्रत्यर्थियों के दोनों वकीलों की दलीलों का खंडन करते हुए, याचिकाकर्ता की ओर से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री चेतन मित्तल ने प्रस्तुत किया कि इन याचिकाओं में प्रतिवादी-शिकायतकर्ताओं के वकील श्री नीरज गुप्ता के तर्क के संबंध में, कि याचिकाकर्ता ने पहले 2020 का सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 10063 दायर किया था और उस याचिका को खारिज कर दिया गया था और उसके खिलाफ एस. एल. पी. भी वापस ले लिया गया था, वास्तव में यह वर्तमान याचिका पर रोक नहीं लगाएगा क्योंकि, सबसे पहले, यह एक अन्य शिकायतकर्ता के मामले में एक विशिष्ट आदेश को चुनौती देने वाली याचिका थी और इसके परिणामस्वरूप, केवल इसलिए कि उस याचिका में पूर्व-जमा की शर्त का मुद्दा उठाया गया था, जो याचिकाकर्ता को सी. पी. सी. के आदेश 2 नियम 2 या अन्यथा वर्तमान याचिका दायर करने से नहीं रोकेगा। जो विशेष रूप से सन्दर्भ मे एक पूरी तरह से अलग आदेश को लागू करता है। चाहे वह दो पूरी तरह से अलग अलग शिकायतकर्ता द्वारा दायर की गई एक शिकायत 2020 के सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 10063 में शिकायतकर्ता के समान परियोजना में फ्लैटों के आवंटनकर्ता/खरीदार थे।

उन्होंने आगे कहा कि हालांकि उस याचिका में अधिनियम की खंड 43 (5) की वैधता को चुनौती दी गई थी, हालांकि, पूर्व-जमा को माफ करने के लिए कोई अनुरोध नहीं किया गया था और इसलिए किसी भी मामले में, इन याचिकाओं में प्रतिवादी-शिकायतकर्ताओं के लिए विद्वान अधिवक्ता का तर्क पूरी तरह से बिना किसी आधार के है।

(39) पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता को सुनने के बाद, गुण-दोष पर मामले की जांच करने से पहले, प्रतिवादी-शिकायतकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा इन याचिकाओं की गैर-रखरखाव के संबंध में इस आधार पर तर्क दिया गया कि याचिकाकर्ता ने पहले सी. डब्ल्यू. पी. 2020 के 10063 की जांच की जानी चाहिए।

उस याचिका की केस फाइल के लिए बुलाए जाने के बाद, यह देखा जाता है कि उक्त याचिका याचिकाकर्ता द्वारा दायर की गई थी (वास्तव में याचिकाकर्ता कंपनी के अध्यक्ष-सह-प्रबंध निदेशक द्वारा, हालांकि उनकी क्षमता में), जिसमें भारत संघ, हरियाणा राज्य, रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, गुरुग्राम, श्री विभोर गोयल और श्री सुरेंद्र कुमार गोयल को पक्षकारों के रूप में शामिल किया गया था।

याचिकाकर्ता ने वर्तमान याचिकाकर्ता (फिर से अपने सीएमडी द्वारा से) के खिलाफ उपरोक्त दो व्यक्तियों, अर्थात् विभोर गोयल और सुरेंद्र कुमार गोयल द्वारा दायर एक शिकायत पर प्राधिकरण के दो सदस्यों (और एओ द्वारा नहीं) द्वारा पारित एक आदेश 09.01.2019 को रद्द करने की मांग की थी।

उस मामले में, याचिकाकर्ता ने हरियाणा रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) संशोधन नियम, 2019 को अधिसूचित करते हुए हरियाणा सरकार द्वारा जारी अधिसूचना के अधिकार को भी चुनौती दी थी, साथ ही उस मामले में शिकायतकर्ता, अर्थात् विभोर गोयल और सुरेंद्र कुमार गोयल के पक्ष में पारित आदेश के निष्पादन के लिए प्राधिकरण के समक्ष लंबित निष्पादन आवेदन को रद्द करने के लिए भी अनुरोध किया था।

(40) इस प्रकार, यद्यपि याचिकाकर्ता ने उपरोक्त नियमों के कुछ हिस्सों में संशोधन करने वाली अधिसूचना के अधिकारों को चुनौती दी थी, लेकिन वर्तमान मामले में याचिकाकर्ता की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता अपनी

इस दलील में सही है कि कम से कम उस याचिका में प्रार्थना के अनुसार, अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा अपील की सुनवाई से पहले पूर्व-जमा की शर्त को माफ करने के लिए कोई अनुरोध नहीं किया गया था।

किसी भी मामले में, याचिकाकर्ता ने अनिवार्य रूप से दो अन्य शिकायतकर्ताओं के मामले में पारित आदेश को चुनौती दी, जो याचिकाकर्ता से खरीदे गए फ़्लैट के कब्जे का वितरण न करना, उसी परियोजना में जो वर्तमान याचिका में विचाराधीन है।

इसलिए, प्रतिवादी शिकायतकर्ताओं के लिए विद्वान अधिवक्ता के उस तर्क के संबंध में, हम इसमें कोई सार नहीं पाते हैं।

(41) फिर स्वयं इन प्रार्थनाओं में की गई प्रार्थनाओं पर आते हैं।हम प्रतिवादी प्राधिकरण के विद्वान अधिवक्ता से सहमत होंगे कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत इस याचिका पर विचार करने के संबंध में, जब अधिनियम की खंड 43 (5) के संदर्भ में अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील का समान रूप से प्रभावी उपाय है, और अधिनियम की खंड 58 के संदर्भ में अपीलीय न्यायाधिकरण के किसी भी निर्णय या आदेश के खिलाफ उच्च न्यायालय में आगे अपील करने का प्रावधान है, तो यह अदालत अनुच्छेद 226 के तहत ए. ओ. के आदेश को सीधे चुनौती देने वाली याचिका पर विचार नहीं करेगी, जैसा कि वर्तमान याचिका में आक्षेप किया गया है।

हालाँकि, स्पष्ट रूप से याचिकाकर्ता के लिए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता वकील का तर्क यह है कि उक्त आदेश आरम्भ से ही अमान्य है, क्योंकि यह मैसर्स न्यूटेक (उपरोक्त) में उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि एओ के पास धनवापसी का निर्देश देने की शक्ति नहीं होगी और कौन सा अधिकार क्षेत्र केवल प्राधिकरण के पास होगा, फिर भी, उस आधार को भी याचिकाकर्ता द्वारा अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष किसी भी अपील में स्पष्ट रूप से उठाया जा सकता है जिसे वह एओ के विवादित आदेश के खिलाफ दायर करने का विकल्प चुनता है।

(42) यद्यपि, निश्चित रूप से, यदि यह न्यायाधीशालय किसी भी मामले में न्यायाधीश की पूर्ण विफलता देखता है, तो स्वाभाविक रूप से यह न्यायाधीश की ऐसी विफलता को जल्द से जल्द सुधारने के लिए अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करेगा।

हालाँकि, हमें वर्तमान मामले में ऐसा करने का कोई आधार नहीं मिलेगा क्योंकि हालांकि मेसर्स न्यूटेक (उपरोक्त) में निर्णय के अनुपात के संदर्भ में ए. ओ. द्वारा धनवापसी का आदेश उनके अधिकार क्षेत्र से बाहर पारित किया गया हो सकता है, फिर भी, इस बात से बिल्कुल भी इनकार नहीं किया जाता है कि उत्तरदाताओं-शिकायतकर्ताओं ने याचिकाकर्ता द्वारा विकसित किए जाने वाले प्रोजेक्ट ए. आर. ई. टी. ई. में फ़्लैटों के आवंटन और खरीद के लिए याचिकाकर्ता को बड़े भुगतान किए हैं, लेकिन उन कारणों से जो उसे सबसे अच्छी तरह से पता है, विकसित नहीं किया गया है (इसके बावजूद कि उसने स्पष्ट रूप से प्रत्येक खरीदार से बहुत बड़ी राशि ली है)।

इसलिए, प्रतिवादी प्राधिकरण के विद्वान अधिवक्ता श्री अंकुर मित्तल का तर्क है कि अधिनियम का उद्देश्य विशेष रूप सेके संबंध में अचल संपत्ति क्षेत्र का उचित विनियमन सुनिश्चित करना है।औसत नागरिक के हितों की रक्षा करते हुए जब एक बड़ी कंपनी के खिलाफ खड़ा किया जाता है, तो हम पाएंगे कि अनुच्छेद 226 के तहत उपाय याचिकाकर्ता के लिए पहली बार में उपाय नहीं है और उसे आवश्यक (वैधानिक) पूर्व-जमा करने के बाद, अधिनियम की खंड 43 (5) के संदर्भ में अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील के अपने उपाय का लाभ उठाना चाहिए था।

(43) इस स्पष्ट कारण के सवाल पर जाने से पहले कि याचिकाकर्ता ने न्यायाधिकरण में जाने से पहले इस अदालत का दरवाजा क्यों खटखटाया है (क्योंकि वह एओ द्वारा आदेशित राशि को माफ करने की मांग कर रहा है),

अधिनियम की खंड 43 (5) के प्रासंगिक भाग का संदर्भ दिए जाने की आवश्यकता है और इसे नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

"धारा 43.अचल संपत्ति अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना-(1)।XXX XXX XXX XXX

(2).XXX XXX XXX XXX (3)।XXX XXX XXX XXX (4)।XXX XXX XXX XXX

(5).इस अधिनियम के तहत प्राधिकरण या किसी निर्णायक अधिकारी द्वारा दिए गए किसी भी निर्देश या निर्णय या आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति इस मामले पर अधिकार क्षेत्र वाले अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील कर सकता है:

बशर्ते कि जहां कोई प्रवर्तक अपीलीय न्यायाधिकरण में अपील दायर करता है, वहां प्रवर्तक द्वारा पहले अपीलीय न्यायाधिकरण में कम से कम तीस प्रतिशत जमा किए बिना उस पर विचार नहीं किया जाएगा।जुर्माने का, या ऐसा उच्चतर प्रतिशत जो अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाए, या आबंटित व्यक्ति को दी जाने वाली कुल राशि, जिसमें उस पर लगाया गया ब्याज और मुआवजा, यदि कोई हो, या दोनों के साथ, जैसा भी मामला हो, उक्त अपील की सुनवाई से पहले।स्पष्टीकरण।—इस उप-धारा के प्रयोजन के लिए "व्यक्ति" में आवंटनकर्ताओं का संघ या उस समय लागू किसी कानून के तहत पंजीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ शामिल होगा।"

इसके अलावा, प्राधिकरण और एओ की शक्ति के संदर्भ में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा जो निर्णय दिया गया है, उसका भी संदर्भ दिया जाना चाहिए, जिसका सारांश न्यूटेक के पैराग्राफ 86 में दिया गया है।

उच्चतम न्यायालय ने अपने द्वारा बनाए गए प्रश्न संख्या 2 के संदर्भ में उक्त निष्कर्ष निकाला है। अनुच्छेद 86 इस प्रकार पढ़ा जाए:-

1263 मेसर्स इंटरनेशनल लैंड डिवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड बनाम अदिति चौहान और अन्य

(अमोल रतन सिंह, जे.)

"86. जिस अधिनियम की योजना का विस्तृत संदर्भ दिया गया है और नियामक प्राधिकरण और न्यायनिर्णायक अधिकारी के साथ न्यायनिर्णयन की शक्ति को ध्यान में रखते हुए, अंत में जो ध्यान दें सामने आती है, वह यह है कि हालांकि अधिनियम 'धनवापसी', 'ब्याज', 'जुर्माना' और 'क्षतिपूर्ति' जैसी विशिष्ट अभिव्यक्तियों को इंगित करता है, धारा 18 और 19 का एक संयुक्त पठन स्पष्ट रूप से प्रकट करता है कि जब राशि की वापसी, और धनवापसी राशि पर ब्याज, या कब्जे के विलंबित वितरण के लिए ब्याज के भुगतान का निर्देश, या जुर्माना और ब्याज की ध्यान दें आती है, तो यह नियामक प्राधिकरण है जिसके पास शिकायत के परिणाम की जांच और निर्धारण करने की शक्ति होती है।साथ ही, जब खंड 12,14,18 और 19 के तहत मुआवजे और उस पर ब्याज का निर्णय लेने के लिए राहत मांगने के सवाल की बात आती है, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास विशेष रूप से अधिनियम की खंड 72 के साथ पठित खंड 71 के सामूहिक पठन को ध्यान में रखते हुए निर्धारित करने की शक्ति होती है। यदि खंड 12,14,18 और 19 के तहत मुआवजे के अलावा अन्य निर्णय, जैसा कि परिकल्पना की गई है, यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी तक विस्तारित किया जाता है, जैसा कि अनुरोध किया गया है कि, हमारे विचार में, खंड 71 के तहत न्यायनिर्णायक अधिकारी की शक्तियों और कार्यों के दायरे और दायरे का विस्तार करने का इरादा हो सकता है और यह अधिनियम 2016 के जनादेश के खिलाफ होगा।"

उपरोक्त की और अधिक सराहना करने के लिए, प्रासंगिक धाराओं, अर्थात 2016 के अधिनियम की धारा 12,14,18,19,71 और 72, जिन्हें शीर्ष न्यायालय द्वारा ऊपर संदर्भित किया गया है, को भी नीचे पुनः प्रस्तुत करने की आवश्यकता है:-

"12. विज्ञापन या विवरण पत्रिका की सत्यता के संबंध में प्रवर्तक की बाध्यताएँ।—

जहाँ कोई व्यक्ति सूचना, विज्ञापन या विवरण पत्रिका में निहित जानकारी के आधार पर या किसी फ्लैट के नमूने, भूखंड या भवन के आधार पर, जैसा भी मामला हो, अग्रिम या जमा करता है और उसमें शामिल किसी भी गलत,

झूठे बयान के कारण किसी भी नुकसान या क्षति को बनाए रखता है, तो उसे प्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के तहत प्रदान की गई तरीके से मुआवजा दिया जाएगाः-

बशर्ते कि यदि सूचना, विज्ञापन या विवरण पत्रिका, फ्लैट के नमूने या भूखंड या भवन, जैसा भी मामला हो, में निहित ऐसे गलत, झूठे बयान से प्रभावित व्यक्ति प्रस्तावित परियोजना से हटने का इरादा रखता है, तो उसे ब्याज के साथ अपना पूरा निवेश वापस कर दिया जाएगा। इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से मुआवजा ऐसी दर पर जो निर्धारित की जाए।

14. प्रवर्तक द्वारा स्वीकृत योजनाओं और परियोजना विनिर्देशों का पालन।—

(1) प्रस्तावित परियोजना को प्रवर्तक द्वारा स्वीकृत योजनाओं का नक्श और सक्षम अधिकारियों द्वारा अनुमोदित विनिर्देशों के अनुसार विकसित और पूरा किया जाएगा।

(2) किसी भी कानून, अनुबंध या समझौते में कुछ भी निहित होने के बावजूद, स्वीकृत योजनाओं का नक्श और निर्देशों के बाद और अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के जुड़ाव,मुरमती सुविधाओं और सामान्य क्षेत्रों की प्रकृति, जैसा भी मामला हो, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित, उस व्यक्ति को प्रकट या प्रस्तुत किया जाता है जो यथास्थिति, उक्त फ्लैट्स, प्लॉट या भवन का एक या अधिक हिस्सा लेने के लिए सहमत होने पर प्रवर्तक ऐसा नहीं करेगा।

(i) स्वीकृत योजनाओं का नक्श और विनिर्देशों में कोई परिवर्धन और परिवर्तन और अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के संबंध में उसमें वर्णित फिक्स्चर, फिटिंग और सुविधाओं की प्रकृति, जो उस व्यक्ति की पूर्व सहमति के बिना लेने के लिए सहमत हैं।

बशर्ते कि प्रवर्तक ऐसे मामूली परिवर्धन या परिवर्तन कर सकता है जो आबंटित व्यक्ति द्वारा आवश्यक हो, या ऐसे छोटे परिवर्तन या परिवर्तन जो वास्तुशिल्प और संरचनात्मक कारणों के कारण आवश्यक हो सकते हैं जो एक अधिकृत वास्तुकार या इंजीनियर द्वारा उचित घोषणा और आबंटित व्यक्ति को सूचित करने के बाद विधिवत अनुशंसित और सत्यापित किए जाते हैं।

स्पष्टीकरण।—इस खंड के उद्देश्य के लिए, "मामूली परिवर्धन या परिवर्तन" संरचनात्मक परिवर्तन को शामिल नहीं करता है, जिसमें क्षेत्र में वृद्धि या ऊंचाई में परिवर्तन, या किसी भवन के हिस्से को हटाना, या संरचना में कोई परिवर्तन शामिल है, जैसे कि किसी भी दीवार या दीवार के एक हिस्से का निर्माण या निष्कासन या काटना, विभाजन, स्तंभ, बीम, जॉइस्ट, फर्श जिसमें एक मेजेनाइन फर्श या अन्य समर्थन शामिल है, या प्रवेश या निकास के किसी भी आवश्यक साधन में परिवर्तन या बंद करना या जोड या उपकरण में परिवर्तन, आदि।

(ii) परियोजना के भीतर भवनों या सामान्य क्षेत्रों की स्वीकृत योजनाओं, लेआउट योजनाओं और विनिर्देशों में कोई अन्य परिवर्तन या परिवर्धन, प्रवर्तक के अलावा कम से कम दो-तिहाई आवंटनकर्ताओं की पूर्व लिखित सहमति के बिना, जो ऐसे भवन में अपार्टमेंट लेने के लिए सहमत हुए हैं।

स्पष्टीकरण।—इस खंड के प्रयोजन के लिए, [आबंटित व्यक्ति], चाहे जो भी मामला हो, उसके द्वारा दर्ज किए गए अपार्टमेंट या भूखंडों की संख्या की परवाह किए बिना या उसके परिवार के नाम पर दर्ज किए गए, या अन्य व्यक्तियों जैसे कि कंपनियों या फर्मों या व्यक्तियों के किसी संघ आदि के मामले में, चाहे वह किसी भी नाम से जाना जाए, उसके नाम पर दर्ज किया गया हो या उसकी संबद्ध संस्थाओं या संबंधित उद्यमों के नाम पर दर्ज किया गया हो, उसे केवल एक आबंटित व्यक्ति माना जाएगा।

(3) यदि ऐसे विकास से संबंधित बिक्री के लिए समझौते के अनुसार प्रवर्तक की कारीगरी, गुणवत्ता या सेवाओं के प्रावधान या किसी अन्य दायित्व में कोई संरचनात्मक दोष या कोई अन्य दोष आबंटित व्यक्ति द्वारा कब्जा सौंपने की तारीख से पांच साल की अवधि के भीतर प्रवर्तक के ध्यान में लाया जाता है, तो प्रवर्तक का कर्तव्य होगा कि वह ऐसे दोषों को बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के तीस दिनों के भीतर ठीक करे और ऐसे समय के भीतर ऐसे दोषों को सुधारने में प्रवर्तक की विफलता की स्थिति में, पीड़ित आबंटकर्ता इस अधिनियम के तहत प्रदान की गई तरीके से उचित मुआवजा प्राप्त करने के हकदार होंगे।

18. राशि और मुआवजे की वापसी।—

(1) यदि प्रवर्तक किसी अपार्टमेंट, भूखंड या भवन को पूरा करने में विफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ है, तो -

(क) बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार या, जैसा भी मामला हो, उसमें निर्दिष्ट तिथि तक विधिवत पूरा किया गया; या

(ख) इस अधिनियम के तहत पंजीकरण के निलंबन या निरसन के कारण या किसी अन्य कारण से एक डेवलपर के रूप में अपना व्यवसाय बंद करने के कारण, वह आवंटी की मांग पर, यदि आवंटी किसी अन्य उपलब्ध उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, उस अपार्टमेंट, भूखंड, भवन के संबंध में उसे प्राप्त राशि को उस दर पर ब्याज के साथ वापस करने के लिए उत्तरदायी होगा, जो इस संबंध में इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से मुआवजे सहित निर्धारित की जाये।

बशर्ते कि जहां कोई आबंटित व्यक्ति परियोजना से हटने का इरादा नहीं रखता है, उसे प्रवर्तक द्वारा कब्जा सौंपने तक हर महीने की देरी के लिए ब्याज का भुगतान निर्धारित दर पर किया जाएगा।

(2) भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, के दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण हुए किसी भी नुकसान के मामले में प्रवर्तक आबंटियों को इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से क्षतिपूर्ति करेगा और इस उप-धारा के तहत मुआवजे के दावे को उस समय लागू किसी भी कानून के तहत प्रदान की गई सीमा से बाधा नहीं जा सकता।

(3) यदि प्रवर्तक इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के तहत या बिक्री के लिए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार उस पर लगाए गए किसी अन्य दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहता है, तो वह इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से आवंटी को ऐसा मुआवजा देने के लिए उत्तरदायी होगा।

19. आबंटियों के अधिकार और कर्तव्य।—

(1) आबंटित व्यक्ति स्वीकृत योजनाओं, लेआउट योजनाओं के साथ-साथ सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विनिर्देशों और इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों या प्रवर्तक के साथ हस्ताक्षरित बिक्री के समझौते में प्रदान की गई ऐसी अन्य जानकारी से संबंधित जानकारी प्राप्त करने का हकदार होगा।

(2) आबंटित व्यक्ति परियोजना के पूरा होने की चरण-वार अनुसूची जानने का हकदार होगा, जिसमें पानी, स्वच्छता, बिजली और अन्य सुविधाओं और सेवाओं के प्रावधान शामिल हैं, जैसा कि बिक्री के लिए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार प्रवर्तक और आबंटित व्यक्ति के बीच सहमति हुई है।

(3) आवंटी, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के कब्जे का दावा करने का हकदार होगा और खंड 4 की उप-खंड (2) के खंड (1) के उप-खंड (सी) के तहत प्रवर्तक द्वारा दी गई घोषणा के अनुसार, आवंटी संघ सामान्य क्षेत्रों के कब्जे का दावा करने का हकदार होगा।

(4) यदि प्रवर्तक बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार या इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के प्रावधानों के तहत अपने पंजीकरण के निलंबन या निरसन के कारण एक विकासकर्ता के रूप में अपना व्यवसाय बंद करने के कारण अपार्टमेंट, भूखंड या भवन का पालन करने में विफल रहता है या कब्जा देने में असमर्थ रहता है, तो आबंटित व्यक्ति प्रवर्तक से इस अधिनियम के तहत निर्धारित दर पर ब्याज के साथ भुगतान की गई राशि की वापसी और मुआवजे का दावा करने का हकदार होगा।

(5) आबंटित व्यक्ति प्रवर्तक द्वारा अपार्टमेंट या भूखंड या भवन, जैसा भी मामला हो, भौतिक कब्जा सौंपने के बाद सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और योजनाएं रखने का हकदार होगा।

(6) प्रत्येक आवंटी, जिसने खंड 13 के तहत, यथास्थिति, एक अपार्टमेंट, भूखंड या भवन लेने के लिए बिक्री के लिए समझौता किया है, बिक्री के लिए उक्त समझौते में निर्दिष्ट तरीके और समय के भीतर आवश्यक भुगतान करने के लिए जिम्मेदार होगा और पंजीकरण शुल्क, नगरपालिका कर, पानी और बिजली शुल्क, रखरखाव शुल्क, भूमि किराया और अन्य शुल्क, यदि कोई हो उस का उचित समय और स्थान पर भुगतान करेगा।

(7) आबंटित व्यक्ति, उप-धारा (6) के तहत भुगतान की जाने वाली किसी भी राशि या शुल्क के भुगतान में किसी भी देरी के लिए, ऐसी दर पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा जो निर्धारित की जाए।

(8) उप-धारा (6) के तहत आबंटित व्यक्ति के दायित्वों और उप-धारा (7) के तहत ब्याज के प्रति दायित्व को कम किया जा सकता है जब प्रवर्तक और ऐसे आबंटित व्यक्ति के बीच पारस्परिक रूप से सहमति हो।

(9) अपार्टमेंट, भूखंड या भवन, जैसा भी मामला हो, का प्रत्येक आवंटी, आवंटी के एक संघ या सोसायटी या सहकारी सोसाइटी या उसी के एक संघ के गठन में भाग लेगा।

(10) प्रत्येक आबंटित व्यक्ति, यथास्थिति, उक्त अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के लिए जारी अधिभोग प्रमाण पत्र के दो महीने की अवधि के भीतर, अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन का भौतिक कब्जा ले लेगा।

(11) प्रत्येक आबंटित व्यक्ति अपार्टमेंट, भूखंड या भवन का हस्तांतरण विलेख के पंजीकरण में भाग लेगा। इस अधिनियम की खंड 17 की उप-खंड (1) के तहत प्रदान जाए, चाहे जैसा भी मामला हो ।

71. निर्णय लेने की शक्ति।—(1) खंड 12,14,18 और खंड 19 के तहत मुआवजे का निर्णय लेने के उद्देश्य से, प्राधिकरण उपयुक्त सरकार के परामर्श से, एक या अधिक न्यायिक अधिकारी को, जो जिला न्यायाधीश है या रहा है, किसी भी संबंधित व्यक्ति को सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद, निर्धारित तरीके से जांच करने के लिए एक न्यायनिर्णायक अधिकारी के रूप में नियुक्त करेगा।

बशर्ते कि कोई भी व्यक्ति जिसकी खंड 12,14,18 और खंड 19 के तहत आने वाले मामलों के संबंध में शिकायत उपभोक्ता विवाद निवारण मंच या उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग या उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 (1986 का 68) की खंड 9 के तहत स्थापित राष्ट्रीय उपभोक्ता निवारण आयोग के समक्ष इस अधिनियम के प्रारंभ पर या उससे पहले लंबित है, वह, यथास्थिति, ऐसे मंच या आयोग की अनुमति से, उसके समक्ष लंबित शिकायत को वापस ले सकता है और इस अधिनियम के तहत निर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन दायर कर सकता है।

(2) उप-खंड (1) के तहत मुआवजे का निर्णय लेने के लिए आवेदन पर निर्णायक अधिकारी द्वारा यथासंभव शीघ्रता से विचार किया जाएगा और आवेदन प्राप्त होने की तारीख से साठ दिनों की अवधि के भीतर इसका निपटारा किया जाएगाः

बशर्ते कि जहां ऐसे किसी आवेदन का 60 दिनों की उक्त अवधि के भीतर निपटारा नहीं किया जा सका, वहां निर्णायक अधिकारी उस अवधि के भीतर आवेदन का निपटारा नहीं करने के लिए अपने कारणों को लिखित रूप में दर्ज करेगा।

(3) जाँच करते समय न्यायनिर्णायक अधिकारी को साक्ष्य देने के लिए मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी भी व्यक्ति की उपस्थिति को बुलाने और लागू करने की शक्ति होगी या कोई ऐसा दस्तावेज पेश करने की शक्ति होगी जो निर्णायक अधिकारी की राय में जाँच के विषय के लिए उपयोगी या प्रासंगिक हो सकता है और यदि ऐसी जाँच पर, वह संतुष्ट है कि व्यक्ति उप- में निर्दिष्ट किसी भी धारा के प्रावधानों का पालन करने में विफल रहा है। खंड (1), वह ऐसी क्षतिपूर्ति या ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दे सकता है, जो कोई भी मामला हो, जैसा कि वह उन खंडओं में से किसी के प्रावधानों के अनुसार उचित समझता है।

72. निर्णायक द्वारा ध्यान में रखे जाने वाले कारक

अधिकारी।— खंड 71 के तहत, यथास्थिति, मुआवजे या ब्याज की मात्रा का निर्णय करते समय, न्यायनिर्णायक अधिकारी को निम्नलिखित कारकों को ध्यान में रखना होगा, अर्थात्:—

(क) अनुरूप लाभ या अनुचित लाभ की राशि,

जहाँ भी मात्रात्मक, डिफ़ॉल्ट के परिणामस्वरूप बनाया गया है;

(ख) डिफ़ॉल्ट के परिणामस्वरूप हुए नुकसान की राशि

(ग) डिफ़ॉल्ट की दोहराए जाने वाली प्रकृति;

(घ) ऐसे अन्य कारक जिन्हें न्यायाधीशनिर्णायक अधिकारी न्यायाधीश को आगे बढ़ाने के लिए मामले के लिए आवश्यक समझता है।"

(44) इस प्रकार, उनके अधिपतियों द्वारा जो अभिनिर्धारित किया गया है वह यह है कि यद्यपि ए. ओ. के पास अधिनियम की धारा 71 और 72 के संदर्भ में शिकायतकर्ता को दिए जाने वाले मुआवजे और ब्याज पर निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र है, तथापि, शिकायतकर्ता द्वारा भुगतान की गई राशि और उस पर ब्याज की वापसी देने के संबंध में, या देरी से वितरण के लिए ब्याज के भुगतान का निर्देश देने और जुर्माना और ब्याज के संबंध में, यह प्राधिकरण है जिसके पास शिकायत के परिणाम के रूप में इसकी जांच और निर्धारण करने की शक्ति है।

अधिनियम की योजना के संदर्भ में ऐसा अभिनिर्धारित किया गया है, जिसमें खंड 71 की उप-खंड (3) में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि ए. ओ. जांच करते समय, यदि वह संतुष्ट है कि उक्त खंड की उप-खंड (1) के प्रावधानों का पालन नहीं किया गया है, तो वह मुआवजे या ब्याज के भुगतान का निर्देश दे सकता है जो वह उक्त प्रावधानों के अनुसार उचित समझता है।

(45) इसलिए, वर्तमान मामले में, क्या ए. ओ. ने उपरोक्त प्रावधानों के संदर्भ में अपने अधिकार क्षेत्र को पार कर लिया है, उस पर सर्वोच्च न्यायालय द्वारा जो निर्णय दिया गया है, वह भी एक ऐसा प्रश्न होगा जिसे अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित किया जा सकता है।

इसलिए, हमें संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत इन याचिकाओं पर विचार करने का कोई कारण नहीं मिलेगा, जब तक कि याचिकाकर्ता ने न्यायाधिकरण के समक्ष इसके उपाय का लाभ नहीं उठाया हो, निश्चित रूप से ए. ओ. द्वारा शिकायतकर्ता को भुगतान करने के लिए निर्देशित राशि जमा करने के बाद किया गया है।

(46) फिर हम इस वास्तविक मुद्दे पर आते हैं कि याचिकाकर्ता ने खंड 43 (5) के संदर्भ में सीधे अपील के माध्यम से न्यायाधिकरण का दरवाजा खटखटाने के बजाय इन याचिकाओं को क्यों दायर किया है।

जाहिर है, याचिकाकर्ता शिकायतकर्ताओं को उस आदेश के संदर्भ में भुगतान करने से बचने की कोशिश कर रहा है जो इन याचिकाओं को दायर करने से एक साल से अधिक समय पहले पारित किया गया था (जिसे 07.04.2022 दिनांकित देखा गया था), जो इस अदालत के समक्ष 18.04.2022 पर पहली बार सुनवाई के लिए आया था, (आक्षेपित आदेश के साथ 31.03.2021 पर पारित किया गया था)।

(47) इस न्यायालय द्वारा इस बात पर जोर दिए जाने की आवश्यकता है कि अधिनियम की योजना निश्चित रूप से पूरे अचल संपत्ति क्षेत्र को विनियमित करने के लिए है; लेकिन विशेष रूप से बड़ी कंपनियों आदि द्वारा बनाए/विकसित किए जा रहे भूखंडों/फ़्लैटों/इकाइयों के घर खरीदारों/खरीदारों की सुरक्षा के लिए भी है।

इसलिए, सार यह है कि प्रतिवादी शिकायतकर्ताओं ने याचिकाकर्ता के साथ एक बिल्डर-खरीदार समझौता किया है और बड़ी राशि (प्रत्येक मामले में Rs.45 लाख से अधिक) का भुगतान किया है, और याचिकाकर्ता द्वारा उनके आवासीय फ़्लैटों का कब्जा नहीं दिया गया है, उनके हितों को अधिनियम की योजना के संदर्भ में और मैसर्स न्यूटेक (उपरोक्त) में निर्णय के अनुसार संरक्षित करने की आवश्यकता है।

(48) इसके अलावा, दोहराने के लिए, याचिकाकर्ता ने 31 मार्च, 2021 को ए. ओ. द्वारा पारित आदेश को चुनौती देने के लिए केवल अप्रैल, 2022 के महीने में इस अदालत का दरवाजा खटखटाया, और इसके परिणामस्वरूप, इस अदालत द्वारा लिया जाने वाला स्पष्ट निष्कर्ष यह होगा कि वह केवल भुगतान में देरी करने की कोशिश कर रहा था और अधिनियम की खंड 43 (5) के संदर्भ में आवश्यक पूर्व-जमा करने के लिए भी तैयार नहीं था, और इसलिए अब, केवल एक साल बाद अनुच्छेद 226 के तहत इस अदालत का दरवाजा खटखटाकर, वह अपनी गलती का लाभ नहीं उठा सकता है, सबसे पहले समय के भीतर कब्जा नहीं देने का। और इसके अलावा, ऐसा करने के लिए खंड 44 (2) में निर्धारित समय के भीतर उपयुक्त मंच से संपर्क नहीं करने में, (60 दिन), हालांकि न्यायाधिकरण को उस अवधि के बाद भी अपील पर विचार करने की अधिकार क्षेत्र है, अगर यह संतुष्ट है कि देरी के लिए पर्याप्त कारण था।

इसलिए, हमें अनुच्छेद 226 के तहत इन याचिकाओं पर विचार करने का कोई कारण नहीं मिलेगा, यहां तक कि एक आदेश के खिलाफ आत्यन्तिक रूप, जिसे कथित रूप से अधिकार क्षेत्र के बिना पारित किया गया है, उस मुद्दे पर अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा विचार किया जाना है, अगर याचिकाकर्ता की अपील पर इस स्तर पर उस मंच द्वारा विचार किया जाता है।

(49) इसके बाद के लिए विद्वान अधिवक्ता की दलीलों पर आते हैं। याचिकाकर्ता ने कहा कि याचिकाकर्ता के पास लगभग Rs.99 लाख की पूर्व-जमा करने की वित्तीय क्षमता नहीं है, यानी कुल राशि जो इन दोनों याचिकाओं में शामिल होगी (Rs.48,49,864/-और Rs.50,49,387/- क्रमशः)।

वास्तव में प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने इस अदालत को यह बताने मे बिल्कुल सही थे कि याचिकाकर्ता, 2022 के सी. डब्ल्यू. पी. सं.न. 7738 अनुच्छेद 12 में एक स्पष्ट दावे के अलावा पूर्व-जमा करने के लिए वित्तीय स्थिति में नहीं है । किसी भी उस विवाद के समर्थन में किसी भी दस्तावेज को जोड़ने की भी जहमत नहीं उठाई और इसके परिणामस्वरूप, वास्तव में हमने (इस अदालत ने) याचिकाकर्ता से बैंक खाते का विवरण और वित्तीय विवरण मांगने में भी स्पष्ट रूप से गलती की थी। याचिका में कोई ठोस सबूत दिया गया है । पूर्व नरीक्षण मे हमें यह देखने की आवश्यकता है कि किसी भी मामले में याचिकाकर्ताओं की वर्तमान वित्तीय स्थिति का 60 दिनों की वैधानिक अवधि के भीतर, आक्षेपित आदेश के संदर्भ में पूर्व-जमा करने की क्षमता पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। 31.03.2021 के बाद न्यायाधिकरण के समक्ष अपील प्रस्तुत की जाएगी ।

(अमोल रतन सिंह, जे.)

(50) याचिकाकर्ता के लिए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता वकील का तर्क कि दिल्ली उच्च न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 02.03.2022 (याचिका के साथ संलग्नक पी-2 की प्रतिलिपि) के माध्यम से, याचिकाकर्ता कंपनी और कंपनियों के पूरे समूह को किसी आत्यन्तिक रूप अचल संपत्ति को स्थानांतरित करने/बेचने/बोझ डालने/अलग करने से रोक दिया था, का आत्यन्तिक रूप याचिकाकर्ता की वित्तीय स्थिति पर कोई असर नहीं पड़ता है क्योंकि दिनांक 31.03.2021 के विवादित आदेश के खिलाफ अपील के लिए आवश्यक पूर्व-जमा करने के लिए याचिकाकर्ता की वित्तीय स्थिति, क्योंकि दिल्ली उच्च न्यायालय का आदेश उसके बाद 1 साल बाद, 02.03.2022 पर पारित किया गया है।

इस प्रकार, यदि याचिकाकर्ता का स्पष्ट इरादा होता, तो वह अधिनियम में दी गई वैधानिक अवधि के भीतर अपील दायर करता और विवादित आदेश के खिलाफ उसकी किसी भी शिकायत के संबंध में न्यायाधिकरण के समक्ष पूर्व-जमा करता।

(51) यहां यह भी बताना आवश्यक है कि यह अदालत (यह खंडपीठ), (जैसा कि प्रतिवादियों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा भी तर्क दिया गया है), पहले ही एक अन्य बिल्डर/डेवलपर, यानी मैजिक आई डेवलपर्स (उपरोक्त) द्वारा दायर एक याचिका को खारिज कर चुकी थी, जिसमें यह भी याचिका थी कि इसमें आक्षेपित आदेश एओ द्वारा अधिकार क्षेत्र के बिना पारित किया गया था।

इस अदालत द्वारा पारित उस आदेश को 2022 की एसएलपी (सी) संख्या 8241 के माध्यम से चुनौती दी गई थी, लेकिन कोई सफलता नहीं मिली।

(52) याचिकाकर्ता के लिए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता वकील के इस तर्क के संबंध में कि उच्चतम न्यायालय ने, यहां तक कि टेक्नीमोंट (उपरोक्त) में भी, पी. लक्ष्मी देवी और हर देवी अस्नानी (दोनों उपरोक्त) में पहले के दो फैसलों का उल्लेख करते हुए यह अभिनिर्धारित किया कि कठिनाई के वास्तविक मामले में उच्च न्यायालय अनुच्छेद 226 के तहत अपील दायर करने से पहले पूर्व-जमा की शर्त को माफ करने के लिए अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करेगा, हम उस तर्क में कोई सार नहीं पाते हैं क्योंकि सबसे पहले, टेक्नीमोंट के फैसले पर न्यूटेक में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विधिवत विचार किया गया था, जिसके बाद न्यूटेक के पैराग्राफ 136 और 137 में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि खंड 43 (5) के तहत पूर्व-जमा करने का दायित्व एक प्रवर्तक पर डाला गया था।

इसके अलावा, जैसा कि प्राधिकरण की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री अंकुर मित्तल ने बताया, यहां तक कि टेक्नीमोंट में भी, पी. लक्ष्मी देवी का जिक्र करते हुए, शीर्ष अदालत ने कहा था कि केवल जहां संबंधित प्राधिकरण द्वारा दी गई राशि उच्च न्यायालय के लिए मनमाना प्रतीत होती है, वह अनुच्छेद 226 के तहत पूर्व-जमा राशि को माफ करने के लिए अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करेगी।

वर्तमान मामले में, हम (इन याचिकाओं के उद्देश्य के लिए) यह नहीं देखते हैं कि विवादित आदेश के माध्यम से भुगतान करने का आदेश दी गई राशि किसी भी तरह से मनमाना कैसे है, जब इन याचिकाओं में प्रतिवादी-शिकायतकर्ताओं द्वारा याचिकाकर्ता को भुगतान की गई राशि, विवादित आदेश के अनुसार, शिकायतकर्ताओं को दिए जाने के आदेश से केवल मामूली रूप से कम है।

(53) इसके अलावा, यह भी देखा जाना चाहिए कि जबकि टेक्नीमॉन्ट मामले में, मुद्दा पंजाब वैट अधिनियम, 2005 के तहत पूर्व-जमा के संबंध में था; और लक्ष्मी देवी मामले में मुद्दा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की खंड 47-ए के संदर्भ में भुगतान के संबंध में था, जो इस तरह के आदेशों को चुनौती देने वाले निर्धारिती व्यक्तियों द्वारा राज्य को भुगतान की जाने वाली राशि थी, यहां हम एक ऐसे अधिनियम के साथ काम कर रहे हैं जो बड़ी कंपनियों/सरंचना आदि से आम नागरिक के हितों की रक्षा के लिए अधिनियमित किया गया है।

नतीजतन, हम किसी भी मामले में दोनों स्थितियों में कोई समानता नहीं पाएंगे।

जहां तक याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धृत हर देवी आसनानी मामले (उपरोक्त) का संबंध है, वह फिर से स्टाम्प अधिनियम से जुड़ा मामला था, जिसमें सर्वोच्च न्यायालय ने कहा था कि उच्च न्यायालय को इस सवाल पर गौर करना चाहिए था कि के तहत भुगतान करने का आदेश दिया गया है या नहीं।

वह अधिनियम वास्तव में उचित या अत्यधिक था।जैसा कि पहले ही कहा जा चुका है, वर्तमान मामले में हम (इन याचिकाओं के प्रयोजनों के लिए) राशि को किसी भी तरह से अत्यधिक या मनमाना नहीं पाते हैं, हालांकि निश्चित रूप से यह एक ऐसी याचिका होगी जिस पर अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा भी विचार किया जाएगा यदि याचिकाकर्ता ऐसी अपील दायर करना चाहता है, और इसे न्यायाधिकरण द्वारा (पूर्व-जमा को आवश्यक बनाने के बाद) स्वीकार किया जाता है।

(54) जहाँ तक इस न्यायालय की एक समन्वित पीठ के फैसले का संबंध है

रामप्रस्थ प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड।, 2021 का सी. डब्ल्यू. पी. नं.6688

(जिसे यद्यपि इस निर्णय में पहले संदर्भित नहीं किया गया है, यह इस न्यायालय को प्रदान किए गए निर्णयों के संग्रह में याचिकाकर्ता के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रदान किया गया है), यह स्वयं रेरा अधिनियम से संबंधित एक मामला था जिसमें यह देखा गया था कि कठिनाई के एक उचित मामले में, यह न्यायालय अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करेगा ताकि टेक्नीमोंट और अन्य ऐसे मामलों में निर्णय के संदर्भ में आवश्यक पूर्व-जमा राशि को माफ किया जा सके लेकिन अंततः रामप्रस्थ में भी, यह पाते हुए कि यह अत्यधिक कठिनाई का मामला नहीं था, याचिकाकर्ताओं की प्रार्थना को वास्तव में अस्वीकार कर दिया गया था, हालांकि उन्हें आवश्यक पूर्व-जमा करने के लिए अतिरिक्त समय दिया गया था।

यहां भी यह देखने की आवश्यकता है, जैसा कि हमने पहले ही ऊपर अभिनिर्धारित किया है, कि कठिनाई के संबंध में भी, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि ऐसी कठिनाई केवल संबंधित प्राधिकरण द्वारा दी गई मनमाने राशि के संबंध में होगी; और इसके अलावा, उच्चतम न्यायालय ने न्यूटेक में इस अधिनियम के संदर्भ में यह अभिनिर्धारित किया है कि यह एक अनिवार्य पूर्व-जमा है जो घर खरीदार/आवंटनकर्ता के हितों की रक्षा के लिए किया जाना चाहिए, हम खुद को याचिकाकर्ता के लिए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता वकील के तर्क को प्रतिग्रहण करना करने में असमर्थ पाते हैं, और यह मानते हैं कि यदि याचिकाकर्ता को अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष कोई अपील दायर करनी है, तो यह खंड 43 (5) के प्रावधान के संदर्भ में पूर्व-जमा की शर्त पर होना चाहिए।

(55) इसलिए, संक्षेप में, हालांकि हम याचिकाकर्ता विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता से आत्यन्तिक रूप से असहमत नहीं होंगे कि आत्यन्तिक रूप से उपयुक्त परिस्थितियों में जहां यह अदालत खरीदार/आवंटनकर्ता आदि के किसी भी आचरण के कारण न्यायाधीश की आत्यन्तिक रूप से विफलता पाती है, वह संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत याचिका पर विचार कर सकती है कि या तो याचिकाकर्ता को आक्षेपित आदेश के गुण-दोष पर सुना जाए, या यदि भुगतान की जाने वाली राशि पाई जाती है तो पूर्व-जमा को माफ करने का निर्देश दे सकती है। अत्यधिक मनमाना या अन्यायपूर्ण, फिर भी, वर्तमान मामले में हम ऐसी कोई परिस्थिति नहीं पाते हैं जो ऊपर दिए गए विस्तृत कारणों के लिए इन याचिकाओं के मनोरंजन को उचित ठहराए।–

(i) अधिनियम की खंड 12,14,18,19,71 और 72 के संदर्भ में और मैसर्स न्यूटेक (उपरोक्त) में उच्चतम न्यायालय के फैसले के अनुपात के संदर्भ में विवादित आदेश वास्तव में पूरी तरह से अधिकार क्षेत्र के बिना है या नहीं, यह भी एक ऐसा मुद्दा है जिस पर न्यायाधिकरण द्वारा अधिनियम में ही प्रदान की गई वैधानिक अपील के संदर्भ में विचार किया जाना है, जिसमें खंड 43 (5) के संदर्भ में उस उद्देश्य के लिए पूर्व-जमा किया जा रहा है।

ii.कि याचिकाकर्ता ने स्पष्ट रूप से विवादित आदेश पारित होने के बाद एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए जानबूझकर उस उपाय का लाभ नहीं उठाया और इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि उसने यह दावा करने के लिए ईमानदारी से इस अदालत का दरवाजा खटखटाया था कि वह वित्तीय रूप से जमा करने में असमर्थ था, यहां तक कि दिल्ली उच्च न्यायालय के आदेश के संदर्भ में भी (पी -2), जो विवादित आदेश के एक साल से अधिक समय बाद पारित किया गया था;

iii.इस न्यायालय द्वारा (इन याचिकाओं के प्रयोजनों के लिए) विवादित आदेश के माध्यम से भुगतान की जाने वाली राशि को किसी भी तरह से मनमाना नहीं पाया जाता है, हालांकि यह एओ द्वारा की गई पूरी तरह से सही गणना थी या नहीं, यह फिर से न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाने वाला प्रश्न होगा, यदि याचिकाकर्ता की अपील (अपीलों) को आवश्यक वैधानिक जमा (जमा) के भुगतान के बाद उसके द्वारा स्वीकार किया जाता है। नतीजतन, इन याचिकाओं को खारिज कर दिया जाता है।

भाग-II

2022 का सी. डब्ल्यू. पी.-9942

(56) याचिकाकर्ता यहां हरियाणा रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, गुरुग्राम और उस प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारियों में से एक द्वारा पारित तीन आदेशों को रद्द करने की मांग करता है, एक वैकल्पिक अनुरोध के साथ, इस निर्देश के लिए कि याचिकाकर्ता को हरियाणा रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित किया जाएगा) की खंड 43 (5) के संदर्भ में आवश्यक पूर्व-जमा किए बिना, अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष प्राधिकरण द्वारा पारित दिनांकित आदेश के खिलाफ अपील करने की अनुमति दी जाए।

1275 मेसर्स इंटरनेशनल लैंड डिवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड बनाम अदिति चौहान और अन्य

(अमोल रतन सिंह, जे.)

निम्नलिखित विवादित आदेशों का संक्षिप्त विवरण हैः-

(i) आदेश दिनांक 10.07.2018 द्वारा पारित आदेश में कहा गया है कि यदि प्रवर्तक (19.12..18) से पहले (विचाराधीन फ्लैट का) कब्जा सौंपने में विफल रहते हैं, तो वे उसके बाद 45 दिनों के भीतर निर्धारित दर पर अपार्टमेंट के लिए प्राप्त राशि (प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा ब्याज के साथ) का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे, लेकिन यदि अपार्टमेंट उस तारीख तक सौंप दिया गया था, तो वे हर महीने की देरी के लिए ब्याज का भुगतान करेंगे, इस तरह के कब्जे को सौंपने की तारीख तक 10.15% की निर्धारित दर लगेगी।

ii. दिनांकित आदेश 09.02.2021

प्राधिकरण का आदेश, निष्पादन में (अनुलग्नक पी-17) प्रतिवादी संख्या (प्लाजा फिनकैप) द्वारा शुरू की गई कार्यवाही, अनिवार्य रूप से उसमें प्रतिवादी संख्या के खाते को संलग्न करने का निर्देश देती है। प्रतिवादी संख्या 4 इसमें यूनियन बैंक ऑफ इंडिया के बैंक प्रबंधक को 15 दिनों के भीतर डिक्री धारक (प्रतिवादी संख्या 3) के पक्ष में 1,31,22,115/- रुपये की राशि भेजने के निर्देश के साथ, और राशि जमा करने में विफल होने पर, यह निर्देश देते हुए कि निर्णय देनदार की संपत्तियों का विवरण प्रदान किया जाए; और आगे, कि यदि उक्त आदेश की अवज्ञा की जाती है, तो इस तरह से अवज्ञा करने वाले व्यक्ति को दीवानी कारावास द्वारा हिरासत में लिया जा सकता है।

iii. दिनांकित आदेश 03.02.2022

प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश (अनुलग्नक पी-24) कि क्योंकि इसमें याचिकाकर्ता और प्रतिवादी नं। 4 लाइसेंसधारी और विकासकर्ता होने के नाते, और इसलिए दोनों परियोजना के प्रवर्तक होने के नाते, यह दोनों का संयुक्त दायित्व था डिक्री को संतुष्ट करने के लिए, पहले जे. डी. (प्रतिवादी संख्या 4 यहाँ) ने पूरी तरह से दूसरे जे. डी. (यहाँ याचिकाकर्ता) की ओर से परियोजना विकसित की है।यह भी देखा गया कि Rs.43,30,000/- का भुगतान पहले ही किया जा चुका था और प्रतिवादी सं.4 की दो सम्पतियों की सूची प्रदान की गई थी, हालांकि इसकी ओर से प्रस्तुत शपथ पत्र पहले के आदेशों के अनुपालन में नहीं था क्योंकि संपत्तियों की सूची नहीं दी गई थी और यहां तक कि बैंक खातों की सूची भी प्रस्तुत नहीं की गई थी।

iv. दिनांकित 30.03.2022

निर्णायक द्वारा पारित आदेश (अनुलग्नक पी-25) अधिकारी, याचिकाकर्ता द्वारा भी (जे. डी. संख्या 2) डिक्री के निष्पादन के लिए डिक्री धारक (प्रतिवादी संख्या 3 यहाँ) की प्रार्थना को ध्यान में रखते हुए और याचिकाकर्ता कंपनी के निदेशकों को कारण दर्शाओ नोटिस जारी करने का निर्देश देते हुए कि उन्हें प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं करने के लिए दीवानी कारावास के लिए क्यों नहीं प्रतिबद्ध किया जाना चाहिए।

(57) तथ्य यह है कि इस मामले में याचिकाकर्ता कंपनी को सेक्टर-79, गाँव नौरंगपुर, तहसील और जिला गुरुग्राम में स्थित 80 कनाल की भूमि का मालिक बताया गया है और उस लाइसेंस नं.37 26.04.2011 पर एक समूह आवास परियोजना के विकास और निर्माण के लिए प्रतिवादी राज्य द्वारा 26.04.2011 को प्रदान किया गया है।

इसके बाद, 25.02.2012 पर याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी संख्या 4 के साथ एक समझौता किया। इसमें (मेसर्स सुपरटेक लिमिटेड), जिसके संबंध में उस तारीख को एक समझौता ज्ञापन पर हस्ताक्षर किए गए थे। याचिकाकर्ता और प्रतिवादी के बीच एक सहयोग समझौता भी निष्पादित किया गया था। 4 प्रतिबादी संख्या दिनांक 27.03.2012 को, जिसके माध्यम से उक्त प्रतिवादी ने अपनी लागत और खर्चों पर भूमि का विकास करने का बीड़ा उठाया और सहमति व्यक्त की कि याचिकाकर्ता विकास के लिए उत्तरदायी नहीं होगा और परियोजना का निर्माण (जैसा कि इस अदालत के समक्ष तर्क दिया गया है), समझौते की प्रति के साथ याचिका के साथ संलग्नक पी-2 के रूप में संलग्न किया गया है।

यह कहा गया है कि याचिकाकर्ता और प्रतिवादी नं.4 उक्त परिसर/परियोजना के किसी भी निर्मित या गैर-निर्मित क्षेत्र या स्थान के खरीदारों/पट्टेदारों से प्राप्त 'संग्रह', फ्लैटों/अपार्टमेंटों/इकाइयों/स्थान की बिक्री या हस्तांतरण पर, सभी ब्याज और बिक्री मूल्य के लिए किश्त पर विलंब भुगतान शुल्क याचिकाकर्ता और प्रतिवादी संख्या के बीच 35 प्रतिशत और 65 प्रतिशत के अनुपात में साझा किया जाएगा। प्रतिवादी संक्या 4, भूमि और अन्य अधिकारों (याचिकाकर्ता द्वारा) के उनके योगदान के बदले में, और प्रतिवादी सं 4 को भूमि पर विकास और निर्माण के लिए मंजूरी दी जाती है।

(अमोल रतन सिंह, जे.)

(58) कथित प्रतिवादी के बारे में यह भी कहा जाता है कि उसने निर्माण शुरू कर दिया था और 'अराविले' नामक एक परियोजना विकसित करना शुरू कर दिया था।याचिकाकर्ता के अनुसार, जुलाई 2014 में प्रतिवादी

नं।4 परियोजना के लिए अतिरिक्त धन की मांग करते हुए याचिकाकर्ता कंपनी से संपर्क किया और अनुरोध किया कि याचिकाकर्ता मेसर्स आईटीजेडए होल्डिंग्स प्राइवेट लिमिटेड से Rs.100 करोड़ जुटाने के लिए उक्त प्रतिवादी कंपनी की सहायता करे। लेकिन फरवरी 2016 में उत्तरदाता नं।4 याचिकाकर्ता को सूचित किया कि आई. टी. जेड. ए. से ऋण सुविधा "अस्थिर हो गई है" और एक और ऋण सुरक्षित किया जाएगा।

फरवरी 2016 में ही नए ऋण समझौतों को प्रतिवादी नं.4 और मेसर्स इंडियाबुल्स हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड ने 79 करोड़ रुपये के ऋण का निपटान किया है। (याचिकाकर्ता के अनुसार) उक्त प्रतिवादी द्वारा रु. 74.92 करोड़ प्राप्त किए गए थे।

यह भी कहा गया है कि याचिकाकर्ता और प्रतिवादी नं. 4 के बीच इस आशय का एक समझोता भी हुआ है कि परियोजना के याचिकाकर्ताओं की 35% हिस्सेदारी मे से ऋण राशि का केवल 33.5% परियोजना एसक्रो खाते मे जमा किया जायेगा , याचिकाकर्ता प्रतिवादी संख्या 4 एक्सिस बैंक और इंडियाबुल्स, के बीच समझोता भी निष्पादित हुआ जिस में परियोजना लाभ के 30 प्रतिशत के साथ इंडियाबुल्स द्वारा प्राप्त किया जाएगा, 33.5% याचिकाकर्ता द्वारा और शेष 66.5% प्रतिवादी नं. 4 को प्राप्त होगा।

हालांकि, याचिकाकर्ता के अनुसार, उसे परियोजना के कुल राज्सव मे कोई हिस्सा मिला है।

(59) 28.04.2018 पर याचिकाकर्ता को प्रतिवादी नं.3, अर्थात मेसर्स प्लाजा फिनकैप प्राइवेट लिमिटेड ने सूचित किया कि उक्त कंपनी के समक्ष शिकायत दर्ज कराई थी। गुरुग्राम में हरियाणा रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (इसके बाद प्राधिकरण के रूप में संदर्भित), याचिकाकर्ता को प्राधिकरण के निर्देशों के अनुसार आवश्यक कार्रवाई करने के लिए कहता है।

[वास्तव में इस अदालत के समक्ष याचिकाकर्ता की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता वकील द्वारा यह भी कहा गया था कि उक्त शिकायत दिनांक 05.12.2017 (no.65/2018 के साथ), प्रतिवादी संख्या।3 इसमें परियोजना से वापस लेने की मांग की गई थी और रुपये का भुगतान करने की मांग की गई थी। 85,81,953-ब्याज के साथ @24 प्रतिशत प्रति वर्ष।]

याचिकाकर्ता द्वारा यह तर्क दिया गया है कि प्रतिवादी द्वारा दायर उत्तर में नं।4 प्राधिकरण के समक्ष, उसने प्रतिवादी नं.3 को फ्लैट का कब्जा देने की जिम्मेदारी और दायित्व अपने ऊपर ले लिया था।3 और इस तरह की डिलीवरी में देरी की भरपाई भी की जाएगी।

याचिकाकर्ता ने शिकायत का एक संक्षिप्त जवाब भी दायर किया, जिसमें कहा गया था कि यह एक आवश्यक पक्ष नहीं था और इसलिए इसे हटा दिया जाना चाहिए, क्योंकि इसमें शिकायतकर्ता और याचिकाकर्ता के बीच अनुबंध की कोई गोपनीयता नहीं थी।

(60) यह कहा जाता है कि परियोजना में दो टावरों के निर्माण को सत्यापित करने के लिए प्राधिकरण द्वारा एक स्थानीय आयुक्त नियुक्त किया गया था, जिसमें स्थानीय आयुक्त ने 14.06.2018 पर अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की थी, जिसमें कहा गया था कि उस संबंध में परियोजना 70 प्रतिशत पूरी हो चुकी थी (हमारे समक्ष याचिकाकर्ताओं की दलीलों के अनुसार)।

उस पर, प्राधिकरण द्वारा 19.06.2018 दिनांकित एक आदेश पारित किया गया था, जिसमें दर्ज किया गया था कि प्रतिवादी संख्या नं. 4 यह कहा गया था कि इकाई को 6 महीने के भीतर शिकायतकर्ता (प्रतिवादी संख्या 3) को सौंप दिया जाएगा, इसके बाद यह भी माना गया कि आदेश दिनांक 10.07.2018 (अनुलग्नक पी -8), कि यदि ऐसा कब्जा नहीं सौंपा गया था, तो प्राधिकरण के समक्ष प्रतिवादी (याचिकाकर्ता सहित) शिकायतकर्ता (प्रतिवादी संख्या 3) से प्राप्त पूरी राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे, वादा की गई तारीख की समाप्ति के 45 दिनों के भीतर।

हालांकि शिकायतकर्ता-प्रतिवादी नं।3 उस आदेश के खिलाफ एक अपील भी दायर की गई, जिसे तीन महीने बाद वापस ले लिया गया।

(61) इसके बाद याचिकाकर्ता द्वारा यह तर्क दिया जाता है कि प्राधिकरण द्वारा 13.10.2018, परियोजना अराविले पर एक पंजीकरण प्रमाण पत्र भी जारी किया गया था, जो 31.12.2019 तक वैध था।

यहां यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि उक्त लाइसेंस, संलग्नक पी-10 में, यह दिखाया गया है कि परियोजना के प्रवर्तक याचिकाकर्ता हैं और प्रतिवादी नं।4, याचिकाकर्ता के लाइसेंसधारी होने और उक्त प्रतिवादी विकासकर्ता है।

(अमोल रतन सिंह, जे.)

(62) 24.01.2019 को प्रतिवादी संख्या नं.3 ने याचिकाकर्ता को एक पत्र संबोधित किया और प्रतिवादी नं. 4 कि चूंकि कब्जा नहीं सौंपा गया था, इसलिए प्रतिवादी नं. 3 ब्याज के साथ पूर्ण धनवापसी का हकदार होगा।

उस पत्र के जवाब में, याचिकाकर्ता ने प्रतिवादी नं.4 को एक पत्र प्रस्तुत किया यह कहते हुए कि समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार निर्माण पूरा करने की जिम्मेदारी उक्त प्रतिवादी पर थी, इसलिए प्रतिवादी नहीं। 4 दिनांकित 10.07.2018 आदेश का पालन करना चाहिए और परियोजना को तुरंत पूरा करना चाहिए (क्योंकि यह वास्तव में उक्त आदेश के संदर्भ में 19.12.2018 द्वारा पूरा किया जाना था)।

(63) 08.04.2019 की निष्पादन याचिका संख्या न. इ/4/65/2018 का 2019 पर प्रतिवादी नं.3, दिनांक 10.07.2018 के आदेश के निष्पादन के लिए दायर की वास्तविक भुगतान की तारीख तक ब्याज के साथ Rs.85,81,953/- की वापसी की मांग करते हुए, इस तरह ब्याज राशि के साथ Rs.45,40,162/- (जैसा मांगा गया है)।

याचिकाकर्ता ने 22.08.2019 पर निष्पादन याचिका पर अपना जवाब प्रस्तुत किया।

20.02.2020 पर, इस अदालत द्वारा एक अलग कार्यवाही में एक निर्देश जारी किया गया था (याचिका में निर्दिष्ट नहीं), निष्पादन याचिका में कार्यवाही आदेश द्वारा स्थगित कर दी गई थी; लेकिन इसके बाद 09.02.2021 पर, आदेश ने सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 21 नियम 43 के संदर्भ में "निर्णय-ऋणदाता" की चल संपत्ति/वाहन को कुर्क करने का निर्देश दिया, जे. डी. (उस आदेश में प्रतिवादी संख्या 4 के रूप में दिखाया गया है) को ध्यान में रखने के अलावा, कि यदि आदेश द्वारा धनवापसी आदि के भुगतान का निर्देश देने वाले पहले के आदेश का पालन नहीं किया गया था, तो आदेश की अवज्ञा करने वाले व्यक्ति को तीन महीने के लिए दीवानी कारावास में रखा जा सकता है।

हालाँकि, एस. एल. पी. सं. 2021 का 1904 में उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित किए गए एक आदेश को देखते हुए। के कुर्की आदेश को अगले आदेश तक 09.03.2021 पर वापस ले लिया गया था।

(64) इस बीच, 27.06.2019 पर, याचिकाकर्ता ने प्राधिकरण के समक्ष एक शिकायत भी दर्ज की, जिसमें कहा गया कि प्रतिवादी नं।4 याचिकाकर्ता के साथ-साथ प्राधिकरण के साथ भी धोखाधड़ी की थी।

15.09.2021 पर प्राधिकरण ने एक आदेश (अनुलग्नक पी-19) पारित किया, जिसमें यह दर्ज किया गया है कि यूनियन बैंक ऑफ इंडिया को "जे. डी". के बैंक खाते को रु. 1,31,22,115/-, की सीमा तक संलग्न करने का निर्देश दिया गया था। जिनमें से Rs.43,30,000/- प्राधिकरण को 10.03.2021 पर प्राप्त हुए थे।

(65) 02.11.2021 पर याचिकाकर्ता कंपनी के प्रबंध निदेशक को सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 21 नियम 42 के तहत एक नोटिस प्राप्त हुआ, जिसमें उन्हें आदेश के समक्ष उपस्थित होने और रु. 1,09,76,515/- की शेष डिक्रिटल राशि जमा करने का निर्देश दिया गया।

याचिकाकर्ता ने प्राधिकरण के साथ उस नोटिस पर आपत्तियां दायर कीं, अपने दिनांकित 01.02.2022 के आदेश के माध्यम से, आदेश दिया कि प्रतिवादी नं. 4 याचिकाकर्ता (उस आदेश में जे. डी. सं. 2 दिखाया गया है) के तर्क पर ध्यान देते हुए, कि भुगतान की छूट के लिए आवेदन इस आधार पर मांगा गया था कि याचिकाकर्ता भूमि का मालिक था, और उसके और डिक्री धारक/शिकायतकर्ता के बीच अनुबंध की कोई गोपनीयता नहीं थी।

(66) इसके बाद, दिनांक 03.02.2022 को प्राधिकरण ने अपने आदेश संलग्नक पी-24 के माध्यम से पर यह अभिनिर्धारित किया कि प्रथम जे. डी. संख्या 1 के अलावा (प्रतिवादी संख्या 4) के इलावा जे.डी. संख्या 2 की देनदारी को भी लाइसेंस के रूप मे अस्वीकार भी नहीं किया जा सकता है, क्यूंकि उपरोक्त परियोजना को विकसित करने के लिए लाइसेंस और व्यवसाय प्रमाण पत्र है। जे. डी. नं.1 के नाम पर सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया गया है। केवल इसके अलावा, जे. डी. नं.1 के द्वारा किए गए सभी विकास केवल जे. डी. नं.2 की ओर से किया जाता है। इसलिए मेसर्स तिरुपति बिल्डप्लाजा प्राइवेट लिमिटेड लाइसेंस और व्यवसाय प्रमाण पत्र में उल्लिखित अपने कानूनी दायित्व से इनकार नहीं कर सकता है क्योंकि डेवलपर के परिवर्तन के संबंध में रिकॉर्ड पर कोई दस्तावेज नहीं है।" (बोल्ड भाग को उक्त आदेश में ही दिखाया गया है)।

(67) इसके बाद प्राधिकरण के समक्ष निष्पादन आवेदन को एक प्रशासनिक आदेश के माध्यम से इसके न्यायनिर्णायक अधिकारी को 16.03.2022 पर स्थानांतरित कर दिया गया था, और 30.03.2022 पर प्रतिवादी नं.4 के वकील द्वारा बतया गया था । इसमें कहा गया है कि उक्त प्रतिवादी को दिवालिया घोषित कर दिया गया था और एक अंतरिम समाधान पेशेवर (आई. आर. पी.) नियुक्त किया गया था।

नतीजतन, न्यायनिर्णायक अधिकारी ने याचिकाकर्ता कंपनी के निदेशकों को कारण दिखाने के लिए नोटिस जारी किया कि उन्हें प्राधिकरण के आदेश का पालन नहीं करने के लिए दीवानी कारावास के लिए क्यों नहीं किया जाना चाहिए।

इस प्रकार, यह वास्तव में 03.02.2022 और 30.02.2022 दिनांकित आदेश हैं जो याचिकाकर्ता को 'आहत' कर रहे हैं, जिसके कारण यह याचिका दायर की गई है, हालांकि निश्चित रूप से प्राधिकरण और ए.ओ. को चुनौती भी दी गई है, जैसा कि ऊपर इस आदेश के प्रारंभिक भाग में देखा गया है।

(68) इस याचिका के संदर्भ में यह भी उल्लेख करने की आवश्यकता है कि हालांकि कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था, लेकिन यह इस तथ्य के कारण था कि प्रतिवादी प्राधिकरण के लिए विद्वान अधिवक्ता, स्पष्ट रूप से उनके द्वारा प्राप्त याचिका की अग्रिम प्रति पर, सुनवाई के पहले दिन ही उपस्थित हुए थे, यानी 11.05.2022, और उसके बाद दोनों पक्षों की ओर से तर्क दिए गए थे और वास्तव में प्रतिवादी को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था।3 और 4, अर्थात शिकायतकर्ता जिसके पक्ष में आक्षेपित आदेश पारित किए गए हैं, और प्रतिवादी सं।4 जिसे, याचिकाकर्ता कंपनी के साथ, प्रतिवादी प्राधिकरण द्वारा 13.10.2018 (अनुलग्नक पी-10) पर जारी पंजीकरण प्रमाण पत्र के अनुसार परियोजना का प्रवर्तक दिखाया गया है।

हालाँकि, उठाए गए मुद्दे पूरी तरह से कानूनी होने के कारण, यह अदालत याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता से सहमत होने के लिए इच्छुक नहीं थी, जैसा कि इस फैसले के अंत में देखा जाएगा, हमारे द्वारा लिए गए दृष्टिकोण के आलोक में उक्त प्रतिवादी को नोटिस जारी करना अनावश्यक होता।

(69) याचिकाकर्ता की ओर से पेश विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री आशीष चोपड़ा ने याचिकाकर्ता कंपनी के प्रतिवादी संख्या 3 को कोई भी भुगतान करने के लिए किसी भी तरह से उत्तरदायी नहीं होने के मुद्दे पर पहले दलीलों को संबोधित करते हुए शुरुआत की। यानी 1530 वर्ग मीटर के फ्लैट का खरीदार/आवंटनकर्ता, विचाराधीन परियोजना में पैर, कुल बिक्री विचार के साथ रु.89,18,500/- प्रतिवादी संख्या 3 और 4 के बीच तय किया गया है। और याचिकाकर्ता इस में एक पक्ष नहीं है। उन दोनों पक्षों के बीच 'फ्लैट खरीदारों के समझौते' के उन दोनों पक्षों के बीच निष्पादित 'फ्लैट खरीदारों के समझौते' में पक्षकार नहीं होने के कारण।

उन्होंने प्रस्तुत किया कि इस प्रकार, यहां तक कि प्रतिवादी द्वारा दायर निष्पादन याचिका नं. 3 यह याचिकाकर्ता के खिलाफ बिल्कुल भी विचारणीय नहीं है, इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि याचिकाकर्ता को 2016 के अधिनियम में दी गई 'प्रवर्तक' की परिभाषा के दायरे में नहीं लिया जा सकता है।

उस संदर्भ मे आगे, श्री चोपरा ने प्रस्तुत किया की वास्तव मे याचिक्रृता के पास प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा परियोजना को पूरा प्रबंधन भी उक्त प्रतिवादी के हाथों में होने के साथ, जो इसे पूरा करने और खरीदे गए इकाइयों को समय पर आवंटित करने के लिए पूरी तरह से जिम्मेदार था, प्रत्येक आवंटनकर्ता के साथ हुए समझौते के संदर्भ में।

उन्होंने प्रस्तुत किया कि याचिकाकर्ता और प्रतिवादी के बीच एकमात्र समझौता है और प्रतिवादि संख्या 4 उनके बीच सहयोग समझौता और एक समझौता ज्ञापन होने के कारण, किसी भी तीसरे पक्ष के पास कोई याचिकाकर्ता के खिलाफ अधिनियम के तहत भी कार्यवाही शुरू करने का अधिकार नहीं था।

(70) उस मुद्दे पर आगे, याचिकाकर्ता विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि याचिकाकर्ता को प्रतिवादी नं.4 वास्तव में यह भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 (विशेष रूप से इसकी धारा 40 और 43) की नींव के खिलाफ होगा और इसके परिणामस्वरूप प्रतिवादी प्राधिकरण और उसके न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पारित विवादित आदेशों को याचिकाकर्ता के खिलाफ लागू नहीं किया जा सकता है।

(71) उस मुद्दे पर श्री चोपरास का अगला तर्क यह था कि केवल इसलिए कि प्रतिवादी न. 4 को दिवाला और दिवालियापन संहिता 2016 की खंड 14 के तहत नियुक्त आई. आर. पी. के साथ अब दिवालिया घोषित किया गया है, जिसे याचिकाकर्ता पर विवादित आदेश के अनुसार ब्याज सहित प्रतिवादी नं.3 को धनवापिसी करने का भार डाला जाए।

विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता वकील द्वारा उठाए गए उस तर्क का दूसरा पहलू यह था कि एक बार प्रतिवादी नहीं था। 3 आई. आर. पी. के समक्ष पहले से ही अपने उपचार की मांग कर रहा है, उसे 2016 के अधिनियम जैसे किसी अन्य प्रावधान के तहत किसी भी समानांतर उपचार की मांग करने से रोक दिया जाना चाहिए।

(72) इसके बाद, श्री चोपड़ा ने मौखिक रूप से और अपनी लिखित दलीलों के माध्यम से भी प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी प्राधिकरण और ए. ओ. ने निष्पादन कार्यवाही में दीवानी अदालत की शक्तियों का प्रयोग करने की मांग की है, जब अधिनियम उन्हें ऐसा कोई अधिकार क्षेत्र या शक्ति प्रदान नहीं करता है।

उन्होंने प्रस्तुत किया कि प्राधिकरण द्वारा अपने दिनांक 10.07.2018 के आदेश को एक डिक्री के रूप में लागू करने की मांग में अपनाया गया उपाय और वह भी एक दीवानी अदालत की शक्ति का प्रयोग करके, पूरी तरह से अधिकार क्षेत्र के बिना, अवैध और यहां तक कि विकृत है।

विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि इस तरह का उपाय प्रदान नहीं करने का विधायी इरादा अधिनियम की खंड 57 के अवलोकन से स्पष्ट है, जिसमें यह निर्धारित किया गया है कि खंड 43 के तहत गठित अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश को अकेले एक डिक्री के रूप में निष्पादित किया जा सकता है, इसलिए न्यायाधिकरण को उस प्रावधान (खंड 57) के माध्यम से दीवानी अदालत की शक्तियां निहित हैं।

उन्होंने तर्क दिया कि चूंकि प्रतिवादी प्राधिकरण क़ानून का एक हिस्सा है, इसलिए यह स्पष्ट रूप से अधिनियम से अपनी शक्तियां प्राप्त करता है और अधिनियम के साथ इसे दीवानी अदालत की किसी भी शक्ति के साथ निहित नहीं करता है, इसलिए विवादित आदेश पूरी तरह से अधिकार क्षेत्र के बिना हैं।

(अमोल रतन सिंह, जे.)

(73) इसके बाद, उस मुद्दे पर, श्री चोपड़ा ने प्रस्तुत किया कि हालांकि हरियाणा रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम 2017 (इसके बाद नियमों के रूप में संदर्भित) के नियम 27 में प्रावधान है कि एओ या प्राधिकरण या न्यायाधिकरण द्वारा पारित प्रत्येक आदेश को लागू किया जाएगा क्योंकि यह एक डिक्री या एक दीवानी अदालत द्वारा "उसमें लंबित मुकदमा में" किया गया आदेश था, एओ/प्राधिकरण/अपीलीय न्यायाधिकरण भी अपने अधिकार क्षेत्र के भीतर इस तरह के निष्पादन के लिए मामले को दीवानी अदालत में भेजने के लिए (यदि एओ/प्राधिकरण/अपीलीय न्यायाधिकरण स्वयं इसे निष्पादित करने में असमर्थ था), हालांकि, नियम स्वयं अधिनियम के प्रावधानों और विशेष रूप से खंड 40 की उप-खंड (1) से परे जाता है।

विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने आगे कहा कि जब प्राधिकरण स्वयं इस तरह की शक्ति का प्रयोग नहीं कर सकता था, तो वह एक प्रशासनिक आदेश के माध्यम से, याचिकाकर्ता और प्रतिवादी संख्या 4 के खिलाफ उसके (प्राधिकरण) द्वारा पारित आदेशों को लागू करने के लिए ए. ओ. को निष्पादन आवेदन को स्थानांतरित करने का निर्देश नहीं दे सकता था और शिकायतकर्ता प्रतिवादी सं. 3.के पक्ष में है।

(74) श्री चोपड़ा ने आगे कहा कि अधिनियम की खंड 40 की उप-खंड (1) भूमि राजस्व के बकाया के रूप में एओ या प्राधिकरण द्वारा लगाए गए जुर्माने या मुआवजे के ब्याज की वसूली का प्रावधान करती है।

उन्होंने प्रस्तुत किया कि सुप्रीम कोर्ट ने न्यूटेक प्रमोटरों में और डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम स्टेट ऑफ यू. पी. और अन्य 7 ने माना है कि उक्त प्रावधान का दायरा इस प्रभाव के लिए है कि प्राधिकरण या एओ द्वारा उनके आदेशों के संदर्भ में आवंटनकर्ताओं/घर खरीदारों को वापसी योग्य निर्धारित की गई राशि उस प्रावधान के तहत ही वसूली योग्य है, यानी खंड 40 (1)।

उन्होंने आगे प्रस्तुत किया कि वास्तव में अधिनियम की खंड 40 की उप-खंड (2) किसी भी मंच द्वारा किसी भी आदेश को उस तरीके से लागू करने का प्रावधान करती है जो निर्धारित किया जा सके; लेकिन नियमों का नियम 27, पूरी तरह से अवैध और गलत तरीके से, प्रत्येक आदेश को लागू करने का प्रावधान करता है, चाहे वह अधिनियम की खंड 40 की उप-खंड (1) या उप-खंड (2) के तहत हो, उसी तरह से जैसे कि यह एक दीवानी अदालत द्वारा बनाई गई डिक्री हो।

उन्होंने प्रस्तुत किया कि उक्त नियम इस प्रकार पूरी तरह से 'गलत' है, और वास्तव में अधिनियम की खंड 40 के सामने अवैध है क्योंकि आगे, अधिनियम एओ या प्राधिकरण को केवल भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूली करने की शक्ति देता है।

7 2021 एससीसी ऑनलाइन एससीसी 1044

(75) अंत में, श्री चोपड़ा ने प्रस्तुत किया कि इस अदालत के विकल्प के रूप में, जो विवादित आदेशों की वैधता की जांच कर रहा है, यदि वह की ओर झुकाव रखता है।याचिकाकर्ता को न्यायाधिकरण के समक्ष अधिनियम की खंड 43 के तहत अपील दायर करने के अपने उपाय पर छोड़ दें, फिर दोनों के गुण-दोषों को ध्यान में रखते हुए, खंड 40 के संदर्भ में आदेशों की अवैधता, और इस आधार पर भी कि दायित्व प्रतिवादी सं।3 याचिकाकर्ता का नहीं बल्कि प्रतिवादी संख्या 4 का है। विवादित आदेश द्वारा भुगतान किए जाने का आदेश दी गई राशि की पूर्व-जमा राशि को माफ किया जा सकता है, और अपीलीय न्यायाधिकरण को अपील

की सुनवाई करने का निर्देश दिया जा सकता है और अधिनियम की खंड 43 (5) के प्रावधान के संदर्भ में इस तरह की पूर्व-जमा राशि पर जोर दिए बिना गुण-दोष के आधार पर इसका फैसला किया जा सकता है।

इसके साथ, याचिकाकर्ता विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने अपनी दलीलें बंद कर दीं।

(76) इसके विपरीत, प्रतिवादी प्राधिकरण की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री अंकुर मित्तल ने पहले फिर से अधिनियम के उद्देश्यों और इरादे को दोहराया, साथ ही इसके 'उद्देश्यों और कारणों के बयान' को भी, जैसा कि इस निर्णय के भाग-1 में पहले ही उल्लेख किया जा चुका है।

इसके बाद उन्होंने प्रस्तुत किया कि इस याचिका में उत्पन्न होने वाले दो आवश्यक प्रश्न इस प्रकार हैं:-

क. “आर. ई. आर. ए. अधिनियम 2016 की खंड 40 की सीमा और दायरा क्या है और क्या प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी हरियाणा नियम, 2017 के नियम 27 के तहत दीवानी अदालत के आदेश के रूप में आदेश के निष्पादन के लिए शक्ति का प्रयोग कर सकता है या नहीं?

ख. क्या प्राधिकरण द्वारा आदेश को निष्पादित करने की शक्ति रेरा अधिनियम 2016 की खंड 81 के तहत न्यायनिर्णायक अधिकारी को सौंपी जा सकती है या नहीं?”

(77) जहां तक ऊपर के पहले प्रश्न का संबंध है, प्रतिवादी प्राधिकरण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि याचिकाकर्ता की ओर से यह तर्क कि धनवापसी, वापसी, जुर्माना या मुआवजे के आदेश को केवल 2016 के अधिनियम की खंड 40 (1) के तहत प्रदान किए गए तरीके से लागू किया जा सकता है, और अन्य आदेशों को केवल अधिनियम की खंड 40 (2) के संदर्भ में लागू किया जा सकता है, एक पूरी तरह से गलत धारणा है क्योंकि प्रत्येक क़ानून की व्याख्या पाठ के साथ-साथ प्रासंगिक परिप्रेक्ष्य में भी की जानी चाहिए और इसलिए, हालांकि इसके सादे पढ़ने पर एक विशेष क़ानून की व्याख्या दो तरीकों से की जा सकती है, इसके पाठ के संदर्भ में, हालांकि अधिनियम की योजना को सबसे पहले ध्यान में रखा जाना चाहिए और इसलिए कानून को लागू करने के इरादे को देखते हुए एक प्रासंगिक व्याख्या दी जानी चाहिए।

उन्होंने प्रस्तुत किया कि उस पृष्ठभूमि में यदि खंड 40 को पढ़ा जाता है, तो उप-धारा (1) और (2) दोनों पारस्परिक रूप से समावेशी हैं और एक के विरुद्ध दूसरे के अपवर्जन के रूप में कार्य नहीं करती हैं जैसा कि याचिकाकर्ता द्वारा व्याख्या की जानी चाहिए।

उन्होंने कहा कि चूंकि उप-खंड (1) में यह प्रावधान किया गया है कि ब्याज, जुर्माना या मुआवजे को भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में निर्धारित तरीके से वसूल किया जाएगा, और उसके बाद उप-खंड (2) यह कहने के द्वारा 'व्यापक रूप' देती है कि किसी भी व्यक्ति को कोई कार्य करने या ऐसा करने से रोकने का निर्देश देने वाला कोई भी आदेश या निर्देश निर्धारित तरीके से लागू किया जाएगा, इसद्वारा नियम 27 को अधिनियम की खंड 84 के प्रावधानों के तहत हरियाणा राज्य द्वारा घोषित नियमों में अधिसूचित किया गया था, जिसमें कहा गया था कि एओ, प्राधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित प्रत्येक आदेश को इनमें से किसी भी प्राधिकरण द्वारा उसी तरह से लागू किया जाएगा जैसे कि यह एक डिक्री या एक दीवानी अदालत द्वारा एक मुकदमा में दिया गया आदेश था।

(78) श्री अंकुर मित्तल ने इसके बाद कहा कि वास्तव में खंड 40 की उप-खंड (1) और (2) दोनों में "होगा" शब्द का उपयोग करने के साथ, ऐसा नहीं है कि पहली उप-खंड में उक्त शब्द का उपयोग अनिवार्य और दूसरी उप-खंड का उपयोग केवल निर्देशिका के रूप में किया जाएगा, क्योंकि यदि ऐसा था, तो उप-खंड (1) को वैकल्पिक रूप से प्रस्तुत किया जाएगा।

इसी तरह, अधिनियम की खंड 57 अपीलीय न्यायाधिकरण को दीवानी अदालत की डिक्री के रूप में उसके द्वारा दिए गए प्रत्येक आदेश को निष्पादित करने का अधिकार देती है और इसलिए खंड 57 में भी "होगा" शब्द का उपयोग अनिवार्य शब्द के रूप में किया गया है, यह खंड 40 के मामले में पूरी तरह से, अनिवार्य रूप से भी लागू होगा।

(79) प्रतिवादी प्राधिकरण के विद्वान वकील ने तब मार्वल सिग्मा होम्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम महाराष्ट्र राज्य 8 में बॉम्बे उच्च न्यायालय के एक फैसले का उल्लेख किया, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि खंड 40 की दोनों उप-खंडओं के अवलोकन से यह स्पष्ट हो जाएगा कि विधायिका का इरादा प्रवर्तक के खिलाफ एक श्रेणी, यानी अधिनियम की खंड 40 (1) में दी गई मौद्रिक राहत का भुगतान करने के लिए सभी निर्देशों को समूहित करना और प्रवर्तन या वसूली के साधनों के उद्देश्य से उन्हें अन्य सभी आदेशों से अलग तरीके से व्यवहार करना था और आवंटनकर्ताओं को दी गई मौद्रिक राहत के कुछ रूपों को दूसरों से अलग तरीके से मानने के लिए कोई वैध स्पष्टीकरण या औचित्य नहीं है।

8 AIR 2022 (1) Bom.R 817
1286 आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा 2022(2)

इसके बाद, अधिनियम की प्रस्तावना और प्रवर्तकों और विकासकर्ताओं द्वारा किए गए अनुबंध के किसी भी भंग के खिलाफ एक आवंटनकर्ता को त्वरित और प्रभावी उपचार प्रदान करने के इसके उद्देश्य का उल्लेख करने के बाद, यह आगे कहा गया कि दूसरी ओर, अधिनियम की खंड 40 (2) का दायरा किसी भी व्यक्ति के खिलाफ रेरा अधिनियम के प्रावधानों के तहत कोई कार्य करने या कोई कार्य करने से बचने के आदेश या निर्देशों से संबंधित है और इसलिए, जब खंड 40 (1) और अधिनियम के अन्य प्रावधानों के आलोक में पढ़ा जाता है, तो यह स्पष्ट है कि अधिनियम की खंड 40 (2) उन आदेशों या निर्देशों से संबंधित है जो मौद्रिक राहत की प्रकृति में नहीं हैं या उन राशियों की वसूली के लिए हैं जो अधिनियम की खंड 40 (1) में विशेष रूप से प्रदान की गई हैं।

(80) श्री मित्तल ने कहा कि फिर भी, अंततः जो महत्वपूर्ण है वह यह है कि दोनों उप-धाराओं के प्रावधानों को उनमें से किसी एक के तहत पारित आदेशों को प्रभावी तरीकों से लागू करके अर्थ दिया जाना चाहिए, जिसका प्रावधान नियमों के नियम 27 में किया गया है।

इसलिए उन्होंने प्रस्तुत किया कि हालांकि इसके बाद अनुच्छेद 14.4 में बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा उप-खंड (1) और (2) के बीच अंतर किया गया है, जब अधिनियम की खंड 57 के साथ पढ़ा जाता है, हालांकि उन्होंने प्रस्तुत किया कि व्याख्या गलत थी यदि अधिनियम की योजना और इसके उद्देश्य और उद्देश्य पर विचार किया जाना है और इसे प्रभावी बनाया जाना है।

(81) श्री मित्तल ने इसके बाद अधिनियम की खंड 84 का उल्लेख किया जो उपयुक्त सरकार को अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों को प्रभावी बनाने के लिए नियम बनाने की शक्तियां प्रदान करती है, जिसमें उक्त प्रावधान निम्नानुसार हैः-

“84 .नियम बनाने के लिए उपयुक्त सरकार की शक्ति।- XXXXXXXXXXXXX

(2) विशेष रूप से, और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, ऐसे नियम निम्नलिखित सभी या किसी भी मामले के लिए प्रावधान कर सकते हैं, अर्थात्ः-

XXXXXXXXXXXXX

(आर) खंड 40 की उप-खंड (1) के तहत ब्याज, जुर्माना और मुआवजे की वसूली का तरीका;

(एस) (खंड 40 की उप-खंड (2) के तहत निर्णायक अधिकारी, प्राधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेश, निर्देश या निर्णय के कार्यान्वयन का तरीका;

अतः प्राधिकरण के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि नियम

(अमोल रतन सिंह, जे.)

27 उपरोक्त प्रावधान के संदर्भ में घोषित नियमों में शामिल किए जाने के बाद, यह नहीं कहा जा सकता है कि यह नियम अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत है जैसा कि याचिकाकर्ता विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया है।

इसके अलावा उस संदर्भ में, विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि ए. ओ. सहित अधिनियम के तहत प्राधिकरणों द्वारा पारित सभी आदेशों के निष्पादन के प्रावधानों के संबंध में, एक दीवानी अदालत के डिक्री के माध्यम से, यहां तक कि यह कानून के चारों कोनों के भीतर है क्योंकि ऐसी सभी कार्यवाहियां दीवानी प्रकृति की हैं, सिविल प्रक्रिया संहिता ऐसी कार्यवाहियों से संबंधित सामान्य संहिता है और इसके परिणामस्वरूप, एक दीवानी अदालत के डिक्री के रूप में अधिनियम के तहत पारित आदेश का प्रवर्तन, अधिनियम की योजना के भीतर है।

(82) इसके बाद, विद्वान अधिवक्ता ने एक डिक्री के रूप में एक आदेश के निष्पादन के तरीके के संबंध में एक सादृश्य बनाया,जिसे गुजरात उच्च न्यायालय ने "हीराभाई नानुभाई देसाई बनाम गुजरात और अन्य 9 मे रखा था, जिसमें निष्पादन का तरीका प्रदान करने वाले नियम की चुनौती पर विचार करते हुए, उस अदालत ने यह अभिनिर्धारित किया कि मोटर वाहन अधिनियम, 1988 के तहत गठित नियमों का नियम 233, अधिनियम और मोटर वाहन दावा न्यायाधिकरण के बहुत विपरीत था, वास्तव में सभी इरादों और उद्देश्यों के लिए एक न्यायालय होने के नाते, उसे सी. पी. सी. के आदेश 21 के साथ उस अधिनियम की खंड 47 के तहत शक्तियों का प्रयोग करने का पूरा अधिकार था।

(83) अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्राधिकरण द्वारा न्यायनिर्णायक अधिकारी को सौंपे गए आदेश को निष्पादित करने की शक्ति के मुद्दे के संबंध में, श्री अंकुर मित्तल ने प्रस्तुत किया कि खंड 81 में प्रावधान है कि प्राधिकरण की कोई भी शक्ति उसके सदस्यों या अधिकारियों में से किसी एक को सौंपी जा सकती है और इसके परिणामस्वरूप न्यायनिर्णायक अधिकारी को किसी आदेश को निष्पादित करने की शक्ति का प्रत्यायोजन, उपरोक्त प्रावधान के संदर्भ में बहुत अधिक कानूनी और वैध है; और इसलिए प्राधिकरण द्वारा जारी किया गया दिनांकित आदेश 16.03.2022 खंड 81 के प्रावधानों के चार कोनों के भीतर है।

उस संदर्भ में, विद्वान अधिवक्ता ने न्यूटेक (उपरोक्त) (आर. सी. आर. उद्धरण) में निर्णय के अन्युछेद 112,114,115 और 117 पर भरोसा किया, जो इस प्रकार हैः-

" 112. अधिनियम 2016 की खंड 81 प्राधिकरण को, सामान्य या विशेष आदेश द्वारा, लिखित रूप में, प्राधिकरण के किसी भी सदस्य को अपनी शक्तियां सौंपने का अधिकार देती है, जो शर्तों के अधीन हो सकती हैं। आदेश में अधिनियम के तहत ऐसी शक्तियों और कार्यों को निर्दिष्ट किया जाए। जिसे बाहर रखा गया है वह खंड 85 के तहत विनियम बनाने की शक्ति है, प्राधिकरण द्वारा प्रयोग की जाने वाली शेष शक्तियों को हमेशा अधिनियम की खंड 31 के तहत दायर शिकायतों सहित आवेदनों/शिकायतों के त्वरित निपटान के लिए अपने किसी भी सदस्य को सौंप दिया जा सकता है और एक सामान्य और विशेष आदेश द्वारा अपने सदस्य को ऐसी शक्ति का प्रयोग हमेशा अधिनियम के प्रावधानों के तहत अनुमत है।

9 ए. आई. आर. 1991 गुजरात 1

114. अधिनियम की खंड 29 के दायरे की व्याख्या करने में अपीलकर्ताओं के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा जो आग्रह किया जा रहा है, वह केवल नीतिगत मामलों तक ही सीमित है और इसे अधिनियम की खंड 81 के अपमान के रूप में नहीं पढ़ा जा सकता है और जैसा कि प्रवर्तकों के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया

गया है, यदि इसे स्वीकार किया जाता है, तो खंड 81 का अधिदेश ही स्वयं ही निरर्थक और तुच्छ हो जाएगा।

115. यह कानून की व्याख्या का एक अच्छी मुकदमा से स्थापित सिद्धांत है कि अदालत को इस खंड को शाब्दिक अर्थों में पढ़ना चाहिए और अपनी सुविधा के अनुसार इसे फिर से नहीं लिखना चाहिए और न ही निर्माण का कोई सिद्धांत अदालत को इस खंड को इस मुकदमा से पढ़ने की अनुमति देता है कि वह इसे कुछ हद तक अनुचित बना दे। अधिनियम की खंड 81 सकारात्मक रूप से प्राधिकरण को अधिनियम की खंड 85 के तहत विनियम बनाने के अपवाद के साथ एक सामान्य या विशेष आदेश द्वारा किसी भी सदस्य को अपनी ऐसी शक्तियों और कार्यों को सौंपने का अधिकार देती है। परिणामस्वरूप, अधिनियम की खंड 85 के तहत विनियम बनाने की शक्ति को छोड़कर, प्राधिकरण की अन्य शक्तियां और कार्य, एक सामान्य या विशेष आदेश द्वारा, यदि प्राधिकरण के किसी एक सदस्य को सौंप दिए जाते हैं, तो वास्तव में अधिनियम की खंड 81 के दायरे में आते हैं।

116. प्रवर्तकों के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे यह निवेदन कि अधिनियम की खंड 81 प्राधिकरण के किसी भी अधिकारी या किसी अन्य व्यक्ति को प्रत्यायोजन करने का भी अधिकार देती है, यह सच है कि प्राधिकरण, सामान्य या विशेष आदेश द्वारा, प्राधिकरण के किसी भी सदस्य या अधिकारी या किसी अन्य व्यक्ति द्वारा प्रयोग की जाने वाली अपनी किसी भी शक्ति और कार्यों को प्रत्यायोजित कर सकता है, लेकिन हम किसी तीसरे पक्ष को शक्ति के प्रत्यायोजन की जांच नहीं कर रहे हैं।अधिक विशिष्ट होने के लिए, यह न्यायालय इस सीमित प्रश्न की जांच कर रहा है कि क्या अधिनियम की खंड 81 के तहत प्राधिकरण द्वारा अपने किसी भी सदस्य द्वारा शिकायत पर निर्णय लेने की शक्ति सौंपी जा सकती है। अधिनियम की खंड 31। प्रवर्तकों के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा जो आग्रह किया गया है वह काल्पनिक है जो मामले के तथ्यों में नहीं आता है।यदि प्रतिनिधिमण्डल किसी भी समय बनाया जाता है जो अधिनियम की योजना का उल्लंघन करता है या उस उद्देश्य और उद्देश्य को पूरा करने वाला नहीं है जिसके साथ प्रत्यायोजन करने की शक्ति अधिनियम की खंड 81 के तहत अनिवार्य की गई है, तो यह हमेशा न्यायिक समीक्षा के लिए खुला है।"

1289मैसर्स इंटरनेशनल लैंड डिवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड v अदिति चौहान और अन्य

(अमोल रतन सिंह, जे.)

(84) इसलिए प्रतिवादी प्राधिकरण के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि सर्वोच्च न्यायालय ने प्रभावी रूप से यह अभिनिर्धारित किया है कि विनियम बनाने की शक्ति को छोड़कर, अधिनियम की खंड 81 प्राधिकरण को अधिनियम की खंड 31 के तहत दायर शिकायतों के संबंध में शक्ति सहित अपने किसी भी कार्य को प्राधिकरण के लिए काम करने वाले किसी भी अधिकारी को सौंपने का अधिकार देती है, जिसमें प्राधिकरण द्वारा जारी आदेशों को निष्पादित करने की शक्ति शामिल है।

(85) जहां तक प्रतिवादी नं. 3 को प्राधिकरण द्वारा भुगतान की जाने वाली राशि की पूर्व-जमा करने की छूट पर याचिकाकर्ता की वैकल्पिक प्रार्थना का संबंध है। इसमें (याचिकाकर्ता और प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा), श्री मित्तल ने सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 2022 का 7738 के संदर्भ में पहले ही जो तर्क दिया था, उसे इस निर्णय के भाग-1 में पुनः प्रस्तुत और विचार किया गया है।

(86) दोनों पक्षों की दलीलों पर विचार करने के बाद, सबसे पहले यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि नियमों के नियम 27 पर याचिकाकर्ता की ओर विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा उठाई गई दलीलों के बावजूद, वास्तव में याचिका में नियम के अधिकारों को कोई चुनौती नहीं दी गई है।

फिर भी, चूंकि अधिनियम की खंड 40 की उप-खंड (1) के प्रावधानों के अधिकार से बाहर होने के संबंध में एक कानूनी मुद्दा उठाया गया है, इसलिए हमने उस विवाद पर निर्णय लेना उचित समझा।

(87) 2017 के नियमों के नियम 27 और 2016 के अधिनियम की खंड 40 को अधिनियम की खंड 57 के अनुसार नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया हैः-

27. न्यायनिर्णायक अधिकारी, प्राधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेश, निर्देश या निर्णय का प्रवर्तन -

(1) न्यायनिर्णायक अधिकारी या प्राधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित प्रत्येक आदेश, जैसा भी मामला हो, अधिनियम या नियमों और उसके तहत बनाए गए [विनियमन] के तहत, एक [न्यायनिर्णायक अधिकारी या] प्राधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा उसी तरह से लागू किया जाएगा जैसे कि यह एक डिक्री या एक दीवानी अदालत द्वारा के मुकदमा में दिया गया आदेश था।और यह न्यायनिर्णायक अधिकारी या प्राधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण के लिए विधिसम्मत होगा, जैसा भी मामला हो, आदेश को निष्पादित करने में असमर्थता की स्थिति में, ऐसे आदेश को निष्पादित करने के लिए सिविल अदालत को ऐसा आदेश भेजें।

(2) न्यायालय, अधिनियम के तहत कारावास से दंडनीय किसी भी अपराध को चक्रवृद्धि करने के प्रयोजनों के लिए नीचे दी गई तालिका में निर्दिष्ट राशि प्रतिग्रहण करना कर सकता हैः-

अपराध	अपराध के चक्रवृद्धि के लिए भुगतान की जाने वाली राशि
खंड 59 की उप खंड (2) के तहत कारावास से दंडनीय।	अचल संपत्ति परियोजना की अनुमानित लागत का पाँच से दस प्रतिशत।
खंड 64 क अधीन कारावाससँ दण्डनीय।	अचल संपत्ति परियोजना की अनुमानित लागत का पाँच से दस प्रतिशत।
खंड 66 के तहत कारावास से दंडनीय	अचल संपत्ति परियोजना, जिसके लिए बिक्री या खरीद की सुविधा दी गई है, के भूखंड, अपार्टमेंट या भवन की अनुमानित लागत का पांच से दस प्रतिशत, जैसा भी मामला हो,।
खंड 68 के अधीन कारावास से दंडनीय।	भूखंड, अपार्टमेंट या भवन, जैसा भी मामला हो, की अनुमानित लागत का पाँच से दस प्रतिशत।

“40 ब्याज या जुर्माना या मुआवजे की वसूली और आदेश का प्रवर्तन, आदि।

(1) यदि कोई प्रवर्तक या आबंटित व्यक्ति या अचल संपत्ति अभिकर्ता, जैसा भी मामला हो, इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत, न्यायनिर्णायक अधिकारी या नियामक प्राधिकरण या अपीलीय प्राधिकरण द्वारा उस पर लगाए गए किसी भी ब्याज या जुर्माने या मुआवजे का भुगतान करने में विफल रहता है, तो यह ऐसे प्रवर्तक या आबंटित व्यक्ति या अचल संपत्ति अभिकर्ता से इस तरह से वसूली योग्य होगा, जो भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में निर्धारित किया जाए।

(2) यदि कोई निर्णायक अधिकारी या विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण, जैसा भी मामला हो, कोई किसी व्यक्ति को कोई भी कार्य करने का आदेश देता है या निर्देश देता है, या कोई भी कार्य करने से बचाता है, जिसे वह इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के तहत करने के लिए सशक्त है, तो किसी भी व्यक्ति द्वारा ऐसे आदेश या निर्देश का पालन करने में विफलता की स्थिति में, उसे उस तरीके से लागू किया जाएगा जो निर्धारित किया जाए।"

जाहिर है, उक्त प्रावधान वास्तव में अधिनियम के तहत पारित आदेशों के संबंध में एक निष्पादन/प्रवर्तन प्रावधान है, जिसमें खंड 57 भी है जो केवल अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा विशेष रूप से पारित आदेशों से संबंधित है। उक्त प्रावधान इस प्रकार हैः-

"57 अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश एक डिक्री के रूप में निष्पादित किए जा सकते हैं।

(1) इस अधिनियम के तहत अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा दिया गया प्रत्येक आदेश अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा दीवानी अदालत की डिक्री के रूप में निष्पादित किया जा सकता है, और इस उद्देश्य के लिए, अपीलीय न्यायाधिकरण के पास दीवानी अदालत की सभी शक्तियां होंगी।

(2) उप-धारा (1) में किसी बात के होते हुए भी, अपीलीय न्यायाधिकरण अपने द्वारा किए गए किसी भी आदेश को स्थानीय अधिकार क्षेत्र वाले दीवानी न्यायालय को प्रेषित कर सकता है और ऐसा दीवानी न्यायालय आदेश को इस तरह निष्पादित करेगा जैसे कि यह अदालत द्वारा दी गई डिक्री हो।"

इस प्रकार, यद्यपि खंड 57 में यह प्रावधान है कि अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित कोई भी आदेश दीवानी न्यायालय की डिक्री के रूप में निष्पादित किया जा सकता है, फिर भी, खंड 40, इसकी दोनों उप-खंडओं में, न्यायनिर्णायक अधिकारी और स्वयं प्राधिकरण के अलावा अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों को लागू करने की विधि भी प्रदान करती है।

उस संदर्भ में, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि "अपीलीय प्राधिकरण" को अधिनियम की खंड 2 में विशेष रूप से परिभाषित नहीं किया गया है, हालांकि अपीलीय न्यायाधिकरण को उसके खंड (ओं) में परिभाषित किया गया है, जिसका अर्थ खंड 43 के तहत स्थापित रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण है।

खंड 43 कहीं भी 'अपीलीय प्राधिकरण' वाक्यांश का उपयोग नहीं करती है और केवल एक अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना को संदर्भित करती है, जिसकी उप-खंड (5) में यह प्रावधान है कि प्राधिकरण या किसी न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा दिए गए किसी भी निर्देश या निर्णय या आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति संबंधित अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील कर सकता है, (जैसा कि मामले पर अधिकार क्षेत्र है)।

(88) याचिकाकर्ता की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया था कि धारा 40 और 57 विभिन्न क्षेत्रों में काम करती हैं और बेशक उस हद तक वह उस बुनियादी विवाद के संबंध में सही होगा, लेकिन इस अदालत को स्पष्ट रूप से अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों का सामंजस्यपूर्ण अर्थ निकालना है, जहां अधिनियम के उद्देश्यों और उद्देश्यों को ध्यान में रखते हुए कुछ संघर्ष हो सकता है।

(89) तब खंड 40 के भीतर निहित प्रावधानों पर आते हुए; बहुत स्पष्ट रूप से इसकी उप-खंड (1) केवल किसी ब्याज या जुर्माने या मुआवजे के भुगतान का निर्देश देने वाले आदेश के प्रवर्तन से संबंधित है, चाहे वह आदेश न्यायनिर्णायक अधिकारी, नियामक प्राधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित किया गया हो; जबकि उप-खंड (2) एओ या प्राधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा दिए गए किसी भी आदेश या निर्देश के प्रवर्तन के लिए एक प्रावधान है।

इसलिए, कोई भी व्यक्ति जो ऐसे व्यक्ति आदि को समन करने के संबंध में जारी किए गए किसी भी निर्देश या आदेश का उल्लंघन करता है, उसके साथ पूरी तरह से उप-खंड (2) के प्रावधान के तहत व्यवहार किया जाएगा, हालांकि ए.ओ./प्राधिकरण/अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा आदेशित ब्याज, जुर्माना या मुआवजे के भुगतान से संबंधित आदेश पर लागू होने के लिए उप-खंड (1) का प्रावधान होगा।

पुनः बहुत स्पष्ट रूप से, उप-धारा (1) में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यदि कोई व्यक्ति कोई ब्याज या जुर्माना या लगाए गए मुआवजे का भुगतान करने में विफल रहता है, तो यह ऐसे व्यक्ति (चाहे वह प्रवर्तक हो, आवंटी हो या अचल संपत्ति एजेंट हो) से "ऐसी तरीके से वसूली योग्य होगी जो भूमि राजस्व के बकाया के रूप में निर्धारित की जाए।"

इस प्रकार, यह प्रतीत होता है कि ऐसे आदेश के प्रवर्तन की विधि निर्धारित करने वाले किसी भी नियम को अनिवार्य रूप से किसी भी ब्याज, जुर्माना या मुआवजे के कारण भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूली के लिए ऐसी विधि प्रदान करनी चाहिए; और वास्तव में अधिनियम की खंड 84, जो उचित सरकार को नियम बनाने की शक्ति प्रदान करती है, अपनी उप-खंड (2) के खंड (आर) में अभिनिर्धारित करती है कि ऐसा नियम खंड 40 की उप-खंड (1) के तहत ब्याज, जुर्माना और मुआवजे की वसूली के तरीके के लिए प्रावधान कर सकता है, खंड 84 की उप-खंड (2) के खंड (एस) के साथ खंड (2) के तहत एओ/प्राधिकरण/अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा दिए गए आदेश/निर्देश या निर्णय के कार्यान्वयन का तरीका प्रदान करता है।

(90) अतः इस न्यायालय के समक्ष प्रश्न यह है कि क्या प्रतिवादी राज्य हरियाणा की सरकार ने खंड 40 की उप-खंड (1) और (2) दोनों के संबंध में एओ/प्राधिकरण/अपीलीय प्राधिकरण/न्यायाधिकरण द्वारा पारित किसी भी आदेश को लागू करने के लिए तंत्र को सही या गलत तरीके से जोड़ा है।

हमारी राय थी कि, जैसा कि विभिन्न राज्यों द्वारा किया गया है उसी तरह महाराष्ट्र राज्य सहित [मार्वल सिग्मा होम (उपरोक्त) में बॉम्बे उच्च न्यायालय के फैसले का संदर्भ], हरियाणा सरकार को खंड 40 के दो प्रावधानों, यानी उप-खंड (1) और (2) के अनुसार विभिन्न प्रकार के आदेशों को लागू करने के लिए एक अलग तंत्र प्रदान करना चाहिए था। हालाँकि, इस न्यायालय द्वारा जिस एक पहलू पर विचार करने की आवश्यकता है, वह यह है कि न्यूटेक (उपरोक्त) में सर्वोच्च न्यायालय ने (संदर्भ पैरा 86 आर. सी. आर. प्रशस्ति पत्र) अभिनिर्धारित किया है कि न्यायनिर्णायक अधिकारी धनवापसी और ब्याज के भुगतान का आदेश नहीं दे सकता है, हालांकि उसके पास मुआवजे और ब्याज के भुगतान का निर्देश देने की शक्ति है, साथ ही एक जुर्माना भी है।

इसलिए, जब उप-धारा (1) केवल ब्याज, जुर्माना या मुआवजे के भुगतान की बात करती है, तो स्पष्ट रूप से इसकी व्याख्या इस अर्थ में की जा सकती है कि धनवापसी का आदेश भी उप-धारा (1) के दायरे में नहीं आ सकता है और वास्तव में यह उप-धारा (2) के दायरे में आएगा।

हालाँकि, यह संभवतः उप-खंड (2) की व्याख्या को बहुत आगे बढ़ा सकता है, और हमारी राय में खंड 84 (2) (आर) में खंड 40 की उप-खंड (1) के संदर्भ में ब्याज, जुर्माना और मुआवजे की वसूली के तरीके के संबंध में जो प्रावधान किया गया है, उसे देखते हुए हमें उस पर आवश्यकता से अधिक ध्यान देने की आवश्यकता नहीं है, जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है।

(91) एक बार फिर दोहराने के लिए, खंड 40 की उप-खंड (1) में कहा गया है कि ब्याज, जुर्माना और मुआवजे के भुगतान की वसूली का तरीका, भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूली के लिए (नियमों द्वारा) निर्धारित किया जा सकता है और ऐसी वसूली का कोई अन्य तरीका नहीं है; हालाँकि नियम 27 का उपनियम (1) एओ/प्राधिकरण/न्यायाधिकरण को खंड 40 के तहत पारित किसी भी आदेश को लागू करने का अधिकार

देता है (इसकी किसी विशेष उप-खंड को निर्दिष्ट किए बिना), जैसे कि यह एक डिक्री या सिविल कोर्ट द्वारा उसके समक्ष लंबित मुकदमा में दिया गया आदेश हो।

(92) यहां हम यह देखना चाहते हैं कि प्रतिवादी प्राधिकरण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया था कि नियम 27 किसी भी व्यक्ति के हित में एओ, प्राधिकरण और न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेशों को प्रभावी बनाने के लिए एक प्रभावी और त्वरित तंत्र है, जिसके पक्ष में वह आदेश पारित किया गया था (चाहे वह प्रवर्तक हो या आवंटनकर्ता), जबकि भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूली इस तरह की वसूली करने का एक बोझिल तरीका होगा, जिससे यह अत्यधिक अप्रभावी हो जाएगा और वास्तव में अधिनियम के मुख्य उद्देश्य को विफल कर देगा, जो घर खरीदार/आवंटनकर्ता के हितों की रक्षा करना है।

यद्यपि हम प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता से सहमत हैं तथापि, उस संबंध में प्राधिकरण का यह अभिनिर्धारित करना कि न्यायाधिकरण सहित विभिन्न प्राधिकरणों द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के तहत पारित आदेशों की वसूली/प्रवर्तन की विधि के संबंध में खंड 40 की उप-खंडओं (1) और (2) को एक साथ जोड़ा जा सकता था, विधायिका के उस आशय पर हावी होगा जिसने इस बात को ध्यान में रखा था कि भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूली वास्तव में ऐसी वसूली सुनिश्चित करने का एक बहुत ही प्रभावी तरीका हो सकता है।

(93) उस संदर्भ में, पंजाब भूमि राजस्व अधिनियम, 1887 (हरियाणा राज्य पर लागू होने के बावजूद) की खंड 67 इस प्रकार हैः-

“67. अवशिष्ट की वसूली के लिए प्रक्रिया।- दूसरे के अधीन इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, भूमि-राजस्व अवशिष्ट की वसूली निम्नलिखित में से किसी एक या अधिक प्रक्रिया द्वारा की जा सकती है, अर्थात्ः-

(क) चूककर्ता पर माँग पत्र की सेवा द्वारा; (ख) उसकी गिरफ्तारी और हिरासत द्वारा;

(ग) अपनी चल संपत्ति और बिना कटी हुई या बिना उगाई गई फसलों को बेचकर;

(घ) उस स्वामित्व के हस्तांतरण द्वारा जिसके संबंध में अवशिष्ट देय है;

(ङ) उस संपत्ति या स्वामित्व को कुर्क करके जिसके संबंध में अवशिष्ट देय है;

(च) उस संपत्ति या स्वामित्व के निर्धारण को रद्द करके;

(छ) उस संपत्ति या होल्डिंग की बिक्री द्वारा;

(ज) चूककर्ता की अन्य अचल संपत्ति के खिलाफ कार्यवाही द्वारा।”

(94) हमारी राय में, इस तथ्य को देखते हुए कि सक्षम प्रावधान जिसके द्वारा सरकार नियम (खंड 84) बना सकती है, खंड 40 की उप-खंडओं (1) और (2) अलग अलग संबधित है, इसलिए ताकि अधिनियम की खंड 40 की उप-खंड (1) के प्रावधानों को "भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में" वाक्यांश के संबंध में अनुचित न बनाया जा सके, हमारा मानना है कि नियमों के नियम 27 को वास्तव में खंड 40 की उप-खंडओं (1) और (2) के प्रावधानों को प्रभावी बनाने के लिए अलग से एक तंत्र प्रदान करना चाहिए था, लेकिन हम नियम 27 को अधिनियम के प्रावधानों अधिकारातीत नहीं मानेंगे, सबसे पहले क्योंकि वास्तव में उक्त नियम के अधिकारों के लिए याचिका में कोई चुनौती नहीं है और दूसरा ऐसा करने से खंड 40 के प्रावधानों को लागू करने के लिए तंत्र प्रावधान को 'निरस्त' हो जाएगा।

हम यहां यह देखना चाहते हैं कि नियम आसानी से यह निर्धारित कर सकता था कि खंड 40 (1) के संदर्भ में भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में की जाने वाली वसूली भूमि राजस्व अधिनियम की खंड 67 के प्रावधानों के अनुसार होगी, और संभवतः न्यायनिर्णायक अधिकारी, विनियामक प्राधिकरण/अपीलीय प्राधिकरण को ऐसी वसूली करने के लिए संबंधित राजस्व अधिकारियों की शक्ति दी गई होगी; ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके

कि जिस व्यक्ति को अधिनियम की खंड 40 (1) के संदर्भ में मुआवजा/ब्याज दिया गया है, उसे वास्तव में अपने पक्ष में आदेश लागू करने के लिए एक स्थान से दूसरे स्थान पर भागना न पड़े।

मेसर्स इंटरनेशनल लैंड डिवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड लिमिटेड अदिति चौहान अदिति चौहान और अन्य

(अमोल रतन सिंह, जे.) 1295

(95) नतीजतन, यह सुनिश्चित करने के लिए कि वर्तमान मामले में निष्पादन कार्यवाही में देरी न हो, हम प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी को निर्देश देते हैं कि वे भूमि राजस्व अवशिष्ट (निश्चित रूप से न्यायाधिकरण द्वारा किसी भी अपील में पारित किसी भी अंतरिम आदेश के अधीन, जिसे याचिकाकर्ता पूर्व जमा करने के बाद दायर कर सकता है) जैसी कार्यवाही में वसूली को प्रभावी बनाने के लिए तुरंत उचित उपाय करें।

ए. ओ./प्राधिकरण द्वारा ऐसी कार्यवाही शुरू किए जाने पर, राजस्व अधिकारी/कोई अन्य अधिकारी/अधिकारी और विशेष रूप से संबंधित कलेक्टर, जो ऐसी कार्यवाही को अपने तार्किक निष्कर्ष पर ले जाने के लिए जिम्मेदार होंगे (भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में निष्पादन कार्यवाही के अनुसार देय राशि की प्राप्ति के लिए), कलेक्टर/अन्य राजस्व अधिकारियों/अधिकारियों द्वारा ऐसी कार्यवाही प्राप्त होने की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर ऐसी कार्यवाही को समाप्त कर देंगे।

यह आत्यन्तिक रूप से स्पष्ट किया जाता है कि यदि उक्त कार्यवाही कलेक्टर/राजस्व अधिकारियों और अन्य अधिकारियों/अधिकारियों द्वारा पूरी नहीं की जाती है, जिनके पास ऐसा करने का अधिकार क्षेत्र है, तो प्रतिवादी नं. 3 इसमें इस आदेश के उल्लंघन के लिए अपने उपचार का सहारा लेने का अधिकार होगा

(96) जहां तक अधिनियम की खंड 40 की उप-खंड (1) में निर्धारित अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए एक स्थायी समाधान का संबंध है, हरियाणा की प्रतिवादी राज्य सरकार को आज से 4 महीने की अवधि के भीतर नियमों के नियम 27 में एक उचित संशोधन पर विचार करने का निर्देश दिया जाता है, ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि उक्त प्रावधान [खंड 40 (1)] के संदर्भ में वसूली योग्य कोई भी राशि कम से कम संभव समय के भीतर वसूल की जाए; या तो हरियाणा में प्रत्येक नियामक प्राधिकरण में स्थायी रूप से एक राजस्व अधिकारी की नियुक्ति के माध्यम से, जैसा कि अधिनियम के प्रावधानों के तहत गठित किया गया है, जिसे के साथ सशक्त किया गया है कि भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में वसूली के लिए उसे जो अधिकार क्षेत्र प्रदान की जानी चाहिए, ताकि खंड 40 (1) के संदर्भ में किसी भी वसूली को प्रभावी बनाने के लिए दायर की जाने वाली किसी भी निष्पादन कार्यवाही पर, मामलों को नियमित राजस्व प्राधिकरणों को संदर्भित करने की आवश्यकता न हो और उस उद्देश्य के लिए प्राधिकरण में ही तैनात अधिकारी द्वारा तुरंत प्रभावी ढंग से निपटा जा सके (जैसा कि भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में वसूली की प्रक्रिया को पूरा करने के लिए ऐसी अधिकार क्षेत्र के साथ प्रदान किया गया है)।

वैकल्पिक रूप से, सरकार नियामक प्राधिकरण में पहले से तैनात किसी भी अधिकारी को भूमि राजस्व अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत वसूली की शक्तियां प्रदान करने पर भी विचार कर सकती है।

बेशक, वह पूरा मामला सरकार पर है कि वह आज से चार महीने की अवधि के भीतर विचार करे और उस पर कार्रवाई करे, ताकि यह सुनिश्चित करने का प्रयास किया जा सके कि अधिनियम के सभी उद्देश्यों और उद्देश्यों को एक प्रभावी अर्थ दिया गया है।

(97) यहां इस बात पर जोर दिए जाने की आवश्यकता है कि हम प्रतिवादी प्राधिकरण के विद्वान अधिवक्ता के साथ पूरी तरह से सहमत हैं कि राजस्व अधिकारियों, यानी भूमि राजस्व अधिनियम के प्रावधानों के तहत कलेक्टर/अन्य राजस्व अधिकारियों को वसूली की कार्यवाही को संदर्भित करने के परिणामस्वरूप वास्तव में

वसूली की प्रक्रिया बहुत लंबी और लगभग कभी न खत्म होने वाली होगी, विशेष रूप से जब राजस्व अधिकारी पहले से ही भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में विभिन्न बकाया की वसूली से संबंधित प्रावधानों को लागू करने के बोझ से ग्रस्त हैं, जैसा कि भूमि राजस्व अधिनियम सहित विभिन्न कानूनों में प्रदान किया गया है।

(98) फिर इस याचिका में आक्षेपित अन्य आदेशों में क्या निहित है, उसके गुण-दोष पर आते हैं।

(99) फिर से यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि हालांकि याचिकाकर्ता विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने तर्क दिया कि प्राधिकरण द्वारा पारित 16.03.2022 दिनांकित कार्यालय आदेश, जिससे प्रतिवादी नं.3 इसमें (शिकायतकर्ता), प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र से बाहर है और परिणामस्वरूप ए. ओ. द्वारा ऐसी निष्पादन कार्यवाही में 30.03.2022 पर पारित आदेश भी अधिकार क्षेत्र के बिना है; फिर भी, हम प्रतिवादी प्राधिकरण के लिए विद्वान अधिवक्ता से सहमत हैं कि अधिनियम की खंड 81 के साथ प्राधिकरण को खंड 85 के तहत विनियम बनाने की शक्ति के अलावा अपनी किसी भी शक्ति और कार्यों को प्राधिकरण के किसी भी सदस्य या अधिकारी (या किसी अन्य व्यक्ति) को सौंपने का अधिकार देता है, आदेश में निर्दिष्ट किसी भी शर्त के अधीन, ऐसा प्रतिनिधिमंडल उक्त आदेश दिनांकित 16.03.2022 (अनुलग्नक पी-26) के आदेश को प्राधिकरण को प्रदत्त ऐसी शक्ति से परे नहीं माना जा सकता है।

यह देखा जाना चाहिए कि आदेशों का निष्पादन एक ऐसा कार्य है जिसे निर्णायक अधिकारी द्वारा प्रभावी ढंग से किया जा सकता है, विशेष रूप से अधिनियम की खंड 71 के साथ यह निर्धारित किया गया है कि ऐसा अधिकारी एक ऐसा व्यक्ति होगा जो जिला न्यायाधीश है या रहा है।इस प्रकार, बहुत स्पष्ट रूप से ऐसा न्यायनिर्णायक अधिकारी दीवानी कार्यवाही में जारी डिक्री या पारित आदेश के निष्पादन के तरीके से पूरी तरह से परिचित होगा; और परिणामस्वरूप अधिनियम के तहत अपने स्वयं के आदेशों और न्यायाधिकरण/प्राधिकरण के आदेशों को निष्पादित करने के लिए उपयुक्त व्यक्ति होगा।

(अमोल रतन सिंह, जे.)

(100) इसके बाद याचिकाकर्ता विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के इस तर्क पर आते हैं कि याचिकाकर्ता प्रतिवादी नं. 3 प्राधिकरण के समक्ष अपनी शिकायत में शामिल किया गया उपयुक्त पक्ष नहीं है।

हम यह देखते हुए भी कि यह केवल इस याचिका के उद्देश्य के लिए है, जैसा कि इस निर्णय के भाग-II के पहले के पैराग्राफ में पहले ही देखा जा चुका है कि याचिकाकर्ता प्रतिवादी राज्य द्वारा जारी किए गए लाइसेंस का धारक है, जिसमें याचिकाकर्ता स्वीकार करता है कि वह 10 एकड़ की उक्त भूमि का मालिक है।

इसके अलावा, प्रतिवादी प्राधिकरण द्वारा 13.10.2018 (अनुलग्नक पी-10) पर जारी पंजीकरण प्रमाण पत्र, याचिकाकर्ता और प्रतिवादी संख्या दोनों को दर्शाता है।4, विचाराधीन भूमि के 'प्रवर्तक' होने के लिए और अधिनियम में निम्नानुसार परिभाषित प्रवर्तक के साथः-

“2. परिभाषाएँ।

इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा आवश्यकता न हो,

XXX XXXX XXXX

(जेडके) "प्रवर्तक" का अर्थ है -

क. एक व्यक्ति जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंट से युक्त भवन का निर्माण करता है या उसका निर्माण कराता है, या किसी मौजूदा भवन या उसके एक हिस्से को अपार्टमेंट में परिवर्तित करता है, ताकि सभी या कुछ अपार्टमेंट अन्य व्यक्तियों को बेचे जा सकें और इसमें उसके असाइनी भी शामिल हैं; या ख. एक व्यक्ति जो भूमि को एक परियोजना में विकसित करता है, चाहे वह व्यक्ति किसी भी भूखंड पर संरचना का निर्माण

करता है या नहीं, इस उद्देश्य से कि वह उक्त परियोजना के सभी या कुछ भूखंडों को अन्य व्यक्तियों को बेच सकता है, चाहे वह संरचना के साथ हो या उसके बिना, उस पर या

ग. किसी भी आबंटियों के संबंध में कोई विकास प्राधिकरण या कोई अन्य सार्वजनिक निकाय के आवंटन के संबध मे:-

i. इमारतें या फ़्लैट, जैसा भी मामला हो, ऐसे प्राधिकरण या निकाय द्वारा उनके स्वामित्व वाली या सरकार द्वारा उनके निपटान में रखी गई भूमि पर निर्मित; या

ii.ऐसे प्राधिकारी या निकाय के स्वामित्व वाले या सरकार द्वारा उनके निपटान में रखे गए भूखंड, सभी या कुछ अपार्टमेंट या भूखंडों को बेचने के उद्देश्य से; या

घ. एक शीर्ष राज्य स्तरीय सहकारी आवास वित्त समिति और एक प्राथमिक सहकारी आवास समिति जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अपार्टमेंट या भवनों के आवंटनकर्ताओं के संबंध में अपार्टमेंट या भवनों का निर्माण करती है; या कोई अन्य व्यक्ति जो खुद को बिल्डर, उपनिवेशवादी, ठेकेदार, डेवलपर, एस्टेट डेवलपर के रूप में या किसी अन्य नाम से कार्य करता है या उस भूमि के मालिक से मुख्तारनामा के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है जिस पर इमारत या अपाटमेंट का निर्माण किया गया है या बिक्री के लिए भूखंड विकसित किया गया है; या

च. ऐसा अन्य व्यक्ति जो आम जनता को बेचने के लिए किसी भवन या अपार्टमेंट का निर्माण करता है।

स्पष्टीकरण।-इस खंड के प्रयोजनों के लिए, जहां वह व्यक्ति जो किसी भवन का निर्माण करता है या उसे अपार्टमेंट में परिवर्तित करता है या बिक्री के लिए भूखंड विकसित करता है और अपार्टमेंट या भूखंड बेचने वाले व्यक्ति अलग-अलग व्यक्ति हैं, वे दोनों प्रवर्तक माने जाएंगे और इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत निर्दिष्ट कार्यों और जिम्मेदारियों के लिए संयुक्त रूप से उत्तरदायी होंगे।

इस प्रकार, उपरोक्त खंड के उपखंड (i) में कहा गया है कि एक प्रवर्तक में एक ऐसा व्यक्ति भी शामिल होगा जो "निर्माण का कारण बनता है", उपखंड (ii) के साथ यह भी कहा गया है कि ऐसा व्यक्ति वह व्यक्ति नहीं हो सकता है जो वास्तव में भूखंड पर एक संरचना का निर्माण करता है।

फिर भी, हम अंत में इन कार्यवाहियों में उस प्रश्न पर निर्णय नहीं लेंगे और इस प्रश्न पर विचार करने के लिए न्यायाधिकरण पर छोड़ देंगे, यदि यह याचिकाकर्ता द्वारा दायर किसी भी अपील में उसके समक्ष उठाया जाता है, तो ऐसी अपील की सुनवाई के लिए विधिवत पूर्व-जमा करने के बाद जैसा कि इसके लिए आवश्यक है अपील की सुनवाई अधिनियम की खंड 43 की उप-खंड (5) के परंतुक की शर्तें।

(101) तब श्री चोपड़ा के तर्क पर आते हुए, याचिकाकर्ता विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, उस प्रावधान द्वारा निर्धारित पूर्व-जमा की छूट के लिए।

जिन कारणों से हम अन्य दो याचिकाओं में याचिकाकर्ताओं द्वारा की गई इसी तरह की याचिका को अप्रतिग्रहण करना करते समय पहले ही दे चुके हैं, जैसा कि इस निर्णय के भाग-I के माध्यम से तय किया गया है, हम उस तर्क को प्रतिग्रहण करना नहीं करते हैं, और उस उद्देश्य के लिए, इस निर्णय के भाग-I में पैराग्राफ 47 से 54 में दिए गए तर्क को यहां भी दोहराया गया है; और इस याचिका में याचिकाकर्ता की पूर्व-जमा राशि को माफ करने की प्रार्थना को खारिज कर दिया गया है।

(अमोल रतन सिंह, जे.)

(102) इसके अलावा, प्राधिकरण ने अपने दिनांक 10.07.2018 (अनुलग्नक पी-8) के आदेश के माध्यम से यह अभिनिर्धारित किया कि फ़्लैट/इकाई को 19.12.2018 के समक्ष सौंपने में विफलता पर, प्रतिवादी

निर्धारित दर पर ब्याज के साथ ऐसे अपार्टमेंट के संबंध में उन्हें प्राप्त राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे; और यदि अपार्टमेंट नियत तारीख तक सौंप दिया गया था, तो वे देरी के हर महीने के लिए ब्याज का भुगतान करेंगे (फिर से निर्धारित दर पर जब तक कि कब्जा वास्तव में सौंप नहीं दिया जाता है), हम उस आदेश में कोई मनमानेपन नहीं पाएंगे ताकि अधिनियम की खंड 43 (5) के प्रावधान के संदर्भ में पूर्व-जमा के भुगतान को माफ किया जा सके; लेकिन निश्चित रूप से याचिकाकर्ता उस संबंध में अपनी याचिका दायर करने के लिए स्वतंत्र होगा।फिर भी, यह स्पष्ट किया जाता है कि इस स्तर पर हमें भुगतान की जाने वाली राशि में कोई मनमानेपन नहीं मिला है, ताकि अनुच्छेद 226 के तहत इस तरह के पूर्व-जमा को माफ करने का निर्देश देने के लिए अधिकार क्षेत्र का प्रयोग किया जा सके।

हम यहां यह जोड़ सकते हैं कि दो याचिकाओं को वर्तमान याचिका के साथ सुनवाई के लिए जोड़ा गया था [जिसका शीर्षक था "आईआरईओ ग्रेस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड और अन्य बनाम भारत संघ" (सीडब्ल्यूपी संख्या नंबर 2022 का 11836) और "आई.आर.ई.ओ. ग्रेस. रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड और अन्य बनाम भारत संघ "(2022 का सी. डब्ल्यू. पी. संख्या नंबर 11943)], हमने केवल उसी आधार पर प्रस्ताव का नोटिस जारी किया है, जैसा कि कम से कम उस स्तर पर याचिकाकर्ता के वकील द्वारा हमें दिखाया गया था कि उन मामलों में विचाराधीन परियोजना को पूरा करने में कोई अत्यधिक देरी नहीं हुई थी; और वास्तव में यह आवंटनकर्ता ही थे जो उन्हें आवंटित इकाइयों पर कब्जा करने से पीछे हटने की कोशिश कर रहे थे।इसलिए, उन याचिकाओं पर सुनवाई की तारीख तक एक अंतरिम आदेश भी हमारे द्वारा पारित किया गया है।

हालाँकि, स्पष्ट रूप से उन याचिकाओं में शामिल आबंटियों और अन्य लोगों द्वारा दायर किए गए जवाब अभी भी बाकी हैं; और उसके बाद मामले इस न्यायालय द्वारा इस बात पर विचार किया जाएगा कि क्या उन परिस्थितियों में पूर्व-जमा को माफ किया जा सकता है (यदि अंततः ऐसा पाया जाता है), इससे पहले कि न्यायाधिकरण द्वारा अपील की सुनवाई की जा सके।

(103) हालाँकि, वर्तमान मामले में, यह प्रतिवादी प्राधिकरण का भी स्वीकृत मामला है कि Rs.43,30,000/- का भुगतान पहले ही प्रतिवादी सं.4 डिक्री धारक को; और इसलिए, वर्तमान में विद्वत न्यायाधिकरण के समक्ष दायर किसी भी अपील की सुनवाई के लिए, यह उस राशि और रु. 1,31,22,115/- के बीच का अंतर होगा, जैसा कि याचिकाकर्ता द्वारा खंड 43 (5) के संदर्भ में पूर्व-जमा के रूप में भुगतान करने की आवश्यकता होगी।

(104) इस प्रकार याचिकाकर्ता द्वारा जमा की जाने वाली राशि के संबंध में केवल उपरोक्त स्पष्टीकरण के साथ, किसी भी अपील से पहले कि वह न्यायाधिकरण के समक्ष सुनवाई कर सकता है, हम इस याचिका पर भी विचार करने का कोई कारण नहीं पाते हैं, जिसे परिणामस्वरूप खारिज कर दिया जाता है।

इस आदेश की एक फोटोकॉपी अन्य जुड़े मामलों की फाइल मे रखी जानी चाहिए।

डॉ. पायल मेहता

रजनीश सिंगला

अस्वीकरण :- स्थानीय भाषा मे अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा मे इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यवहारिक और अधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।