तेजिंदर सिंह ढिंढसा और विनोद एस. भारद्वाज से पहले, जे. जे.

रामप्रस्थ प्रवर्तक और विकासकर्ता . प्राइवेट लिमिटेड।— याचिकाकर्ता **(गण)**

बनाम

भारत का संघ अन्य का प्रतिवादी (गण)

2021 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. **6688,2021** का सी. डब्ल्यू. पी. **No.5776,2021** का सी. डब्ल्यू. पी. **No.4273**

2021 का सीडब्ल्यूपी **No.15381,2021** का सीडब्ल्यूपी **No.2425** और **2020** का सीडब्ल्यूपी **No.21908**

13 जनवरी, 2022

भारत का संविधान, 1950–Art.226–रिट याचिका–रियल एस्टेट (विनियामक और विकास) अधिनियम, 2016 (RERA)–Ss.12,14,18,19,31,43 (5) और 71–ब्याज के साथ/बिना धनवापसी का निर्देश देने के लिए RERA के तहत प्राधिकरण का अधिकार क्षेत्र–धारा 43 (5) के तहत याचिकाकर्ता दायर करने के लिए पूर्व–जमा की वैधानिक निषेध में ढील देने के लिए उच्च न्यायालय की शक्ति–चाहे मौजूद हो–इसका उपयोग कब किया जा समर्थ है–आयोजित, प्राधिकरण की क्षमता का मुद्दा राशि, उस पर ब्याज की वापसी का निर्देश देने के लिए, और कब्जे, या जुर्माना और ब्याज के विलंबित वितरण पर ब्याज के भुगतान का निर्देश देने के लिए, RERA की धारा 31 के तहत प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में हैं। जो की पहल ही सर्वोच न्यायालय ने निपटारा कर दीया है। इसके अलावा, अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय की शक्ति को संविधान की मूल संरचना के रूप में मान्यता दी गई है। कोई वैधानिक प्रावधान या अधिनियम संविधान द्वारा उच्च न्यायालय को प्रदत्त अधिकार क्षेत्र को हटा नहीं सकता है। एस–43(5) अनु–च्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय की शक्ति का उल्लंघन नहीं करता है, और अनिवार्य पूर्व–जमा की आवश्यकता को बदलने/सं–शोधित/छोड़ने के लिए उचित मामले में क्षेत्राधिकार का प्रयोग करने के लिए उच्च न्यायालय के खिलाफ कोई प्रतिबंध नहीं है। यह सुनिश्चित करने के लिए चार अदालतें हैं कि क्या पर्याप्त आधार मौजूद हैं जो यह स्थापित करेंगे कि पूर्व–जमा की स्थिति कठोर और/या कठिन है। इस प्रकार याचिकाकर्ता पर यह स्थापित करने का दायित्व है कि वैधानिक दायित्व का निर्वहन 'कठिन' होगा दलीलों के अवलोकन पर, यह पाया गया कि याचिकाकर्ता यह प्रदर्शित करने में विफल रहे कि कैसे और किन परिस्थितियों में वह शर्त कठिन थी और/या वे अपील के वैधानिक उपाय का सहारा लेने के लिए किसी भी माध्यम से पूर्व–जमा करने में सक्षम नहीं थे। पूर्व जमा राशि की भरपाई के लिए अतिरिक्त समय देते हुए याचिकाएं खारिज कर दी गईं।

यह मानते हुए कि सर्वोच्च न्यायालय ने 2016 अधिनियम की खंड 31 के तहत प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में होने के कारण राशि की वापसी, वापसी राशि पर ब्याज और/या कब्जे या जुर्माने और ब्याज की देरी से डिलीवरी के लिए ब्याज के भुगतान का निर्देश

देने की प्राधिकरण की क्षमता/शक्ति से संबंधित मुद्दे पर पहले ही निर्णय ले लिया है। इसलिए नियमों के तहत इसके विपरीत कोई भी प्रावधान महत्वहीन होगा।उच्चतम न्यायालय ने अधिनियम की खंड 31 के तहत प्राधिकरण की क्षमता और प्राधिकरण के समक्ष शिकायत की रखरखाव पर फैसला सुनाया है, इस प्रकार, 2017 के नियमों के नियम 28 और/या नियम 29 के तहत शिकायत प्रस्तुत करने के दायरे में प्रवेश करने का कोई अवसर नहीं है।

(पैरा 23) ने आगे कहा कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय में प्रदत्त शक्ति को इस प्रकार संविधान की मूल संरचना के रूप में मान्यता दी गई है।इस प्रकार एक सांविधिक प्रावधान या अधिनियम भारत के संविधान द्वारा उच्च न्यायालय को प्रदत्त अधिकार क्षेत्र को समाप्त नहीं कर सकता है।तथापि, वैधानिक उद्देश्य की पूर्ति के एक भाग के रूप में, यह केवल वांछनीय है कि उच्च न्यायालय अपनी शक्तियों का उपयोग करते हुए न्यायिक संयम का प्रयोग करे और पर्याप्त कारणों/वैध कारणों के अस्तित्व के बारे में खुद को संतुष्ट करे; कानून के समक्ष समानता, मनमानेपन या भेदभाव को हटाना; न्याय के हित को आगे बढ़ाना; प्रक्रिया में निष्पक्षता और/या रिट अधिकार क्षेत्र के तहत अपनी शक्तियों का उपयोग करने से पहले समानताओं का संतुलन।

(पैरा 36) ने आगे कहा कि इस प्रकार हमारा विचार है कि अचल संपत्ति (विनियामक और विकास) अधिनियम 2016 की खंड 43 (5) भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय की शक्तियों से अधिक नहीं है और उच्च न्यायालय के खिलाफ किसी उपयुक्त मामले में अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने और अनिवार्य पूर्व–जमा की आवश्यकता को बदलने/संशोधित करने/माफ करने के लिए कोई निषेध नहीं है।

(पैरा 38) ने आगे अभिनिर्धारित किया कि ऐसा अभिनिर्धारित करने के बाद, अब यह इस न्यायालय पर निर्भर करता है कि वह यह सुनिश्चित करे कि क्या पर्याप्त आधार मौजूद हैं जो यह स्थापित करेंगे कि याचिकाकर्ताओं द्वारा पूर्व–जमा के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता अरुण वालिया की शर्त का अनुपालन, जैसा कि 2016 के अधिनियम की खंड 43 (5) के तहत विचार किया गया है, कठोर और/या कठिन है।

(पैरा 39)

इसके अलावा यह अभिनिर्धारित किया गया कि इस प्रकार याचिकाकर्ता पर यह स्थापित करने का दायित्व डाला गया है कि वैधानिक दायित्व का निर्वहन 'कठिन'होगा और रिट कोर्ट को वैधानिक अधिदेश और इरादे से याचिकाकर्ता के बचाव में आना चाहिए।

(पैरा 43) ने आगे अभिनिर्धारित किया कि याचिकाकर्ताओं द्वारा संबंधित याचिकाओं में उठाए गए अभिवचन का अवलोकन शर्त के कठिन होने के संबंध में किसी भी साक्ष्य को उजागर करने में विफल रहता है।याचिकाकर्ता (गण) यह प्रदर्शित करने में विफल रहे हैं कि कैसे और किस परिस्थिति में शर्त कठिन है और यह प्रदर्शित करने में भी विफल रहे हैं कि याचिकाकर्ता (गण) किसी भी तरह से पूर्व–जमा को ठीक करने और अपील के वैधानिक उपाय का सहारा लेने की स्थिति में नहीं हैं।यह न्यायालय के लिए नहीं है कि वह ऐसी परिस्थितियों के अस्तित्व का अनुमान लगाए जो कठिन हैं।याचिकाकर्ता पर अभिवचन करने और उन परिस्थितियों को स्थापित करने का भार है जिनके तहत पूर्व–जमा के आदेश को अपील के अपने वैधानिक अधिकार को विफल करने के लिए एक

हद तक कठिन कहा जा सकता है।न्यायालय के समक्ष ऐसा कोई लेखा और/या वित्तीय विवरण नहीं रखा गया है ताकि प्रथमदृष्टया किए गए अभिवचन की शुद्धता की जांच की जा सके।

(पैरा 44)

मेरिनल शर्मा, अधिवक्ता,
आशीष चोपड़ा, वरिष्ठ अधिवक्ता
स्वाति दयालन और
नितिका शर्मा, अधिवक्ता,
मुकल अग्रवाल, अधिवक्ता,
अजीतेश्वर सिंह, अधिवक्ता
विनीत सहगल, अधिवक्ता,
सचिन मित्तल और अक्षत मित्तल, अधिवक्ता
याचिकाकर्ताओं के लिए उनके संबंधित मामलों में।
सत्यपाल जैन, भारत के अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल, सोबित फुटेला, अधिवक्ता और
तन्वी जैन, अधिवक्ता
भारत संघ के लिए।
अंकुर मित्तल, अतिरिक्त ए. जी. हरियाणा
सौरभ मागो, सहायक ए. जी. हरियाणा।
अंकुर मित्तल, अधिवक्ता
कुशलदीप के. मनचंदा, शिवम गर्ग, अधिवक्ता और वर्षा शर्मा, अधिवक्ता
उत्तरदाता–आर. ई. आर. ए. के लिए।
संदीप सिंह, अधिवक्ता

नीरज श्योराण, अधिवक्ता,

हिमांशु जैन, अभय जैन और ऋषभ जैन, अधिवक्ता, अनुराग जैन और प्रीति तनेजा, अधिवक्ता

नरेंद्र कुमार शर्मा और सुमन शर्मा, अधिवक्ता तनुज अग्रवाल और सुनील कुमार ढांडा, अधिवक्ता गोविंद ऋषि और सौरभ गुलिया, अधिवक्ता,

संजीव गुप्ता, अधिवक्ता,

मनीष शुक्ला, नीलोत्पल श्याम और शिवाली, निजी प्रतिवादी के वकील।

विनोद एस. भारद्वाज। जे.

(1) याचिकाओं के वर्तमान बैच में विचार के लिए जो दो प्रश्न उठते हैं, वे ब्याज के साथ/बिना राशि की वापसी का निर्देश देने के लिए प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र और रेरा अधिनियम, 2016 की खंड 43 (5) के तहत पूर्व–जमा की शर्त में ढील देने के लिए भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय की शक्ति से संबंधित हैं।

(2) इस सामान्य आदेश द्वारा, हम कानून के सामान्य प्रश्नों से जुड़ी रिट याचिकाओं के एक समूह का निपटारा करने का इरादा रखते हैं।मुद्दों की समानता को प्रदर्शित करने के लिए, प्रत्येक समूह के प्रमुख मामले से प्रार्थनाओं का संदर्भ निकाला गया है। हरियाणा रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी द्वारा पारित आदेशों के खिलाफ संबंधित कंपनियों द्वारा उक्त रिट याचिकाएं दायर की गई हैं।संबंधित विकासकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि संबंधित विकासकर्ताओं की ओर से दायर विभिन्न रिट याचिकाओं में निहित कथन उनके प्रमुख मामलों के समान हैं और प्रतिवादी–एच. एस. आई. आई. डी. सी. की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा इसकी पुष्टि की गई है। सभी मामलों में याचिकाकर्ताओं के वकील ने यह भी प्रस्तुत किया कि

उन्होंने रियल एस्टेट (विनियामक और विकास) अधिनियम 2016 की खंड 43 (5) के तहत वैधानिक प्रावधान के अधिकारों को कोई चुनौती नहीं दी है (जिसे इसके बाद '2016 का अधिनियम'कहा गया है) और इसके बजाय रिट कोर्ट के हस्तक्षेप का आह्वान करना चाहते हैं क्योंकि पूर्व–जमा की शर्त कठिन है।याचिकाकर्ताओं के सामने आने वाली कठिनाइयों को दूर करने के लिए असाधारण अधिकार क्षेत्र का उपयोग किया जा रहा है।

तथ्य
1 सेंट बैच (रामप्रस्थ प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड)
(3) सी. डब्ल्यू. पी. से मामले के तथ्यों का संदर्भ दिया गया है। 2021 का No.6688
याचिकाकर्ता ने निम्नलिखित प्रार्थना की हैः

– रामप्रस्थ प्रवर्तक और विकासकर्ता पी. प्राइवेट लिमिटेड वी. 793
भारत का संघ अन्य का संघ (विनोद एस. भारद्वाज, जे.)

'क) परमादेश की प्रकृति में एक रिट जारी कर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी को निर्देश देता है कि वह दिनांकित 01.12.2020 (अनुलग्नक पी–9) की निष्पादन कार्यवाही के साथ आगे न बढ़े क्योंकि वही दिनांकित 20.02.2020 (अनुलग्नक पी–6) के संबंध में किए जा रहे हैं, जो स्वयं अवैध रूप से और अधिकार क्षेत्र के बिना पारित किया गया था, विशेष रूप से माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांकित 05.11.2020 (अनुलग्नक पी–15) के आदेशों को देखते हुए।

ख) निर्देशित करने के लिए परमादेश की प्रकृति में एक रिट जारी करें। माननिया हरियाणा रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण, प्रतिवादी संख्या 3, प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा पारित दिनांक 20.02.2020 (अनुलग्नक पी–6) के आदेश के खिलाफ याचिकाकर्ता की अपील पर विचार करने के लिए, याचिकाकर्ता को रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, प्रतिवादी संख्या 4 के उपरोक्त आदेश के अनुसार, आवंटनकर्ता को भुगतान की जाने वाली राशि को पहले अपीलीय न्यायाधिकरण में जमा करने की आवश्यकता के बिना, जिससे रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की खंड 43 (5) द्वारा अनिवार्य रूप से पूर्व–जमा की शर्त को माफ कर दिया जाता है।
ग) रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, सरशियोरेराई संख्या 4, द्वारा शिकायत संख्या 2785 अन्य बातों के साथ साथ पारित दिनांक 20.02.2020 (अनुलग्नक पी–6) के आदेश को रद्द करने की मांग करते हुए सी. ई. आर. टी. आई. ओ. आर. ए
. आर.आई. की प्रकृति अन्य बातों के साथ साथ एक रिट जारी करें; "गीता बनाम रामप्रस्थ डेवलपर्स एंड प्रमोटर प्राइवेट लिमि–टेड"शीर्षक से, अन्य बातों के साथ–साथ, अवैध और मनमाना होने के अलावा, यह भी अधिकार क्षेत्र से बाहर है क्योंकि प्रतिवादी संख्या 4 ने प्रतिवादी संख्या 5 की ओर से दायर शिकायत पर
विचारना
करने और निर्णय लेने के साथ

खुद को गलत तरीके से निर्देशित किया है, विशेष रूप से जब इसे इस तरह के रूप/तरीके से दायर किया गया था और/या ऐसी राहत की मांग की गई थी, जिसे रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की योजना के अनुसार केवल न्याय–निर्णायक अधिकारी के समक्ष बनाए रखने योग्य कहा जा सकता है, और

न कि रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के समक्ष।

घ) माननिया निष्पादन न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 09.02.2021 (अनुलग्नक पी–12) के आदेश को रद्द करने की मांग करते हुए, सरशियोरेराई आर. टी. आई. ओ. आर. आई. की प्रकृति में एक रिट जारी करें। '

3.1) कि याचिकाकर्ता–कंपनी ने लगभग 1765 वर्ग कि. मी. के सुपर क्षेत्र वाले गुरुग्राम जिले के सेक्टर–37 में स्थित 'राइज'नामक समूह आवास परियोजना में अपार्टमेंट/फ़्लैट संख्या 903,9 वीं मंजिल, टावर–बी आवंटित किया था।प्रतिवादी संख्या 5 के पक्ष में। फ़्लैट खरीदार समझौता 31.12.2012 पर निष्पादित किया गया था जिसके तहत फ़्लैट का बिक्री मूल्य

82,42,680– तय किए गए थे। ।याचिकाकर्ता–डेवलपर ने 120 दिनों की अनुग्रह अवधि के साथ फ़्लैट का कब्जा 31.01.2016 तक या उससे पहले सौंपने का प्रस्ताव रखा था।भुगतान योजना का निर्माण लिंक किया गया था और यह रुपये 82,42,680–, की बिक्री विचार के विपरीत था। आबंटित व्यक्ति ने रुपये 67,48,977–की राशि जमा की थी। इस स्थिति में, डेवलपर आवंटनकर्ता को कब्जा सौंपने की स्थिति में नहीं होगा, देरी के लिए मुआवजे के रूप में 5/– रुपये प्रति वर्ग किलोमीटर।जब तक कब्जा नहीं सौंपा जाना था तब तक सुपर क्षेत्र का प्रति माह अधिकार और यह कि आवंटी डेवलपर से कोई अन्य दावा नहीं कर सकता था।यह प्रस्तुत किया जाता है कि आबंटित व्यक्ति ने किए जाने वाले भुगतान में चूक की और वर्ष 2019 में रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के समक्ष शिकायत दर्ज कराई।प्राधिकरण ने आवंटनकर्ता की ओर से चूक में बिना किसी सूचना के आवंटनकर्ता के पक्ष में और याचिकाकर्ता के खिलाफ शिकायत का फैसला किया है।

2 एन. डी. बैच (एथेना इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड और सेलेन कंस्ट्रक्शंस लिमिटेड)।

(4) याचिकाओं का तत्काल समूह एथेना इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड और सेलेन कंस्ट्रक्शंस लिमिटेड की ओर से सामान्य आधारों और कानूनों में समान मुद्दों पर दायर किया गया था।मामले के तथ्यों का संदर्भ 2021 के सी. डब्ल्यू. पी.–5776 से दिया गया है क्योंकि याचिकाओं के दोनों सेट में तथ्य समान बताए गए हैं।

4.1) याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश विद्वान वकील ने रिट याचिका में की गई प्रार्थनाओं की ओर ध्यान आकर्षित किया है और उन्हें नीचे दिया गया है:–

आई. उत्प्रेषण–लेख आर. टी. आई. ओ. आर. ए. आर. आई. की प्रकृति एक रिट, आदेश या निर्देश जारी करना, 19 दिसंबर, 2019 के आदेश को रद्द करना, जैसा कि 17 जनवरी, 2020 को अपलोड किया गया था, रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, या–चिकाकर्ता संख्या 3 द्वारा पारित अनुलग्नक पी/8, के शिकायत मामले 2019 का संख्या 4477 , जिसका शीर्षक विक्रांत गोयल बनाम एथेना इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड है, अवैध, मनमाना, अधिकार क्षेत्र के बिना है क्योंकि याचिकाकर्ता संख्या 3 ने याचिकाकर्ता संख्या 4 की ओर से दायर शिकायत का विचार करना और निर्णय लेने खुद को गलत तरीके से निर्देशित किया है, विशेष रूप से जब इसे इस तरह के प्ररुप/तरीके से दायर किया गया है और ऐसी राहत (ओं) की मांग की गई है, जो केवल रियल एस्टेट (विनि–यमन और विकास) अधिनियम, 2016, इसे केवल निर्णायक अधिकारी के समक्ष ही कायम रखा जा सकता है, न कि प्रतिवादी सं–ख्या 3 के समक्ष और इसके अलावा प्रतिवादी संख्या 3 ने ऐसा कार्य करने में स्वयं को गलत दिशा में निर्देशित किया है जैसे कि यह इक्विटी की अदालत हो, याचिकाकर्ता को प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा भुगतान की गई राशि वापस करने का निर्देश दिया है। भले ही माना, कब्ज़ा

विवादित आदेश जारी होने से लगभग 11 महीने पहले प्रतिवादी संख्या 4 को विषय संपत्ति की पेशकश की गई थी;

ii.2016 के अधिनियम की परमादेश 43 (5) के तहत बताई गई शर्त के अनुसार, याचिकाकर्ता को पहले अपीलीय न्यायाधिकरण में देय और प्रतिवादी को देय राशि जमा करने की आवश्यकता के बिना, याचिकाकर्ता संख्या 2 को याचिकाकर्ता की अपील पर वि–चार करने का निर्देश देते हुए एक रिट आदेश या निर्देश जारी करें, जो न केवल भारी है और अंततः परियोजना के पूरा होने को नु–कसान/खतरे में डाल देगा, बल्कि वर्तमान मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में भी, राशि को पूर्व–जमा करने का कोई अवसर उत्पन्न नहीं होता है क्योंकि विवादित आदेश, पूरी तरह से अधिकार क्षेत्र के बिना होने के अलावा, गैर–भाषी और गूढ़ भी है और इस तरह, रद्द किए जाने के लिए उत्तरदायी है।

4.2.)याचिकाकर्ता को एक समूह आवास कॉलोनी विकसित करने के लिए लाइसेंस दिए जाने के बाद, उसने 3400 वर्ग किलोमी–टर क्षेत्र के लिए एक फ़्लैट खरीदार समझौता तिथि 10.10.2012 को किया। इकाई सं. सी–033, 3 वीं मंजिल, टावर–सी खरीदार को 1,82,25,000/– कुल बिक्री विचार के लिए आवंटित किया गया था। निर्माण से जुड़ी भुगतान योजना के तहत खरीदार द्वारा जमा की गई राशि रु। 18102.392–बिक्री पर विचार के खिलाफ थी। 6 महीने की अनुग्रह अवधि सहित कब्जे की डिलीवरी के लिए नियत तिथि 10.04.2016 थी। एन. सी. आर. के भीतर निर्माण कार्यों से संबंधित एन. जी. टी. द्वारा पारित विभिन्न आदेशों के कारण परियोजना का निर्माण नहीं किया जा सका। निर्धारित अवधि के भीतर कब्जे को संभालने में देरी की स्थिति में, 5 रुपये प्रति वर्ग किलोमीटर की दर से मुआवजा।विकासकर्ता द्वारा आवंटित सुपर क्षेत्र के लिए दिया जाना था।एक दावा किया गया था कि जिस पूरी अवधि के दौरान निर्माण गतिविधियों पर निषेध का आदेश दिया गया था, उसे उस अवधि की गणना से बाहर रखा जाना चाहिए जिसके भीतर आवंटनकर्ता को अधिकार की पेशकश की जानी थी।विचाराधीन शिकायत वर्ष 2019 में आवंटनकर्ता द्वारा शुरू की गई थी और पक्षों के भीतर संविदात्मक व्यवस्था पर विचार किए बिना इसकी अनुमति दी गई है।

3 आरडी बैच (मेसर्स विपुल लिमिटेड)

(5) 2021 के सी. डब्ल्यू. पी.–15381 के मामले के तथ्यों का संदर्भ दिया गया है।

(5.1) याचिकाओं के इस समूह में याचिकाकर्ता की ओर से निम्नलिखित प्रार्थना की गई है:–

'क) उत्प्रेषण–लेख आर. टी. ओ. आर. ए. आर. आई. की प्रकृति में एक रिट जारी करें।

जो रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा शिकायत No.5481/2019 पारित दिनांक 13.02.2020 (अनुल–ग्नक पी–5) के आदेश को रद्द करना; जिसका शीर्षक 'पंकज गांधी और अन्य ' 'बनाम मेसर्स विपुल लिमिटेड'और 2020 की नि–ष्पादन याचिका No.4299 पारित आदेश दिनांक 02.07.2021 (अनुलग्नक पी–7) जिसका शीर्षक 'पंकज गांधी और अन्य बनाम मेसर्स विपुल लिमिटेड'है, जिसके तहत प्रतिवादी संख्या 4 ने याचिकाकर्ता द्वारा बनाए गए बैंक खाते को कुर्क करने के लिए गलत निर्देश जारी किए हैं, उपरोक्त आदेश, , अवैध और मनमाना होने के कारण भी अधिकार क्षेत्र से बाहर हैं क्योंकि प्रतिवादी संख्या 4 ने प्रतिवादी संख्या 5 और 6 की ओर से दायर शिकायत का विचार करने और निर्णय लेने के लिए खुद को गलत तरीके से निर्देशित

किया है, विशेष रूप से जब इसे इस तरह के रूप/तरीके से दायर किया गया था और/या ऐसी राहत की मांग की गई थी, जो रि–यल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की योजना के अनुसार,न्यायनिर्णयन अधिकारी के समक्ष, न कि रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के समक्ष थी।

ख) निर्देशित करने के लिए परमादेश की प्रकृति में एक रिट जारी करें। माननिया हरियाणा रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण, प्रतिवादी संख्या 3 जो की प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा पारित दिनांक 13.02.2020, अनुलग्नक पी–5 के आदेश के खिलाफ याचिकाकर्ता की अपील पर विचार करने के लिए हैं, जो की याचिकाकर्ता को रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, प्रतिवादी संख्या 4 के उपरोक्त आदेश के अनुसार, आवंटनकर्ताओं को भुगतान की जाने वाली राशि को पहले अपीलीय न्यायाधिकरण में जमा करने की आवश्यकता के बिना हैं, जिससे रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 की खंड 43 (5) द्वारा अनिवार्य रूप से पूर्व–जमा की शर्त को माफ कर दिया गया।

ग) परमादेश की प्रकृति में एक रिट जारी करे जो की आदेशके रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी को निष्पादन कार्यवाही के साथ आगे नहीं बढ़ने का निर्देश देता है क्योंकि वे अधिकार क्षेत्र के बिना किए जा रहे हैं और वह भी दिनांकित 13.02.2020 (अनुलग्नक पी–5) के संबंध में, जो स्वयं अवैध रूप से और अधिकार क्षेत्र के बिना पारित किया गया था और प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा पारित दिनांकित 02.07.2021 (अनुलग्नक पी–7) के प्रवर्तन पर भी रोक लगाता है, जिसके तहत याचिकाकर्ता के बैंक खाते की कुर्की के वारंट के संबंध में निर्देश गलत तरीके से जारी किए गए हैं।

(5.2) याचिकाकर्ता ने दलील दी कि आवंटनकर्ताओं/निजी प्रतिवादी को इकाई संख्या 503, 5 वीं मंजिल, टावर–2

रामप्रस्थ प्रवर्तकों और डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड 797

भारत का संघ अन्य का संघ (विनोद एस. भारद्वाज, जे.)

1708 वर्ग फीट किलोमीटर क्षेत्र में सेक्टर 81, गुरुग्राम में 'लावण्या अपार्टमेंट'के नाम से समूह आवास परियोजना विकसित की गई है। जो कि आबंटित किया गया था। फ़्लैट खरीदार समझौता 10.07.2012 पर निष्पादित किया गया था और कुल बिक्री विचार Rs.96, 05, 035.20–था।अनुग्रह अवधि के साथ संपत्ति का कब्जा 10.10.2015 तक या उससे पहले सौंपा जाना था।यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि आबंटित व्यक्ति ने केवल रु। 88, 56, 942–बिक्री पर विचार के खिलाफ भुगतान किया था। और इस प्रकार उस समय भुगतान करने में चूक थी जब प्राधिकरण के समक्ष शिकायत दर्ज की गई थी।यह भी कहा गया है कि समझौते में 5 प्रतिशत प्रति वर्ग किलोमीटर की दर से मुआवजे पर विचार किया गया है।कब्जा देने की नियत तारीख के बाद कब्जा सौंपने तक सुपर क्षेत्र के लिए प्रति माह।प्राधिकरण के आदेश को फ़्लैट खरीदार समझौते के नियमों और शर्तों की अवहेलना सहित विभिन्न आधारों पर चुनौती दी गई थी।

4 th बैच (एस. एस. ग्रुप प्राइवेट लिमिटेड)

(6) **2021** के सी. डब्ल्यू. पी.–2425 से मामले के तथ्यों का संदर्भ दिया गया है।

(6.1) याचिकाओं के उक्त समूह में, याचिका में की गई प्रार्थना का संदर्भ दिया गया है और इसे नीचे दिया गया है:–

'क) उत्प्रेषण–लेख आर. टी. आई. ओ. आर. ए. आर. आई. की प्रकृति एक रिट जारी करना, जिस 21 अगस्त, 2019 अनुलग्नक पी/10 के आदेश को रद्द करने की मांग की गई है, रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा 2019 की शिकायत संख्या 61; श्याम बिहारी बंसल और एक अन्य बनाम एस. एस. ग्रुप प्राइवेट लिमिटेड, को रद्द करने की मांग की गई है। जो अवैध, मनमाना और अस्थिर होने के अलावा, यह भी अधिकार क्षेत्र से बाहर है क्योंकि प्रतिवादी संख्या 4 ने प्रतिवादी संख्या 5 और 6 की ओर से दायर शिकायत का विचार करने और निर्णय लेने खुद को गलत तरीके से निर्देशित किया है, विशेष रूप से जब इसे इस तरह के रूप/तरीके से दायर किया गया था और या ऐसी राहत की मांग की गई थी, जो रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अधिक से अधिक, इसे न्यायनिर्णयन अधिकारी के समक्ष और किसी भी स्थिति में रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण के समक्ष, या वैकल्पिक रूप से, विचारणीय नहीं कहा जा सकता है।

ख) निर्देशित करने के लिए परमादेश की प्रकृति में एक रिट जारी करें। माननिया हरियाणा रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण, प्रतिवादी संख्या 3 जो की याचिकाकर्ता द्वारा 21 अगस्त, 2019 अनुलग्नक पी/10, के आदेश के खिलाफ दायर की जा सकने वाली अपील पर विचार करने के लिए, प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा पारित की गई, जो की याचिकाकर्ता को पहले अपीलीय न्यायाधि–करण में आवंटनकर्ता को भुगतान की जाने वाली राशि, जमा करने की आवश्यकता के बिना जो की

अचल संपत्ति विनियामक प्राधिकरण, प्रतिवादी संख्या 4 के उपरोक्त आदेश के अनुसार आवंटनकर्ता को भुगतान की जाने वाली राशि, जिससे अचल संपत्ति (विनियामक और विकास) अधिनियम, 2016 की खंड 43 (5) द्वारा अनिवार्य पूर्व–जमा की शर्त को माफ कर दिया जाता है।

(6.2) कि याचिकाकर्ता का दावा है कि निजी प्रतिवादी को लगभग 1890 वर्ग कि. मी. के क्षेत्र में एक फ़्लैट बेयरिंग No.C–803, 8 वीं मंजिल, टावर– सी सेक्टर 84, तहसील मानेसर, जिला गुरुग्राम में स्थित 'कोरलवुड'नामक समूह आवास परिसर में। आवंटित किया गया था पक्ष के बीच फ़्लैट खरीदार समझौते को 17.10.2013 पर निष्पादित किया गया था और उक्त समझौते के अनुसार, संपत्ति का कब्जा 17.01.2017 पर या उससे पहले सौंप दिया जाना था।संपत्ति के लिए कुल बिक्री पर विचार रु। 68, 81, 840– था जिसके विरुद्ध आबंटित व्यक्ति ने केवल रु. 57, 74, 275 का भुगतान किया था 1 साल और 11 महीने की देरी के बाद कब्जा की पेशकश की गई थी और फ़्लैट खरीदार समझौते में जुर्माना खंड के अनुसार, आबंटित व्यक्ति 5 वर्ग किलोमीटर की दर से मुआवजे का हकदार सुपर क्षेत्र के लिए प्रति माह फुट है।विचाराधीन शिकायत वर्ष 2019 में यानी कब्जे की पेशकश के बाद शुरू की गई थी और आवंटनकर्ता द्वारा दायर शिकायत को अनुमति देते समय प्राधिकरण द्वारा अनुबंध के प्रावधानों की अनदेखी की गई थी।

5 th बैच (मेसर्स एसोटेक मूनशाइन)

(7) मामले के तथ्यों का संदर्भ 2020 के सी. डब्ल्यू. पी.–21908 से दिया गया है।

(7.1) याचिकाओं का यह समूह 07.12.2021 पर सुनवाई के लिए आया था।याचिकाकर्ता–कंपनी द्वारा की गई महत्वपूर्ण प्रार्थना निम्नानुसार निकाली गई है:–

'आई. उत्प्रेषण–लेख आर. टी. आई. ओ. आर. ए. आर. आई. की प्रकृति में एक रिट जारी करें, जिसमें दिनांक 19.12.2019 के विवादित आदेश को रद्द करने की मांग की जाए (अनुलग्नक पी –1), रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, गुरुग्राम/प्रत्यर्थी संख्या 4 द्वारा 2019 की शिकायत No.102 अनुज जिंदल और अन्य बनाम मैसर्स एसोटेक मूनशाइन अर्बन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के रूप पारित की गई, जो अवैध और मनमाना होने के अलावा भी अधिकार क्षेत्र से बाहर है, क्योंकि प्रतिवादी संख्या 4 ने निजी प्र–तिवादीओं की ओर से दायर शिकायत का विचार करने और निर्देश देने खुद को गलत तरीके से निर्देशित किया है, विशेष रूप से

जब वह इस तरह के रूप/तरीके से दायर की गई थी और/या याचिकाकर्ता को 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से देरी के लिए ब्याज का भुगतान करने का निर्देश देते हुए इस तरह की राहत की मांग की गई थी, साथ ही मुकदमेबाजी की लागत भी Rs.50,000/– आदि है जो और डी. ई. के अनुसार है।

अचल संपत्ति (विनियामक और विकास) अधिनियम, 2016 की योजना को केवल न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष बनाए रखने योग्य कहा जा सकता है, न कि अचल संपत्ति विनियामक प्राधिकरण के समक्ष।

(ii) निर्देशित करने वाले मैंडमस की प्रकृति का एक रिट जारी करें। माननियाहरियाणा रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण, प्रतिवादी संख्या 3, प्रतिवादी संख्या 4 द्वारा पारित दिनांक 19/12/2019 के आदेश के खिलाफ याचिकाकर्ता द्वारा दायर अपील (अनुलग्नक पी–2) पर विचार करने के लिए, याचिकाकर्ता को पहले अपीलीय न्यायाधिकरण में जमा करने की आवश्यकता के बिना, रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, प्रतिवादी संख्या 4 के उपरोक्त आदेश के अनुसार, जिससे रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की खंड 43 (5) द्वारा अनिवार्य पूर्व–जमा की शर्त को माफ कर दिया जाता है और गुण–दोष के आधार पर उसी पर सुनवाई की जाती है।

(7.2) याचिकाकर्ता को सेक्टर 99, गुरुग्राम में स्थित 'एसोटेक ब्लिथ'के नाम और शैली के तहत एक समूह आवास परियोजना विकसित करने के लिए लाइसेंस दिया गया था ताकि 12.062 एकड़ क्षेत्र में समूह आवास परियोजना विकसित की जा सके।निजी प्रतिवादी के अनुरोध के अनुसार, इकाई No.A–1901 को 1365 वर्ग फीट किलोमीटर क्षेत्र के लिए निजी प्रतिवादी को आवंटित किया गया था। दोनों पक्षों के बीच समझौते को 25.11.2012 पर निष्पादित किया गया था, जबकि कुल बिक्री राशि रु। 83,86,615–थी कब्जा अनुग्रह अवधि सहित 25.11.2016 पर या उससे पहले सौंपा जाना था और यह कि आबंटित व्यक्ति ने भुगतान में चूक की थी और केवल रु। 76,59,162– दिया था विचाराधीन शिकायत वर्ष 2019 में दायर की गई थी और समझौते में निहित खंडों और याचिकाकर्ता द्वारा अब तक किए गए भुगतान निवेश को नजरअंदाज करते हुए अनुमति दी गई है।

(8) भले ही इन मामलों में प्रतिवादी को नोटिस जारी किए गए थे, लेकिन आधिकारिक प्रतिवादी से औपचारिक जवाब की कोई आवश्यकता नहीं थी क्योंकि याचिका में आदेश पारित करने में प्राधिकरण के साथ अधिकार क्षेत्र का मुद्दा उठाया गया था। प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश में उल्लिखित तथ्यात्मक पहलू विवादित नहीं थे।निजी प्रतिवादी की ओर से पेश हुए वकील ने हालांकि कुछ मामलों में जवाब दाखिल किया, लेकिन कहा कि मुद्दे कानूनी होने के कारण, इन मामलों में अलग से जवाब देने की आवश्यकता नहीं है।

(9) पक्षों की सहमति से याचिकाओं में दलीलें सुनी गईं।याचिकाओं के वर्तमान समूह में निर्धारण के लिए उभरने वाले मुद्दे और निम्नानुसार निर्धारित किए गए हैं:–

मुद्दा संख्या 1:क्या प्राधिकरण के पास को निर्देशित करने का अधिकार क्षेत्र है

2016 के अधिनियम की धारा 12,14,18 और 19 के तहत आबंटित व्यक्ति को राशि और/या ब्याज की वापसी/वापसी?

मुद्दा संख्या 2:क्या किसी अपील पर विचार करने के लिए 2016 के अधिनियम की खंड 43 (5) के तहत पूर्व–जमा की शर्त को उच्च न्यायालय द्वारा भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत भारी होने या स्थापित कठिनाई के लिए माफ/ढील दी जा सकती है?

(10) पहले बैच में तर्क (रामप्रस्थ प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड)

(10.1) याचिकाकर्ता की ओर से दलीलें आगे बढ़ाते हुए, अधिवक्ता श्री मुकुल अग्रवाल ने प्रस्तुत किया है कि रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण ने दिए गए राहत के लिए बिना किसी अनुरोध के विवादित आदेश पारित किया।इस प्रकार विवादित आदेश अधिकार क्षेत्र, अवैधता, मनमानेपन से ग्रस्त है और प्राकृतिक न्याय समानता और निष्पक्षता के सिद्धांतों के खिलाफ था।

(10.2)]यह प्रस्तुत किया गया था कि भले ही 2016 का अधिनियम अपील के एक वैधानिक उपचार पर विचार करता है, लेकिन 2016 के अधिनियम की खंड 43 (5), प्रवर्तक के कहने पर ऐसी अपील की सुनवाई से पहले एक पूर्व–जमा को अनिवार्य करती है।वैधानिक प्रावधान अपीलीय न्यायाधिकरण के पास किसी भी विवेक के लिए कोई जगह नहीं छोड़ते हैं।पूर्व–जमा की शर्त कठिन है और याचिकाकर्ता को अपील के वैधानिक उपचार का लाभ उठाने में अत्यधिक कठिनाई का कारण बनती है।यह आगे तर्क दिया गया कि प्राधिकरण ने 2016 के अधिनियम की खंड 31 के तहत दायर की जाने वाली शिकायत को नोट किया, जबकि, विचाराधीन शिकायत हरियाणा रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 29 के तहत दायर की जानी चाहिए थी (जिसे इसके बाद '2017 नियम'के रूप में संदर्भित किया गया है), और यह केवल न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष हो सकता है न कि प्राधिकरण के समक्ष।इस प्रकार उक्त शिकायत पर विचार करने में प्राधिकरण द्वारा अधिकार क्षेत्र का दुरूपयोग किया गया।

(10.3) यह भी तर्क दिया गया कि अधिकार क्षेत्र के बिना आदेश आरम्भतः ही अमान्य था।याचिकाकर्ता–प्रवर्तक को अपील पर विचार करने से पहले पूर्व–जमा के अनुपालन की मांग करके अनुचित कठिनाई में नहीं डाला जाना चाहिए।यह अपील के उपचार को अर्थहीन और याचिकाकर्ता–प्रवर्तक को उपचारहीन बनाता है।इसके अलावा, प्रार्थना में की गई परिस्थितियों की समग्रता पर विचार करते हुए, उच्च न्यायालय को भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग करते हुए, याचिकाकर्ता को वैधानिक अपीलीय उपचार का लाभ उठाने में सुविधा के लिए पूर्व–जमा की शर्तों को माफ कर देना चाहिए।

(10.4) याचिकाकर्ता द्वारा एक अतिरिक्त निवेदन प्रस्तुत किया गया था

2018 के सी. डब्ल्यू. पी.–38144 का शीर्षक 'एक्सपीरियंस डेवलपर्स प्राइवेट है।

रामप्रस्थ प्रोमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड 801 भारत का संघ अन्य का संघ (विनोद एस. भारद्वाज, जे.)

सीमित बनाम हरियाणा राज्य और अन्य इस न्यायालय की खण्ड पीठ द्वारा दिनांकित 16.10.2020 के निर्णय द्वारा अंतिम रूप नहीं ले पाए हैं और उक्त निर्णय से उत्पन्न एस. एल. पी. अभी भी उच्चतम न्यायालय के समक्ष निर्णय के लिए लंबित है।

(10.5) याचिकाकर्ता के संबंधित मामलों में याचिकाकर्ता–रामप्रस्थ प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड की ओर से श्री अरुण वालिया, वरिष्ठ अधिवक्ता, श्री मैरिनल शर्मा, अधिवक्ता भी पेश हुए और याचिकाकर्ता की ओर से की गई दलीलों को दोहराया।

सीडब्ल्यूपी–6688–2021 में दोहराया

(11) दूसरे बैच (एथेना इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड और सेलेन कंस्ट्रक्शंस लिमिटेड) में तर्क।

(11.1) विद्वान वकील ने रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी द्वारा पारित आदेश के अधिकार क्षेत्र के बिना होने के आधार पर आपत्ति जताई है क्योंकि आदेश केवल न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पारित किया जा सकता था।निजी प्रतिवादी की ओर से दायर शिकायत पर भी अदालत का ध्यान आकर्षित किया गया था कि शिकायत मुआवजे की मांग के लिए थी और इस तरह, केवल न्यायनिर्णायक अधिकारी ही 2017 के नियमों के नियम 29 के संदर्भ में उक्त शिकायत पर विचार कर सकते थे।

(11.2) प्रस्तुतिकरण को आगे बढ़ाया गया कि राहतों ने दावा किया कि क्षतिपूर्ति होने के कारण, अधिकार क्षेत्र केवल न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास निहित था।इस न्यायालय के निर्णय का भी संदर्भ दिया गया था

एक्सपीरियंस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य शीर्षक से 2018 का सी. डब्ल्यू. पी.–38144 16 में **अक्टूबर, 2020 को तय किया गया और**

उच्चतम न्यायालय के समक्ष एस. एल. पी. की विचाराधीनता है। भरोसा को भी रखा गया था

मेसर्स टेक्नीमोंट प्राइवेट लिमिटेड बनाम पंजाब राज्य और अन्य के निर्णय पर भी भरोसा को रखा गया था

और अन्य, सर्वोच्च न्यायाधीशालय द्वारा 18 सितंबर, 2019 को 2019 की सिविल अपील 7538 के फैसले पर और यह प्रस्तुत करने के लिए कि उच्च न्यायाधीशालय के पास भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत न्यायाधीश के हित को आगे बढ़ाने के लिए पूर्व–जमा की आवश्यकता को माफ करने की अंतर्निहित शक्तियां हैं और विशेष रूप से जहां विवादित आदेश में अधिकार क्षेत्र का अभाव है और/या बिना किसी अधिकार के है।पूर्व–जमा पर जोर देने से वैधानिक अपील का उपचार अप्रभावी और अवास्तविक हो जाता है।मेसर्स न्यूटेक में उच्चतम न्यायालय के फैसले का भी आगे उल्लेख किया गया।

प्रवर्तक और विकासकर्ता प्राइवेट लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और

अन्य आदि को 2021 की सिविल अपील Nos.6745–6749 दिनांक 11.11.2021 में यह तर्क देने के लिए पारित किया गया है कि उच्च न्यायालय की पूर्व–जमा की शर्तों को माफ करने की शक्तियों को 2016 के अधिनियम द्वारा नहीं लिया गया है।

(11.3) विद्वान परामर्शदाता ने अतिरिक्त प्रस्तुति पर भी ध्यान आकर्षित किया है।

सी. डब्ल्यू. पी.–4273–2021 में प्रस्तुतियाँ जिनका शीर्षक सेलेन कंस्ट्रक्शंस सीमित बनाम हरियाणा राज्य है।यह तर्क देने के लिए कि प्रश्नगत शिकायत विशेष रूप से 2016 अधिनियम की धारा 31 और 71 के साथ पठित नियम 29 के तहत मुआवजे के रूप में ब्याज का दावा करने के लिए की गई थी और लिखित बयान में शिकायत की रखरखाव से संबंधित आपत्ति ली गई थी।एक तर्क दिया गया कि जब 2016 के अधिनियम की धारा 12, 14, 18 और 19 के तहत मुआवजे और ब्याज के प्रति राहत का सवाल उठता है, तो मैसर्स न्यूटेक प्रमोटर (उपरोक्त) के मामले में उच्चतम न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष के अनुसार अनन्य अधिकार क्षेत्र न्यायनिर्णायक अधिकारी में निहित होता है।

(11.4) यह भी तर्क दिया गया कि न्यायनिर्णायक प्राधिकरण की प्रदत्त शक्तियों को उप–निर्दिष्ट नहीं किया जा सकता है और इसका प्रयोग केवल न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा किया जाना चाहिए।रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी ने इस प्रकार न्यायनिर्णायक अधिकारी के अधिकार क्षेत्र को हड़प लिया और विवादित आदेश को विकृत, अवैध और अधिकार क्षेत्र से बाहर कर दिया।यह आगे तर्क दिया गया कि याचिकाकर्ता को बिना उपचार के नहीं छोड़ा जा सकता है क्योंकि विवादित निर्णय अपने आप में अधिकार क्षेत्र के बिना था और अनिवार्य पूर्व–जमा की भारी शर्त प्रवर्तक के खिलाफ बेहद कठोर थी और अपील के उपाय को विफल कर देती है।

(12) तीसरे बैच में तर्क (मेसर्स विपुल लिमिटेड)

(12.1) रामप्रस्थ प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड के साथ–साथ एथेना इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के मामले में प्रवर्तकों का प्रतिनिधित्व करने वाले वकील द्वारा की गई दलीलों को दोहराते हुए, विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि उन्होंने कार्यवाही के अधिकार क्षेत्र के बिना होने के बारे में एक विशिष्ट आपत्ति ली थी और केवल न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास 2017 के नियमों के नियम 29 के तहत शिकायत को देखने की शक्ति थी।इस प्रकार यह तर्क दिया गया कि रेरा प्राधिकरण द्वारा पारित किए गए आदेश अवैध और अधिकार क्षेत्र के बिना थे।

(13) चौथे बैच (एस. एस. ग्रुप प्राइवेट लिमिटेड) में तर्क

(13.1) अन्य प्रवर्तकों का प्रतिनिधित्व करने वाले वकील द्वारा दी गई दलीलों को दोहराते हुए, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने अधिकार क्षेत्र और रखरखाव के आधार पर विवादित आदेशों पर हमला किया है।आगे प्रार्थना की गई कि याचिकाकर्ता वित्तीय कठिनाई में है

और अपनी एक परियोजना 'पत्ता'को पूरा आदेश के लिए पहले ही वित्तीय सहायता का लाभ उठा चुका है। पूर्व–जमा करने के लिए धन का कोई भी मोड़ निश्चित रूप से आगे वित्तीय कठिनाइयों और का कारण बनेगा।

रामप्रस्थ प्रवर्तकों और डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड 803 भारत का संघ अन्य का संघ (विनोद एस. भारद्वाज, जे.)

अन्य आबंटियों के नुकसान के लिए परियोजना में कठिनाई और देरी का कारण घटित होगा याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित वि–द्वान वरिष्ठ अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया कि भले ही व्यक्तिगत मामले–दर–मामले के आधार पर पूर्व–जमा की आवश्यकता कठिन न लगे, लेकिन प्रवर्तकों के खिलाफ बड़ी संख्या में आदेशों को देखते हुए, पूर्व–जमा की आवश्यकता शर्त को इसके संचयी प्रभाव में कठिन बनाती है।

(14) 5 वें बैच में तर्क (मेसर्स एसोटेक मूनशाइन)

(14.1) अन्य प्रवर्तकों की ओर से दायर अन्य मामलों में पहले से की गई दलीलों को दोहराते हुए, याचिकाकर्ता की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि कंपनी ने वित्तीय कठिनाइयों के कारण परिसमापन की कार्यवाही शुरू की है और पूर्व–जमा के निर्देशों से याचिकाकर्ता को और वित्तीय कठिनाई होगी।

(15) चुनौती के सामान्य आधार को उठाने के अलावा, सभी याचिकाकर्ताओं द्वारा एक अतिरिक्त अनुरोध भी किया गया था कि यदि याचिकाकर्ता अपनी चुनौती में सफल नहीं होते हैं, तो उन्हें पूर्व–जमा करने के लिए कुछ समय दिया जा सकता है क्योंकि हरियाणा रियल एस्टेट रेगुलेटरी ट्रिब्यूनल द्वारा पूर्व–जमा के लिए निर्धारित समय अवधि रिट याचिकाओं विचाराधीनता रहने के दौरान पहले ही समाप्त हो चुकी है।

(16) प्रतिवादी द्वारा प्रतिक्रिया

(16.1) विचाराधीन याचिकाओं का प्रतिवादी ने विरोध किया है।यह जोरदार तर्क दिया गया है कि याचिकाएं कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग हैं और प्रवर्तक जानबूझकर निर्णय का निपटारा करने के बजाय किसी बहाने और कई मुकदमेबाजी से कार्यवाही में देरी कर रहे हैं।यह भी तर्क दिया गया है कि याचिकाओं में उठाए गए मुद्दे सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रवर्तकों के खिलाफ तय किए गए हैं और इस प्रकार विवादित आदेश प्राधिकरण द्वारा वैध रूप से पारित किए गए हैं।आबंटियों के पक्ष में पुरस्कार पारित करने में रेरा द्वारा कोई अधिकार क्षेत्र की त्रुटि या अवैधता नहीं की गई है।न्यूटेक प्रवर्तकों (उपरोक्त) के मामले में उच्चतम न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्षों का भी संदर्भ दिया गया था।हालाँकि, उक्त संदर्भों को यहाँ नीचे नहीं निकाला जा रहा है और बाद की चर्चा में उनका उल्लेख किया जाएगा।

(16.2) प्रतिवादी के विद्वान वकील ने प्राधिकरण के समक्ष शिकायत में की गई प्रार्थना और/या हरियाणा रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी द्वारा दिए गए राहत का भी संदर्भ दिया है।

प्रार्थना पर ध्यान दिया गया और संबंधित याचिकाओं में प्राधिकरण द्वारा दी गई राहत नीचे दी गई है:

लीड केस नं.	प्रार्थना	राहत कार्य कराए गए
2021 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 6688	I. प्रतिवादी को तुरंत कब्जा देने का निर्देश देना। II. प्रतिवादी को शिकायतकर्ता के पक्ष में हस्तांतरण विलेख बनाने का निर्देश दें। III. प्रतिवादी को विलंबित कब्जे के लिए ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दें।	I. प्रतिवादी को कब्जे की नियत तारीख 30/01/2016 से कब्जे को संभालने में देरी के लिए अब तक उपार्जित ब्याज का भुगतान 10.20% प्रति-वर्ष की निर्धारित दर से करने का निर्देश दिया जाता है, यानी अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त होने के बाद आवं-टित इकाई के वास्तविक भौतिक कब्जे के आदेश तक निर्णय की तारीख से 90 दिनों के भीतर और बाद के ब्याज का भुगतान प्रत्येक बाद के महीने की 10 ता-रीख तक वास्तविक भौतिक कब्जे के प्रस्ताव तक किया जाना है। II. शिकायतकर्ता को विलंबित अवधि के लिए ब्याज के समायोजन के बाद बकाया, यदि कोई हो, का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है। III. प्रतिवादी कुछ भी शुल्क नहीं लेगा जो समझौते का हिस्सा नहीं है।
2021 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 5776	I. प्रतिवादी को संबंधित जमा की तारीख से कब्जे की तारीख तक शिकायतकर्ताओं द्वारा भुगतान की गई पूरी राशि पर निर्धारित ब्याज का भुगतान करने का निर्देश देना। II. प्रतिवादी को इकाई का तत्काल कब्जा देने का निर्देश दें।	I. प्रतिवादी को निर्देश दिया जाता है कि वह शिकायतकर्ता द्वारा भुगतान की गई राशि पर कब्ज़े की नियत तारीख से यानी कब्ज़े की पेशकश तक हर महीने की देरी के लिए निर्धारित दर यानी 10.20% प्रति वर्ष पर ब्याज का भुगतान करे। अब तक अर्जित अवशिष्ट ब्याज का भुगतान शिकायतकर्ता को 90 दिनों के भीतर कर दिया जाएगा।

- रामप्रस्थ प्रवर्तक और विकासकर्ता पी. प्राइवेट लिमिटेड वी.

805

भारत का संघ अन्य का संघ (विनोद एस. भारद्वाज, जे.)

		इस आदेश की तारीख से और उसके बाद कब्जे के प्रस्ताव तक ब्याज का मासिक भुगतान अगले महीने की 10 तारीख से पहले किया जाएगा। II. शिकायतकर्ता को विलंबित अवधि के लिए ब्याज के समायोजन के बाद बकाया, यदि कोई हो, का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है। III. प्रतिवादी शिकायतकर्ता से कुछ भी शुल्क नहीं लेगा जो खरीदार के समझौते का हिस्सा नहीं है। IV. शिकायतकर्ता से देय भुगतान पर ब्याज प्रवर्तक द्वारा निर्धारित दर @10.20% पर लिया जाएगा जो कि विलंबित कब्जा शुल्क के मामले में शिकायतकर्ताओं को दिया जा रहा है।
2021 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 15381	I. प्रतिवादी को विषय संपत्ति का कब्जा देने का निर्देश दें। II. प्रतिवादी को इस माननीय प्राधिकरण द्वारा उचित समझी जाने वाली दर पर ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दें।	I. प्रतिवादी इस आदेश की तारीख से 90 दिनों की अवधि के भीतर कब्जा प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद आवंटित इकाई के कब्जे के भौतिक प्रस्ताव तक शिकायतकर्ताओं द्वारा भुगतान की गई राशि पर विलंब के प्रत्येक महीने के लिए निर्धारित दर यानी e.10.20% प्रति वर्ष पर ब्याज का भुगतान करेगा और उसके बाद प्रत्येक बाद के महीने की 10 तारीख से पहले कब्जे के प्रस्ताव का भुगतान होने तक ब्याज का मासिक भुगतान करेगा। II. शिकायतकर्ताओं को बकाया भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है

806 आई. एल. आर. पंजाब और हरियाणा
2022(1)

		विलंबित अवधि के लिए ब्याज के समायोजन के बाद बकाया, यदि कोई हो। III. प्रतिवादी शिकायतकर्ताओं से कुछ भी शुल्क नहीं लेगा जो फ़्लैट खरीदार के समझौते का हिस्सा नहीं है।
2021 का सी. डब्ल्यू. पी.-2425	I. मई, 2015 से 15 प्रतिशत की दर से लट-कन लाइट के साथ 6132,842/- रुपये की	I. प्रतिवादी को निर्देश दिया जाता है कि वह शि-कायतकर्ता द्वारा भुगतान की गई राशि पर प्रत्येक महीने की देरी के लिए निर्धारित दर यानी e.10.45% प्रति वर्ष पर ब्याज का भुगतान करे जो

	भुगतान राशि पर विलंब ब्याज के लिए आदेश पारित करें। II. प्रति-वादी को निर्माण की अनुसूची और परियोजना को पूरा करने में प्रति-वादी द्वारा ली जाने वा-ली संभावित समय अव-धि प्रदान करने का नि-र्देश दें।	की 17/01/2017 कब्जे की नियत तारीख से 16/12/2018 कब्जे की तारीख तक पेश किया है। II. शिकायतकर्ता को विलंबित अवधि के लिए दिए गए ब्याज के समायोजन के बाद बकाया, यदि कोई हो, का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है। III. अब तक अर्जित अवशिष्ट ब्याज का भुगतान इस आदेश की तारीख से 90 दिनों के भीतर शिका-यतकर्ता को कर दिया जाएगा। IV. प्रवर्तक शिकाय-तकर्ता से कुछ भी शुल्क नहीं लेगा जो फ़्लैट खरीदार के समझौते का हिस्सा नहीं है। V. शिकायतकर्ता से देय भुगतान पर ब्याज प्रवर्तक द्वारा निर्धारित दर 10.60% पर लिया जाएगा जो कि उसी दर पर है जो शिकायतकर्ता को देरी से कब्जा करने के मामले में दी जा रही है।
सीडब्ल्यूपी -		I.प्रतिवादी को निर्देशित किया जाता है

रामप्रस्थ प्रवर्तक और विकासकर्ता पी. प्राइवेट लिमिटेड वी.
807 भारत का संघ अन्य का संघ (विनोद एस. भारद्वाज, जे.)

21908 2020 का	शिकायतकर्ताओं को हर तरह से पूरा अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने तक हर महीने की देरी के लिए विलंब ब्याज @18% p. a. प्र-दान करें। II. प्रतिवादी को नि-र्माण की अनुसूची और परियोजना को पूरा करने में प्रतिवादी द्वारा ली जाने वाली संभावित समय अवधि प्रदान करने का निर्देश दें।	शिकायतकर्ताओं द्वारा कब्जे की नियत तारीख 25/11/2016 है, से भुगतान की गई राशि पर प्र-त्येक महीने की देरी के लिए निर्धारित दर 10.20% प्रति वर्ष पर ब्याज का भुगतान करें। निर्णय की तारीख तक उपार्जित ब्याज अवशिष्ट का भुगतान इस आदेश की तारीख से 90 दिनों की अवधि के भीतर शिका-यतकर्ताओं को किया जाएगा और उसके बाद हर अगले महीने की 10 तारीख से पहले कब्जे के प्र-स्ताव तक ब्याज का मासिक भुगतान किया जाएगा। II. शिकायतकर्ताओं को विलंबित अवधि के लिए ब्याज के समायोजन के बाद बकाया, यदि कोई हो,

		का भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है। III. प्रतिवादी शिकायतकर्ताओं से कुछ भी शुल्क नहीं लेगा जो आवंटन पत्र का हिस्सा नहीं है। IV. शिकायत-कर्ताओं से देय भुगतान पर ब्याज प्रवर्तक द्वारा निर्धा-रित दर 10.20% पर लिया जाएगा, जो कि विलंबित कब्जा शुल्क के मामले में शिकायतकर्ताओं को दी जा रही ब्याज दर के बराबर है।

(16.3) रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी के समक्ष की गई विशिष्ट प्रार्थनाओं और अंततः दी गई राहत का संदर्भ देते हुए, विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि राहत प्रकृति में प्रतिपूरक नहीं है और प्राधिकरण द्वारा दी गई राहत खंड 34 (एफ), और/या अधिनियम की खंड 37 के तहत इसकी शक्तियों के दायरे में है। तब से,

आदेश की वैधता और बाध्यता प्रवर्तकों/विकासकर्ताओं द्वारा आक्षेपित है, प्राधिकरण द्वारा प्रयोग की गई शक्ति के आधार पर इसका परीक्षण किया जाना चाहिए।याचिकाकर्ताओं का यह मामला नहीं है कि प्राधिकरण द्वारा 2016 के अधिनियम की खंड 34 और/या खंड 37 के तहत शक्तियों का प्रयोग करने के लिए जारी किए गए निर्देश अधिकार क्षेत्र के बिना या इसकी शक्तियों से परे थे।इस प्रकार यह प्रार्थना की गई कि याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर रिट याचि-काओं को याचिकाकर्ताओं के लिए उपलब्ध प्रभावी वैकल्पिक उपाय को देखते हुए खारिज किया जाना चाहिए।

चर्चा.

(17) उपरोक्त मुद्दों को निर्धारित करने के लिए, रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 और रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों का संदर्भ देना आवश्यक है:-

खंड 2 (क) "न्यायनिर्णायक अधिकारी"से खंड 71 की उप-खंड (1) के तहत नियुक्त न्यायनिर्णायक अधिकारी अभिप्रेत है;

खंड 2 (i) "प्राधिकरण"से खंड 20 की उप-खंड (1) के तहत स्थापित अचल संपत्ति नियामक प्राधिकरण अभिप्रेत है;

खंड 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 मॉडल अपार्टमेंट, 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 जाएगा:

बशर्ते कि यदि सूचना, विज्ञापन या विवरण पत्रिका, या मॉडल अपार्टमेंट, भूखंड या भवन में निहित ऐसे गलत, झूठे बयान से प्रभावित व्यक्ति प्रस्तावित परियोजना से हटने का इरादा रखता है, तो उसे निर्धारित दर पर ब्याज और इस अधिनियम के तहत प्रदान की गई तरीके से मुआवजे के साथ अपना पूरा निवेश वापस कर दिया जाएगा।

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

(1) प्रस्तावित परियोजना को प्रवर्तक द्वारा स्वीकृत योजनाओं के अनुसार विकसित और पूरा किया जाएगा।

सक्षम अधिकारियों द्वारा अनुमोदित अनुमत योजनाएं लेआउट योजनाएँ और विनिर्देश हैं।

(2) किसी भी कानून, अनुबंध या समझौते में कुछ भी निहित होने के बावजूद, स्वीकृत योजनाओं, लेआउट योजनाओं और विनिर्देशों के बाद और अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के जुड़ाव, फिटिंग, सुविधाओं और सामान्य क्षेत्रों की प्रकृति, जैसा भी मामला हो, सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित, उस व्यक्ति को प्रकट या प्रस्तुत किया जाता है जो उक्त अपार्टमेंट, भूखंड या भवन का एक या अधिक हिस्सा लेने के लिए सहमत होता है, जैसा भी मामला हो, प्रवर्तक ऐसा नहीं करेगा –

(i) स्वीकृत योजनाओं, लेआउट योजनाओं 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 सहारा शामिल है, या प्रवेश या निकास के किसी भी आवश्यक साधन में परिवर्तन या बंद करना या फिक्स्चर 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, आवंटी

अपार्टमेंट या भूखंडों की संख्या चाहे जो भी हो, उसके द्वारा दर्ज किए गए 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 बुक किया गया हो या उससे संबद्ध संस्थाओं या संबंधित उद्यमों के नाम पर बुक किया गया हो, उसे केवल एक आबंटित व्यक्ति माना जाएगा।

(3) यदि ऐसे विकास से संबंधित बिक्री समझौते के अनुसार किसी संरचनात्मक दोष या कार्यकुशलता, गुणवत्ता या सेवाओं के प्रावधान में कोई अन्य दोष या प्रवर्तक के किसी अन्य दायित्व को आवंटनकर्ता 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 आवंटनकर्ता इस अधिनियम के तहत प्रदान की गई तरीके से उचित मुआवजा प्राप्त करने के हकदार होंगे।

खंड 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 अधिनियम के तहत प्रदान की गई तरीके से मुआवजे सहित इस संबंध में निर्धारित की जा सकती है:

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 उस दर पर किया जाएगा जो निर्धारित की जाए।

(2) प्रवर्तक, जिस भूमि पर परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, उसके दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण उसे हुए किसी भी नुकसान की स्थिति में, इस अधिनियम 18 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 बाधित नहीं किया जाएगा।

(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।

खंड 19:आबंटियों के अधिकार और कर्तव्य।—

(1) आबंटित व्यक्ति स्वीकृत योजनाओं, लेआउट योजनाओं के साथ–साथ सक्षम प्राधिकरण 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 उपखंड (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 उसके बंद होने 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 प्रदान की गई राशि के साथ–साथ निर्धारित दर पर ब्याज और मुआवजे के साथ भुगतान की गई राशि की वापसी का दावा करने का हकदार होगा।

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 व्यवसाय।

(5) आबंटित व्यक्ति प्रवर्तक द्वारा अपार्टमेंट या भूखंड या भवन, जैसा भी मामला हो, का 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, 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, भूखंड या भवन का भौतिक कब्जा ले लेगा।

(11) प्रत्येक आबंटित व्यक्ति इस अधिनियम की खंड 17 की उप–खंड (1) के तहत प्रदान किए गए अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के हस्तांतरण विलेख के पंजीकरण में भाग लेगा।

खंड 31:प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास शिकायत दर्ज करना।—

(1) कोई भी पीड़ित व्यक्ति में शिकायत दर्ज करा सकता है।

प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी, जैसा भी मामला हो, इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों के किसी भी उल्लंघन या उल्लंघन के लिए, किसी भी प्रवर्तक, आवंटनकर्ता या अचल संपत्ति एजेंट के खिलाफ, जैसा भी मामला हो शिकायत दर्ज करवा सकते हैं 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।

(2) उप–खंड (1) के तहत शिकायत दर्ज करने का प्रपत्र, तरीका और शुल्क वैसा ही होगा जैसा हो।

खंड 34:प्राधिकरण के कार्य।—

प्राधिकरण के कार्यों में शामिल होंगे –

(क) इस अधिनियम के तहत पंजीकृत अचल संपत्ति परियोजनाओं और अचल संपत्ति एजेंटों को पंजीकृत और विनियमित करना;

(ख) सार्वजनिक रूप से देखने के लिए, सभी अचल संपत्ति परियोजनाओं के अभिलेखों की एक वेबसाइट प्रकाशित और बनाए रखना, जिनके लिए पंजीकरण दिया गया है, ऐसे विवरणों के साथ जो निर्धारित किए जा सकते हैं, जिसमें आवेदन में दी गई जानकारी भी शामिल है जिसके लिए पंजीकरण दिया गया है;

(ग) सार्वजनिक रूप से देखने के लिए अपनी वेबसाइट पर एक डेटाबेस बनाए रखना, और परियोजना विवरण सहित चूककर्ताओं के रूप में प्रवर्तकों के नाम और तस्वीरें दर्ज करना, जिसके लिए पंजीकरण रद्द कर दिया गया है या इस अधिनियम के तहत दंडित किया गया है, इसके कारणों के साथ, आम जनता तक पहुंच के लिए;

(घ) सार्वजनिक रूप से देखने के लिए अपनी वेबसाइट पर एक डेटाबेस बनाए रखना, और इस अधिनियम के तहत आवेदन करने और पंजीकृत करने वाले अचल संपत्ति एजेंटों के नाम और तस्वीरें दर्ज करना, ऐसे विवरणों के साथ जो निर्धारित किए जा सकते हैं, जिनमें वे भी शामिल हैं जिनका पंजीकरण अस्वीकार या रद्द कर दिया गया है;

(ङ) अपने अधिकार क्षेत्र के तहत प्रत्येक क्षेत्र के लिए विनियमों द्वारा से आबंटियों या प्रवर्तक या अचल संपत्ति एजेंट पर लगाए जाने वाले मानक शुल्क को निर्धारित करना, जैसा भी मामला हो;

(च) इस अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत प्रवर्तकों, आवंटनकर्ताओं और अचल संपत्ति एजेंटों पर लगाए गए दायित्वों का अनुपालन सुनिश्चित करना;

(छ) इस अधिनियम के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए अपने विनियमों या आदेशों या निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना; (ज) ऐसे अन्य कार्यों का पालन करना जो उपयुक्त सरकार द्वारा प्राधिकरण को सौंपे जा सकें जो इस अधिनियम के प्रावधानों को पूरा करने के लिए आवश्यक हों।

खंड 37:निदेश जारी करने के लिए प्राधिकरण की शक्तियाँ।—

प्राधिकरण, इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के प्रावधानों के तहत अपने कार्यों का निर्वहन करने के उद्देश्य से, समय–समय पर, प्रवर्तकों या आवंटनकर्ताओं या अचल संपत्ति एजेंटों को, जो भी मामला हो, ऐसे निर्देश जारी कर सकता है, जो वह आवश्यक समझे और ऐसे निर्देश सभी संबंधितों के लिए बाध्यकारी होंगे।

खंड 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 न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन दायर कर सकता है।

(2) उप–खंड (1) के तहत मुआवजे का निर्णय लेने के लिए आवेदन पर न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा यथासंभव शीघ्रता से विचार किया जाएगा और आवेदन प्राप्त होने की तारीख से साठ दिनों की अवधि के भीतर इसका निपटारा किया जाएगाःबशर्ते कि जहां ऐसे किसी भी आवेदन का 60 दिनों की उक्त अवधि के भीतर निपटारा नहीं किया जा सका,

वहां न्यायनिर्णायक अधिकारी उस अवधि के भीतर आवेदन का निपटारा नहीं करने के अपने कारणों को लिखित रूप में दर्ज करेगा।

(3) जाँच करते समय न्यायनिर्णायक अधिकारी को समन भेजने और मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी भी व्यक्ति की उपस्थिति को साक्ष्य देने या कोई ऐसा दस्तावेज पेश करने के लिए लागू करने की शक्ति होगी जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में जाँच की विषय वस्तु के लिए उपयोगी या प्रासंगिक हो और यदि ऐसी जाँच पर उसका समाधान हो जाता है कि वह व्यक्ति उप–खंड (1) में निर्दिष्ट किसी भी खंड के प्रावधानों का पालन करने में विफल रहा है, तो वह यथास्थिति, ऐसे मुआवजे या ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दे सकता है, जैसा कि वह उन खंडओं में से किसी के प्रावधानों के अनुसार उचित समझता है।

खंड 81:प्रतिनिधिमण्डल।—

प्राधिकरण, सामान्य या विशेष लिखित आदेश द्वारा, किसी भी सदस्य, प्राधिकरण के अधिकारी या किसी अन्य व्यक्ति को ऐसी शर्तों के अधीन, यदि कोई हो, जो आदेश में निर्दिष्ट की जा सकती हैं, इस अधिनियम के तहत अपनी शक्तियों और कार्यों (खंड 85 के तहत विनियम बनाने की शक्ति को छोड़कर) को सौंप सकता है, जो वह आवश्यक समझे।

नियम 28:प्राधिकरण में शिकायत दर्ज करना।खंड 31

(1) कोई भी पीड़ित व्यक्ति अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों के किसी भी उल्लंघन के लिए प्राधिकरण के पास शिकायत दर्ज कर सकता है, सिवाय उन प्रावधानों के जो न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा निर्णय लेने के लिए प्रदान किए गए हैं, प्रपत्र 'सी. आर. ए.'में, तीन गुना में, जिसके साथ अनुसूची III में निर्धारित शुल्क के रूप में डिमांड ड्राफ्ट या "हरियाणा रियल एस्टेट रेगुलेटरी 19 प्राधिकरण"के पक्ष में अनुसूचित बैंक पर बैंकर्स चेक के रूप में लिया जाएगा।(2) प्राधिकरण उपनियम (1) के तहत निर्दिष्ट किसी भी शिकायत पर निर्णय लेने के उद्देश्यों के लिए, निम्नलिखित तरीके से जांच के लिए संक्षिप्त प्रक्रिया का पालन करेगा, अर्थात्:– (क) शिकायत की प्राप्ति पर, प्राधिकरण कथित उल्लंघन के विवरण और सुनवाई की तारीख और समय निर्दिष्ट करने वाले संबंधित दस्तावेजों के साथ प्रतिवादी को एक नोटिस जारी करेगा;

(ख) प्रतिवादी जिसके खिलाफ उपनियम (2) के खंड (क) के तहत ऐसी सूचना जारी की गई है, वह सूचना में निर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना जवाब दाखिल करेगा।

(ग) नोटिस में आगे की सुनवाई के लिए एक तारीख और समय निर्दिष्ट किया जाएगा और सुनवाई की तारीख और समय के बारे में भी शिकायतकर्ता को सूचित किया जाएगा।

(घ) इस प्रकार निर्धारित तिथि पर, प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के किसी भी प्रावधान के संबंध में किए गए कथित उल्लंघन के बारे में बताएगा और यदि प्रतिवादी।

(i) अपराध स्वीकार करता है, प्राधिकरण याचिका दर्ज करेगा, और अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों के अनुसार जुर्माना लगाने सहित ऐसे आदेश पारित करेगा;

((ii) अपराध स्वीकार नहीं करता है और शिकायत का विरोध करता है, प्राधिकरण प्रतिवादी से स्पष्टीकरण की मांग करेगा; (ङ) यदि प्राधिकरण प्रस्तुत किए गए प्रस्तुतिकरणों के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत के लिए आगे किसी जांच की आवश्यकता नहीं है, तो वह लिखित रूप में दर्ज किए जाने के कारणों के साथ शिकायत को खारिज कर सकता है।

(च) यदि प्राधिकरण को प्रस्तुत की गई दलीलों के आधार पर संतुष्ट किया जाता है कि शिकायत पर आगे सुनवाई की आवश्यकता है, तो वह अपने द्वारा निर्धारित तिथि और समय पर दस्तावेजों या अन्य साक्ष्यों को प्रस्तुत करने का आदेश दे सकता है।

(छ) प्राधिकरण के पास दस्तावेजों और प्रस्तुतियों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति होगी;

(ज) प्राधिकरण के पास 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 भी दस्तावेज पेश करने की शक्ति होगी जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में जांच के विषय के लिए उपयोगी या प्रासंगिक हो सकता है, और ऐसा साक्ष्य लेने में, प्राधिकरण भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 11) के प्रावधानों का पालन करने के लिए बाध्य नहीं होगा। प्राइवेट लिमिटेड

(i) इस प्रकार निर्धारित तिथि पर, प्राधिकरण अपने समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और प्रस्तुतियों पर विचार करने पर संतुष्ट होता है कि –

(i) प्रतिवादी अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों का उल्लंघन करता है, वह ऐसा आदेश 20 पारित करेगा जिसमें जुर्माना लगाना भी शामिल है जो वह अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों के अनुसार उचित समझता है;

(ii) प्रतिवादी अधिनियम के प्रावधानों या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों का उल्लंघन नहीं कर रहा है, प्राधिकरण लिखित आदेश द्वारा लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों के साथ शिकायत को खारिज कर सकता है।

(जे) यदि कोई व्यक्ति विफल रहता है, उपेक्षा करता है या उपस्थित होने से इनकार करता है, या प्राधिकरण के समक्ष आवश्यकतानुसार खुद को पेश करता है, तो प्राधिकरण के पास ऐसा करने के कारणों को दर्ज करने के बाद ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति में जांच के साथ आगे बढ़ने की शक्ति होगी।

(3) प्राधिकरण के दिन–प्रतिदिन के कामकाज की प्रक्रिया, जो अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों द्वारा प्रदान नहीं की गई है, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट की जाएगी।

(4) जहां शिकायत के लिए एक पक्ष का प्रतिनिधित्व एक अधिकृत व्यक्ति द्वारा किया जाता है, जैसा कि खंड 56 के तहत प्रदान किया गया है, इस तरह से कार्य करने के लिए प्राधिकरण की एक प्रति और ऐसे अधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति, दोनों मूल रूप से, शिकायत या शिकायत की सूचना के जवाब में संलग्न की जाएगी, जैसा भी मामला हो।

नियम 29:न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा शिकायत दर्ज करना और जांच करना, खंड 12,14,18 और 19।

(1) कोई भी पीड़ित व्यक्ति 'सी. ए. ओ.'प्रपत्र में धारा 12,14,18 और 19 के तहत प्रदान किए गए ब्याज और मुआवजे के लिए न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास शिकायत दर्ज कर सकता है, जिसके साथ अनुसूची ।।। में उल्लिखित शुल्क के रूप में डिमांड ड्राफ्ट या "हरियाणा रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी"के पक्ष में अनुसूचित बैंक पर बैंकर्स चेक के रूप में देय होगा और उस स्टेशन पर उस बैंक की शाखा में देय होगा जहां उक्त प्राधिकरण का स्थान स्थित है।

(2) न्यायनिर्णायक अधिकारी ब्याज और मुआवजे का निर्णय लेने के उद्देश्यों के लिए निम्नलिखित तरीके से जांच के लिए संक्षिप्त प्रक्रिया का पालन करेगा, अर्थात्:– (क) शिकायत की प्राप्ति पर, न्यायनिर्णायक अधिकारी कथित उल्लंघन के विवरण और संबंधित दस्तावेजों के साथ प्रतिवादी को एक नोटिस जारी करेगा;

(ख) प्रतिवादी जिसके खिलाफ उपनियम (2) के खंड (क) के तहत ऐसी सूचना जारी की गई है, वह सूचना में निर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना जवाब दाखिल कर सकता है।

(ग) नोटिस में आगे की सुनवाई के लिए एक तारीख और समय निर्दिष्ट किया जा सकता है और सुनवाई की तारीख और समय के बारे में भी शिकायतकर्ता को सूचित किया जाएगा।

(घ) इस प्रकार निर्धारित तिथि पर, न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रतिवादी को अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के किसी भी प्रावधान के संबंध में किए गए कथित उल्लंघन के बारे में बताएगा और यदि प्रतिवादी,

(i) अपराध स्वीकार करता है, न्यायनिर्णायक अधिकारी याचिका दर्ज करेगा, और लिखित आदेश द्वारा, नियम 15 में निर्दिष्ट ब्याज और ऐसे मुआवजे के भुगतान का आदेश देगा, जो वह अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों के अनुसार उचित समझे।

((ख) अपराध स्वीकार नहीं करता है और शिकायत का विरोध करता है, न्यायनिर्णायक अधिकारी प्रत्यर्थी से स्पष्टीकरण की मांग करेगा।

(ङ) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी को प्रस्तुत की गई दलीलों के आधार पर संतुष्ट किया जाता है कि शिकायत के लिए आगे किसी जांच की आवश्यकता नहीं है, तो वह शिकायत को खारिज कर सकता है।

(च) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी को प्रस्तुत की गई दलीलों के आधार पर संतुष्ट किया जाता है कि शिकायत पर आगे सुनवाई की आवश्यकता है, तो वह अपने द्वारा निर्धारित तिथि और समय पर दस्तावेजों या अन्य साक्ष्यों को प्रस्तुत करने का आदेश दे सकता है।

(छ) न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास दस्तावेजों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति होगी।

और प्रस्तुतियाँ;

(ज) न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास साक्ष्य देने के लिए मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी भी व्यक्ति को बुलाने और उसकी उपस्थिति को लागू करने या कोई भी दस्तावेज पेश करने की शक्ति होगी जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में, जांच के विषय के लिए उपयोगी या प्रासंगिक हो सकता है, और ऐसा साक्ष्य लेने में।

(i) इस प्रकार निर्धारित तिथि पर, न्यायनिर्णायक अधिकारी अपने समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और प्रस्तुतियों पर विचार करने पर संतुष्ट होता है कि प्रतिवादी हैः –

((i) यथास्थिति, ब्याज और मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी, न्यायनिर्णायक अधिकारी, लिखित आदेश द्वारा, नियम 14 में निर्दिष्ट ब्याज के भुगतान और ऐसे मुआवजे का आदेश दे सकता है जो वह उचित समझे।

((ii) किसी भी ब्याज या मुआवजे के लिए उत्तरदायी नहीं, जैसा भी मामला हो, न्यायनिर्णायक अधिकारी लिखित आदेश द्वारा लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों के साथ शिकायत को खारिज कर सकता है।

(जे) यदि कोई व्यक्ति विफल रहता है, उपेक्षा करता है या उपस्थित होने से इनकार करता है, या न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष आवश्यकतानुसार खुद को पेश करता है, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास ऐसा करने के कारणों को दर्ज करने के बाद ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति में जांच के साथ आगे बढ़ने की शक्ति होगी।

(3) न्यायनिर्णायक अधिकारी के दिन–प्रतिदिन के कामकाज की प्रक्रिया, जो अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों द्वारा प्रदान नहीं की गई है, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट की जाएगी।

(4) जहाँ शिकायत के लिए एक पक्ष का प्रतिनिधित्व एक अधिकृत व्यक्ति द्वारा किया जाता है, वहाँ इस तरह से कार्य करने के लिए प्राधिकरण की एक प्रति और ऐसे अधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति, दोनों मूल रूप से, शिकायत या शिकायत के नोटिस के जवाब के साथ संलग्न की जाएगी, जैसा भी मामला हो।

(18) उसी के एक नंगे अवलोकन से पता चलता है कि अधिनियम की योजना एक आवंटी को ब्याज और मुआवजे के साथ राशि की वापसी की मांग करने का अधिकार देती है।अधिनियम की खंड 12 विज्ञापन में सही तथ्यों को प्रस्तुत करने के लिए प्रवर्तक के दायित्व से संबंधित है और

ब्याज के साथ निवेश को वापस करने और भुगतान करने का दायित्व

दिए गए तरीके से मुआवजा।इसी तरह, अधिनियम की खंड 14 में कहा गया है कि विचाराधीन परियोजना को प्रवर्तक द्वारा स्वीकृत योजना/लेआउट योजना के साथ–साथ सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विनिर्देश के अनुसार विकसित किया जाना चाहिए। परियोजना के स्वीकृत योजना/लेआउट योजना और निर्धारित विनिर्देशों के अनुसार पूरा नहीं होने की स्थिति में, आवंटी दोषों को सुधारने और उचित मुआवजा प्राप्त करने की मांग कर सकता है।खंड 18 एक आबंटित व्यक्ति को परियोजना से हटने और परियोजना की वापसी की मांग करने का अधिकार देती है।

माँगने की पात्रता सहित ब्याज के साथ क्षतिपूर्ति **राशि** प्राप्त या वैकल्पिक रूप से, आवंटी परियोजना से वापस नहीं ले सकता है, जिस स्थिति में, प्रवर्तक कब्जा सौंपने तक हर महीने की देरी के लिए ब्याज का भुगतान करने के लिए अधिनियम द्वारा बाध्य है। अधिनियम की खंड 18 (2) और 18 (3) दोषपूर्ण स्वामित्व और/या प्रवर्तक की ओर से उसके तहत बनाए गए अधिनियम/नि–यमों या विनियमों के अनुसार दायित्वों का निर्वहन करने में विफलता की स्थिति में आबंटित व्यक्ति को मुआवजे का भुगतान करने

पर विचार करती है।इसी तरह, 2016 अधिनियम की खंड 19 एक आवंटी को राशि की वापसी का दावा प्राप्त करने का अधिकार देती है।

निर्धारित दरों पर ब्याज और मुआवजे के साथ, जब

प्रवर्तक बिक्री के लिए समझौते के अनुसार कब्जा सौंपने में असमर्थ है।

(19) इसलिए, विधायिका 'क्षतिपूर्ति'शब्द के उपयोग से अलग 'जमा/धनवापसी पर ब्याज'शब्द का उपयोग करती है।इस प्रकार, प्रवर्तक की ओर से देरी के कारण जमा/धनवापसी पर निर्धारित ब्याज दर का अधिनिर्णय न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा मुआवजे और उस पर ब्याज के अधिनिर्णय के समान नहीं है।

(20) इस प्रकार, अधिनियम की योजना के तहत प्रतिपूरक राहत को अलग और विशिष्ट रखा गया है और कुछ पूर्व–आवश्यकताएं होने की स्थिति में उपार्जित किया गया है और जिसके लिए निर्धारण न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा किया जाना है।इसके विपरीत, परियोजना से वापस लेने की स्थिति में या कब्जा सौंपने में देरी की अवधि के लिए किए गए भुगतान पर ब्याज का दावा करने का आबंटित व्यक्ति का अधिकार वैधानिक योजना का एक हिस्सा है और मुआवजे के रूप में ब्याज का हिस्सा नहीं है।

(21) 2017 के नियमों का भाग IX दाखिल करने से संबंधित है

प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के साथ शिकायत, जांच और निपटान या मुआवजे की मात्रा का निर्णय लेना।नियम 28

प्राधिकरण के साथ शिकायत दर्ज करने और उल्लंघन या उल्लंघन के आरोपों की जांच और शिकायतों का निपटान प्रदान करता है। उक्त नियम में विचार किया गया है कि घटना में प्राधिकरण

रामप्रस्थ प्रवर्तक और विकासकर्ता प्राइवेट लिमिटेड वी. 821 भारत का संघ अन्य का संघ (विनोद एस. भारद्वाज, जे.)

प्रवर्तक द्वारा अधिनियम या नियमों और विनियमों के प्रावधानों के उल्लंघन को निर्धारित करता है, 2016 के अधिनियम की धारा 12,14,18 और 19 में निहित मुआवजे की मात्रा का निर्णय लेने के लिए शिकायत प्राधिकरण द्वारा न्यायनिर्णायक अधिकारी को भेजी जाएगी।इसी तरह, नियम 29 के अनुसार, कोई भी पीड़ित व्यक्ति भी प्रवर्तक द्वारा स्थापित उल्लंघन के मामलों में मुआवजे की मांग के लिए न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष शिकायत दर्ज करा सकता है।नियमों में उक्त प्रावधानों को 12.09.2019 से संशोधित किया गया था।नियमों में संशोधन के प्रभाव पर इस खण्ड पीठ द्वारा विचार किया गया था

2018 के सी. डब्ल्यू. पी. No.38144 में न्यायालय ने एक्सपेरियन डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य के रूप में शीर्षक से निर्णय लिया

16/10/2020 दिनांकित एक सामान्य निर्णय के माध्यम से रिट याचिकाओं का एक समूह जिसमें अधिनियम की खंड 43 (5) के प्रावधान के साथ हरियाणा रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम 2017 के संशोधित नियम 28 और 29 को चुनौती दी गई थी।इस न्यायालय की खण्ड पीठ अधिनियम की योजना और नियमों की जांच की और निम्नलिखित टिप्पणी की:–

'69.तय कानूनी स्थिति के आलोक में, यह न्यायालय याचिकाकर्ताओं के वकील द्वारा दिए गए इस निवेदन को खारिज कर देता है कि प्राधिकरण और ए. ओ. की संबंधित न्यायिक शक्तियों से संबंधित अधिनियम के प्रावधान, जैसा कि वे वर्तमान में हैं, अपरिवर्तनीय हैं और यह कि केवल ए. ओ. ही है जो प्राधिकरण को बाहर करने के लिए उन शक्तियों का प्रयोग कर सकता है। संशोधित हरियाणा नियमों के नियम 28 और 29 प्राधिकरण और एओ की शक्तियों से संबंधित अधिनियम के प्रावधानों के सामंजस्यपूर्ण निर्माण को प्रभावी बनाने का प्रयास करते हैं। नियमों के संशोधित नियम 28 (1) में जहां तक प्राधिकरण से पहले अधिनियम के उल्लंघन का निर्धारण करने की आवश्यकता है और फिर यदि वह इस तरह के उल्लंघन का अस्तित्व पाता है तो मामले को केवल ए. ओ. को संदर्भित करने के लिए जहां मुआवजे के रूप में मुआवजे और ब्याज के लिए अनुरोध है, उपरोक्त व्याख्या के अनुरूप है।दूसरे शब्दों में यह एक ओर प्राधिकरण और दूसरी ओर एओ की शक्तियों के स्पष्ट चित्रण की सही समझ पर आधारित है। नियमों का नियम 29 भी क्रमशः प्राधिकरण और ए. ओ. की न्यायिक शक्तियों के इस स्पष्ट वर्णन के अनुरूप है।इसलिए, न्यायालय

नियमों के संशोधित नियम 28 और 29, या प्रपत्र सी. आर. ए. और सी. ए. ओ. में संशोधन को अधिनियम के अधिकार क्षेत्र अधिकारातीत नहीं पाता है।

70. अपीलीय न्यायाधिकरण ने 2 मई, 2019 को समीर महावर (उपरोक्त) मामले में इस आशय का निर्णय दिया कि प्राधिकरण के पास धनवापसी या ब्याज की मांग करने वाली शिकायत की जांच करने की शक्ति नहीं है, विशेष रूप से क्योंकि यह हरियाणा नियमों के संशोधित नियम 28 और 29 की अधिसूचना से पहले दिया गया था।

71. सामने आने वाला मुद्दा हरियाणा नियमों के संशोधित नियम 28 और 29 के संभावित अनुप्रयोग के बारे में है।यहाँ, तय कानूनी प्रस्ताव यह है कि मंच का परिवर्तन 'प्रक्रियात्मक'होगा।भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड बनाम क्लासिक क्रेडिट लिमिटेड (2018) 13 एस. सी. सी. 1 में उच्चतम न्यायालय द्वारा इसे निम्नानुसार समझाया गया था:"34.....हमारे सुविचारित विचार में, इस न्यायालय द्वारा जिसमें न्यू इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड बनाम शांति मिश्रा सहित बड़ी संख्या में निर्णयों में दी गई कानूनी स्थिति।(1975) 2 एस. सी. सी. 840; भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड बनाम अजय अग्रवाल, (2010) 3 एस. सी. सी. 765; और रमेश कुमार सोनी बनाम मध्य प्रदेश राज्य, (2013) 4 एस. सी. सी. 696, स्पष्ट और स्पष्ट हैं, अर्थात्, प्रक्रियात्मक संशोधनों को प्रकृति में पूर्वव्यापी माना जाता है, जब तक कि संशोधन अधिनियम स्पष्ट रूप से या निहित रूप से अन्यथा प्रदान नहीं करता है।और यह भी कि आम तौर पर परीक्षण के 'मंच'का परिवर्तन प्रक्रियात्मक है, और आम तौर पर उपरोक्त प्रस्ताव का पालन करते हुए, इसे प्रकृति में पूर्वव्यापी माना जाता है, जब तक कि संशोधनकारी अधिनियम अन्यथा प्रदान नहीं करता है।

35. हमें इस बात में भी कोई संदेह नहीं है कि 'मंच'में परिवर्तन को प्रक्रियात्मक माना गया है और हमें एस. ई. बी. आई. की ओर से दिए गए इस तर्क को स्वीकार करने में कोई संकोच नहीं है कि 'मंच'में परिवर्तन प्रक्रियात्मक होने के कारण, 'मंच'में संशोधन पूर्वव्यापी रूप से काम करेगा, भले ही आरोपी द्वारा कथित रूप से किया गया अपराध संशोधन से पहले किया गया था या नहीं।"

72. तय कानूनी स्थिति को देखते हुए, जो स्थिति उभरती है वह यह है।जब तक हरियाणा संशोधन नियम 2019 प्रकाशित करने की अधिसूचना की तारीख तक शिकायत पर निर्णय नहीं लिया गया है, तब तक अब हरियाणा नियमों के संशोधित नियम 28 और 29 के तहत उल्लिखित प्रक्रिया के अनुरूप निर्णय लिया जाएगा।दूसरे शब्दों में, यदि लंबित या भविष्य की शिकायत केवल मुआवजे के रूप में मुआवजे या ब्याज की मांग करती है, और कोई अन्य राहत नहीं है, तो यह होगी।

केवल ए. ओ. द्वारा जाँच की जाए। यदि लंबित या भविष्य की शिकायत मुआवजे या मुआवजे के रूप में ब्याज के अलावा अन्य राहत मांगती है, तो शिकायत की जांच प्राधिकरण द्वारा की जानी चाहिए, न कि ए. ओ. द्वारा। यदि लंबित या भविष्य की शिकायत राहतों के संयोजन की मांग करती है, तो शिकायत की जांच पहले प्राधिकरण द्वारा की जानी चाहिए।यदि प्राधिकरण को प्रवर्तक द्वारा अधिनियम की धारा 12,14,18 और 19 का उल्लंघन पाया जाता है, और शिकायत आवंटनकर्ता द्वारा की जाती है, तो मुआवजे की मात्रा निर्धारित करने के लिए प्राधिकरण द्वारा ऐसी शिकायत हरियाणा नियमों के संशोधित नियम 28 के संदर्भ में ए. ओ. को भेजी जाएगी।हरियाणा के संशोधित नियम 28 और 29 के लागू होने से पहले ही जिस शिकायत पर निर्णय लिया जा चुका है और निर्णय ने अंतिमता प्राप्त कर ली है, वह फिर से नहीं खोली जाएगी।

(22) यह अनियंत्रित हो गया है कि विचाराधीन शिकायतें या तो उस तारीख तक लंबित थीं जब नियमों के प्रावधानों में संशोधन करते हुए अधिसूचना प्रकाशित की गई थी या उन्हें संशोधित नियमों को अधिसूचित किए जाने के बाद स्थापित किया गया था। सर्वोच्च न्यायालय ने प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र और/या 2016 के अधिनियम की धारा 12,14,18 और 19 के तहत सिविल अपील 2020 की संख्या6745–6749 के शीर्षक मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य आदि। सीधी वापसी/धनवापसी के निर्णय पर निर्णय लिया है, को निपटते समय उक्त प्रश्न पर, उच्चतम न्यायालय ने वै–धानिक प्रावधानों की जांच की है और निम्नानुसार निर्णय लिया हैः–

'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 धारा के तहत मुआवजे और उस पर ब्याज का निर्णय लेने के लिए राहत मांगने का सवाल आता है।

खंड 12, 14, 18 और 19, 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 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।

(23) सर्वोच्च न्यायालय ने 2016 के अधिनियम की खंड 31 के तहत प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में होने के कारण राशि की वापसी, वापसी राशि पर ब्याज और/या कब्जा या जुर्माना और ब्याज की देरी से डिलीवरी के लिए ब्याज के भुगतान का निर्देश देने की प्राधिकरण की क्षमता/शक्ति से संबंधित मुद्दे पर पहले ही निर्णय ले लिया है। इसलिए नियमों के तहत इसके विपरीत कोई भी प्रावधान महत्वहीन होगा।उच्चतम न्यायालय ने अधिनियम की खंड 31 के तहत प्राधिकरण की क्षमता और प्राधिकरण के समक्ष शिकायत की रखरखाव पर फैसला सुनाया है, इस प्रकार, 2017 के नियमों के नियम 28 और/या नियम 29 के तहत शिकायत प्रस्तुत करने के दायरे में प्रवेश करने का कोई अवसर नहीं है।

(24) अधिनियम के मूल प्रावधान की उच्चतम न्यायालय द्वारा व्याख्या किए जाने के बाद, नियमों को मूल अधिनियम के अनुरूप होना चाहिए।

(25) मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स (उपरोक्त) के मामले में उच्चतम न्यायालय के फैसले के आलोक में, इस न्यायालय द्वारा पारित 2018 के सी. डब्ल्यू. पी. No.38144 में फैसले के खिलाफ दायर एस. एल. पी. के परिणाम की प्रतीक्षा करने के लिए याचिकाकर्ता का निवेदन हमें प्रभावित करने में विफल रहा है।पक्षों का प्रतिनिधित्व करने वाले वकील बहुत निष्पक्ष रूप से स्वीकार करते हैं कि विचाराधीन मुद्दे पर सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पहले ही निर्णय ले लिया गया है।रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी द्वारा विवादित आदेशों में निकाली गई शिकायत में की गई प्रार्थना राशि के रिफंड से संबंधित राहत के दायरे में आती है; रिफंड राशि पर ब्याज, या कब्जे की डिलीवरी में देरी के लिए ब्याज के भुगतान का निर्देश।उक्त राहत के लिए न्यायनिर्णयन और निर्धारण की शक्ति स्वयं नियामक प्राधिकरण को प्रदान की जाती है न कि न्यायनिर्णायक अधिकारी को।

(26) इसलिए, मैसर्स न्यूटेक प्रमोटरों के मामले में उच्चतम न्यायालय के आधिकारिक निर्णय को देखते हुए और

डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य आदि

इसके पैरा 86 में अभिलिखित, प्राधिकरण के पास पर राशि और ब्याज की वापसी की मांग करने वाली शिकायत पर विचार करने का अधिकार क्षेत्र होगा।

धनवापसी राशि के साथ–साथ कब्जे की देरी से डिलीवरी और/या जुर्माना और उस पर ब्याज के भुगतान के लिए।ऐसे मामलों में अधिकार क्षेत्र न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास नहीं होगा।

अंक संख्या 2.

(27) उक्त मुद्दे के साथ कार्यवाही से पहले, 2016 अधिनियम की खंड 43 के तहत निहित प्रासंगिक वैधानिक प्रावधान निम्नानुसार निकाला गया है:–

"43. अचल संपत्ति अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना।–

(1) उपयुक्त सरकार, इस अधिनियम के लागू होने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर, अधिसूचना द्वारा, एक अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना करेगी जिसे–(राज्य/केंद्र शासित प्रदेश का नाम) रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण के रूप में जाना जाएगा।

(2) उपयुक्त सरकार, यदि वह आवश्यक समझती है, तो राज्य या केंद्र शासित प्रदेश में विभिन्न क्षेत्राधिकारों के लिए अपीलीय न्यायाधिकरण की एक या अधिक पीठों की स्थापना कर सकती है।

(3) अपीलीय न्यायाधिकरण की प्रत्येक पीठ में कम से कम एक न्यायिक सदस्य और एक प्रशासनिक या तकनीकी सदस्य होगा।

(4) दो या दो से अधिक राज्यों या केंद्र शासित प्रदेशों की उपयुक्त सरकार, यदि वह उचित समझती है, तो एक एकल अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना कर सकती है:

बशर्ते कि, इस खंड के तहत एक अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना होने तक, उपयुक्त सरकार आदेश द्वारा, किसी भी कानून के तहत काम करने वाले किसी भी अपीलीय न्यायाधिकरण को अधिनियम के तहत अपीलों की सुनवाई के लिए अपीलीय न्यायाधिकरण के रूप में नामित करेगी:

बशर्ते कि इस खंड के तहत अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना के बाद, अपीलों की सुनवाई के लिए नामित अपीलीय न्यायाधिकरण के पास लंबित सभी मामले इस तरह से स्थापित अपीलीय न्यायाधिकरण को स्थानांतरित कर दिए जाएंगे और उस चरण से सुनवाई की जाएगी जब ऐसी अपील स्थानांतरित की जाती है।

(5) इस अधिनियम के तहत प्राधिकरण या किसी न्यायनिर्णायक 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 हैः

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 अधिक 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, जो 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।

(28) उसी के अवलोकन से पता चलता है कि परंतुक प्रवर्तक को जुर्माने का कम से कम 30 प्रतिशत या ऐसा प्रतिशत जमा करने के लिए अनिवार्य करता है जो न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित किया जा सकता है या आवंटनकर्ता को ब्याज और मुआवजे सहित भुगतान की जाने वाली धनवापसी की कुल राशि।

(29) याचिकाकर्ताओं का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान अधिवक्ता की ओर से एक तर्क दिया गया है कि न्यायाधिकरण अधिनियम का निर्माण होने के कारण अधिनियम की शर्तों से आगे नहीं बढ़ सकता है।इसलिए, अधिनियम की खंड 43 (5) के प्रावधान के तहत निर्धारित पूर्व–जमा में छूट या छूट की कोई शक्ति अपीलीय न्यायाधिकरण के पास निहित नहीं है।

(30) सर्वोच्च न्यायालय के फैसले का भी संदर्भ दिया गया था

'टेक्नीमोंट प्राइवेट **लिमिटेड'** बनाम पंजाब राज्य **के मामले में न्यायालय**

और 2019 की सिविल अपील No.7358 में ओ. आर. एस. ने 2019 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 1228 के रूप में यह तर्क देने के लिए रिपोर्ट किया कि उच्च न्यायालय के पास रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए, अत्यधिक कठिनाई के मामलों में पूर्व–जमा की शर्त को माफ करने और/या शिथिल करने की शक्ति है।उपरोक्त निर्णय के निम्नलिखित अनुच्छेदों का संदर्भ दिया गया थाः–

“इस निवेदन पर विचार करते हुए कि उक्त परंतुक 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 रु। 10 लाख और यह बिक्री विलेख में बताया गया मूल्य है, लेकिन पंजीकरण अधिकारी गलती से इसे, मान लीजिए, रु। 2

करोड़।उस मामले में खंड 47–ए के तहत कलेक्टर को निर्देश देते समय, पंजीकरण अधिकारी 2 करोड़ रुपये पर 50 प्रतिशत पर शुल्क की मांग करेगा। 2 करोड़ रुपये पर शुल्क की मांग करने के बजाय एल. 1 करोड़ पर शुल्क 10 लाख की मांग करेगा। एक पक्ष ऐसे मामले में पंजीकरण अधिकारी द्वारा खंड 47–ए के प्रावधान के तहत मांगे गए इस अत्यधिक कर्तव्य का भुगतान करने में समर्थ नहीं हो सकता है।इस स्थिति में क्या किया जा सकता है?

29. हमारी राय में इस स्थिति में एक पक्ष के लिए यह हमेशा खुला है कि वह खंड 47–ए के परंतुक के तहत पंजीकरण अधिकारी द्वारा की गई अत्यधिक मांग को चुनौती देते हुए एक रिट याचिका दायर करे, जिसमें आरोप लगाया गया है कि किया गया निर्धारण मनमाना है और/या बाहरी विचारों पर आधारित है, और उस मामले में 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 परंतुक के तहत ऐसी अत्यधिक मांग को दरकिनार कर दे।यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि मनमानेपन संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन करता 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।

15. हर देवी आसनानी में राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की खंड 65 (1) के परंतुक की वैधता पर विचार किया गया, जिसके संदर्भ में किसी भी संशोधन आवेदन पर तब तक विचार नहीं किया जा सकता जब तक कि उसके साथ वसूली योग्य राशि के 50 प्रतिशत के भुगतान का संतोषजनक प्रमाण न हो।पी. लक्ष्मी देवी सहित इस न्यायालय के पहले के फैसलों पर भरोसा करते हुए, चुनौती को खारिज कर दिया गया और पी. लक्ष्मी देवी में व्यक्त विचार को हर देवी आसनानी में निम्नानुसार दोहराया गयाः–

"27.ए. पी. सरकार बनाम पी. लक्ष्मी देवी में इस न्यायालय ने 1998 के आंध्र प्रदेश संशोधन अधिनियम 8 द्वारा शुरू किए गए स्टाम्प अधिनियम की खंड 47–ए की उप–खंड (1) के प्रावधान को बरकरार रखते हुए कहाः(एस. सी. सी. पी. 737, पैरा 29)

"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 देते हुए एक रिट याचिका दायर करे, जिसमें आरोप लगाया गया है कि किया गया निर्धारण मनमाना है और/या बाहरी विचारों पर आधारित है, और उस मामले में उच्च न्यायालय के लिए हमेशा खुला है, अगर वह संतुष्ट है कि आरोप सही है, तो ऐसी अत्यधिक मांग को दरकिनार कर दीया,

मांग को मनमाना घोषित करके स्टाम्प अधिनियम की खंड 47–ए के प्रावधान के तहत।यह अच्छी तरह से तय है कि मनमानेपन से अनुच्छेद का उल्लंघन होता है

14 संविधान (मेनका गांधी बनाम भारत संघ)।इसलिए, पार्टी इस स्थिति में कोई सुधार नहीं कर पा रही है।

28. इसलिए, हमारे विचार में, विद्वान एकल न्यायाधीश को यह पता लगाने के लिए वर्तमान मामले के तथ्यों की जांच करनी चाहिए थी कि क्या अपीलकर्ता द्वारा खरीदी गई संपत्ति के मूल्य का निर्धारण और अतिरिक्त कलेक्टर द्वारा अपीलकर्ता से की गई अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क की मांग अत्यधिक थी ताकि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत हस्तक्षेप का आह्वान किया जा सके।

16. इन निर्णयों से पता चलता है कि द अनंत मिल्स कंपनी लिमिटेड में कानून के निम्नलिखित बयानों ने इस न्यायालय के बाद के निर्णयों का मार्गदर्शन किया हैः

".अपील का अधिकार एक अधिनियम का सृजन है।इस तरह के अधिकार का निर्माण करने वाले वैधानिक प्रावधान के बिना पीड़ित व्यक्ति अपील दायर करने का हकदार नहीं है।एक कानून बनाने की अनुमति है कि कर के निर्धारण से संबंधित आदेश के खिलाफ कोई अपील नहीं होगी जब तक कि कर का भुगतान नहीं किया गया था।

.....यह विधानमंडल के लिए खुला है कि वह उस पक्ष पर एक सह–दायित्व अधिरोपित करे जिसे कानूनी अधिकार प्रदान किया गया है या अधिकार के प्रयोग के लिए शर्तें निर्धारित करे।उस दायित्व के निर्वहन या उस शर्त की पूर्ति के लिए कोई भी आवश्यकता, यदि संबंधित पक्ष उक्त अधिकार का लाभ उठाना चाहता है, एक वैध कानून है।17. इन सिद्धांतों के आलोक में, उच्च न्यायालय ने पी. वी. ए. टी. अधिनियम की खंड 62 (5) को वैध और वैध माना और 25 प्रतिशत पूर्व–जमा की शर्त को भारी, कठोर, अनुचित और भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन करने वाला नहीं माना।अब हम उच्च न्यायालय द्वारा बनाए गए प्रश्न (ग) की ओर मुड़ते हैं और विचार करते हैं कि उक्त प्रश्न का उत्तर देते समय उच्च न्यायालय द्वारा निकाले गए निष्कर्ष सही थे या नहीं।

18. यह सच है कि जैसा कि ऊपर पैराग्राफ 11 में निर्धारित किया गया है, दूसरी श्रेणी में आने वाले मामलों में, जहां अधिनियम द्वारा को अपीलीय प्राधिकरण को कोई विवेकाधिकार प्रदान नहीं किया गया था।

पूर्व–जमा की आवश्यकता के खिलाफ राहत प्रदान करते हुए और उन मामलों में से प्रत्येक में संबंधित प्रावधान की वैधता को चुनौती देने को खारिज कर दिया गया था।लेकिन सेठ नंद लाल मामले में इस न्यायालय की संविधान पीठ का निर्णय उस पृष्ठभूमि में था जिसे इस न्यायालय ने देय वार्षिक भूमि–कर की अल्प दर माना था।श्याम किशोर में निर्णय ने एक समाधान खोजने और अत्यधिक कठिनाई वाले मामलों में कुछ सहायता प्रदान करने का प्रयास किया, लेकिन वह सीमा से अच्छी तरह वाकिफ था।पी. लक्ष्मी देवी 10 और हर देवी आसनानी में भी यही जागरूकता व्यक्त की गई थी और यह कहा गया था कि अत्यधिक कठिनाई के मामलों में एक रिट याचिका एक उचित उपाय हो सकता है।लेकिन वर्तमान मामले में उच्च न्यायालय एक कदम आगे बढ़ गया है और पाया है कि अपीलीय प्राधिकरण के पास इस तरह की सांत्वना देने की निहित शक्ति होगी और इस तरह के निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए कुन्ही में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया जाता है।"

(31) एक्सपेरियन डेवलपर्स प्राइवेट सीमित बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (सुप्रा) के मामले में इस न्यायालय की खण्ड पीठ ने निर्णय लिया,के निष्कर्ष 16.10.2020 पर भी संदर्भ दिया गया था।

उक्त निर्णय का प्रासंगिक उद्धरण इस प्रकार हैः– "अनुच्छेद 226:

17. दूसरे मुद्दे के तहत विवेकाधीन अधिकार क्षेत्र का प्रयोग कि क्या संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए, इस न्यायालय को व्यक्तिगत मामलों के तथ्यों और परिस्थितियों में, पूर्व–जमा की आवश्यकता को माफ कर देना चाहिए, यह न्यायालय नोट करता है कि मैसर्स टेक्नीमोंट प्राइवेट लिमिटेड (ऊपर) में भी, सर्वोच्च न्यायालय ने नोट किया था कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय की शक्ति, वास्तविक कठिनाई के दुर्लभ मामलों में, पूर्व–जमा की आवश्यकता को पूरी तरह या आंशिक रूप से माफ करने के लिए, जारी रही।यह अभिनिर्धारित किया गया था कि यद्यपि श्याम किशोर बनाम दिल्ली नगर निगम (1993) 1 एस. सी. सी. 22 में समझाया गया है कि अत्यधिक कठिनाई के मामलों में पूर्व–जमा राशि को माफ करने के लिए अपीलीय प्राधिकरण को अधिनियम द्वारा कोई विवेकाधिकार नहीं दिया गया है, उच्च न्यायालय संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग करते हुए उस संबंध में उचित राहत दे सकता है।यह कानूनी स्थिति कि कठिनाई के वास्तविक मामलों में एक रिट याचिका एक उपाय हो सकता है, आंध्र प्रदेश सरकार बनाम पी. लक्ष्मी देवी (2008) 4 में सर्वोच्च न्यायालय के बाद के फैसलों में दोहराया गया था।

एस. सी. सी. 720 और हर देवी आसनानी बनाम राजस्थान राज्य, (2011) 14 एस. सी. सी. 160 "

(32) उक्त निर्णयों पर भरोसा रखते हुए, याचिकाकर्ताओं की ओर से यह प्रस्तुत किया गया था कि उच्च न्यायालय के पास रिट अधिकार क्षेत्र के तहत वास्तविक कठिनाई की स्थिति में पूर्व–जमा के जनादेश को माफ करने/शिथिल करने की शक्ति निहित है और उच्च न्यायालय की संवैधानिक शक्ति को अधिनियम द्वारा कम नहीं किया जा सकता है।

(33) इसके विपरीत, प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने सिविल अपील No.538–2021 में भारत के सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया है जो 16.02.2021 पर तय किया गया है।

जिसका नाम कोटक महिंद्रा बैंक प्राइवेट लिमिटेड बनाम अंबुज ए. कैसवाल और अन्य है।

जिसका उद्धरण नीचे दिया गया हैः–

14. इसलिए, इसमें उत्पन्न होने वाले तथ्यों और परिस्थितियों में, जब अपीलकर्ता/बैंक के पक्ष में डी. आर. टी. द्वारा जारी डिक्री/वसूली प्रमाण पत्र के निर्वहन में आगे की राशि देय और देय है, तो 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 देय ऋण का पचास प्रतिशत अनिवार्य आवश्यकता के रूप में डी. आर. ए. टी. के समक्ष जमा किया जाना है, लेकिन उचित मामलों में दर्ज किए जाने वाले कारणों के लिए देय ऋण का कम से कम पच्चीस प्रतिशत जमा करने की अनुमति होगी, लेकिन पूरी छूट नहीं होगी।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।

15. यह देखा गया है कि इस न्यायालय ने अपील के उपचार का लाभ उठाने के लिए पूर्व जमा राशि से संबंधित वित्तीय परिसंपत्ति–यों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (संक्षेप में 'सरफेसी') की धारा 18 में निहित एक समान प्रावधान पर विचार करते हुए नारायण चंद्र घोष बनाम यूको बैंक और अन्य (2011) 4 एससीसी 548 के मामले में समान राय व्यक्त की है, जो इसके तहत हैः–

7. अधिनियम की खंड 18 (1) अधिनियम की खंड 17 के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा दिए गए किसी भी आदेश से पीड़ित व्यक्ति को को अपील करने का वैधानिक अधिकार प्रदान करती है।

अपीलीय न्यायाधिकरण के पास हालाँकि, खंड 18 (1) के तहत प्रदत्त अधिकार दूसरे परंतुक में निर्धारित शर्त के अधीन है।दूसरे परंतुक में कहा गया है कि किसी भी अपील पर तब तक विचार नहीं किया जाएगा जब तक कि उधारकर्ता ने उससे देय ऋण राशि का पचास प्रतिशत अपीलीय न्यायाधिकरण में जमा नहीं कर दिया है, जैसा कि सुरक्षित लेनदारों द्वारा दावा किया गया है या ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित किया गया है, जो भी कम हो।तथापि, उप–धारा के तीसरे परंतुक के तहत, अपीलीय न्याया–धिकरण के पास लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों के लिए राशि को दूसरे परंतुक में निर्दिष्ट ऋण के कम से कम पच्चीस प्र–तिशत तक कम करने की शक्ति है।इस प्रकार, अधिनियम की खंड 18 के तहत अपील के विचारना के लिए एक आत्यन्तिक प्रतिबंध है जब तक कि पूर्ववर्ती शर्त, जैसा कि निर्धारित किया गया है, पूरी नहीं हो जाती है।जब तक उधारकर्ता अपीलीय न्यायाधिकरण में, उससे देय ऋण का पचास प्रतिशत पूर्व जमा नहीं करता है या निर्धारित नहीं करता है, तब तक उक्त प्रावधान के तहत अपील अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा स्वीकार नहीं की जा सकती है।उक्त परंतुक की भाषा स्पष्ट है और इसमें कोई अस्पष्टता नहीं है।

8. यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि जब कोई अधिनियम अधिकार प्रदान करते समय अपील का अधिकार प्रदान करता है, तो विधानमंडल ऐसे अधिकार के प्रयोग के लिए शर्तें लगा सकता है, जब तक कि शर्तें इतनी कठिन न हों कि अनुचित प्रतिबंधों के बराबर न हों, जिससे अधिकार लगभग भ्रामक हो जाता है।अधिनियम के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, उक्त परंतुक में निहित शर्तों को कठिन नहीं कहा जा सकता है।इस प्रकार, हम मानते हैं कि अधिनियम की खंड 18 की उप–खंड (1) के तहत पूर्व–जमा की आवश्यकता अनिवार्य है और अधिनियम की खंड 18 में निहित प्रावधानों को पूरी तरह से प्रभावी नहीं करने का कोई कारण नहीं है। मामले के उस दृष्टिकोण में, कोई भी अदालत, बहुत कम अपीलीय न्यायाधिकरण, जो स्वयं अधिनियम का एक हिस्सा है, अधिनियम के प्रावधानों को पूरी तरह से लागू करने से इनकार नहीं कर सकता है।अधिनियम की खंड 18 (1) के दूसरे परंतुक के तहत उस जमा को अभिनिर्धारित करने में हमें कोई संकोच नहीं है, क्योंकि उक्त खंड के तहत अपील को प्राथमिकता देने के लिए एक शर्त पूर्ववर्ती है, अपीलीय न्यायाधिकरण ने अपीलकर्ता को उक्त अनिवार्य आवश्यकता का पालन करने का निर्देश दिए बिना अपील पर विचार करने में कानूनी रूप से गलती की थी।

9. अपीलकर्ता के लिए विद्वान अधिवक्ता का तर्क कि बकाया ऋण की राशि ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित नहीं की गई थी।

अपील पर पूर्व–जमा पर जोर दिए बिना अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा विचार किया जा सकता है, समान रूप से गलत है।अधिनियम की खंड 18 की उप–खंड (1) के दूसरे परंतुक के तहत पचास प्रतिशत की राशि, जिसे उधारकर्ता द्वारा जमा करने की आवश्यकता होती है, की गणना या तो उससे देय ऋण के संदर्भ में की जाती है जैसा कि सुरक्षित लेनदारों द्वारा दावा किया जाता है या जैसा कि ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाता है, जो भी कम हो।जाहिर है, जहां ऋण की राशि अभी तक ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित नहीं की गई है, उधारकर्ता, अपील को प्राथमिकता देते हुए, उससे देय ऋण का पचास प्रतिशत जमा करने के लिए उत्तरदायी होगा जैसा कि सुरक्षित लेनदारों द्वारा दावा किया गया है।इसलिए, पूर्व–जमा अनिवार्य होने की शर्त, अपीलीय न्यायाधिकरण के साथ अपीलकर्ता द्वारा जमा की पूर्ण छूट, अधिनियम के प्रावधानों से परे थी, जैसा कि उक्त खंड के दूसरे और तीसरे प्रावधानों से स्पष्ट है।सबसे अच्छा, अपीलीय न्यायाधिकरण, कारणों को दर्ज करने के बाद, पचास प्रतिशत की जमा राशि को दूसरे परंतुक में निर्दिष्ट ऋण के पच्चीस प्रतिशत से कम नहीं कर सकता था।हम आश्वस्त हैं कि अपीलीय न्यायाधिकरण का आदेश, पूर्व–जमा पर जोर दिए बिना अपीलार्थी की अपील पर विचार करना स्पष्ट रूप से अस्थिर था और इसलिए, इसे रद्द करने में उच्च न्यायालय का निर्णय त्रुटिपूर्ण नहीं हो सकता है।" (जोर दिया गया) "।

(34) यह तर्क दिया गया था कि कोटक महिंद्रा (उपरोक्त) के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के आधिकारिक फैसले को देखते हुए, उच्च न्यायालय द्वारा अपने रिट अधिकार क्षेत्र में पूर्व–जमा की आवश्यकता को माफ नहीं किया जा सकता है।

(35) हमने इस मुद्दे पर संबंधित पक्षों द्वारा की गई दलीलों पर विचार किया है और हम स्वयं को प्रतिवादी के साथ सहमत नहीं पाते हैं।भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायाधीशालय में निहित शक्तियों का प्रयोग उच्च न्यायाधीशालय द्वारा पूर्ण न्याय सुनिश्चित करने के लिए किया जा सकता है।रियल एस्टेट (विनियामक और विकास) अधिनियम, 2016 में निहित वैधानिक प्रावधान रिट कोर्ट को प्रदान की गई संवैधानिक शक्तियों को कम नहीं कर सकता है।सर्वोच्च न्यायालय द्वारा एल चंद्रा कुमार बनाम भारत संघ और अन्य के निर्णय में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि उच्च न्यायालय की शक्ति के तहत

1 (1997) 3 एस. सी. सी. 261

अनुच्छेद 226/227 भारत के संविधान की मूल संरचना का एक हिस्सा है और इसे संवैधानिक संशोधन के माध्यम से भी नहीं हटाया जा सकता है।उच्चतम न्यायालय के उपरोक्त संवैधानिक पीठ के फैसले का प्रासंगिक उद्धरण निम्नानुसार निकाला जा रहा है:–

'73.अब हम इस प्रस्ताव के लिए कुछ अन्य प्राधिकरणों का विश्लेषण कर सकते हैं कि संविधान के अनुच्छेद 226 और 32 के तहत क्रमशः उच्च न्यायालयों और सर्वोच्च न्यायालय को प्रदत्त अधिकार क्षेत्र संविधान की मूल संरचना का हिस्सा है।संविधान के वर्तमान अनुच्छेद 32 से मेल खाने वाले अनुच्छेद 25 के मसौदे के महत्व पर अपने विचार व्यक्त करते हुए, संविधान सभा की मसौदा समिति के अध्यक्ष डॉ. बी. आर. अम्बेडकर ने निम्नानुसार कहा (सीएडी, खंड। VII,पृ. 953)

“अगर मुझसे इस संविधान के किसी विशेष अनुच्छेद को सबसे महत्वपूर्ण के रूप में नामित करने के लिए कहा जाए–एक ऐसा अनुच्छेद जिसके बिना यह संविधान एक शून्य होगा–तो मैं इसके अलावा किसी अन्य अनुच्छेद का उल्लेख नहीं कर सकता था।यह संविधान की आत्मा और हृदय है और मुझे खुशी है कि सदन ने इसके महत्व को महसूस किया है।”

74. डॉ. अम्बेडकर के इस कथन को इस न्यायालय के कई निर्णयों में विशेष रूप से दोहराया गया है ताकि हमारी संवैधानिक योजना में अनुच्छेद 32 के अद्वितीय महत्व पर जोर दिया जा सके।[उदाहरण के लिए, केशवानंद भारती के मामले में न्यायमूर्ति खन्ना (पृष्ठ 818), मिनर्वा मिल्स में न्यायमूर्ति भगवती (पृष्ठ 678), न्यायमूर्ति चंद्रचूड़, सी. जे. फर्टिलाइजर कामगर (पैरा 11), न्यायमूर्ति आर. मिश्रा संपत कुमार में (पृष्ठ 137) देखें।

75. केशव सिंह में, इस मुद्दे को संबोधित करते हुए गजेंद्रगढ़कर, सी. जे. ने इस प्रकार कहा (ऊपर पृष्ठ 493 –494) पर:

“यदि अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालयों की शक्ति और अनुच्छेद 32 के तहत इस न्यायालय का प्राधिकरण किसी भी अपवाद के अधीन नहीं है, तो यह तर्क देना व्यर्थ होगा कि कोई नागरिक उन मामलों में भी अपने अधिकार क्षेत्र को लागू करने के लिए उच्च न्यायालयों या इस न्यायालय का रुख नहीं कर सकता है जहां उसके मूल अधिकार का उल्लंघन किया गया है।उस ओर से न्यायिक

शक्ति का अस्तित्व आवश्यक रूप से और अनिवार्य रूप से नागरिक में उस ओर से न्यायालय में जाने के अधिकार के अस्तित्व को स्वीकार करना चाहिए; अन्यथा उच्च न्यायालयों और इस न्यायालय को प्रदान की गई शक्ति लगभग अर्थहीन हो जाएगी।माना

यह नहीं भुलाया जाना चाहिए कि उच्च न्यायालयों और इस न्यायालय को प्रदत्त न्यायिक शक्ति नागरिकों के मूल अधिकार की सुरक्षा के लिए है, और इसलिए, उक्त न्यायिक शक्ति के अस्तित्व में आवश्यक रूप से एक उचित मामले में उक्त शक्ति के समक्ष अपील करने का नागरिक का अधिकार शामिल है।" (जोर दिया गया)

76. इस मुद्दे पर अपनी राय व्यक्त करने के लिए कि क्या अनुच्छेद 226/227 और 32 के तहत उच्च न्यायालयों और सर्वोच्च न्यायालय में निहित न्यायिक समीक्षा की शक्ति संविधान की मूल संरचना का हिस्सा है, हमें पहले यह समझने का प्रयास करना चाहिए कि संविधान की मूल संरचना क्या है।केशवानंद भारती के मामले में मूल संरचना का सिद्धांत विकसित किया गया था। हालाँकि, जैसा कि पहले ही उल्लेख किया गया है, उस मामले में यह निर्धारित नहीं किया गया था कि केवल उस निर्णय में उल्लिखित विशिष्ट और विशेष विशेषताएं ही हमारे संविधान की मूल संरचना का गठन करेंगी।वास्तव में, शेलट एंड ग्रोवर, जे. जे., हेगड़े एंड मुखर्जी, जे. जे. और जगमोहन रेड्डी, जे. के निर्णयों में इस आशय की विशिष्ट टिप्पणियां हैं कि संविधान की मूल संरचना को शामिल करने वाली उनकी आवश्यक विशेषताओं की सूची उदाहरणात्मक है और इसका उद्देश्य संपूर्ण होना नहीं है।इंदिरा गांधी के मामले में, न्यायमूर्ति चंद्रचूड़ ने कहा कि एक न्यायाधीश के लिए उचित दृष्टिकोण, जिसका सामना इस सवाल से किया जाता है कि क्या संविधान का एक विशेष पहलू मूल संरचना का हिस्सा है, प्रत्येक व्यक्तिगत मामले में, हमारे संविधान की योजना में विशेष विशेषता के स्थान, इसके उद्देश्य और उद्देश्य, और देश के शासन के लिए एक मौलिक साधन के रूप में हमारे संविधान की अखंडता पर इसके इनकार के परिणामों की जांच करना है।इस दृष्टिकोण को विशेष रूप से श्रीमती भगवती, जे. द्वारा मिनर्वा मिल के मामले में (ऊपर पृष्ठ 671–672 पर)अपनाया गया था और इसे संवैधानिक कानून के इस क्षेत्र में निश्चित परीक्षा के रूप में नहीं माना जाता है।

77. हम पाते हैं कि न्यायमूर्ति चंद्रचूड़ द्वारा विकसित परीक्षण में उल्लिखित विभिन्न कारकों पर इस न्यायालय की विभिन्न पीठों के निर्णयों द्वारा पहले ही विचार किया जा चुका है जिन्हें हमारे विश्लेषण के दौरान संदर्भित किया गया है।उनके निष्कर्षों से, जिनमें से कई हमारे द्वारा पूरी तरह से निकाले गए हैं, ऐसा प्रतीत होता है कि इस न्यायालय ने हमेशा उच्च न्यायालयों में निहित न्यायिक समीक्षा की शक्ति पर विचार किया है।

यह न्यायालय क्रमशः अनुच्छेद 226 और 32 के तहत, विधायी कार्रवाई को उच्च न्यायालयों की जांच के अधीन करने में सक्षम बनाता है, जो हमारी संवैधानिक योजना का अभिन्न अंग है।जबकि कई निर्णयों ने इस पहलू का विशिष्ट संदर्भ दिया है [गजेंद्रगढ़कर, विशेष संदर्भ मामले में सी. जे., बेग, जे. और खन्ना, जे. केशवानंद भारती के मामले में, चंद्रचूड़, सी. जे. और भगवती, जे. मिनर्वा मिल्स में, चंद्रचूड़, सी. जे. उर्वरक कामगर में, के. एन. सिंह, जे. दिल्ली न्यायिक सेवा संघ में, आदि]बाकियों ने इस विशेषता के महत्व पर प्रकाश डालते हुए सामान्य टिप्पणियां की हैं।

78. विधायी कार्रवाई की समीक्षा करने के लिए संवैधानिक लोकतंत्रों के भीतर न्यायालयों की शक्ति की वैधता पर पहली बार कल्पना किए जाने के समय से ही सवाल उठाए गए हैं।भारत के संविधान ने इस तरह की आलोचनाओं का सामना करते हुए उच्च न्यायपालिका को ऐसी शक्ति प्रदान करते हुए महत्वपूर्ण सुरक्षा उपायों को शामिल किया है।जिस तरह से हमारे संविधान निर्माताओं ने न्यायपालिका से संबंधित प्रावधानों को शामिल किया, उसके विश्लेषण से संकेत मिलता है कि वे न्यायपालिका की स्वतंत्रता को सुरक्षित करने के लिए बहुत चिंतित थे।ये प्रयास यह सुनिश्चित करने के लिए निर्देशित किए गए थे कि न्यायपालिका न्यायिक समीक्षा की अपनी व्यापक शक्तियों का प्रभावी ढंग से निर्वहन करने में सक्षम होगी।जबकि संविधान उच्च न्यायालयों और सर्वोच्च न्यायालय को कानूनों को निरस्त करने की शक्ति प्रदान करता है, इसमें न्यायाधीशों के कार्यकाल, वेतन, भत्ते, न्यायाधीशों की सेवानिवृत्ति की आयु के साथ–साथ उच्च न्यायालयों में न्यायाधीशों के चयन के लिए तंत्र से संबंधित विस्तृत प्रावधान भी शामिल हैं।इस तरह के विस्तृत प्रावधानों को शामिल करने का कारण यह विश्वास प्रतीत होता है कि इस तरह के प्रावधानों से लैस, उच्च न्यायालय अपने निर्णय लेने में हस्तक्षेप करने के किसी भी कार्यकारी या विधायी प्रयास से अछूते रहेंगे।उच्च न्यायालयों के न्यायाधीशों को संविधान को बनाए रखने का कार्य सौंपा गया है और इस उद्देश्य के लिए उन्हें इसकी व्याख्या करने की शक्ति प्रदान की गई है।उन्हें ही यह सुनिश्चित करना है कि संविधान द्वारा परिकल्पित शक्ति का संतुलन बना रहे और विधायिका और कार्यपालिका अपने कार्यों के निर्वहन में संवैधानिक सीमाओं का उल्लंघन न करें।समान रूप से यह उनका कर्तव्य है कि वे इस बात की निगरानी करें कि अधीनस्थ न्यायालय और न्यायाधिकरणों का संचालन करने वालों द्वारा दिए गए न्यायिक निर्णय न हों।

कानूनी शुद्धता और न्यायिक स्वतंत्रता के सख्त मानकों का उल्लंघन करते हैं।उच्च न्यायपालिका के न्यायाधीशों की स्वतंत्रता सुनिश्चित करने वाले संवैधानिक सुरक्षा उपाय अधीनस्थ न्यायपालिका के न्यायाधीशों या सामान्य विधानों द्वारा बनाए गए न्यायालयों का संचालन करने वालों के लिए उपलब्ध नहीं हैं।नतीजतन, बाद की श्रेणी के न्यायाधीशों को कभी भी संवैधानिक व्याख्या के कार्य के निर्वहन में उच्च न्यायपालिका के लिए पूर्ण और प्रभावी विकल्प नहीं माना जा सकता है।इसलिए हम मानते हैं कि अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालयों में और संविधान के अनुच्छेद 32 के तहत इस न्यायालय में निहित विधायी कार्रवाई पर न्यायिक समीक्षा की शक्ति संविधान की एक अभिन्न और आवश्यक विशेषता है, जो इसकी मूल संरचना का हिस्सा है।सामान्य तौर पर, इसलिए, विधानों की संवैधानिक वैधता का परीक्षण करने के लिए उच्च न्यायालयों और सर्वोच्च न्यायालय की शक्ति को कभी भी खारिज या बहिष्कृत नहीं किया जा सकता है।

79. हम यह भी मानते हैं कि उच्च न्यायालयों में अपने–अपने क्षेत्राधिकार के भीतर सभी न्यायालयों और न्यायालयों के निर्णयों पर न्यायिक पर्यवेक्षण का प्रयोग करने की शक्ति भी संविधान की मूल संरचना का हिस्सा है।ऐसा इसलिए है क्योंकि ऐसी स्थिति जहां उच्च न्यायालयों को संवैधानिक व्याख्या के अलावा अन्य सभी न्यायिक कार्यों से वंचित कर दिया जाता है, उससे समान रूप से बचा जाना चाहिए।

(36) इस प्रकार भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय में प्रदत्त शक्ति को संविधान की एक बुनियादी संरचना के रूप में मान्यता दी गई है।इस प्रकार एक सांविधिक प्रावधान या अधिनियम भारत के संविधान द्वारा उच्च न्यायालय को प्रदत्त अधिकार क्षेत्र को समाप्त नहीं कर सकता है।तथापि, वैधानिक उद्देश्य की पूर्ति के एक भाग के रूप में, यह केवल वांछनीय है कि उच्च न्यायालय अपनी शक्तियों का उपयोग करते हुए न्यायिक संयम का प्रयोग करे और पर्याप्त कारणों/वैध कारणों के अस्तित्व के बारे में खुद को संतुष्ट करे; कानून के समक्ष समानता, मनमानेपन या भेदभाव को हटाना; न्याय के हित को आगे बढ़ाना; प्रक्रिया में निष्पक्षता और/या रिट अधिकार क्षेत्र के तहत अपनी शक्तियों का उपयोग करने से पहले समानताओं का संतुलन।

(37) कोटक महिंदर के मामले (ऊपर दिए गए) के मामले में निर्णय तत्काल मामले के तथ्यों में इन कारणों से लागू नहीं होता है कि उच्चतम न्यायालय को एक रिट अदालत में निहित शक्ति से संबंधित मुद्दे पर ध्यान नहीं दिया गया था, अर्थात एक वैधानिक अधिनियम में लगाए गए प्रतिबंध।इसलिए, विचाराधीन मुद्दे की उच्चतम न्यायालय द्वारा जांच नहीं की जा रही थी और इस प्रकार कोटक महिंद्रा के मामले (उपरोक्त) में सर्वोच्च न्यायालय के फैसले की जांच की जा रही थी,

का मामला तत्काल मामले के तथ्यों की ओर आकर्षित नहीं होगा।यह कानून में अच्छी तरह से तय किया गया है कि उठाए गए और तय किए गए मुद्दों के आलोक में एक मिसाल को पढ़ना होगा।किसी निष्कर्ष को मामले में शामिल तथ्यों और उठाए गए विवाद के बिना नहीं पढ़ा जाना चाहिए।

(38) इस प्रकार हमारा विचार है कि अचल संपत्ति (विनियामक और विकास) अधिनियम 2016 की खंड 43 (5) भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय की शक्तियों पर हावी नहीं होती है और उच्च न्यायालय के खिलाफ किसी उपयुक्त मामले में अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने और अनिवार्य पूर्व–जमा की आवश्यकता को बदलने/संशोधित करने/माफ करने के लिए कोई निषेध नहीं है।

(39) ऐसा अभिनिर्धारित करने के बाद, अब यह सुनिश्चित करना इस न्यायालय पर निर्भर करता है कि क्या पर्याप्त आधार मौजूद हैं जो यह स्थापित करेंगे कि याचिकाकर्ताओं द्वारा पूर्व–जमा की शर्त का अनुपालन, जैसा कि 2016 के अधिनियम की खंड 43 (5) के तहत विचार किया गया है, कठोर और/या कठिन है।

(40) उक्त मुद्दे पर विचार करते हुए, उच्चतम न्यायालय ने

मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम। उत्तर प्रदेश और अन्य राज्य आदि निम्नलिखित रूप में आयोजित किए गए हैं:–

'प्रश्न सं। 4:– क्या अधिनियम की खंड 43 (5) के प्रावधान के तहत पूर्व–जमा की शर्त कानून में स्थायी है?

122. यह सीधे ध्यान दिया जा सकता है कि अधिनियम की खंड 43 (5) में किसी भी पीड़ित व्यक्ति द्वारा प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के आदेश के खिलाफ अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील दायर करने की परिकल्पना की गई है और जहां प्रवर्तक प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के आदेश के खिलाफ जुर्माना लगाने के खिलाफ अपील करना चाहता है, तो प्रवर्तक को जुर्माना राशि का कम से कम 30 प्रतिशत या ऐसी अधिक राशि जमा करनी होगी जो अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा निर्देशित की जाए।जहां अपील किसी अन्य आदेश के खिलाफ है जिसमें आबंटित व्यक्ति को राशि की वापसी शामिल है, वहां प्रवर्तक अपीलीय न्यायाधिकरण में आबंटित व्यक्ति को भुगतान की जाने वाली कुल राशि जमा करने के लिए बाध्य है, जिसमें उस पर लगाया गया ब्याज और मुआवजा, यदि कोई हो, या दोनों के साथ, जैसा भी मामला हो, अपील शुरू करने से पहले शामिल है।

123. अपीलार्थियों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दायर याचिका में कहा गया है कि प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी के आदेश के खिलाफ अपील करने का मूल अधिकार पर निर्भर नहीं रह सकता है।

पूर्व–जमा को पूरा करने पर जो अन्यथा अकेले बिल्डरों के लिए भारी है और केवल बिल्डरों/प्रवर्तकों को, जो अपील में हैं, अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा अपील पर विचार करने के लिए पूर्व–जमा करने की आवश्यकता होती है, अधिनियम के प्रावधानों के तहत परिभाषित हितधारकों के बीच भेदभावपूर्ण है।

124. विद्वान वकील आगे प्रस्तुत करते हैं कि यदि प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा गणना की गई पूरी राशि, पहले तो जुर्माने के 30 प्रतिशत सहित जमा की जानी है, तो एक तरफ से दी गई अपील का उपाय दूसरे तरफ से लिया जा रहा है क्योंकि प्रवर्तक आर्थिक रूप से संकट में है और प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा पूरी गणना की गई राशि जमा करने में असमर्थ है।अपीलीय स्तर पर उनके बचाव की सराहना का अधिकार, जो उन्हें कानून के तहत उपलब्ध कराया गया है, निरर्थक हो गया क्योंकि केवल उस प्रवर्तक पर अपील पर विचार करने के लिए पूर्व–जमा की भारी अनिवार्य आवश्यकता है जो अधिनियम की खंड 43 (5) के तहत वरीयता देना चाहता है, जो उनके अनुसार इस मामले के दिए गए तथ्यों और परिस्थितियों में असंवैधानिक है और भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन करता है।

125. पहली ब्लश 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 आबंटियों/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, व्यक्तियों के अलग–अलग वर्ग को अधिनियम के विभिन्न प्रावधान के तहत अलग–अलग तरीके से निपटाया गया है।

126. इसलिए, पहले तो भेदभाव का सवाल ही नहीं उठता, जैसा कि आरोप लगाया गया है क्योंकि वे अलग–अलग और अलग–अलग 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 आवंटनकर्ता/उपभोक्ता ने प्रवर्तक के पास जमा की है और बाद के चरण में, जब प्रवर्तक पक्षों के बीच समझौते की शर्तों का भंग करते हुए कब्जा सौंपने में असमर्थ है, तो उपभोक्ता/आवंटनकर्ता के कहने पर उनके द्वारा जमा की गई राशि की वापसी की मांग की जा रही 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 गणना की गई राशि को कम से कम तब सुरक्षित किया जाना चाहिए जब प्रवर्तक न्यायाधिकरण के समक्ष अपील करने का इरादा रखता है और मामले में

(41) इसलिए, एक सरल तर्क कि पूर्व–जमा की शर्त कठिन है, उच्च न्यायालय के रिट अधिकार क्षेत्र को लागू करने के लिए पर्याप्त नहीं होगा।यह अनिवार्य होगा कि याचिकाकर्ता (गण) अपनी याचिका को स्थापित करें और यह साबित करें कि ऐसी शर्त इस हद तक कठिन है कि उसके अनुपालन में, वह अपील के अपने वैधानिक उपचार का सहारा लेने की स्थिति में नहीं है।उक्त याचिका का समर्थन करने वाली परिस्थितियों को उक्त याचिका की पुष्टि करने के लिए स्वीकार्य दस्तावेजों द्वारा स्थापित किया जाना चाहिए। याचिका की कठिनाई की जांच करने के लिए, याचिकाओं के वर्तमान समूह में उठाए गए संबंधित कथन का संदर्भ दिया जाता है, यदि कोई हो, और जिसे नीचे पढ़ा जाता हैः–

एवरमेंट इन फर्स्ट बैच (रामप्रस्थ प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड)

'16) कि याचिकाकर्ता विनम्रता से प्रस्तुत करता है कि के तहत

ऐसा प्रतीत होता है कि 2016 के अधिनियम के प्रावधानों का कोई विवेकाधिकार माननीय अपीलीय न्यायाधिकरण पर नहीं छोड़ा गया है। पूर्व–जमा राशि को माफ करने या कम करने के लिए और 2016 अधिनियम द्वारा अनिवार्य रूप से पूर्व–जमा राशि को माफ करने और/या कम करने के लिए माननीय अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा नहीं किया जा सकता था। ऐसे विवेकाधिकार की अनुपस्थिति में , माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा तय किए गए कानून को ध्यान में रखते हुए।हालांकि, माननीय अपीलीय न्यायाधिकरण ने 3 मई, 2019 के एक आदेश द्वारा 2019 की अपील No.60; अंसल हाउसिंग लिमिटेड बनाम सुशील कुमार बत्रा और अन्य में पारित किया। एक अन्य संबंधित मामले के साथ, पूर्व–जमा की शर्त को माफ करने की मांग करने वाली उक्त अपीलों में अपीलकर्ता द्वारा दायर आवेदनों को अनुमति दी।भले ही माननीय अपीलीय न्यायाधिकरण ने इस तथ्य पर ध्यान दिया कि 2016 के अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं था जिसके तहत न्यायाधिकरण पूर्व–जमा की शर्त को पूरी तरह या

आंशिक रूप से माफ कर सके, पूर्व–जमा की शर्त को माफ करने की शक्ति का प्रयोग करने के लिए आगे बढ़ा, ऐसा प्रतीत होता है कि पंजाब राज्य विद्युत निगम लिमिटेड बनाम पंजाब राज्य और अन्य के मामले में इस माननीय न्यायालय द्वारा दिए गए निर्णयों पर भरोसा करके, 2016 (2) आर. सी. आर. (सिविल) 559 के रूप में सूचित; मारुति सुजुकी इंडिया लिमिटेड बनाम भारत संघ और अन्य जो 2014 का सी. डब्ल्यू. पी. सं. 12922 है; और मेसर्स महेश कुमार सिंगला और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य 2015 की सी. डब्ल्यू. पी. संख्या 23368 होने का निर्णय 27 मार्च, 2017 को लिया गया।चूंकि याचिकाकर्ता को यह समझने के लिए दिया गया था, विशेष रूप से अंसल हाउसिंग के मामले (सुप्रा) में पारित 3 मई, 2019 के आदेश के अवलोकन से, कि कोई माननीय अपीलीय न्यायाधिकरण से पूर्व–जमा की शर्त से छूट की मांग कर सकता है। स्वतः याचिकाकर्ता ने छूट की मांग करने वाले आवेदन के साथ एक अपील को प्राथमिकता दी, विशेष रूप से तब जब याचिकाकर्ता का मामला उस मामले के समान था जहां छूट की अनुमति दी गई थी।

17. इस बीच, माननीय मैसर्स टेक्नीमोंट प्राइवेट लिमिटेड में सुप्रीम कोर्ट। (पूर्व में टेक्नीमोंट आई. सी. बी. प्राइवेट लिमिटेड बनाम पंजाब राज्य और अन्य, के रूप में जाना जाता था) 2019 की दीवानी याचिका सं 7358 में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि अपीलीय प्राधिकरण के पास पूर्व–जमा की शर्त को माफ करने की कोई अंतर्निहित शक्तियां नहीं हैं और उपरोक्त मामले में निर्धारित अनुपात को देखते हुए, माननीय अपीलीय न्यायाधिकरण के अपील के साथ दायर पूर्व–जमा की छूट के लिए आवेदन को खारिज करने की संभावना है।

18. जैसा कि भारत सरकार ने 24.03.2020 पर कोविड– 19 महामारी के मद्देनजर राष्ट्रव्यापी लॉकडाउन का आह्वान किया था।

जिसके परिणामस्वरूप सभी व्यावसायिक/वाणिज्यिक गतिविधियों को पूरी तरह से रोक दिया गया और सरकारी कार्यालयों और अदालतों में सार्वजनिक सुनवाई सहित वाणिज्यिक इकाइयों को अस्थायी रूप से बंद कर दिया गया।

19. बाद में अगस्त 2020 के आसपास, याचिकाकर्ता का कार्यालय खोला गया; सरकार द्वारा आंशिक लॉकडाउन हटाने के बाद, मानक संचालन प्रक्रियाओं (एस. ओ. पी.) का सख्ती से पालन किया गया, जिसने शारीरिक उपस्थिति की संख्या को प्रतिबंधित कर दिया।इस प्रकार, कार्यालय की शुरुआत न्यूनतम कर्मचारियों के साथ की गई थी।

22. कि जनवरी, 2021 के महीने में, मुख्य आपत्ति जो माननीय अपीलीय न्यायाधिकरण की फाइलिंग पंजीकरण के साथ बनी रही। अधिनियम, 2016 की खंड 43 (5) के तहत पूर्व–जमा शर्त के अनुपालन के संबंध में था, हालांकि, छूट की मांग करने वाला एक आवेदन दायर किया गया है, हालांकि, इस बात की संभावना है कि सर्वोच्च न्यायालय के फैसले के संदर्भ में इसे खारिज कर दिया जाएगा।

44. कि प्राधिकरण ने अधिकार क्षेत्र के बिना, दिनांक 20.02.2020 (अनुलग्नक पी–6) के एक निष्पादन आदेश के साथ भी आगे बढ़ा था, वह भी विवादित आदेश के संबंध में जो अपने आप में अधिकार क्षेत्र के बिना पारित किया गया है।प्राधिकरण ने अपने दिनांकित 09.02.2021 के आदेश के अनुसार कुर्की के वारंट जारी किए, जिससे याचिकाकर्ता के बैंक खातों को संलग्न किया गया। उक्त आदेश ने याचिकाकर्ता के अधिकारों को गंभीर रूप से प्रभावित किया है और वित्तीय कठिनाई भी पैदा की है।2020 की निष्पादन याचिका संख्या 4363 की एक प्रति इसके साथ अनुलग्नक––पी–9 के रूप में संलग्न है, याचिकाकर्ता के खिलाफ दायर आवेदन की प्रति और याचिकाकर्ता द्वारा निष्पादन के लिए दायर उत्तर की प्रति इसके साथ अनुलग्नक– पी–10 और पी–11 के रूप में संलग्न है।आदेश की प्रति दिनांक 09.02.2021 अनुलग्नक–पी–12 के रूप में।

दूसरे बैच में परिवर्तन (एथेना इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड और सेलेन कंस्ट्रक्शंस लिमिटेड)

'33.यह प्रस्तुत किया जाता है कि 18 जनवरी, 2021 के आदेश द्वारा माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने न केवल 16 अक्टूबर, 2020 के इस माननीय न्यायालय के फैसले के संचालन पर रोक लगा दी है, जिसमें चुनौती के समान आधार उठाए गए थे, बल्कि उससे उत्पन्न होने वाली निष्पादन कार्यवाही पर भी रोक लगा दी गई है।वर्तमान मामले में, कानून और तथ्य के समान प्रश्न

इसमें शामिल हैं, इसके अलावा, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष याचिकाकर्ता की अपील निर्णय की प्रतीक्षा कर रही है, जिसविचाराधीनता रहने के दौरान, इसे अंतरिम सुरक्षा प्रदान की गई है।इस प्रकार, वर्तमान मामले में भी, याचिकाकर्ता प्रतिवादी संख्या 4 और 5 द्वारा प्रतिवादी संख्या 3 के समक्ष उसके खिलाफ शुरू की गई निष्पादन कार्यवाही के किसी भी और सभी परिणामों से संरक्षित होने के लिए उत्तरदायी है क्योंकि वर्तमान मामले में शामिल मूल मुद्दा भी मामले के मूल तक जाता है, अर्थात, क्या प्रतिवादी संख्या 3 ने विवादित निर्णय पारित करने के समय इसके भीतर निहित शक्तियों का प्रयोग नहीं किया था।

34. इसके अलावा, यह प्रस्तुत किया जाता है कि यदि याचिकाकर्ता को पूरी राशि को पूर्व–जमा करने के लिए कहा जाता है, जिसे गलती से प्रतिवादी संख्या 3 द्वारा देय और देय माना गया है, तो परियोजना के निष्पादन को नुकसान होगा और इस तरह, 2016 अधिनियम की खंड 43 (5) के तहत निर्धारित शर्त न केवल भारी है और वर्तमान सहजता के तथ्यों का पालन करने के लिए उत्तरदायी नहीं है, बल्कि यह न्यायाधीश के उद्देश्यों को भी पूरा करेगा यदि याचिकाकर्ता को 2016 अधिनियम की खंड 43 (5) के तहत आवश्यक सीमा तक राशि जमा करने से छूट दी जाती है। 35.यह प्रस्तुत किया जाता है कि टेक्नीमोंट (सुप्रा) में माननीय सर्वोच्च न्यायालय इस बात की जांच कर रहा था कि क्या पंजाब मूल्य वर्धित कर अधिनियम, 2005 के तहत सृजित अतिरिक्त मांग की कुल राशि के 25 प्रतिशत की आवश्यकता है, जबकि वर्तमान मामले में, 100%/पूर्ण राशि के पूर्व–जमा की आवश्यकता प्रतीत होती है, फिर भी, अगर यह कहा जाता है कि इसमें बताए गए सिद्धांत 2016 के अधिनियम के प्रावधानों पर लागू होंगे, तो यह देखा जाता है कि प्रति पैराग्राफ एन. ओ. एस. उनमें से 14 और 15 में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से संकेत दिया है कि वर्तमान में ऐसे मामलों में, वह किसी पक्ष के लिए रिट याचिका के माध्यम से एक वैधानिक प्रावधान के अनुसार की गई अत्यधिक मांग पर हमला करने/चुनौती देने के लिए हमेशा खुला है, जिसे वर्तमान याचिका के आधार पर किया जाना चाहिए।

तीसरे बैच में एवेरमेंट (मेसर्स विपुल लिमिटेड)

'45.यह उल्लेख किया जा सकता है कि दिनांक 13.02.2020 और 02.07.2021 के विवादित आदेशों के खिलाफ, हालांकि 2016 अधिनियम की खंड 44 के तहत प्रदान की गई अपील का उपाय उसी का लाभ उठाया गया है, 2016 अधिनियम की खंड 43 (5) के प्रावधान को ध्यान में रखते हुए प्रभावी और प्रभावी नहीं कहा जा सकता है, जो एक भारी और अनुचित याचिकाकर्ता की तरह प्रवर्तक द्वारा दायर की जाने वाली अपील पर विचार करने के लिए शर्त/प्रतिबंध को लागू करता है।

46. कि उपरोक्त और वैकल्पिक के प्रति पूर्वाग्रह के बिना, याचिकाकर्ता इस माननीय न्यायालय से माननीय अपीलीय प्राधिकरण, रेरा द्वारा पारित दिनांक 13.02.2020 के आदेश को रद्द करने का अनुरोध करता है। और याचिकाकर्ता की अपील पर विचार करने के लिए याचिकाकर्ता को प्राधिकरण द्वारा दिए गए निर्णय के संदर्भ में उस राशि को पूर्व–जमा करने की आवश्यकता के बिना और इस तरह पूर्व–जमा की शर्त को माफ करने की अनुमति देता है।

चौथे बैच में एवेरमेंट (एस. एस. ग्रुप प्राइवेट लिमिटेड)

51. यह उल्लेख किया जा सकता है कि विवादित आदेश के खिलाफ, हालांकि 2016 अधिनियम की खंड 44 के तहत अपील का एक उपाय प्रदान किया गया है, लेकिन 2016 अधिनियम की खंड 43 (5) के प्रावधान को ध्यान में रखते हुए इसे प्रभावी और प्रभावी नहीं कहा जा सकता है, जो याचिकाकर्ता जैसे प्रवर्तक द्वारा दायर की जाने वाली अपील पर विचार करने के लिए एक भारी और अनुचित शर्त/प्रतिबंध लगाता है।विवादित आदेश में जारी किए गए निर्देशों को ध्यान में रखते हुए, जो प्रत्यक्ष रूप से अधिकार क्षेत्र के बिना हैं, याचिकाकर्ता को माननीय अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष किसी भी अपील के समक्ष एक अत्यधिक राशि जमा करने की आवश्यकता होगी। यद्यपि, आक्षेपित आदेश के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि यह न केवल पूरी तरह से अधिकार क्षेत्र के बिना है, बल्कि इसे प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन करते हुए पारित किया गया है और इस प्रकार, याचिकाकर्ता इस माननीय न्यायाधीशालय से अनुरोध करता है कि वह अपील के वैकल्पिक उपाय को वर्तमान याचिका दायर करने और बनाए रखने में बाधा के रूप में न माने।

52. कि उपरोक्त और वैकल्पिक के प्रति पूर्वाग्रह के बिना, याचिकाकर्ता इस माननीय न्यायालय से अनुरोध करता है कि वह याचिकाकर्ता को 2016 अधिनियम की खंड 44 के तहत अपील दायर करने की अनुमति दे और माननीय अपीलीय न्यायाधिकरण को निर्देश दे। याचिकाकर्ता से प्राधिकरण द्वारा दिए गए निर्णय के संदर्भ में देय राशि को पूर्व–जमा करने की आवश्यकता के बिना उक्त अपील पर विचार करेगा और इस तरह पूर्व–जमा की शर्त को माफ करने की अनुमति देगा।

5 वें बैच में एवरमेंट (मेसर्स एसोटेक मूनशाइन)

'I) क्योंकि खंड 43/51 का परंतुक शर्त:

पंजाब मूल्य वर्धित कर अधिनियम, 2005 की खंड 62 (5) के तहत विहित के समान नहीं है, जिस पर मैसर्स टेक्नीमोंट प्राइवेट लिमिटेड बनाम पंजाब राज्य के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विचार किया गया था। न्यायाधिकरण ने अपने विवादित आदेश में इस पर भरोसा किया।सबसे पहले, पी. वी. ए. टी. अधिनियम, 2005 की खंड 62 (5) के तहत पूर्व–जमा की राशि अतिरिक्त मांग का 25 प्रतिशत है, जबकि खंड 43 (5) के प्रावधान के तहत आदेशित राशि का 100% तक पूर्व–जमा है।दूसरा, पी. वी. ए. टी. अधिनियम, 2005 की खंड 62 (5) में पूर्व–जमा की शर्त को माफ करने के लिए अधिनियम का कोई विवेकाधिकार

नहीं है, जबकि अधिनियम की खंड 43 (5) के प्रावधान में, एल. डी. न्यायाधिकरण को कुछ मामलों में पूर्व–जमा राशि को माफ करने का अधिकार क्षेत्र प्रदान किया गया है।

एम) क्योंकि यह उल्लेख किया जा सकता है कि विवादित आदेश के खिलाफ, हालांकि आर. ई. (आर एंडडी) की खंड 44 के तहत अपील का एक उपाय प्रदान किया गया है। अधिनियम 2016, इसे 2016 अधिनियम की खंड 43 (5) के प्रावधान को ध्यान में रखते हुए प्रभावी और प्रभावी नहीं कहा जा सकता है, जो याचिकाकर्ता जैसे प्रवर्तक द्वारा दायर की जाने वाली अपील पर विचार करने के लिए एक भारी और अनुचित शर्त/प्रतिबंध लगाता है।हालाँकि, जैसा कि पहले ही उल्लेख किया गया है, याचिकाकर्ता ने वर्तमान याचिका में आक्षेपित आदेश से व्यथित होने के कारण माननीय अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील की थी। आर. ई. (आर एंडघ) की खंड 43 (5) के प्रावधान द्वारा अनिवार्य पूर्व–जमा की शर्त को माफ करने की मांग करने वाले आवेदन के साथ अधिनियम 2016, यही तथ्य होने की संभावना है कि अधिनियम की खंड 43 (5) के तहत गिने गए प्रावधानों की संवैधानिकता से संबंधित मामले को चुनौती दी जा रही है और इस प्रकार माननीय सर्वोच्च न्यायाधीशालय के समक्ष निर्णय लंबित है, और यह रोक भी माननीय सर्वोच्च न्यायाधीशालय द्वारा दी गई है, यह केवल समानता और प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों को आगे बढ़ाने में है कि याचिकाकर्ता को पूर्व–जमा की आवश्यकता से छूट दी जाए।

एन) इसके अलावा, राशि के पूर्व–जमा की आवश्यकता वाली उक्त शर्त याचिकाकर्ता पर गंभीर और अनुचित वित्तीय कठिनाई का कारण बनेगी, जिसका निर्माण गतिविधियों पर व्यापक प्रभाव पड़ेगा, जो अंततः याचिकाकर्ता के कई आवंटनकर्ताओं के लिए प्रतिकूल होगा, वह भी प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश का पालन करने की मजबूरी के तहत जो अधिकार क्षेत्र से बाहर है और कानून की नजर में शून्य है।

रामप्रस्थ प्रवर्तक और विकासकर्ता पी. प्राइवेट लिमिटेड वी. 845

भारत का संघ अन्य का संघ (विनोद एस. भारद्वाज, जे.)

ओ) कि यह उल्लेख करना भी उचित हो सकता है कि याचिकाकर्ता गंभीर वित्तीय संकट में है और स्पष्ट रूप से खंड 43 (5) के अनुपालन में कोई पूर्व–जमा करने की स्थिति में नहीं है।'

(42) इस प्रकार, यह सुनिश्चित करने की आवश्यकता है कि 'कठिन'या 'कठिनाई'के समान क्या होगा।'कठिन'का एक सादा अर्थ एक कार्य या जिम्मेदारी है जिसमें बहुत प्रयास, परेशानी या कठिनाई शामिल है, ब्लैक लॉ डिक्शनरी; (9 वां संस्करण) 'कठिन'को इस प्रकार परिभाषित करता हैः–

"1. अत्यधिक बोझिल या परेशान करने वाला; कठिनाई पैदा करना।

2. उन दायित्वों को रखना या शामिल करना जो लाभों से अधिक हैं।"

(43) इस प्रकार याचिकाकर्ता पर यह स्थापित करने का दायित्व डाला गया है कि वैधानिक दायित्व का निर्वहन 'कठिन'होगा और रिट कोर्ट को वैधानिक जनादेश और इरादे से याचिकाकर्ता के बचाव में आना चाहिए।

(44) याचिकाकर्ताओं द्वारा संबंधित याचिकाओं में उठाई गई दलीलों का अवलोकन शर्त के कठिन होने के संबंध में किसी भी सबूत को उजागर करने में विफल रहता है।याचिकाकर्ता (गण) यह प्रदर्शित करने में विफल रहे हैं कि कैसे और किस परिस्थिति में शर्त कठिन है और यह प्रदर्शित करने में भी विफल रहे हैं कि याचिकाकर्ता (गण) किसी भी तरह से पूर्व–जमा को ठीक करने और अपील के वैधानिक उपाय का सहारा लेने की स्थिति में नहीं हैं।यह न्यायालय के लिए नहीं है कि वह ऐसी परिस्थितियों के अस्तित्व का अनुमान लगाए जो कठिन हैं।याचिकाकर्ता पर अभिवचन करने और उन परिस्थितियों को स्थापित करने का भार है जिनके तहत पूर्व–जमा के आदेश को अपील के अपने वैधानिक अधिकार को विफल करने के लिए एक हद तक कठिन कहा जा सकता है। न्यायालय के समक्ष ऐसा कोई लेखा और/या वित्तीय विवरण नहीं रखा गया है ताकि प्रथमदृष्टया किए गए अभिवचन की शुद्धता की जांच की जा सके।

(45) बिदाई निवेदन के रूप में, विद्वान अधिवक्ता द्वारा एक प्रयास किया गया था कि भले ही व्यक्तिगत रूप से मामला कठिनाई पेश न करे, लेकिन सामूहिक प्रभाव पर, स्थिति निश्चित रूप से कठिन है।हालाँकि, अभिलेख पर दलीलें उक्त प्रस्तुतियों को भी स्थापित करने के लिए ऐसे किसी भी दस्तावेज़ से रहित हैं।इसके अलावा, वाद हेतुक एक सामूहिक कारण वैधानिक जनादेश की जांच का आधार नहीं बन सकता है।याचिकाकर्ता यह प्रदर्शित करने में विफल रहे हैं कि कैसे सामूहिक राशि भी याचिकाकर्ताओं के लिए अपील के वैधानिक उपचार का लाभ उठाना कठिन बना देगी।किसी भी मामले में, 'कैसस ओमिसस' का सिद्धांत

न्यायिक समीक्षा की शक्ति का प्रयोग करते हुए वैधानिक प्रावधानों की व्याख्या पर हमेशा लागू होगा।न्यायालय सांविधिक प्रावधानों में कुछ ऐसा नहीं जोड़ सकता है जो इसके सरल अध्ययन से पता नहीं चलता है।ऐसी किसी भी व्याख्या को वैधानिक प्रावधान के लिए जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता है, जो हास्यास्पद तर्क परिणाम ला सकता है और अधिनियम के उद्देश्य को विफल कर सकता है।

(46) सर्वोच्च न्यायालय ने झारखंड राज्य बनाम गोविंद सिंह के फैसले में क़ानूनों की व्याख्या के सिद्धांतों का सारांश दिया था, 2004 की सिविल अपील Nos.1405 ने 03.12.2004 पर फैसला किया था।विधियों की व्याख्या के लिए उच्चतम न्यायालय द्वारा संक्षेप में बताए गए सिद्धांत इस प्रकार हैं:–

1) न्यायालय किसी अधिनियम के विधानमंडल के दोषपूर्ण वाक्यांश में सहायता नहीं कर सकते हैं–न्यायालय जोड़ नहीं सकता है, या सुधार नहीं कर सकता है और निर्माण द्वारा उन कमियों को पूरा नहीं कर सकता है जो वहां बची हैं।

2) हालाँकि, जहाँ शब्द स्पष्ट थे, वहाँ कोई अस्पष्टता नहीं है, कोई अस्पष्टता नहीं है और विधायिका का इरादा स्पष्ट रूप से व्यक्त किया गया है, न्यायालय के लिए वैधानिक प्रावधानों में संशोधन या परिवर्तन करने का कार्य नया करने या अपने ऊपर लेने की कोई गुंजाइश नहीं है।

3) न्यायाधीशों को यह घोषणा नहीं करनी चाहिए कि वे केवल न्यायिक वीरता के प्रदर्शन के लिए एक कानून निर्माता की भूमिका निभा रहे हैं।4) एक ऐसी रचना जिसके लिए शब्दों के समर्थन, जोड़ या प्रतिस्थापन की आवश्यकता होती है या जिसके परिणामस्वरूप शब्दों की अस्वीकृति होती है, से बचा जाना चाहिए, जब तक कि यह आवश्यकता सहित अपवाद के नियम द्वारा कवर नहीं किया जाता है।

5) न्यायालय कानून को फिर से तैयार नहीं कर सकता क्योंकि उसके पास कानून बनाने की कोई शक्ति नहीं है।

6) "न्यायाधीश लर्नड हैंड ने कहा, क़ानूनों को यूक्लिड के प्रमेय के रूप में नहीं माना जाना चाहिए, लेकिन शब्दों को उनके पीछे के उद्देश्यों की कुछ कल्पना के साथ समझा जाना चाहिए।

7) किसी प्रावधान की व्याख्या करते समय न्यायालय केवल कानून की व्याख्या करता है और इसे कानून नहीं बना सकता है–यदि कानून के किसी प्रावधान का दुरुपयोग किया जाता है और कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग किया जाता है, तो यदि आवश्यक समझा जाए तो इसे संशोधित, संशोधित या निरस्त करना विधायिका का काम है।

8) निर्माण के दो सिद्धांत–एक से संबंधित है।

कानून को समग्र रूप से पढ़ने के संबंध में चूक और दूसरा–अच्छी तरह से तय से संबंधित प्रतीत होता है–पहले सिद्धांत के तहत न्यायालय द्वारा एक मामला चूक की आपूर्ति नहीं की जा सकती है, सिवाय स्पष्ट आवश्यकता के मामले में और जब इसका कारण कानूनों के चारों कोनों में ही पाया जाता है, लेकिन साथ ही एक मामला चूक का आसानी से अनुमान नहीं लगाया जाना चाहिए और उस उद्देश्य के लिए खंड के क़ानून के सभी हिस्सों का एक साथ अर्थ लगाया जाना चाहिए और एक खंड के प्रत्येक खंड का अर्थ संदर्भ और उसके अन्य खंडों के संदर्भ में लगाया जाना चाहिए ताकि एक विशेष प्रावधान पर रखा जाने वाला निर्माण पूरे क़ानून का सुसंगत अधिनियमन करे।

(47) के निर्णय का उल्लेख करना भी आवश्यक होगा

केरल राज्य और अन्य बनाम पी. वी. नीलकंदन नायर और अन्य, सिविल अपील 2005 संख्या 3603–3605 के मामले में उच्चतम न्यायालय ने 11.07.2005 पर निर्णय लिया।उच्चतम न्यायालय की प्रासंगिक टिप्पणियों को निम्नानुसार निकाला गया है:–

'7.यह कानून में अच्छी तरह से स्थापित सिद्धांत है कि न्यायालय किसी भी वैधानिक प्रावधान में कुछ भी नहीं पढ़ सकता है जो स्पष्ट और स्पष्ट है।अधिनियम विधानमंडल का एक आदेश होता है।अधिनियम में प्रयुक्त भाषा विधायी इरादे का निर्धारक कारक है।

8. शब्द और वाक्यांश ऐसे प्रतीक हैं जो संदर्भों के मानसिक संदर्भों को प्रोत्साहित करते हैं।किसी अधिनियम की व्याख्या करने का उद्देश्य इसे लागू करने वाले विधानमंडल के इरादे का पता लगाना है।(इंस्टीट्यूट ऑफ चार्टर्ड एकाउंटेंट्स ऑफ इंडिया बनाम मेसर्स प्राइस वाटरहाउस एंड अन्य

(1998) एस. सी. 74 देखें।विधानमंडल का इरादा मुख्य रूप से उपयोग की गई भाषा से एकत्र किया जाना है, जिसका अर्थ है कि जो कहा गया है और जो नहीं कहा गया है उस पर भी ध्यान दिया जाना चाहिए।नतीजतन, एक ऐसी संरचना से बचना चाहिए जिसके लिए शब्दों के समर्थन, जोड़ या प्रतिस्थापन की आवश्यकता होती है या जिसके परिणामस्वरूप शब्दों को अर्थहीन के रूप में अस्वीकार कर दिया जाता है।जैसा कि क्रॉफर्ड बनाम स्पूनर, (1846) 6 मूर पी. सी. 1 में देखा गया है, अदालतें, किसी अधिनियम के दोषपूर्ण वाक्यांशों में विधायिका की सहायता नहीं कर सकती हैं, हम जोड़ या सुधार नहीं कर सकते हैं, और निर्माण द्वारा उन कमियों को पूरा कर सकते हैं जो वहां बची हैं।(गुजरात राज्य और अन्य वी. देखें।दिलीपभाई नाथजीभाई पटेल और अन्र, जे. टी. (1998) 2 एस. सी. 253)।किसी अधिनियम में शब्दों को पढ़ना निर्माण के सभी नियमों के विपरीत है जब तक कि ऐसा करना आत्यन्तिक रूप आवश्यक न हो।(स्टॉक बनाम फ्रैंक जोन्स (टिपटन) लिमिटेड, (1978) 1 ऑल ई. आर. देखें।

948 एचएल)।व्याख्या के नियम अदालतों को ऐसा करने की अनुमति नहीं देते हैं, जब तक कि जो प्रावधान मौजूद है वह अर्थहीन या संदिग्ध अर्थ का न हो।न्यायालयों को किसी अधिनियम या संसद में शब्दों को पढ़ने का अधिकार नहीं है जब तक कि इसका स्पष्ट कारण अधिनियम के चारों कोनों के भीतर नहीं पाया जाता है।विकर्स संस एंड मैक्सिम लिमिटेड में लॉर्ड लॉरेबर्न एल. सी. बनाम इवांस, (1910) ए. सी. 445 (एच. एल.), जामा मस्जिद, मरकारा बनाम कोडिमानियांद्र देवैया और अन्य, ए. आई. आर. (1962) एस. सी. 847 में उद्धृत।

9. सवाल यह नहीं है कि क्या माना जा सकता है और क्या इरादा किया गया है, बल्कि यह कहा गया है कि "क़ानूनों को यूक्लिड के प्रमेय के रूप में नहीं माना जाना चाहिए"।जज लर्नड हैंड ने कहा, "लेकिन शब्दों को उनके पीछे के उद्देश्यों की कुछ कल्पना के साथ

समझा जाना चाहिए।"(लेनिघ वैली कोल कं. बनाम येनसावेज, 218 एफआर 547 देखें।)।इस विचार को भारत संघ और अन्य बनाम वेदेम वास्को डी गामा के फिलिप टियागो डी गामा, आकाशवाणी (1990) एससी 981)

में दोहराया गया था।

10. डी. अन्य वेंकटचलम और अन्य बनाम डी. परिवहन आयुक्त और अन्य, ए. आई. आर. (1977) एस. सी. 842 आदि में, यह देखा गया कि अन्य न्यायालयों की वैचारिक संरचना अन्य योजना की अपनी पूर्व–कल्पित धारणाओं के आधार पर किसी प्रावधान के अर्थ के प्राथमिकता से निर्धारण के खतरे से बचना चाहिए, जिसमें व्अन्यख्अन्य किए जाने वाले प्रावधान कुछ हद तक उपयुक्त हैं।वे व्याख्या के भेष में विधायी कार्य को हड़पने के हकदार नहीं हैं।

11. किसी प्रावधान की व्याख्या करते समय न्यायालय केवल कानून की व्याख्या करता है और इसे कानून नहीं बना सकता है।यदि कानून के किसी प्रावधान का दुरुपयोग किया जाता है और कानून की प्रक्रिया का दुरुपयोग किया जाता है, तो यदि आवश्यक समझा जाए तो इसे संशोधित करना, संशोधित करना या निरस्त करना विधायिका का काम है।(बिक्री कर आयुक्त, एम. पी. बनाम.लोकप्रिय व्यापार कंपनी, उज्जैन, [2000] 5 एस. सी. सी. 511)।विधायी मामला छूट न्यायिक व्याख्यात्मक प्रक्रिया द्वारा प्रदान नहीं की जा सकती है।

12. निर्माण के दो सिद्धांत–एक केसस ओमिसस से संबंधित और दूसरा अधिनियम को समग्र रूप से पढ़ने के संबंध में–अच्छी तरह से स्थापित प्रतीत होते हैं।पहले सिद्धांत के तहत न्यायालय द्वारा स्पष्ट आवश्यकता के मामले में और जब इसका कारण में पाया जाता है, उसके अलावा किसी मामले में छूट की आपूर्ति नहीं की जा सकती है।

कानून के चार कोनों पर, लेकिन साथ ही एक मामले में चूक का आसानी से अनुमान नहीं लगाया जाना चाहिए और उस उद्देश्य के लिए एक कानून या खंड के सभी हिस्सों का एक साथ अर्थ लगाया जाना चाहिए और एक खंड के प्रत्येक खंड का अर्थ संदर्भ और उसके अन्य खंडों के संदर्भ में लगाया जाना चाहिए ताकि एक विशेष प्रावधान पर रखा जाने वाला निर्माण पूरे कानून का सुसंगत अधिनियमन करे।यह और भी अधिक होगा यदि किसी विशेष खंड के शाब्दिक निर्माण से स्पष्ट रूप से हास्यास्पद तर्क या विसंगत परिणाम सामने आते हैं जो विधानमंडल द्वारा अभिप्रेत नहीं हो सकते थे।आर्टेमिउ बनाम प्रोकोपिउ (1966) 1 क्यू. बी. 878 में एल. जे. डैनैकवर्ट्स ने कहा, "एक अनुचित परिणाम देने का इरादा", "यदि कोई अन्य निर्माण उपलब्ध है तो एक अधिनियम के लिए आरोपित नहीं किया जाना चाहिए।"जहां शब्दों को शाब्दिक रूप से लागू किया जाए, वह "विधायिका के स्पष्ट इरादे को विफल कर देगा और पूरी तरह से अनुचित परिणाम देगा"हमें "शब्दों के साथ कुछ हिंसा करनी चाहिए"और इसलिए उस स्पष्ट इरादे को प्राप्त करना चाहिए और एक तर्कसंगत निर्माण करना चाहिए।ल्यूक बनाम आई. आर. सी., (1963) ए. सी. 557 में प्रति लॉर्ड रीड जहां पृष्ठ.577 उन्होंने यह भी कहा:यह कोई नई समस्या नहीं है, हालांकि मसौदा तैयार करने का हमारा मानक ऐसा है कि यह शायद ही कभी उभरता है।

13. यह तब सच है कि, "जब किसी कानून के शब्द ऐसी असुविधा के लिए नहीं होते हैं जो शायद ही कभी होती है, बल्कि उन लोगों के कारण होती है जो अक्सर होती हैं, तो यह अच्छा कारण है कि शब्दों को उनके पहुँचने से आगे न बढ़ाया जाए, यह कहकर कि यह कैसस ओमिसस है, और यह कि कानून का उद्देश्य अक्सर ऐसा करना है।"लेकिन, "दूसरी ओर", यह कोई कारण नहीं है, जब एक कानून के शब्द कभी–कभी होने वाली असुविधा के लिए पर्याप्त विस्तार करते हैं, कि उन्हें इसके साथ–साथ अधिक बार नहीं होना चाहिए, क्योंकि ऐसा होता है लेकिन शायद ही कभी होता है "(फेंटन बनाम हैम्पटन, (1858) XI मूर, पी. सी. 347 देखें)।एक केसस ओमिसस को व्याख्या द्वारा नहीं बनाया जाना चाहिए, सिवाय किसी मजबूत आवश्यकता के मामले में।हालाँकि,

जहाँ वास्तव में कोई मामला चूक होता है, या तो विधायिका की असावधानी द्वारा से, या इस सिद्धांत पर कि कौन से विधायक अपने अस्तित्व में हैं, नियम यह है कि विशेष मामले को, इस प्रकार बिना किसी प्रावधान के छोड़ दिया गया है, कानून के अनुसार निपटाया जाना चाहिए जैसा कि इस तरह के क़ानून से पहले मौजूद था–कैसस ओमिसस एट ओब्लिवियोनी डेटस डिस्पोजिशन कम्युनिस ज्यूरिस रिलिक्विटुर; जोन्स बनाम स्मार्ट, 1 टी. आर. 52 में बुलर, जे. ने कहा, "उस के लिए किसी भी मामले में अदालत द्वारा आपूर्ति नहीं की जा सकती है। उस के लिए

कानून बनाना होगा। "

14. वसीयतों, विधियों और वास्तव में सभी लिखित उपकरणों के निर्माण के लिए सुनहरा नियम इस प्रकार कहा गया है:शब्दों के व्याकरणिक और साधारण अर्थ का पालन तब तक किया जाना चाहिए जब तक कि यह बाकी वाद्य के साथ कुछ अर्थहीनता या कुछ प्रतिकूलता या असंगति का कारण न बने, इस मामले में शब्दों के व्याकरणिक और सामान्य अर्थ को संशोधित किया जा सकता है, ताकि उस बेतुकेपन और असंगति से बचा जा सके, लेकिन आगे नहीं "(ग्रे बनाम पियर्सन, (1857) 6 एच. एल. कैस देखें। 61)। हालाँकि, इस "सुनहरे नियम"के बाद के भाग को बहुत सावधानी के साथ लागू किया जाना चाहिए।जेर्विस, सी. जे. ने टिप्पणी की, "यदि हमारे निर्णय में उपयोग किए गए सटीक शब्द स्पष्ट और स्पष्ट हैं, तो हम उन्हें उनके सामान्य अर्थों में समझने के लिए बाध्य हैं, भले ही यह मामले के बारे में हमारे विचार में, एक अर्थहीनता या प्रकट अन्याय की ओर ले जाता है।जहाँ शब्दों का महत्व संदिग्ध या अस्पष्ट हो वहाँ उन्हें संशोधित या विविध किया जा सकता है।लेकिन जब हम उपयोग किए गए सटीक शब्दों के सामान्य अर्थ से हटते हैं तो हम विधायकों के कार्यों को मान लेते हैं, केवल इसलिए कि हम देखते हैं, या कल्पना करते हैं, उनके शाब्दिक अर्थ के पालन से एक अर्थहीनता या प्रकट अन्याय "(एबले बनाम डेल, 11, सी. बी. 378 देखें)।'

(48) मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम यू. पी. और अन्य राज्यों (ऊपर दिए गए) के मामले में उच्चतम न्यायालय द्वारा उपरोक्त न्यायिक घोषणाओं और खंड 43 (5) की पुष्टि को ध्यान में रखते हुए। हम पहले अधिनियम का सादा अध्ययन और उसके द्वारा निर्धारित आवश्यकता को पसंद करेंगे।सादा पाठ अपील को प्राथमिकता देने के लिए पूर्व–जमा को अनिवार्य करता है।वैधानिक अधिदेश से छूट की मांग करने के लिए रिट कोर्ट के हस्तक्षेप की मांग करने वाले याचिकाकर्ता को मजबूत कारण स्थापित करने चाहिए और सभी उचित प्रयासों के बावजूद पूर्व–जमा की व्यवस्था करने में असमर्थता, अदालत की संतुष्टि के लिए प्रदर्शित करके अपील के अपने वैधानिक उपचार से वंचित होना चाहिए।इस तरह के तर्क की स्वीकृति कि धनवापसी/ब्याज या मुआवजे को निर्देशित करने वाले सभी आदेशों का संचयी प्रभाव भारी होगा, डेवलपर को कई चूक करने और फिर परिवर्तित कठिनाई का अनुरोध करने के लिए प्रेरित करने की अधिक संभावना है।यदि इस तरह की व्याख्या को स्वीकार कर लिया जाता है, तो यह रेरा अधिनियम, 2016 की खंड 43 (5) के पीछे के इरादे के विपरीत होने की संभावना है, जिसका उद्देश्य अन्यथा आवंटनकर्ताओं के हितों की रक्षा करना है।हमारे पास यह मानने का कोई कारण नहीं है कि विधायिका ने कोई निरीक्षण किया है या उसे इसकी जानकारी नहीं थी।

अनुचित अपीलों से बचने के लिए परियोजनाओं के उचित समापन को सुनिश्चित आदेश के लिए बिना किसी अपवाद के अनिवार्य पूर्व–जमा।इस प्रकार याचिकाकर्ता के अलग होने के तर्क में योग्यता का अभाव है और इसकी स्वीकृति से गलत को सुधारने की तुलना में एक शरारत को बनाए रखने की अधिक संभावना है।

(49) याचिकाकर्ताओं द्वारा पूर्व–जमा के दायित्व को भारी होने का अनुरोध करने का प्रयास इस प्रकार स्थापित नहीं है।केवल असुविधा या धन को मोड़ने में कुछ कठिनाई को एक ऐसी परिस्थिति के रूप में नहीं माना जा सकता है जो एक वैधानिक जनादेश की छूट/छूट की आवश्यकता है।प्रथमदृष्टया ऐसी कोई परिस्थिति रिकॉर्ड में नहीं लाई गई है और अभिवचन पूर्व–जमा करने में किसी भी कठिनाई को प्रदर्शित करने से कम है, याचिकाकर्ताओं के लिए इसका पालन करना कठिन है।

(50) इस प्रकार हमारा विचार है कि याचिकाकर्ता वैधानिक जनादेश का पालन करने में किसी भी अत्यधिक कठिनाई के अस्तित्व को प्रदर्शित करने में समर्थ नहीं हैं या अपील के वैधानिक उपचार को प्रभावी ढंग से विफल करने के लिए पूर्व–जमा की शर्त को कठिन नहीं समझते हैं।इस प्रकार याचिकाकर्ताओं की दलीलें योग्यता से रहित हैं और रिट याचिकाएं उक्त दायरे में खारिज किए जाने के योग्य हैं।

(51) याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश वकील ने वैकल्पिक रूप से यह भी प्रस्तुत किया था कि उन्हें पूर्व–जमा करने के लिए कुछ अतिरिक्त समय दिया जा सकता है, क्योंकि पूर्व–जमा के लिए अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित समय पहले ही समाप्त हो चुका है।यदि उन्हें ऐसी समय सीमा नहीं दी जाती है, तो अपील भी पूर्व–जमा के अभाव में खारिज हो जाएगी, जो उन्हें वैधानिक अपील के उनके अधिकार से प्रभावी रूप से वंचित कर देगी।

(52) याचिकाकर्ताओं की उपरोक्त प्रार्थना का प्रतिवादी ने इस आधार पर विरोध किया कि याचिकाकर्ता कार्यवाही में देरी करने और आवंटनकर्ताओं के अधिकारों को विफल करने के लिए कानून की प्रक्रिया का उपयोग कर रहे हैं।प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2020 में आदेश पारित किए गए थे और याचिकाकर्ताओं को उचित समय देकर जमा राशि को ठीक करने के लिए कहा गया था।हालांकि, सबसे अच्छी तरह से ज्ञात कारणों के लिए, याचिकाकर्ताओं ने जमा राशि को ठीक नहीं करने का फैसला किया।एक प्रार्थना की गई थी कि याचिकाकर्ताओं से अपील न्यायाधिकरण के समक्ष एक उचित आवेदन करने के लिए कहा जाना चाहिए ताकि पूर्व–जमा को ठीक करने के लिए समय बढ़ाने की मांग की जा सके, यदि ऐसा सलाह दी जाती है, और ऐसे आवेदन में इस तरह से पारित किए जाने वाले आदेश की स्थिति में उत्पन्न होने वाले उपायों का सहारा लिया जा सके।

(53) हमने उक्त मुद्दे पर पक्षों के उस निवेदन पर विचार किया है।यह विवाद में नहीं है कि याचिकाकर्ताओं ने

अपीलीय प्राधिकरण द्वारा निर्धारित समय के भीतर पूर्व जमा करके याचिकाकर्ताओं ने अच्छा नहीं किया है।अपने लिए उपलब्ध अपीलीय उपचार के माध्यम से ऐसे किसी भी आदेश को चुनौती देने के बजाय, रिट याचिकाओं के माध्यम से उक्त आदेशों को चु–नौती दी।इस स्तर पर याचिकाकर्ताओं को अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष एक उचित आवेदन दायर करने और पूर्व–जमा को ठीक करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करने का निर्देश देना उचित नहीं हो सकता है।वही, हमारे विचार में, केवल कार्यवाही में और देरी का कारण बनेगा।प्रक्रिया में तेजी लाने और इक्विटी को संतुलित करने के लिए, हम याचिकाकर्ता को इस आदेश के पारित होने की तारीख से चार सप्ताह की और अवधि प्रदान करना उचित समझते हैं ताकि वह पूर्व–जमा कर सके और आगे निर्देश दे कि याचिकाकर्ताओं द्वारा इस आदेश के पारित होने की तारीख से चार सप्ताह की अवधि के भीतर पूर्व–जमा करने की स्थिति में, या–

चिकाकर्ताओं द्वारा दायर संबंधित अपीलों को सूचीबद्ध किया जा सकता है और न्यायाधिकरण द्वारा योग्यता के आधार पर निर्णय लिया जा सकता है।

(54) हालांकि चार सप्ताह का और विस्तार याचिकाकर्ताओं द्वारा गरीब **पेशेंट वेफ़ेयर फंड, पीजीआईएमईआर चंडीगढ़** के पास प्रति मामले 5,000/– रुपये की राशि जमा करने के अधीन है।

तदनुसार याचिकाएं खारिज कर दी जाती हैं।

त्रिभुवन दहिया

अस्वीकरण:- स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वाी के सीमित उपयोग के लिए है। वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पान और कार्यान्वयन के लिए उपयक्त होगा

Vetted By
Harpreet Kaur
Translator
Sessions Court, Rohtak