[2020] 12

(3581-3590

[

23

(18,79

50,000 / -

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

हस्तक्षेप-जहाँ तक रेरा अधिनियम की प्रयोज्यता और प्रभाव का संबंध है, आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 79 किसी भी मामले के संबंध में किसी भी मुकदमे या कार्यवाही पर विचार करने के लिए सिविल न्यायालय की अधिकारिता को प्रतिबंधित करती है जिसे प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी या अपीलीय न्यायाधिकरण को आर. ई. आर. ए. अधिनियम के तहत निर्धारित करने का अधिकार है-यह तय किया गया कानून है।

कि राष्ट्रीय आयोग के समक्ष कार्यवाही हालांकि न्यायिक कार्यवाही है, लेकिन साथ ही यह एक दीवानी न्यायालय नहीं है

सी. पी. सी. के प्रावधानों के अर्थ के भीतर-इस प्रकार, रेरा अधिनियम की धारा 79 किसी भी तरह से उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के प्रावधानों के तहत आयोग या मंच को किसी भी शिकायत पर विचार करने से नहीं रोकती है-इसके अलावा, एस. 88 निर्दिष्ट करता है कि आर. ई. आर. ए. अधिनियम के प्रावधान प्रावधानों के अतिरिक्त होंगे और उनका अपमान नहीं करेंगे।

किसी अन्य कानून का-इसके अलावा, धारा 18 स्वयं निर्दिष्ट करती है कि उक्त धारा के तहत उपचार 'उपलब्ध किसी अन्य उपाय के प्रति पूर्वाग्रह के बिना' है-इस प्रकार, संसदीय इरादा स्पष्ट है कि आबंटित व्यक्ति को एक विकल्प या विवेकाधिकार दिया जाता है कि क्या वह उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत उचित कार्यवाही शुरू करना चाहता है या रेरा अधिनियम के तहत आवेदन दायर करना चाहता है-इसलिए, सभी उत्तरदाता आयोग द्वारा अपने पक्ष में पारित आदेश को निष्पादित करने के हकदार हैं।

याचिकाओं को खारिज करते हुए अदालत ने

पकड़नाः 1. इस न्यायालय द्वारा लगातार यह अभिनिर्धारित किया गया है कि उपभोक्ता के प्रावधानों के तहत उपलब्ध उपचार

संरक्षण अधिनियम, 1986 किसी भी विशेष उपचार के तहत उपलब्ध कराए गए उपचारों सहित अन्य उपचारों के अतिरिक्त अतिरिक्त उपाय हैं। कानून; और यह कि एक वैकल्पिक उपचार की उपलब्धता सी. पी. अधिनियम के तहत एक शिकायत पर विचार करने में कोई बाधा नहीं है। [पैरा 21] [405-डी-ई]

2. अचल संपत्ति की धारा 79 (विनियमन और

विकास) अधिनियम, 2016 सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को प्रतिबंधित करता है -

किसी भी मामले के संबंध में किसी भी वाद या कार्यवाही पर विचार करें जिसे प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी या अपीलीय न्यायाधिकरण को रेरा अधिनियम के तहत निर्धारित करने का अधिकार है। धारा 88

यह निर्दिष्ट करता है कि रेरा अधिनियम के प्रावधान किसी अन्य कानून के प्रावधानों के अतिरिक्त होंगे और उनका अपमान नहीं करेंगे, जबकि धारा 89 के संदर्भ में, रेरा अधिनियम के प्रावधान किसी भी अन्य कानून

में कुछ भी असंगत होने के बावजूद प्रभावी होंगे। उस समय लागू अन्य कानून। [पैरा 25]
[406-एफ-एच] एम/एस।

इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड। वी. अनिल पटनी और एक अन्य

3. आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 79 को सरलता से पढ़ने पर, श्रेणी (बी) में वर्णित एक आबंटित व्यक्ति, जो प्रावधानों को पूरा नहीं करता है।

एक 'उपभोक्ता' होने की आवश्यकताएं, एक दीवानी न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को लागू करने से वर्जित होंगी। तथापि, जहां तक आबंटियों के संबंध में, जिन्हें सी. पी. अधिनियम के अर्थ के भीतर "उपभोक्ता" कहा जा सकता है, दो प्रश्न उत्पन्न होंगे; क) क्या रेरा अधिनियम की धारा 79 के तहत निर्दिष्ट प्रतिबंध सी. पी. अधिनियम के प्रावधानों के तहत शुरू की गई कार्यवाही पर लागू होगा; और ख) क्या सी. पी. अधिनियम के प्रावधानों में रेरा अधिनियम के प्रावधानों के साथ कुछ असंगत है। [पैरा 26] [407-ए-बी] 4. मलय कुमार गांगुली बनाम सुकुमार मुखर्जी में घोषित कानून के बल पर, रेरा अधिनियम की धारा 79 किसी भी तरह से आयोग या फोरम को सीपी अधिनियम के प्रावधानों के तहत किसी भी शिकायत पर विचार करने से नहीं रोकती है। [पैरा 27] [407-सी-ई]

5. रेरा अधिनियम की धारा 71 (1) का प्रावधान एक शिकायतकर्ता को हकदार बनाता है जिसने सीपी अधिनियम के तहत कार्यवाही शुरू की थी।

आर. ई. आर. ए. अधिनियम के लागू होने से पहले, फोरम या आयोग की अनुमति से सी. पी. अधिनियम के तहत कार्यवाही को वापस लेना और आर. ई. आर. ए. अधिनियम के तहत न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष एक उचित आवेदन दायर करना। इस प्रकार परंतुक एक अधिकार या एक विकल्प देता है। संबंधित शिकायतकर्ता को, लेकिन उसे ऐसी शिकायत वापस लेने के लिए सांविधिक रूप से मजबूर नहीं करता है और न ही रेरा अधिनियम के प्रावधान ऐसे लंबित के हस्तांतरण के लिए कोई तंत्र बनाते हैं।

आर. ई. आर. ए. अधिनियम के तहत अधिकारियों को कार्यवाही। इसके विपरीत सी. पी. अधिनियम की धारा 12 (4) में अधिदेश काफी महत्वपूर्ण है। पुनः, जहाँ तक ऐसे मामले हैं जहाँ रेरा अधिनियम के प्रावधानों के लागू होने के बाद सीपी अधिनियम के तहत ऐसी कार्यवाही शुरू की जाती है, रेरा अधिनियम में ऐसा कुछ भी नहीं है जो इस तरह की पहल को रोकता है। धारा 79 के तहत एक मंच के समक्ष कार्यवाही शुरू करने के लिए प्रतिबंध की अनुपस्थिति, जिसे सिविल कोर्ट नहीं कहा जा सकता है और रेरा अधिनियम की धारा 88 के तहत बचत व्यक्त की जा सकती है, स्थिति को काफी स्पष्ट करती है। इसके अलावा, धारा 18 स्वयं निर्दिष्ट करती है कि उक्त धारा के तहत उपचार "उपलब्ध किसी भी अन्य उपचार के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" है। इस प्रकार, संसदीय इरादा स्पष्ट है कि आबंटित व्यक्ति को एक विकल्प या विवेकाधिकार दिया जाता है कि क्या वह सीपी अधिनियम के तहत उचित कार्यवाही शुरू करना चाहता है या रेरा अधिनियम के तहत आवेदन दायर करना चाहता है। [पैरा 28] [407-ई-एच; 408-ए-बी] [2020] 12 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

6. यह न्यायालय अब रेरा अधिनियम के तहत परियोजना के पंजीकरण के प्रभाव पर विचार कर सकता है। वर्तमान मामले में

शिकायतकर्ताओं द्वारा 2011-2012 में अपार्टमेंट बुक किए गए थे और बिल्डर खरीदार समझौते नवंबर, 2013 में किए गए थे। जैसा कि वादा किया गया था, निर्माण 42 महीनों में पूरा होना चाहिए था। रेरा अधिनियम के प्रावधानों के तहत परियोजना के पंजीकृत होने से पहले ही अवधि समाप्त हो गई थी। केवल इसलिए कि रेरा अधिनियम के तहत पंजीकरण तब तक वैध है जब तक कि

31.12.2020 इसका मतलब यह नहीं है कि किसी कार्रवाई को बनाए रखने के लिए संबंधित आबंटियों की पात्रता स्थगित कर दी गई है। यह ध्यान रखना प्रासंगिक है कि धारा 18 के प्रयोजनों के लिए भी, अवधि की गणना समझौते के संदर्भ में की जानी चाहिए न कि पंजीकरण के संदर्भ में। शर्त नं. (x) हरियाणा प्राधिकरण द्वारा पंजीकरण प्रमाण पत्र के संबंध में जारी किए गए दिनांक 17.11.2017 के पत्र में, प्रवर्तक के व्यवसाय के बंद होने या प्रवर्तक के लिए नियमों और शर्तों के अनुसार अपार्टमेंट/भूखंड का कब्जा देने में विफल रहने के कारण एक आवंटनकर्ता को परियोजना से वापस लेने का अधिकार भी दिया गया है। बिक्री और प्रवर्तक को ब्याज के साथ राशि वापस करने के लिए उत्तरदायी बनाता है। इसलिए, शिकायतकर्ताओं का हक होना चाहिए

बिल्डर खरीदार की शर्तों के आलोक में माना जाता है

समझौते और आयोग द्वारा उचित तरीके से निपटाए गए। [पैरा 33] [409-सी-एफ]

सचिव, थिरुमुरुगन सहकारी कृषि

क्रेडिट सोसाइटी बनाम एम. ललिता (मृत) एल. आर. के माध्यम से। और अन्य (2004) 1 एस. सी. सी. 305: [2003] 6 पूरक। एससीआर 659;

राष्ट्रीय बीज निगम लिमिटेड बनाम एम.

मधुसूदन रेड्डी और एक अन्य (2012) 2 एससीसी 506: [2012] 2 एस. सी. आर. 1065; विरेन्द्र जैन बनाम अलकनंदा कोऑपरेटिव ग्रुप हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड और अन्य

(2013) 9 एससीसी 383: [2013] 2 एस. सी. आर. 1058; मलय कुमार गांगुली बनाम डॉ. सुकुमार मुखर्जी (2009) 9 एस. सी. सी. 221: [2009] 13 एस. सी. आर. 1; पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड और एक अन्य बनाम भारत संघ और दूसरा (2019) 8 एस. सी. सी. 416 [2019] 10

एस. सी. आर. 381 पर भरोसा किया।

एम्मार एमजीएफ लिमिटेड और ए. एन. आर. बनाम आफताब सिंह (2019) 12

एससीसी 751 [2018] 14 एससीआर 791-संदर्भित।

एम/एस। इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड। वी. अनिल पटनी और एक अन्य

मामला कानून संदर्भ

[2003] 6 पूरक। एससीआर 659

पै

रा 20 (i)

उस पर भरोसा करें

उस पर भरोसा करें

पै

रा 20 (ii)

[2012] 2 एससीआर 1065

पै

रा 20 iii)

[2013] 2 एससीआर 1058

उस पर भरोसा करें

[2018] 14 एससीआर 791

संदर्भित किया गया है

पै

रा 22

[2009] 13 एससीआर 1

उस पर भरोसा करें

पै

रा 27

[2019] 10 एससीआर 381

उस पर भरोसा करें

पै

रा 31

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं। 3581

3590 2020 से।

राष्ट्रीय संविधान के 12.09.2018 दिनांकित निर्णय और आदेश से

उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली 2017 के उपभोक्ता मामले संख्या 3011,3012,3013,3014,3015,3016,3017,3018,3019 और 3020 में।

के साथ

2020 की सिविल अपील संख्या 3591 (@सिविल अपील डायरी संख्या 9793)

2019)

विकास सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता। सिमरजीत सिंह, गौतम तालुकदार, सुश्री.

नेहा गुप्ता, सुश्री रिया दुबे, आधार नौटियाल, रोहित शर्मा, राम मोहन, गौतम तालुकदार, सुश्री प्रियांजली सिंह, राहुल राठौर, करुणेश कुमार शुक्ला, अधिवक्ता। उपस्थित दलों के लिए।

उत्तरदाता-व्यक्तिगत रूप से

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

उदय उमेश ललित, जे।

1. ये अपीलें * उपभोक्ता संरक्षण की धारा 23 के तहत

अधिनियम, 1986 (इसके बाद "सी. पी. अधिनियम" के रूप में संदर्भित) द्वारा पारित सामान्य निर्णय और दिनांक 12.09.2018 आदेश के खिलाफ निर्देशित किया जाता है। राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, नई दिल्ली (इसके बाद "आयोग" के रूप में संदर्भित) उपभोक्ता मामले में 2017 के 3012,3013,3014,3015,3016,3017,3018,3019 और 3020। उपरोक्त उपभोक्ता को दाखिल करने के लिए प्रासंगिक तथ्य

मामले लगभग समान हैं और वर्तमान उद्देश्यों के लिए तथ्य अग्रणी हैं। * 2019 की सिविल अपील डायरी संख्या 9796 [2020] 12 एस. सी. आर.

2.

3.

4.

" 11.4

*

इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड। वी. अनिल पटनी और एक और [उदय उमेश ललित, जे।]

और किसी भी अन्य मुआवजे का भुगतान नहीं करना। हालांकि,

डेवलपर/कंपनी, अपने एकमात्र विकल्प और विवेक पर, इस समझौते को समाप्त नहीं करने का निर्णय ले सकती है। कंपनी केवल मूल इच्छुक आवंटनकर्ताओं को भुगतान करने के लिए सहमत है और किसी और को नहीं और केवल प्रदान किए गए मामलों के अलावा अन्य मामलों में।

खंड 11.1,11.2,11.3 और खंड 41 में और

इस समझौते की किसी भी अवधि के तहत आवंटनकर्ताओं के चूक न करने की मंशा से, प्रति वर्ग किलोमीटर 5/- रुपये की दर से मुआवजा। फीट। रु. के बराबर। 53. 8 /

- प्रति वर्ग। उक्त अपार्टमेंट के सुपर क्षेत्र का मीटर प्रति

साढ़े तीन साल से अधिक की इस तरह की देरी की अवधि के लिए महीना या

इस समझौते के तहत अनुमति दी गई विस्तारित अवधि। द.

इस तरह के मुआवजे का समायोजन केवल उस समय किया जाएगा जब उक्त अपार्टमेंट को इस समझौते में पहले नामित इच्छुक आवंटनकर्ताओं को सौंपने/पहुँचाने के लिए अंतिम खातों का निपटान किया जाएगा, न कि पहले। ”

समझौते की धारा 41 इस प्रकार थीः

" 41. बल मेजर " विकासकर्ता/कंपनी को प्रदान किए गए अपने किसी भी दायित्व या उपक्रम का पालन नहीं करने के लिए जिम्मेदार या उत्तरदायी नहीं ठहराया जाएगा।

श्रम, उपकरण, सुविधाएं, सामग्री या आपूर्ति, की विफलता परिवहन, हड़ताल, तालाबंदी, श्रमिक संघों की कार्रवाई या कोई भी

अन्य कारण (चाहे पूर्वगामी के समान या भिन्न) नहीं डेवलपर/कंपनी के उचित नियंत्रण के भीतर।

5. 01.05.2016 पर, रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) 2016 (इसके बाद, "रेरा अधिनियम" के रूप में संदर्भित) लागू हुआ।

6. समय के साथ उत्तरदाताओं ने भुगतान किया था

3,53,625 / - Rs.76 की सहमत राशि में से, 43,000/-। हालांकि, चार साल बाद भी परियोजना के पूरा होने के कोई संकेत नहीं थे। परिस्थितियों में 2017 के उपभोक्ता मामले No.3011 को आयोग द्वारा प्रस्तुत करने से पहले 11.10.2017 पर उत्तरदाताओं द्वारा प्राथमिकता दी गई थी।

" 11. कि शिकायतकर्ता नियमित रूप से साइट पर जाते थे लेकिन यह देखकर आश्चर्यचकित थे कि निर्माण कभी प्रगति पर नहीं था। नहीं।

एक खरीदारों/[2020] 12 एस. सी. आर. के प्रश्नों को संबोधित करने के लिए साइट पर मौजूद था।

शिकायतकर्ता स्थित था। पूरा स्थल अर्ध-निर्मित संरचना के साथ भूमि का एक परित्यक्त टुकड़ा प्रतीत होता है। कई महीनों की देरी के बावजूद अपार्टमेंट का निर्माण पूरा नहीं हुआ है। इसलिए यह देखा जा सकता है कि ओ. पी. में सेवाओं को प्रदान करने और अधिकांश धन निकालने में कमी है। खरीदारों/आवंटनकर्ताओं/खरीददारों ने जानबूझकर घरों का निर्माण रोक दिया है।

12. यह देखा जा सकता है कि आवासीय इकाई 'द एस्फेरा' का निर्माण, जिसमें खरीदारों/अलाटियों/खरीदारों के फ्लैटों को कई महीने पहले बुक किया गया था, ओ. पी. द्वारा 42 महीनों के भीतर वितरित करने के वादे के साथ, ओ. पी. को सबसे अच्छी तरह से ज्ञात कारणों से कभी भी पूरा नहीं किया गया था, जो स्पष्ट रूप से निर्दोष खरीदारों से धोखाधड़ी से धन निकालने के लिए ओ. पी. के गुप्त उद्देश्य को दर्शाता है और उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम 1986 के दायरे में अनुचित व्यापार प्रथाओं और प्रतिबंधात्मक व्यापार प्रथाओं को भी दर्शाता है।

16. कि क्रेता के समझौते के खंड 11.4 के अनुसार, यह था

ओ. पी. ने सहमति व्यक्त की कि किसी भी देरी के मामले में, ओ. पी. खरीदारों/आवंटनकर्ताओं/खरीदारों को 5/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से मुआवजे का भुगतान करेगा। फीट। विलंब की अवधि के लिए प्रति माह। यह हो सकता है यहाँ देखा गया है कि ओ. पी. ने एक तरफा खरीदार के समझौते में खंड 11.4 को शामिल किया है और यदि हम वित्तीय शुल्कों के संदर्भ में राशि की गणना करते हैं तो देरी के प्रत्येक महीने के लिए 5/- रुपये प्रति वर्ग फुट की मामूली राशि का भुगतान करने की पेशकश की है, यह ब्याज की प्रति वर्ष अनुमानित 1.4% दर पर आता है। यहां तक कि

खरीदार के समझौते के अनुसार मकानों के निर्माण के लिए ओ. पी. द्वारा ली गई 42 महीने की अवधि के बाद शुल्क का भुगतान किया जाना है। इससे पता चलता है कि ओ. पी. को वित्त पोषण का एक सस्ता स्रोत मिल गया है

वर्तमान शिकायतकर्ताओं की तरह निर्दोष आवासीय अपार्टमेंट/घर खरीदारों की मेहनत से अर्जित बचत और उधार लिए गए धन से वाणिज्यिक परियोजनाएं। ओ. पी. ब्याज पर धन जुटा रहा है।

केवल 1.4% प्रति वर्ष की दर और वह भी शुरुआती 42 महीने की ब्याज मुक्त अवधि के साथ।

30. कि मुआवजे के साथ माल/सेवाओं का मूल्य वर्तमान शिकायत में दावा किया गया एक करोड़ रुपये से अधिक है इसलिए एम/एस।

इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड। वी. अनिल पटनी और एक और [उदय उमेश ललित, जे।]

शिकायतकर्ता आर्थिक अधिकार क्षेत्र का आह्वान करने के हकदार हैं इस माननीय आयोग से। वर्तमान शिकायत यह है कि

रु. 1,16,94,579/- की राशि के लिए मूल्यांकन किया गया और अपेक्षित शुल्क अर्थात

Rs.5000/- को देय डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से

रेजिस्ट्रार, एन. सी. डी. आर. सी. नई दिल्ली को इसके साथ भुगतान किया जा रहा है।

शिकायत करें।

वस्तुओं और सेवाओं का मूल्य

Rs.76,43,000 /

मुआवजे का दावा किया गया

Rs.40,51,579 /

32. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, इसलिए, यह सबसे सम्मानपूर्वक प्रार्थना की जाती है ताकि इस माननीय आयोग से अनुरोध किया जा सकेः

ए। ओ. पी. को एकत्र की गई पूरी राशि वापस करने का निर्देश दें।

उनके द्वारा भुगतान की गई राशि पर 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज राशि के प्रत्येक जमा की तारीख जब तक कि इसे वास्तव में वापस नहीं किया जाता है

शिकायतों के लिए।

बी। ओ. पी. को Rs.50,000/- (पचास रुपये) की राशि का भुगतान करने का निर्देश दें।

केवल एक हजार) शिकायतकर्ताओं को मुकदमे की लागत के लिए।

सी। कोई अन्य आदेश जो उपयुक्त और उचित समझा जाए।

कृपया भी पारित किया जा सकता है। "

अन्य नौ उपभोक्ता मामले भी उसी दिन दर्ज किए गए थे।

7. 17.11.2017 पर, परियोजना हरियाणा रियल के साथ पंजीकृत की गई थी

विनियामक प्राधिकरण, पंचकुला (इसके बाद, याना प्राधिकरण के रूप में संदर्भित)। हरियाणा द्वारा जारी किया गया दिनांक 17.11.2017 का पत्र

ब्रिटी ने कहाः

..... ग्रुप हाउसिंग कॉलोनी के पंजीकरण के लिए आपका अनुरोध

सी, गाँव घरोली खुर्द और बसई, गुरुग्राम, हरियाणा के साथ 2011 के लाइसेंस No.64 दिनांक 16.07.2011 के संबंध में

निदेशक, नगर और देश योजना विभाग, हरियाणा ने अचल संपत्ति के प्रावधानों की तुलना में जांच की गई

(विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 और एच. आर. ई. आर. ए. नियम, 2017 और तदनुसार एक पंजीकरण प्रमाण पत्र इसके साथ जारी किया जाता है

निम्नलिखित नियम और शर्तें:

(i) प्रवर्तक अधिनियम के प्रावधानों का पालन करेगा।

और उसके अधीन बनाए गए नियम और विनियम;

((ii) प्रवर्तक द्वारा आबंटित व्यक्तियों से प्राप्त की जाने वाली राशि का सत्तर प्रतिशत एक अलग खाते में जमा किया जाएगा जिसे पूरा करने के लिए अनुसूचित बैंक में रखा जाएगा।

विशेष रूप से भूमि की लागत और निर्माण उद्देश्य के अनुसार

धारा 4 (2) (एल) (डी) का प्रावधान;

((iii) पंजीकरण शुरू होने वाली अवधि के लिए वैध होगा।

17.11.2017 31.12.2020 तक;

(iv) प्रवर्तक अलाटी या संघ के पक्ष में एक हस्तांतरण विलेख को निष्पादित करने और पंजीकृत करने की पेशकश करेगा।

अधिनियम की धारा 17 के प्रावधान के अनुसार, यथास्थिति, आवंटी, भूखंड या भवन, या सामान्य क्षेत्रों के;

(v) प्रवर्तक से सभी लंबित अनुमोदन लेगा।

समय पर विभिन्न सक्षम प्राधिकारी;

(vi) प्रवर्तक सभी बकाया भुगतान अर्थात भूमि लागत, निर्माण लागत, भूमि किराया, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, पानी या बिजली के लिए शुल्क, रखरखाव शुल्क, जिसमें बंधक ऋण और बंधक या अन्य बोझों पर ब्याज शामिल है, और ऐसी अन्य देनदारियों का भुगतान करेगा जो सक्षम अधिकारियों, बैंक और वित्तीय संस्थानों को देय हैं जो परियोजना से संबंधित हैं, जब तक कि वह अचल संपत्ति परियोजना के भौतिक कब्जे को आवंटनकर्ताओं या राज्य संघों को हस्तांतरित नहीं करता है।

आवंटी, जैसा भी मामला हो;

(vii) नगर निगम, गुरुग्राम या किसी अन्य स्थानीय प्राधिकरण द्वारा परियोजना के रखरखाव का कार्यभार संभालने तक, उचित शुल्क पर आवश्यक सेवाएं प्रदान करने और बनाए रखने के लिए प्रवर्तक जिम्मेदार होगा।

अलॉटियों का संगठन, जैसा भी मामला हो;

(viii) प्रवर्तक किसी व्यक्ति से अग्रिम भुगतान या आवेदन शुल्क के रूप में अपार्टमेंट, भूखंड या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि स्वीकार नहीं करेगा, बिना पहले ऐसे व्यक्ति के साथ बिक्री के लिए लिखित समझौता किए और इसके लिए उक्त समझौते को पंजीकृत करेगा।

बिक्री, उस समय लागू किसी भी कानून के तहत; एमपीरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड।

वी. अनिल पटनी और एक और [उदय उमेश ललित, जे।]

प्रवर्तक परियोजना पर लागू होने वाले किसी भी अन्य कानून के प्रावधान के तहत सक्षम अधिकारियों द्वारा जारी इस पंजीकरण और लाइसेंस, स्वीकृत योजनाओं और अन्य अनुमतियों के सभी नियमों और शर्तों का पालन करेगा। यदि बाद के चरण में शुल्क में कोई कमी पाई जाती है और उसी के अनुसार प्रवर्तक/मालिक से इसकी वसूली की जाएगी। प्रवर्तक ब्याज के साथ राशि वापस कर देगा, यदि आवंटी इस कारण से परियोजना से हटना चाहता है

प्रवर्तक के व्यवसाय या प्रवर्तक का बंद होना धारा-19 की उप-धारा (4) के संदर्भ में बिक्री के लिए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार अपार्टमेंट/भूखंड का कब्जा देने में विफल रहता है। प्रवर्तक ब्याज के साथ-साथ मुआवजे के साथ पूरी राशि वापस करेगा।

देय। प्रवर्तक द्वारा आबंटित व्यक्ति को या आबंटित व्यक्ति द्वारा प्रवर्तक को देय ब्याज की दर, जैसा भी मामला हो, भारतीय स्टेट बैंक की ऋण दर की उच्चतम सीमांत लागत और दो प्रतिशत होगी। प्रवर्तक रियल एस्टेट के प्रावधानों का पालन करेगा (विनियमन और

विकास) अधिनियम, 2016 और राज्य सरकार द्वारा जारी इसके नियम 2017।

प्रवर्तक संभावित आबंटियों से आरक्षण के समय हरियाणा रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के बिक्री के लिए मॉडल समझौते (अनुलग्नक-ए) को अपनाएगा। प्रवर्तक, यथास्थिति, उप-धारा (1) के खंड (ए) के तहत या धारा 5 की उप-धारा 92 के तहत अपना लॉगिन आईडी और पासवर्ड प्राप्त करने पर, प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपना वेब पेज बनाएगा और धारा 4 की उप-धारा (2) के तहत प्रस्तावित परियोजना के सभी विवरण दर्ज करेगा।

निम्नलिखित सहितः

प्राधिकरण द्वारा दिए गए पंजीकरण का विवरण;

अ)

ख)

संख्या और प्रकार की तिमाही अद्यतन सूची

भूखंडों के लिए अपार्टमेंट, जैसा भी मामला हो, बुक किए गए;

गराजों की संख्या की सूची तिमाही-दर-तिमाही अद्यतन करें

(ग)

कवर्ड पार्किंग बुक की गई; [2020] 12 एस. सी. आर.

स्वीकृतियों की सूची को तिमाही आधार पर अद्यतन करें और

(घ)

अनुमोदन जो बाद में लंबित हैं

प्रारंभ प्रमाण पत्र; परियोजना की तिमाही अद्यतन स्थिति; और

ई)

ऐसी अन्य जानकारी और दस्तावेज जो हो सकते हैं

च)

प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट।

(xiii) प्रवर्तक को उपलब्ध कराने के लिए जिम्मेदार होगा

आवंटी, आरक्षण और आवंटन पत्र जारी करने के समय निम्नलिखित जानकारीः

विनिर्देशों के साथ स्वीकृत योजनाएं, लेआउट,

अ)

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित और अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 के प्रावधान के तहत बनाए गए 2017 के नियम 14 में निर्धारित अन्य जानकारी और उसी को साइट या ऐसे अन्य स्थान पर प्रदर्शित किया जाएगा जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट किया जा सकता है।

8. वनाच्छादित उपभोक्ता को दिनांकित 18.01.2018 की अपनी प्रतिक्रिया में

वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए दर्ज, उत्तरदाता सीपी अधिनियम की धारा 2 (डी) के तहत "उपभोक्ता" की परिभाषा के भीतर नहीं आएंगे। हालाँकि इस तथ्य का कोई संदर्भ नहीं दिया गया था कि परियोजना आर. ई. आर. ए. अधिनियम के तहत पंजीकृत। यह प्रस्तुत किया गया थाः

" 8. कि पैरा 8 में की गई सामग्री और अभिकथन गलत हैं और अस्वीकार किए गए हैं। इस बात से इनकार किया जाता है कि इकाई के कब्जे की तारीख 30 मई, 2017 थी। यह प्रस्तुत किया जाता है कि उत्तरदाताओं ने

उक्त के कब्जे के लिए अनुसूची का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है अपार्टमेंट/इकाई अपनी वर्तमान योजनाओं और अनुमानों पर आधारित थी और सभी न्यायसंगत अपवादों के अधीन, उक्त भवन/उक्त अपार्टमेंट के निर्माण को पूर्ण करने पर विचार करता है।

इस समझौते के निष्पादन की तारीख के लिए साढ़े तीन साल की अवधि जब तक कि देरी न हो या इसके कारण विफलता न हो

बल सहित कंपनी के नियंत्रण से परे के कारण आकस्मिक घटनाएँ, नए नियमों के अनुपालन के कारण देरी,

सरकार द्वारा बनाए गए/जारी किए गए विनियम, आदेश या अधिसूचनाएँ

या निर्माण के संबंध में कोई अन्य प्राधिकरण

परियोजना स्थल।

11. कि पैरा 11 में की गई सामग्री और कथन गलत हैं

और मना कर दिया। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि जिस मीनार में शिकायतकर्ता की इकाई आवंटित की गई थी, उसका निर्माण पूर्ण रूप से चल रहा है और कब्जे के करीब है। इन आरोपों को

शिकायतकर्ता द्वारा लगाए गए आरोप मनगढ़ंत और आधारहीन हैं।

9. अपनी प्रतिकृति में, उत्तरदाताओं ने अन्य बातों के साथ प्रस्तुत कियाः

खरीदार का समझौता कागजों का एक निश्चित समूह था, जिस पर शिकायतकर्ता द्वारा हस्ताक्षर करने के लिए कहा गया था और ओ. पी. द्वारा किसी भी संशोधन पर विचार नहीं किया गया था। एकतरफा खंडों में, यह बताया गया कि खरीदार के समझौते पर हस्ताक्षर किए जाने चाहिए और यदि यह स्वीकार्य नहीं है तो आवंटन रद्द कर दिया जाएगा और बकाया राशि जब्त कर ली जाएगी।

10. 2017 के उपभोक्ता मामले No.3011 को अनुमति दी गई थी

अपने निर्णय और दिनांक 12.09.2018 के आदेश द्वारा विच्छेदन। यह वेद थाः

" 10. यह ध्यान देने योग्य है कि डेवलपर ने अपने इस तर्क का समर्थन करने के लिए कोई सबूत दायर नहीं किया है कि देरी बल आकस्मिक घटनाओं के कारण हुई है। वास्तव में विमुद्रीकरण, संविदात्मक श्रम की अनुपलब्धता, अनुमोदनों को अधिसूचित करने में देरी का अर्थ नहीं लगाया जा सकता है।

किसी भी कोण से जबरदस्त घटनाएँ होना।

11. डेवलपर के लिए विद्वान वकील ने जोरदार तर्क दिया कि

शिकायतकर्ताओं को वैकल्पिक आवास की पेशकश की गई थी

03.04.2017 दिनांकित पत्र जिसे उन्होंने स्वीकार नहीं किया था। उक्त पत्र को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया हैः

" चाहे जो भी हो, आपके विलंब के आरोपों को देखते हुए, जिनसे हम इनकार करते हैं, हम एतद्वारा प्रस्ताव करते हैं कि जब तक हम आपके विषय वस्तु फ्लैट का निर्माण पूरा नहीं कर लेते, तब तक हम वैकल्पिक व्यवस्था करेंगे।

समूह आवास कॉलोनी में आपके लिए आवास/फ्लैट का नाम

" सेक्टर-37 सी, गुड़गांव में स्थित तक्षशिला हाइट्स तत्काल प्रभाव से पट्टे/किराए पर है। हम "तक्षशिला हाइट्स" में वैकल्पिक आवास/फ्लैट का किराया वहन करेंगे। हालाँकि, आपको सामान्य क्षेत्र रखरखाव शुल्क और अन्य उपयोगकर्ता आधारित शुल्क जैसे बिजली, आदि का भुगतान करना होगा, जो आपने "एस्फेरा" में अपने फ्लैट के लिए भी किया होगा। (जोर दिया गया)।

0] 12 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

12. यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि पूर्व-उल्लिखित पत्र में विकासकर्ता द्वारा स्वीकार किया गया है कि निर्माण अभी भी पूरा नहीं हुआ है। इसके अतिरिक्त, कब्जे की डिलीवरी की विशिष्ट तिथि का उल्लेख लिखित संस्करण में या शपथ पत्र में या यहां तक कि दिनांकित 03.04.2017 पत्र में भी कहीं नहीं किया गया है। जिस पर वकील
भरोसा कर रहा है।

यह निष्कर्ष निकालते हुए कि अपीलार्थी सेवा प्रदान करने में अक्षम था, आयोग ने उत्तरदाताओं को निम्नलिखित शर्तों में राहत प्रदान कीः

प्रत्येक शिकायतकर्ता को Rs.50,000/- की लागत के साथ भुगतान किया जाना है। आदेश की प्रति प्राप्त होने की तारीख से चार सप्ताह के भीतर निर्देशों का पालन किया जाना है, जो विफल हो जाते हैं। जिस पर उक्त राशि पर 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज लगेगा।

अवधि "।

11. इसी तरह, आयोग द्वारा अन्य सभी शिकायतों को अनुमति दी गई थी, जिसमें प्रत्येक द्वारा जमा की गई राशि की वापसी में राहत दी गई थी।

जमा की संबंधित तिथियों से 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से साधारण ब्याज के साथ शिकायतकर्ता लागत के लिए Rs.50,000/- के साथ। यह भी निर्देश दिया गया था कि राशि को चार सप्ताह के भीतर जमा किया जाए, ऐसा न करने पर राशि पर प्रति वर्ष 12 प्रतिशत की दर से ब्याज लगेगा। 12. अपीलार्थी ने पीड़ित होने के कारण 14.03.2019 पर तत्काल अपील को प्राथमिकता दी। अतिरिक्त दस्तावेजों के माध्यम से, 17.11.2017 दिनांकित पत्र की एक प्रति रिकॉर्ड पर रखी गई थी। हरियाणा प्राधिकरण, गुरुग्राम द्वारा 17.01.2019 पर हिमांशु गिरि द्वारा दर्ज की गई शिकायत में पारित एक आदेश को भी रिकॉर्ड में रखा गया था। उक्त आदेश में जारी किए गए निर्देश निम्नलिखित प्रभाव के थेः

" 27. दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत और प्रस्तुत किए गए सभी भौतिक तथ्यों को ध्यान में रखने के बाद, अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 37 के तहत उसमें निहित शक्तियों का प्रयोग करने वाला प्राधिकरण न्याय और निष्पक्षता के हित में प्रतिवादी को निम्नलिखित निर्देश जारी करता हैः

एम/एस। इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड। वी. अनिल पटनी और एक और [उदय उमेश ललित, जे।]

आई. प्रत्यर्थी को विलम्ब कब्जा शुल्क प्रदान करने का निर्देश दिया जाता है

प्रत्येक महीने के लिए 10.75% प्रति वर्ष की निर्धारित दर पर

की धारा 18 (1) के प्रावधानों के अनुसार डब्ल्यू. ई. एफ. 15.9.2016 में देरी

अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016।

ii. अब तक उपार्जित ब्याज का बकाया भुगतान किया जाएगा

इस आदेश की तारीख से 90 दिनों के भीतर शिकायतकर्ता और उसके बाद कब्जा सौंपने तक ब्याज का मासिक भुगतान करेगा।

अगले महीने की 10 तारीख से पहले भुगतान किया जाए।

13. अपील ज्ञापन में भी इस तथ्य का कोई संदर्भ नहीं दिया गया था

एन. ई. परियोजना को रेरा अधिनियम के तहत पंजीकृत किया गया था। अग्रणी में

l, तिथियों और घटनाओं की सूची में निम्नलिखित दावे किए गए थेः

" 2011-2017 अपीलार्थी सौंपने में असमर्थ था

अपीलार्थी के नियंत्रण से बाहर के कारणों से खंड 10.1 में निर्धारित समय के भीतर प्रत्यर्थियों को अधिकार। , अनुबंधित श्रमिकों की भारी कमी और उक्त फ्लैटों के निर्माण के लिए वैधानिक आवश्यक अनुमति प्राप्त करने में देरी के कारण, विषय फ्लैटों का कब्जा देने में विफल रहे।

निर्धारित समय सीमा के भीतर उत्तरदाता।

अपील ज्ञापन में उठाए गए आधारों में से एक निम्नानुसार थाः

" ग. क्योंकि माननीय आयोग सराहना करने में विफल रहा

कि सरकार द्वारा शुरू की गई विमुद्रीकरण नीति

भारत का गठन फोर्स मैजेयर की एक घटना के रूप में किया गया था क्योंकि

उक्त घटना के परिणामस्वरूप, कई व्यक्तियों सहित

अपीलार्थी को नकदी की कमी का सामना करना पड़ा जिसके परिणामस्वरूप देरी हुई

प्रत्यर्थी को कब्जा देने में। यह विनम्र है

प्रस्तुत किया कि विमुद्रीकरण नीति के परिणामस्वरूप नकदी की कमी के परिणामस्वरूप काम बंद हो गया

निर्माण की प्रक्रिया के लिए दैनिक आधार पर नकद में कई भुगतान करने की आवश्यकता होती है, उदाहरण के लिए, दैनिक मजदूरी श्रमिकों को भुगतान किया गया मजदूरी, निर्माण के वितरण के खिलाफ भुगतान किया गया भुगतान।

सामग्री, आदि "।

14. 05.04.2019 पर नोटिस जारी करने के बाद, इसे प्रस्तुत किया गया था

इस बात का खंडन करता है कि अपीलार्थी ने राशि [2020] 12 एस. सी. आर. को आंशिक रूप से वापस कर दिया था।

आयोग के निर्देशों का एमएस। निम्नलिखित विवरण दस में से चार मामलों को इंगित करते हैं, आंशिक धनवापसी की गई थी।

एस. नं.

उपभोक्ता

मामला राशि निर्देशित राशि

द्वारा धनवापसी की जाएगी

संख्या

शिकायतकर्ता (ओं) रुपये)

(रुपये में)

उपभोक्ता मामला No.3011 Rs.63,53,625 /

10,00,000

/

1 .

2017 का

8,00,000 /

उपभोक्ता मामला No.3012 Rs.55,35,223 /

2 .

2017 का

उपभोक्ता मामला No.3013 Rs.79,45,547 /

3 .

एनआईएल

2017 का

उपभोक्ता मामला No.3014

4 .

एनआईएल

Rs.75,85,280 /

2017 का

उपभोक्ता मामला No.3015 Rs.56,39,495 /

5 .

एनआईएल

2017 का

6 .

उपभोक्ता मामला No.3016 Rs.65,26,929 /

एनआईएल

2017 का

उपभोक्ता मामला No.3017 Rs.65,76,497 /

7 .

8,00,000 /

2017 का

उपभोक्ता मामला No.3018 Rs.56,76,600 /

8,00,000 /

8 .

2017 का

उपभोक्ता मामला No.3019

77,46,851 /

9 .

एनआईएल

2017 का

उपभोक्ता मामला No.3020

रु. 1,02,66,866 /

10 .

एनआईएल

2017 का

उत्तरदाताओं को Rs.10,00,000/- का रिफंड किया गया था

6.2019 अर्थात् प्रमुख अपील दायर करने के बाद भी।

15. श्री विकास सिंह, अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता

अन्य बातों के साथ-साथः

अपीलार्थी ने प्रथम चरण पूरा कर लिया था।

अ)

लगभग 437 आबंटियों से संबंधित परियोजना के समय पर और चरण-II का मुद्दा था। इन 437 आबंटियों में से केवल 59 मामलों में सी. पी. अधिनियम के तहत शिकायतें दर्ज की गईं, जबकि श्री.

हिमांशु गिरि ने रेरा अधिनियम के तहत अधिकारियों से संपर्क किया था। अधिकांश आबंटियों ने इस प्रकार

अपीलार्थी में विश्वास व्यक्त किया।

ए स्ट्रक्चर्स लिमिटेड। वी. अनिल पटनी और

तीसरा [उदय उमेश ललित, जे।]

अपीलार्थी ने विकल्प की पेशकश की थी

सभी आबंटियों के लिए आवास। लेकिन सभी शिकायतकर्ताओं ने इस प्रस्ताव को अस्वीकार कर दिया जो इस बात का संकेत था कि अपार्टमेंट निवेश उद्देश्यों के लिए बुक किए गए थे। शिकायतकर्ता सीपी अधिनियम के अर्थ में "उपभोक्ता" नहीं थे क्योंकि अपार्टमेंट केवल लाभ के उद्देश्य से बुक किए गए थे।

एक बार रेरा अधिनियम लागू होने के बाद, मुद्दों सहित परियोजना से संबंधित सभी प्रश्न

निर्माण और उसके पूरा होने से संबंधित, के अनन्य नियंत्रण और अधिकार क्षेत्र में होगा रेरा अधिनियम के तहत प्राधिकरण। इसलिए आयोग को उपभोक्ता मामलों पर विचार नहीं करना चाहिए था।

पंजीकरण प्रमाणपत्र दिनांकित 17.11.2017

आई. डी. 1 तक वैध होने के कारण, अपीलार्थी को निर्माण में देरी करने के लिए नहीं कहा जा सकता था और इसके परिणामस्वरूप, ऐसा कोई निष्कर्ष नहीं निकल सका कि अपीलार्थी की ओर से कोई कमी थी।

उसी समय आबंटियों के हितों को संतुलित किया जाएगा। आर. ई. आर. ए. अधिनियम के प्रावधानों और इस तथ्य पर विचार करते हुए कि पंजीकरण मान्य है

31.12.2020 , आयोग द्वारा पारित आदेशों को अलग रखा जाए और इसके बजाय शिकायतकर्ताओं को जमा की गई राशि पर प्रति वर्ष 10.75% की दर से ब्याज दिया जाए। जिसके द्वारा परियोजना को अपीलार्थी को किसी वित्तीय दबाव में डाले बिना पूरा किया जाएगा और

साथ ही निवेश पर ब्याज की प्रकृति में राहत भी उपार्जित होगी आबंटित।

ई. एम. ई. न्यायालय की रिपोर्टअन्य शिकायतकर्ताओं में से उत्तरदाताओं की ओर से विद्वान अधिवक्ता अयांजली सिंह ने प्रस्तुत कियाः

सभी शिकायतकर्ताओं ने केवल एक ही खरीदा था।

अ)

2017 का उपभोक्ता मामला No.3020 जिसने भारतीय वायु सेना से ग्रुप कैप्टन के रूप में अपनी सेवानिवृत्ति के बाद अपने सभी सेवानिवृत्ति बकाया का उपयोग अपार्टमेंट बुक करने के लिए किया था। अतः प्रश्न यह है कि शिकायतकर्ताओं ने सीपी अधिनियम के प्रावधानों के तहत "उपभोक्ता" होने की आवश्यकताओं को पूरा किया और शिकायतकर्ताओं के पक्ष में सही निर्णय लिया गया।

सवाल यह है कि क्या देरी हुई है

5)

आकस्मिक घटनाओं को मजबूर करने के लिए भी सही जवाब दिया गया था

शिकायतकर्ताओं के पक्ष में और इसे हटाने के लिए रिकॉर्ड पर कोई उचित स्पष्टीकरण उपलब्ध नहीं था

ढूँढना।

:)

इन निष्कर्षों की पृष्ठभूमि में,

शिकायतकर्ताओं के दावे को स्वीकार करने में आयोग उचित था। वास्तव में, ब्याज का पुरस्कार @

9 % प्रति वर्ष निम्न स्तर पर था।

किसी भी स्तर पर, इसके समक्ष कोई याचिका नहीं ली गई थी

(घ)

आयोग कि परियोजना रेरा अधिनियम के तहत या रेरा अधिनियम के प्रभाव के बारे में पंजीकृत थी। अपील ज्ञापन में भी ऐसी कोई याचिका नहीं ली गई थी। नतीजतन, यह अपीलार्थी के लिए इस बारे में कोई भी निवेदन करने के लिए खुला नहीं होगा -

रेरा अधिनियम की प्रयोज्यता।

किसी भी मामले में, जैसा कि इस न्यायालय द्वारा समझाया गया है

ई)

लगातार, सी. पी. अधिनियम द्वारा दिया गया उपाय उपभोक्ता के लिए एक अतिरिक्त उपाय होगा और कहा कि इसके बाद भी कानूनी स्थिति अपरिवर्तित रही।

रेरा अधिनियम का अधिनियमन।

शिकायतकर्ता अर्थात। (क) चंद्रशेखर; (ख) रजत

कृष्ण कुमार व्यक्तिगत रूप से और उन्नत रूप में दिखाई दिए।

अन्य बातों के साथ-साथ, प्रस्तुत किया गया था कि एम/एस का निर्णय।

आयोग ने किसी भी हस्तक्षेप का आह्वान नहीं किया और उन्हें आयोग द्वारा दिए गए 9 प्रतिशत के बजाय 12 प्रतिशत ब्याज के साथ पूरी राशि वापस कर दी जाए। 18. शुरुआत में, हमें दो तथ्यात्मक मुद्दों से निपटना होगा। आयोग द्वारा यह निष्कर्ष निकाला गया कि; (i) सभी शिकायतकर्ता थे

' अधिनियम के अर्थ के भीतर उपभोक्ता और वह; (ii) समय के भीतर निर्माण पूरा करने में अपीलार्थी की ओर से देरी हुई थी।

अपीलार्थी द्वारा विभिन्न चरणों में लिए गए रुख ने स्वयं स्वीकार किया कि देरी हुई थी, लेकिन अपीलार्थी ने कुछ घटनाओं पर भरोसा करने की कोशिश की जैसा कि ऊपर उद्धृत आधार (ग) में उल्लेख किया गया है। हमारे विचार में, इन मुद्दों के संबंध में राष्ट्रीय आयोग द्वारा निकाले गए निष्कर्ष हैंः

बिल्कुल सही है और किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। 19. इससे पहले कि हम रेरा अधिनियम की प्रयोज्यता और प्रभाव के साथ-साथ पंजीकरण के प्रभाव के बारे में मुद्दों से निपटें

रेरा अधिनियम के तहत परियोजना, सीपी अधिनियम और रेरा अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों को निकाला जा सकता हैः

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986

ए]

सी. पी. अधिनियम, अन्य बातों के साथ-साथ, "उपभोक्ता के हित की बेहतर सुरक्षा प्रदान करने के लिए" लागू किया गया था; उपभोक्ताओं के अधिकारों को बढ़ावा देने और उनकी रक्षा करने के लिए जैसे कि "अनुचित व्यापार प्रथाओं या उपभोक्ताओं के अनैतिक शोषण के खिलाफ निवारण की मांग करने के अधिकार"। धारा 3,12 (4) और 24 निम्नलिखित प्रभाव से थींः -

" 3. किसी अन्य कानून के अपमान में कार्य न करें। इस अधिनियम के प्रावधान इसके अतिरिक्त होंगे और इसका अपमान नहीं करेंगे।

उस समय लागू किसी अन्य कानून के प्रावधान।

12. जिस तरीके से शिकायत की जाएगी। .....

(1)

(2)

(3)

.....

(4) जहां उप-धारा (3) के तहत किसी शिकायत को आगे बढ़ाने की अनुमति दी जाती है, वहां जिला मंच शिकायत के साथ आगे बढ़ सकता है।

इस अधिनियम के तहत उपबंधित तरीके से: बशर्ते कि जहां जिला फोरम द्वारा कोई शिकायत स्वीकार की गई है, उसे किसी अन्य न्यायालय या न्यायाधिकरण या [2020] 12 एस. सी. आर. को स्थानांतरित नहीं किया जाएगा।

तत्काल किसी अन्य कानून द्वारा या उसके तहत स्थापित कोई प्राधिकरण बलपूर्वक।

24. आदेशों की अंतिमता। जिला मंच का प्रत्येक आदेश,

राज्य आयोग या राष्ट्रीय आयोग, यदि कोई अपील नहीं करता है

इस के प्रावधानों के तहत ऐसे आदेश के खिलाफ वरीयता दी गई है कार्य करें, अंतिम बनें।

अचल संपत्ति (विनियमन और विकास)

बी]

अधिनियम, 2016

धारा 2 (डी), 2 (जेडजी), 2 (जेडजे) और 2 (जेडके) क्रमशः "आवंटन", "परियोजना" और "प्रवर्तक" अभिव्यक्तियों को परिभाषित करती हैं। रेरा अधिनियम की धारा 3,4,5,18,19,6,71,79,88 और 89 इस प्रकार हैं:

" 3. अचल संपत्ति के साथ अचल संपत्ति परियोजना का पूर्व पंजीकरण विनियामक प्राधिकरण

(1) कोई भी प्रवर्तक विज्ञापन, विपणन, बुक, बिक्री या प्रस्ताव नहीं करेगा। किसी भी तरह से किसी भी भूखंड, अपार्टमेंट को खरीदने के लिए व्यक्तियों को बेचना या आमंत्रित करना।

या भवन, जैसा भी मामला हो, किसी भी अचल संपत्ति परियोजना या हिस्से में

इसके तहत स्थापित अचल संपत्ति नियामक प्राधिकरण के साथ अचल संपत्ति परियोजना को पंजीकृत किए बिना, किसी भी योजना क्षेत्र में

अधिनियमः

प्रदान की गई है कि जिन परियोजनाओं की तारीख पर काम चल रहा है

इस अधिनियम का प्रारंभ और जिसके लिए पूर्णता प्रमाण पत्र

जारी नहीं किया गया है, प्रवर्तक को एक आवेदन करना होगा की अवधि के भीतर उक्त परियोजना के पंजीकरण के लिए प्राधिकरण

इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख से तीन महीनेः

प्राधिकरण, वह, आदेश द्वारा, ऐसी परियोजना के प्रवर्तक को निर्देश दे सकता है - प्राधिकरण के साथ पंजीकृत करें, और इस अधिनियम के प्रावधान या

इसके तहत बनाए गए नियम और विनियम ऐसी परियोजनाओं पर लागू होंगे।

पंजीकरण के उस चरण से।

(2) उप-धारा (1) में किसी बात के होते हुए भी, नहीं

अचल संपत्ति परियोजना का पंजीकरण आवश्यक होगा-एम/एस।

इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड। वी. अनिल पटनी और एक और [उदय उमेश ललित, जे।]

(क) जहाँ विकसित करने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल पाँच सौ वर्ग मीटर से अधिक नहीं है या विकसित करने के लिए प्रस्तावित अपार्टमेंट की संख्या से अधिक नहीं है।

सभी चरणों सहित आठः बशर्ते कि, यदि उपयुक्त सरकार इसे आवश्यक समझती है, तो वह कम कर सकती है

इस अधिनियम के तहत पंजीकरण से छूट के लिए, सभी चरणों को शामिल करते हुए, पांच सौ वर्ग मीटर या आठ अपार्टमेंट से नीचे की सीमा;

(ख) जहाँ प्रवर्तक को पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ है।

इसके शुरू होने से पहले एक अचल संपत्ति परियोजना के लिए

अधिनियम;

(ग) नवीनीकरण या मरम्मत या पुनर्विकास के उद्देश्य से जिसमें विपणन, विज्ञापन बिक्री या विकास शामिल नहीं है।

किसी अपार्टमेंट, भूखंड या भवन का नया आवंटन,

मामला अचल संपत्ति परियोजना के तहत हो सकता है।

स्पष्टीकरण। इस धारा के प्रयोजन के लिए, जहां अचल संपत्ति परियोजना को चरणों में विकसित किया जाना है, ऐसे प्रत्येक चरण को एकल अचल संपत्ति परियोजना माना जाएगा, और प्रवर्तक

प्रत्येक चरण के लिए इस अधिनियम के तहत अलग से पंजीकरण प्राप्त करेगा।

4. अचल संपत्ति परियोजनाओं के पंजीकरण के लिए आवेदन (1) प्रत्येक प्रवर्तक अचल संपत्ति परियोजना के पंजीकरण के लिए प्राधिकरण को ऐसे प्रपत्र, तरीके से, ऐसे समय के भीतर और उस शुल्क के साथ आवेदन करेगा जो निर्धारित किया जाए।

(2) प्रवर्तक उप-धारा (1) में निर्दिष्ट आवेदन के साथ निम्नलिखित दस्तावेजों को संलग्न करेगा, अर्थात्:

(क) पंजीकृत उद्यम के नाम सहित उसके उद्यम का संक्षिप्त विवरण।

पता, उद्यम का प्रकार (स्वामित्व, समितियाँ, साझेदारी, कंपनियाँ, सक्षम प्राधिकारी), और पंजीकरण का विवरण, और नाम और तस्वीरें

प्रवर्तक का;

(ख) अतीत में उनके द्वारा शुरू की गई परियोजनाओं का संक्षिप्त विवरण।

पांच वर्ष, चाहे पहले से ही पूरे किए जा चुके हों या विकसित किए जा रहे हों, जिसमें उक्त परियोजनाओं की वर्तमान स्थिति, इसके पूरा होने में कोई देरी, मामलों का विवरण शामिल है। भूमि के प्रकार और भुगतान का विवरण लंबित है; [2020] 12 एस. सी. आर.

(ग) आवेदन में उल्लिखित अचल संपत्ति परियोजना के लिए लागू होने वाले कानूनों के अनुसार प्राप्त सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन और प्रारंभ प्रमाण पत्र की एक प्रमाणित प्रति, और जहां परियोजना को विकसित करने का प्रस्ताव है।

ऐसे चरणों में से प्रत्येक के लिए सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन और प्रारंभ प्रमाण पत्र की एक प्रमाणित प्रति;

(घ) स्वीकृत योजना, लेआउट योजना और प्रस्तावित परियोजना या उसके चरण के विनिर्देश, और सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत पूरी परियोजना; (ङ) प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना और अग्निशमन सुविधाओं, पेयजल सहित प्रस्तावित सुविधाएं प्रदान की जानी चाहिए।

सुविधाओं, आपातकालीन निकासी सेवाओं, का उपयोग अक्षय ऊर्जा;

(च) परियोजना के अंतिम बिंदुओं के अक्षांश और देशांतर सहित इसकी सीमाओं के साथ परियोजना के लिए समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन के साथ परियोजना के स्थान का विवरण।

परियोजना;

(छ) आबंटन पत्र का प्रारूप, बिक्री के लिए समझौता, और उसके साथ हस्ताक्षर किए जाने के लिए प्रस्तावित हस्तांतरण विलेख

आवंटनकर्ता;

(ज) विशेष बालकनी या बरामदा क्षेत्रों और विशेष खुली छत के क्षेत्र के साथ परियोजना में बिक्री के लिए अपार्टमेंट की संख्या, प्रकार और कालीन क्षेत्र।

अपार्टमेंट के साथ अपार्टमेंट क्षेत्र, यदि कोई हो;

((i) परियोजना में बिक्री के लिए गैरेज की संख्या और क्षेत्र;

(जे) उसके अचल संपत्ति एजेंटों के नाम और पते, यदि कोई हों,

प्रस्तावित परियोजना के लिए;

(ट) प्रस्तावित परियोजना के विकास से संबंधित ठेकेदारों, वास्तुकार, संरचनात्मक अभियंता, यदि कोई हो, और अन्य व्यक्तियों के नाम और पते; (1) एक शपथ पत्र द्वारा समर्थित एक घोषणा, जिस पर प्रवर्तक या उसके द्वारा अधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षर किए जाएंगे।

प्रवर्तक ने कहाः

ए स्ट्रक्चर्स लिमिटेड। वी. अनिल पटनी और तीसरा [उदय उमेश ललित, जे।]

कि उस भूमि पर उसका कानूनी अधिकार है जिस पर विकास प्रस्तावित है और साथ ही कानूनी रूप से वैध है। ऐसे स्वामित्व के प्रमाणीकरण के साथ दस्तावेज, यदि ऐसी भूमि किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्व में है;

कि भूमि सभी बाधाओं से मुक्त है, या जैसा भी मामला हो, ऐसी भूमि पर बाधाओं का विवरण जिसमें विवरण के साथ ऐसी भूमि में या उस पर किसी भी पक्ष के अधिकार, स्वामित्व, हित या नाम शामिल हैं;

समय अवधि जिसके भीतर वह परियोजना या उसके चरण को पूरा करने का कार्य करता है, जैसा भी मामला हो; कि सत्तर प्रतिशत। प्राप्त राशियों में से

आबंटितों से अचल संपत्ति परियोजना, समय-समय पर, निर्माण की लागत और भूमि की लागत को पूरा करने के लिए एक अनुसूचित बैंक में बनाए रखने के लिए एक अलग खाते में जमा की जाएगी और इसका उपयोग केवल उस उद्देश्य के लिए किया जाएगाः बशर्ते कि प्रवर्तक परियोजना के पूरा होने के प्रतिशत के अनुपात में परियोजना की लागत को पूरा करने के लिए अलग खाते से राशि निकालेगाः बशर्ते कि अलग खाते से राशि की निकासी

एक इंजीनियर, एक वास्तुकार और एक चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा व्यवहार में यह प्रमाणित किए जाने के बाद कि निकासी परियोजना के पूरा होने के प्रतिशत के अनुपात में हैः बशर्ते कि प्रवर्तक व्यवहार में एक चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति के बाद छह महीने के भीतर अपने खातों का लेखा-परीक्षण कराएगा और

ऐसे चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा विधिवत प्रमाणित और हस्ताक्षरित खातों का विवरण और ऑडिट के दौरान यह सत्यापित किया जाएगा कि किसी विशेष परियोजना के लिए एकत्र की गई राशि का उपयोग परियोजना के लिए किया गया है और निकासी का अनुपालन किया गया है

परियोजना के पूरा होने के प्रतिशत का अनुपात। स्पष्टीकरण। इस खंड के प्रयोजन के लिए, "अनुसूची बैंक" शब्द का अर्थ है एक बैंक [2020] 12 एस. सी. आर.।

भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 के दूसरे खंड में शामिल;

कि वह समय पर सभी लंबित अनुमोदन ले लेगा,

(ई)

सक्षम अधिकारियों से;

(च) कि उसने ऐसे अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं जो इस अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों या विनियमों द्वारा निर्धारित किए जा सकते हैं; और (एम) ऐसी अन्य जानकारी और

दस्तावेज़ जो निर्धारित किए जाएं।

(3) प्राधिकरण अपनी स्थापना की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर परियोजनाओं के पंजीकरण के लिए आवेदन जमा करने के लिए एक वेब आधारित ऑनलाइन प्रणाली का संचालन करेगा।

5. पंजीकरण की मंजूरी

(1) धारा 4 की उप-धारा (1) के तहत आवेदन प्राप्त होने पर, प्राधिकरण तीस दिनों की अवधि के भीतर होगा।

(क) इस अधिनियम और उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों के अधीन पंजीकरण प्रदान करें, और आवेदक को प्राधिकरण की वेबसाइट तक पहुंचने और अपना वेब पेज बनाने और उसमें विवरण भरने के लिए एक लॉगिन आईडी और पासवर्ड सहित एक पंजीकरण संख्या प्रदान करें।

प्रस्तावित परियोजना का; या

(ख) लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों के लिए आवेदन को अस्वीकार कर दें, यदि ऐसा आवेदन इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप नहीं है:

बशर्ते कि कोई भी आवेदन तब तक अस्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक को मामले में सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया हो। (2) यदि प्राधिकरण पंजीकरण देने या आवेदन को अस्वीकार करने में विफल रहता है, जैसा कि उप-धारा के तहत प्रदान किया गया है।

(1) , परियोजना को पंजीकृत माना जाएगा, और प्राधिकरण उप-धारा (1) के तहत निर्दिष्ट तीस दिनों की उक्त अवधि की समाप्ति के सात दिनों की अवधि के भीतर, प्राधिकरण की वेबसाइट तक पहुंचने और अपना वेब पेज बनाने और उसमें प्रस्तावित परियोजना का विवरण भरने के लिए प्रवर्तक को एक पंजीकरण संख्या और एक लॉगिन आईडी और पासवर्ड प्रदान करेगा।

(3) इस धारा के तहत दिया गया पंजीकरण एक के लिए मान्य होगा

खंड एम/एस के उपखंड (सी) के तहत प्रवर्तक द्वारा घोषित अवधि।

(1) परियोजना या उसके चरण को पूरा करने के लिए धारा 4 की उप-धारा (2), जैसा भी मामला हो।

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 -

(ए) बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार

या, जैसा भी मामला हो, निर्दिष्ट तिथि तक विधिवत पूरा किया जाए।

उसमें; या

(ख) एक विकासकर्ता के रूप में अपने व्यवसाय के बंद होने के कारण

इस अधिनियम के तहत या किसी अन्य कारण से पंजीकरण के निलंबन या निरसन के कारण,

बशर्ते कि जहां कोई आबंटित व्यक्ति वापस लेने का इरादा नहीं रखता है परियोजना से, उसे प्रवर्तक द्वारा हर महीने की देरी के लिए ब्याज का भुगतान किया जाएगा, जब तक कि कब्जा सौंप नहीं दिया जाता है, उस दर पर जो निर्धारित की जाए।

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

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

19. आबंटियों के अधिकार और कर्तव्य

(1) आबंटित व्यक्ति विनिर्देशों, [2020] 12 एस. सी. आर. के साथ स्वीकृत योजनाओं, लेआउट योजनाओं से संबंधित जानकारी प्राप्त करने का हकदार होगा।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित और ऐसी अन्य जानकारी जैसा कि इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों या प्रवर्तक के साथ हस्ताक्षरित बिक्री के समझौते में प्रावधान किया गया है।

(2) आबंटित व्यक्ति परियोजना के पूरा होने की चरण-वार समय-सारणी 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) आबंटित व्यक्ति, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के कब्जे का दावा करने का हकदार होगा, और संघ

धारा 4 की उप-धारा (2) के खंड (I) के उपखंड (C) के तहत प्रवर्तक द्वारा दी गई घोषणा के अनुसार, आबंटियों का समूह सामान्य क्षेत्रों के कब्जे का दावा करने का हकदार होगा।

(4) यदि प्रवर्तक बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार या देय संपत्ति, प्लॉट या भवन का कब्जा देने में विफल रहता है या देने में असमर्थ रहता है, तो आबंटित व्यक्ति प्रवर्तक से इस अधिनियम के तहत प्रदान की गई 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 उसके पंजीकरण के निलंबन या निरसन के कारण एक डेवलपर के रूप में उसका व्यवसाय बंद करना।

(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।

उक्त समझौते में निर्दिष्ट तरीके और समय के भीतर बिक्री के लिए और उचित समय और स्थान पर पंजीकरण शुल्क, नगरपालिका कर, पानी और बिजली शुल्क, रखरखाव शुल्क, भूमि किराया और अन्य शुल्कों का भुगतान करेगा, यदि -

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

(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 आवंटी अपार्टमेंट का भौतिक कब्जा ले लेगा,

यथास्थिति, भूखंड या भवन, उक्त अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के लिए जारी अधिभोग प्रमाण पत्र के दो महीने की अवधि के भीतर।

(11) प्रत्येक आबंटित व्यक्ति, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के परिवहन विलेख के पंजीकरण में भाग लेगा, जैसा कि इस अधिनियम की धारा 17 की उप-धारा (1) के तहत प्रदान किया गया है।

प्राधिकरण के अध्यक्ष और अन्य सदस्यों की नियुक्ति उपयुक्त सरकार द्वारा एक चयन समिति की सिफारिशों पर की जाएगी, जिसमें उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश या उनके नामित, आवास से संबंधित विभाग के सचिव और विधि सचिव शामिल होंगे। शहरी विकास, आवास, अचल संपत्ति विकास में अध्यक्ष और सदस्यों के मामले में पंद्रह वर्ष,

अवसंरचना, अर्थशास्त्र, प्रासंगिक क्षेत्रों के तकनीकी विशेषज्ञ, योजना, कानून, वाणिज्य, लेखा, उद्योग, प्रबंधन, सामाजिक सेवा, सार्वजनिक मामले या प्रशासनः

बशर्ते कि कोई व्यक्ति जो राज्य सरकार की सेवा में है या रहा है, उसे अध्यक्ष के रूप में तब तक नियुक्त नहीं किया जाएगा जब तक कि ऐसा व्यक्ति केंद्र सरकार के अतिरिक्त सचिव या केंद्र सरकार या राज्य सरकार में किसी समकक्ष पद पर न रह गया हो। बशर्ते कि कोई व्यक्ति जो राज्य सरकार की सेवा में है या रहा है, उसे सदस्य के रूप में तब तक नियुक्त नहीं किया जाएगा जब तक कि [2020] 12 एस. सी. आर.

ऐसे व्यक्ति ने राज्य सरकार के सचिव का पद या राज्य सरकार या केंद्र में किसी समकक्ष पद पर कार्य किया हो।

46. अध्यक्ष और सदस्यों की नियुक्ति के लिए योग्यताएँ। 1) कोई व्यक्ति अपीलीय न्यायाधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के रूप में नियुक्ति के लिए तब तक योग्य नहीं होगा जब तक कि वह -

(क) अध्यक्ष के मामले में, उच्च न्यायालय का न्यायाधीश है या रहा है; और

(ख) न्यायिक सदस्य के मामले में वह कम से कम पंद्रह वर्षों तक भारत के क्षेत्र में न्यायिक पद पर रहा है या भारतीय कानूनी सेवा का सदस्य रहा है और उस सेवा के अतिरिक्त सचिव या किसी समकक्ष पद पर रहा है, या कम से कम बीस वर्षों से अधिवक्ता रहा है।

अचल संपत्ति के मामलों से निपटने का अनुभव; तथा

(ग) तकनीकी या प्रशासनिक सदस्य के मामले में, वह एक ऐसा व्यक्ति है जो शहरी विकास, आवास, अचल संपत्ति विकास, बुनियादी ढांचे, अर्थशास्त्र के क्षेत्र में अच्छी तरह से पारंगत है। योजना, कानून, वाणिज्य, लेखांकन, उद्योग, प्रबंधन, सार्वजनिक मामले या प्रशासन और इस क्षेत्र में कम से कम बीस वर्षों का अनुभव है या जिसने केंद्र सरकार या राज्य सरकार में भारत सरकार के अतिरिक्त सचिव के पद के बराबर या केंद्र सरकार में समकक्ष पद या समकक्ष पद संभाला है।

राज्य सरकार में पद।

(2) अपीलीय न्यायाधिकरण के अध्यक्ष की नियुक्ति उपयुक्त सरकार द्वारा प्रमुख के परामर्श से की जाएगी।

उच्च न्यायालय के न्यायाधीश या उनके नामित।

(3) अपीलीय न्यायाधिकरण के न्यायिक सदस्यों और तकनीकी या प्रशासनिक सदस्यों की नियुक्ति उपयुक्त सरकार द्वारा एक चयन समिति की सिफारिशों पर की जाएगी जिसमें उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश या उनके नामित, आवास विभाग का सचिव और विधि सचिव शामिल होंगे।

एम/एस। इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड। वी. अनिल पटनी और एक और [उदय उमेश ललित, जे।]

71. निर्णय लेने की शक्ति

14 , 18 और धारा 19, 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 न्यायनिर्णायक अधिकारी के रूप में नियुक्त करेगा। बशर्ते कि कोई भी व्यक्ति जिसकी शिकायत के संबंध में

धारा 12,14,18 और धारा 19 के तहत आने वाले मामले उपभोक्ता विवाद निवारण मंच या उपभोक्ता के समक्ष लंबित हैं।

विवाद निवारण आयोग या राष्ट्रीय उपभोक्ता निवारण आयोग, धारा 9 के तहत स्थापित

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986, इस अधिनियम के प्रारंभ पर या उससे पहले, वह, मामले के अनुसार, ऐसे मंच या आयोग की अनुमति से, उसके समक्ष लंबित शिकायत को वापस ले सकता है और न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन दायर कर सकता है।

(2) उप-धारा (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 जाएगाः बशर्ते कि जहां ऐसे किसी 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 लिए अपने कारणों को लिखित रूप में दर्ज करेगा।

(3) जाँच करते समय 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 ऐसा दस्तावेज पेश करने की शक्ति होगी जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में विषय के लिए उपयोगी या प्रासंगिक हो।

जाँच का मामला और यदि, ऐसी जाँच पर, वह संतुष्ट है कि व्यक्ति किसी भी प्रावधान का पालन करने में विफल रहा है उप-धारा (1) में विनिर्दिष्ट धाराओं में, वह ऐसी क्षतिपूर्ति या ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दे सकता है, जैसा कि वह उचित समझता है।

उन धाराओं में से किसी के प्रावधानों के अनुसार।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

79. अधिकारिता का बार

किसी भी दीवानी अदालत को किसी भी मुकदमे पर विचार करने का अधिकार क्षेत्र नहीं होगा या किसी भी मामले के संबंध में कार्यवाही जिसे प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी या अपीलीय न्यायाधिकरण इस अधिनियम द्वारा या उसके तहत निर्धारित करने के लिए सशक्त है और इस अधिनियम द्वारा या उसके तहत प्रदत्त किसी भी शक्ति के अनुसरण में की गई या की जाने वाली किसी भी कार्रवाई के संबंध में किसी भी अदालत या अन्य प्राधिकरण द्वारा कोई निषेधाज्ञा नहीं दी जाएगी।

88. अन्य कानूनों का प्रयोग वर्जित नहीं है।

इस अधिनियम के प्रावधान इसके अतिरिक्त होंगे, न कि तत्काल किसी अन्य कानून के प्रावधानों का अवमूल्यन

बल देते हैं।

इस अधिनियम के प्रावधान प्रभावी होंगे, इसके बावजूद इसके लिए किसी अन्य कानून में निहित कुछ भी असंगत

समय बल में है "।

20. यह प्रश्न कि क्या सी. पी. अधिनियम के प्रावधानों के तहत उपभोक्ताओं के लिए उपलब्ध उपचार अतिरिक्त उपचार होंगे, इस न्यायालय द्वारा कुछ मामलों में दिए गए थे, जिनमें उल्लेखनीय मामले थेः

i) सचिव, थिरुमुरुगन सहकारी कृषि ऋण

सोसायटी बनाम एम. ललिता (मृत) एल. आर. के माध्यम से। और अन्य *, यह

न्यायालय ने टिप्पणी कीः

" 11. उद्देश्यों और कारणों के कथन से और

1986 के अधिनियम की योजना, यह स्पष्ट है कि अधिनियम का मुख्य उद्देश्य उपभोक्ता के हित की बेहतर सुरक्षा प्रदान करना है और उस उद्देश्य के लिए बेहतर प्रावधान करना है। समाधान, एक ऐसा तंत्र जिसके माध्यम से उपभोक्ताओं को सस्ता, आसान, त्वरित और प्रभावी निवारण उपलब्ध कराया जाता है। को।

अधिनियम के उद्देश्य को पूरा करने के लिए, जिला, राज्य और राष्ट्रीय स्तर पर विभिन्न अर्ध-न्यायिक मंचों की स्थापना की जाती है, जिनमें विभिन्न प्रकार की शक्तियां निहित होती हैं। प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का पालन करते हुए इन अर्ध-न्यायिक मंचों को एक विशिष्ट प्रकृति की राहत देने और जहां भी उचित हो, उपभोक्ताओं को मुआवजा देने और लागू करने का अधिकार है।

उनके आदेशों का पालन न करने के लिए दंड।

4) 1 एससीसी 305।

इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड। वी. अनिल पटनी और एक और [उदय उमेश ललित, जे।]

12. अधिनियम की धारा 3 के अनुसार, जैसा कि पहले ही ऊपर कहा जा चुका है, अधिनियम के प्रावधान किसी भी अन्य कानून के किसी भी अन्य प्रावधान के अतिरिक्त होंगे और उनका अपमान नहीं करेंगे।

बल देते हैं। अधिनियम की योजना और उपभोक्ताओं के हितों की बेहतर तरीके से रक्षा करने के लिए प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, अतिरिक्त/विस्तारित अधिकार क्षेत्र को अर्थ देने के लिए वर्तमान मामले के संदर्भ में प्रावधानों की व्यापक, सकारात्मक और उद्देश्यपूर्ण रूप से व्याख्या की जानी चाहिए, विशेष रूप से जब धारा 3 अन्य अधिनियमों के तहत प्रदान किए गए अन्य उपायों के अलावा अधिनियम के तहत उपचार प्रदान करने का प्रयास करती है, जब तक कि कोई स्पष्ट प्रतिबंध न हो।

इस मामले में मुद्दा यह था कि क्या 1 नाडु सहकारी समिति अधिनियम, 1983 की धारा 156 के सामने संबंधित व्यक्ति सीपी अधिनियम के तहत उपचार करते हैं। सी. पी. की धारा 3 की व्याख्या करते हुए कहा गया कि सी. पी. अधिनियम के तहत प्रदान किया गया उपाय होगा

अन्य अधिनियमों के तहत प्रदान किए गए उपायों के लिए।

राष्ट्रीय बीज निगम लिमिटेड बनाम एम. मधुसूदन

एडी और एक अन्य *, यह देखा गयाः

जहाँ तक उसमें निहित प्रावधानों का संबंध है, कानून यह सुनिश्चित करता है कि कृषि और बागवानी में लगे लोगों को गुणवत्तापूर्ण बीज मिलें और कोई भी व्यक्ति जो अधिनियम और/या नियमों के प्रावधानों का उल्लंघन करता है, उसे कानून के समक्ष लाया जाए और दंडित किया जाए। लेकिन उस अधिनियम और बनाए गए नियमों में कोई प्रावधान नहीं है इसके तहत उन किसानों आदि को मुआवजा देने के लिए, जिन्हें फसल के नुकसान या खराब उपज के कारण नुकसान उठाना पड़ सकता है, जो बेचने के लिए अधिकृत व्यक्ति द्वारा आपूर्ति किए गए दोषपूर्ण बीजों के कारण हो सकते हैं।

बीज। इसके अलावा, बीज अधिनियम और नियमों में ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह संकेत दे कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के प्रावधान उन किसानों के लिए उपलब्ध नहीं हैं जो अन्यथा उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 2 (1) (डी) के तहत "उपभोक्ता" की व्यापक परिभाषा के दायरे में आते हैं। वास्तव में, किसानों को उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के दायरे से बाहर करने का कोई भी प्रयास उस अधिनियम को असंवैधानिकता के हमले के लिए असुरक्षित बना देगा।

भेदभाव का आधार और कोई कारण नहीं है कि

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के प्रावधान इस प्रकार होने चाहिए

व्याख्या की।

.....

62. चूँकि किसानों/उत्पादकों ने अपीलार्थी को कीमत देकर बीज खरीदे हैं, वे निश्चित रूप से इसके दायरे में आते हैं। उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 2 (1) (डी) (आई) और उन्हें उन उपायों से इनकार करने का कोई कारण नहीं है जो उनके लिए उपलब्ध हैं।

वस्तुओं और सेवाओं के अन्य उपभोक्ता।

इस मामले में सी. पी. अधिनियम के प्रावधान और उनके तहत

सी. टी., 1966 पर विचार किया गया।) विरेन्द्र जैन बनाम अलकनंदा सहकारी समूह आवास

ओ. सी. आई. टी. लिमिटेड और अन्य *, यह इस न्यायालय द्वारा इस रूप में देखा गया था

देर:

" 13. दूसरा प्रश्न जिस पर विचार करने की आवश्यकता है वह है

क्या जिला फोरम को मनोरंजन नहीं करना चाहिए था

अपीलार्थियों द्वारा दायर की गई शिकायतें और उन्हें लाभ उठाने का निर्देश दिया

सहकारी समितियों के तहत उपलब्ध वैधानिक उपचार

एक्ट करें। श्री नीरज जैन ने जोरदार तर्क दिया कि मंच

अधिनियम के तहत गठित अपीलार्थियों को राहत नहीं दे सकता है

क्योंकि प्रत्यर्थी 1 द्वारा की गई कार्रवाई को मंजूरी दी गई थी

सहकारी समिति अधिनियम के तहत गठित प्राधिकरण, जिन्हें शिकायतों में पक्षकार के रूप में शामिल नहीं किया गया था। 14. हमारे विचार में, विद्वान वरिष्ठ वकील के प्रस्तुत करने में कोई योग्यता नहीं है। उनके द्वारा दायर शिकायतों में, अपीलकर्ताओं ने मुख्य रूप से प्रतिवादी 1 की उनके द्वारा जमा की गई राशि को वापस करने की कार्रवाई को चुनौती दी थी और इस तरह फ्लैट प्राप्त करने के उनके अधिकार को समाप्त कर दिया था। इसलिए, केवल यह तथ्य कि प्रतिवादी 1 द्वारा की गई कार्रवाई को सहायक पंजीयक, सहकारी समितियों और उच्च अधिकारियों द्वारा अनुमोदित किया गया था, अपीलार्थियों को अधिनियम के तहत उपचार लेने के उनके वैध अधिकार से वंचित नहीं कर सकता है, जो सहकारी समिति अधिनियम के तहत

उनके लिए उपलब्ध अन्य उपायों के अलावा है। इस मुद्दे पर कानून को इस न्यायालय के निर्णयों द्वारा तय किया जाना चाहिए

थिरुमुरुगन कूप। कृषि ऋण सोसायटी बनाम। एम.

एससीसी 383 एम/एस।

इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड। वी. अनिल पटनी और एक और [उदय उमेश ललित, जे।]

ललिता 3, किशोर लाल बनाम। ई. एस. आई. निगम। * और राष्ट्रीय बीज

कॉर्प. लिमिटेड वी. एम. मधुसूदन रेड्डी 2.

15. अंतिम उल्लिखित निर्णय में, राष्ट्रीय बीज निगम। मामला 1, इस न्यायालय ने फेयर एयर इंजीनियर्स (पी) लिमिटेड बनाम में पहले के फैसलों का उल्लेख किया। एन. के. मोदी *, थिरुमुरुगन कूप। कृषि ऋण सोसायटी बनाम। एम. ललिता 3, स्काईपैक कोरियर्स लिमिटेड बनाम। टाटा केमिकल्स लिमिटेड * और ट्रांस मेडिटेरेनियन एयरवेज बनाम। सार्वभौमिक निर्यात * और यह अभिनिर्धारित किया कि अधिनियम के तहत उपलब्ध उपचार अन्य कानूनों के तहत उपलब्ध उपचारों के अलावा है और वैकल्पिक उपचारों की उपलब्धता के तहत दायर शिकायत के मनोरंजन के लिए कोई बाधा नहीं है

अधिनियम "।

इस मामले में हरियाणा सहकारी समिति अधिनियम, 1984 के तहत उपलब्ध वैधानिक उपचार, जो सीपी अधिनियम के तहत उपलब्ध थे, मुद्दा था।

21. इस न्यायालय द्वारा लगातार यह अभिनिर्धारित किया गया है कि सीपी अधिनियम के प्रावधानों के तहत उपलब्ध उपचार अतिरिक्त उपाय हैं। किसी विशेष क़ानून के तहत उपलब्ध कराए गए उपचारों सहित अन्य उपचारों के अलावा; और यह कि वैकल्पिक उपचार की उपलब्धता सी. पी. अधिनियम के तहत शिकायत पर विचार करने में कोई बाधा नहीं है।

22. इससे पहले कि हम विचार करें कि क्या रेरा अधिनियम के प्रावधानों ने पूर्ववर्ती में बताई गई कानूनी स्थिति में कोई बदलाव किया है। पैराग्राफ में, हम यह नोट कर सकते हैं कि शिकायतकर्ताओं के समान परिस्थितियों में रखा गया एक आवंटी, रेरा अधिनियम के लागू होने से पहले निम्नलिखित कार्यवाही शुरू कर सकता था।

ए) यदि वह सीपी अधिनियम के तहत एक "उपभोक्ता" होने की आवश्यकताओं को पूरा करता है, तो वह इसके तहत कार्यवाही शुरू कर सकता था

सामान्य नागरिक उपचारों के अलावा सीपी अधिनियम।

हालांकि, अगर वह एक होने की आवश्यकताओं को पूरा नहीं करता है

बी)

" उपभोक्ता ", वह केवल सामान्य नागरिक उपचारों की शुरुआत कर सकता था और उनका लाभ उठा सकता था।

ग) यदि विकासकर्ता या बिल्डर के साथ समझौता प्रदान किया गया है।

मध्यस्थता के लिए:

* (2007) 4 एस. सी. सी. 579

* (1996) 6 एस. सी. सी. 385

* (2000) 5 एससीसी-294

* (2011) 10 एससीसी 316 [2020] 12 एस. सी. आर.

i) इसके ऊपर खंड 'बी' के तहत आने वाले मामलों में, वह मध्यस्थता में उपायों को लागू करने के लिए पहल कर सकता है या उसे बुलाया जा सकता है।

ii) एम्मार एम. जी. एफ. लिमिटेड और ए. एन. आर. में निर्धारित कानून के अनुसार, इसके ऊपर खंड 'ए' के तहत आने वाले मामलों में। बनाम आफताब सिंह *, वह अभी भी चुन सकते थे

सीपी अधिनियम के तहत आगे बढ़ें।

23. रेरा अधिनियम की धारा 18 के संदर्भ में, यदि कोई प्रवर्तक ऐसा करने में विफल रहता है

समझौते में निर्दिष्ट तिथि तक विधिवत पूर्ण किए गए अपार्टमेंट का कब्जा देने में असमर्थ होने पर, यदि आवंटी परियोजना से हटना चाहता है, तो मांग पर, उस अपार्टमेंट के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त राशि को वापस करने के लिए प्रवर्तक उत्तरदायी होगा। इस तरह का अधिकार आबंटित व्यक्ति को विशेष रूप से "उसके लिए उपलब्ध किसी अन्य उपाय के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" बनाया जाता है। आबंटित व्यक्ति को इस प्रकार दिया गया अधिकार अयोग्य है और यदि इसका लाभ उठाया जाता है, तो आबंटित व्यक्ति द्वारा जमा किए गए धन को इसके साथ वापस करना होगा।

ऐसी दर पर ब्याज जो निर्धारित की जाए। धारा 18 (1) के प्रावधान में ऐसी स्थिति पर विचार किया गया है जहां आबंटित व्यक्ति परियोजना से हटने का इरादा नहीं रखता है। उस मामले में वह अधिकार रखता है और उसे कब्जा सौंपने तक हर महीने की देरी के लिए ब्याज का भुगतान किया जाना चाहिए। यह आबंटित व्यक्ति पर निर्भर करता है कि वह धारा 18 (1) के तहत या धारा 18 (1) के प्रावधान के तहत आगे बढ़े। हिमांशु गिरि का मामला बाद की श्रेणी में आया। इस प्रकार आर. ई. आर. ए. अधिनियम निश्चित रूप से एक आवंटी को एक उपाय प्रदान करता है जो परियोजना से हटना चाहता है या अपने हिस्से पर वापसी का दावा करना चाहता है।

निवेश करें।

24. इसलिए, इस बात पर विचार करने की आवश्यकता है कि क्या रेरा अधिनियम के तहत किसी आवंटनकर्ता को इस तरह से प्रदान किया गया उपाय एकमात्र और अनन्य है।

शिकायत उठाने का तरीका और क्या रेरा अधिनियम के प्रावधान अन्य मंचों द्वारा किसी आबंटित व्यक्ति की शिकायत पर विचार करने से रोकते हैं।

25. आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 79 किसी भी मामले के संबंध में किसी भी मुकदमे या कार्यवाही पर विचार करने के लिए सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को प्रतिबंधित करती है।

प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी या अपीलीय न्यायाधिकरण को रेरा अधिनियम के तहत निर्धारित करने का अधिकार है। धारा 88 निर्दिष्ट करती है कि रेरा अधिनियम के प्रावधान किसी अन्य कानून के प्रावधानों के अतिरिक्त होंगे और उनका अपमान नहीं करेंगे, जबकि धारा 89 के संदर्भ में, रेरा अधिनियम के प्रावधान उस समय लागू किसी अन्य कानून में कुछ भी असंगत होने के बावजूद प्रभावी होंगे।

* (2019) 12 एससीसी 751 एम/एस।

26. आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 79 को स्पष्ट रूप से पढ़ने पर, ऊपर पैराग्राफ 22 में वर्णित श्रेणी (बी) में वर्णित एक आवंटी,

सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को लागू करने से वर्जित है। तथापि, जहां तक आबंटियों के संबंध में, जिन्हें सी. पी. अधिनियम के अर्थ के भीतर "उपभोक्ता" कहा जा सकता है, दो प्रश्न उत्पन्न होंगे; क) क्या रेरा अधिनियम की धारा 79 के तहत निर्दिष्ट प्रतिबंध सी. पी. अधिनियम के प्रावधानों के तहत शुरू की गई कार्यवाही पर लागू होगा; और ख) क्या सी. पी. अधिनियम के प्रावधानों में रेरा अधिनियम के प्रावधानों के साथ कुछ असंगत है। 27. मलय कुमार गांगुली बनाम डॉ. सुकुमार मुखर्जी * में, इस न्यायालय द्वारा यह निर्णय दिया गया थाः

" राष्ट्रीय आयोग के समक्ष कार्यवाही हालांकि न्यायिक कार्यवाही है, लेकिन साथ ही यह सिविल प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों के अर्थ के भीतर एक दीवानी अदालत नहीं है। इसमें दीवानी अदालत के सभी गुण हो सकते हैं लेकिन फिर भी इसे दीवानी अदालत नहीं कहा जा सकता है। (देखें भारत बैंक लिमिटेड बनाम कर्मचारी * और नाहर इंडस्ट्रियल एंटरप्राइजेज लिमिटेड बनाम. हांगकांग और शंघाई

बैंकिंग निगम *।

इस प्रकार घोषित कानून के बल पर, रेरा अधिनियम की धारा 79 किसी भी तरह से आयोग या फोरम को इसके तहत प्रतिबंधित नहीं करती है -

किसी भी शिकायत पर विचार करने के लिए सी. पी. अधिनियम के प्रावधान।

इसके विपरीत सी. पी. अधिनियम की धारा 12 (4) में अधिदेश काफी महत्वपूर्ण है। पुनः, जहाँ तक ऐसे मामले हैं जहाँ रेरा अधिनियम के प्रावधानों के लागू होने के बाद सीपी अधिनियम के तहत ऐसी कार्यवाही शुरू की जाती है, रेरा अधिनियम में ऐसा कुछ भी नहीं है जो इस तरह की पहल को रोकता है। अनुपस्थिति

* (2009) 9 एससीसी 221 * एआईआर 1950 एससी 188: 1950 एससीआर 459 * (2009) 6 एससीसी 635 [2020] 12 एस. सी. आर.

धारा 79 के तहत एक मंच के समक्ष कार्यवाही शुरू करने के लिए बार की स्थिति, जिसे सिविल कोर्ट नहीं कहा जा सकता है और रेरा अधिनियम की धारा 88 के तहत व्यक्त बचत, स्थिति को काफी स्पष्ट करती है। इसके अलावा, धारा 18 स्वयं निर्दिष्ट करती है कि उक्त धारा के तहत उपचार "पूर्वाग्रह के बिना" है।

अन्य उपचार उपलब्ध है "। इस प्रकार, संसद का इरादा स्पष्ट है।

किसी को भी

कि आबंटित व्यक्ति को एक विकल्प या विवेकाधिकार दिया जाता है कि क्या वह सी. पी. अधिनियम के तहत उचित कार्यवाही शुरू करना चाहता है या रेरा अधिनियम के तहत आवेदन दायर करना चाहता है। 29. तथापि, यह आग्रह किया गया कि जिस उद्देश्य या उद्देश्य के लिए रेरा अधिनियम अधिनियमित किया गया था, उस पर विचार करते हुए

प्राधिकरण (धारा 22) और अपीलीय न्यायाधिकरण (धारा 46) के अध्यक्षों और सदस्यों की विशेष विशेषज्ञता और योग्यता, अकेले ऐसे प्राधिकरणों को रेरा अधिनियम के तहत पंजीकृत परियोजना से संबंधित सभी मुद्दों पर निर्णय लेने का हकदार माना जाना चाहिए। यह प्रस्तुत किया गया कि यदि

आबंटियों को सी. पी. अधिनियम के तहत मंचों के समक्ष समानांतर कार्यवाही शुरू करने की अनुमति दी जानी थी, प्रवर्तक पर वित्तीय निकासी निर्माण को पूरा करना असंभव बना देगी और इसलिए, सामान्य रूप से आर. ई. आर. ए. अधिनियम और विशेष रूप से धारा 89 का इस तरह से अर्थ लगाया जाना चाहिए कि संबंधित परियोजना से संबंधित सभी मुद्दों का निर्णय केवल आर. ई. आर. ए. अधिनियम के तहत अधिकारियों द्वारा किया जाए। इस तरह की व्याख्या की स्वीकृति के साथ भी, आबंटियों को रेरा अधिनियम की धारा 18 के तहत अधिकारियों से संपर्क करने का अधिकार होगा।

30. यह सच है कि रियल एस्टेट क्षेत्र के विनियमन और संवर्धन के लिए रेरा अधिनियम के तहत कुछ विशेष प्राधिकरण बनाए गए हैं और

एक पंजीकृत परियोजना से संबंधित मुद्दों को विशेष रूप से रेरा अधिनियम के तहत अधिकारियों को सौंपा जाता है। लेकिन वर्तमान उद्देश्यों के लिए, हम

आर. ई. आर. ए. अधिनियम की धारा 18 के अनुसार चलना चाहिए। चूँकि यह "उपलब्ध किसी भी अन्य उपचार के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" एक अधिकार देता है, वास्तव में, इस तरह के अन्य उपचार को स्वीकार किया जाता है और हमेशा इसके अधीन रखा जाता है धारा 79 की प्रयोज्यता।

31. इस स्तर पर, हम पायनियर में लाभप्रद रूप से निर्णय का उल्लेख कर सकते हैं

अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड और एक अन्य बनाम भारत संघ और एक अन्य *, जहां इस न्यायालय के तीन न्यायाधीशों की पीठ को दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016, रेरा अधिनियम और सीपी अधिनियम के प्रावधानों सहित अन्य विधानों के प्रावधानों पर विचार करने के लिए कहा गया था। इस न्यायालय द्वारा निकाले गए निष्कर्षों में से एक थाः

* (2019) 8 एससीसी 416 एम/एस।

" 100. आर. ई. आर. ए. को संहिता के साथ सामंजस्यपूर्ण तरीके से पढ़ा जाना चाहिए, क्योंकि संशोधन अधिनियम द्वारा संशोधित। यह केवल संघर्ष की स्थिति में होता है

कि कोड रेरा पर हावी होगा। उपचार जो दिए जाते हैं इसलिए फ्लैटों/अपार्टमेंटों के आवंटन समवर्ती उपाय हैं।

फ्लैटों/अपार्टमेंटों के ऐसे आबंटियों का लाभ उठाने की स्थिति में होना

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986, रेरा के तहत उपचार

साथ ही कोड को ट्रिगर करना "।

32. हम, इसलिए, अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुतियों को अस्वीकार करते हैं और इसके खिलाफ ऊपर अनुच्छेद 26 में उठाए गए प्रश्नों का उत्तर देते हैं।

अपीलार्थी।

33. अब हम पंजीकरण के प्रभाव पर विचार कर सकते हैं

रेरा अधिनियम के तहत परियोजना। वर्तमान मामले में शिकायतकर्ताओं द्वारा 2011-2012 और बिल्डर क्रेता द्वारा अपार्टमेंट बुक किए गए थे।

नवंबर, 2013 में समझौते किए गए थे। जैसा कि वादा किया गया था, निर्माण 42 महीनों में पूरा होना चाहिए था। रेरा अधिनियम के प्रावधानों के तहत परियोजना के पंजीकृत होने से पहले ही अवधि समाप्त हो गई थी। केवल इसलिए कि आर. ई. आर. ए. अधिनियम के तहत पंजीकरण 31.12.2020 तक वैध है, इसका मतलब यह नहीं है कि किसी कार्रवाई को बनाए रखने के लिए संबंधित आवंटनकर्ताओं की पात्रता को स्थगित कर दिया गया है। यह ध्यान रखना प्रासंगिक है कि धारा 18 के प्रयोजनों के लिए भी, अवधि की गणना समझौते के संदर्भ में की जानी चाहिए न कि पंजीकरण के संदर्भ में। शर्त नं. (17.11.2017 दिनांकित पत्र का x) भी उसी तरीके से एक आबंटित व्यक्ति को हकदार बनाता है।

इसलिए, शिकायतकर्ताओं की पात्रता पर बिल्डर खरीदार समझौतों की शर्तों के आलोक में विचार किया जाना चाहिए और आयोग द्वारा उचित रूप से निपटा गया था।

34. अंत में, यह ध्यान दिया जा सकता है कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम,

2019 * (इसके बाद "2019 अधिनियम" के रूप में संदर्भित) संसद द्वारा "उपभोक्ताओं के हितों की सुरक्षा प्रदान करने और उक्त उद्देश्य के लिए, समय पर और प्रभावी ढंग से प्रशासन और उपभोक्ता विवाद के निपटारे के लिए प्राधिकरणों की स्थापना करने और उससे जुड़े या आकस्मिक मामलों के लिए" अधिनियमित किया गया था। धारा 2 (7), 2 (33), 2 (37) और 2 (42) क्रमशः "उपभोक्ता", "उत्पाद", "उत्पाद विक्रेता" और "सेवा" अभिव्यक्तियों को परिभाषित करती हैं। धारा 85 और 86 सौदा करते हैं

"उत्पाद सेवा प्रदाता" और "उत्पाद विक्रेता" के दायित्व के साथ। 2019 अधिनियम की धारा 100 और 107 निम्नलिखित प्रभाव से हैं: * धारा 100 और 107 सहित अध्याय I, II, IV, V, VI, VII

और VIII के अधिकांश प्रावधानों को अधिसूचना दिनांक 15.07.2020 [2020] 12 एस. सी. आर. द्वारा लागू किया गया था।

" 100. इस अधिनियम के प्रावधान तत्काल किसी अन्य कानून के प्रावधानों के अतिरिक्त होंगे और उनका अपमान नहीं करेंगे।

बल देते हैं।

107. (1) उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 एतद्वारा निरस्त किया जाता है।

(2) इस प्रकार के निरसन के होते हुए भी, इस अधिनियम के तहत की गई या की गई या की जाने वाली या की जाने वाली कोई कार्रवाई, जहां तक यह इस अधिनियम के प्रावधानों के साथ असंगत नहीं है, इस अधिनियम के संबंधित प्रावधानों के तहत की गई या की गई मानी जाएगी।

(3) उप-धारा (2) में विशेष मामलों का उल्लेख निरसन के प्रभाव के संबंध में सामान्य खंड अधिनियम, 1897 की धारा 6 के सामान्य अनुप्रयोग पर प्रतिकूल प्रभाव या प्रभाव नहीं डालेगा।

2019 अधिनियम की धारा 100 सी. पी. अधिनियम की धारा 3 के समान है और धारा 107 में की गई या कथित रूप से की गई सभी कार्रवाइयों को शामिल किया गया है।

सीपी अधिनियम के तहत। यह महत्वपूर्ण है कि धारा 100 को रेरा अधिनियम लागू होने के बाद भी उपभोक्ताओं के हितों की सुरक्षा से संबंधित 2019 अधिनियम के तहत उपायों को सुरक्षित करने के इरादे से अधिनियमित किया गया है।

इस प्रकार, वर्तमान मामलों में शिकायतकर्ताओं द्वारा शुरू की गई कार्यवाही और उनके द्वारा पारित आदेशों सहित परिणामी कार्रवाई

कमीशन पूरी तरह से सहेजा जाता है।

35. नतीजतन, हम द्वारा दिए गए सभी प्रस्तुतियों को अस्वीकार करते हैं

अपीलार्थी। आयोग द्वारा लिए गए दृष्टिकोण की पुष्टि करते हुए इन अपीलों को तदनुसार खारिज कर दिया जाता है। हम प्रत्येक उपभोक्ता मामले के संबंध में अपीलार्थी द्वारा भुगतान की जाने वाली लागत को शिकायतकर्ताओं को दी जाने वाली निर्देशित राशि के अलावा और उससे अधिक के रूप में निर्धारित करते हैं और यह अपीलार्थी द्वारा शिकायतकर्ताओं को देय राशि का हिस्सा होगा।

36. सभी शिकायतकर्ता आयोग द्वारा अपने पक्ष में पारित आदेशों को कानून के अनुसार निष्पादित करने के हकदार हैं।

अंकित ज्ञान

या

चिकाएं खारिज कर दी गईं।