<u>प्रतिवेद्य</u>

भारत का सर्वोच्च न्यायालय

सिविल अपील अधिकारिता

<u>सिविल अपील सं. 6745 – 6749 वर्ष 2021</u>

(एस.एल.पी. (सविल) सं. 3711 3715 वर्ष 2021)

मैसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्रा. लि. लिमिटेड ..... अपीलार्थी (गण)

बनाम

उ.प्र. राज्य एवं अन्य आदि .... प्रत्यर्थी (गण)

साथ में

सिविल अपील सं. 6750 वर्ष 2021

एसएलपी (दीवानी) सं. 14733 वर्ष 2020 से उत्पन्न)

साथ में

सिविल अपील सं. 6751 वर्ष 2021

(एसएलपी (दीवानी) सं. 2647 वर्ष 2021 से उत्पन्न)

साथ में

सिविल अपील सं. 6752 वर्ष 2021

(एसएलपी (दीवानी) सं. 3185 ऑफ 2021 से उत्पन्न)

साथ में

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

सिविल अपील सं. 6753 वर्ष 2021

(एसएलपी (दीवानी) सं. 3426 ऑफ 2021 से उत्पन्न)

साथ में

सिविल अपील सं. 6754 ऑफ 2021

(एसएलपी (सिविल) सं. 6199 ऑफ 2021 से उत्पन्न)

साथ में

सिविल अपील सं. 6755 वर्ष 2021

(एस.एल.पी. (दीवानी) सं. 6671 वर्ष 2021 से उत्पन्न)

साथ में

सिविल अपील सं. 6756 वर्ष 2021

(एसएलपी (सिविल) सं. 6711 वर्ष 2021 से उत्पन्न)

साथ में

सिविल अपील सं. 6757 वर्ष 2021

(एसएलपी (सिविल) सं. 1670 वर्ष 2021 से उत्पन्न)

निर्णय

माननीय न्यायमूर्ति रस्तोगी।

1. अनुमति प्रदान की गई।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

2. वर्तमान अपीलें प्रमोटर/रियल एस्टेट डेवलपर के आग्रह पर रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (यथासंदर्भित "अधिनियम"), उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2016 (यथासंदर्भित "नियम") समान विवाद्यकों तथा कतिपय प्रावधानों और उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (यथासंदर्भित "प्राधिकरण") के क्रियाकलाप को चुनौती देते हुए दायर गईं हैं, हालांकि माननीय उच्च न्यायालय ने इसको सुभिन्न आदेश पारित करके निस्तारित कर दिया है, चूंकि उसमें वही प्रश्न सन्निहित हैं जिनको वर्तमान निर्णय के द्वारा निस्तारित किया जा रहा है।

3. यहां प्रत्यर्थी (गण) आवंटी/ क्रेता हैं जिन्होंने इस विश्वास पर अपनी गाढ़ी कमाई से की गई बचत का महत्वपूर्ण हिस्सा निवेश किया है कि प्रमोटर /रियल एस्टेट डेवलपर गृह क्रय करार के तहत उस गृह का कब्जा सौंप देंगे, लेकिन उनका विश्वास तब हिल गया जब प्रमोटर करार की शर्तों के तहत इकाई/भूखंड/ भवन का कब्जा सौंपने में विफल हो गये और क्रेताओं द्वारा अधिनियम की धारा 31 के तहत ब्याज सहित निवेश की गई रकम की वापसी के लिए परिवाद प्रस्तुत किया गया।

4. पक्षकारों को सुनने के बाद गृह खरीदारों/आवंटियों के आग्रह पर दर्ज की गई शिकायत के आधार पर प्राधिकरण के एकल सदस्य द्वारा आक्षेपित आदेश पारित किया गया और (एमसीएलआर + 1%) ब्याज सहित मूल धनराशि, जैसा कि अधिनियम के तहत राज्य सरकार विहित करे, वापस करने के निर्देश जारी किया गया।कारबार के सामान्य अनुक्रम में, प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश अधिनियम की धारा 43 (5) के तहत अपील योग्य है, बशर्ते कि अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष धारा 43 (5) के तहत 3 पूर्व जमा का वैधानिक अनुपालन किया जा रहा है, लेकिन प्रमोटर/रियल एस्टेट डेवलपर्स ने संविधान

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत एक रिट याचिका दायर करके उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया, जो प्राधिकरण द्वारा क्षेत्राधिकार के बिना पारित किए गए आदेश पर सवाल उठाता है क्योंकि यह प्राधिकरण के सदस्य द्वारा पारित किया गया है, अपीलकर्ताओं के अनुसार जिनको अधिनियम की धारा 18 के तहत उस राशि की वापसी के आदेश का कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है और वैधानिक अपील दायर करने के लिए अधिनियम की धारा 43 (5) के तहत परिकल्पित पूर्व जमा की शर्त को भी चुनौती दिया है और इलाहाबाद उच्च न्यायालय के रिट अधिकारिता में विचार के लिए कुछ सहायक प्रश्न उठाए हैं। उच्च न्यायालय द्वारा उनके द्वारा दायर रिट याचिकाओं को खारिज करते हुए आदेश पारित किया है इस बात दुखी होकर, प्रमोटरों/अचल संपत्ति डेवलपर्स की पहल पर वर्तमान अपीलें दायर की हैं।

5. हमारे समक्ष प्रस्तुत कानूनी तर्क पर विचार करने से पूर्व, हम अधिनियम 2016 की योजना के बारे में एक सरसरी निगाह डालना उचित समझते हैं जो पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत तर्कों के मूल्यांकन करने के लिए प्रासंगिक हो सकता है।

<u>अधिनियम, 2016 के उद्देश्य और आधार</u>

6. पिछले दो दशकों में, जनसंख्या की वृद्धि और शहरीकरण की ओर लोगों के आकर्षण के साथ, आवास की मांग कई गुना बढ़ गई।सरकार ने बढ़ती मांग से निपटने के लिए विभिन्न आवास योजनाओं को भी प्रस्तुत किया, लेकिन सच तो यह है कि आवास क्षेत्र की मांगों को सरकार द्वारा अपने स्तर पर विभिन्न कारणों से आवश्यकता को पूरा करने के लिए पूरा नहीं किया जा सका, आवास की बढ़ती मांग को पूरा करने में प्राइवेट व्यक्ति रियल स्टेट सेक्टर में प्रवेश किये। हालांकि

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

सार्वजनिक और निजी दोनों बैंकों से ऋण की उपलब्धता आसान हो गई है, फिर भी ब्याज की उच्च दर और ईएमआई ने लोगों पर अतिरिक्त वित्तीय बोझ डाला है।

7. दिए गए समय में, अचल संपत्ति और आवास क्षेत्र काफी हद तक अनियमित था और इसका परिणाम यह था कि उपभोक्ता प्रभावी तंत्र के अभाव में बिल्डरों और डेवलपर्स के प्रति जवाबदेही के लिए पूरी जानकारी प्राप्त करने में असमर्थ थे।हालांकि, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 अचल संपत्ति क्षेत्र में घर खरीदारों की मांग को पूरा करने के लिए उपलब्ध था, लेकिन सच यह है कि यह तंत्र अचल संपत्ति क्षेत्र में घर खरीदारों और प्रमोटरों की जरूरतों को पूरा करने के लिए अपर्याप्त था।

8. इस समय, रियल एस्टेट सेक्टर में जवाबदेही को प्रवर्तित करने के लिए एक पर्यवेक्षण तंत्र स्थापित करने और त्वरित विवाद निवारण तंत्र के लिए एक सहायक मशीनरी उपलब्ध कराने और कानून के तहत अनुमेय सीमा तक कानून के माध्यम से घर खरीदारों द्वारा किए गए निवेश की सुरक्षा के लिए रियल एस्टेट (विनियमन) विधेयक की अति आवश्यकता महसूस की गई थी।

9. अधिनियम के उद्देश्य और आधार के संबंध में जो कथन किया गया है उससे यह दर्शित होता है कि नियामक प्राधिकरण की प्राथमिक स्थिति प्रमोटरों पर डाली गई बाध्यता का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए अधिकार क्षेत्र वाले अचल संपत्ति क्षेत्र को विनियमित करना है।इस विषय के उद्देश्य और आधार के संबंध में जो कथन किया है वह तात्विक है जो इस प्रकार है :

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

रियल एस्टेट सेक्टर देश में आवास और बुनियादी ढांचे की आवश्यकता और मांग को पूरा करने में उत्प्रेरक भूमिका निभाता है।जबकि हाल के वर्षों में इस क्षेत्र में काफी वृद्धि हुई है, यह व्यावसायिकता और मानकीकरण की अनुपस्थिति और पर्याप्त उपभोक्ता संरक्षण की कमी के साथ काफी हद तक अनियमित रहा है।यद्यपि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 अचल संपत्ति बाजार में खरीदारों के लिए एक मंच के रूप में उपलब्ध है तथापि इसका आश्रय केवल उपचारात्मक है और उस क्षेत्र में खरीदारों और प्रमोटरों की सभी चिंताओं को दूर करने के लिए पर्याप्त नहीं है। मानकीकरण की कमी उद्योग के स्वस्थ और व्यवस्थित विकास के लिए एक बाधा रही है।इसलिए, विभिन्न मंचों में इस क्षेत्र को विनियमित करने की आवश्यकता पर जोर दिया गया है।

2. उपरोक्त के दृष्टगत, रियल एस्टेट क्षेत्र में प्रभावी उपभोक्ता संरक्षण, एकरूपता और व्यावसायिक प्रथाओं और लेनदेन के मानकीकरण के हित में एक केंद्रीय कानून, अर्थात्, रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) विधेयक, 2013 होना आवश्यक हो जाता है।प्रस्तावित विधेयक रियल एस्टेट क्षेत्र के विनियमन और संवर्धन के लिए रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (प्राधिकरण) की स्थापना और भूखंड, अपार्टमेंट या भवन की बिक्री सुनिश्चित करने के लिए, यथास्थिति, एक कुशल और पारदर्शी तरीके से और रियल एस्टेट क्षेत्र में उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करने के लिए उपबंध करता है और प्राधिकरण के निर्णयों, निर्देशों या आदेशों से अपील सुनने के लिए रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना करता है।"

10. यह उपभोक्ताओं के प्रति अधिक जवाबदेही सुनिश्चित करने, धोखाधड़ी और विलंब और वर्तमान उच्च लेनदेन लागतों को भी काफी कम करने और दोनों पर कुछ जिम्मेदारियों को लागू करके उपभोक्ताओं और प्रमोटरों के हितों को

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

संतुलित करने और संविदात्मक शर्तों की पारदर्शिता लाने के लिए ,जवाबदेही के न्यूनतम मानक तय करने और फास्ट ट्रैक विवाद समाधान तंत्र विकसित करने के लिए लाया गया था ।इसमें इस क्षेत्र में व्यावसायिकता और मानकीकरण को शामिल करने का भी प्रस्ताव किया गया है, जिससे दीर्घावधि में त्वरित विकास और निवेश का मार्ग प्रशस्त होगा।

11. उद्देश्यों और कारणों से संबंधित कुछ प्रासंगिक विवरण निम्नानुसार निकाले गए हैं:

"4...

(घ) प्रस्तावित विधान के अधीन उपबंधित रीति में आवंटियों को ऐसे प्रतिकर का संदाय करने के लिए प्रवर्तक पर दायित्व अधिरोपित करना, यदि वह प्रस्तावित विधान के अधीन उस पर अधिरोपित किसी बाध्यता का निर्वहन करने में असफल रहता है

(एफ) प्राधिकरण के कार्यों में, अन्य बातों के साथ – (i) अचल संपत्ति क्षेत्र के विकास से संबंधित मामलों में उपयुक्त सरकार को सलाह देना (ii) सभी अचल संपत्ति परियोजनाओं के रिकॉर्ड की एक, ऐसे विवरणों के साथ जो निर्धारित किए जा सकते हैं, वेबसाइट प्रकाशित करना और बनाए रखना, जिसके लिए पंजीकरण किया गया है, (iii) प्रस्तावित कानून के तहत प्रमोटरों, आवंटियों और अचल संपत्ति एजेंटों पर डाली गई बाध्यताओं का अनुपालन सुनिश्चित करना, शामिल होंगे।...

(i) प्रस्तावित विधान की धारा 12,14 और 16 के अधीन प्रतिकर का न्यायनिर्णयन करने के लिए प्राधिकरण द्वारा न्यायनिर्णयन अधिकारी नियुक्त करना।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

.....

12. यह विधेयक रियल एस्टेट सेक्टर के विनियमन और संवर्धन के लिए प्राधिकरण की स्थापना का प्रावधान करता है, जिससे कि प्लाट, अपार्टमेंट या बिल्डिंग की बिक्री या रियल एस्टेट प्रोजेक्ट की बिक्री दक्ष और पारदर्शी तरीके से सुनिश्चित कर रियल एस्टेट सेक्टर में उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा की जा सके और विनियामक प्राधिकरण और न्यायनिर्णयन अधिकारी की स्थापना करके और पदानुक्रम में अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना करके त्वरित विवाद निवारण तंत्र के लिए न्यायनिर्णयन तंत्र स्थापित करने का उपबंध है जिसे मुख्य रूप से घर खरीदारों द्वारा की गई शिकायत के शीघ्र निस्तारण के लिए इस अधिनियम संसद द्वारा वर्ष 2016 में अधिनियमित किया गया है ।

13. इस परिप्रेक्ष्य में मामले की जांच करने के लिए कि भारत में एक घर का क्या अर्थ है पर विचार करें ।आंकड़ों से पता चलता है कि एक औसत भारतीय परिवार की कुल संपत्ति का लगभग 77% अचल संपत्ति में होता है और यह उसके जीवनकाल में किसी व्यक्ति का सबसे बड़ा निवेश है।भारत में अचल संपत्ति की विचित्र विशेषता है।खरीदार घर के लिए भुगतान करने के लिए पैसे उधार लेता है और साथ ही साथ एक फाइनेंसर की भूमिका निभाता है क्योंकि बिल्डिंग प्रोजेक्ट्स मनी अपफ्रंट एकत्र करते हैं और यह खरीदार को बहुत कमजोर स्थिति में डाल देता है । दिवाला और शोधन अक्षमता अधिनियम, 2018 में संशोधन ने घर के खरीदारों को वित्तीय लेनदारों के रूप में मान्यता प्रदान की और वर्तमान अधिनियमन घर के खरीदारों के पक्ष में सबसे महत्वपूर्ण नियामक हस्तक्षेप है और और समय बीतने के साथ, इसका प्रभाव पड़ा है कि यह बाजार में न्यूनतम मानकों तय करने की सीमारेखा बन चुकी है।इससे पहले, रियल एस्टेट क्षेत्र पूरी तरह से अनियमित था और उनके व्यापार रूपरेखा में कोई पारदर्शिता नहीं थी और

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

वर्तमान अधिनियम के बाद, संभावित घर खरीदारों के लिए यह जांचने के लिए खुला है कि अधिनियम, 2016 के तहत एक परियोजना को मंजूरी दी गई है या नहीं, जो कम से कम उस व्यक्ति को संतुष्टि प्रदान करती है जो आजीवन निवेश करने के लिए आगे आ रहा है।

14. यह कि परियोजना को वैधानिक रूप से विनियमित किए जाने के अलावा, यह परियोजना के पूरा होने के संबंध में कुछ प्रामाणिकता और डेवलपर और घर खरीदार पर घर खरीदारों के समझौते और शासनादेश के वैधानिक अनुपालन के नियमों और शर्तों का पालन करने के लिए एक वैधानिक दायित्व देता है। इसके अलावा, कोई भी परियोजना जो अधिनियम, 2016 के तहत अनुमोदित है, प्रमोटर को बैंकों से धन जुटाने में मदद करती है, यह उन आंकड़ों दर्शाता है जिसमें खरीदार अनुमोदित परियोजनाओं में अपनी संतुष्टि व्यक्त करते हैं जो न केवल घर खरीदारों के लिए बल्कि प्रमोटरों और रियल एस्टेट एजेंटों के लिए भी फायदेमंद है।

15. अधिनियम का अध्याय II अचल संपत्ति परियोजनाओं के पंजीकरण से संबंधित है। धारा 3 रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के साथ चल रही परियोजनाओं सहित अचल संपत्ति परियोजनाओं के पूर्व पंजीकरण को अनिवार्य करती है। धारा 4 में रियल एस्टेट परियोजनाओं के पंजीकरण के लिए प्रवर्तक द्वारा आवेदन के अवयवों को निर्धारित किया गया है।

10–a. विशेष रूप से, प्रमोटर को आवेदन में धारा 4 की उप धारा 2(l)(c) के तहत परियोजना को पूरा करने की समय सीमा का उल्लेख करना आवश्यक है। धारा 5 प्राधिकरण द्वारा पंजीकरण करने से संबंधित है और अन्य बातों के साथ–साथ यह भी कहा गया है कि कोई भी आवेदन तब तक अस्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक को मामले में सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया हो।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

अधिनियम की धारा 5(3) के अनुसार, परियोजना के पूरा होने के साथ ही पंजीकरण समाप्त हो जाता है। धारा 6 के तहत, प्राधिकरण प्रत्येक मामले के तथ्यों या अप्रत्याशित घटना के आधार पर पंजीकरण की समयसीमा का विस्तार कर सकता है। धारा 7 पंजीकरण के निरसन से संबंधित है। धारा 8 के अनुसार, प्राधिकरण अन्य बातों के साथ–साथ शेष विकास कार्यों को पूरा करने के लिए बाध्य है जहां पंजीकरण की चूक या निरसन होता है।

16. अध्याय III में 'प्रमोटर के कार्य और कर्तव्य' दिए गए हैं, जो वर्तमान मामले के प्रयोजन के लिए प्रासंगिक है।धारा 11 में प्रमोटरों के कार्यों और कर्तव्यों पर विस्तार से बताया गया है। धारा 11 की उप–धारा (4) के तहत, प्रमोटरों पर कई दायित्व डाले गए हैं। खंड 11 की उप–खंड (5) के तहत, प्रमोटर आवंटन को रद्द कर सकता है यदि आवंटी/घर खरीदार बिक्री के लिए समझौते की शर्तों का कोई भंग करता है, और ऐसे मामले में, पीड़ित आवंटी को प्राधिकरण से संपर्क करने का अधिकार है।

17. धारा 12 में यह प्रावधान है कि यदि प्रमोटर द्वारा कोई चूक की जा रही है, या तो नोटिस, विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस में निहित जानकारी के संदर्भ में या मॉडल अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के आधार पर जो किसी भी गलत या गलत बयान के कारण आवंटी/घर खरीदार को कोई नुकसान या क्षति पहुंचाता है या परियोजना से वापस लेना चाहता है, तो उसे प्रमोटर द्वारा अधिनियम के तहत निर्धारित तरीके से मुआवजा दिया जाएगा।

18. धारा 14 प्रमोटरों द्वारा स्वीकृत योजनाओं और परियोजना विनिर्दिष्ट पालन से संबंधित है और धारा 14 (3) आवंटिती को उस स्थिति में मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार देती है जहां कोई संरचनात्मक दोष होता है।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

19. अधिनियम की धारा 18 (1) परिणाम की बात करती है यदि प्रमोटर बिक्री के लिए समझौते के संदर्भ में किसी अपार्टमेंट, भूखंड या भवन को पूरा करने में विफल रहता है या परियोजना को निर्दिष्ट तिथि तक पूरा करने में असमर्थ है या डेवलपर के रूप में अपने व्यवसाय को बंद करने के कारण या तो पर

17. धारा 12 में यह प्रावधान है कि यदि प्रोत्साहक द्वारा कोई चूक की जाती है, चाहे नोटिस, विज्ञापन या विवरणिका में निहित जानकारी के संदर्भ में या मॉडल अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के आधार पर, जिससे किसी गलत या असत्य कथन के कारण आवंटी/घर खरीदार को कोई नुकसान या क्षति पहुंचती हो या परियोजना से हटना चाहता है, तो उसे अधिनियम के अन्तर्गत विहित रीति से प्रोत्साहक द्वारा क्षतिपूर्ति की जाएगी।

18. धारा 14 प्रोत्साहकों द्वारा स्वीकृत योजनाओं और परियोजनाओं के विनिर्देशों के अनुपालन से संबंधित है और धारा 14 (3) आवंटी को किसी संरचनात्मक दोष की स्थिति में मुआवजा प्राप्त करने का अधिकार देती है।

19. अधिनियम की धारा 18 (1) में प्रोत्साहक द्वारा किसी अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन का कब्जा देने में विफल रहने की स्थिति में, चाहे बिक्री के लिए समझौते के संदर्भ में या निर्धारित तिथि तक परियोजना को पूरा करने में असमर्थ रहने के कारण या एक डेवलपर के रूप में अधिनियम के तहत पंजीकरण के निलंबन या रद्द होने के कारण या किसी अन्य कारण से अपने व्यवसाय को बंद करने की स्थितियों में, आवंटी/घर खरीदार को ऐसी दर पर, जो इस संबंध में निर्धारित किया जाए, ब्याज के साथ राशि का रिफंड मांगने का निर्विवाद अधिकार देता है।

20. अधिनियम की धारा 18 (2) में कहा गया है कि यदि ऐसी भूमि के दोषपूर्ण मालिकाना हक के कारण आवंटी को नुकसान होता है, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, तो प्रोत्साहक आवंटी को

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

मुआवजा देगा और धारा 18 (2) के तहत मुआवजे के लिए इस तरह के दावे पर तत्समय प्रवृत्त किसी भी विधि के तहत निर्धारित परिसीमा के अन्तर्गत रोक नहीं लगाई जाएगी।

21. अधिनियम की धारा 18 (3) में कहा गया है कि यदि प्रोत्साहक अधिनियम या इसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के तहत या बिक्री के लिए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार किसी भी अन्य दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहता है, तो प्रोत्साहक अधिनियम के तहत विहित रीति से आवंटियों को 'मुआवजा' का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

22. यदि हम अधिनियम की धारा 18 की उप–धारा (1), (2) और (3) का संयुक्त रूप से अध्ययन करते हैं, तो उसमें वर्णित विभिन्न आकस्मिकताओं, (क) आवंटी या तो परियोजना से हट कर रिफंड माँग सकता है; (ख) इस तरह का रिफंड ब्याज के साथ किया जा सकता है जो विहित किया जाए; (ग) इसके अलावा अधिनियम की धारा 18 (2) और 18 (3) के तहत देय मुआवजे का दावा भी किया जा सकता है; (घ) आवंटी के पास स्वतंत्रता है, यदि वह परियोजना से हटने का इरादा नहीं रखता है, तो प्रोत्साहक द्वारा कब्जा सौंपने में हुई प्रत्येक माह की देरी के लिए निर्धारित दरों पर ब्याज का भुगतान करने की आवश्यकता होगी।

23. तदनुसार, अधिनियम की धारा 19 में आवंटियों के "अधिकारों और कर्तव्यों" का उल्लेख किया गया है। धारा 19 (3) आवंटी को, जैसा भी मामला हो, अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के कब्जे का दावा करने का हकदार बनाती है। धारा 19 (4) में प्रावधान है कि यदि प्रोत्साहक समझौते के अनुसार अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन का कब्जा देने में विफल रहता है या असमर्थ रहता है, तो यह

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

आवंटी को अधिनियम के तहत विहित रीति से ब्याज और मुआवजे के साथ भुगतान की गई राशि के रिफंड का दावा करने का हकदार बनाता है।

24. धारा 19 (4) अधिनियम की धारा 18 (1) का लगभग एक प्रारूपिक प्रावधान है। ये दोनों प्रावधान आबंटी के अधिकार को दो अलग–अलग उपचारों के रूप में मान्यता देते हैं, अर्थात् कब्जा और मुआवजा देने में देरी के लिए ब्याज या ब्याज के साथ राशि की वापसी।

25. अधिनियम की धारा 18 (1) (क) और धारा 19 (4) के तहत निर्दिष्ट रिफंड मांगने के आवंटी के निर्विवाद अधिकार किसी भी आकस्मिक स्थिति या उसके अनुबंधों पर निर्भर नहीं है। ऐसा प्रतीत होता है कि विधायिका ने माँग किए जाने पर रिफंड का यह अधिकार जानबूझकर एक निरपेक्ष सार्वभौमिक अधिकार के रूप में प्रदान किया है, यदि प्रोत्साहक समझौते की शर्तों के तहत निर्धारित समय के भीतर अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन का कब्जा देने में विफल रहता है, जो किसी भी तरह की अप्रत्याशित घटनाओं या न्यायालय/न्यायाधिकरण के स्थगन आदेशों के कारण ही क्यों न हुआ हो, जिसके लिए किसी भी तरह से आवंटी/घर खरीदार जिम्मेदार नहीं है, तो प्रोत्साहक का यह दायित्व होगा कि वह माँगे जाने पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर पर ब्याज के साथ राशि वापस करे, जिसमें अधिनियम के प्रावधान के अनुसार मुआवजा भी शामिल है परंतु यदि आवंटी परियोजना से हटना नहीं चाहता है, तो वह कब्जा सौंपने तक की अवधि के लिए निर्धारित दर पर ब्याज का हकदार होगा।

26. यदि हम प्राधिकारी की शक्ति की बात करें, तो धारा 31 के तहत यह परिकल्पित है कि अधिनियम या इसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों के अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए शिकायतें प्राधिकारी या न्यायनिर्णयन अधिकारी के पास दर्ज की जा सकती हैं। इस तरह की शिकायत किसी भी

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

“प्रोत्साहक, आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट” के खिलाफ दर्ज की जा सकती है और इसे किसी भी “पीड़ित व्यक्ति” द्वारा दायर किया जा सकता है और इसे स्पष्टीकरण के साथ पढ़ा जाना चाहिए, "व्यक्ति" में आवंटियों का संघ या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के तहत पंजीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ शामिल है। जिस रूप और तरीके से शिकायत दर्ज की जानी है वह धारा 31 की उप धारा (2) के तहत उपलब्ध कराया गया है।

27. धारा 32 रियल एस्टेट क्षेत्र को बढ़ावा देने के लिए प्राधिकरण के कार्यों का उल्लेख करती है और अधिनियम की धारा 34 से 38 प्रोत्साहकों, आवंटी या रियल एस्टेट एजेंटों पर इसके विनियमों के अनुपालन के संबंध में प्राधिकरण की शक्तियों और कार्यों की अलग–अलग प्रकृति को मान्यता देती है और किसी भी प्रोत्साहक, आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट के मामले की जांच करने के लिए एक या अधिक व्यक्तियों को नियुक्त करने और यदि प्रोत्साहक,आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट अधिनियम, नियमों या विनियमों के तहत अपने कार्यों का निर्वहन करने में विफल रहते है तो अंतरिम आदेश पारित करने और प्रोत्साहक, आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट को समय–समय पर निर्देश जारी करने और यदि आवश्यक हो तो दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहने पर अर्थदण्ड लगा सकता है।

28. साथ ही, अधिनियम के अध्याय 8 में अपराधों, शास्तियों और न्यायनिर्णयन के बारे में बताया गया है। धारा 59 से 68 में विभिन्न प्रकार की शास्तियों का उल्लेख है। इनमें से प्रत्येक प्रावधान में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि इसके तहत शास्ति प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की जानी चाहिए।

29. हमारा अधिनियम की धारा 71 पर विचार कर रहे हैं जिसका शीर्षक है "न्यायनिर्णयन करने की शक्ति" जो कि न्यायनिर्णयन अधिकारी के लिए विशिष्ट है। धारा 71 की उप धारा (1) इन शब्दों के साथ शुरू होती है, "धारा 12,14,18

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

और 19 के तहत मुआवजे का निर्णय करने के उद्देश्य हेतु", प्राधिकरण को संबंधित व्यक्ति को सुनवाई का उचित अवसर देते हुए विहित रीति से जांच करने के लिए उपयुक्त सरकार से परामर्श के पश्चात, न्यायिक अधिकारी के रूप में एक ऐसे न्यायिक अधिकारी को नियुक्त करना चाहिए जो जिला न्यायाधीश के रैंक से कम न हो। साथ ही, उपधारा (2) में न्यायनिर्णयन अधिकारी पर यह बाध्यता डाली गई है कि उपधारा (1) के अधीन मुआवजे का निर्धारण करते समय आवेदन पर यथासंभव शीघ्रता से विचार किया जाए और 60 दिनों के भीतर उसका निस्तारण किया जाए। यदि आवेदन के निस्तारण में 60 दिनों की वैधानिक अवधि से अधिक विलंब हो रहा है तो अवधि बढ़ाने के लिए कारण दर्ज किए जाने चाहिए।

30. धारा 71 की उपधारा (3) के अधीन, न्यायनिर्णयन अधिकारी को मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित व्यक्तियों को न केवल ऐसे साक्ष्य देने के लिए जो न्यायनिर्णयन के लिए उपयोगी और प्रासंगिक हों, या कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए समन करने और उपस्थिति रहने को बाध्य करने की शक्ति दी गयी है, उससे धारा 72 के अधीन निर्दिष्ट विभिन्न मापदंडों पर ध्यान देने की अपेक्षा की जाती है जो, जैसा कि मामला हो, व्यथित व्यक्ति को देय मुआवजे और ब्याज की मात्रा का निर्धारण करने के लिए संपूर्ण तो नहीं लेकिन उद्बोधनात्मक है।

31. हमारे द्वारा पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ता को सुनने के पश्चात, वर्तमान अपील समूहों में हमारे विचार के लिए निम्नलिखित प्रश्न उभरकर सामने आते हैं:–

1. क्या अधिनियम 2016 पूर्वव्यापी है या अपने प्रवर्तन में पूर्वव्यापी है और यदि भारत के संविधान की कसौटी पर इसका परीक्षण किया जाए तो इसका विधिक परिणाम क्या होगा?

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

2. क्या प्राधिकारी को धारा 12,14,18 और 19 के तहत आवंटी को राशि की वापसी/रिफंड निर्देशित करने का अधिकार क्षेत्र है या क्षेत्राधिकार अधिनियम की धारा 71 के अधीन अनन्य रूप से न्यायनिर्णयन अधिकारी के पास है?

3. क्या अधिनियम की धारा 81 अधिनियम की धारा 31 के अधीन संस्थित की गई शिकायतों को सुनने के लिए प्राधिकारी को अपनी शक्तियां एकल सदस्य को प्रत्यायोजित करने के लिए प्राधिकृत करती है?

4. क्या अपील के सारवान अधिकार पर विचार के लिए अधिनियम की धारा 43 (5) के परंतुक के अधीन पूर्व–जमा की शर्त विधितः पोषणीय है?

5. क्या प्राधिकरण को अधिनियम की धारा 40 (1) के तहत मूल राशि की वसूली के लिए वसूली प्रमाण पत्र जारी करने का अधिकार है?

प्रश्न 1: क्या अधिनियम 2016 पूर्वव्यापी है या अपने प्रवर्तन में पूर्वव्यापी है और यदि भारत के संविधान की कसौटी पर इसका परीक्षण किया जाए तो इसका विधिक परिणाम क्या होगा?

32. यह विषय विशेष रूप से वर्तमान में जारी परियोजनाओं के संदर्भ में अधिनियम 2016 के प्रावधानों के पूर्वव्यापी प्रयोज्यता से संबंधित है। यदि हम अधिनियम के उद्देश्यों, कारणों और योजना पर ध्यान दें, तो यह स्पष्ट होता है कि संसद ने इस विषय पर व्यापक विचार–विमर्श करने के बाद, स्वविवेक से, प्रभावी उपभोक्ता संरक्षण, रियल एस्टेट क्षेत्र में व्यापार प्रथाओं और लेनदेन की एकरूपता और मानकीकरण, उपभोक्ताओं के प्रति अधिक जवाबदेही सुनिश्चित करने, धोखाधड़ी और देरी और उच्च लेनदेन लागतों को दूर करने के लिए एक केंद्रीय कानून बनाना आवश्यक समझा और तदनुसार उपभोक्ताओं और प्रोत्साहकों के हितों को संतुलित करने के लिए दोनों पर कुछ शास्ति और जिम्मेदारियां

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

अधिरोपित करने का प्रयास किया। इस विषय पर विचार–विमर्श वर्ष 2013 से चल रहा था, लेकिन अधिनियम को अंततः 2016 में अधिनियमित किया गया, जो 25 मार्च, 2016 से प्रभावी हुआ।

33. अधिनियम 2016 के अध्याय 2 के तहत, रियल एस्टेट परियोजनाओं का पंजीकरण अनिवार्य कर दिया गया था और कानून को लागू करने के लिए और धारा 3 की उप धारा (1) के तहत इसका स्थान लेने के लिए, यह वैधानिक बनाया गया कि अधिनियम के तहत स्थापित एक रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के साथ रियल एस्टेट परियोजना को पंजीकृत किए बिना, कोई भी प्रोत्साहक किसी भी रियल एस्टेट परियोजना में प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन, जैसा मामला हो, को खरीदने के लिए किसी भी तरीके से विज्ञापन, प्रचार, आरक्षित, बिक्री या बिक्री की पेशकश नहीं करेगा, या किसी भी व्यक्ति को खरीदने के लिए आमंत्रित नहीं करेगा लेकिन धारा 3 (1) के परंतुक की सहायता से, यह अधिदेशित किया गया था कि ऐसी परियोजनाएं जो अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख को चल रही हैं और विशेष रूप से उन परियोजनाओं को जिन्हें पूरा होने का प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है, ऐसे प्रोत्साहक अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर उक्त परियोजना के पंजीकरण के लिए प्राधिकरण को आवेदन करने के लिए बाध्य होंगे। अधिनियम की धारा 3 की उप–धारा (2) के तहत आने वाली परियोजनाओं को कुछ छूट दी जा रही है, जिसके परिणामस्वरूप, ऐसे सभी घर खरीदारों के समझौते, जिन्हें पक्षकारों द्वारा पारस्परिक रूप से निष्पादित किया गया है, चालू परियोजनाएं के पूर्ण होने पर विधायी अधिदेश का पालन करना होगा।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

34. "चालू परियोजना" शब्द को अधिनियम के तहत इस तरह से परिभाषित नहीं किया गया है, जबकि "रियल एस्टेट परियोजना" शब्द को अधिनियम की धारा 2 (जेडएन) के तहत परिभाषित किया गया है, जो इस प्रकार हैः

> "2 (जेडएन) "रियल एस्टेट परियोजना" से, यथास्थिति, सभी या कुछ अपार्टमेंट या भूखंडों या भवन को बेचने के प्रयोजन के लिए किसी भवन या अपार्टमेंट से बने भवन का विकास या किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंट में परिवर्तित करना या भूखंडों या अपार्टमेंट के लिए भूमि का विकास अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत सामान्य क्षेत्र, विकास कार्य, उन पर सभी सुधार और संरचनाएं और उनसे संबंधित सभी सुखाधिकार, अधिकार और अनुषंगिक चीजे शामिल हैं."

35. अधिनियम का आशय चल रही रियल एस्टेट परियोजना पर भी लागू होने का है। उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 के नियम 2 (ज) के तहत 'चालू परियोजना' शब्द को परिभाषित किया गया है जो इस प्रकार हैः

> "2 (ज) "चालू परियोजना" "से ऐसी परियोजना अभिप्रेत है जहां विकास चल रहा है और जिसके लिए पूर्णता प्रमाणपत्र जारी नहीं किया गया है किंतु ऐसी परियोजनाओं को अपवर्जित किया गया है जो इन नियमों की अधिसूचना की तारीख को निम्नलिखित मानदंडों में से किसी को पूरा करती हैंः
>
> (i) जहां सेवाएं रखरखाव के लिए स्थानीय प्राधिकरण को सौंप दी गई हैं।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

(ii) जहां सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं रखरखाव के लिए निवासी कल्याण संघ को सौंप दी गई हैं।

(iii) जहां सभी विकास कार्य पूरे कर लिए गए हैं और अपार्टमेंट/मकान/भूखंडों के साठ प्रतिशत की बिक्री/पट्टा विलेख निष्पादित किए जा चुके हैं।

(iv) जहां सभी विकास कार्य पूरे कर लिए गए हैं और पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के लिए सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन किया जा चुका है।

36. अधिनियम की धारा 2(थ) के तहत 'पूर्णता प्रमाणपत्र' और धारा (जेडएफ) के तहत 'कब्जा प्रमाणपत्र' को परिभाषित किया गया है, जो इस प्रकार हैः

"2(थ) "पूर्णता प्रमाणपत्र" से सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया पूर्णता प्रमाणपत्र या ऐसा अन्य प्रमाणपत्र, चाहे वह किसी भी नाम से जाना जाता हो, जिसमें यह प्रमाणित किया गया हो कि रियल एस्टेट परियोजना उसी स्वीकृत योजना, ले–आउट योजना और विशिष्टताओं के अनुसार विकसित की गई है जैसा कि स्थानीय विधि के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया है;

"2(जेडएफ) "कब्जा प्रमाण पत्र" से स्थानीय कानूनों के तहत किसी भवन में, जिसमें जल, स्वच्छता और बिजली जैसे नागरिक बुनियादी ढांचे की व्यवस्था हो, अधिवास की अनुमति देने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया कब्जा प्रमाण पत्र या ऐसा अन्य प्रमाण पत्र, चाहे वह किसी भी नाम से जाना जाता हो;"

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

37. अधिनियम 2016 की योजना और विशेष रूप से धारा 3 को देखते हुए, जिनकी एक विस्तृत चर्चा की गई है, अधिनियम से पहले शुरू होने वाली सभी चालू परियोजनाएं और जिनके संबंध में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किए गए हैं, अधिनियम के अन्तर्गत आती हैं। इससे पता चलता है कि विधायी मंशा अधिनियम को न केवल उन परियोजनाओं पर लागू करने की है जो अधिनियम के लागू होने के बाद अभी तक शुरू नहीं हुई थीं बल्कि चालू परियोजनाओं को भी अपने अन्तर्गत लाने और इसके प्रारंभ से ही उनमें से प्रत्येक पर कुछ कर्तव्यों और जिम्मेदारियों को अधिरोपित करते हुए हितधारकों,आबंटियों/घर खरीदारों, प्रोत्साहकों और रियल एस्टेट एजेंटों के परस्पर अधिकारों की रक्षा करने की है। और रियल एस्टेट प्राधिकरण के अन्तर्गत अविनियमित रियल एस्टेट क्षेत्र का विनियमन, प्रशासन और पर्यवेक्षण करना है।

38. अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री कपिल सिब्बल का जोर इस बात पर है कि विक्रय करार वर्ष 2010– 11 में निष्पादित किया गया था, अधिनियम के लागू होने से बहुत पहले, और वर्तमान अधिनियम की पूर्वव्यापी प्रयोज्यता है और अधिनियम के तहत चालू परियोजनाओं का पंजीकरण निष्पादित बिक्री विलेख के तहत प्रोत्साहक और आवंटी के बीच स्थापित संविदात्मक अधिकारों का उल्लंघन होगा जो कानून में अनुज्ञेय है और आगे कहा है कि अधिनियम 2016 की धारा 13,18 (1), 19 (4) अपने पूर्वव्यापी प्रयोज्यता की सीमा तक भारत के संविधान के अनुच्छेद 14,19 (1) (छ) का उल्लंघन है।

39. दूसरी ओर,विद्वान सॉलिसिटर जनरल श्री तुषार मेहता का तर्क है कि उद्देश्य और कारणों का परिशीलन दर्शाता है कि अधिनियम सारवान अधिकारिता को नहीं छीनता है, बल्कि यह घर खरीदारों के हितों की रक्षा करता है जहां परियोजना/कब्जे में देरी होती है और आगे कहा है कि अधिनियम की योजना की

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

पूर्वव्यापी प्रयोज्यता है, जो विधि के तहत अनुमत है। प्रावधान यह स्पष्ट करते हैं कि यह भविष्य में काम करता है, हालांकि, इसका संचालन पहले किए गए कार्य और स्थिति पर आधारित है और इस मामले में पूर्वव्यापकता के विरूद्ध पूर्वानुमान सीधा खंडन किया जा सकता है। अधिनियम की शाब्दिक व्याख्या यह प्रकट करती है कि उसमें "मौजूदा" रियल एस्टेट परियोजना और अधिनियम की धारा 2 (जेडएन) के तहत परिभाषित "नई" रियल एस्टेट परियोजना के बीच अंतर नहीं किया गया है।

40. विद्वत अधिवक्ता ने आगे कहा है कि मुख्य शब्द अर्थात "इस अधिनियम के प्रवर्तन की तिथि पर चालू" का आवश्यक निहितार्थ, सीधा और किसी अस्पष्टता के बिना, है और इसमें वे परियोजनाएं शामिल हैं जो चल रही थीं और जहां केवल पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करना लंबित है, विधायिका का आशय यह था कि उन परियोजनाओं को भी अधिनियम के तहत पंजीकृत किया जाना चाहिए। इसलिए अधिनियम का दायरा सभी परियोजनाओं को अपने अन्तर्गत लाना है बशर्ते कि पूर्णता प्रमाण पत्र जारी न किया गया हो। अपीलकर्ता का मामला कब्जा प्रमाण पत्र पर आधारित है न कि पूर्णता प्रमाण पत्र पर। इस संदर्भ में, विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि उक्त परंतुक को धारा 3 (2) (ख) के साथ पढ़ा जाना चाहिए, जो विशेष रूप से उन परियोजनाओं को अपवर्जित करता है जहां अधिनियम के प्रारंभ से पहले पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त हुआ हो। इस प्रकार धारा 3 (2) के तहत आने वाली परियोजनाओं का अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकरण आवश्यक नहीं है। इस प्रकार अधिनियम का आशय इससे बंधा है कि किसी परियोजना को पूर्णता प्रमाणपत्र मिला है या नहीं।

41. विधान की साफ और स्पष्ट भाषा प्रचालन में पूर्वव्यापी है और सांविधिक निर्माण के उद्देश्यपूर्ण व्याख्या नियम को लागू करने से केवल एक परिणाम संभव

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

है, अर्थात्, विधानमंडल ने यह सुनिश्चित करने के लिए जानबूझकर एक पूर्वव्यापी कानून अधिनियमित किया है, कि प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन या रियल एस्टेट परियोजना की बिक्री कुशल और पारदर्शी तरीके से की जाए ताकि रियल एस्टेट क्षेत्र में उपभोक्ताओं के हितों की सभी तरीकों से रक्षा की जा सके और धारा 13,18 (1) और 19 (4) उपभोक्ताओं/आवंटियों के आर्थिक हितों की रक्षा के लिए सभी लाभकारी प्रावधान हैं। इन परिस्थितियों में, यदि अधिनियम को भविष्यगामी माना जाता है तो धारा 31 के तहत किसी भी आवंटी को चालू परियोजना के लिए न्यायनिर्णयन तंत्र उपलब्ध नहीं होगा। इस प्रकार,यह इस मामले के तथ्यों पर भी अधिनियम की पूर्वव्यापी प्रयोज्यता पर अधिभावी प्रभाव डालने वाली संविदात्मक शर्तों के बारे में प्रस्तावकों के तर्क को खारिज करता है।

42. इस प्रावधान में इस बात पर जोर दिया गया है कि किसी ऐसी परियोजना के प्रोत्साहक को जो पूर्ण नहीं है/पूर्णता प्रमाण–पत्र के बिना है, उसे अधिनियम के तहत परियोजना का पंजीकरण कराना होगा, लेकिन परियोजना का पंजीकरण कराते समय प्रोत्साहक शेष विकास कार्यों को पूरा करने के लिए नई समय–सीमा विहित करना होगा और अधिनियम की योजना से हमें नहीं लगता कि धारा 3 (1) का पहला परंतुक किसी भी तरीके से भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 और 19 (1) (जी) का उल्लंघन करता है। संसद हमेशा कानून के मापदंडों के भीतर पूर्ववर्ती घटनाओं को प्रभावित करने वाला कोई भी कानून बनाने के लिए सक्षम है।

43. **बंबई राज्य (अब महाराष्ट्र) बनाम विष्णु राज्य रामचंद्र**[1] वाले मामले में, इस न्यायालय ने यह मत व्यक्त किया कि यदि कानून के संचालन के लिए आवश्यकताओं का हिस्सा इसके पारित होने के समय से पहले के समय से लिया गया हो, तो अधिनियम के लागू होने के बाद की गयी कार्रवाई के मामले में कानून पूर्वव्यापी नहीं होता।

1 AIR 1961 SC 307

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

44. विभिन्न प्रकार की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए, संसद द्वारा यह देखा गया कि अखिल भारतीय स्तर पर बड़ी संख्या में ऐसी रियल एस्टेट परियोजनाएं, जहां आवंटियों को कई वर्षों से कब्जा नहीं मिला है और उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत विभिन्न मंचों के समक्ष दायर की जा रही शिकायतें उपभोक्ता/आवंटियों को पर्याप्त/संतोषजनक परिणाम देने में विफल रही हैं और उनकी जीवन भर की बचत अवरूद्ध है और आवंटियों के एक बड़े वर्ग ने ऋण या वित्तीय संस्थानों के माध्यम से पैसा लेकर अपनी कठिन कमाई का निवेश इस इस विश्वास के साथ किया कि वे अपने अपार्टमेंट/फ्लैट/यूनिट के रूप में छत पाने में सक्षम होंगे।

45. तत्समय, रियल एस्टेट क्षेत्र, प्रोत्साहक और आवंटी एवं विकास कार्यों/दायित्वों को विनियमित करने के लिए कोई कानून नहीं था, यह बुरी तरह से महसूस किया गया कि वर्तमान में ऐसी चालू परियोजनाएं, जिन्हें पूरा होने का प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है, को अधिनियम, 2016 के दायरे में लाया जाना चाहिए, ताकि आवंटियों, प्रोत्साहकों, रियल एस्टेट एजेंटों के हितों की रक्षा स्पष्टतः कानून के दायरे में की जा सके। केवल इसलिए कि यथा निवेदित अधिनियम को इसके संचालन में पूर्वव्यापी बनाया गया है, इसे भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 या 19 (1) (छ) का उल्लंघन नहीं कहा जा सकता है। इसके विपरीत, संसद को वास्तव में व्यापक जनहित में पक्षकारों के बीच निष्पादित पूर्व विद्यमान संविदा और अधिकारों को अपने दायरे में लेने के लिए भूतलक्षी प्रभाव से भी कानून बनाने की शक्ति है।

46. अधिनियम के तहत इस तरह के दायित्वों के उल्लंघन का परिणाम परिचालन में भविष्यगामी हैं और यदि चालू परियोजना, जिसका पूरा होने का प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है, को अधिनियम के अन्तर्गत नहीं लाया जाता है, तो अविकसित

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

चालू परियोजनाओं और शुरू होने वाली नई परियोजनाओं के संबंध में वर्गीकरण की पूरी संभावना है।

47. भूतलक्षी/भविष्यलक्षी प्रभाव के साथ कानून बनाने की विधायी शक्ति अच्छी तरह से मान्यता प्राप्त है और अपीलकर्ताओं/प्रोत्साहकों के लिए यह कहना अनुज्ञेय नहीं होगा कि उनके पास आवंटियों को एक असहाय और दयनीय स्थिति में छोड़ कर परियोजना को पूरा करने का कोई निहित अधिकार है जो कम से कम कानून के दायरे में स्वीकार्य नहीं हो सकता है

48. भूतलक्षी और पूर्वव्यापी के बीच इस न्यायालय द्वारा **जय महाकाली रोलिंग मिल्स बनाम भारत संघ एवं अन्य**[2] के मामले में अंतर किया गया है, जो इस प्रकार है:–

> "8. "भूतलक्षी" से अभिप्रेत है पीछे मुड़कर देखना, प्रश्नगत अधिनियम के पूर्व विद्यमान किसी अधिनियम या चीजों के सन्दर्भ में अतीत पर विचार करना। भूतलक्षी कानून का अर्थ उस कानून से होता है, अपने लागू होने से पहले हुए कार्यों या तथ्यों या अधिकारों को प्रभावित करने के लिए बनाया जाता है। पूर्वव्यापी अधिनियम का अर्थ होता है, एक ऐसा अधिनियम जो संव्यवहारों या प्रतिदायों पर एक नया दायित्व सृजित करता है या निहित अधिकारों को नष्ट या बाधित करता है।"

49. इसके अतिरिक्त, इस न्यायालय ने **शांति कंडक्टर प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य बनाम असम राज्य विद्युत बोर्ड एवं अन्य**[3] वाले मामले में निम्नवत धारित किया:–

---

2 2007(12) SCC 198

3 2019(19) SCC 529

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

"**67**. विधान के संदर्भ में पूर्वव्यापकता किसी ऐसे संव्यवहार या कार्य पर नई विधि की प्रयोज्यता है जो अधिनियम के प्रख्यापन से पहले पूरा हो गया हो।

68. वर्तमान मामले में, भुगतान करने के लिए क्रेता का दायित्व और जिस दिन से धारा 3 और 4 के तहत भुगतान और ब्याज देय हो जाता है, वह ऐसी घटना से संबंधित नहीं है जो 1993 के अधिनियम से पहले हुई थी, यह कहना भी हमारे लिए आवश्यक नहीं है कि 1993 का अधिनियम प्रवर्तन में पूर्वव्यापी है अधिनियम स्पष्टतः भविषयलक्षी है और इसे प्रचालन में भूतलक्षी के रूप में अभिव्यक्त करना आवश्यक नहीं है। इसलिए हम 31 अगस्त, 2016 दिनांकित [शांति कंडक्टर (प्रा) लि. बनाम असम राज्य एसईबी, (2016) 15 एससीसी 13] एक न्यायाधीश की ऐसी राय से सहमत नहीं हैं कि 1993 का अधिनियम पूर्वव्यापी है।

50. इस न्यायालय द्वारा **विनीता शर्मा बनाम राकेश शर्मा एवं अन्य**[4]**,** के मामले में दिए गए हाल के निर्णय में जिसमें इस न्यायालय ने हिंदू उत्तराधिकार अधिअधिनियम, 1956 की धारा 6 (1) के दायरे की व्याख्या की है, कानून के पूर्वव्यापी विधान को निम्नवत धारित किया:–

"**61** भविषयलक्षी कानून नए अधिकारों को इसके अधिनियमन की तारीख से प्रदान करता है। भूतलक्षी अधिनियम पीछे की ओर कार्य करता है और मौजूदा अधिनियमों के तहत अर्जित निहित अधिकारों को छीन लेता है या नष्ट कर देता है। एक पूर्वव्यापी विधान वह है जो भूतलक्षी रूप से काम नहीं करता है। यह भविष्यत् काम करता है। हालांकि, इसका संचालन पहले के चरित्र या स्थिति पर आधारित होता है जिसे पूर्ववर्ती घटनाओं से लिया

4 2020(9) SCC 1

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

गया हो। संशोधित धारा 6 के तहत, चूंकि अधिकार जन्म से दिया गया है, यानी एक पूर्ववर्ती घटना, और प्रावधान संशोधन अधिनियम की तारीख को और उससे अधिकारों का दावा करने से संबंधित हैं।"

51. इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि विधान केवल इसलिए भूतलक्षी नहीं है कि यह मौजूदा अधिकारों या इसकी भूतलक्षी समीक्षा को प्रभावित करता है क्योंकि इसकी कार्रवाई के लिए आवश्यकताओं का एक हिस्सा इसके पारित होने के पहले समय से लिया गया है, साथ ही, पूर्वव्यापी विधान से एक ऐसा विधान अभिप्रेत है जो पहले से ही पारित संव्यवहारों या विचारों पर एक नया दायित्व अधिरोपित करता है या निहित अधिकारों को नष्ट या हानि पहुंचाता है।

52. संसद ने अधिनियम की धारा 3 (1) के तहत वर्तमान में चल रही रियल एस्टेट परियोजनाओं को कानून के दायरे में लाने का प्रयास किया, जिसमें अधिनियम की धारा 3 (1) के तहत भविष्य में मौजूदा या आगामी सभी प्रकार की विकासात्मक गतिविधियों सहित "मौजूदा भवन या उसके एक हिस्से को अपार्टमेंट में परिवर्तित करना" पद का उपयोग करके किया, विधायिका का इरादा उन परियोजनाओं को शामिल करना है जो चल रही थीं और जहां अधिनियम के दायरे में पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है।

53. यहां तक कि बिक्री या घर खरीदारों के समझौते की शर्तें भी निश्चित रूप से डेवलपर के इरादे को इंगित करती हैं कि सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी किया गया कोई भी पश्चात्वर्ती विधान, नियम और विनियम आदि पक्षकारों के लिए बाध्यकारी होंगे। खंडों ने फ्लैट खरीदार/आवंटी पर लागू होने और बाध्यकारी होने के लिए बाद के कानूनों की प्रयोज्यता को लागू किया है और दोनों में से कोई भी पक्ष, प्रोत्साहक/घर खरीदार या आवंटी, अधिनियम के तहत अपनी जिम्मेदारियों/देनदारियों से बच नहीं सकता है और अधिनियम के प्रावधानों के

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

उल्लंघन को उनकी चुनौती देता है और यह अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्राधिकरण की भूतलक्षी प्रयोज्यता के लिए अधिभावी प्रभाव वाले अनुबंध की शर्तों के बारे में अपीलार्थी द्वारा दिए गए तर्क को खारिज करता है जो पूरी तरह से गलत है और अस्वीकार किए जाने योग्य है।

54. अधिनियम 2016 की योजना से, इसका अनुप्रयोग पूर्वव्यापी स्वरूप में है और सुरक्षित रूप से यह कहा जा सकता है कि पहले से पूरी हो चुकी परियोजनाएं या जिन्हें पूरा होने का प्रमाण पत्र दिया गया है, इसके दायरे में नहीं हैं और इसलिए, निहित या प्रोद्भूत अधिकार, यदि कोई हो, किसी भी तरह से प्रभावित नहीं होते हैं। इसके साथ ही, यह अधिनियम 2016 के अधिदेश का संभावित रूप से पालन करने के लिए धारा 3 के तहत चल रही परियोजनाओं और भविष्य की परियोजनाओं को पंजीकृत करने के बाद लागू होगा।

प्रश्न संख्या 2: क्या प्राधिकरण के पास अधिनियम की धारा 12,14,18 और 19 के तहत आवंटी को राशि की वापसी/रिफंड निर्देशित करने का अधिकार क्षेत्र है या यह क्षेत्राधिकार अधिनियम की धारा 71 के तहत अनन्य रूप से न्यायनिर्णयन अधिकारी के पास है?

55. प्रश्न की जांच करने से पहले, हमें अधिनियम की योजना के साथ–साथ प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा 84 और 85 के तहत अपनी शक्तियों का उपयोग करते हुए बनाए गए नियमों/विनियमों को एक समग्र दृष्टिकोण से देखना होगा जो रियल एस्टेट परियोजना के प्रोत्साहक के लिए कुछ कार्यों और कर्तव्यों को अभिनिर्धारित करता है और यदि प्रोत्साहक अध्याय 3 के तहत अपनी दायित्वों को पूरा करने में विफल रहता है तो इसके गंभीर परिणाम होते हैं। धारा 12,14,18 और 19 में कुछ दायित्वों का उल्लेख है।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

56. धारा 12, जो इन याचिकाओं में विचारणीय है, इस प्रकार हैः

> "12. जहां कोई व्यक्ति नोटिस विज्ञापन या प्रोस्पेक्टस में निहित जानकारी के आधार पर या किसी मॉडल अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के आधार पर अग्रिम राशि या जमा करता है, और इसमें शामिल किसी भी गलत, असत्य बात के कारण कोई नुकसान या क्षति उठाता है, तो उसे प्रोत्साहक द्वारा **इस अधिनियम के अधीन विहित रीति से मुआवजा दिया जाएगा;"**
>
> बशर्ते कि इस तरह के गलत, झूठे कथन से प्रभावित व्यक्ति को नोटिस, विज्ञापन या प्रोस्पेक्टस में निहित, या मॉडल अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन, जैसा भी मामला हो, प्रस्तावित परियोजना से बाहर निकलने का इरादा है, तो उसे ब्याज के साथ उसका पूरा निवेश वापस कर दिया जाएगा, एवं **मुआवजा उस रीति से जो इस अधिनियम के अधीन विहित हो।"**

57. धारा 14 प्रोत्साहकों द्वारा स्वीकृत योजनाओं और परियोजना विनिर्देशों के अनुपालन से संबंधित है। धारा 14 (3) आवंटी को शक्ति प्रदान करती है कि वह किसी संरचनात्मक दोष या कारीगरी में कोई अन्य दोष आदि होने की स्थिति में मुआवजा प्राप्त कर सकता है। धारा 14 (3) निम्नवत है:–

> "(3) इस तरह के विकास से संबंधित बिक्री के समझौते के अनुसार यदि किसी भी संरचनात्मक दोष या कारीगरी, गुणवत्ता या सेवाओं के प्रावधान या प्रोत्साहक के किसी अन्य दायित्व में कोई अन्य दोष है, जो कब्जा सौंपने की तारीख से पांच साल की अवधि के भीतर आबंटित व्यक्ति द्वारा प्रोत्साहक के संज्ञान में लाया जाता है, तो यह प्रोत्साहक का कर्तव्य होगा कि वह बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के 30 दिनों के भीतर इस तरह की त्रुटियों को ठीक करे और यदि प्रोत्साहक इस तरह की त्रुटियों को समय

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

पर ठीक करने में विफल रहता है, तो पीड़ित आवंटी **इस अधिनियम के अंतर्गत यथा उपबंधित रीति से** उचित मुआवजा प्राप्त करने के हकदार होंगे।"

58. धारा 18 दो नोट 'राशि की वापसी और मुआवजा' से प्रोरंभ होती है। इन दोनों शब्दों अर्थात 'राशि की वापसी' और 'मुआवजा' में भेद किया गया है। धारा 18 इस प्रकार हैः

18. (1) यदि प्रोत्साहक किसी अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन को पूरा करने में विफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ रहता है, तो

(क) विक्रय के लिए करार के निबंधनों के अनुसार या, यथास्थिति, उसमें विनिर्दिष्ट तारीख तक सम्यक् रूप से पूरा करके या

(ख) इस अधिनियम के अधीन या किसी अन्य कारण से पंजीकरण के निलंबन या प्रतिसंहरण के कारण विकासकर्ता के रूप में उसके कारबार के बंद हो जाने के कारण, –

वह आवंटियों की मांग पर, यदि आवंटी उपलब्ध किसी अन्य उपचार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना परियोजना से वापस हटना चाहता है, तो वह उस अपार्टमेंट, भूखंड, भवन, जैसा भी मामला हो, के संबंध में उसे प्राप्त राशि को ऐसी दर पर ब्याज के साथ वापस कर दे, जो इस संबंध में इस अधिनियम के तहत विहित की गयी हो, जिसमें मुआवजा भी शामिल है:

बशर्ते कि जहां कोई आवंटी परियोजना से बाहर निकलने का इरादा नहीं रखता है, वहां उसे विलंब के प्रत्येक महीने के लिए प्रोत्साहक द्वारा, कब्जा सौंपे जाने तक, ऐसी दर पर ब्याज का भुगतान किया जाएगा, जो निर्धारित की जाए।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

(2) भूमि के दोषपूर्ण मालिकाना हक, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, के कारण हुए किसी भी नुकसान की स्थिति में प्रोत्साहक द्वारा इस अधिनियम के तहत विहित रीति से आवंटियों को **मुआवजा दिया जाएगा** और इस उप–धारा के तहत मुआवजे के लिए दावा किसी भी कानून के तहत प्रदान की गई परिसीमा से बाधित नहीं होगा।

(3) यदि प्रोत्साहक इस अधिनियम या इसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के तहत या बिक्री के लिए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार उस पर भारित किसी भी अन्य दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहता है, तो वह **आवंटियों को इस तरह के मुआवजे का भुगतान उस रीति से करने के लिए उत्तरदायी होगा जो इस अधिनियम के तहत विहित हो।**

(प्रभाव वर्धित)

59. अध्याय 4 में आवंटियों के अधिकारों और कर्तव्यों का उल्लेख है और विशेष रूप से धारा 19 (4) में आवंटियों को भुगतान की गई राशि की वापसी का अधिकार दिया गया है। धारा 19 (4) इस प्रकार हैः–

(4) आवंटी प्रोत्साहक से निर्धारित दर पर **ब्याज सहित भुगतान की गई राशि के रिफंड** का दावा करने का हकदार होगा **और मुआवजा इस अधिनियम अधीन यथा उपबंधित रीति से**, यदि प्रोत्साहक बिक्री के समझौते की शर्तों के अनुसार या इस अधिनियम के प्रावधानों या इसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के तहत अपने पंजीकरण के निलंबन

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

या निरस्तीकरण के कारण एक डेवलपर के रूप में अपने व्यवसाय को बंद करने के कारण अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन का कब्जा देने में विफल रहता है या असमर्थ रहता है।

60. धारा 31 प्राधिकारी के समक्ष शिकायतें दाखिल करने से संबंधित है और इस प्रकार हैः

प्राधिकरण या न्यायनिर्णयन अधिकारी के समक्ष शिकायतें दाखिल करना –

(1) कोई भी व्यथित व्यक्ति किसी भी प्रोत्साहक, आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट के खिलाफ, जैसा भी मामला हो, इस अधिनियम या इसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों के किसी भी उल्लंघन या विरोध के लिए प्राधिकरण या न्यायिक अधिकारी के समक्ष शिकायत दर्ज करा सकता है।

स्पष्टीकरण–इस उप धारा के उद्देश्य के लिए 'व्यक्ति' में आवंटियों का संघ या किसी कानून के तहत पंजीकृत स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ शामिल होगा। उपधारा (1) के अधीन परिवाद दाखिल करने के लिए प्रारूप, रीति और फीस ऐसी होगी जो विहित की जाए।

61. धारा 71 मुआवजे का अधिनिर्णय करते समय न्यायनिर्णयन अधिकारी में निहित शक्तियों से संबंधित है, जो इस प्रकार है:

71. अधिनिर्णय की शक्ति

(1) धारा 12,14,18 और धारा 19 के अधीन मुआवजे का निर्धारण करने के प्रयोजन के लिए प्राधिकरण उपयुक्त सरकार के परामर्श से एक या

अधिक न्यायिक अधिकारी, जो जिला न्यायाधीश है या रहा है, की नियुक्ति करेगा जो संबंधित व्यक्ति को सुनवाई का उचित एवं युक्तियुक्त अवसर प्रदान करने के पश्चात् विहित रीति से जांच करेगा:

बशर्ते कि कोई व्यक्ति जिसकी शिकायत धारा 12,14,18 और धारा 19 के अंतर्गत आने वाले मामलों के संबंध में उपभोक्ता विवाद निवारण मंच या उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 (1986 का 68 वां) की धारा 9 के अंतर्गत स्थापित उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग या राष्ट्रीय उपभोक्ता शिकायत निवारण आयोग के समक्ष इस अधिनियम के लागू होने से 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 न्यायनिर्णयन अधिकारी के समक्ष एक आवेदन दायर कर सकता है।
(2) उपधारा (1) के अधीन मुआवजा अधिनिर्णीत करने के लिए आवेदन पर न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा यथासंभव शीघ्रता से कार्यवाही की जाएगी और आवेदन प्राप्त होने की तारीख से साठ दिन की अवधि के भीतर इसका निस्तारण किया जाएगाः बशर्ते कि जहाँ इस तरह के किसी भी आवेदन का निपटारा 60 दिनों की उक्त अवधि के भीतर नहीं किया जा सका हो, तो न्यायनिर्णयन अधिकारी उस अवधि के भीतर आवेदन का निस्तारण नहीं करने के लिए अपने कारणों को लिखित में दर्ज करेगा।

(3) जांच करते समय न्यायनिर्णायक अधिकारी को मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से अवगत किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने या कोई दस्तावेज पेश करने के लिए समन करने और उसे बाध्य करने की शक्ति होगी जो न्यायनिर्णयन अधिकारी की राय में विषय के लिए उपयोगी या प्रासंगिक हो। और यदि, ऐसी जांच पर, उसे समाधान हो जाता है कि वह व्यक्ति

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट धाराओं में से किसी उपबंध का अनुपालन करने में विफल रहा है, तो वह उन धाराओं में से किसी के उपबंधों के अनुसार, यथास्थिति जिसे उचित समझता हो, ऐसे **मुआवजे या ब्याज** का संदाय करने का निदेश दे सकता है।

62. मुआवजे का निर्धारण करते समय विचार किए जाने वाले व्यापक कारकों का धारा 72 के अधीन उपबंध किया गया है जो निम्नानुसार हैः

"धारा 71 के तहत मुआवजे या ब्याज की मात्रा,जैसा भी मामला हो, का निर्धारण करते समय न्यायनिर्णयन अधिकारी निम्नलिखित कारकों का ध्यान रखेगा, अर्थात्ः –

(क) डिफॉल्ट के परिणामस्वरूप की गई असमान लाभ या अनुचित लाभ की राशि, जहां कहीं भी मापनीय हो;

(ख) डिफॉल्ट के परिणामस्वरूप हुई हानि की रकम

(ग) डिफॉल्ट की पुनरावृत्तिक प्रकृति

(घ) ऐसे अन्य कारक जिन्हें न्यायनिर्णयन अधिकारी न्यायहित में आवश्यक समझता हो।"

63. उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण ने अधिनियम 2016 की धारा 85 के तहत अपनी शक्तियों का उपयोग करते हुए 27 फरवरी, 2019 को उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2019 (एतश्मिनपश्चात विनियम 2019 के रूप में संदर्भित) के रूप में अपने विनियम तैयार किए हैं।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

64. विनियम 18 से 23 न्यायिक कार्यवाही के अलावा प्राधिकरण की बैठकों से संबंधित हैं। विनियमन 24 अधिनिर्णयन कार्यवाही के अध्याय में आता है और इस प्रकार हैः

"**24 (क)** प्राधिकरण के समक्ष दायर शिकायतों के संबंध में न्यायिक कार्यवाही के लिए, प्राधिकरण आदेश द्वारा निर्देश दे सकता है कि विशिष्ट मामलों या मुद्दों की सुनवाई और निर्णय प्राधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य की एकल पीठ द्वारा किया जाए।

(ख) प्राधिकरण, राज्य सरकार के परामर्श से, अधिनियम के तहत स्वीकार्य मुआवजे के मामलों का निर्णय करने के उद्देश्य से उत्तर प्रदेश रेरा के पैनल में न्यायनिर्णयन अधिकारियों की नियुक्ति करेगा।

(ग) व्यथित व्यक्तियों को प्राधिकरण के समक्ष एम –फॉर्म में ऑनलाइन शिकायत दर्ज करानी होगी। मुआवजे के दावों को भी फॉर्म एम में शामिल किया जाएगा। प्राधिकरण अधिनियम, नियमों और विनियमों के उल्लंघन के सभी प्रश्नों का निर्णय करेगा, यह मुआवजे के न्यायिक निर्णय से संबंधित प्रश्न को उत्तर प्रदेश रेरा के पैनल के न्यायनिर्णयन अधिकारियों में से एक के पास भेजेगा, जो फिर मामले को तेजी से और प्राथमिकता के आधार पर 60 दिनों के भीतर अभिनिर्धारित करेगा।

(घ) यू. पी. रेरा के पैनल के न्यायनिर्णयन अधिकारी अध्यक्ष के निर्णय के अनुसार लखनऊ या गौतम बुद्धनगर में न्यायालय आहूत करेंगे। एनसीआर के जिलों से संबंधित शिकायतों पर गौतम बुद्धनगर में सुनवाई की जाएगी, जबकि राज्य के शेष जिलों की शिकायतों पर लखनऊ में सुनवाई की जाएगी।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

65. किसी व्यथित व्यक्ति द्वारा अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के किसी भी उल्लंघन के लिए नियामक प्राधिकरण के समक्ष शिकायत को नियम 33 (1) के तहत निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार फॉर्म (एम) में प्रस्तुत करना होगा, जिसका नियामक प्राधिकरण को अनुसरण करना होगा। इसके साथ ही, कोई भी व्यक्ति जो धारा 12,14,18 और 19 के तहत मुआवजे का दावा करना चाहता है, उसे अधिनियम की धारा 71 (3) के तहत उपबंधित प्रक्रिया के अनुसार धारा 72 में दिये गये कारकों को ध्यान में एवं नियमावली 2016 के नियम 34(1) में विहित रीति से मुआवजे का निर्धारण करने के लिए फॉर्म (एन) में अपनी शिकायत प्रस्तुत करना होगा।

66. उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 के नियम 33 (1) और 34 (1), जो विनियामक प्राधिकरण/न्यायनिर्णयन अधिकारी की अधिनिर्णयन शक्तियों से संबंधित हैं,इस प्रकार हैं:–

> "33 (1) कोई भी व्यथित व्यक्ति अधिनियम या इसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत किसी भी उल्लंघन के लिए नियामक प्राधिकरण के पास शिकायत दर्ज करा सकता है, सिवाय उनके, जिनके बारे में न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा फॉर्म 'एम' में निर्णय लिया जाएगा,जिसके साथ शुल्क के रूप में नियामक प्राधिकरण के पक्ष में राष्ट्रीयकृत बैंक का एक हजार रुपये का डिमांड ड्राफ्ट लगा होगा और उस स्थान के बैंक की मुख्य शाखा में देय होगा जहां उक्त नियामक प्राधिकरण की पीठ स्थित है।
>
> व्याख्या–इस उप नियम के उद्देश्य के लिए "व्यक्ति" में आवंटियों का संघ या तत्समय प्रवृत्त विधि के तहत पंजीकृत स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ शामिल होगा।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

34 (1) कोई भी व्यथित व्यक्ति धारा 12,14,18 और 19 के तहत मुआवजे के लिए न्यायिक अधिकारी के पास फॉर्म एन में शिकायत दर्ज करा सकता है, जिसके साथ शुल्क के रूप में नियामक प्राधिकरण के पक्ष में राष्ट्रीयकृत बैंक का एक हजार रुपये का डिमांड ड्राफ्ट लगा होगा और उस स्थान के बैंक की मुख्य शाखा में देय होगा जहां उक्त नियामक प्राधिकरण का शेष हिस्सा अवस्थित है।

(प्रभाव वर्धित)

67. नियमावली, 2016 के नियम 33 (2) में उस प्रक्रिया का वर्णन किया गया है जिसका पालन प्राधिकरण को अधिनियम, नियमों और विनियमों के प्रावधानों के उल्लंघन या आरोपों की जांच करने में करना है। साथ ही, नियम 34 (2) मुआवजे और ब्याज की मात्रा,जिसका पीड़ित व्यक्ति अधिनियम के प्रावधानों के तहत हकदार है, का निर्धारण करते समय न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा अपनाई जाने वाली प्रक्रिया का वर्णन करता है।

68. अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री कपिल सिब्बल का कथन है कि 'प्राधिकरण' और 'न्यायनिर्णयन अधिकारी' दोनों पूरी तरह से अलग क्षेत्रों में कार्य करते हैं। प्राधिकरण और न्यायनिर्णयन अधिकारी अधिनियम की धारा 2 (झ) और 2 (क) के तहत परिभाषित किए गए हैं और इसलिए, विधान और उनकी शक्तियों और संबंधित क्षेत्राधिकारों का स्पष्ट रूप से विधान में ही वर्णन किया गया है।

69. अधिनियम, 2016 की धारा 12,14,18 और 19 के तहत शिकायतों का निस्तारण करने का अधिकार क्षेत्र विशेष रूप से धारा 71 के तहत न्यायनिर्णयन

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

अधिकारी को दिया गया है। ऐसी शिकायतों के निस्तारण में, न्यायनिर्णयन अधिकारी को ही धारा 71 (3) के तहत धारा 72 में वर्णित व्यापक मानदंडों को ध्यान में रखते हुए जांच करने और रिफंड के साथ–साथ मुआवजे और ब्याज के भुगतान का निर्देश देने के लिए शक्तियां प्राप्त हैं। ऐसी शिकायतों को 60 दिनों के भीतर कानूनी रूप से निपटाया जाना चाहिए, जिसमें विफल रहने पर कारणों को दर्ज किया जाना चाहिए।

70. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता के अनुसार, धारा 71 (1) के परन्तुक के अनुसार, धारा 12,14,18 और 19 के तहत शिकायतों, जो पहले उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत स्थापित प्राधिकरण के समक्ष लंबित थीं, का निर्णय करने का अधिकार क्षेत्र न्यायनिर्णयन अधिकारी के पास है। उनके अनुसार, विधायी आशय स्पष्ट और साफ है कि रिफंड और ब्याज के लिए वाद हेतुक सहित धारा 12,14,18 और 19 से उत्पन्न अधिकारों के समूह से उद्भूत शिकायतों को उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत स्थापित मंचों से वापस ले लिया जाए और बदले में इस अधिनियम के तहत न्यायनिर्णयन अधिकारी के समक्ष दायर किया जाए जो इस का अधिनिर्णय करेगा और ऐसा विधायी आशय होने के नाते, धारा 12,14,18 और 19 के तहत उत्पन्न मामलों की जांच की जाएगी और विधिक अधिदेश के तहत अनन्य रूप से न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा अभिनिर्धारित की जाएगी।

71. इसके विपरीत, प्रतिवादी के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता सुश्री माधवी दीवान ने उच्च न्यायाल के आक्षेपित निर्णय में अभिलिखित निष्कर्षों का समर्थन करते हुए कहा कि अधिनियम में विशिष्ट उपचार अर्थात् एक ओर 'राशि/निवेश का रिफंड और दूसरी ओर 'मुआवजा' का अलग से अवधारण करने का प्रावधान है। उनके अनुसार, मांगे जाने पर रिफंड का अधिकार एक वैधानिक अधिकार है, जो मूल

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

रूप से, प्रासंगिक और वैचारिक रूप से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकार से अलग है। जबकि रिफंड का अधिकार विधायिका द्वारा इस तथ्य को मान्यता देने से उत्पन्न होता है कि घर खरीदार **"अपनी जेब से"** वित्तीय लेनदार हैं, मुआवजे का अधिकार क्षति या नुकसान की भरपाई करने का प्रयास करता है।

72. इस प्रकार, रिफंड और मुआवजा अधिनियम के तहत दो अलग–अलग अधिकार हैं और इन्हें आपस में नहीं मिलाया जा सकता है। जिस तरीके से दोनों का निर्धारण किया जाना है, उसके लिए एक अलग प्रक्रिया की आवश्यकता होगी और इसमें अलग–अलग विचारण शामिल होंगे। उनके अनुसार, मुआवजे के निर्धारण में एक पूर्ण न्यायिक प्रक्रिया शामिल है जो रिफंड निर्धारित करने की तुलना में अधिक जटिल है। ऐसा करने के लिए, यह कहना गलत होगा कि विधायिका का इरादा आवंटियों और मकान खरीदारों को मुक्त करना था। अधिकारों को मिलाने और/या आवंटियों न्यायनिर्णयन अधिकारी के पास भेजने परिणाम मांग पर रिफंड के अधिकार की समयबद्धता से समझौते के समान होगा। इससे आवंटियों को मुआवजा मांगने से रोका जा सकेगा क्योंकि इस प्रक्रिया में उपायों को जोड़ दिया जाएगा और रिफंड की उपलब्धता में अपेक्षाकृत देरी होगी क्योंकि मुआवजे के लिए अधिक विस्तृत न्यायिक प्रक्रिया की आवश्यकता होगी (भले ही इसे 60 दिनों में पूरा किया जाना आवश्यक हो)। मांग पर रिफंड के दावे का निर्धारण करने के लिए प्राधिकारी जबकि मुआवजे के दावे का निर्धारण करने के लिए न्यायनिर्णयन अधिकारी।

73. "मांग पर" पद जो "राशि की वापसी" "के अधिकार का अनुसरण करती है, उस प्राथमिकता, तात्कालिकता और समीचीनता का संकेत है जो वापसी के अधिकार को प्रदान गई है। इस प्रकार, उनके अनुसार, 'मुआवजा' और 'राशि की

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

वापसी' अभिव्यक्ति प्रतिदान का एक कार्य है, और प्रतिदान का दायित्व अनुचित समृद्धि या अन्यायपूर्ण लाभ प्राप्त करने वाले व्यक्ति या प्राधिकरण पर है।

74. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि ऊपर वर्णित संदर्भ में रिफंड के अधिकार की भावना को पूर्ण रूप से प्रभावी बनाने के लिए, इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि रिफंड के अधिकार का निर्धारण प्राधिकारी पर छोड़ दिया जाना चाहिए, जबकि अधिनियम की धारा 71 के अनुसार मुआवजे का निर्धारण न्यायनिर्णयन अधिकारी के पास होना चाहिए। विद्वान अधिवक्ता के अनुसार, प्राधिकरण प्रोत्साहक और आवंटी के बीच हुए मानक समझौते से पूर्णतः परिचित होता है इसलिए रिफंड दावों का निस्तारण प्राधिकरण द्वारा आसानी से और प्रभावी ढंग से किया जा सकता है और रिफंड पर ब्याज उपयुक्त सरकार द्वारा निर्धारित दर पर उपलब्ध होना चाहिए। मामलों के वर्तमान समूह में, निर्धारित ब्याज दर (एमसीएलआर + 1%) है, जिसे उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा अधिसूचित किया गया है।

75. विधायिका ने अपने विवेक से विनियामक प्राधिकारी/न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा प्रयोग की जाने वाली शक्ति का निरूपण करने के लिए अलग–अलग विशिष्ट उपबंध किया है। "राशि का रिफंड" और "मुआवजा" दो अलग–अलग घटक हैं, जिनके लिए आवंटित व्यक्ति या पीड़ित व्यक्ति दावा करने का हकदार है, यदि प्रोत्साहक अधिनियम के तहत प्रदान की गई जांच और तंत्र के साथ कब्जा सौंपने में सक्षम नहीं है। जहाँ तक अधिनियम की धारा 19 (4) और धारा 18 (1) के तहत मांगे जाने पर राशि के रिफंड का संबंध है, यह विनियामक प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र के भीतर निहित है। धारा 71 अधिनियम की धारा 72 के तहत संदर्भित व्यापक रूपरेखा को ध्यान में रखते हुए अधिनियम की धारा 71 (3) के

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

तहत जांच करने के बाद धारा 12,14,18 और 19 के तहत मुआवजे का निर्णय लेने के लिए न्यायनिर्णयन अधिकारी के अधिकार क्षेत्र का सृजन करती है।

76. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिया गया तर्क कि धारा 71 (1) के तहत परंतुक न्यायनिर्णयन अधिकारी को उपभोक्ता विवाद निवारण मंच/आयोग के समक्ष लंबित धारा 12,14,18 और 19 के तहत की गई शिकायतों की जांच करने के लिए सशक्त बनाता है,एक अलग संदर्भ में है और यह उन उपभोक्ताओं के लिए एक बार की व्यवस्था थी जिनके समग्र दावे उपभोक्ता फोरम/आयोग के समक्ष लंबित हैं, क्योंकि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत, इस बात में कोई अंतर नहीं है कि शिकायत अधिनियम की धारा 71 (1) के तहत परिभाषित राशि या मुआवजे के लिए है, लेकिन अधिनियम 2016 के प्रभावी होने के बाद, यदि कोई व्यक्ति प्रोत्साहक या रियल एस्टेट एजेंट के खिलाफ मुआवजे से अलग, रिफंड के लिए शिकायत करना चाहता है, यह विनियामक प्राधिकरण के पास और न्यायनिर्णयन अधिकारी को मुआवजा देने के लिए दायर किया जाना चाहिए, और अधिनियम की धारा 31 के तहत जब कोई शिकायत की गई हो तो अधिनियम के तहत निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार प्राधिकरण/न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा न्यायनिर्णयन की प्रक्रिया में तेजी लाने के लिए निरूपण किया गया है।

77. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे कहा गया है कि राशि की वापसी प्रोत्साहक को प्रतिकूल रूप से प्रभावित करती है और इस तरह के प्रश्न पर न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा बेहतर परिप्रेक्ष्य में विचार किया जा सकता है। इस दलील का कोई आधार नहीं है, क्योंकि विधायी इरादा और अधिदेश स्पष्ट है कि धारा 18 (1) आवंटियों के लिए मांग पर राशि का रिफंड पाने का एक अजेय अधिकार है, यदि प्रोत्साहक बिक्री के लिए समझौते के संदर्भ में कब्जा सौंपने में

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

असमर्थ है या निर्दिष्ट तिथि तक परियोजना को पूरा करने में विफल रहा है और प्रोत्साहक अपना बचाव करने के लिए जो औचित्य पेश करना चाहता है, वह है कि अधिनियम की योजना के तहत राशि की निकासी क्यों नहीं की जा सकती है, वह महत्वहीन और विनियामक प्राधिकारी निर्विवाद तथ्यों की संवीक्षा की संक्षिप्त प्रकृति के साथ, ब्याज के साथ उस राशि के रिफंड का निर्धारण कर सकता है जो आवंटी ने परियोजना से वापसी की मांग करते समय जमा की है, ब्याज भी अधिनियम के तहत निर्धारित किया गया है, जैसा कि वर्तमान मामले में, उत्तर प्रदेश राज्य ने एमसीएलआर + 1% निर्धारित किया है, जिसमें प्राधिकरण को कोई विवेकाधिकार नहीं दिया गया है और अधिनियम की धारा धारा 71 (3) सपठित धारा 72 के तहत निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार मुआवजे का दावा भी कर सकता है।

78. इस न्यायालय ने अधिनियम की धारा 18 का निर्वचन करते समय **इम्पीरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड बनाम अनिल पटनी एवं अन्य**[5] के मामले में यह अभिनिर्धारित किया कि धारा 18, यदि प्रोत्साहक मकान खरीदार के समझौते के पैरा 25 में निर्दिष्ट तिथि के अनुसार अपार्टमेंट का कब्जा देने में असमर्थ है या उसे पूरा करने में विफल रहता है, तो आवंटी को प्रोत्साहक के पास जमा की गई राशि और निर्धारित दर पर ब्याज का रिफंड पाने का अधिकार प्रदान करता है।

> "25. रेरा अधिनियम की धारा 18 के अनुसार, यदि कोई प्रोत्साहक समझौते में निर्दिष्ट तिथि तक पूरा किए गए अपार्टमेंट का कब्जा देने में विफल रहता है या असमर्थ होता है, तो प्रोत्साहक मांग पर उस अपार्टमेंट के संबंध में प्राप्त राशि को रिफंड करने के लिए उत्तरदायी होगा ,यदि आवंटी परियोजना से वापस हटना चाहता है। आवंटी का ऐसा अधिकार

5 2020(10) SCC 783

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

"उसे उपलब्ध अन्य उपचार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना",विशेष रूप से उसे उपलब्ध है। **आवंटी को इस प्रकार दिया गया अधिकार निर्विवाद है** और यदि इसका लाभ उठाया जाता है तो आवंटी द्वारा जमा की गई रकम ब्याज सहित ऐसी दर पर लौटाई जानी होगी, जो निर्धारित की जाए। धारा 18 (1) के परंतुक में ऐसी स्थिति की परिकल्पना की गई है, जहां आवंटी परियोजना से पीछे हटने का इरादा नहीं रखता है। उस स्थिति में वह कब्जा सौंपे जाने तक प्रत्येक महीने की देरी के लिए ब्याज का भुगतान पाने का हकदार है और उसे भुगतान किया जाना चाहिए। यह आवंटी पर निर्भर करता है कि वह धारा 18 (1) के तहत या धारा 18 (1) के परंतुक के तहत कार्रवाई करे। हिमांशु गिरि का मामला दूसरी श्रेणी में आया। इस प्रकार रेरा अधिनियम निश्चित रूप से उन आवंटियों के लिए एक उपाय प्रदान करता है जो परियोजना से वापस लेना चाहते हैं या अपने निवेश की वापसी का दावा करना चाहते हैं।

(प्रभाव वर्धित)

79. पक्षकारों के हितों की रक्षा करने के लिए , विनियामक प्राधिकरण/न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा विनिश्चित किए जाने पर, यह हमेशा धारा 43 (5) के अधीन अधिकरण के समक्ष अपील किए जाने के अध्यधीन होता है, बशर्ते कि अधिनियम की धारा 58 के अधीन उच्च न्यायालय के समक्ष अपील में पूर्व–जमा की शर्त का अनुपालन किया जाए और इस प्रकार, विधानमंडल ने सभी प्रक्रमों पर युक्तियुक्त निर्बन्धन और रक्षोपाय रखे हैं।

80. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि यदि आवंटी ने समझौते की शर्तों का उल्लंघन किया है और फिर भी रिफंड का दावा किया जाता है, जो संभव है, तो इसका निर्धारण न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा किया जाना चाहिए।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

प्रकथन आकर्षक प्रतीत होता है, लेकिन विधायी इरादे से समर्थित नहीं है, क्योंकि यदि आवंटी ने किस्तें भंग की है या समझौते का कोई उल्लंघन किया है, तो प्रोत्साहक को अधिनियम की धारा 11 (5) के संदर्भ में आवंटन रद्द करने का अधिकार है और धारा 11 की उप–धारा 5 के परंतुक के संदर्भ में आवंटी को प्रोत्साहक द्वारा समझौते की समाप्ति या रद्द करने पर सवाल उठाने के लिए नियामक प्राधिकरण से संपर्क करने में सक्षम बनाया गया है और इस प्रकार, प्रोत्साहक के हितों की समान रूप से रक्षा की गई है।

81. अधिनियम की धारा 71 (1) के शुरूआती शब्दों से यह स्पष्ट होता है कि न्यायनिर्णयन अधिकारी का कार्यक्षेत्र और कार्य अधिनियम की धारा 12,14,18 और 19 के अधीन "मुआवजे के निर्धारण" का है। यदि विधायी आशय न्यायनिर्णयन अधिकारी की शक्तियों को विस्तारित करने का होता तो धारा 71 (1) के शब्द अलग होते। इसके विपरीत अधिनियम की धारा 71 (2) के शुरूआती शब्दों से यह स्पष्ट हो जाता है कि न्यायनिर्णयन अधिकारी के समक्ष आवेदन केवल मुआवजे के निर्धारण के लिए है। यहां तक कि अधिनियम की धारा 71 (3) में यह दोहराया जाता है कि न्यायनिर्णयन अधिकारी धारा 12, 14,18 और 19 के प्रावधानों के अनुसार, जैसा भी मामला हो, ऐसे मुआवजे या ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दे सकता है। इसे अधिनियम की धारा 72 के प्रारंभिक शब्दों के साथ देखा जाना चाहिए, जिसमें कहा गया है कि " धारा 71 के तहत मुआवजे या ब्याज की मात्रा,जैसा भी मामला हो, का निर्धारण करते समय, न्यायनिर्णयन अधिकारी को अधिनियम की धारा 71 के तहत विहित, मुआवजे का निर्धारण करते समय अपनाए जाने वाले व्यापक मापदंडों" को ध्यान में रखना होगा।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

82. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि यदि प्राधिकारी और न्यायनिर्णयन अधिकारी या तो एक ही प्रश्न पर अलग–अलग निष्कर्षों पर पहुंचते हैं या एक ही शिकायत में, तो व्यथित व्यक्ति अधिनियम की धारा 71 के तहत शिकायत का निर्णय करने के लिए न्यायनिर्णयन अधिकारी के लिए विहित समय–सीमा के अंदर मुआवजे और ब्याज के भुगतान में से एक के साथ कई राहत की मांग कर रहा है। कम से कम इस संबंध में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जिसे विनियामक प्राधिकरण के समक्ष की गयी शिकायत के शीघ्र निस्तारण के लिए संदर्भित किया जा सके। यह निवेदन इस कारण से उचित नहीं हो सकता है कि विनियामक प्राधिकारी और न्यायनिर्णयन अधिकारी के पास निहित अधिकार क्षेत्र का पूर्ण परिसीमन है। यदि अधिनियम की धारा 12,14, 18 और 19 के प्रावधानों का कोई उल्लंघन प्रोत्साहक द्वारा किया जाता है तो इस तरह की शिकायत सीधे विनियामक प्राधिकरण के समक्ष दायर की जानी चाहिए। न्यायनिर्णयन अधिकारी को अधिनियम की धारा 71 के अनुसार मुआवजे का निर्धारण करने के लिए संदर्भित किया जा रहा है और तदनुसार प्राधिकरण द्वारा उन शिकायतों को कारगर बनाने के लिए नियम और विनियम बनाए गए हैं जो या तो धारा 12,14,18 और 19 के प्रावधानों के उल्लंघन के कारण या मुआवजे का निर्धारण करने के लिए व्यथित व्यक्ति द्वारा किए जाते हैं और दी गयी परिस्थितियों में, विनियामक प्राधिकरण या न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा किसी भी असंगतता का कोई सवाल नहीं उठता है।

83. जहां तक एक साथ दो अनुतोषों की मांग करते हुए एकल शिकायत दर्ज की जाती है, तो यह कहना पर्याप्त है कि नियम बनाए जाने के बाद, पीड़ित व्यक्ति को एक अलग प्रारूप में शिकायत दर्ज करनी होगी। यदि धारा 12,14,18 और 19 के प्रावधानों का उल्लंघन होता है, तो पीड़ित व्यक्ति को नियम 33 (1) और 34 (1) के तहत फॉर्म (एम) या मुआवजे के लिए फॉर्म (एन) में शिकायत दर्ज

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

करानी होगी। दोनों अधिनर्णयन प्रक्रियाओं में जांच की प्रक्रिया अलग–अलग है और जैसा कि देखा गया है, किसी असंगतता के लिए कोई जगह नहीं है और न्यायनिर्णयन की शक्ति अलग–अलग है, फिर भी यदि समग्र आवेदन दायर किया जाता है, तो उचित चरण में अलग किया जा सकता है।

84. जहां तक धारा 71 की उपधारा (2) के अधीन यथानिर्दिष्ट न्यायनिर्णयन अधिकारी के समक्ष आवेदन के शीघ्र निस्तारण का संबंध है यह उपधारणा की गई है कि अधिनियम की धारा 71 (3) के अधीन उपबंधित न्यायनिर्णयन तंत्र का निस्तारण 60 दिनों के भीतर किया जाना चाहिए। विनियामक प्राधिकरण से यह अपेक्षा की जाती है कि वह आवेदनों का तेजी से निस्तारण करेगा और अधिनियम की धारा 71 (3) के तहत संदर्भित 60 दिनों के अधिदेश को बाधित नहीं करेगा।

85. जिन उपबंधों का विस्तृत संदर्भ दिया गया है, यदि हम निर्वचन के शाब्दिक नियम के साथ चलते हैं कि जब कानून के शब्द स्पष्ट, साफ और सीधे हैं, तो न्यायालय उसके परिणाम की परवाह किए बिना उस अर्थ को प्रभावी करने के लिए बाध्य हैं। इसमें कोई संदेह नहीं है और यह हमेशा सलाह दी जाती है कि विधायी ज्ञान की शाब्दिक अर्थों में व्याख्या की जाए जैसा कि विधायिका द्वारा आशयित है और न्यायालयों से यह अपेक्षा नहीं की जाती है कि वे जांच करें और विधायी ज्ञान को प्रतिस्थापित करते हुए समाधान खोजें, इससे हमेशा बचा जा जाना चाहिए।

86. अधिनियम की योजना से, जिसका एक विस्तृत संदर्भ दिया गया है और विनियामक प्राधिकारी और न्यायनिर्णयन अधिकारी के लिए वर्णित न्यायनिर्णयन की शक्ति को ध्यान में रखते हुए, अंतिम रूप से यह निष्कर्ष निकलता है कि यद्यपि अधिनियम 'रिफंड', 'ब्याज', 'शास्ति' और 'मुआवजा' जैसी विभिन्न पदों को इंगित करता है, धारा 18 और 19 के संयुक्त पठन से स्पष्ट रूप से यह प्रकट होता

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

है कि जब यह राशि के रिफंड, रिफंड की रकम पर ब्याज, या कब्जे के विलंबित परिदान के लिए ब्याज के भुगतान या शास्ति और उस पर ब्याज का निर्देश करता है, तो यह विनियामक प्राधिकारी ही होता है जिसके पास शिकायत के परिणाम की जांच करने और अवधारण करने की शक्ति होती है। साथ ही, जब धारा 12,14,18 और 19 के तहत मुआवजे और उस पर ब्याज के निर्धारण के रूप में अनुतोष की याचना का प्रश्न आता है, तो न्यायनिर्णयन अधिकारी को अनन्य रूप से अधिनियम की धारा 71 सपठित धारा 72 के संदर्भ में यह निर्धारित करने की शक्ति होती है। हमारे विचार में, जैसा कि प्रार्थना की गई है, यदि धारा 12,14,18 और 19 के तहत अधिनिर्णयन को मुआवजे के अलावा, न्यायनिर्णयन अधिकारी को दिया जाता है तो यह धारा 71 के तहत न्यायनिर्णयन अधिकारी की शक्तियों और कार्यों के दायरे का विस्तार करने जैसा हो सकता है और यह अधिनियम 2016 के अधिदेश के खिलाफ होगा।

प्रश्न संख्या 3: क्या अधिनियम की धारा 81, अधिनियम की धारा 31 के तहत संस्थित शिकायतों को सुनने के लिए प्राधिकरण को अपनी शक्तियां किसी एकल सदस्य को प्रत्यायोजित करने के लिए प्राधिकृत करती है?

87. उत्तर प्रदेश राज्य के प्रतिवादी प्राधिकरण का विशिष्ट नजरिया है कि केवल अधिनियम की धारा 31 के तहत शिकायतों की सुनवाई के लिए ही प्राधिकरण के एकल सदस्य को शक्तियाँ प्रत्यायोजित करने की शक्ति धारा 81 के तहत सौंपी गई है। इस संकट को दूर करने के लिए, प्राधिकरण ने 14 अगस्त, 2018 को आयोजित अपनी पहली बैठक में शिकायतों की सुनवाई दो –दो सदस्यों वाली पीठों को सौंपने का फैसला किया था, लेकिन बाद में घर खरीदारों द्वारा की गई शिकायतों की मात्रा को देखते हुए, जो लगभग 36,826 शिकायतें थीं, प्राधिकरण ने 5 दिसंबर, 2018 को आयोजित अपनी बाद की बैठक में अधिनियम की धारा

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

31 के तहत दाखिल की गई राशि के रिफंड से संबंधित शिकायतों की सुनवाई का अधिकार एकल सदस्य को दे दिया।

88. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री गोपाल शंकरनारायणन का कथन हैं कि यदि यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि मुआवजे के अलावा, जहां कहीं भी राशि और ब्याज आदि के रिफंड सहित अन्य सभी तत्व /घटक का प्रश्न अभिनिर्धारण के लिए प्राधिकरण के पास आये, उस स्थिति में शक्ति धारा 21 के तहत गठित प्राधिकरण के पास निहित होती है और अधिनियम की धारा 81 के तहत शक्ति के उपयोग में प्राधिकरण के एकल सदस्य को शक्ति प्रत्यायोजित करने का विकल्प नहीं होता है और ऐसा प्रत्यायोजन प्राधिकरण के पास निहित शक्ति का पूरी तरह से दुरुपयोग है और ब्याज के साथ राशि की वापसी का निर्देश करने में प्राधिकरण के एकल सदस्य द्वारा पारित आदेश पूरी तरह से बिना किसी अधिकारिता के होता है और यह अधिनियम की योजना का उल्लंघन है।

89. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि प्राधिकरण के एकल सदस्य द्वारा पारित आदेश बिना अधिकारिता वाला होता है और यह कोरम गैर–कानूनी से ग्रस्त होता है। अधिनियम की धारा 21 में स्पष्ट रूप से प्रावधान किया गया है कि प्राधिकरण में एक अध्यक्ष और सरकार द्वारा नियुक्त किए जाने वाले कम से कम दो पूर्णकालिक सदस्य होंगे। प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियम, 2019 का विनियम 24 (क) मूल कानून के स्पष्ट उल्लंघन में है कि शक्ति का प्रत्यायोजन वर्ग, मामलों की श्रेणी का हो सकता है, जो प्राधिकरण के सदस्य के लिए विशिष्ट हो सकता है, लेकिन धारा 81 के तहत शक्ति का उपयोग कर प्राधिकरण के एकल सदस्य को शक्ति का सामान्य प्रत्यायोजन अधिनियम के तहत अनुध्यात नहीं है और धारा 12, 14, 18 और 19 के तहत विवादों का निर्णय करने में प्राधिकरण के एकल सदस्य को प्रत्यायोजन अधिकारित रहित है और यही कारण है जिसके लिए

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

अपीलार्थी ने संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है और आगे इस न्यायालय की शरण ली है।

90. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि अधिनियम के सामान्य पठन से, प्राधिकरण की भूमिका एक अर्द्ध न्यायिक निकाय की है जो इसके आधार का निर्माण करता है। प्राधिकरण की न्यायनिर्णयन भूमिका धारा 5,6,7 (2), 9 (3) और 31 के तहत विशेष रूप से मान्यता प्राप्त है जहां प्राधिकरण को प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के अनुपालन के बाद दूसरे पक्ष की बात सुननी होती है, कानून के अनुसार आदेश पारित करना होता है।

91. धारा 31 व्यथित व्यक्ति को अधिनियम के उपबंधों या इसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के किसी भी उल्लंघन के लिए प्राधिकरण या न्यायनिर्णयन अधिकारी के समक्ष शिकायत दर्ज करने की अनुमति देती है और यह प्राधिकरण द्वारा प्रयोग की जाने वाली एक अर्ध न्यायिक शक्ति है जिसका प्रत्यायोजन अधिनियम की धारा 81 की आड़ में प्राधिकरण के किसी एक सदस्य को नहीं किया जा सकता है, इसके अलावा, कुछ ऐसे प्रावधान हैं जहां केवल प्राधिकरण को कार्रवाई शुरू करने या जांच करने की शक्ति है जैसे धारा 35 (1), 35 (2), 36 या 38, शक्तियों का उपयोग प्राधिकरण द्वारा अनन्य रूप से किया जाता है और यह निर्धारित करने के लिए कि क्या कोई कार्रवाई अर्ध न्यायिक है या नहीं, मानक **बम्बई प्रांत बनाम कुशलदास एस आडवाणी एवं अन्य**[6] के मामले में दिया गया है जिसका सतत अनुसरण संविधान पीठ द्वारा **शिवजी नाथूभाई बनाम भारत**

---

6 1950 SCR 621

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

संघ[7] **; हरिनगर चीनी मिल लिमिटेड बनाम श्याम सुंदर झुनझुनवाला एवं अन्य**[8] के मामलों में दिए निर्णयों में किया गया है।

92. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि उनके अनुसार, वे शक्तियां जो अधिनियम की धारा 12,14,18 और 19 के तहत प्राधिकरण द्वारा प्रयोग की गयी हों, न्यायिक कार्य की व्यवस्था है जिसे प्रकट रूप से प्रदान किए बिना किसी भी तरह से प्रत्यायोजित नहीं किया जा सकता है। क्वींस बेंच के दो निर्णयों **बरनार्ड बनाम नेशनल डॉक लेबर बोर्ड**[9] **और वाइन बनाम नेशनल डॉक लेबर बोर्ड**[10] का अवलंब और उसकी सहायता लेते हुए विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि ऊपर उपदर्शित निर्णय यह स्पष्ट करते हैं कि न्यायिक शक्ति का प्रत्यायोजन प्रकट रूप से होना चाहिए; कि किसी अर्द्ध न्यायिक निकाय के लिए कोरम का उपबंध उस निकाय के अन्य सदस्यों को शक्ति प्रत्यायोजन द्वारा अपवर्जित करते हुए होता है;और कार्यभार के कारण विधिक आवश्यकता को नजरअंदाज नहीं कर सकते। इन सिद्धांतों को इस न्यायालय द्वारा लगातार **बम्बई नगर निगम बनाम धोंडू नारायण चौधरी**[11]**, साहनी सिल्क मिल्स (प्राइवेट) लिमिटेड एवं अन्य बनाम कर्मचारी राज्य बीमा निगम**[12]**, जगन्नाथ मंदिर प्रबंध समिति बनाम सिद्ध मठ एवं अन्य**[13] वाले मामलों में अपनाया गया है।

---

7 1960(2) SCR 775

8 1962(2) SCR 339

9 1953(2) QB 18

10 1956(1) QB 658

11 1965(2) SCR 929

12 1994(5) SCC 346

13 2015(16) SCC 542

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

93. विद्वान अधिवक्ता ने कहा है कि इस न्यायालय द्वारा यह लगातार अभिनिर्धारित किया गया है कि प्रकृति में अर्द्ध न्यायिक होने के कारण, उपधारणा यह है कि इसका प्रयोग सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जाना चाहिए और किसी अन्य द्वारा नहीं, जब तक कि विधि अभिव्यक्त रूप से या स्पष्ट निहितार्थ द्वारा इसकी अनुमति न दे।

94. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि आवश्यक निहितार्थ के बावजूद , प्राधिकरण की न्यायिक शक्ति बहु–सदस्यीय प्राधिकण द्वारा इसके किसी सदस्य को नहीं सौंपी जा सकती है। यदि काम के बोझ के बारे में व्यावहारिक विचार हैं, तो सरकार धारा 20 (1) के दूसरे परंतुक के संदर्भ में हमेशा एक से अधिक प्राधिकरण स्थापित कर सकती है।

95. इसके विपरीत, प्रतिवादी के लिए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री देवदत्त कामत, का कहना है कि अपीलार्थी की शिकायत मुख्य रूप से इस मुद्दे पर रही है कि एकल सदस्य अधिनियम की धारा 31 के तहत शिकायतों को सुनने के लिए शक्ति का उपयोग करने के लिए सक्षम नहीं है और धारा 81 के प्रयोग में प्राधिकरण द्वारा अपनी शक्ति का प्रत्यायोजन अधिकारिता से परे है।

96. विद्वान अधिवक्ता ने कहा है कि वास्तव में प्राधिकरण का पूरा कामकाज एकल सदस्य को नहीं सौंपा गया है।

केवल धारा 31 के तहत शिकायतों की सुनवाई ही प्राधिकरण के एकल सदस्य को कानून के तहत यथा अधिदेशित, ऐसी शिकायतों के त्वरित निपटान के समग्र उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, सौंपी गयी है। उनके अनुसार, यह कहना तथ्यात्मक रूप से गलत है कि प्राधिकरण के अन्य कार्यों जैसे धारा 38 के तहत

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

जुर्माना लगाना, धारा 7 के तहत पंजीकरण को रद्द करना या धारा 32 या 33 के तहत प्राधिकरण के कार्यों को प्राधिकरण के एकल सदस्य को सौंप दिया गया है।

97. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि प्रश्न यह नहीं है कि क्या किसी एक सदस्य को प्रत्यायोजन बुरा है, बल्कि प्रश्न यह है कि क्या धारा 12,14,18 और 19 के संदर्भ में शिकायतों को सुनने की एकल सदस्य को प्रत्यायोजित की गई शक्ति कानून के तहत अनुज्ञेय है। इस पर ध्यान देना चाहिए कि अधिनियम के तहत प्राधिकरण में कई अन्य शक्तियां और कार्य निहित हैं, जिन्हें प्राधिकरण ने जानबूझकर एकल सदस्य को नहीं सौंपा है।

98. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि 5 दिसंबर, 2018 दिनांकित विशेष आदेश सपठित विनियमन, 24 द्वारा धारा 81 के तहत शक्ति के प्रत्यायोजन के अनुसरण में अधिनियम की धारा 31 के तहत धन वापसी से संबंधित मामलों की सुनवाई के लिए प्राधिकरण द्वारा एक एकल सदस्य को अधिकृत किया गया है।

99. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि लगभग एक समान योजना में, सेबी अधिनियम की धारा 29–क प्रत्यायोजन करने की शक्ति देती है और सेबी अधिनियम की धारा 19 बोर्ड को अपनी शक्ति बोर्ड के किसी भी सदस्य को प्रत्यायोजित करने की शक्ति प्रदान करती है। जिसका इस न्यायालय द्वारा **सौराष्ट्र कच्छ स्टॉक एक्सचेंज लिमिटेड बनाम भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड एवं अन्य**[14] के मामले में परीक्षण किया गया है। न्यायालय ने संबंधित प्राधिकरण द्वारा अपने एकल सदस्य को शक्ति प्रत्यायोजन किया जाना अनुमोदित किया और धारित किया कि इस तरह के प्रत्यायोजन को हमेशा कानून में अनुमति है जब तक कि विनिर्दिष्ट रूप से प्रतिबंधित न किया जाए और जब तक न्यायिक शक्ति के प्रत्यायोजन के लिए विधायी मंजूरी है, तब तक वैसी कोई अवैधता नहीं है, जैसा

---

14 2012(13) SCC 501

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

कि **बॉम्बे नगर निगम निगम (उपरोक्त); उत्तर प्रदेश राज्य बनाम बटुक देव पति त्रिपाठी एवं अन्य**[15] **हेंज इंडिया प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य** [16] **के मामलों में धारित किया गया है।** और उसकी सहायता लेते हुए विद्वान अधिवक्ता ने कहा है कि अधिनियम की धारा 18 के तहत राशि और ब्याज के रिफंड के लिए आवेदन पर निर्णय लेने में प्राधिकरण के एकल सदस्य को शक्ति का ऐसा प्रत्यायोजन प्राधिकण की अधिकारिता के भीतर है, इसलिए भी कि अदालत के समक्ष लंबित अपीलों के मामलों में धारा 81 के तहत प्रत्यायोजन करने की शक्ति पर कोई प्रश्न नहीं उठाया गया है।

100. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि अधिनियम की धारा 21 प्राधिकरण के गठन से संबंधित है और न्यूनतम पीठ संख्या से संबंधित नहीं है। दिए गए समय में विधायिका ने प्राधिकरण द्वारा शिकायतों की सुनवाई के लिए न्यूनतम पीठ/कोरम संख्या निर्धारित करने से जानबूझकर परहेज किया है। साथ ही, अधिनियम की धारा 43 (3) के तहत केवल अपीलीय न्यायाधिकरण की एक पीठ/कोरम निर्धारित करता है और आगे कहा है कि कानून द्वारा न्यूनतम पीठ/कोरम संख्या निर्धारित किए जाने के अभाव में, प्राधिकरण की संरचना को ही न्यूनतम पीठ संख्या के रूप में मानना अस्वीकार्य है।

101. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि धारा 29 और 81 एक दूसरे के लिए विरोध में नहीं हैं और भिन्न–भिन्न क्षेत्रों में कार्य करते हैं।धारा 29 प्राधिकरण की बैठकों से संबंधित है और अपने दायरे में उन अर्ध न्यायिक कार्यों की परिकल्पना नहीं करता है जिन्हें अधिनियम प्राधिकार पर डालता है। धारा 29 के तहत "बैठकें" शब्द उन अर्ध–न्यायिक कार्यों से संबंधित नहीं है जिन्हें धारा 31 के

---

15 1978(2) SCC 102

16 2012(5) SCC 443

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

तहत प्राधिकारी को संदर्भित किया जाता है। यह केवल नीतिगत, विनियामक विषयों पर बैठक को संदर्भित कर सकती है और धारा 32 और 33 के तहत ध्यान आकृष्ट कर सकती है जो नीति, विनियामक प्रकृति की है। धारा 29 (3) और (4), जो प्राधिकरण के समक्ष 'प्रश्नों' के बारे में बात करती है, को 'आवेदन' प्राप्त होने के 60 दिनों के भीतर निपटाया जाना चाहिए और अधिनियम की धारा 31 में उल्लिखित किसी भी 'शिकायत' का कोई संदर्भ नहीं है।

102. अधिनियम की योजना की जांच करने के लिए कतिपय उपबंधों पर ध्यान देना सुसंगत हो सकता है।

"21. प्राधिकरण में एक अध्यक्ष और समुचित सरकार द्वारा नियुक्त किए जाने वाले कम से कम दो पूर्णकालिक सदस्य होंगे।

29. (1) प्राधिकरण ऐसे स्थानों और समयों पर बैठक करेगा और अपनी बैठकों में कार्य के संचालन के संबंध में प्रक्रिया के ऐसे नियमों का पालन करेगा (ऐसी बैठकों में कोरम सहित), जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किए जाएं।

(2) यदि अध्यक्ष किसी कारण से प्राधिकरण की बैठक में भाग लेने में असमर्थ है तो बैठक में उपस्थित सदस्यों द्वारा चुना गया कोई अन्य सदस्य बैठक की अध्यक्षता करेगा।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

64 (3) प्राधिकरण की किसी भी बैठक के समक्ष आने वाले सभी प्रश्नों का निर्णय उपस्थित और मतदान करने वाले सदस्यों द्वारा बहुमत से किया जाएगा और मतों की समानता की स्थिति में अध्यक्ष या उ सकी अनुपस्थिति में पीठासीन व्यक्ति का दूसरा या निर्णायक मत होगा।

(4) प्राधिकरण के समक्ष आने वाले प्रश्नों पर यथासंभव शीघ्रता से कार्रवाई की जाएगी और प्राधिकरण आवेदन प्राप्त होने की तारीख से साठ दिन की अवधि के भीतर उनका निस्तारण करेगाः

बशर्ते कि इस तरह के किसी भी आवेदन को 60 दिनों की उक्त अवधि के भीतर निस्तारित न किया जा सका हो, तो प्राधिकरण उस अवधि के भीतर आवेदन का निस्तार न कर पाने के लिए अपने कारणों को लिखित में दर्ज करेगा।

31. (1) कोई भी व्यथित व्यक्ति किसी भी प्रस्तावक, आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट के खिलाफ, जैसा भी मामला हो, इस अधिनियम या इसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों के किसी भी उल्लंघन या विरोध के लिए प्राधिकरण या न्याय निर्णयन अधिकारी के पास शिकायत दर्ज करा सकता है।

स्पष्टीकरण– इस उप धारा के प्रयोजन के लिए " व्यक्ति " के अंतर्गत आवंटियों का संघ या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन पंजीकृत स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ सम्मिलित होगा। उपधारा (1) के अधीन शिकायत दाखिल करने के लिए प्रारूप, रीति और फीस ऐसी होगी जो विनिर्दिष्ट की जाए।

81. प्राधिकरण लिखित रूप में सामान्य या विशेष आदेश द्वारा प्राधिकरण के किसी सदस्य, अधिकारी या किसी अन्य व्यक्ति को ऐसी शर्तों, यदि कोई हों, के अधीन रहते हुए, जो आदेश में विनिर्दिष्ट की जाएं, इस अधिनियम के अधीन

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

अपनी शक्तियां और कृत्य (धारा 85 के अधीन विनियम बनाने की शक्ति के सिवाय) प्रत्यायोजित कर सकेगा, जो वह आवश्यक समझे।

103. अधिनियम की धारा 21 प्राधिकरण के गठन से संबंधित है जिसमें एक अध्यक्ष और समुचित सरकार द्वारा नियुक्त किए जाने वाले कम से कम दो पूर्णकालिक सदस्य शामिल हैं, लेकिन इसमें स्पष्ट रूप से न्यूनतम का उल्लेख नहीं है। अधिनियम की धारा 43 (3) के तहत रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण का गठन करते समय एक ही समय में पीठ की संख्या के साथ–साथ न्यूनतम बेंच/कोरम भी निर्धारित किया जाता है।

104. अपीलार्थी का जोर अधिनियम की धारा 29 पर था जो प्राधिकरण की बैठकों के कोरम को इंगित करता है। विशिष्ट परंतुक कि न्यूनतम कोरम के साथ प्राधिकरण की बैठक होगी, प्राधिकरण की बैठक का ऐसा कार्य वास्तव में अधिनियम की धारा 81 के तहत शक्ति का उपयोग करते हुए प्राधिकरण के किसी एक सदस्य को नहीं सौंपा जा सकता है।

105. धारा 29 के तहत बैठक शब्द प्राधिकरण का अर्ध न्यायिक रूप से कार्य से संबंधित नहीं है । यह केवल उन बैठकों, नीति/विनियामक मुद्दों को संदर्भित करता है जिन्हें धारा 31 के तहत प्राधिकरण को निर्वहन करने के लिए अधिदेशित किया गया है। यह देखा जा सकता है कि धारा 32 और धारा 33 नीति, नियामक निर्देश के रूप में हैं जिनका अधिनियम की धारा 29 के तहत सम्पूर्ण निकाय के रूप में कार्य करते हुए निर्वाह करने के लिए प्राधिकरण को निर्विवाद रूप से अधिदेशित किया गया है।

106. इसे और जोड़ने के लिए, अधिनियम की धारा 29 (3) और (4) प्राधिकारी के समक्ष उन प्रश्नों के बारे में बताती है जिनका निपटान आवेदन प्राप्त

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

होने के 60 दिनों के भीतर किया जाना चाहिए । यह देखा जा सकता है कि अधिनियम की धारा 31 के तहत संदर्भित किसी भी शिकायत का कोई संदर्भ नहीं है। अधिनियम की धारा 29 और 81 एक दूसरे के विपरीत हैं। इसके विपरीत, दोनों अलग–अलग क्षेत्रों में काम करते हैं। धारा 29 हितधारकों के हित में नीतिगत/विनियामक निर्णय लेने के लिए आयोजित की जाने वाली प्राधिकरण की बैठकों के बारे में है और इसके दायरे में न्यायिक कार्यों की परिकल्पना नहीं की गई है, जिन्हें अधिनियम प्राधिकार पर डालता है। धारा 29 से परिलक्षित विधायी आशय इस तर्क को मान्यता देता है कि नीतिगत मामलों पर प्राधिकरण की पूरी शक्ति द्वारा विचार और निर्णय किया जाना चाहिए ताकि नीतिगत निर्णय प्राधिकरण के सदस्यों और अध्यक्ष के अर्जित अनुभव को प्रतिबिंबित करें।

107. यह नोट करना प्रासंगिक होगा कि 5 दिसंबर, 2018 को आयोजित अपनी बैठक में प्राधिकरण ने धारा 31 के तहत शिकायतों के निस्तारण के लिए अधिनियम की धारा 81 के तहत अपनी शक्ति का उपयोग करते हुए प्राधिकरण के एक ही सदस्य को अपनी शक्ति सौंप दी। 5 दिसंबर, 2018 को इस उद्देश्य के लिए आयोजित प्रासंगिक बैठक के विवरण नीचे उद्धृत किए गए हैं:

क्र. सं.	एजेंडा
5. 01	उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण की दोनों पीठों ने माह दिसम्बर 2018 में तथा तत्पश्चात् भी आवश्यकतानुसार एकल पीठों के रूप में कार्य करते हुए

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

	लखनऊ एवं गौतमबुद्ध नगर में एक ही तिथि पर शिकायत प्रकरणों के निस्तारण का प्रस्ताव
–	–
–	–

एजेंडे पर बिंदुवार निर्णय इस प्रकार हैः

एजेंडा बिन्दु संख्या 1:

दिसंबर 2018 में उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण की दोनों पीठों द्वारा सुनवाई के संबंध में और बाद में आवश्यकता के अनुसार एकल पीठों के रूप में काम करते हुए लखनऊ और गौतमबुद्ध नगर में एक ही तारीख को शिकायत मामलों के निस्तारण के लिए।

निर्णय:

इस प्रस्ताव को प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित कर दिया गया था.....

"

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

108. प्राधिकरण के एकल सदस्य को शक्ति के प्रत्यायोजन के अनुसरण में, अधिनियम की धारा 31 के तहत राशि और ब्याज की वापसी के लिए आवंटियों/घर खरीदारों द्वारा दायर की गई शिकायतों पर अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार पक्षों को सुनने के बाद प्राधिकरण के एकल सदस्य द्वारा निर्णय लिया गया।

109. इस न्यायालय ने सेबी अधिनियम की धारा 29ए और धारा 19 के तहत शक्ति के प्रत्यायोजन के समतुल्य प्रावधानों की जांच करते हुए, जिसने बोर्ड को बोर्ड के किसी भी सदस्य को अपनी शक्ति प्रत्यायोजित करने का अधिकार दिया था, यह अभिनिर्धारित किया कि बोर्ड लिखित रूप में अपनी शक्ति बोर्ड के किसी भी सदस्य को सौंप सकता है और यह कानून में मान्य है जैसा कि इस न्यायालय द्वारा सौराष्ट्र कच्छ स्टॉक एक्सचेंज लिमिटेड (उपरोक्त) के मामले में निम्नानुसार धारित किया गया है:–

"6. उच्च न्यायालय ने विशेष सिविल आवेदन को आदेश दिनांकित 19–11–2007 (सौराष्ट्र कच्छ स्टॉक एक्सचेंज लिमिटेड बनाम सेबी, विशेष सिविल आवेदन संख्या 23902, वर्ष 2007, 19–11–2007 को अधिनिर्णीत (गुजरात)) द्वारा खारिज कर दिया और निम्नलिखित तरीके से अपीलकर्ता के प्रकथन पर विचार किया:

धारा 29–क को यहां पुनः प्रस्तुत किया गया है:

"29 क. प्रत्यायोजन की शक्ति : केन्द्रीय सरकार, राजपत्र में प्रकाशित आदेश द्वारा, यह निदेश दे सकती है कि इस अधिनियम के किसी उपबंध के अधीन उसके द्वारा प्रयोक्तव्य शक्तियां (धारा 30 के अधीन शक्ति को छोड़कर) ऐसे

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

मामलों के संबंध में और ऐसी शर्तों के अधीन , यदि कोई हों, जो आदेश में विनिर्दिष्ट की जाएं, भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड या भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 (1934 का 2) की धारा 3 के अधीन गठित भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा भी प्रयोक्तव्य होंगी। '

केंद्र सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांकित 13–9–1994 इस प्रकार हैः

प्रतिभूति संविदा (विनियमन) अधिनियम, 1956 (1956 का 42 वाँ) की धारा 29 ए द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए केन्द्र सरकार ने निर्देश दिया है कि धारा 3, धारा 4 की धारा (1), (2), (3) और (4), धारा 5, धारा 7–क की उप–धारा (2), धारा 13, धारा 18 की उप–धारा (2), धारा 22 और धारा 28 की उप–धारा (2) के तहत उसके द्वारा प्रयोग की जाने वाली शक्तियां भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड द्वारा भी प्रयोक्तव्य होंगी।

सेबी अधिनियम, 1992 की धारा 19 इस प्रकार हैः

"**19. प्रत्यायोजन –** बोर्ड, लिखित रूप में सामान्य या विशेष आदेश द्वारा बोर्ड के किसी सदस्य, अधिकारी या किसी अन्य व्यक्ति को ऐसी शर्तों, यदि कोई हों, के अधीन रहते हुए, जो आदेश में विनिर्दिष्ट की जाएं, इस अधिनियम के अधीन अपनी शक्तियां और कार्य (धारा 29 के अधीन शक्तियों को छोड़कर) जो वह आवश्यक समझे, प्रत्यायोजित कर सकता है।

इस प्रकार, एससीआर अधिअधिनियम, 1956 की धारा 29 क सपठित सेबी अधिनियम की धारा 19 के तहत शक्ति का प्रयोग करते हुए जारी की गई 13.9.1994 दिनांकित उपरोक्त अधिसूचना का अर्थ होगा कि बोर्ड लिखित रूप में बोर्ड के किसी भी सदस्य को अपनी शक्ति सौंप सकता है और इसलिए, सेबी अधिनियम, 1992 की धारा 11 के तहत बोर्ड के पूर्णकालिक सदस्य द्वारा

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

उपयोग की गई शक्ति, या यहां तक कि एससीआर अधिअधिनियम, 1956 की धारा 5 के तहत वापसी या मान्यता को भी अन्यायपूर्ण या मनमाना नहीं कहा जा सकता है और इसलिए, श्री शेलेट की इस दलील को स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि याचिकाकर्ता को अपील का कोई उपचार उपलब्ध नहीं है।"

9. सिविल अपील के पैरा 2 में, विधि का निम्नलिखित प्रश्न विरचित किया गया हैः

"क्या सेबी के पूर्णकालिक एकल सदस्य को इस सिद्धांत पर किसी स्टॉक एक्सचेंज को दी गई मान्यता को रद्द करने या वापस लेने का कोई अधिकार नहीं है कि प्रतिनिधि आगे अपनी शक्तियों को प्रत्यायोजित नहीं कर सकता है, और क्या वह आदेश अधिकारिता रहित है जिसे चुनौती दी गयी है? "

हमारे विचार से, उपर्युक्त प्रश्न पर विचार करना आवश्यक नहीं है क्योंकि हम पाते हैं कि यही प्रश्न अपीलकर्ता द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के अधीन असाधारण क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत उठाया गया था। जैसाकि ऊपर उल्लेख किया गया है, उच्च न्यायालय ने अपने 19 सितम्बर, 2007 के आदेश में [सौराष्ट्र कच्छ स्टॉक एक्सचेंज लि. बनाम सेबी विशेष सिविल अपील सं. 23902 वर्ष 2007, 19.11.2007 को निर्णीत (गुज)) में धारित किया कि भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड अधिनियम, 1992 की धारा 11 के तहत सेबी के पूर्णकालिक सदस्य द्वारा 1956 के अधिनियम की धारा 5 के तहत मान्यता को वापस लेने को अधिनियम के प्रावधानों को कमजोर करना नहीं कहा जा सकता है। उच्च न्यायालय के उक्त आदेश के खिलाफ विशेष अपील को इस न्यायालय द्वारा 10.03.2008 को खारिज कर दिया गया। (सौराष्ट्र कच्छ स्टॉक एक्सचेंज लि. बनाम सेबी,

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

एसएलपी (सी) सं. 5197 वर्ष 2008, 10.3.2008 को निर्णीत) इसी प्रश्न को वर्तमान अपील में फिर से खोलने की अनुमति नहीं दी जा सकती।

110. सेबी अधिनियम के तहत शक्तियों के प्रत्यायोजन का स्पष्ट प्रावधान अधिनियम 2016 की धारा 81 के समान है। इस न्यायालय ने कहा कि यदि कानून के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा शक्ति प्रत्यायोजित की गई है, तो इस तरह की कार्रवाई, यदि एक ही सदस्य द्वारा प्रयोग की जा रही है, को अधिनियम के प्रावधानों को कम करना नहीं कहा जा सकता है।

111. **हेंज इंडिया प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य (उपरोक्त)** में, विपणन समिति द्वारा पारित आदेशों की जांच करने के लिए राज्य कृषि बाजार बोर्ड को राज्य कानून की धारा 32 के तहत पुनरीक्षण शक्तियां प्रदान की गई थीं। इसकी धारा 33 ने बोर्ड को अपनी शक्तियां निदेशक को प्रत्यायोजित करने की शक्ति प्रदान की थी। मामले के तथ्यों में, स्वयं निदेशक द्वारा नहीं बल्कि पदानुक्रम में निचले स्तर के कुछ अधिकारी द्वारा पुनरीक्षण के प्रयोग पर आपत्ति की गई थी। इस न्यायालय ने धारा 2 (ज) में यथा उपबंधित 'निदेशक' की परिभाषा को ध्यान में रखते हुए इस अधिनियम के तहत अपने सभी या किसी भी कार्य को करने के लिए निदेशक द्वारा अधिकृत किसी अन्य अधिकारी को शामिल करते हुए निम्नलिखित रूप में अभिनिर्धारित किया हैः

"34. अब यह सत्य है कि मामलों के वर्तमान बैच में अंतर्वलित हित सारवान हैं और जिन लोगों से उनके विरुद्ध उठाई गई मांगों को पूरा करने के लिए कहा गया है वे चाहेंगे कि उनके मामलों की सुनवाई बोर्ड द्वारा नामित वरिष्ठ अधिकारी या

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

अधिकारियों की समिति द्वारा की जाए। लेकिन बाजार समिति द्वारा उठाई गई मांगों को चुनौती देने वाले विचारार्थ उत्पन्न होने वाले मामलों की संख्या और ऐसे मामलों में आमतौर पर निर्णय के लिए आने वाले विवादों की प्रकृति के बारे में किसी डेटा के अभाव में, इस न्यायालय के लिए वर्तमान में मौजूद तंत्र में बदलाव का निर्देश देना संभव नहीं होगा। पुनरीक्षण का निर्णय करने की शक्ति बोर्ड में निहित है जिसे उस कार्य को निदेशक को सौंपने की शक्ति भी प्राप्त है। जब तक निदेशक को बोर्ड में निहित पुनरीक्षण शक्ति का प्रयोग करने के लिए सांविधिक मंजूरी है, कोई भी तर्क कि ऐसा प्रत्यायोजन या तो अननुज्ञेय है या विवादों के न्यायनिर्णयन के लिए उपयुक्त मशीनरी प्रदान करने के उद्देश्य को पूरा नहीं करता है, अस्वीकार किया जाएगा।

112. अधिनियम 2016 की धारा 81 प्राधिकरण को लिखित रूप में सामान्य या विशेष आदेश द्वारा प्राधिकरण के किसी भी सदस्य को अपनी शक्तियां सौंपने का अधिकार देती है, जो आदेश में निर्दिष्ट शर्तों के अधीन होगा, जैसे कि अधिनियम के तहत शक्तियां और कार्य अधिनियम की धारा 31 के तहत दायर की गई शिकायतों सहित आवेदनों/शिकायतों के त्वरित निस्तारण के लिए स्पष्ट रूप से इसके किसी भी सदस्य को दी गयी हैं और केवल धारा 85 के तहत विनियम बनाना ही अपवर्जित किया गया है, अधिनियम के प्रावधानों के तहत सदस्यों का एक सामान्य और विशेष आदेश द्वारा ऐसी शक्ति का उपयोग करना हमेशा अनुमेय है।

113. वर्तमान मामले में, प्राधिकरण ने 5 दिसंबर, 2018 दिनांकित विशेष आदेश द्वारा धारा 31 के तहत शिकायतों के निस्तारण की शक्ति प्रत्यायोजित की है। जहां तक ब्याज के साथ राशि के रिफंड का संबंध है, इसे प्रक्रिया में सख्ती से यांत्रिक नहीं माना जा सकता है, लेकिन प्राधिकरण द्वारा की जाने वाली जांच

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

निर्विवाद दस्तावेजी साक्ष्य पर आधारित एक संक्षिप्त प्रक्रिया है, जिसमें यह इंगित किया जाता है कि आवंटी/ घर खरीदार ने कितना निवेश किया था और सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित ब्याज, इसमें एकल प्राधिकारी सदस्य के लिए विवेकाधिकार का कोई स्थान नहीं, यदि प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा 81 के तहत अपनी शक्ति का उपयोग करके इस प्रक्रिया को प्रत्यायोजित किया गया है तो इसे अधिनियम के प्रावधानों को कमजोर करना नहीं कहा जा सकता।

114. अधिनियम की धारा 29 के दायरे की व्याख्या के सन्दर्भ में अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा जो निवेदन किया जा रहा है, वह केवल नीतिगत मामलों तक सीमित है और इसे अधिनियम की धारा 81 के विरोध के रूप में नहीं पढ़ा जा सकता है और यदि प्रोत्साहकों विद्वान अधिवक्ता के तर्क को स्वीकार किया जाए तो, तो धारा 81 का अधिदेश ही समाप्त हो जाएगा।

115. विधि के निर्वचन का यह एक सुस्थापित सिद्धांत है कि न्यायालय को धारा शाब्दिक अर्थ में पढ़ना चाहिए और वह अपनी सुविधा के अनुसार इसे फिर से नहीं लिख सकता और न ही निर्माण का कोई सिद्धांत न्यायालय को इस धारा को इस तरह से पढ़ने की अनुमति देता है कि इसे कुछ हद तक यह समाप्त हो जाए। अधिनियम की धारा 81 सकारात्मक रूप से एक सामान्य या एक विशेष आदेश द्वारा अपनी शक्तियों और कार्यों को किसी भी सदस्य को प्रत्यायोजित करने की शक्ति प्राधिकरण को देती है सिवाय अधिनियम की धारा 85 के तहत विनियम बनाने की शक्ति को छोड़कर। अन्य शक्तियाँ, यदि सामान्य या विशेष आदेश द्वारा प्राधिकरण के किसी एकल सदस्य को प्रत्यायोजित की जाती हैं तो वह वास्तव में अधिनियम की धारा 81 के दायरे में होगा।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

116. प्रोत्साहकों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे तर्क दिया गया है कि अधिनियम की धारा 81 प्राधिकरण को किसी अधिकारी या किसी अन्य व्यक्ति को भी प्रत्यायोजन की शक्ति देती है, यह सच है कि प्राधिकरण, सामान्य या विशेष आदेश द्वारा, प्राधिकरण के किसी भी सदस्य या अधिकारी या किसी अन्य व्यक्ति को अपनी शक्तियों और कार्यों में से किसी भी कार्य या शक्ति प्रत्यायोजित कर सकता है, लेकिन हम किसी तीसरे पक्ष को शक्ति के प्रत्यायोजन का परीक्षण नहीं कर रहे हैं। अधिक विशिष्ट रूप से, यह न्यायालय इस सीमित प्रश्न का परीक्षण कर रहा है कि क्या अधिनियम की धारा 81 के तहत शक्ति अधिनियम की धारा 31 के तहत शिकायत पर निर्णय लेने के लिए प्राधिकरण द्वारा अपने किसी भी सदस्य को प्रत्यायोजित की जा सकती है। प्रोत्साहकों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा जो निवेदन किया गया है वह परिकल्पनात्मक है जो वर्तमान मामले के तथ्यों के लिए संगत नहीं है। यदि प्रत्यायोजन ऐसे बिंदु पर किया जाता है जो अधिनियम की योजना का उल्लंघन करता है या उसे पूरा नहीं करता जिस उद्देश्य के लिए अधिनियम की धारा 81 के तहत प्रत्यायोजन करने की शक्ति को अधिदेशित किया गया है, तो ऐसे में, हमेशा न्यायिक समीक्षा का विकल्प होगा।

117. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया है कि अधिनियम की धारा 81 प्राधिकारी को प्राधिकारी के किसी भी सदस्य को ऐसी शक्तियां और कार्य प्रत्यायोजित करने की अनुमति देती है जो मुख्य रूप से प्रशासनिक या लिपिक प्रकृति की हैं और संभवतः ऐसे किसी भी प्रमुख कार्य को शामिल नहीं किया गया है जिसका निर्वहन प्राधिकारी द्वारा किया जाना है, न्यायिक कार्य अप्रत्यायोज्य हैं क्योंकि ये प्राधिकारी के मुख्य कार्य हैं। यह निवेदन इस कारण से उचित नहीं हो सकता है कि अधिनियम की धारा 31 के तहत शिकायतों पर

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

निर्णय लेने में प्राधिकरण द्वारा प्रयोग की जाने वाली शक्ति अर्ध–न्यायिक प्रकृति की है जो प्रत्यायोजन योग्य है बशर्ते कानून में ऐसा प्रावधान हो। जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, अधिनियम की धारा 81 प्राधिकारी को सामान्य या विशेष आदेश द्वारा अपने किसी भी सदस्य को अपनी शक्ति और कार्य प्रत्यायोजित करने का अधिकार देती है।

118. वर्तमान मामले में, अधिनियम की धारा 81 के तहत अपनी शक्ति का उपयोग करते हुए, प्राधिकरण ने 5 दिसंबर, 2018 को एक विशेष आदेश द्वारा अधिनियम की धारा 31 के तहत शिकायतों का निस्तारण करने और निर्णय लेने के लिए प्राधिकरण के एकल सदस्य को अपनी शक्ति प्रत्यायोजित की और कानून में इसकी अनुमति है, इसलिए इसे अधिनियम के अधिदेश का उल्लंघन नहीं कहा जा सकता है। लेकिन अधिनियम की धारा 71 के तहत उपयुक्त सरकार के परामर्श से प्राधिकरण द्वारा नियुक्त किए गए न्यायनिर्णयन अधिकारी की शक्तियाँ अधिनियम की धारा 81 के तहत शक्तियों के प्रयोग में प्रत्यायोजित नहीं की जा सकती हैं।

119. अधिनियम, 2016 की योजना में एक अन्तर्भूत तंत्र का प्रावधान है और धारा 31 के तहत प्राधिकरण द्वारा किसी शिकायत पर पारित कोई भी आदेश धारा 43 (5) के तहत अधिकरण के समक्ष अपील योग्य है और आगे सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 की धारा 100 के तहत निर्दिष्ट एक या एक से अधिक आधार पर अधिनियम की धारा 58 के तहत उच्च न्यायालय में अपील की जा सकती है, यदि प्राधिकारी द्वारा संगणना में या आवंटी/घर खरीदार को प्रतिदेय राशि में कोई स्पष्ट त्रुटि की जाती है, तो पीड़ित व्यक्ति द्वारा की गई शिकायत पर अपीलीय चरण में विचार किया जा सकता है।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

120. अधिनियम, 2016 की योजना के तहत उपबंधित उपचारात्मक तंत्र को ध्यान में रखते हुए, हमारे विचार में, अधिनियम की धारा 31 के अन्तर्गत आने वाले आवेदनों/शिकायतों पर निर्णय लेने के लिए अपने एक सदस्य को प्राधिकरण अधिनियम की धारा 81 के तहत शक्ति प्रत्यायोजित किया जाना न केवल अच्छी तरह से परिभाषित है, बल्कि स्पष्ट रूप से अनुमेय है और इसे कानून के अधिदेश का उल्लंघन नहीं माना जा सकता।

<u>प्रश्न संख्या 4</u>: क्या अपील के सारवान अधिकार को स्वीकार करने के लिए अधिनियम की धारा 43 (5) के परंतुक के तहत पूर्व जमा की शर्त विधि द्वारा पोषणीय है?

121. अधिकरण के समक्ष अपील स्वीकार किए जाने हेतु पूर्व जमा करने के लिए अधिनियम की धारा 43 (5) के परंतुक के अन्तर्गत शर्त को चुनौती का परीक्षण करने से पूर्व, अधिनियम, 2016 की धारा 43 (5) पर ध्यान देना उचित होगा। धारा 43 (5) इस प्रकार हैः

"43. रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना–

...

(5) इस अधिनियम के अधीन प्राधिकरण या न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा दिए गए किसी निदेश या विनिश्चय या आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति मामले पर क्षेत्राधिकार रखने वाले अपील अधिकरण के समक्ष अपील कर सकता हैः

बशर्ते कि जहां कोई प्रोत्साहक अपीलीय न्यायाधिकरण में अपील दायर करता है, वहां यह तब तक अपील स्वीकार नहीं की जाएगी जब तक कि प्रोत्साहक ने अपीलीय न्यायाधिकरण में जुर्माना का कम से कम तीस प्रतिशत या अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित इससे अधिक प्रतिशत जमा नहीं कर दिया हो, या

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

उक्त अपील की सुनवाई से पहले उस पर लगाए गए ब्याज और मुआवजे सहित या दोनों, जैसा मामला हो, के साथ कुल राशि का भुगतान न किया हो।

स्पष्टीकरण– इस उप धारा के प्रयोजन के लिए " व्यक्ति " के अंतर्गत आवंटियों का संघ या तत्समय प्रवृत्त किसी कानून के तहत पंजीकृत स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ शामिल होगा।

122. यह प्रत्यक्ष रूप से देखा जा सकता है कि अधिनियम की धारा 43 (5) में अपील न्यायाधिकरण के समक्ष अपील दायर करने की परिकल्पना की गई है यदि प्रोत्साहक जुर्माना लगाने के प्राधिकरण या न्यायनिर्णयन अधिकारी के आदेश के खिलाफ अपील करना चाहता है तो उसे जुर्माना राशि का कम से कम 30 प्रतिशत या अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा निर्देशित इससे अधिक राशि जमा करानी होगी। जहां किसी अन्य आदेश के खिलाफ अपील की जाती है, जिसमें आवंटी को राशि की वापसी शामिल होती है, वहां प्रोत्साहक को अपील दायर किए जाने से पहले अपील न्यायाधिकरण के पास कुल राशि जमा करनी होती है, जिसमें उस पर लगाया गया ब्याज और मुआवजा, यदि कोई हो, या दोनों , शामिल होता हैं।

123. अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दी गई दलील यह है कि प्राधिकारी/न्यायनिर्णयन अधिकारी के आदेश के खिलाफ अपील का सारवान अधिकार पूर्व जमा की पूर्ति पर निर्भर नहीं रह सकता है जो अन्यथा केवल बिल्डरों पर ही लगाया गया है और केवल अपील करने वाले बिल्डरों/प्रोत्साहकों से यह अपेक्षित है कि वे अधिकरण द्वारा अपील स्वीकार किए जाने के लिए पूर्व जमा करें, अधिनियम के प्रावधानों के तहत यथा परिभाषित, हितधारकों के बीच भेदभावपूर्ण है।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

124. विद्वान अधिवक्ता ने आगे कहा है कि यदि प्राधिकरण या न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा गणना की गई संपूर्ण राशि, शास्ति के 30 प्रतिशत सहित, जमा की जानी है, तो एक तरफ प्रदान किया गया अपील का उपचार दूसरी तरफ ले लिया जा रहा है क्योंकि प्रोत्साहक वित्तीय रूप से संकट में है और प्राधिकारी/न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा पूरी गणना की गई राशि जमा करने में असमर्थ है। अपीलीय प्रक्रम पर अपने बचाव के मूल्यांकन का अधिकार, जो कानून के तहत उसे उपलब्ध कराया गया है, केवल प्रोत्साहक की अपील पर विचार करने से पूर्व जमा की भारी अनिवार्य आवश्यकता के कारण निरर्थक हो जाता जो अधिनियम की धारा 43 (5) के तहत अपील करना चाहता है, उनके अनुसार इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में यह असंवैधानिक है और भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन करता है।

125. प्रथम दृष्टया यह तर्क आकर्षक प्रतीत होता है, लेकिन कानून में पोषणीय नहीं है क्योंकि अधिनियम की योजना का अवलोकन यह स्पष्ट करता है कि जहाँ अधिनियम की धारा 19 के तहत आवंटियों के कंधों पर सीमित अधिकार और कर्तव्यों का प्रावधान किया गया है, वहीं प्रोत्साहकों के लिए भी कई महत्वपूर्ण कर्तव्यों और दायित्वों का पालन करना जरूरी है जैसे अधिनियम 2016 के अध्याय III और VIII के तहत पंजीकरण, प्रोत्साहकों के कर्तव्य, प्रोत्साहकों के दायित्व, स्वीकृत योजनाओं का पालन, रियल एस्टेट का बीमा, जुर्माना, ब्याज और मुआवजे का भुगतान आदि प्रोत्साहकों भारित किया गया है। उपभोक्ताओं और प्रोत्साहकों के बीच यह वर्गीकरण आवंटियों/घर खरीदारों और प्रोत्साहकों पर डाले गए अधिकारों, कर्तव्यों और दायित्वों के बीच बोधगम्य अंतर पर आधारित है और यह उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा के लिए अधिनियम के उद्देश्य

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

और लक्ष्य को आगे बढ़ाता है। प्रोत्साहकों और आवंटियों की स्पष्ट रूप से पहचान की जा सकती है, जिन पर अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों के तहत अलग–अलग विचार किया गया है।

126. इसलिए, प्रथमतः विभेद का प्रश्न ही नहीं उठता है जो अभिकथित किया गया है क्योंकि वे विशिष्ट और विभिन्न श्रेणियों/वर्गों के अंतर्गत आते हैं।

127. यह भी देखा जा सकता है कि वर्तमान रियल एस्टेट क्षेत्र के तहत, जिसे अब अधिनियम 2016 के प्रावधानों के तहत विनियमित किया जा रहा है, भुगतान की राशि के रिफंड के लिए शिकायत, जो आवंटी/उपभोक्ता ने प्रोत्साहक के पास जमा की है और बाद में, जब प्रोत्साहक पक्षों के बीच समझौते की शर्तों का भंग करते हुए कब्जे को सौंपने में असमर्थ रहता है, उनके द्वारा जमा की गई राशि के रिफंड की मांग करने वाले उपभोक्ता/आवंटी के अनुरोध पर और संबंधित पक्षों द्वारा उपलब्ध कराए गए समकालीन दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर तथ्यों की जांच के बाद, विधायिका ने अपने विवेक से यह सुनिश्चित किया है कि प्राधिकरण द्वारा संगणित धन को कम से कम संरक्षित किया जाना चाहिए यदि प्रोत्साहक न्यायाधिकरण के समक्ष अपील करने का इरादा रखता है और बाद के चरण में अपील विफल हो जाती है, तो उपभोक्ता/आवंटी के लिए वह राशि प्राप्त करना मुश्किल हो जाता है और प्राधिकरण द्वारा निर्धारित की गयी राशि की प्राप्ति के लिए उपभोक्ता /आवंटी को होने वाली परेशानियों से उसे बचाया जा सकता है।

128. इसके साथ ही, यह अपीलीय चरण में अविवेकपूर्ण और अनावश्यक मुकदमेबाजी से बचाएगा और यदि प्रोत्साहक को लगता है कि कोई स्पष्ट सारवान अनियमितता की जा रही है या हो रही है तो उसे प्रतिबंधित करेगा या प्रथम चरण में उसके बचाव को समझा नहीं गया है, वह अभिलेख पर साक्ष्य के

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

पुनः मूल्यांकन के लिए अपील करेगा बशर्ते पूर्व जमा की शर्त का पर्याप्त अनुपालन किया जाए, अपीलीय चरण में न्यायनिर्णयन के लिए पक्षकारों के अधिकारों को आसानी से बचाया जा सकता है।

129. ऐसे अनेक कानून हैं जिनमें अपीलीय मंच /अधिकरण द्वारा तथ्यों और विधि के पुनर्मूल्यांकन के लिए अपील स्वीकार किए जाने से पूर्व जमा की जाने वाली निर्धारित सांविधिक राशि की शर्त का उपबंध है और इस न्यायालय द्वारा इसका भी परीक्षण किया गया है। एस ए आर एफ एई एस आई अधिनियम, 2002 की धारा 18 का परंतुक, जो पूर्व जमा की का उपबंध करती है, इस प्रकार हैः

"18. अपीलीय न्यायाधिकरण में अपील

...

परंतु यह और कि कोई अपील तब तक स्वीकार नहीं की जाएगी जब तक कि उधारकर्ता ने प्रतिभूत देनदारों द्वारा दावा किए गए या ऋण वसूली न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित की गयी ऋण की राशि का पचास प्रतिशत, इनमें से जो भी कम हो, अपीलीय न्यायाधिकरण में जमा न कर दिया होः

परंतु यह भी कि अपीलीय न्यायाधिकरण अधिकरण, लेखबद्ध किए जाने वाले कारणों से, दूसरे परन्तुक में निर्दिष्ट ऋण के संबंध में रकम को पच्चीस प्रतिशत से अन्यून तक घटा सकता है।"

130. विधानमंडल का आशय यह सुनिश्चित करना प्रतीत होता है कि डिक्री धारक (सफल पक्षकार) के अधिकारों का संरक्षण किया जाए और केवल

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

वास्तविक सद्भावपूर्ण अपीलों पर विचार किया जाए। एस ए आर एफ ए ई एस आई अधिनियम की धारा 18 की व्याख्या करते हुए, इस न्यायालय ने **नारायण चंद्र घोष बनाम यूको बैंक एवं अन्य**[17] के मामले में यह मत व्यक्त किया:–

"8. यह सुस्थापित है कि जब कोई अधिनियम अधिकार प्रदान करता है तो अपील का अधिकार प्रदान करते समय, विधायिका ऐसे अधिकार के प्रयोग के लिए शर्तें अधिरोपित कर सकती है, बशर्ते कि यह इतनी कठिन न हों कि वे अनुचित प्रतिबंधों के बराबर हों, जिससे अधिकार लगभग अवास्तविक हो जाता हो। अधिनियम के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, उक्त परंतुक में जोड़ी गई शर्तों को कठिन नहीं कहा जा सकता है। इस प्रकार, हम यह अभिनिर्धारित करते हैं कि अधिनियम की धारा 18 की उपधारा (1) के अधीन पूर्व जमा की अपेक्षा आज्ञापक है और अधिनियम की धारा 18 में अंतर्विष्ट उपबंधों को पूर्ण रूप से प्रभावी न करने का कोई कारण नहीं है। हमें यह अभिनिर्धारित करने में कोई हिचकिचाहट नहीं है कि अधिनियम की धारा 18(1) के दूसरे परंतुक के तहत जमा की शर्त उक्त धारा के तहत अपील करने के लिए पूर्ववर्ती शर्त होने के कारण, अपीलकर्ता को उक्त अनिवार्य आवश्यकता का अनुपालन करने का निर्देश दिए बिना अपील को स्वीकार करने में अपीलीय न्यायाधिकरण ने विधिक त्रुटि की।"

131. हर देवी असनानी बनाम राजस्थान राज्य एवं अन्य 18 के मामले में, राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा 65 (1) के परंतुक की वैधता पर विचार किया गया, जिसके संदर्भ में कोई भी पुनरीक्षण आवेदन तब तक स्वीकार नहीं किया जा सकता था जब तक कि इसके साथ वसूली योग्य राशि के 50 प्रतिशत के भुगतान का संतोषजनक प्रमाण न हो। **आंध्र प्रदेश सरकार एवं अन्य**

17(2011) 4 SCC 548

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

बनाम पी लक्ष्मी देवी[18] (श्रीमती) के मामले सहित इस न्यायालय के पूर्व निर्णयों का अवलंब लेते हुए चुनौती को खारिज कर दिया गया और पी. लक्ष्मी देवी (उपरोक्त) के मामले में व्यक्त विचार हर देवी अशनानी (ऊपरोक्त) के मामले में दोहराया गया जिसमें इस न्यायालय ने निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया थाः

" इस स्थिति में हमारी राय में किसी भी पक्ष के पास धारा 47–क के परंतुक के तहत पंजीकरण अधिकारी द्वारा की गई अत्यधिक मांग को चुनौती देने के लिए एक रिट याचिका दायर करने का विकल्प चुनने की स्वतंत्रता होती है जिसमें यह कहा जाना चाहिए कि निर्धारण मनमाना और/या असंगत विचारों पर आधारित है, और उस मामले में उच्च न्यायालय के लिए यह विकल्प होता है, कि यदि वह संतुष्ट है कि आरोप सही है, तो वह मांग को मनमाना घोषित करके स्टांप अधिनियम की धारा 47–क के परंतुक के तहत ऐसी अत्यधिक मांग को अपास्त कर सकता है। यह सुस्थापित है कि मनमानापन संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन करता है। (मेनका गांधी बनाम भारत संघ [(1978) 1 एससीसी 248]। इसलिए, पक्षकार इस स्थिति में उपचारहीन नहीं है।"

132. साथ ही, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 19 में पूर्व–मध्यवर्ती जमा के लिए एक शर्त विहित की गई है जिसमें यह उपबंध किया गया है कि कोई अपील तब तक स्वीकार नहीं की जाएगी जब तक कि राज्य आयोग द्वारा अधिनिर्णीत राशि का 50 प्रतिशत या 35,000/– रुपए, जो भी कम हो, राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग (एनसीडीआरसी) के समक्ष जमा नहीं किया जाता है। **श्रीनाथ कारपोरेशन एवं अन्य बनाम उपभोक्ता शिक्षा अनुसंधान**

18(2011) 14 SCC 160

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

परिषद एवं अन्य[21] के मामले में हरियाणा राज्य बनाम मारुति उद्योग लिमिटेड एवं अन्य[20] के मामले में दिए निर्णय का अवलंब लेते हुए न्यायालय ने धारित किया कि ऐसी शर्त महत्वहीन अपीलों से बचने के लिए किया जाता है।

"7. उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 19 राज्य आयोग द्वारा धारा 17 के खंड (क) के उपखंड (i) द्वारा प्रदत्त अपनी शक्ति का प्रयोग करते हुए किए गए आदेश के विरुद्ध अपीलों से संबंधित है और उक्त धारा इस प्रकार हैः

"19. अपीलें– राज्य आयोग द्वारा धारा 17 के खंड (क) के उपखंड (i) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए किए गए किसी आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति ऐसे आदेश की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर ऐसे प्रारूप और तरीके से राष्ट्रीय आयोग में अपील कर सकता है, जो निर्धारित किया जाए:

बशर्ते कि राष्ट्रीय आयोग तीस दिन की उक्त अवधि की समाप्ति के बाद अपील स्वीकार कर सकता है यदि उसे यह समाधान हो जाता है कि उस अवधि के भीतर इसे दाखिल न करने के लिए पर्याप्त कारण थाः

बशर्ते यह और कि किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा, जिससे राज्य आयोग के आदेश के अनुसार किसी रकम का भुगतान करने की अपेक्षा की जाती है, द्वारा कोई अपील राष्ट्रीय आयोग द्वारा तब तक स्वीकार नहीं की जाएगी जब तक कि अपीलकर्ता ने विहित रीति में राशि का पचास प्रतिशत या पैंतीस हजार रुपए, इनमें से जो भी कम हो, जमा न कर दिया हो।

---

21 2014(8) SCC 657

20 2000(7) SCC 348

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

उपर्युक्त धारा 19 के पठन से, हम पाते हैं कि अधिनियम की धारा 19 का दूसरा परंतुक राष्ट्रीय आयोग द्वारा स्वीकार की जाने वाली अपील के लिए अपेक्षित 'पूर्व –जमा' से संबंधित है।

अधिनियम की धारा 19 के दूसरे परंतुक में राष्ट्रीय आयोग के समक्ष अपील पर विचार करने के लिए पूर्व–जमा करना अनिवार्य किया गया है। राष्ट्रीय आयोग इसके लिए राज्य आयोग के आदेश के संदर्भ में राशि का 50 प्रतिशत या 35,000 रुपये, जो भी कम हो, राष्ट्रीय आयोग द्वारा अपील स्वीकार करने के लिए अपेक्षित करता है। जब तक अपीलकर्ता ने पूर्व –जमा राशि जमा नहीं कर दी है, अपील राष्ट्रीय आयोग द्वारा स्वीकार नहीं की जा सकती है। राज्य आयोग के आदेश के संदर्भ में राशि का 50 प्रतिशत जमा करने की पूर्व निर्धारित जमा शर्त या अपील पर विचार करने के लिए 35,000 रुपये की पूर्व शर्त होने के कारण इसका स्थगन आदेश के साथ कोई संबंध नहीं है, जैसा कि राष्ट्रीय आयोग द्वारा आदेश पारित किया जा सकता है या नहीं भी किया जा सकता है। अनावश्यक अपीलों से बचने के लिए पूर्व जमानत जमा की शर्त है।"

133. इसी प्रकार, सूक्ष्म, लघु और मध्यम उद्यम विकास अधिनियम, 2006 की धारा 19 के तहत, आपूर्तिकर्ता के अलावा किसी भी अपीलकर्ता को सूक्ष्म और लघु उद्यम सुविधा परिषद या वैकल्पिक विवाद समाधान सेवाएं प्रदान करने वाले किसी संस्थान या केंद्र द्वारा किए गए किसी भी डिक्री, अधिनिर्णय या आदेश के खिलाफ अपील करने के लिए 75 प्रतिशत पूर्व जमा करना आवश्यक है। धारा 19 इस प्रकार हैः

"19. डिक्री, पंचाट या आदेश को रद्द आदेश के लिए आवेदन– परिषद् द्वारा स्वयं या वैकल्पिक विवाद समाधान सेवाएं प्रदान करने वाली किसी संस्था या केंद्र द्वारा की गई किसी डिक्री, पंचाट या अन्य आदेश को अपास्त करने के लिए

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

किया गया आवेदन, जिसे परिषद् द्वारा संदर्भित किया गया है, किसी न्यायालय द्वारा तब तक स्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि अपीलकर्ता (जो आपूर्तिकर्ता नहीं है) ने यथास्थिति, डिक्री, अधिनिर्णय या अन्य आदेश के संदर्भ में रकम का, जो ऐसे न्यायालय द्वारा निदेशित रीति में हो, उसके पास सत्तर प्रतिशत जमा न कर दिया हो: डिक्री, अधिनिर्णय या आदेश को अपास्त करने के लिए आवेदन के निस्तारण के लंबित रहने तक, न्यायालय आदेश देगा कि जमा की गई राशि का ऐसा प्रतिशत आपूर्तिकर्ता को भुगतान किया जाएगा, जैसा वह मामले की परिस्थितियों में उचित समझे, ऐसी शर्तों के अधीन, जो वह अधिरोपित करना आवश्यक समझे।"

134. इसी प्रकार, पूर्व–जमा की शर्त का हाल ही में इस न्यायालय ने **टेकनीमोंट प्राइवेट लिमिटेड (जिसे पहले टेकनीमोंट आईसीबी प्राइवेट लिमिटेड के नाम से जाना जाता था) बनाम पंजाब राज्य एवं अन्य**[22], के मामले में परीक्षण किया जहां पंजाब मूल्य संवर्धित कर अधिनियम, 2005 (पीवैट) की धारा 62 (5) की वैधता को बरकरार रखा, जो पहली अपील की सुनवाई के लिए पूर्व जमा राशि के रूप में 25 प्रतिशत की शर्त लगाती है। पीवैट अधिनियम की धारा 62 (5) इस प्रकार हैः

"62. प्रथम अपील

...

(5) कोई अपील तब तक स्वीकार नहीं की जाएगी जब तक कि ऐसी अपील के साथ कर, शास्ति और ब्याज, यदि कोई हो, की कुल रकम का न्यूनतम पचीस प्रतिशत, भुगतान का संतोषजनक साक्ष्य न हो।

---

22 AIR 2019 SC 4489

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

...."

135. ध्यान देने योग्य बात यह है कि वर्तमान विधान का आशय यह प्रतीत होता है कि इस प्रकार अनुध्यात राशि जमा करके प्रस्तावकों को अपनी सद्भावना दर्शानी चाहिए।

136 यह वास्तव में, अपील का अधिकार है जो विधान की निर्मिति है। सांविधिक उपबंध के बिना, ऐसा अधिकार सृजित करना व्यथित व्यक्ति को अपील दायर करने का हकदार नहीं बनाता है। यह न ही यह पूर्ण अधिकार है न ही प्राकृतिक न्याय का एक घटक, जिसके सिद्धांतों का सभी न्यायिक और अर्ध न्यायिक मुकदमों में पालन किया जाना चाहिए और यह हमेशा अनुदान की शर्तों के साथ सीमांकित किया जाता है। इस समय विधायिका को यह अधिकार है कि वह कानून बना सकती है कि प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश के खिलाफ कोई अपील नहीं की जाएगी या पूर्व शर्त, यदि कोई हो, को पूरा करने पर अपील की जा सकती है।

137. हमारे सुविचारित मत में, अधिनियम की धारा 43 (5) के तहत प्रोत्साहक पर डासा गया पूर्व जमा का दायित्व, अपने आप में एक वर्ग है, और प्रोत्साहक ने उस धन को प्राप्त किया है, जिसकी अपील घर के खरीदारों/आवंटियों द्वारा रिफंड के लिए किया जा रहा है और पहले स्थान पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित किया गया है, यदि विधायिका अपने विवेक से यह सुनिश्चित करना चाहती है कि अधिनियम की धारा 43 (5) के तहत परिकल्पित रूप में पूर्व–जमा का दायित्व के अनुपालन के बाद प्रोत्साहक अपील करना चाहता है तो उसे अनुच्छेद 14 या 19 (1) (छ) का उल्लंघन नहीं कहा जा सकता है।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

प्रश्न संख्या 5: क्या प्राधिकरण को अधिनियम की धारा 40 (1) के तहत मूल राशि की वसूली के लिए वसूली प्रमाण पत्र जारी करने का अधिकार है?

138. इस प्रश्न का परीक्षण करने के लिए, धारा 40 को ध्यान में रखना उचित होगा जिसमें ब्याज या जुर्माना या मुआवजे की वसूली के बारे में भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में वसूली की जानी है, जो इस प्रकार हैः

40. ब्याज या शास्ति या मुआवजे की वसूली और आदेश का प्रवर्तन, आदि –

(1) यदि कोई प्रोत्साहक या आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट, जैसा भी मामला हो, इस अधिनियम या इसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत न्यायनिर्णयन अधिकारी या नियामक प्राधिकरण या अपीलीय प्राधिकरण द्वारा उस पर लगाए गए किसी भी ब्याज या दंड या मुआवजे का भुगतान करने में विफल रहता है, तो यह ऐसे प्रोत्साहक या आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट से अवशिष्ट भूमि राजस्व के बकाये के रूप में विहित तरीके से वसूल किया जाएगा।

(2) यदि कोई न्यायनिर्णयन अधिकारी या नियामक प्राधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण, जैसा भी मामला हो, कोई आदेश जारी करता है या किसी व्यक्ति को कोई कार्य करने का निर्देश देता है, या कोई कार्य करने से रोकता है, जिसे इस अधिनियम या इसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के तहत करने के लिए सशक्त किया गया है, तो किसी भी व्यक्ति द्वारा ऐसे आदेश या निर्देश का पालन करने में विफल रहने की स्थिति में, उसे ऐसी तरीके से लागू किया जाएगा, जो निर्धारित किया जाए।"

139. अपीलकर्ताओं/प्रोत्साहकों का तर्क यह है कि अधिनियम की धारा 40 (1) के तहत केवल प्राधिकरण द्वारा लगाए गए ब्याज या जुर्माना को भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में वसूला जा सकता है और प्राधिकरण द्वारा निर्धारित मूल राशि

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

के लिए कोई वसूली प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जा सकता है। यदि हम अधिनियम की योजना का परीक्षण करें, तो मूल राशि के रिफंड का निर्देश देने के लिए प्राधिकार की शक्ति धारा 18 में स्पष्ट है और देय ब्याज मूल राशि पर है, दूसरे शब्दों में, सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित की जा रही मूल राशि के अभाव में कोई ब्याज नहीं है। इसके अलावा, कानून को इस प्रकार पढ़ा गया है कि इसका अर्थ यह है कि ब्याज के साथ मूल राशि एक संयुक्त राशि बन गई है जिसे अधिनियम की धारा 40 (1) के तहत भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में वसूल किया जाना है।

140. यह कानून का स्थापित सिद्धांत है कि यदि स्पष्ट व्याख्या अधिनियम के अधिदेश और उद्देश्य को पूरा नहीं करती है, तो इस न्यायालय को कानून की भावना और उद्देश्य के अनुरूप कानून की व्याख्या करनी होगी। वास्तव में प्रोत्साहक द्वारा प्राप्त राशि के रिफंड के संबंध में प्राधिकरण की शक्तियों का स्पष्ट प्रावधान धारा 18 में है, ब्याज जो मूल राशि पर देय है दूसरे शब्दों में मूल राशि के अभाव में कोई ब्याज नहीं होगा जिसका निर्धारण प्राधिकारी द्वारा किया जाएगा और प्रावधान का पाठ इस प्रकार यह आभास देता है कि ब्याज के साथ मूल राशि धारा 40 (1) के तहत राजस्व बकाया की भांति वसूली योग्य हो जाता है। वसूली के अधिकार के साथ अधिनियम की योजना के निर्माण में सामंजस्य स्थापित करते हुए, तेजी से वसूली के लिए प्रावधान करने के विधायिका के इरादे को ध्यान में रखते हुए आवंटी द्वारा निवेश की गई राशि और उस पर ब्याज – स्वतः स्पष्ट है। हालांकि, यदि धारा 40 (1) का कड़ाई से अर्थ लगाया जाता है और इसका अर्थ यह समझा जाता है कि केवल जुर्माना और मूल राशि पर ब्याज भूमि राजस्व अवशिष्ट के रूप में वसूल किया जा सकता है, तो यह अधिनियम के मूल उद्देश्य को विफल कर देगा।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

141 अधिनियम की योजना को ध्यान में रखते हुए, प्राधिकारी द्वारा संगणित/परिकलित ब्याज के साथ उसकी अपनी आजीवन बचत है और इस तरह का बकाया कानून में प्रवर्तनीय हो जाता है। अधिनियम की धारा 40 (1) में कुछ अस्पष्टता दिखाई देती है कि हमारे विचार से, अधिनियम के उद्देश्य के साथ उपबंध को प्रभावी बनाकर, प्रावधानों में से किसी एक को भी लागू करने की अनुमति दी जाती है, विधायिका के उद्देश्य और उपरोक्त सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए, हम यह स्पष्ट करते हैं कि आबंटितों /घर खरीदारों को या तो प्राधिकरण द्वारा या न्यायिक अधिकारी द्वारा इस आदेश के संदर्भ में निर्धारित और वापसी योग्य राशि अधिनियम की धारा 40 (1) की परिधि के भीतर वसूल की जा सकती है।

142. चर्चा का परिणाम यह है कि हमें वर्तमान अपीलों में आक्षेपित निर्णय में कोई त्रुटि नहीं मिलती है ।नतीजतन,अपीलों के समूह का निस्तारण उपरोक्त शर्तों में किया जाता है। हालांकि, हम यह स्पष्ट करते हैं कि यदि अपीलार्थी (गण) प्राधिकरण के आदेश के खिलाफ अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील करना चाहता है, तो उसके लिए आज से 30 दिनों के भीतर चुनौती देने का विकल्प हो सकता है, बशर्ते अपीलार्थी (गण) अधिनियम की धारा 43 (5) के परंतुक के तहत अनुध्यात पूर्व जमा की शर्त का पालन करे, जिसका निर्णय न्यायाधिकरण द्वारा कानून के अनुसार अपने स्वयं के गुणों पर किया जा सकता है। कोई लागत नहीं।

143. लंबित आवेदन, यदि कोई हो, निस्तारित किए जाते हैं।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

... ...

(न्यायमूर्ति उदय उमेश ललित)

... ...

(न्यायमूर्ति अजय रस्तोगी)

... ...

(न्यायमूर्ति अनिरुद्ध बोस)

नई दिल्ली

11 नवंबर, 2021

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।