समक्ष डॉ. एस. मुरलीधर और अवनीश झिंगन, न्यायाधीश।

एक्सपीरियंस डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड और अन्य-याचिकाकर्ता

बनाम

हरियाणा राज्य और अन्य-प्रतिवादी

2018 की सीडब्ल्यूपी संख्या 38144

16 अक्टूबर, 2020

1. भारत का संविधान, 1950-अनुच्छेद 14-रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016, धारा 43 (5) - पूर्व-जमा- केवल उन प्रमोटरों की आवश्यकता है जो अपनी अपील पर विचार करने के लिए पूर्व-जमा करने की शर्त के रूप में अपील में हैं- भेदभावपूर्ण नहीं- प्रमोटर पूर्व-अपेक्षित राशि जमा करने के लिए उत्तरदायी होगा- यदि प्रमोटर प्रावधानों का पालन करने में विफल रहता है तो अपील पर विचार नहीं किया जा सकता है।

यह माना गया कि अधिनियम की धारा 43 (5) के प्रावधान के संदर्भ में अपील को 'मनोरंजक' करने और अधिनियम की धारा 44 (1) के तहत 'अपील की प्राप्ति' के बाद अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा आदेश पारित करने के बीच एक अंतर मौजूद है। विशिष्ट विवाद यह है कि अधिनियम की धारा 44 (3) अपीलीय न्यायाधिकरण को अपील दायर करने के बाद आदेश पारित करने के लिए बाध्य करती है, प्रमोटर की विफलता के बावजूद, जहां प्रमोटर अपीलकर्ता है, अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अनिवार्य पूर्व-जमा करने के लिए, जैसा कि अधिनियम की धारा 43 (5) के प्रावधान द्वारा आवश्यक है।

(पैरा 13)

1. स्थावर संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 - धारा 71,88 - गृह क्रेता - जिस व्यक्ति की शिकायत उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत लंबित है वह उपभोक्ता है उसके पास ऐसी शिकायत वापस लेने का विकल्प है ताकि वह न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष जा सके - तथापि उपभोक्ता के समक्ष शिकायत दर्ज करने वाले व्यक्ति के लिए यह अनिवार्य नहीं है कि वह अपनी शिकायत आंध्र प्रदेश को अंतरित करे- वह दोनों उपायों का एक साथ अनुसरण कर सकता है यदि, हालांकि, ऐसा व्यक्ति एओ के पास आने के लिए उपभोक्ता के समक्ष अपनी शिकायत वापस लेने का विकल्प चुनता है, राहत का दायरा वह मुआवजे या ब्याज तक सीमित होगा।

यह माना गया कि जहां तक अधिनियम की धारा 71 (1) के प्रावधान का संबंध है, यह एक सक्षम प्रावधान है। यह उस व्यक्ति को सक्षम बनाता है जिसकी शिकायत सीपीए के तहत उपभोक्ता मंचों में लंबित है, एओ के समक्ष जाने के लिए ऐसी शिकायतों को वापस लेने का विकल्प चुन सकता है। हालांकि, इसे अधिनियम की धारा 88 के साथ पढ़ा जाना चाहिए, जिसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि "इस अधिनियम के प्रावधान अतिरिक्त होंगे, न कि किसी अन्य कानून के प्रावधानों को कम करने में। इसलिए, उपभोक्ता मंच के समक्ष शिकायत रखने वाले व्यक्ति के लिए यह अनिवार्य नहीं है कि वह अपनी शिकायत एओ को अंतरित करे। वह अधिनियम की धारा 88 के बल पर दोनों उपायों को एक साथ आगे बढ़ा सकता है। यदि, हालांकि, ऐसा व्यक्ति एओ में आने के लिए उपभोक्ता मंच के समक्ष अपनी शिकायत वापस लेने का विकल्प चुनता है, तो वह जो राहत चाहता है उसका दायरा मुआवजे या ब्याज तक सीमित होगा। इसलिए, उन्हें सोच-समझकर निर्णय लेना होगा। यदि वह उपभोक्ता मंच के समक्ष शिकायत में जो राहत मांग रहा है, वह मुआवजे के रूप में मुआवजे या ब्याज की मांग के अलावा है, उदाहरण के लिए राशि और उस पर ब्याज की वापसी, तो उसे एओ के समक्ष अपनी राहत को मुआवजे के रूप में या मुआवजे के रूप में ब्याज तक सीमित करने का एक सचेत निर्णय लेना होगा। शेष राहतों के लिए उसे प्राधिकरण के समक्ष जाना होगा।

(पैरा 65)

अशोक अग्रवाल, सीनियर एडवोकेट आलोक कुमार जैन के साथ, एडवोकेट, *सीडब्ल्यूपी नंबर 2020 में* याचिकाकर्ता के लिए।

आशीष चोपड़ा, अधिवक्ता, *2019 की सीडब्ल्यूपी संख्या 9216, 23669, 35219 और 37671 में याचिकाकर्ता (ओं) के लिए।*

चेतन मित्तल, सीनियर एडवोकेट आलोक कुमार जैन के साथ, एडवोकेट, *सीडब्ल्यूपी नंबर 2020 में* याचिकाकर्ता के लिए।

पुनीत बाली, गुंजन ऋषि के साथ सीनियर एडवोकेट, एडवोकेट , 2019 के सीडब्ल्यूपी नंबर 30068 से 30072, सीडब्ल्यूपी- 30812-2019, सीडब्ल्यूपी-32215-2019, सीडब्ल्यूपी-30793-2019, सीडब्ल्यूपी-34320-2019, सीडब्ल्यूपी-34342-2019, सीडब्ल्यूपी-34347-2019, सीडब्ल्यूपी-37502-2019, सीडब्ल्यूपी-37549-2019, सीडब्ल्यूपी-37552-2019, सीडब्ल्यूपी-3921-2020 और सीडब्ल्यूपी- 3975-2020।

अमित झांजी, अधिवक्ता, *2019 के सीडब्ल्यूपी संख्या 34449, 34656, 34622 और 35209 में* याचिकाकर्ता (ओं) के लिए।

2019 की सीडब्ल्यूपी संख्या 32110, 32272, 32274 से 32276, 33125, 33140, 33404, 33406, 33417, 33495, 33687, 33702, 34017,

34020, 34021, 35599, 35600, 35618, 35636, 35653, 35679, 35836, 36172 और 36417 में *याचिकाकर्ता के लिए* वकील।

गौरव चोपड़ा, अधिवक्ता ऋषभ बजाज, एडवोकेट*, 2020 की सीडब्ल्यूपी संख्या 66, 3093, 4329, 5402, 5403, 5405, 5406, 5407, 5439, 5441, 5445, 5574, 5576, 5577, 5584 से 5586, 5608, 5609, 5618, 5753 और 2019 की सीडब्ल्यूपी संख्या 37497 और 37596 में* याचिकाकर्ता (ओं) के लिए।

अनुराग जैन, शलभ सिंघल और प्रीति तनेजा के साथ वकील, 2019 *के सीडब्ल्यूपी संख्या 35769, 35777, 36475, 36493, 36526, 36593, 36684, 36696, 36699, 36756 और 37157 में* याचिकाकर्ता (ओं) के लिए अधिवक्ता।

सहजबीर सिंह, चंदन दीप सिंह के साथ वकील, वकील, 2020 *के सीडब्ल्यूपी संख्या 9664, 9689, 9692, 9703, 9705, 9706, 9726, 9727, 9730 और 9737 में* याचिकाकर्ता (ओं) के लिए।

राजीव आनंद, वकील*, 2019 की सीडब्ल्यूपी संख्या 35623, 35683, 35735, 37163, 37164, 37232, 37241, 37365, 37477, 37594, 37601 और 2020 की सीडब्ल्यूपी संख्या 729 में* याचिकाकर्ता के लिए।

आरएस राय, 2019 के सीडब्ल्यूपी नंबर 36433, सीडब्ल्यूपी नंबर 3569, 3570, 3600 से 3606, 3609, 3615 से 3617 ऑफ 2020 में *याचिकाकर्ता (ओं) के लिए* आलोक मित्तल, एडवोकेट के साथ सीनियर एडवोकेट।

राणा गुरतेज सिंह, अधिवक्ता, *2019 के सीडब्ल्यूपी संख्या 34244 में* याचिकाकर्ता के लिए।

वी.एस. भारद्वाज, अधिवक्ता, 2019 के *सीडब्ल्यूपी संख्या 32999 और 2018 के 38144 में* याचिकाकर्ता (ओं) के लिए।

राहुल रामपाल, वकील संदीप चौधरी के साथ एडवोकेट*, सीडब्ल्यूपी नंबर 14752, 14759, 14766, 14776, 14776, 14797, 14805, 14806, 14815, 14827, 14829 , 14842 और 14860 ऑफ 2020 में* याचिकाकर्ता (ओं) के लिए।

हर्ष बंगर, अधिवक्ता परितोष वैद, अधिवक्ता के साथ, *सीडब्ल्यूपी संख्या 9206 और 9313 ऑफ 2020 में* याचिकाकर्ता (ओं) के लिए।

शुभनीत हंस, अधिवक्ता, *2020 की सीडब्ल्यूपी संख्या 6027, 4455 और 4463 में* याचिकाकर्ता (ओं) के लिए।

नवदीप कलैर, एडवोकेट विद मिस्टर वेंकट राव, एडवोकेट*, सीडब्ल्यूपी*

नंबर 10019, 10023, 10038, 10060,10063, 10066 और 10110 ऑफ 2020 में याचिकाकर्ता (ओं) के लिए।

हेमंत सैनी, अधिवक्ता प्रज्ञान प्रदीप शर्मा, एडवोकेट, *2019 के सीडब्ल्यूपी नंबर 12237 और 37039 में* याचिकाकर्ता के लिए।

प्रज्ञान प्रदीप शर्मा, अधिवक्ता, 2020 के सीडब्ल्यूपी नंबर 10704 में याचिकाकर्ता के लिए।

रजनीश सिंह, अधिवक्ता, *2019 के सीडब्ल्यूपी संख्या 15647 में* याचिकाकर्ता के लिए।

हिमांशु राज, अधिवक्ता, *2020 के सीडब्ल्यूपी नंबर 1554 में* याचिकाकर्ता के लिए।

विवेक सेठी, अधिवक्ता, *2020 के सीडब्ल्यूपी संख्या 3059 में* याचिकाकर्ता के लिए।

आलोक मित्तल, अधिवक्ता, *2020 के सीडब्ल्यूपी संख्या 1090, 1091, 1092 और 1129 में* याचिकाकर्ता के लिए।

2020 की सीडब्ल्यूपी संख्या 9121, 9391 और 13426 में *याचिकाकर्ता के लिए* शुभंकर बावेजा, अधिवक्ता।

गुंजन ऋषि, अधिवक्ता, *2019 के सीडब्ल्यूपी संख्या 33867 और 35937 में* याचिकाकर्ता के लिए।

मनु के. भंडारी, अधिवक्ता, *2019 की सीडब्ल्यूपी संख्या 34271 में* याचिकाकर्ता के लिए।

अमित जैन, अधिवक्ता, *2020 के CWP No.9658 में* याचिकाकर्ता के लिए।

एस.पी. जैन, शोभित फुटेला के साथ भारत के अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल, अजय कालरा, तनवीर जैन, राजीव शर्मा और बृजेश्वर सिंह कंवर, अधिवक्ता, भारत संघ के लिए।

अंकुर मित्तल, अतिरिक्त ए.जी., हरियाणा।

अंकुर मित्तल, कुशलदीप के. मनचंदा के एडवोकेट, हरेरा के एडवोकेट।

आफताब सिंह खारा, 2020 के सीडब्ल्यूपी नंबर 9658 में प्रतिवादी नंबर 5 और 6 के वकील।

डॉ. एस. मुरलीधर, न्यायाधीश

परिचय

1. संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत ये रिट याचिकाएं रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (इसके बाद 'अधिनियम') के प्रावधानों के साथ-साथ हरियाणा रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2017 (इसके बाद 'हरियाणा नियम') के प्रावधानों की व्याख्या से संबंधित कानून के कई महत्वपूर्ण प्रश्न उठाती हैं।

2. इनमें से कुछ याचिकाओं में, अधिनियम की धारा 43 (5) के परंतुक की संवैधानिक वैधता को चुनौती दी गई है और तदनुसार रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण (इसके बाद 'अपीलीय न्यायाधिकरण') द्वारा पारित आदेशों को रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण ('प्राधिकरण') या निर्णायक अधिकारी ('एओ') के आदेश के खिलाफ अपील पर विचार करने के लिए पूर्व-जमा की छूट के लिए याचिकाकर्ताओं की प्रार्थना को खारिज कर दिया गया है। जैसा भी मामला हो। अपीलीय न्यायाधिकरण ने ऐसी प्रार्थना को अस्वीकार करते हुए पूर्व जमा करने के लिए समय बढ़ा दिया है। इन याचिकाओं में आगे प्रार्थना यह है कि याचिकाकर्ताओं द्वारा सामना की जा रही अनुचित कठिनाई को देखते हुए, अपीलीय न्यायाधिकरण के उपरोक्त आदेशों में इस न्यायालय द्वारा भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए हस्तक्षेप किया जाना चाहिए, और अपीलीय न्यायाधिकरण को पूर्व-जमा पर जोर दिए बिना याचिकाकर्ताओं की अपील पर विचार करने का निर्देश दिया जाना चाहिए।

3. कुछ याचिकाओं में हरियाणा नियमावली के नियम 28 और 29 के साथ-साथ 12 सितंबर, 2019 को अधिसूचित हरियाणा रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) संशोधन नियम, 2019 ('हरियाणा संशोधन नियम 2019') द्वारा संशोधित सीआरए और सीएओ बनाने को चुनौती दी गई है, क्योंकि ये अधिनियम के *अधिकारातीत* हैं। इन याचिकाओं में आग्रह किया गया मुद्दा अधिनियम के तहत शिकायतों के संबंध में क्रमशः प्राधिकरण और एओ के दायरे और अधिकार क्षेत्र से संबंधित है। इन याचिकाओं में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों को अधिकार क्षेत्र के बिना होने के कारण रद्द करने के लिए एक समान प्रार्थना की गई है।

4. अंत में, चल रही परियोजनाओं के लिए अधिनियम की पूर्वव्यापी रूप से प्रयोज्यता के संबंध में एक मुद्दा उठाया गया है। कुछ याचिकाकर्ताओं द्वारा यह तर्क देने की मांग की गई है कि अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधान जहां तक वे 'चल रही' परियोजनाओं पर पूर्वव्यापी रूप से लागू करना चाहते हैं, कानून में खराब हैं।

अधिनियम की धारा 43(5) के परंतुक को चुनौती

1. न्यायालय पहले अधिनियम की धारा 43 (5) के परंतुक को चुनौती

देने का प्रस्ताव करता है, जो अपीलीय न्यायाधिकरण के लिए प्राधिकरण या एओ के आदेश के खिलाफ अपील पर विचार करने के लिए उसमें उल्लिखित परिस्थितियों में, पूर्व-जमा करने को अनिवार्य करता है। धारा 43 (5) इस प्रकार पढ़ती है:

> "43 (5) इस अधिनियम के तहत प्राधिकरण द्वारा या किसी न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा किए गए किसी निर्देश या निर्णय या आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील कर सकता है, जिसकी इस मामले पर अधिकारिता है:
>
> बशर्ते कि जहां एक प्रमोटर अपीलीय न्यायाधिकरण के साथ अपील दायर करता है, उस पर विचार नहीं किया जाएगा, प्रमोटर के बिना पहले अपीलीय ट्रिब्यूनल के साथ कम से कम तीस प्रतिशत जुर्माना जमा किया गया है, या इस तरह के उच्च प्रतिशत के रूप में अपीलीय ट्रिब्यूनल द्वारा निर्धारित किया जा सकता है, या कुल राशि आवंटी को भुगतान किया जा सकता है जिसमें ब्याज और मुआवजा शामिल है उसपर, यदि कोई हो, या दोनों के साथ, जैसा भी मामला हो, अपील की सुनवाई से पहले।
>
> स्पष्टीकरण- इस उपधारा के प्रयोजन के लिए "व्यक्ति" के अंतर्गत आबंटितियों का संघ या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ सम्मिलित होगा।

2. इस पर सीधे ध्यान दिया जाना चाहिए कि जबकि अधिनियम की धारा 43(5) में किसी व्यक्ति द्वारा प्राधिकरण या निर्धारण अधिकारी के आदेश के विरुद्ध अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील दायर करने की परिकल्पना की गई है, वहीं इसके साथ संलग्न स्पष्टीकरण स्पष्ट करता है कि धारा 43(5) के प्रयोजन के लिए व्यक्ति में आबंटियों का संघ या तत्समय प्रवृत्त किसी कानून के तहत पंजीकृत स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ शामिल होगा। अधिनियम की धारा 43 (5) का प्रावधान केवल तभी लागू होता है जब "प्रमोटर" प्राधिकरण या एओ के आदेश के खिलाफ अपील करना चाहता है। "प्रमोटर" शब्द को अधिनियम की धारा 2 (zk) के तहत आगे निम्नानुसार परिभाषित किया गया है:

> "2. परिभाषाएँ-इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो-
>
> .... (जेडके) "प्रवर्तक" का अर्थ है-

1. एक व्यक्ति जो एक स्वतंत्र इमारत या अपार्टमेंट से मिलकर एक

इमारत का निर्माण करता है या निर्माण करता है, या एक मौजूदा इमारत या उसके एक हिस्से को अपार्टमेंट में परिवर्तित करता है, सभी या कुछ अपार्टमेंट को अन्य व्यक्तियों को बेचने के उद्देश्य से और इसमें उसके समनुदेशिती शामिल हैं; नहीं तो

2. एक व्यक्ति जो भूमि को एक परियोजना में विकसित करता है, चाहे वह व्यक्ति किसी भी भूखंड पर संरचनाओं का निर्माण करता है या नहीं, अन्य व्यक्तियों को उक्त परियोजना में सभी या कुछ भूखंडों को बेचने के उद्देश्य से, चाहे संरचनाओं के साथ या बिना; नहीं तो

1. आबंटितियों के संबंध में कोई विकास प्राधिकरण या कोई अन्य सार्वजनिक निकाय-

1. इमारतों या अपार्टमेंट, जैसा भी मामला हो सकता है, ऐसे प्राधिकरण या निकाय द्वारा उनके स्वामित्व वाली भूमि पर निर्मित या सरकार द्वारा उनके निपटान में रखा गया; नहीं तो

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

2. एक शीर्ष राज्य स्तरीय सहकारी आवास वित्त समिति और एक प्राथमिक सहकारी आवास समिति जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अपार्टमेंट या भवनों के आवंटियों के संबंध में अपार्टमेंट या भवनों का निर्माण करती है; नहीं तो

3. कोई अन्य व्यक्ति जो खुद को बिल्डर, कॉलोनाइज़र, ठेकेदार, डेवलपर, एस्टेट डेवलपर या किसी अन्य नाम से कार्य करता है या उस भूमि के मालिक से पावर ऑफ अटॉर्नी के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है जिस पर भवन या अपार्टमेंट का निर्माण किया गया है या बिक्री के लिए भूखंड विकसित किया गया है; नहीं तो

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

स्पष्टीकरण- इस खंड के प्रयोजनों के लिए, जहां वह व्यक्ति जो किसी भवन का निर्माण या अपार्टमेंट में परिवर्तित करता है या बिक्री के लिए एक भूखंड विकसित करता है और वह व्यक्ति जो अपार्टमेंट या भूखंड बेचता है, अलग-अलग व्यक्ति हैं, दोनों को प्रवर्तक माना जाएगा और संयुक्त रूप से इस अधिनियम या

उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत निर्दिष्ट कार्यों और जिम्मेदारियों के लिए उत्तरदायी होगा "

3. यह आगे देखा गया है कि जहां आदेश जुर्माना लगाने के खिलाफ अपील करता है, प्रमोटर को जुर्माना राशि का कम से कम 30% या ऐसी उच्च राशि जमा करनी होगी जैसा कि अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा निर्देशित किया जा सकता है। जहां अपील किसी अन्य आदेश के खिलाफ है जिसमें आवंटी को राशि का भुगतान शामिल है, तो अपीलीय न्यायाधिकरण के पास जो जमा किया जाना है वह ऐसे प्रमोटर/अपीलकर्ता द्वारा "आवंटी को भुगतान की जाने वाली कुल राशि" है "जिसमें उस पर लगाया गया ब्याज और मुआवजा, यदि कोई हो, या दोनों, जैसा भी मामला हो। इसके अलावा, ऐसी राशि को "अपील की सुनवाई से पहले" जमा करना होगा।

4. अधिनियम की धारा 43 (5) के परंतुक की संवैधानिक वैधता को चुनौती देने के संबंध में, यह देखा गया है कि 23 सितंबर 2020 के एक निर्णय से, इस न्यायालय की एक समन्वय खंडपीठ ('डीबी') ने 2020 की सीडब्ल्यूपी संख्या 15205 (ओ एंड एम) (***मेसर्स लोटस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड) में (ख) यदि हां,*** तो तत्संबंधी ब्यौरा क्या है; और

5.इस न्यायालय ने मेसर्स लोटस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड ***के मामले में दिए गए निर्णय का अवलोकन किया है।*** *(सुप्रा), और पाया कि इसने* मेसर्स टेक्नीमोंट प्राइवेट लिमिटेड ***में सुप्रीम कोर्ट के हालिया फैसले के प्रासंगिक हिस्सों को निर्धारित*** *किया है।(ख) पंजाब राज्य के मामले में पंजाब राज्य के मामले में भारत सरकार के* ***विरुद्ध मामले की***[1]जांच की गई है और निम्नानुसार आयोजित किया गया है:

"14. पूर्वोक्त निर्णयों में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून यह है कि अपील का अधिकार एक क़ानून का प्राणी है और इसलिए, क़ानून द्वारा कुछ शर्तों को पूरा करने पर सशर्त बनाया जा सकता है और इसलिए, किसी व्यक्ति द्वारा अपील के उपाय का लाभ उठाने से पहले क़ानून द्वारा लगाई गई शर्त को पूरा करने की कोई भी आवश्यकता कानून का एक वैध टुकड़ा है। आगे यह माना गया है कि अपीलीय प्राधिकरण के पास अपील दायर करने के लिए क़ानून द्वारा निर्धारित सीमा या पूर्व शर्त को माफ करने की अंतर्निहित शक्तियां नहीं हैं क्योंकि अपीलीय प्राधिकरण में निहित अंतर्निहित आकस्मिक या निहित शक्तियों को वैधानिक प्रावधान को निरर्थक या अर्थहीन बनाने के लिए लागू नहीं किया जा सकता है। सुप्रीम कोर्ट ने यह भी माना है कि कठिनाई के वास्तविक

---

[1] एआईआर 2019 एससी 4489

मामलों में, एक पीड़ित व्यक्ति भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट याचिका दायर करने के उपाय का सहारा ले सकता है। तथापि, कठिनाई के ऐसे वास्तविक मामलों में भी, अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पूर्व-जमा की माफी की कोई राहत नहीं दी जा सकती है। इसलिए 2016 के अधिनियम की धारा 43 (5) के प्रावधान को इस आधार पर चुनौती दी जाती है, जो गुणहीन है।

6.मेसर्स लोटस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड ***में डी.बी.*** *(सुप्रा)* ने इस दलील को भी खारिज कर दिया कि केवल उन प्रमोटरों की आवश्यकता होती है जो अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा अपनी अपील पर विचार करने के लिए एक शर्त के रूप में पूर्व-जमा करने के लिए अपील में हैं, भेदभावपूर्ण था। इस तर्क के लिए विशिष्ट, डीबी ने देखा कि अन्य अपीलकर्ताओं से अलग एक वर्ग के रूप में प्रमोटरों का उपचार भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 की व्याख्या करने वाले सुप्रीम कोर्ट के कई निर्णयों द्वारा निर्धारित तर्कसंगतता की कसौटी पर खरा उतरता है। इस संबंध में, यह ***मेसर्स लोटस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड*** *में डीबी द्वारा देखा गया था।(सुप्रा)* निम्नानुसार है:

> "18. अधिनियम के प्रावधानों के अवलोकन से यह स्पष्ट हो जाता है कि जबकि 2016 के अधिनियम की धारा 19 के तहत आवंटियों के लिए सीमित और कुछ अधिकार और कर्तव्य निर्धारित किए गए हैं, प्रमोटरों पर कई कठिन कर्तव्य और दायित्व लगाए गए हैं, अर्थात्, पंजीकरण, प्रमोटरों के कर्तव्य, प्रमोटरों के दायित्व स्वीकृत योजनाओं का पालन, 2016 के अधिनियम के अध्याय III और VIII के तहत अचल संपत्ति का बीमा, जुर्माना, ब्याज और मुआवजे आदि का भुगतान। उपभोक्ताओं और प्रवर्तकों के बीच यह वर्गीकरण आबंटितियों/उपभोक्ताओं और प्रवर्तकों के अधिकारों, कर्तव्यों और दायित्वों के बीच बोधगम्य अंतर पर आधारित है और यह अधिनियम के मूल उद्देश्य और उद्देश्य को आगे बढ़ाने के लिए उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करने के लिए है, अर्थात, उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करना। रियल एस्टेट सेक्टर में प्रमोटर। यही कारण है कि प्रवर्तकों पर लगाए गए कर्तव्य, दायित्व, दायित्व और दंड आवंटियों पर लगाए गए शुल्कों की तुलना में बहुत अधिक कठिन हैं। 2016 के अधिनियम के प्रावधानों के अवलोकन से यह स्पष्ट हो जाता है कि प्रमोटर और आवंटियों व्यक्तियों के दो विशिष्ट रूप से पहचाने जाने योग्य अलग-अलग वर्ग हैं और 2016 के अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों के तहत अलग-अलग और अलग-अलग निपटाए गए हैं, इसलिए,

याचिकाकर्ता द्वारा कथित रूप से प्रमोटरों और आवंटियों के बीच भेदभाव का सवाल नहीं उठता क्योंकि वे दो अलग-अलग और अलग-अलग श्रेणियों/वर्गों के अंतर्गत आते हैं।

7. 2016 के अधिनियम के उद्देश्य और उद्देश्य से, यह और स्पष्ट है कि अधिनियम प्रमोटरों द्वारा धोखाधड़ी और देरी को कम करने का प्रयास करता है। इस प्रयोजन के लिए, अधिनियम के अंतर्गत स्थापित एक प्राधिकरण के माध्यम से न्यायनिर्णयन का प्रावधान किया गया है और तत्पश्चात् प्रवर्तकों को आबंटितियों/उपभोक्ताओं को लंबी मुकदमेबाजी में शामिल करके विवाद को लंबा खींचने से रोकने की दृष्टि से और उन्हें केवल आबंटियों को कब्जे की सुपुर्दगी में विलंब करने के इरादे से तुच्छ अपील दायर करने के लिए हतोत्साहित करने की दृष्टि से, प्रवर्तकों द्वारा प्राधिकारियों द्वारा पारित आदेशों के विरुद्ध अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील दायर करने की स्थिति में पूर्व-जमा की कष्टकारी शर्त लगाई गई है। स्पष्टतया, प्रवर्तकों पर लगाई गई पूर्व-जमा की शर्त अधिनियम के उद्देश्य और उद्देश्य के अनुरूप और आगे बढ़ने के लिए असंगत है जो धोखाधड़ी और देरी को समाप्त करने और निर्धारित समय सीमा के भीतर आवंटियों को अचल संपत्ति की शीघ्र सुपुर्दगी सुनिश्चित करने का प्रयास करता है।

8. हमारी सुविचारित राय है कि चूंकि प्रवर्तक एक विशिष्ट और पृथक वर्ग बनाते हैं और चूंकि प्रवर्तकों पर पूर्व-जमा की शर्त का निर्धारण कानून के उद्देश्य को आगे बढ़ाने के लिए है, इसलिए, प्रवर्तकों पर पूर्व-जमा की शर्त लगाना भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 की कसौटी पर खरा उतरता है।

9. फिर भी इस न्यायालय के एक अन्य मामले में सीडब्ल्यूपी संख्या 14623 और 2020 के 14689 (***मेसर्स लैंडमार्क अपार्टमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड)*** *में 6 अक्टूबर, 2020 के एक फैसले में* ***(ग) भारत बनाम भारत संघ*** के मामले में उच्चतम न्यायालय के मामले में उच्चतम न्यायालय के मामले में यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि यह नहीं कहा जा सकता है कि पूर्व-जमा की शर्त, जैसा कि अधिनियम की धारा 43(5) के परंतुक में निर्धारित की गई है, या तो अवैध है या कष्टकारी है, जिससे अपील भ्रामक हो जाती है। डीबी ने आगे के विवाद को भी खारिज कर दिया है कि जहां अपील का आधार यह था कि प्राधिकरण के आदेश में अधिकार क्षेत्र का अभाव था क्योंकि शिकायत केवल एओ के समक्ष होगी, पूर्व-जमा की शर्त लागू नहीं होगी। इस संबंध में न्यायालय ने जनता लैंड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड मामले में इस न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा व्यक्त किए गए विचार की

पुष्टि ***की है।*** *(ग) माननीय उच्चतम न्यायालय ने अभिमन्यु सिंह विनायक बनाम* ***अभिमन्यु सिंह विनायक***[2] के मामले में अपने निर्णय में यह निर्णय देते हुए कि ऐसे मामले में भी जहां अपीलीय प्राधिकारी रेरा प्राधिकरण के समक्ष कार्यवाही की विचारणीयता के आधार पर अपील का निर्णय लेने के लिए आगे बढ़ता है, वह भी अपील में सुनवाई और निर्णय लेने के समान होगा और यह कि "प्रमोटर अधिनियम की धारा 43(5) के परंतुक के अनुसार पूर्व-अपेक्षित राशि जमा करने के लिए उत्तरदायी होगा"।

10. मेसर्स लोटस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड ***में इस न्यायालय के डीबी के निर्णयों का ध्यानपूर्वक अवलोकन करने के बाद।*** *(सुप्रा)* और ***मैसर्स लैंडमार्क अपार्टमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड*** *(सुप्रा)* के मामले में, इस बेंच को इस मामले में अलग दृष्टिकोण लेने का कोई कारण नहीं मिलता है। जैसा कि पूर्वोक्त निर्णयों में न्यायालय द्वारा देखा गया है, अधिनियम की धारा 43 (5) के परंतुक में निर्धारित राशि की पूर्व-जमा की आवश्यकता, सुप्रीम कोर्ट के कई निर्णयों में बताई गई कानूनी स्थिति के आलोक में अनुचित या मनमानी नहीं हो सकती है, जिसमें ***मेसर्स टेक्नीमोंट प्राइवेट लिमिटेड*** *भी शामिल है।बनाम* ***पंजाब राज्य*** *(सुप्रा)* । इसलिए, यह स्पष्ट है कि अधिनियम की धारा 43 (5) के परंतुक को चुनौती विफल होनी चाहिए। इस संबंध में प्रार्थना को अस्वीकार किया जाता है।

11. इस मुद्दे के लिए आकस्मिक अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेशों को चुनौती दी गई है, जिसमें याचिकाकर्ताओं की पूर्व-जमा की छूट के लिए या अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पहले से दी गई समय से परे, पूर्व जमा करने के लिए अतिरिक्त समय देने के लिए खारिज कर दिया गया है। यह आग्रह किया गया था कि अधिनियम की धारा 43 (5) के प्रावधान के संदर्भ में अपील को 'मनोरंजक' करने और अधिनियम की धारा 44 (1) के तहत 'अपील की प्राप्ति' के बाद अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा आदेश पारित करने के बीच अंतर मौजूद है। विशिष्ट विवाद यह है कि अधिनियम की धारा 44 (3) अपीलीय न्यायाधिकरण को अपील दायर करने के बाद आदेश पारित करने के लिए बाध्य करती है, प्रमोटर की विफलता के बावजूद, जहां प्रमोटर अपीलकर्ता है, अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अनिवार्य पूर्व-जमा करने के लिए, जैसा कि अधिनियम की धारा 43 (5) के प्रावधान द्वारा आवश्यक है।

12. न्यायालय उपरोक्त सबमिशन से सहमत होने में असमर्थ है। अधिनियम की धारा 43 और 44 को सामंजस्यपूर्ण तरीके से पढ़ा जाना चाहिए। इस तरह के पढ़ने पर, न्यायालय ने पाया कि अधिनियम की धारा

---

[2] (2020) 1 आरसीआर (सिविल) 160

43 (5) और धारा 44 के शब्दों में कोई असंगति नहीं है। दोनों किसी भी व्यक्ति द्वारा अपील दायर करने की परिकल्पना करते हैं और इसमें प्रमोटर शामिल होगा। हालांकि, जब प्रमोटर द्वारा दायर अपील की बात आती है, तो अधिनियम की धारा 43 (5) के प्रावधान के तहत आवश्यकता को अनिवार्य रूप से पूरा करना होगा, यहां तक कि अपीलीय न्यायाधिकरण के प्रयोजनों के लिए भी अधिनियम की धारा 44 के संदर्भ में आदेश पारित करना होगा। अधिनियम की धारा 43 (5) के परंतुक में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि उक्त अपील की सुनवाई से पहले पूर्व-जमा करना आवश्यक है। दूसरे शब्दों में, अपीलीय अधिकरण अपने समक्ष दायर की गई अपील पर विचार करने या उसकी सुनवाई करने के लिए बाध्य नहीं है, यदि प्रवर्तक, जिसने ऐसी अपील दायर की है, अधिनियम की धारा 43(5) के परंतुक के संदर्भ में पूर्व-जमा करने के निर्देश का पालन करने में विफल रहता है।

13.आमतौर पर, जहां अपीलीय न्यायाधिकरण पूर्व-जमा की छूट के लिए अपीलकर्ता की याचिका को खारिज कर देता है, तो यह अपीलकर्ता को उचित समय के भीतर पूर्व-जमा करने का एक और अवसर प्रदान करता है, जिसमें विफल रहने पर वह अपील की सुनवाई के लिए तय की गई अगली तारीख को अपील को खारिज करने के लिए आगे बढ़ेगा। यहां प्रत्येक मामले में यही हुआ है। उस तारीख का अनिश्चितकालीन स्थगन नहीं हो सकता है जिसके द्वारा पूर्व-जमा किया जाना है क्योंकि यह विवादों के शीघ्र निवारण के लिए एक तंत्र प्रदान करने वाले अधिनियम के उद्देश्य को विफल कर देगा। जैसा कि सुप्रीम कोर्ट द्वारा ***मेसर्स टेक्नीमोंट प्राइवेट लिमिटेड में समझाया गया है।*** (*सुप्रा*), अपीलीय न्यायाधिकरण के पास अधिनियम की धारा 43 (5) के प्रावधान द्वारा अनिवार्य रूप से पूर्व-जमा करने की आवश्यकता को माफ करने की कोई शक्ति नहीं है। इस अदालत ने ***नियो डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड*** *में भी ऐसा ही कहा है।बनाम भारत संघ* **(2020 की सीडब्ल्यूपी संख्या 12154 में दिनांक 19 अगस्त** 2020 का निर्णय) और श्री मोहन सिंह ***बनाम*** *हरियाणा रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण* **(2020** की रेरा अपील संख्या 6 में दिनांक 6 मार्च 2020 का निर्णय)। इसके अलावा, जैसा कि यूनियन ***बैंक ऑफ इंडिया*** *बनाम* ***रजत इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड*** में सुप्रीम कोर्ट द्वारा समझाया गया है।(2020 के सीए संख्या 1902 में दिनांक 2 मार्च 2020 का निर्णय), यहां तक कि उच्च न्यायालय भी अधिनियम के विपरीत उस संबंध में कोई निर्देश जारी नहीं कर सकता है, क्योंकि उसके पास भारत के संविधान के अनुच्छेद 142 के तहत सर्वोच्च न्यायालय में निहित शक्तियां नहीं हैं। दूसरे शब्दों में, यदि अपीलकर्ता अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा एक बार उस उद्देश्य के लिए दिए गए समय के भीतर पूर्व-जमा करने में विफल रहता है, तो अपीलीय न्यायाधिकरण पूर्व-जमा करने में विफलता के लिए अपील को खारिज करने की कार्यवाही में उचित होगा।

14. इसलिए, उपर्युक्त आधार पर इन रिट याचिकाओं में अपीलीय न्यायाधिकरण के ऐसे सभी आदेशों को चुनौती दी गई है, जिसमें याचिकाकर्ताओं के अनुरोध को खारिज कर दिया गया है कि अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित तारीख से आगे समय दिया जाए या जहां याचिकाकर्ताओं द्वारा निर्देशित पूर्व-जमा करने में विफलता के कारण अपील खारिज कर दी गई हो, एतद्द्वारा अस्वीकार कर दिया गया है।

अनुच्छेद 226 के तहत विवेकाधीन क्षेत्राधिकार का प्रयोग

1. दूसरे मुद्दे पर कि क्या संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए, इस न्यायालय को, व्यक्तिगत मामलों के तथ्यों और परिस्थितियों में, पूर्व-जमा की आवश्यकता को माफ करना चाहिए, इस न्यायालय ने नोट किया कि ***मेसर्स टेक्नीमोंट प्राइवेट लिमिटेड*** *में भी।(सुप्रा)* के मामले में, सुप्रीम कोर्ट ने नोट किया था कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एक उच्च न्यायालय की शक्ति, वास्तविक कठिनाई के दुर्लभ मामलों में, पूर्व-जमा की आवश्यकता को पूरी तरह या आंशिक रूप से माफ करने के लिए, जारी रही। यह माना गया था कि जबकि अपीलीय प्राधिकारी को पूर्व-जमा की छूट देने के लिए क़ानून द्वारा कोई विवेक प्रदान नहीं किया गया है, जैसा कि ***श्याम किशोर*** *बनाम* ***दिल्ली नगर निगम में समझाया गया है,*** [3] अत्यधिक कठिनाई के मामलों में, उच्च न्यायालय संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपनी शक्ति का प्रयोग कर सकता है, इस संबंध में उचित राहत प्रदान करें। यह कानूनी स्थिति कि कठिनाई के वास्तविक मामलों में एक रिट याचिका एक उपाय हो सकती है, ***को आंध्र प्रदेश सरकार*** *बनाम* ***पी लक्ष्मी देवी*** [4] और ***हर देवी असनानी*** *बनाम* ***राजस्थान राज्य में सुप्रीम कोर्ट के बाद के फैसलों में दोहराया गया था*** [5]।

2. याचिकाकर्ताओं की ओर से यह तर्क दिया गया था कि प्राधिकरण के एक आदेश के बीच एक अंतर खींचा जाना चाहिए जो पूरी तरह से अधिकार क्षेत्र के बिना था यानी कानून में निहित अधिकार क्षेत्र का प्रयोग नहीं करता था, अर्थात 'अधिकार क्षेत्र की त्रुटि' और एक आदेश जिसे 'अधिकार क्षेत्र में त्रुटि' के रूप में देखा जा सकता है, अर्थात आदेश अधिकार क्षेत्र की कमी के अलावा अन्य आधारों पर गलत है। विशेष रूप से ***एम्बेसी प्रॉपर्टी डेवलपमेंट प्राइवेट लिमिटेड*** *में सुप्रीम कोर्ट के फैसले के बल पर तर्क।(ग) माननीय उच्चतम न्यायालय ने* ***कर्णाटक राज्य बनाम कर्नाटक राज्य मामले की*** [6] जांच के

---

[3] (1993) 1 एससीसी 22

[4] (2008) 4 एससीसी 720

[5] (2011) 14 एससीसी 160

[6] 2019 एससीसी ऑनलाइन एससी 1542

मामले में यह निर्णय लिया था कि बाद के उदाहरण में, यह न्यायालय न्यायिक रूप से आदेश की समीक्षा करने के लिए अपने विवेकाधीन रिट क्षेत्राधिकार का प्रयोग करने से इनकार कर सकता है, यह पूर्व उदाहरण में ऐसा करने से इनकार नहीं कर सकता था। दूसरे शब्दों में, यह आग्रह करने की मांग की गई थी कि चूंकि इनमें से कुछ रिट याचिकाओं में चुनौती दी गई प्राधिकरण के आदेश 'अधिकार क्षेत्र की त्रुटि' थी क्योंकि शिकायत को केवल एओ द्वारा निपटाया जाना था न कि प्राधिकरण द्वारा, अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष इस तरह के आदेश के खिलाफ अपील के वैकल्पिक उपाय का अस्तित्व इस न्यायालय द्वारा रिट याचिका के मनोरंजन के लिए एक बाधा नहीं होगा संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत ऐसे आदेश की न्यायिक समीक्षा की मांग की गई है।

3. उपरोक्त प्रस्तुतियाँ, हालांकि आकर्षक हैं, प्रभावशाली नहीं हैं। इस न्यायालय के समक्ष प्रत्येक व्यक्तिगत रिट याचिका में, जहां अपीलीय न्यायाधिकरण के पूर्व-जमा की आवश्यकता को माफ करने से इनकार करने के आदेश को चुनौती दी गई है, इस न्यायालय ने पाया कि व्यक्तिगत मामलों के तथ्यों और परिस्थितियों में, इस न्यायालय को संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने रिट क्षेत्राधिकार का प्रयोग करने के लिए राजी करने के लिए कोई आधार नहीं बनाया गया है। किसी भी मामले में न्यायालय संतुष्ट नहीं है कि 'वास्तविक कठिनाई' का मामला बनाया गया है।

4. इसके अलावा, अधिनियम के प्रावधानों की व्याख्या पर, और क्रमशः प्राधिकरण और एओ के अधिकार क्षेत्र के दायरे पर इस निर्णय में इस न्यायालय द्वारा निकाले गए निष्कर्ष, और व्यक्तिगत शिकायतों में प्रार्थनाओं को देखते हुए, जिनसे ये रिट याचिकाएं उत्पन्न होती हैं, प्राधिकरण के किसी भी आक्षेपित आदेश को अधिकार क्षेत्र के बिना नहीं कहा जा सकता है। दूसरे शब्दों में, प्राधिकरण को एक अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने के लिए नहीं ठहराया जा सकता है जिसका पूरी तरह से अभाव है। क्या व्यक्तिगत मामलों के तथ्यों के आधार पर प्राधिकरण को शिकायतों को अलग तरह से तय करना चाहिए था, यह योग्यता के आधार पर चुनौती का विषय है जिसके लिए अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील के माध्यम से किसी भी स्थिति में एक उपाय उपलब्ध है।

5. इस स्तर पर यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि अपीलीय न्यायाधिकरण के किसी भी आदेश के खिलाफ अधिनियम की धारा 58 के तहत प्रदान की गई उच्च न्यायालय में दूसरी अपील है, जो निम्नानुसार पढ़ती है:

"**58. उच्च न्यायालय में अपील**—

1. अपीलीय न्यायाधिकरण के किसी निर्णय या आदेश से व्यथित कोई भी

व्यक्ति, अपीलीय न्यायाधिकरण के निर्णय या आदेश के संचार की तारीख से साठ दिनों की अवधि के भीतर, उच्च न्यायालय में अपील दायर कर सकता है, उसे सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 में निर्दिष्ट किसी एक या अधिक आधारों पर, 1908 (1908 का 5):

बशर्ते कि उच्च न्यायालय साठ दिनों की उक्त अवधि की समाप्ति के बाद अपील पर विचार कर सकता है, यदि यह संतुष्ट है कि अपीलकर्ता को समय पर अपील को प्राथमिकता देने से पर्याप्त कारण से रोका गया था।

स्पष्टीकरण--"उच्च न्यायालय" से किसी राज्य या संघ राज्यक्षेत्र का वह उच्च न्यायालय अभिप्रेत है जहाँ भू-संपदा परियोजना अवस्थित है।

6. पक्षकारों की सहमति से अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा किए गए किसी निर्णय या आदेश के विरुद्ध कोई अपील नहीं की जाएगी।

7. यह स्पष्ट है कि अपीलीय न्यायाधिकरण के किसी भी आदेश के खिलाफ इस न्यायालय में अपील दायर की जा सकती है। इसलिए, पूर्व-जमा की छूट के लिए प्रार्थना को अस्वीकार करने वाले आदेश और अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा अपील को खारिज करने के परिणामी आदेश के खिलाफ भी इस न्यायालय के समक्ष अपील की जा सकती है। यह केवल अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित एक सहमति आदेश है जिसके खिलाफ अधिनियम की धारा 58 (2) के अनुसार अपील नहीं की जा सकती है। हालांकि, यह दोहराया जाता है कि यहां पहले बताई गई कानूनी स्थिति को देखते हुए, अपीलीय न्यायाधिकरण के पास पूर्व-जमा आवश्यकता को माफ करने के लिए अधिनियम की धारा 44 के साथ पठित धारा 43 (5) के प्रावधान के संदर्भ में कोई शक्ति नहीं है।

8. यहां तक कि जहां पार्टी के अनुसार प्राधिकरण के पास शिकायत का फैसला करने का अधिकार क्षेत्र नहीं था, यह अपीलीय न्यायाधिकरण के लिए होगा कि वह प्राधिकरण और एओ की संबंधित न्यायिक शक्तियों पर इस फैसले में बताई गई कानूनी स्थिति के प्रकाश में उस मुद्दे का फैसला करे। ऐसी घटना में, ***मेसर्स लैंडमार्क अपार्टमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड*** में इस न्यायालय के निर्णय के मद्देनजर।(*सुप्रा*), और जिसकी इस निर्णय द्वारा आगे पुष्टि की गई है, अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील के प्रयोजनों के लिए अधिनियम के संदर्भ में पूर्व-जमा करना अनिवार्य होगा। किसी भी स्थिति में, इसके समक्ष सभी अपीलों में, अपीलीय न्यायाधिकरण अपील में अंतिम निर्णय होने तक प्री-डिपॉजिट राशि को सावधि जमा में रखने का आदेश देगा। यदि यह

आवंटी को पूरी राशि या कुछ हिस्सा जारी करने का आदेश देता है, तो वह पर्याप्त सुरक्षा प्रस्तुत करने पर होगा। यह आवश्यक होगा क्योंकि अपीलकर्ता के सफल होने की स्थिति में, पहले से जमा की गई राशि वापस करनी होगी। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि उस स्कोर पर याचिकाकर्ताओं के लिए बहुत पूर्वाग्रह होने जा रहा है।

9. न्यायालय ने नोटिस किया कि इनमें से कुछ याचिकाओं में, जहां अपीलीय न्यायाधिकरण ने पूर्व-जमा करने के लिए समय का विस्तार दिया था, याचिकाकर्ताओं ने विस्तारित समय के भीतर भी ऐसा पूर्व-जमा नहीं किया। जबकि कुछ मामलों में, अपीलीय न्यायाधिकरण ने अपील को खारिज करने का परिणामी आदेश पारित करने के लिए आगे बढ़ाया, कुछ अन्य में ऐसा नहीं किया था। ऐसे मामलों से उत्पन्न होने वाली कई रिट याचिकाओं में, इस न्यायालय द्वारा एक अंतरिम आदेश पारित किया गया था जिसमें अपीलीय न्यायाधिकरण को पूर्व-जमा करने में विफलता के आधार पर अपील को खारिज करने से रोक दिया गया था। यह न्यायालय एतद्द्वारा ऐसे सभी अंतरिम आदेशों को रद्द करता है। फिर भी कुछ मामलों में अपीलीय न्यायाधिकरण की रजिस्ट्री ने पूर्व-जमा करने में विफलता के लिए अपील को संसाधित नहीं किया। इन सभी याचिकाओं में, एक बार के उपाय के रूप में यह न्यायालय याचिकाकर्ताओं को इस निर्णय के पैरा 94 और 95 में बताए गए तरीके से पूर्व-जमा करने का समय देता है।

10. उपरोक्त सभी कारणों से, अधिनियम की धारा 43 (5) के परंतुक की संवैधानिक वैधता से संबंधित इन रिट याचिकाओं में दलीलें, अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेश पूर्व-जमा आवश्यकता को माफ करने या पूर्व-जमा करने के लिए और समय देने से इनकार करते हैं और, प्राधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण के ऐसे आदेशों में हस्तक्षेप करने के लिए संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने के लिए इस न्यायालय को मनाने की मांग करते हैं, जैसा भी मामला हो, खारिज कर दिया जाता है।

हरियाणा नियमों के नियम 28 और 29 को चुनौती, यथा संशोधित

1. इसके बाद न्यायालय अधिनियम के तहत की गई शिकायतों के अधिनिर्णय के संबंध में प्राधिकरण और एओ की संबंधित शक्तियों के बारे में मुद्दे की ओर मुड़ता है, और उस संदर्भ में हरियाणा नियम, 2017 के नियम 28 और 29 की वैधता के साथ-साथ उसमें किए गए संशोधनों और हरियाणा संशोधन नियमों द्वारा सीआरए और सीएओ बनाने के लिए रखी गई चुनौती के संदर्भ में, 2019 को 12 सितंबर, 2019 को अधिसूचित किया गया।

2. इस संदर्भ में यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि इस बैच में रिट

याचिकाओं में से एक 2019 की सीडब्ल्यूपी संख्या 34244 (***विंग कमांडर सुखबीर कौर मिन्हास*** *बनाम* ***हरियाणा राज्य और अन्य) थी,*** जिसने नियम 28 और 29 में संशोधन को चुनौती दी थी और 12 सितंबर, 2019 की अधिसूचना के माध्यम से सीआरए और सीएओ का गठन किया था।

3. यहां यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि हरियाणा संशोधन नियम 2019 ने नियम 28 और 29 में संशोधन और सीआरए और सीएओ रूपों के अलावा हरियाणा नियमों में कई अन्य संशोधन किए। फिर भी, जब 2019 की सीडब्ल्यूपी संख्या 34244 को 25 नवंबर, 2019 को पहली बार सुनवाई के लिए लिया गया था, तो प्रस्ताव की सूचना जारी करते समय, 12 सितंबर, 2019 की पूरी अधिसूचना को इस न्यायालय द्वारा रोक लगाने का निर्देश दिया गया था। हरियाणा राज्य ने तब 2020 का CM-901 दायर किया, जिसमें स्थगन को हटाने की मांग करते हुए कहा गया कि रिट याचिका में चुनौती एक सीमित सीमा तक थी और इसलिए, पूरी अधिसूचना पर रोक लगाने की कोई आवश्यकता नहीं थी। हालांकि, जब तक इस आवेदन में कोई आदेश पारित किया जा सकता था, तब तक इस बैच में बड़ी संख्या में याचिकाओं में इसी तरह के अंतरिम आदेश पारित किए गए थे, जिसमें पूरी अधिसूचना पर रोक लगा दी गई थी। यह केवल 11 सितंबर, 2020 को था कि इस न्यायालय ने 2019 के सीडब्ल्यूपी संख्या 3244 में 12 सितंबर 2019 के उक्त अंतरिम आदेश को रद्द कर दिया था। इस न्यायालय ने कहा कि उस मामले में याचिकाकर्ता यह तर्क दे रहा था कि धनवापसी और मुआवजे के लिए प्रमोटर के खिलाफ राहत की मांग करने वाली उसकी शिकायत पर प्राधिकरण द्वारा नहीं बल्कि केवल एओ द्वारा विचार किया जाना चाहिए। इस न्यायालय ने 11 सितंबर, 2020 के अपने आदेश में स्पष्ट किया कि याचिकाकर्ता की शिकायत पर एओ द्वारा कोई अंतिम आदेश पारित नहीं किया जाएगा।

4.हरियाणा नियमों के नियम 28 और 29 में उपरोक्त संशोधनों के लिए अग्रणी कुछ तथ्यों को अब विज्ञापित किया जा सकता है। यह अधिनियम 2016 में अधिनियमित किया गया था। अधिनियम से पहले विधेयक में दिए गए उद्देश्यों और कारणों के कथन इस प्रकार हैं:

> "**वस्तुओं और कारणों का बयान**। - रियल एस्टेट क्षेत्र देश में आवास और बुनियादी ढांचे की आवश्यकता और मांग को पूरा करने में उत्प्रेरक की भूमिका निभाता है। हालांकि हाल के वर्षों में इस क्षेत्र में काफी वृद्धि हुई है, लेकिन व्यावसायिकता और मानकीकरण की अनुपस्थिति और पर्याप्त उपभोक्ता संरक्षण की कमी के साथ यह काफी हद तक अनियमित रहा है। यद्यपि स्थावर संपदा बाजार में क्रेताओं के लिए उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 एक मंच के रूप में उपलब्ध है, फिर भी यह उपाय केवल

उपचारात्मक है और उस क्षेत्र के क्रेताओं और प्रवर्तकों की सभी चिंताओं का समाधान 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. उपर्युक्त के मद्देनजर, रियल एस्टेट क्षेत्र में प्रभावी उपभोक्ता संरक्षण, एकरूपता और व्यावसायिक प्रथाओं और लेनदेन के मानकीकरण के हितों में एक केंद्रीय कानून, अर्थात् रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) विधेयक, 2013 होना आवश्यक हो जाता है। प्रस्तावित विधेयक में स्थावर संपदा क्षेत्र के विनियमन और संवर्धन के लिए स्थावर संपदा विनियामक प्राधिकरण (प्राधिकरण) की स्थापना करने और प्लॉट, अपार्टमेंट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, की कुशल और पारदर्शी तरीके से बिक्री सुनिश्चित करने और स्थावर संपदा क्षेत्र में उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करने तथा निर्णयों की अपीलों की सुनवाई करने के लिए स्थावर संपदा अपीलीय अधिकरण की स्थापना करने का प्रावधान है। प्राधिकरण के निर्देश या आदेश। 3. प्रस्तावित विधेयक उपभोक्ताओं के प्रति अधिक जवाबदेही सुनिश्चित करेगा और धोखाधड़ी और देरी के साथ-साथ वर्तमान उच्च लेनदेन लागत को भी कम करेगा। यह दोनों पर कुछ जिम्मेदारियों को लागू करके उपभोक्ताओं और प्रमोटरों के हितों को संतुलित करने का प्रयास करता है। यह प्रवर्तक और खरीदार के बीच सूचना की समरूपता, संविदात्मक शर्तों की पारदर्शिता, जवाबदेही के न्यूनतम मानक निर्धारित करने और एक फास्ट-ट्रैक विवाद समाधान तंत्र स्थापित करना चाहता है। प्रस्तावित विधेयक इस क्षेत्र में व्यावसायिकता और मानकीकरण को शामिल करेगा, इस प्रकार लंबे समय में त्वरित विकास और निवेश का मार्ग प्रशस्त करेगा।

5.अधिनियम में अधिनियम के अध्याय V के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए प्राधिकरण और विशेष रूप से अधिनियम की धारा 31, 32, 34, 35 और 40 और अधिनियम के अध्याय VIII के तहत शक्तियों के संदर्भ में निर्धारण अधिकारी और विशेष रूप से इसकी धारा 71 और 72 दोनों द्वारा न्यायनिर्णयन की परिकल्पना की गई है। प्राधिकरण और एओ द्वारा पारित आदेशों के विरुद्ध अधिनियम की धारा 43 के तहत गठित अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील सुनवाई योग्य है। अपीलीय अधिकरण के आदेशों के विरुद्ध अधिनियम की धारा 58 के तहत उच्च न्यायालय में अपील की जाती है। यह तब अधिनियम के तहत न्यायिक तंत्र की पदानुक्रमित व्यवस्था को पूरा करता है।

6.अधिनियम एक रियल एस्टेट परियोजना के प्रमोटर के दायित्वों और उन दायित्वों को पूरा करने में प्रमोटर के विफल रहने के परिणाम को बताता है। अधिनियम की धारा 18 में प्रवर्तक द्वारा बिक्री के लिए समझौते के संदर्भ में अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन को पूरा करने में विफलता या उसमें निर्दिष्ट तारीख तक परियोजना को पूरा करने में विफलता या परियोजना को पूरा करने में विफलता या उसके व्यवसाय के बंद होने के कारण या उसके व्यवसाय के बंद होने के परिणाम की बात की गई है। अधिनियम के तहत या किसी अन्य कारण से पंजीकरण के निलंबन या निरसन का खाता। अधिनियम की धारा 18 (1) (ए) के तहत उपरोक्त आकस्मिकताओं में से किसी एक की स्थिति में, प्रमोटर को आवंटी की मांग पर उत्तरदायी बनाया जाता है:

1. इस घटना में कि आवंटी परियोजना से वापस लेना चाहता है, उपलब्ध किसी अन्य उपाय के पूर्वाग्रह के बिना, उस अपार्टमेंट, भूखंड, भवन के संबंध में प्रमोटर द्वारा प्राप्त राशि को वापस करने के लिए, जैसा भी मामला हो, ऐसी दर पर ब्याज के साथ जो निर्धारित किया जा सकता है "इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से मुआवजे सहित";
2. जहां कोई आवंटी परियोजना से हटने का इरादा नहीं रखता है, तो प्रमोटर उसे कब्जा सौंपने में हर महीने की देरी के लिए भुगतान करेगा, ऐसी दर पर ब्याज जो निर्धारित किया जा सकता है।

7.अधिनियम की धारा 18(2) में यह अधिदेश दिया गया है कि यदि भूमि के दोषपूर्ण शीर्षक के कारण आबंटिती को हानि होती है, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, तो प्रमोटर आवंटी को मुआवजा देगा और धारा 18(2) के तहत मुआवजे के लिए ऐसा दावा उस समय लागू किसी कानून के तहत उपबंधित सीमा द्वारा वर्जित नहीं होगा।

8.अधिनियम की धारा 18 (3) में कहा गया है कि जहां प्रमोटर अधिनियम या नियमों या विनियमों के तहत या बिक्री के लिए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार किसी भी अन्य दायित्वों का निर्वहन करने में विफल रहता है, तो प्रमोटर अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से आवंटियों को "इस तरह के मुआवजे" का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

9.यह अधिनियम की धारा 18 को समग्र रूप से पढ़ने पर प्रतीत होता है कि उसमें बताई गई आकस्मिकताओं पर, (i) आवंटी या तो परियोजना से वापस लेकर राशि की वापसी की मांग कर सकता है; (ii) ऐसा प्रतिदाय ब्याज सहित किया जा सकता है जैसा कि निर्धारित किया जा सकता है; (iii) उपर्युक्त राशियां, अन्य उपबंधों के साथ पठित अधिनियम की धारा 18(2) अथवा 18(3) के अनुसार आबंटिती को संदेय मुआवजे से स्वतंत्र होंगी; (iv) आबंटिती जो

परियोजना से हटने का इरादा नहीं रखता है, उसे कब्जा सौंपने में प्रत्येक माह के विलंब के लिए प्रवर्तक के ब्याज का भुगतान करना अपेक्षित होगा।

10.तदनुसार, अधिनियम की धारा 19 में "आबंटितियों के अधिकार और कर्तव्य" का उल्लेख किया गया है। धारा 19 (3) में कहा गया है कि आवंटी अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के कब्जे का दावा करने का हकदार होगा, जैसा भी मामला हो, और आवंटियों का संघ अधिनियम की धारा 4 (2) (i) (C) के तहत प्रमोटर द्वारा घोषणा के संदर्भ में सामान्य क्षेत्रों के कब्जे का दावा करने का हकदार होगा। अधिनियम की धारा 19 (4) में कहा गया है कि प्रमोटर के अनुपालन में विफल रहने की स्थिति में या बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार अपार्टमेंट, भूखंड या भवन का कब्जा देने में असमर्थ होने के कारण या इस अधिनियम के प्रावधानों या नियमों या इसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के तहत अपने पंजीकरण के निलंबन या निरसन के कारण एक डेवलपर के रूप में अपने व्यवसाय को बंद करने के कारण, आवंटी हकदार होगा: (क) ब्याज सहित संदत्त रकम की वापसी का दावा ऐसी दर पर करना जो विहित की गई है; और (ख) अधिनियम के तहत उपबंधित तरीके से मुआवजा। इस हद तक अधिनियम की धारा 19 (4) को अधिनियम की धारा 18 (1) से (3) का 'मिरर प्रावधान' कहा जा सकता है। ये दोनों प्रावधान अलग-अलग उपायों के लिए आवंटी के अधिकार को मान्यता देते हैं, अर्थात, कब्जा सौंपने में देरी के लिए ब्याज, ब्याज और मुआवजे के साथ राशि की वापसी।

11.जब कोई प्राधिकरण की शक्तियों की ओर मुड़ता है, तो यह देखा जाता है कि धारा 31 के तहत अधिनियम या नियमों और विनियमों के प्रावधानों के उल्लंघन या उल्लंघन के लिए प्राधिकरण या एओ के पास शिकायतें दर्ज की जा सकती हैं। ऐसी शिकायत "किसी भी प्रमोटर, आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट" के खिलाफ दायर की जा सकती है, जैसा भी मामला हो। ऐसी शिकायत "किसी भी पीड़ित व्यक्ति" द्वारा दर्ज की जा सकती है। अधिनियम की धारा 31 (1) के स्पष्टीकरण में कहा गया है कि उक्त उप-धारा "व्यक्ति" के प्रयोजनों के लिए आबंटियों का एक संघ या किसी भी कानून के तहत पंजीकृत स्वैच्छिक उपभोक्ता संघ शामिल होगा। धारा 31 (2) में कहा गया है कि उप-धारा (1) के तहत शिकायत दर्ज करने के लिए प्रपत्र, तरीके और शुल्क वही होंगे जो निर्धारित किए जा सकते हैं।

12.धारा 32 अचल संपत्ति क्षेत्र को बढ़ावा देने के लिए प्राधिकरण के कार्यों को बताती है। अधिनियम की धारा 34 (एफ) में कहा गया है कि प्राधिकरण के कार्यों में "इस अधिनियम और इसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत प्रमोटरों, आवंटियों और रियल एस्टेट एजेंटों पर डाले गए अपने नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करना" शामिल होगा। अधिनियम की धारा 35 के तहत प्राधिकरण, या तो शिकायत पर या *आदेश द्वारा स्वतः संज्ञान* से, किसी भी

प्रमोटर या आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट को अपने मामलों से संबंधित ऐसी जानकारी या स्पष्टीकरण लिखित रूप में प्रस्तुत करने के लिए कह सकता है जिसकी प्राधिकरण को आवश्यकता हो सकती है।

13.अधिनियम की धारा 35(1) के अंतर्गत प्राधिकरण किसी प्रवर्तक या आवंटी अथवा स्थावर संपदा अभिकर्ता, जैसा भी मामला हो, के कार्यों की जांच करने के लिए एक या अधिक व्यक्तियों को नियुक्त कर सकता है। अधिनियम की धारा 35 (2) के तहत, प्राधिकरण को एक मुकदमे की सुनवाई करते समय सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (सीपीसी) के तहत एक सिविल कोर्ट में निहित सभी शक्तियां दी जाती हैं और इसमें खाता पुस्तकों और अन्य दस्तावेजों की खोज और उत्पादन शामिल है; व्यक्तियों को बुलाना और उनकी उपस्थिति को लागू करना और उनकी जांच करना; गवाहों या दस्तावेजों की परीक्षा के लिए कमीशन जारी करना और "कोई अन्य मामला जो निर्धारित किया जा सकता है।

14.अधिनियम की धारा 36 जांच के दौरान प्राधिकरण की शक्ति को मान्यता देती है, जो किसी भी प्रवर्तक, आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट को अधिनियम के उल्लंघन में कोई भी कार्य करने से रोकती है, जब तक कि ऐसी जांच के निष्कर्ष तक और ऐसे पक्ष को नोटिस दिए बिना, जहां प्राधिकरण इसे आवश्यक समझे, अंतरिम आदेश देता है। अधिनियम की धारा 37 में व्यापक रूप से कहा गया है और कहा गया है कि प्राधिकरण, अधिनियम या नियमों या विनियमों के तहत अपने कार्यों का निर्वहन करने के उद्देश्य से "समय-समय पर प्रमोटरों या आवंटियों या रियल एस्टेट एजेंटों को ऐसे निर्देश जारी कर सकता है, जैसा भी मामला हो, जैसा कि वह आवश्यक समझे" और ऐसे निर्देश सभी संबंधितों पर बाध्यकारी होंगे।

15.धारा 38 प्रवर्तकों, आवंटियों और रियल एस्टेट एजेंटों पर डाले गए दायित्वों के किसी भी उल्लंघन के संबंध में जुर्माना या ब्याज लगाने के लिए प्राधिकरण की शक्ति के बारे में बात करती है। धारा 39 के तहत, प्राधिकरण अपने द्वारा पारित आदेश की तारीख से दो साल की अवधि के भीतर, रिकॉर्ड से स्पष्ट किसी भी गलती को सुधारने के लिए ऐसे आदेशों में संशोधन कर सकता है।

16.अधिनियम की धारा 40 एक प्रावधान है जो आदेशों को लागू करने में सक्षम बनाता है। इसमें कहा गया है कि यदि कोई प्रमोटर या आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट, एओ या प्राधिकरण या अपीलीय ट्रिब्यूनल द्वारा उस पर लगाए गए किसी ब्याज या जुर्माना या मुआवजे का भुगतान करने में विफल रहता है, जैसा भी मामला हो, तो यह ऐसे व्यक्ति से निर्धारित तरीके से भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूली योग्य है। अधिनियम की धारा 40 (2) एक अन्य प्रवर्तन प्रावधान है।

17.अधिनियम के आठवें अध्याय में अपराधों, शास्तियों और न्यायनिर्णयन

के बारे में बताया गया है। धारा 59 से 68 में विभिन्न प्रकार के दंड निर्धारित किए गए हैं। इनमें से प्रत्येक उपबंध में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि उसके अंतर्गत शास्ति का निर्धारण प्राधिकरण द्वारा किया जाना अपेक्षित है |

18.अधिनियम की धारा 71 जिसका शीर्षक 'निर्णय करने की शक्ति' है, निर्धारण अधिकारी के लिए विशिष्ट है। धारा 71 की उपधारा (1) एक बार धारा 12, 14, 18 और धारा 19 के अधीन क्षतिपूत के निर्णय के प्रयोजन के लिए" शब्दों के साथ खुलती है। इसमें कहा गया है कि प्राधिकरण एक या एक से अधिक न्यायिक अधिकारियों को निर्धारित तरीके से जांच करने के लिए एओ नियुक्त करेगा। अधिनियम की धारा 71 (2) में कहा गया है कि धारा 71 (1) के तहत मुआवजे के लिए इस तरह के आवेदन पर एओ द्वारा यथासंभव शीघ्रता से कार्रवाई की जाएगी, और आवेदन को इसकी प्राप्ति की तारीख से 60 दिनों की अवधि के भीतर निपटाया जाना चाहिए। अधिनियम की धारा 71 (3) के तहत, जांच करते समय एओ के पास साक्ष्य देने या किसी भी दस्तावेज को पेश करने के लिए मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित व्यक्तियों की उपस्थिति को बुलाने और लागू करने की शक्ति होगी, जो निर्णायक अधिकारी की राय में, जांच के विषय के लिए उपयोगी या प्रासंगिक हो सकता है। अधिनियम की धारा 71(3) में आगे कहा गया है कि जहां जांच के बाद निर्धारण अधिकारी इस बात से संतुष्ट हो जाता है कि वह व्यक्ति अधिनियम की धारा 12, 14, 18 और धारा 19 का अनुपालन करने में विफल रहा है, तो निर्धारण अधिकारी ऐसे व्यक्ति को, जैसा भी मामला हो, उन प्रावधानों में से किसी के अनुसार मुआवजा या ब्याज का भुगतान करने का निदेश दे सकता है। अधिनियम की धारा 72 में उन कारकों को सूचीबद्ध किया गया है जिन्हें अधिनियम की धारा 71 के तहत मुआवजे या ब्याज की मात्रा का निर्धारण करते समय निर्धारण अधिकारी द्वारा ध्यान में रखा जाना है।

19.हरियाणा नियमावली का नियम 21 (4) निर्धारण अधिकारी की न्यायिक शक्तियों से संबंधित है और यह निम्नानुसार है:

> "धारा 12, 14, 18 और 19 के तहत मुआवजे का फैसला करने के उद्देश्य से, प्राधिकरण सरकार के परामर्श से एक या एक से अधिक अधिकारियों की नियुक्ति करेगा, जो क्लास -1 अधिकारी / अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के पद से नीचे नहीं होंगे, जिनके पास न्यायिक/अर्ध-न्यायिक अदालत/जांच आयोजित करने के लिए पर्याप्त विशेषज्ञता और अनुभव है। निर्णायक अधिकारी मुआवजे का निर्धारण करने से पहले पक्षों को सुनवाई का उचित अवसर देगा।

20.हरियाणा नियमों के नियम 28 और 29 क्रमशः प्राधिकरण और एओ के समक्ष शिकायत दर्ज करने की प्रक्रिया से संबंधित हैं। अपील के एक बैच में

दिनांक 2 मई 2019 के एक निर्णय में, जिसका मुख्य मामला 2018 की अपील संख्या 6 (***समीर महावर*** *बनाम* ***एमजी हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड***) **था।**(ग) अपीलीय अधिकरण ने माना कि अधिनियम की धारा 12, 14 और 18 के संदर्भ में अधिनियम के उल्लंघनों के लिए देय मुआवजा निर्धारण अधिकारी की अनन्य सक्षमता के भीतर था। अपीलीय न्यायाधिकरण के अनुसार, प्राधिकरण के पास जुर्माना लगाने और आवंटन रद्द करने के आदेश को रद्द करने की विशिष्ट शक्तियां थीं, लेकिन अधिनियम की धारा 12, 14, 18 और 19 के तहत कोई राहत नहीं दी गई थी। यह माना गया कि केवल तथ्य यह है कि कार्रवाई के एक ही कारण के संबंध में कई राहतें उत्पन्न हो सकती हैं और प्रदान की जा सकती हैं, दो अलग-अलग मंचों में शिकायतों को दर्ज करने का औचित्य साबित करने के लिए एक वैध आधार नहीं हो सकता है। अपीलीय न्यायाधिकरण के अनुसार, "राहत के आधार पर उल्लंघन और कार्रवाई के कारणों को अलग करना कानूनी रूप से स्वीकार्य नहीं है। अपीलीय न्यायाधिकरण ने नोट किया कि अधिनियम की धारा 71 (1) के प्रावधान के संदर्भ में, एक व्यक्ति जिसकी शिकायत अधिनियम की धारा 12, 14, 18 और 19 के तहत कवर किए गए मामलों के संबंध में उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 ('सीपीए') के तहत किसी भी विवाद निवारण मंच के समक्ष लंबित थी, अधिनियम के शुरू होने से पहले या उससे पहले, ऐसे मंच की अनुमति से शिकायत वापस ले सकता है और अधिनियम के तहत एओ के समक्ष एक आवेदन दायर कर सकता है। अपीलीय न्यायाधिकरण ने निष्कर्ष निकाला कि प्राधिकरण के पास रिफंड के संबंध में मुद्दे पर निर्णय लेने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था और निर्देश दिया कि आबंटियों द्वारा दायर की गई शिकायतों को अधिनिर्णय के लिए एओ को हस्तांतरित किया जाना चाहिए |

21.इसके बाद, हरियाणा संशोधन नियम 2019 को 12 सितंबर, 2019 को अधिसूचित किया गया, जिसके तहत *अन्य बातों के साथ-साथ* हरियाणा नियमों के नियम 28 और 29 में संशोधन किए गए। असंशोधित और संशोधित नियम 28 और 29 निम्नानुसार पढ़ें:

Rule 28 (पूर्व-संशोधन)	Rule 28 (संशोधन के बाद)
प्राधिकरण के पास शिकायत दर्ज करना धारा 31	प्राधिकरण के पास शिकायत दर्ज करना (धारा 31) और उल्लंघन या उल्लंघन के आरोपों की जांच (धारा 35) और शिकायत का निपटान (धारा 36, धारा 37 और धारा 38)
28. (1) कोई व्यथित व्यक्ति अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों के किसी उल्लंघन के लिए प्राधिकरण के पास शिकायत दर्ज कर सकेगा, सिवाय उन उपबंधों के जो न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा प्ररूप 'सीआरए' में तीन प्रतियों में न्यायनिर्णयन के लिए प्रदान किए गए उपबंध के अतिरिक्त होंगे, जिसके साथ डिमांड ड्राफ्ट के रूप में अनुसूची III में विहित फीस या हरियाणा के पक्ष में अनुसूचित बैंक पर आहरित बैंकर्स चेक के रूप में होगी रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण".	28. (1) कोई भी व्यथित व्यक्ति अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों के किसी उल्लंघन या उल्लंघन के लिए, जैसा भी मामला हो, किसी प्रवर्तक, आवंटी या स्थावर संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध यथास्थिति, प्रपत्र "सीआरए" में या विनिर्दिष्ट रूप में, जो अनुसूची III में विहित फीस के साथ डिमांड ड्राफ्ट या बैंकर्स चेक एक अनुसूचित बैंक पर तैयार या "हरियाणा रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण" के पक्ष में ऑनलाइन भुगतान।
	(a) धारा 31 के तहत शिकायत किसी भी पीड़ित व्यक्ति द्वारा प्रमोटर, आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन या उल्लंघन के मामले में, जैसा भी मामला हो, दायर की जा सकती है, और धारा 35 के तहत प्राधिकरण द्वारा की गई जांच के बाद ऐसा उल्लंघन या उल्लंघन स्थापित किया गया है। (b) यदि शिकायत में, अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के उल्लंघन या उल्लंघन के संबंध में केवल आरोप लगाया गया है, तो प्राधिकरण प्रवर्तक या आवंटी या स्थावर संपदा अभिकर्ता, जैसा भी मामला हो, के कार्यों के संबंध में जांच करेगा, अधिनियम के प्रावधानों या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के उल्लंघन/उल्लंघन के आरोपों की सत्यता स्थापित करने के लिए। (c) यदि जांच के बाद यह स्थापित नहीं होता है कि अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमन के प्रावधानों का उल्लंघन/उल्लंघन प्रवर्तक या allottee or the

	भू-संपदा अभिकर्ता, जैसा भी मामला हो, तब प्राधिकरण अधिनियम के उल्लंघन/उल्लंघन के आरोपों को छोड़ देगा. (d) यदि यह स्थापित हो जाता है कि प्रवर्तक या आवंटी या स्थावर संपदा अभिकर्ता, जैसा भी मामला हो, द्वारा अधिनियम या नियमों या विनियमों के उपबंधों का उल्लंघन या उल्लंघन किया गया है, तो प्राधिकरण अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसे आदेश पारित करेगा या निदेश जारी करेगा या राहत प्रदान करेगा। (e) जहां आवंटी पीड़ित व्यक्ति है और प्रवर्तक ने अधिनियम के प्रावधानों या नियमों या उसके तहत बनाए गए विनियमों का उल्लंघन किया है जैसा कि धारा 35 के तहत प्राधिकरण द्वारा जांच पर स्थापित किया गया है और शिकायत में आवंटी द्वारा मुआवजे की मांग की गई है, धारा 12 में निहित मुआवजे की मात्रा को न्यायनिर्णयित करने के लिए शिकायत, (ग) माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेश संख्या 14, 18 और 19 के मामले को प्राधिकरण द्वारा न्यायनिर्णयन अधिकारी को भेजा जाएगा और न्यायनिर्णयन अधिकारी धारा 72 में उल्लिखित कारकों को ध्यान में रखते हुए धारा 71 की उपधारा (3) में उल्लिखित उपबंधों के अनुसार मुआवजे की मात्रा का निर्णय नियम 29 में यथा विहित रीति से करेगा।
(2) प्राधिकरण, उपनियम (1) के अधीन यथाविनिर्दिष्ट किसी शिकायत का विनिश्चय करने के प्रयोजनों के लिए निम्नलिखित रीति से जांच की संक्षिप्त प्रक्रिया का अनुसरण करेगा, अर्थात:- (a) शिकायत प्राप्त होने पर, प्राधिकरण कथित उल्लंघन के विवरण और सुनवाई की तारीख और समय निर्दिष्ट करते हुए प्रतिवादी को संबंधित दस्तावेजों के साथ एक नोटिस जारी करेगा;	(2) प्राधिकरण, उपनियम (1) के अधीन यथाविनिर्दिष्ट किसी शिकायत का विनिश्चय करने के प्रयोजनों के लिए निम्नलिखित रीति से जांच की संक्षिप्त प्रक्रिया का अनुसरण करेगा, अर्थात्: — (a) शिकायत प्राप्त होने पर, प्राधिकरण कथित उल्लंघन या उल्लंघन के विवरण और सुनवाई की तारीख और समय निर्दिष्ट करते हुए प्रतिवादी को संबंधित दस्तावेजों के साथ एक नोटिस जारी करेगा और लिखित रूप में आदेश और उसके कारणों को रिकॉर्ड करने के लिए प्रतिवादी को लिखित रूप में ऐसी जानकारी या स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने के लिए कहेगा जिसकी प्राधिकरण को आवश्यकता हो सकती है; [धारा 35(1)]

(b) प्रतिवादी, जिसके खिलाफ ऐसा नोटिस उपनियम (2) के खंड (ए) के तहत जारी किया गया है, नोटिस में निर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना जवाब दाखिल करेगा;	(b) प्रतिवादी, जिसके खिलाफ खंड (क) के तहत ऐसा नोटिस जारी किया गया है, शिकायत के संबंध में अपना जवाब नोटिस में निर्दिष्ट अवधि के भीतर अपने मामलों से संबंधित जानकारी या स्पष्टीकरण के साथ दायर करेगा;
(c) नोटिस में आगे की सुनवाई के लिए तारीख और समय निर्दिष्ट किया जाएगा और सुनवाई की तारीख और समय भी शिकायतकर्ता को सूचित किया जाएगा;	(c) नोटिस में आगे की सुनवाई के लिए तारीख और समय निर्दिष्ट किया जाएगा और सुनवाई की तारीख और समय भी शिकायतकर्ता को सूचित किया जाएगा;
(d) इस प्रकार नियत तारीख पर, प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम के किसी प्रावधान या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों में से किसी के संबंध में कथित उल्लंघन के बारे में समझाएगा और यदि प्रतिवादी.	(d) इस प्रकार नियत तारीख पर, प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम के किसी प्रावधान या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों में से किसी के संबंध में कथित उल्लंघन के बारे में समझाएगा और यदि प्रतिवादी: —
(i) दोषी मानते हुए, प्राधिकरण याचिका को रिकॉर्ड करेगा, और ऐसे आदेश पारित करेगा जिसमें जुर्माना लगाया जाएगा जैसा कि वह अधिनियम या नियमों और पुनर्मूल्यांकन के प्रावधानों के अनुसार उचित समझता है; इसके तहत बनाया गया; (ii) दोषी नहीं है और शिकायत का विरोध करता है, प्राधिकरण प्रतिवादी से स्पष्टीकरण की मांग करेगा;	(i) दोषी होने पर, प्राधिकरण याचिका को रिकॉर्ड करेगा, और ऐसे आदेश पारित करेगा जो वह अधिनियम के प्रावधानों या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार ठीक समझता है; (ii) दोषी नहीं है और शिकायत का विरोध करता है, प्राधिकरण प्रतिवादी से स्पष्टीकरण की मांग करेगा;
(e) यदि प्राधिकरण किए गए प्रस्तुतीकरण के आधार पर संतुष्ट हो जाता है कि शिकायत को किसी और जांच की आवश्यकता नहीं है, तो वह लिखित में दर्ज किए जाने वाले कारणों के साथ शिकायत को खारिज कर सकता है;	(e) यदि प्राधिकरण सूचना और स्पष्टीकरण तथा अन्य प्रस्तुतियों के आधार पर संतुष्ट हो जाता है कि शिकायत में किसी और जांच की आवश्यकता नहीं है, तो वह लिखित में दर्ज किए जाने वाले कारणों सहित शिकायत को खारिज कर सकता है;
(f) यदि प्राधिकरण इस बात से संतुष्ट हो जाता है कि शिकायत की आगे सुनवाई की आवश्यकता है तो वह उसके द्वारा निर्धारित तारीख और समय पर दस्तावेजों या अन्य साक्ष्य (साक्ष्यों) को पेश करने का आदेश दे सकता है;	(f) यदि प्राधिकरण की गई सूचना, स्पष्टीकरण और अन्य प्रस्तुतियों के आधार पर संतुष्ट हो जाता है कि शिकायत या मामले में आगे सुनवाई की आवश्यकता है, तो वह इसके द्वारा निर्धारित तारीख और समय पर दस्तावेजों या अन्य साक्ष्य को पेश करने का आदेश दे सकता है;

(g) प्राधिकरण के पास दस्तावेजों और प्रस्तुतियों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति होगी;	(g) प्राधिकरण के पास दस्तावेजों और प्रस्तुतियों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति होगी, प्राधिकरण किसी भी प्रमोटर या आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट के मामलों के संबंध में जांच करने के लिए किसी व्यक्ति या विशेषज्ञ एजेंसी को नियुक्त कर सकता है, जैसा भी मामला हो;
(h) प्राधिकरण को मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी भी व्यक्ति को साक्ष्य देने या किसी भी दस्तावेज को पेश करने के लिए बुलाने और लागू करने की शक्ति होगी, जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में, जांच के विषय के लिए उपयोगी या प्रासंगिक हो सकता है, और इस तरह के साक्ष्य लेने में, प्राधिकरण भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 11) के प्रावधानों का पालन करने के लिए बाध्य नहीं होगा;	(h) जांच करने के लिए प्राधिकरण के पास वही शक्तियां होंगी जो धारा 35 की उपधारा (2) में उल्लिखित मामलों के संबंध में किसी वाद का विचारण करते समय सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का केंद्रीय अधिनियम 5) के अधीन सिविल न्यायालय में निहित हैं;
(i) इस प्रकार नियत तारीख पर, प्राधिकारी अपने समक्ष प्रस्तुत किए गए साक्ष्यों और अन्य अभिलेखों और प्रस्तुतियों पर विचार करने के बाद संतुष्ट हो जाता है कि, (i) प्रतिवादी अधिनियम के प्रावधानों या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के उल्लंघन में है, यह ऐसे आदेश पारित करेगा जिसमें जुर्माना लगाना शामिल है क्योंकि यह अधिनियम के प्रावधानों या नियमों और विनियमों के अनुसार उचित समझता है; (ii) प्रतिवादी अधिनियम के उपबंधों या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उल्लंघन में नहीं है, प्राधिकरण, लिखित आदेश द्वारा, लिखित में दर्ज किए जाने वाले कारणों के साथ शिकायत को खारिज कर सकता है;	(i) इस प्रकार नियत तारीख पर, प्राधिकारी अपने समक्ष प्रस्तुत किए गए साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और प्रस्तुतियों पर विचार करने के बाद संतुष्ट हो जाता है कि, — (i) प्रतिवादी अधिनियम के प्रावधानों या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के उल्लंघन में है, यह तदनुसार अपने निष्कर्षों को रिकॉर्ड करेगा; (ii) प्रतिवादी अधिनियम के उपबंधों या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उल्लंघन में नहीं है, प्राधिकरण, लिखित आदेश द्वारा, लिखित में दर्ज किए जाने वाले कारणों के साथ शिकायत को खारिज कर सकता है;
(j) यदि कोई व्यक्ति प्राधिकरण के समक्ष यथापेक्षित रूप से उपस्थित होने में विफल रहता है, उपेक्षा करता है या उपस्थित होने से इंकार करता है तो प्राधिकरण के पास ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति में ऐसा	(j) इस निष्कर्ष पर पहुंचने के बाद कि प्रतिवादी ने अधिनियम के प्रावधानों या नियमों या उसके तहत बनाए गए विनियमों या बिक्री के लिए समझौते के प्रावधानों का उल्लंघन किया है, यह इस तरह से पारित

करने के कारणों को अभिलिखित करने के पश्चात् जांच को आगे बढ़ाने की शक्ति होगी।	करेगा इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के अधीन अपने कृत्यों के निर्वहन के प्रयोजन के लिए प्रतिवादी को आदेश और निदेश, जिन्हें वह आवश्यक समझे और ऐसे निदेश सभी संबंधितों के लिए बाध्यकारी होंगे। इसके अतिरिक्त, प्राधिकरण अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों अथवा करार की शर्तों तथा नैसगक न्याय के सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए भी यथा उपयुक्त राहत का आदेश दे सकेगा। (k) प्राधिकरण ऐसे रूप में राहत प्रदान कर सकता है जो उचित समझा जाए जिसमें प्रवर्तक द्वारा प्राप्त आवंटी को राशि की वापसी के साथ-साथ नियम 15 में निर्धारित दर पर ब्याज भी शामिल है। (l) यदि अंतरिम आदेशों के लिए प्राधिकरण के समक्ष फॉर्म 'सीआरए' में शिकायत दायर की गई है, तो दायित्वों के अनुपालन के लिए निर्देश, राहत और दंड की कार्यवाही शुरू करने के लिए शिकायत प्राधिकरण द्वारा जांच के समापन के चरण से स्वीकार्य होगी कि प्रतिवादी ने अधिनियम के प्रावधानों या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों का उल्लंघन या उल्लंघन किया है, जिसमें अधिनियम के प्रावधानों के तहत दंड की कार्यवाही की आवश्यकता है। प्राधिकरण इस अधिनियम या नियमों और उसके अधीन बनाए गए विनियमों के अधीन प्रवर्तकों, आबंटियों और स्थावर संपदा अभिकर्ताओं पर डाली गई दायित्वों के किसी उल्लंघन के संबंध में शास्ति या ब्याज अधिरोपित करने के लिए धारा 38 की उपधारा (1) के अधीन अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए दंडात्मक कार्यवाही आरंभ कर सकेगा और प्राधिकरण प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत द्वारा मार्गदर्शित होगा और उसे अपनी प्रक्रिया को विनियमित करने की शक्ति होगी. (i) प्राधिकरण प्रतिवादी को उस धारा का उल्लेख करते हुए एक नोटिस जारी करेगा जिसके तहत वह दंडात्मक कार्यवाही शुरू करने का इरादा रखता है, साथ ही कारण बताओ कि क्यों दंड

	के रूप में विचार किया गया है उल्लंघनकर्ता प्रतिवादी पर अधिकार नहीं लगाया जाएगा; (ii) इस प्रकार नियत तारीख को, प्राधिकारी कारण बताओ नोटिस के उत्तर पर विचार करने पर, प्रतिवादी को अधिनियम के उपबंधों के अधीन रहते हुए यथा उपयुक्त दंड का भुगतान करने का आदेश दे सकेगा: बशर्ते जुर्माना प्रतिवादी उल्लंघनकर्ता पर प्राधिकरण द्वारा लगाए गए एकमुश्त राशि या ब्याज में व्यक्त किया जा सकता है और इसे धारा 76 की उपधारा (2) के प्रावधानों के अनुसार हरियाणा राज्य सरकार के खाते में जमा किया जाएगा; (iii) यदि आवंटी अधिनियम या नियमों या विनियमों या बिक्री के लिए करार के प्रावधानों के अनुसार उसके द्वारा भुगतान की जाने वाली किसी भी राशि या शुल्क के भुगतान में किसी देरी के लिए उल्लंघनकर्ता है, तो प्राधिकरण आदेश दे सकता है कि आवंटी प्रमोटर को नियम 15 में निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। (m) यदि मुआवजे की मात्रा का निर्णय करने के लिए निर्णायक अधिकारी के समक्ष फॉर्म 'सीएओ' में शिकायत दायर की जाती है, तो शिकायत प्राधिकरण द्वारा जांच के समापन के चरण से स्वीकार्य होगी कि प्रतिवादी ने अधिनियम के प्रावधानों या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों का उल्लंघन या उल्लंघन किया है, जिसमें प्रमोटर को अधिनियम के प्रावधानों या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के तहत आवंटी को मुआवजे का भुगतान करने का दायित्व है। प्राधिकरण शिकायतकर्ता आवंटी को देय मुआवजे की मात्रा का निर्णय करने के लिए मामले को निर्णायक अधिकारी को भेज सकता है, और दोनों पक्षों को नियत दिन पर निर्णायक अधिकारी के समक्ष उपस्थित होने का निर्देश दे सकता है।

	शिकायतकर्ता को देय मुआवजे की मात्रा निर्णायक अधिकारी द्वारा एकमुश्त राशि के रूप में या शिकायतकर्ता द्वारा प्रतिवादी प्रमोटर को भुगतान की गई राशि पर ब्याज के प्रतिशत के रूप में व्यक्त की जा सकती है (ब्याज के संदर्भ में व्यक्त मुआवजा यानी प्रतिपूरक ब्याज) (n) यदि कोई व्यक्ति प्राधिकरण के समक्ष यथापेक्षित रूप से उपस्थित होने में विफल रहता है, उपेक्षा करता है या उपस्थित होने से इंकार करता है तो प्राधिकरण के पास ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति में ऐसा करने के कारणों को अभिलिखित करने के पश्चात् जांच को आगे बढ़ाने की शक्ति होगी।
(3) प्राधिकरण के दिन-प्रतिदिन के कामकाज की प्रक्रिया, जो अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों द्वारा प्रदान नहीं की गई है, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट के रूप में होगी. (4) जहां शिकायत के लिए एक पार्टी का प्रतिनिधित्व एक अधिकृत व्यक्ति द्वारा किया जाता है, जैसा कि धारा 56 के तहत प्रदान किया गया है, इस तरह के रूप में कार्य करने के लिए प्राधिकरण की एक प्रति और ऐसे अधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति, दोनों मूल रूप से, शिकायत या शिकायत की सूचना के उत्तर के साथ संलग्न की जाएगी, जैसा भी मामला हो.	(3) प्राधिकरण के दिन-प्रतिदिन के कामकाज की प्रक्रिया, जो अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों द्वारा प्रदान नहीं की गई है, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट के रूप में होगी. (4) जहां शिकायत के किसी पक्षकार का प्रतिनिधित्व किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा किया जाता है, जैसा कि धारा 56 के अधीन उपबंधित है, वहां इस प्रकार कार्य करने के लिए प्राधिकार की एक प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति, दोनों मूल रूप से, शिकायत के साथ या शिकायत की सूचना के उत्तर के साथ संलग्न की जाएगी, जैसा भी मामला हो।

Rule 29 (पूर्व-संशोधन)	Rule 29 (संशोधन के बाद)
शिकायत दर्ज करना और निर्णायक अधिकारी द्वारा जांच करना। धारा 12, 14, 18 और 19.	धारा 12, 14, 18 और 19 के तहत मुआवजे के संबंध में निर्णायक अधिकारी द्वारा मुआवजे की मात्रा का फैसला करने के लिए शिकायत/आवेदन दायर करना
29. (1) कोई भी पीड़ित व्यक्ति धारा 12, 14, 18 और 19 के तहत प्रदान किए गए ब्याज और मुआवजे के लिए तीन प्रतियों में फॉर्म 'सीएओ' में शिकायत दर्ज कर सकता है, जिसके साथ अनुसूची III में उल्लिखित शुल्क डिमांड ड्राफ्ट या "हरियाणा रियल	29. (1) (a) कोई भी पीड़ित व्यक्ति धारा 12, 14, 18 और 19 के तहत प्रदान किए गए मुआवजे की मात्रा का निर्णय करने के लिए न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास आवेदन/शिकायत दर्ज कर सकता है, जहां प्रमोटर द्वारा धारा 35 के तहत जांच में

एस्टेट नियामक प्राधिकरण" के पक्ष में अनुसूचित बैंक पर तैयार बैंकर्स चेक के रूप में होगा और उस बैंक की शाखा में देय होगा। स्टेशन जहां उक्त प्राधिकरण की सीट स्थित है।	प्राधिकरण द्वारा उल्लंघन स्थापित किया गया है। 'सीएओ' या ऐसे रूप में जैसा कि विनियमों में निर्दिष्ट है, जो अनुसूची III में उल्लिखित शुल्क के साथ डिमांड ड्राफ्ट या अनुसूचित बैंक पर आहरित बैंकर्स चेक या "हरियाणा रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण" के पक्ष में ऑनलाइन भुगतान के रूप में होगा और उस बैंक की शाखा में उस स्टेशन पर देय होगा जहां उक्त प्राधिकरण की सीट स्थित है।
(2) निर्णायक अधिकारी ब्याज और मुआवजे का निर्णय करने के प्रयोजनों के लिए निम्नलिखित तरीके से जांच के लिए सारांश प्रक्रिया का पालन करेगा, अर्थात्:--	(2) निर्णायक अधिकारी मुआवजे के निर्णय के प्रयोजनों के लिए निम्नलिखित तरीके से जांच के लिए सारांश प्रक्रिया का पालन करेगा, अर्थात्: —
(a) शिकायत प्राप्त होने पर, निर्णायक अधिकारी प्रतिवादी को कथित उल्लंघन के विवरण और संबंधित दस्तावेजों के साथ एक नोटिस जारी करेगा;	(a) शिकायत प्राप्त होने पर, निर्णायक अधिकारी प्रतिवादी प्रमोटर को उल्लंघन के विवरण और प्रतिवादी प्रमोटर द्वारा भुगतान किए जाने वाले आवंटी (पीड़ित व्यक्ति) द्वारा मांगे गए मुआवजे के संबंध में मुआवजे और समर्थन प्रासंगिक दस्तावेजों के साथ शिकायत की प्रति के साथ एक नोटिस जारी करेगा;
(b) प्रतिवादी, जिसके खिलाफ ऐसा नोटिस उप नियम (2) के खंड (ए) के तहत जारी किया गया है, नोटिस में निर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना जवाब दाखिल कर सकता है;	(b) प्रतिवादी, जिसके खिलाफ खंड (क) के तहत ऐसा नोटिस जारी किया गया है, नोटिस में निर्दिष्ट अवधि के भीतर मुआवजे की स्वीकार्यता और मुआवजे की मात्रा के संबंध में अपना जवाब दाखिल कर सकता है;
(c) नोटिस में आगे की सुनवाई के लिए तारीख और समय निर्दिष्ट किया जा सकता है और सुनवाई की तारीख और समय भी शिकायतकर्ता को सूचित किया जाएगा;	(c) नोटिस में आगे की सुनवाई के लिए तारीख और समय निर्दिष्ट किया जाएगा और सुनवाई की तारीख और समय भी शिकायतकर्ता को सूचित किया जाएगा;
(d) इस प्रकार नियत तारीख को, न्यायनिर्णयन अधिकारी प्रतिवादी को अधिनियम के किसी उपबंध या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों में से किसी के संबंध में कथित उल्लंघन के बारे में स्पष्ट करेगा और यदि प्रतिवादी, (i) दोषी ठहराता है, निर्णायक अधिकारी याचिका को रिकॉर्ड करेगा, और लिखित रूप में आदेश द्वारा, नियम 15 में निर्दिष्ट ब्याज के भुगतान का आदेश देगा और इस तरह के मुआवजे के रूप में वह उचित	(d) न्यायनिर्णयन अधिकारी के पास साक्ष्य देने या किसी भी दस्तावेज को प्रस्तुत करने के लिए मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी भी व्यक्ति की उपस्थिति को बुलाने और लागू करने की शक्ति होगी, जो निर्णायक अधिकारी की राय में, जांच के विषय के लिए उपयोगी या प्रासंगिक हो सकता है यानी मुआवजे की मात्रा का निर्णय करना। [धारा 71(3)]

समझे, जैसा भी मामला हो, के अनुसार अधिनियम के उपबंध अथवा उसके अधीन बनाए गए नियम और विनियम; (ii) दोषी नहीं है और शिकायत का विरोध करता है, निर्णायक अधिकारी प्रतिवादी से स्पष्टीकरण की मांग और स्पष्टीकरण करेगा;	
(e) यदि निर्णायक अधिकारी किए गए प्रस्तुतीकरण के आधार पर संतुष्ट हो जाता है कि शिकायत को आगे किसी जांच की आवश्यकता नहीं है, तो वह शिकायत को खारिज कर सकता है;	(e) मुआवजे या ब्याज की मात्रा (ब्याज की अवधि यानी प्रतिपूरक ब्याज में व्यक्त मुआवजा) जैसा भी मामला हो, के लिए जांच करते समय, निर्णायक अधिकारी को निम्नलिखित कारकों का उचित ध्यान रखना होगा, - (i) चूक के परिणामस्वरूप किए गए अनुपातहीन लाभ या अनुचित लाभ की राशि, जहां भी मात्रात्मक हो; (ii) चूक के परिणामस्वरूप होने वाली हानि की राशि; (iii) चूक की पुनरावृत्ति प्रकृति; (iv) ऐसे अन्य कारक जिन्हें न्याय को आगे बढ़ाने में न्यायनिर्णायक अधिकारी मामले के लिए आवश्यक समझता है।
(f) यदि निर्णायक अधिकारी किए गए प्रस्तुतियों के आधार पर संतुष्ट हो जाता है कि शिकायत में आगे सुनवाई की आवश्यकता है, तो वह उसके द्वारा निर्धारित तारीख और समय पर दस्तावेजों या अन्य साक्ष्य के उत्पादन का आदेश दे सकता है;	(f) अपने पुरस्कार की घोषणा करने से पहले, प्रमोटर प्रतिवादी विरोधी पार्टी को कारण बताओ नोटिस जारी किया जाएगा; (ii) भुगतान किए जाने के लिए प्रस्तावित मुआवजे की मात्रा और उसके कारणों का उल्लेख करना। प्रमोटर (प्रतिवादी) के जवाब पर विचार करने के बाद, सभी तथ्यों और परिस्थितियों को साक्ष्य और दस्तावेज और धारा 72 में उल्लिखित कारकों को ध्यान में रखते हुए। निर्णायक अधिकारी मुआवजे की मात्रा के संबंध में अपने अंतिम पुरस्कार की घोषणा करेगा।
(g) निर्णायक अधिकारी के पास दस्तावेजों और प्रस्तुतियों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति होगी;	(g) प्रमोटर (उल्लंघनकर्ता प्रतिवादी) द्वारा आवंटी (शिकायतकर्ता) को भुगतान किए जाने वाले मुआवजे की मात्रा को आवंटी (शिकायतकर्ता) को भुगतान की जाने वाली एकमुश्त राशि के रूप में या आवंटी (शिकायतकर्ता) द्वारा प्रमोटर (प्रतिवादी) को भुगतान की गई राशि पर ब्याज के प्रतिशत में व्यक्त किया जा सकता है।

(h) न्यायनिर्णायक अधिकारी को मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी भी व्यक्ति को साक्ष्य देने या किसी भी दस्तावेज को पेश करने के लिए बुलाने और लागू करने की शक्ति होगी, जो निर्णायक अधिकारी की राय में, जांच के विषय के लिए उपयोगी या प्रासंगिक हो सकता है, और इस तरह के सबूत लेने में. (i) इस प्रकार नियत तारीख पर, न्यायनिर्णयन अधिकारी अपने समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और प्रस्तुतियों पर विचार करने के बाद संतुष्ट हो जाता है कि प्रतिवादी है, - (i) ब्याज और प्रतिकर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी, जैसा भी मामला हो, न्यायनिर्णायक अधिकारी, लिखित आदेश द्वारा, नियम 14 में विनिर्दिष्ट ब्याज के भुगतान का आदेश दे सकता है और ऐसा प्रतिकर जो वह ठीक समझे। (ii) यथास्थिति, किसी हित या प्रतिकर के लिए उत्तरदायी नहीं, न्यायनिर्णयन अधिकारी, लिखित आदेश द्वारा, लिखित रूप में अभिलिखित किए जाने वाले कारणों सहित शिकायत को खारिज कर सकेगा; (j) यदि कोई व्यक्ति विफल रहता है, उपेक्षा करता है या उपस्थित होने से इनकार करता है, या खुद को न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष आवश्यकतानुसार पेश करता है, तो निर्णायक अधिकारी के पास ऐसे व्यक्ति या व्यक्तियों की अनुपस्थिति में जांच के साथ आगे बढ़ने की शक्ति होगी, ऐसा करने के कारणों को दर्ज करने के बाद.	(h) प्रमोटर द्वारा आवंटी को अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के संदर्भ में देय कोई भी मुआवजा प्रमोटर द्वारा आवंटी को उस तारीख से नब्बे दिनों की अवधि के भीतर देय होगा जिस पर निर्णायक अधिकारी द्वारा मुआवजा दिया गया है.
(3) न्यायनिर्णायक अधिकारी के दिन-प्रतिदिन के कामकाज की प्रक्रिया, जो अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों द्वारा प्रदान नहीं की गई है, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट के रूप में होगी.	(3) न्यायनिर्णायक अधिकारी के दिन-प्रतिदिन के कामकाज की प्रक्रिया, जो अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों द्वारा प्रदान नहीं की गई है, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट के रूप में होगी.

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

22.फॉर्म सीआरए और सीएओ में संबंधित संशोधन किए गए थे। हरियाणा नियमों के असंशोधित और संशोधित नियम 28 और 29 के अवलोकन से पता चलता है कि न्यायिक प्रक्रियाओं के दो अलग-अलग सेट, एक प्राधिकरण के समक्ष और दूसरा निर्धारण अधिकारी के समक्ष, स्पष्ट रूप से मान्यता प्राप्त हैं। संशोधित नियम 28 के तहत, कोई भी पीड़ित व्यक्ति सीआरए को सूचित करने वाले किसी भी प्रमोटर, आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट के खिलाफ प्राधिकरण में शिकायत दर्ज कर सकता है। यदि उस शिकायत में अधिनियम के उपबंधों के उल्लंघन के संबंध में केवल आरोप लगाया गया है तो प्राधिकरण को स्वयं आरोपों की सत्यता स्थापित करने के लिए जांच करनी होगी। यदि आरोप सिद्ध हो जाता है तो प्राधिकरण अधिनियम के अनुसार ऐसे आदेश पारित कर सकता है। संशोधित नियम 28 (ई) के तहत जब आवंटी पीड़ित व्यक्ति है और प्रमोटर ने अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन किया है, और शिकायत में मुआवजे की मांग की गई है, तो शिकायत को प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा 71 (3) के अनुसार 'मुआवजे की मात्रा' को निर्णय लेने के लिए एओ को भेजा जाएगा, जिसमें धारा 72 में उल्लिखित कारकों को ध्यान में रखा गया है और संशोधित नियम 29 के तहत निर्धारित तरीके से।

23.संशोधित हरियाणा नियमावली के नियम 28 (2) में उस प्रक्रिया को चित्रित किया गया है जिसका प्राधिकरण अधिनियम, नियमों या विनियमों के प्रावधानों के उल्लंघन के आरोप की जांच करने में पालन करेगा। संशोधित नियम 28(3) के अंतर्गत यह भी उपबंध किया गया है कि प्राधिकरण के दिन-प्रतिदिन के कार्यकरण की प्रक्रिया, जिसका नियमों के अधिनियम द्वारा प्रावधान नहीं किया गया है, प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिदष्ट की जाएगी।

24.हरियाणा नियमों के नियम 29 में धारा 12, 14, 18 और 19 के तहत मुआवजे की मात्रा के निर्धारण के लिए एओ द्वारा निर्णय लेने के लिए शिकायत/आवेदन दायर करने की बात कही गई है। संशोधित नियम 29 (2) एओ द्वारा जांच के लिए सारांश प्रक्रिया निर्धारित करता है। तदनुसार, फॉर्म सीआरए को अब 'प्राधिकरण को शिकायत' शीर्षक और 'धारा 35, 36, 37 और 38 के साथ पठित धारा 31 के तहत राहत, निर्देश/आदेश और दंड कार्यवाही के लिए दावा' शीर्षक के साथ संशोधित किया गया है। सीएओ से संबंधित तदनुरूपी जो निर्धारण

अधिकारी के समक्ष शिकायतों से संबंधित है, को भी संशोधित किया गया है जहां शब्द दावे को मुआवजे अथवा ब्याज के लिए दावा, जैसा भी मामला हो, द्वारा प्रतिस्थापित किया गया है।

25.उपरोक्त संशोधनों पर आपत्ति जताते हुए याचिकाकर्ताओं के वकील के प्रमुख तर्क इस प्रकार हैं:

1. अधिनियम की योजना और न्यायिक कार्यों के प्रयोग से संबंधित प्रावधानों से पता चलता है कि विधायी मंशा एक ओर प्राधिकरण और दूसरी ओर निर्धारण अधिकारी के बीच न्यायिक शक्तियों का द्विभाजन नहीं करना था। दूसरे शब्दों में, विधायी इरादा पार्टियों के बीच मुद्दों को तय करने के लिए केवल एक निर्णायक प्राधिकरण बनाना था।

2. यदि प्राधिकरण और एओ द्वारा उल्लंघन के निर्धारण और मुआवजे या ब्याज की मात्रा के मुद्दों पर दो अलग-अलग आदेश पारित किए जाते हैं, तो अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष दो अपीलें होंगी, जिसमें उल्लंघन के निर्धारण की कोई अंतिम तिथि नहीं होगी। इस प्रकार, यह केवल मुकदमेबाजी की बहुलता को जन्म देगा।

3. यदि प्राधिकारी के समक्ष मुआवजे का दावा करते हुए शिकायत दर्ज की जाती है जो प्राधिकरण द्वारा प्रदान नहीं किया गया था क्योंकि वह उस मुद्दे से निपटने के लिए अधिकृत नहीं है, तो यह मुआवजे से इनकार करने के समान होगा। ऐसे मामले में, क्या मुआवजे के लिए शिकायत एओ के समक्ष फिर से दायर की जा सकती है?

4. कि तर्कों के लिए भी, यदि यह कहा जा सकता है कि प्राधिकरण के पास धन और ब्याज की वापसी प्रदान करने की शक्ति है, तो भी प्राधिकरण के पास केवल पक्षों के बीच समझौते के तहत ब्याज देने का अधिकार क्षेत्र होगा। यदि शिकायतकर्ता अधिनियम, नियमों और विनियमों के अनुसार ब्याज की मांग करता है, तो इसे मुआवजे के रूप में माना जाएगा, और इस प्रकार एओ के दायरे में होगा। इसी प्रकार, यदि मांगी गई ब्याज की दर करार में उल्लिखित ब्याज दर से अधिक है तो उसे मुआवजे के लिए गिना जाएगा। इसलिए, जहां कहीं भी समझौते में प्रदान किए गए रिफंड और ब्याज के अलावा किसी पार्टी द्वारा दावा किया जाता है, प्राधिकरण के पास इसका निर्णय करने का अधिकार क्षेत्र नहीं होगा। जहां शिकायतकर्ता मुआवजे/क्षति की राहत का दावा करता

है, प्राधिकरण केवल डाकघर के रूप में कार्य करेगा और शिकायत एओ को भेजेगा।

5. वाद/शिकायत का क्षेत्राधिकार वादी/शिकायतकर्ता द्वारा किए गए दावों पर निर्भर करता है न कि प्राधिकरण या एओ द्वारा दी गई राहत पर। क्षेत्राधिकार और रखरखाव का सवाल शिकायत की प्रस्तुति पर उठता है न कि उसके निर्णय पर। इसलिए, प्राधिकरण के पास मुआवजे या ब्याज का निर्धारण करने का अधिकार क्षेत्र नहीं होगा। कार्रवाई का कारण अधिकारों का एक बंडल होने के नाते, एक प्राधिकरण के समक्ष भाग में उत्तेजित होने और दूसरे के समक्ष शेष को उत्तेजित करने के लिए विभाजित नहीं किया जा सकता है।

6. मुआवजे के रूप में एक आवंटी को दिया गया ब्याज एओ के अनन्य अधिकार क्षेत्र के भीतर होगा। धारा 71(3) में अभिव्यक्ति 'प्रतिकर या ब्याज' की व्याख्या मुआवजे पर ब्याज के रूप में नहीं की जा सकती है। यह अकल्पनीय है कि मुआवजे के निर्धारण के बिना अकेले ब्याज दिया जा सकता है।

26.याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश होने वाले लगभग सभी वकीलों ने एओ के रूप में नियुक्त होने के लिए अपेक्षित योग्यता पर जोर दिया है और प्राधिकरण के सदस्य होने के लिए योग्यता के साथ इसकी तुलना करते हुए तर्क दिया है कि यह केवल एओ है जो अधिनियम, नियमों और विनियमों के उल्लंघन का निर्धारण करने और परिणामस्वरूप राहत प्रदान करने के लिए न्यायिक कार्य करने का इरादा रखता है। सुप्रीम कोर्ट और उच्च न्यायालयों के कई फैसलों पर भरोसा करते हुए, जिसमें ***भारत संघ*** *बनाम* ***आर गांधी, अध्यक्ष, मद्रास बार एसोसिएशन और***[7] गुजरात राज्य ***बनाम*** *यूटिलिटी यूजर्स वेलफेयर एसोसिएशन* ***शामिल हैं,*** [8]यह तर्क दिया जाता है कि केवल एक व्यक्ति, जिसके पास आवश्यक शैक्षणिक योग्यता है और न्यायिक अधिकारी के रूप में पर्याप्त अनुभव है, इस तरह के अभ्यास कर सकता है, ऐसा न करने पर अधिनियम के वे प्रावधान जिनकी व्याख्या प्राधिकरण की न्यायिक शक्तियों के विस्तार के लिए की जाती है, असंवैधानिक होंगे। यह बताया गया है कि अधिनियम के तहत विवादों में यह निर्धारित करना शामिल होगा कि क्या बिक्री के समझौते के खंडों का अनुपालन किया गया है और इस तरह के 'लिस' को केवल एओ द्वारा ही माना जा सकता है। याचिकाकर्ताओं का कहना है कि प्राधिकरण केवल दंड और दंड पर परिणामी ब्याज निर्धारित करने के लिए आता है और इससे अधिक कुछ नहीं। दूसरे शब्दों में, याचिकाकर्ताओं के अनुसार, अधिनियम की धारा 38 प्राधिकरण की सभी न्यायिक शक्तियों को

[7] (2010) 11 एससीसी 1

[8] (2018) 6 एससीसी 21

समाप्त करती है। यह आग्रह किया जाता है कि चूंकि प्राधिकरण के लिए अपने सदस्य के रूप में न्यायिक रूप से प्रशिक्षित व्यक्ति होना अनिवार्य नहीं है, इसलिए यह किसी भी न्यायिक अभ्यास को करने के लिए सुसज्जित नहीं है।

27.दूसरी ओर हरियाणा राज्य के साथ-साथ प्राधिकरण का रुख यह है कि अधिनियम के प्रावधानों की व्याख्या में किसी भी मौजूदा अस्पष्टता, प्राधिकरण और एओ की शक्तियों की तुलना में, अब हरियाणा नियमों के नियम 28 और 29 में संशोधन और संबंधित फॉर्म सीआरए और सीएओ के साथ स्पष्ट हो गई है। यह प्रस्तुत किया गया है कि एओ की शक्तियों का सीमित दायरा मुआवजे के माध्यम से मुआवजे या ब्याज की मात्रा का फैसला करना है और अन्य सभी राहतों के लिए, यह प्राधिकरण है जिसके पास अधिकार क्षेत्र है। यह आगे प्रस्तुत किया गया है कि अधिनियम की धारा 71 (3) में प्रयुक्त शब्द 'ब्याज' अधिनियम की धारा 18 (1) के तहत देय ब्याज से अलग है, जो उस दर पर है जैसा कि निर्धारित किया जा सकता है। उत्तरार्द्ध पूर्व-निर्धारित ब्याज है जिसके लिए इस तरह के किसी अधिनिर्णय की आवश्यकता नहीं है। यह दर राज्य सरकार द्वारा नियमों के अनुसार निर्धारित की जाती है। हालांकि, मुआवजे के माध्यम से मुआवजे की मात्रा या ब्याज की मात्रा को स्थगित करने के लिए, एओ को अधिनियम की धारा 72 में कारकों के संबंध में उचित संबंध रखना आवश्यक है। इस प्रकार एओ द्वारा निर्धारित किया जाने वाला ब्याज ब्याज की पूर्व-निर्धारित दर नहीं है। यह अधिनियम की धारा 18 (1) के तहत देय ब्याज से अलग है। यह प्रस्तुत किया गया है कि प्राधिकरण की शक्तियों को प्रतिबंधित करने के लिए कोई वारंट नहीं है। केवल इसलिए कि निर्धारण अधिकारी और प्राधिकरण के सदस्य के रूप में नियुक्त किए जाने की योग्यताएं अलग-अलग हो सकती हैं, इस निष्कर्ष पर नहीं पहुंच सकती हैं कि यह केवल निर्धारण अधिकारी है, जिसके पास अधिनिर्णय की शक्तियां हैं न कि प्राधिकरण। ***नीलकमल रियल्टर्स सबअर्बन प्राइवेट लिमिटेड*** *बनाम* ***यूनियन ऑफ इंडिया***[9] मामले में बॉम्बे हाईकोर्ट के फैसले पर भरोसा जताया गया है।

28. न्यायालय अब उपरोक्त प्रस्तुतियों पर विचार करने के लिए आगे बढ़ता है। जैसा कि पहले ही उल्लेख किया गया है, अधिनियम में अधिनिर्णय की त्रिस्तरीय संरचना की परिकल्पना की गई है। प्रथमत न्यायनिर्णयन दो मंचों अर्थात् प्राधिकरण और निर्धारण अधिकारी द्वारा किया जाना है। दूसरे स्तर में अपीलीय अधिकरण है, जो प्राधिकरण और एओ के आदेशों के विरुद्ध अपीलों पर विचार करता है। तीसरा स्तर उच्च न्यायालय है। अधिनियम की धारा 58 के तहत, अपीलीय न्यायाधिकरण के किसी भी आदेश से अपील

---

[9] (2018) 1 आरसीआर (सिविल) 298

उच्च न्यायालय के समक्ष सुनवाई योग्य है|

29.अधिनियम की धारा 22 के अंतर्गत, जबकि प्राधिकरण के अध्यक्ष के रूप में नियुक्त किए जाने की अर्हता वह व्यक्ति है जिसे उसमें उल्लिखित विविध विषयों/क्षेत्रों में कम से कम 20 वर्षों का पर्याप्त ज्ञान और व्यावसायिक अनुभव हो, सदस्यों के मामले में यह 15 वर्ष है। क्षेत्रों में शहरी विकास, आवास, स्थावर संपदा विकास, अवसंरचना, अर्थशास्त्र तथा संबंधित क्षेत्रों, योजना विधि, वाणिज्य, लेखा, उद्योग, प्रबंधन, सामाजिक सेवा, सार्वजनिक कार्य अथवा प्रशासन के तकनीकी विशेषज्ञ शामिल हैं। इसलिए, अध्यक्ष या सदस्य के लिए कानून में पेशेवर अनुभव होना अनिवार्य नहीं है। तथापि, यह महत्वपूर्ण है कि प्राधिकरण के अध्यक्ष/सदस्यों की नियुक्ति उपयुक्त सरकार द्वारा एक चयन समिति की सिफारिश पर की जानी है जिसमें उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश अथवा उनके नामिती, आवास से संबंधित विभाग के सचिव और विधि सचिव शामिल होते हैं। जहां तक एओ का संबंध है, अधिनियम की धारा 71 (1) के तहत, यह प्राधिकरण है जो उपयुक्त सरकार के परामर्श से एओ की नियुक्ति करता है। एओ को आवश्यक रूप से एक सेवारत या सेवानिवृत्त जिला न्यायाधीश होना चाहिए।

30.अधिनियम की समग्र योजना, और विशेष रूप से संदर्भित प्रावधानों से, यह स्पष्ट है कि उच्च न्यायालय की कोई भी शक्तियां प्राधिकरण को सौंपने की मांग नहीं की गई है। प्राधिकरण के आदेशों पर अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील की जा सकती है, जिसकी अध्यक्षता अधिनियम की धारा 46(1) के अनुसार एक अध्यक्ष द्वारा की जाती है जो 'उच्च न्यायालय का न्यायाधीश है या रहा है'। इसे अपीलीय अधिकरण के आदेशों के उच्च न्यायालय में अपील योग्य होने के संदर्भ में भी देखा जाना चाहिए। इसलिए, अधिनियम के अंतर्गत न्यायिक प्राधिकारियों के पदानुक्रम में अपीलीय अधिकरण भी उच्च न्यायालय के अधीनस्थ है। इसलिए, यह कंपनी अधिनियम की योजना और उसके संशोधनों से बहुत अलग है, जिन्हें ***मद्रास बार एसोसिएशन*** मामले (*सुप्रा*) में चुनौती दी गई थी। वहां उच्च न्यायालय की शक्तियां नेशनल कंपनी लॉ ट्रिब्यूनल को सौंपी गईं। इस संदर्भ में निर्णय को अनिवार्य कर दिया गया था कि चूंकि एनसीएलटी उच्च न्यायालय के कार्यों को संभालता है, इसलिए "सदस्यों के पास उच्च न्यायालय के न्यायाधीशों के समान स्थिति और स्थिति होनी चाहिए"।

31.इसी कारण से, यूटिलिटी यूजर्स वेलफेयर एसोसिएशन (सुप्रा) *के निर्णय पर याचिकाकर्ताओं द्वारा निर्भरता* भी गलत है। वहां उच्चतम न्यायालय विद्युत अधिनियम, 2003 के अंतर्गत न्यायनिर्णयन तंत्रों पर विचार कर रहा था जिसमें द्वि-स्तरीय ढांचे पर विचार किया गया है। एक स्तर पर केन्द्रीय और राज्य विनियामक आयोग और न्यायनिर्णयन अधिकारी हैं और अपीलीय स्तर पर विद्युत अपीलीय अधिकरण (एपटेल) है। एपटेल में एक अध्यक्ष जो उच्चतम

न्यायालय का न्यायाधीश रहा हो अथवा उच्च न्यायालय का मुख्य न्यायाधीश रहा हो, एक न्यायिक सदस्य जो उच्च न्यायालय का न्यायाधीश रहा हो अथवा बनने के लिए अर्हता प्राप्त हो, दो तकनीकी सदस्य जो विद्युत क्षेत्र के विशेषज्ञ हों और एक तकनीकी सदस्य जो पेट्रोलियम और प्राकृतिक गैस क्षेत्र का विशेषज्ञ हो, शामिल होता है। एपीटीईएल की प्रत्येक पीठ में कम से कम एक न्यायिक सदस्य और एक तकनीकी सदस्य होता है। एपीटीईएल के आदेशों से सुप्रीम कोर्ट में दूसरी अपील केवल कानून के महत्वपूर्ण सवालों पर है। हालांकि, विचाराधीन अधिनियम के तहत, अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेशों से उच्च न्यायालय को अपील प्रदान की गई है। इसलिए, विद्युत अधिनियम के अंतर्गत विद्युत आयोगों की अधिनियम के अंतर्गत प्राधिकरण/एओ के साथ अथवा अपीलीय अधिकरण के साथ एपटेल की तुलना करना उपयुक्त नहीं होगा। इसलिए, न्यायालय याचिकाकर्ताओं की इस दलील को स्वीकार करने में सक्षम नहीं है कि प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की अनुपस्थिति में कानूनी/न्यायिक पृष्ठभूमि अनिवार्य रूप से आवश्यक नहीं है, लेकिन विभिन्न अन्य क्षेत्रों से, प्राधिकरण को कोई भी न्यायिक कार्य नहीं सौंपा जा सकता है। अधिनियम के अंतर्गत ही प्रदान की गई अपीलों के दो स्तरों को देखते हुए, पहले अपीलीय अधिकरण को, जिसके अध्यक्ष के रूप में उच्च न्यायालय के सेवारत या सेवानिवृत्त न्यायाधीश हैं, और फिर उच्च न्यायालय को, ऐसी प्रस्तुतियां गलत प्रतीत होती हैं।

32.नीलकमल रियल्टर्स सबअर्बन प्राइवेट लिमिटेड ***मामले में बॉम्बे हाईकोर्ट का फैसला।***(*सुप्रा*) इस हद तक कि यह मानता है कि प्राधिकरण के लिए न्यायिक अधिकारी की योग्यता रखने वाले न्यायिक सदस्य की कोई अनिवार्य आवश्यकता नहीं है, इस न्यायालय के निष्कर्ष के अनुरूप है। दरअसल, जैसा कि बॉम्बे हाईकोर्ट ने ***नीलकमल रियल्टर्स सबअर्बन प्राइवेट लिमिटेड*** में बताया है।(*सुप्रा*), मद्रास बार एसोसिएशन (सुप्रा) *में सुप्रीम कोर्ट द्वारा जिस संदर्भ में टिप्पणियां की गई* थीं, वह वर्तमान अधिनियम के तहत बहु-स्तरीय निर्णय प्रक्रिया के संदर्भ से अलग था।

33.याचिकाकर्ताओं के वकील द्वारा रियल एस्टेट विधेयक 2013 पर संसदीय स्थायी समिति की रिपोर्ट में निम्नलिखित टिप्पणियों पर भरोसा किया गया था ताकि आग्रह किया जा सके कि इसका इरादा अकेले एओ को न्यायिक शक्तियों के साथ सौंपना था:

> "8.19. समिति का मानना है कि खंड 61 के उपखंड (2) के तहत, उप-धारा (1) के तहत मुआवजे के फैसले के लिए आवेदन, न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा यथासंभव शीघ्रता से निपटाया जाएगा और इस तरह के आवेदन की प्राप्ति की तारीख से नब्बे दिनों की अवधि के भीतर इसका निपटान किया जाएगा। समिति

भारतीय रिजर्व बैंक की इस राय से सहमत है कि न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास अंतरिम आदेश पारित करने के लिए और अधिक शक्तियां होनी चाहिए ताकि प्रवर्तक को अंतिम निपटान से पहले ही मुआवजे की राशि का कम से कम एक हिस्सा जमा करने का निर्देश दिया जा सके यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी संतुष्ट हो जाता है कि आबंटी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला है अथवा प्रवर्तक को वैकल्पिक आवास प्रदान करने का निदेश दिया जाए। जहां विलंब होता है वहां आवंटी । समिति चाहती है कि मंत्रालय विधेयक में उपयुक्त उपबंध शामिल करे।

34.इसमें कोई संदेह नहीं है कि उपरोक्त मार्ग निर्धारण अधिकारी को न्यायिक शक्तियां सौंपने से संबंधित है, लेकिन किसी भी तरह से अधिनियम की धारा 71 के तहत एओ की शक्तियों और कार्यों के दायरे का विस्तार करने का इरादा नहीं है। अधिनियम की धारा 71 (1) के शुरुआती शब्द यह स्पष्ट करते हैं कि एओ का दायरा और कार्य केवल 'अधिनियम की धारा 12, 14, 18 और 19 के तहत मुआवजे का निर्णय' करने के लिए हैं। यदि विधायी इरादा एओ की शक्तियों के दायरे का विस्तार करना था, तो धारा 71 (1) के शब्दों को अलग होना चाहिए था। इसके विपरीत, अधिनियम की धारा 71 (2) के शुरुआती शब्द भी यह स्पष्ट करते हैं कि एओ के समक्ष एक आवेदन केवल 'मुआवजे का निर्णय' करने के लिए है। अधिनियम की धारा 71 (3) में भी, यह दोहराया गया है कि निर्धारण अधिकारी अधिनियम की धारा 12, 14, 18 और 19 के प्रावधानों के अनुसार 'इस तरह के मुआवजे या ब्याज का भुगतान करने का निर्देश दे सकता है, जैसा कि वह उचित समझता है'। इसे अधिनियम की धारा 72 के शुरुआती शब्दों के साथ देखा जाना चाहिए, जिसमें लिखा है "धारा 71 के तहत मुआवजे या ब्याज की मात्रा का निर्णय करते समय, जैसा भी मामला हो, निर्णायक अधिकारी को निम्नलिखित कारकों का उचित संबंध होगा, अर्थात्,"

35.अधिनियम की धारा 71 और 72 के सामूहिक पठन पर, विधायी मंशा स्पष्ट हो जाती है। यह अधिनियम की धारा 12, 14, 18 और 19 के उल्लंघन की स्थिति में मुआवजे या ब्याज का निर्धारण करने के लिए एओ की न्यायिक शक्तियों के दायरे को सीमित करना है। संक्षेप में, मुआवजे का सवाल केवल प्रमोटर द्वारा अपने दायित्वों का निर्वहन करने में विफलता के संबंध में उठता है। इसलिए, अधिनियम की धारा 71 के संदर्भ में मुआवजे या ब्याज के लिए शिकायत में, शिकायतकर्ता आवंटी होगा और प्रतिवादी प्रमोटर होगा। तथापि, शिकायतों की जांच करने के लिए प्राधिकरण की शक्तियों का दायरा व्यापक है। जैसा कि अधिनियम की धारा 31 से स्पष्ट है, प्राधिकरण के समक्ष एक शिकायत "किसी भी प्रमोटर/आवंटी, रियल एस्टेट एजेंट, जैसा भी मामला हो" के खिलाफ हो सकती है। अत प्राधिकरण की

न्यायिक शक्तियों को निर्धारण अधिकारी की शक्तियों के समकक्ष रखना सही नहीं है क्योंकि वे विभिन्न क्षेत्रों में कार्य करते हैं। यहां तक कि प्रवर्तक की तुलना में, अधिनियम की धारा 72 के साथ पठित धारा 71 के संदर्भ में मुआवजे या ब्याज के अलावा अन्य राहत मांगने वाली शिकायतों के साथ, न्यायनिर्णयन की शक्तियां केवल प्राधिकरण के पास निहित हैं, न कि निर्धारण अधिकारी के पास। यह प्रस्तुत करना कि चूंकि अधिनियम के तहत विवादों में यह निर्धारित करना शामिल होगा कि क्या बिक्री के समझौते के खंडों का किसी भी पक्ष द्वारा अनुपालन किया गया है और इस तरह के 'लिस' को केवल एओ द्वारा ही माना जा सकता है, यह भी स्वीकार्य नहीं है। ऐसा कोई कारण नहीं है कि प्राधिकरण इस तरह के प्रश्न की जांच नहीं कर सकता है यदि यह उसके समक्ष किसी शिकायत में निर्धारण के लिए उठता है। किसी भी घटना में, प्राधिकरण के निर्णय दो और अपीलों में न्यायिक समीक्षा के लिए उत्तरदायी हैं, एक बार अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा और उसके बाद, उच्च न्यायालय द्वारा |

36.नतीजतन, याचिकाकर्ताओं की यह दलील कि प्राधिकरण के कार्यों की शक्ति और दायरा अधिनियम की धारा 38 के तहत दंड या ब्याज का निर्धारण करने तक सीमित है, खारिज कर दिया जाता है क्योंकि यह धारा 31, 34 (एफ), धारा 35, 36 और 37 के सामूहिक पठन पर प्राधिकरण की शक्तियों की विस्तृत श्रृंखला की अनदेखी करता है। वास्तव में, अधिनियम की धारा 36 के तहत अंतरिम आदेश जारी करने की शक्ति और अधिनियम की धारा 37 के तहत निर्देश जारी करने की शक्ति अधिनियम की धारा 71 के तहत एओ को उपलब्ध नहीं कराई गई है।

37.अधिनियम की धारा 35 के अंतर्गत प्राधिकरण की शक्तियां भी व्यापक प्रकृति की हैं। उन कार्यों का निर्वहन करते समय, प्राधिकरण के लिए यह खुला होगा कि वह एओ को जांच करने की आवश्यकता भी हो। अधिनियम की धारा 35 (2) भी यह स्पष्ट करती है कि प्राधिकरण के पास सिविल कोर्ट के समान शक्तियां होंगी। अत विधायी आशय प्राधिकरण के न्यायनिर्णयन कार्यों को कम करना नहीं है बल्कि शिकायतों की जांच करते समय और निदेश जारी करते समय इसे अर्ध-न्यायिक/न्यायिक प्राधिकारी के सभी फंदे प्रदान करना है।

38.यद्यपि, अधिनियम में 'वापसी', 'ब्याज', 'जुर्माना' और 'मुआवजा' जैसी अलग-अलग अभिव्यक्तियों का उपयोग किया गया है, लेकिन प्रावधानों के सामूहिक पठन से यह स्पष्ट हो जाता है कि जब राशि की वापसी, और धनवापसी राशि पर ब्याज, या कब्जे की देरी से सुपुर्दगी के लिए ब्याज के भुगतान का निर्देश देने या उस पर जुर्माना और ब्याज की बात आती है, तो यह प्राधिकरण है जिसके पास शिकायत के परिणाम की जांच करने और निर्धारित करने की शक्ति है। यह न्यायालय उत्तरदाताओं की ओर से तर्क में योग्यता पाता है कि अधिनियम की

धारा 18 में प्रयुक्त अभिव्यक्ति 'ब्याज' एक पूर्व-निर्धारित दर है, जैसा कि सरकार द्वारा तय किया जा सकता है, और मुआवजे के माध्यम से ब्याज से अलग है जिसे अधिनियम की धारा 72 में उल्लिखित कारकों को ध्यान में रखते हुए धारा 71 (3) के संदर्भ में एओ द्वारा गणना की जानी है। जब मुआवजे के माध्यम से मुआवजे या ब्याज की राहत मांगने का सवाल आता है, तो अकेले एओ के पास अधिनियम की धारा 71 और 72 के सामूहिक पढ़ने पर इसे निर्धारित करने की शक्ति है।

39.याचिकाकर्ताओं की ओर से प्रस्तुत किया गया है कि अधिनियम की धारा 71 में 'क्वांटम' शब्द का उपयोग नहीं किया गया है और इसलिए, एओ के पास मुआवजे का निर्णय करने से परे शक्तियां हैं, फिर से उन शक्तियों के दायरे की अनुचित समझ पर आधारित है। यदि अधिनियम की धारा 71 और 72 को एक साथ पढ़ा जाता है, तो यह स्पष्ट है कि निर्धारण अधिकारी को 'मुआवजे की मात्रा' का निर्णय लेना होगा।

40.जहां तक अधिनियम की धारा 71(1) के परंतुक का संबंध है, यह एक समर्थकारी उपबंध है। यह उस व्यक्ति को सक्षम बनाता है जिसकी शिकायत सीपीए के तहत उपभोक्ता मंचों में लंबित है, एओ के समक्ष जाने के लिए ऐसी शिकायतों को वापस लेने का विकल्प चुन सकता है। हालांकि, इसे अधिनियम की धारा 88 के साथ पढ़ा जाना चाहिए, जिसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि "इस अधिनियम के प्रावधान अतिरिक्त होंगे, न कि किसी अन्य कानून के प्रावधानों को कम करने में। इसलिए, उपभोक्ता मंच के समक्ष शिकायत रखने वाले व्यक्ति के लिए यह अनिवार्य नहीं है कि वह अपनी शिकायत एओ को अंतरित करे। वह अधिनियम की धारा 88 के बल पर दोनों उपायों को एक साथ आगे बढ़ा सकता है। यदि, हालांकि, ऐसा व्यक्ति एओ में आने के लिए उपभोक्ता मंच के समक्ष अपनी शिकायत वापस लेने का विकल्प चुनता है, तो वह जो राहत चाहता है उसका दायरा मुआवजे या ब्याज तक सीमित होगा। इसलिए, उन्हें सोच-समझकर निर्णय लेना होगा। यदि वह उपभोक्ता मंच के समक्ष शिकायत में जो राहत मांग रहा है, वह मुआवजे के रूप में मुआवजे या ब्याज की मांग के अलावा है, उदाहरण के लिए राशि और उस पर ब्याज की वापसी, तो उसे एओ के समक्ष अपनी राहत को मुआवजे के रूप में या मुआवजे के रूप में ब्याज तक सीमित करने का एक सचेत निर्णय लेना होगा। शेष राहतों के लिए उसे प्राधिकरण के समक्ष जाना होगा।

41.याचिकाकर्ताओं के वकील द्वारा बार-बार आग्रह किया गया था कि प्राधिकरण और एओ एक ही प्रश्न पर अलग-अलग निष्कर्ष पर आ सकते हैं, अर्थात, क्या प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा 12, 14, 18 और 19 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। यह फिर से न्यायालय को अधिनियम की योजना की गलत समझ पर आधारित प्रतीत होता है। यदि कोई

शिकायतकर्ता बिना किसी अन्य राहत के मुआवजे के माध्यम से केवल मुआवजे या ब्याज की मांग कर रहा है, तो जाहिर है कि शिकायतकर्ता सीधे एओ के समक्ष शिकायत दर्ज करेगा। शिकायत सीएओ के रूप में दर्ज की जाएगी और हरियाणा नियमों के नियम 29 के संदर्भ में होगी। ऐसे उदाहरण में एओ यह निर्धारित करने के लिए आगे बढ़ेगा कि अधिनियम की धारा 12, 14, 18 और 19 का उल्लंघन है या नहीं। इसलिए, ऐसे उदाहरण में प्राधिकरण द्वारा पारित किए जा रहे किसी भी असंगत आदेश का सवाल ही नहीं उठता।

42.दूसरा परिदृश्य यह है कि राहत के संयोजन के लिए एक एकल शिकायत दर्ज की जाती है, जिसमें से एक राहत मुआवजे की राहत और ब्याज का भुगतान है। ऐसे उदाहरण में, शिकायत की जांच पहले प्राधिकरण द्वारा की जाएगी जो यह निर्धारित करेगा कि अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन हुआ है या नहीं। यदि ऐसी शिकायत आवंटी द्वारा और प्रमोटर के खिलाफ है और यदि प्राधिकरण उल्लंघन के संबंध में सकारात्मक निष्कर्ष पर पहुंचता है, तो वह मुआवजे के माध्यम से मुआवजे या ब्याज की मात्रा को स्थगित करने के सीमित उद्देश्य के लिए, उस सीमित उद्देश्य के लिए शिकायत को एओ को संदर्भित करेगा। प्राधिकरण ने पहले से ही अधिनियम की धारा 12, 14, 18 और 19 के प्रमोटर द्वारा उल्लंघन के संबंध में शिकायतकर्ता के पक्ष में पाया है, स्पष्ट रूप से एओ उस प्रश्न की और जांच नहीं करेगा। एओ केवल अधिनियम की धारा 72 में उल्लिखित कारकों को ध्यान में रखते हुए मुआवजे या ब्याज की मात्रा निर्धारित करने के लिए आगे बढ़ेगा। दूसरे शब्दों में, एओ उन प्रावधानों के उल्लंघन के सवाल पर प्राधिकरण के निष्कर्ष पर कार्रवाई करेगा और उस संबंध में एक नया अभ्यास नहीं करेगा। इस तरह अधिनियम की धारा 35 से 37 के साथ पठित धारा 31 के तहत प्राधिकरण की शक्तियां अधिनियम की धारा 71 के तहत एओ के कार्यों को ओवरलैप नहीं करेंगी। इसलिए, प्रावधानों के दोनों सेट सामंजस्य स्थापित करने में सक्षम हैं।

43.'सामंजस्यपूर्ण निर्माण' के सिद्धांत पर स्थापित कानूनी स्थिति इस स्तर पर देखी जा सकती है। ***वेंकटरमण देवारू*** *बनाम* ***मैसूर राज्य में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह समझाया गया***[10] था कि:

> "निर्माण का नियम अच्छी तरह से तय है कि जब एक अधिनियमन में दो प्रावधान होते हैं जिन्हें एक दूसरे के साथ सामंजस्य नहीं किया जा सकता है, तो उनकी व्याख्या इतनी की जानी चाहिए कि, यदि संभव हो, तो दोनों को प्रभाव दिया जाना चाहिए। इसे सामंजस्यपूर्ण निर्माण के नियम के रूप में जाना जाता है।"

---

[10] एआईआर 1958 895

44.राजस्थान राज्य ***बनाम*** *गोपी किशन सेन* ***में***[11], यह आयोजित किया गया था:

"स्पष्ट रूप से परस्पर विरोधी वैधानिक प्रावधानों के सामंजस्यपूर्ण निर्माण का नियम सभी प्रावधानों को बनाए रखने और प्रभावी करने के लिए अच्छी तरह से स्थापित है, जहां तक संभव हो सकता है, और व्याख्या से बचने के लिए जो उनमें से किसी को भी अप्रभावी बना सकता है।

45.सीआईटी ***बनाम*** *हिंदुस्तान बल्क कैरियर्स* ***में***[12], सुप्रीम कोर्ट ने याद दिलाया कि:

"क़ानून के एक खंड के प्रावधानों का उपयोग दूसरे के प्रावधानों को हराने के लिए नहीं किया जा सकता है जब तक कि उनके बीच सामंजस्य स्थापित करना असंभव न हो। इस प्रकार एक निर्माण जो प्रावधानों में से एक को "बेकार लकड़ी" या 'मृत पत्र' तक कम कर देता है, एक सामंजस्यपूर्ण निर्माण नहीं है। सामंजस्य स्थापित करना नष्ट करना नहीं है।

46.उसी निर्णय में यह आयोजित किया गया था:

"न्यायालयों को उस निर्माण को अस्वीकार करना होगा जो विधायिका के सादे इरादे को हरा देगा, भले ही इस्तेमाल की गई भाषा में कुछ सटीकता हो। [देखिए *सैल्मन बनाम डनकोम्बे (1886) 11 एसी 627 पी.634 (पीसी), कर्टिस बनाम स्टोविन (1889) 22 सीबीडी एन 513)* आयकर आयुक्त बनाम एस तेजा सिंह एआईआर 1959 एससी 352 *में संदर्भित*]।

यदि चुनाव दो व्याख्याओं के बीच है, जिनमें से संकीर्ण कानून के प्रकट उद्देश्य को प्राप्त करने में विफल होगा, तो हमें एक निर्माण से बचना चाहिए जो कानून को निरर्थकता में कम कर देगा, और इसके बजाय साहसिक निर्माण को स्वीकार करना चाहिए, इस दृष्टिकोण के आधार पर कि संसद केवल एक प्रभावी परिणाम लाने के उद्देश्य से कानून बनाएगी। [देखिए *नोक्स बनाम डोनकास्टर समामेलित कोलियरीज (1940) 3 ऑल ईआर 549 (सीएल) को* पी बनाम एनएसडब्ल्यू के लिए भूमि मंत्री (1954) 3 ऑल ईआर 514 (पीसी)*] में संदर्भित किया गया है*। उक्त मामलों में इंगित सिद्धांतों को इस न्यायालय द्वारा *मोहन कुमार सिंधानिया बनाम भारत संघ*

[11] एआईआर 1992 एससी 1754

[12] (2003) 3 एससीसी 57

एआईआर 1992 एससी में दोहराया गया था

1. संविधि को समग्र रूप में पढ़ा जाना चाहिए और अधिनियम के एक उपबंध का अर्थ उसी अधिनियम के अन्य उपबंधों के संदर्भ में लगाया जाना चाहिए ताकि संपूर्ण संविधि का सुसंगत अधिनियमन किया जा सके।

47.स्थापित कानूनी स्थिति के आलोक में, यह न्यायालय याचिकाकर्ताओं के वकील द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुतिकरण को खारिज कर देता है कि प्राधिकरण और एओ की संबंधित न्यायिक शक्तियों से संबंधित अधिनियम के प्रावधान, जैसा कि वे वर्तमान में खड़े हैं, असंगत हैं और यह अकेले एओ है जो प्राधिकरण के बहिष्कार के लिए उन शक्तियों का प्रयोग कर सकता है। संशोधित हरियाणा नियमों के नियम 28 और 29 प्राधिकरण और एओ की शक्तियों से संबंधित अधिनियम के प्रावधानों के सामंजस्यपूर्ण निर्माण को प्रभावी बनाने की मांग करते हैं। नियमों के संशोधित नियम 28 (1), जहां तक प्राधिकरण को पहले अधिनियम के उल्लंघन का निर्धारण करने की आवश्यकता है और फिर यदि यह इस तरह के उल्लंघनों के अस्तित्व को पाता है, तो मामले को एओ को संदर्भित करने के लिए जहां मुआवजे के माध्यम से मुआवजे और ब्याज के लिए प्रार्थना की गई है, उपरोक्त व्याख्या के अनुरूप है। दूसरे शब्दों में, यह एक ओर प्राधिकरण की शक्तियों के स्पष्ट चित्रण की सही समझ पर आधारित है और दूसरी ओर एओ है। नियमों का नियम 29 भी क्रमशः प्राधिकरण और एओ की न्यायिक शक्तियों के इस स्पष्ट चित्रण के अनुरूप है। इसलिए, न्यायालय नियमों के संशोधित नियम 28 और 29 या फॉर्म सीआरए और सीएओ में संशोधन *को अधिनियम के* अधिकारातीत नहीं पाता है।

48.समीर महावर *(सुप्रा) में 2 मई, 2019 को अपीलीय न्यायाधिकरण के निर्णय* ने इस आशय का दिया कि प्राधिकरण के पास रिफंड मांगने वाली शिकायत की जांच करने की शक्ति का अभाव है या ब्याज अब अच्छा नहीं रह सकता है, खासकर जब से यह हरियाणा नियमों के संशोधित नियम 28 और 29 की अधिसूचना से पहले प्रदान किया गया था।

49.आगे जो मुद्दा उठता है वह हरियाणा नियमों के संशोधित नियम 28 और 29 के भावी आवेदन के बारे में है। यहां, स्थापित कानूनी प्रस्ताव यह है कि मंच में परिवर्तन प्रक्रियात्मक होगा। सुप्रीम कोर्ट द्वारा ***भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड बनाम क्लासिक क्रेडिट लिमिटेड***[13] में निम्नानुसार समझाया गया था:

---

[13] (2018) 13 एससीसी 1

"34...... हमारे सुविचारित विचार में, *न्यू इंडिया इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड बनाम शांति मिश्रा, (1975) 2 एससीसी 840; भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड बनाम अजय अग्रवाल, (2010) 3 एससीसी 765;* और रमेश कुमार सोनी बनाम मध्य प्रदेश राज्य, (2013) 4 एससीसी 696, *स्पष्ट और स्पष्ट है,* अर्थात्, प्रक्रियात्मक संशोधनों को प्रकृति में पूर्वव्यापी माना जाता है, जब तक कि संशोधन क़ानून स्पष्ट रूप से या निहित रूप से अन्यथा प्रदान नहीं करता है।

और यह भी, कि आम तौर पर मुकदमे के 'मंच' का परिवर्तन प्रक्रियात्मक है, और आम तौर पर उपरोक्त प्रस्ताव का पालन करते हुए, इसे प्रकृति में पूर्वव्यापी माना जाता है, जब तक कि संशोधन क़ानून अन्यथा प्रदान नहीं करता है।

50. हमें यह भी कोई संदेह नहीं है, कि 'फोरम' के परिवर्तन को प्रक्रियात्मक माना गया है, और यह कि, हमें सेबी की ओर से दिए गए विवाद को स्वीकार करने में कोई संकोच नहीं है, कि 'फोरम' का परिवर्तन प्रक्रियात्मक है, 'फोरम' का संशोधन पूर्वव्यापी रूप से संचालित होगा, भले ही अभियुक्त द्वारा कथित रूप से अपराध किया गया हो या नहीं, संशोधन से पहले प्रतिबद्ध था।

51.स्थापित कानूनी स्थिति को देखते हुए, जो स्थिति उभरती है वह यह है। जब तक हरियाणा संशोधन नियम 2019 को प्रकाशित करने वाली अधिसूचना की तारीख तक शिकायत पर निर्णय नहीं लिया जाता है, तब तक अब हरियाणा नियमों के संशोधित नियम 28 और 29 के तहत उल्लिखित प्रक्रिया के अनुरूप निर्णय लिया जाएगा। दूसरे शब्दों में, यदि लंबित या भविष्य की शिकायत मुआवजे के माध्यम से केवल मुआवजे या ब्याज की मांग करती है, और कोई अन्य राहत नहीं है, तो इसकी जांच केवल एओ द्वारा की जाएगी। यदि लंबित या भविष्य की शिकायत मुआवजे के माध्यम से मुआवजे या ब्याज के अलावा अन्य राहत की मांग करती है, तो शिकायत की जांच प्राधिकरण द्वारा की जानी चाहिए, न कि एओ द्वारा। यदि लंबित या भविष्य की शिकायत राहत के संयोजन की मांग करती है, तो शिकायत की जांच पहले प्राधिकरण द्वारा की जाएगी। यदि प्राधिकरण प्रमोटर द्वारा अधिनियम की धारा 12, 14, 18 और 19 का उल्लंघन करता है, और शिकायत आवंटी द्वारा की गई है, तो मुआवजे की मात्रा निर्धारित करने के लिए ऐसी शिकायत प्राधिकरण द्वारा हरियाणा नियमों के संशोधित नियम 28 के संदर्भ में एओ को भेजी जाएगी। हरियाणा के संशोधित नियम 28 और 29 के लागू होने से पहले ही जिस शिकायत पर फैसला हो चुका है, और निर्णय को अंतिम रूप दिया जा चुका है, वह फिर से नहीं खुलेगी।

'चालू परियोजनाओं' के लिए अधिनियम का पूर्वव्यापी अनुप्रयोग

1. अंतिम मुद्दा अधिनियम के उपबंधों की पूर्वव्यापीता, विशेषकर चल रही परियोजनाओं के संदर्भ में, से संबंधित है। अभिव्यक्ति "रियल एस्टेट प्रोजेक्ट" को अधिनियम की धारा 2 (zn) में परिभाषित किया गया है:

> "एक इमारत या एक इमारत का विकास जिसमें अपार्टमेंट या अपार्टमेंट शामिल हैं, या मौजूदा इमारत या उसके एक हिस्से को अपार्टमेंट में परिवर्तित करना, या भूखंडों या अपार्टमेंट में भूमि का विकास, जैसा भी मामला हो, सभी या कुछ को बेचने के उद्देश्य से उक्त अपार्टमेंट या भूखंड या भवन, जैसा भी मामला हो, और इसमें सामान्य क्षेत्र, विकास कार्य, सभी सुधार और संरचनाएं, और सभी सुगमता, अधिकार और उससे संबंधित उपांगें शामिल हैं।

2.इस अधिनियम का उद्देश्य चल रही स्थावर संपदा परियोजनाओं पर भी लागू करना है। अभिव्यक्ति 'चालू परियोजना' को अधिनियम के तहत परिभाषित नहीं किया गया है, लेकिन हरियाणा नियमों के नियम 2 (ओ) के तहत जो निम्नानुसार है:

> "चालू परियोजना" का अर्थ है एक परियोजना जिसके लिए 1 मई, 2017 को या उससे पहले हरियाणा विकास और शहरी क्षेत्र अधिनियम, 1975 के तहत विकास के लिए लाइसेंस जारी किया गया था और जहां विकास कार्य अभी तक पूरा नहीं किया गया था उक्त तिथि, लेकिन इसमें शामिल नहीं है:

1. कोई भी परियोजना जिसके लिए विकास कार्यों के पूरा होने के बाद, हरियाणा विकास और शहरी क्षेत्र नियम, 1976 के नियम 16 के तहत या हरियाणा बिल्डिंग कोड 2017 के उप कोड 4.10 के तहत, जैसा भी मामला हो, इन नियमों के प्रकाशन पर या उससे पहले सक्षम प्राधिकारी को आवेदन किया जाता है और
2. किसी परियोजना का वह भाग जिसके लिए इन नियमों के प्रकाशन पर या उससे पहले आंशिक पूर्णता/पूर्णता, कब्जा प्रमाणपत्र या उसका भाग प्रदान किया गया है।

3.अभिव्यक्ति 'पूर्णता प्रमाणपत्र' को अधिनियम की धारा 2 (क्यू) के तहत निम्नानुसार परिभाषित किया गया है:

> "पूर्णता प्रमाणपत्र" का अर्थ है पूर्णता प्रमाण पत्र, या ऐसा अन्य प्रमाण पत्र, जो भी नाम से जाना जाता है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया जाता है, यह प्रमाणित करता है कि अचल संपत्ति परियोजना स्वीकृत योजना, लेआउट योजना और विनिर्देशों के अनुसार विकसित की गई है, जैसा कि स्थानीय कानूनों के तहत

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित है।

4.इसे 'अधिभोग प्रमाणपत्र' अभिव्यक्ति के साथ पढ़ा जाना चाहिए जिसे अधिनियम की धारा 2 (zf) के तहत निम्नानुसार परिभाषित किया गया है:

> "अधिभोग प्रमाणपत्र" का अर्थ है अधिभोग प्रमाणपत्र, या ऐसा अन्य प्रमाण पत्र, जो किसी भी नाम से जाना जाता है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया जाता है, जो किसी भी भवन के कब्जे की अनुमति देता है, जैसा कि स्थानीय कानूनों के तहत प्रदान किया गया है, जिसमें पानी, स्वच्छता और बिजली जैसे नागरिक बुनियादी ढांचे के लिए प्रावधान है।

5.हरियाणा नियमावली के नियम 3 में पंजीकरण के लिए आवेदन और नियम 4 में 'चल रही परियोजनाओं के प्रमोटरों द्वारा अतिरिक्त खुलासे' की बात कही गई है. इसलिए, सभी 'चालू परियोजनाएं' अर्थात वे जो अधिनियम से पहले शुरू हुई थीं, और जिनके संबंध में अभी तक कोई पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है, अधिनियम के तहत आते हैं। यह स्पष्ट है कि विधायी इरादा अधिनियम को न केवल उन परियोजनाओं पर लागू करना था जो अधिनियम के चालू होने के बाद शुरू होने वाली थीं, बल्कि चल रही परियोजनाओं के लिए भी थीं। मुद्दा यह उठता है कि क्या यह कानून में स्वीकार्य है?

6.नीलकमल रियल्टर्स सबअर्बन प्राइवेट लिमिटेड ***मामले में बॉम्बे हाईकोर्ट का फैसला।***(*सुप्रा*) ने इस मुद्दे को काफी बड़े पैमाने पर निपटाया है। बॉम्बे हाईकोर्ट का निष्कर्ष है कि अधिनियम का यह पूर्वव्यापी अनुप्रयोग, जैसा कि पूर्वव्यापी प्रभाव से अलग है, चल रही परियोजना के संबंध में इस संबंध में कानूनी स्थिति के अनुरूप है। एक सजग निर्णय लिया गया कि इस अधिनियम को न केवल नई परियोजनाओं पर बल्कि मौजूदा परियोजनाओं पर भी लागू होना चाहिए।

7.नीलकमल रियल्टर्स सबअर्बन प्राइवेट लिमिटेड ***में बॉम्बे हाईकोर्ट की निम्नलिखित टिप्पणियां।***(*सुप्रा*) इस संदर्भ में प्रासंगिक हैं:

> "86. याचिकाकर्ताओं की ओर से यह प्रस्तुत किया गया था कि रेरा के तहत चल रही परियोजना का पंजीकरण रेरा के तहत पंजीकरण से पहले निष्पादित बिक्री के लिए समझौते के तहत प्रमोटर और आवंटी के बीच स्थापित संविदात्मक अधिकारों के विपरीत होगा। इस अर्थ में, प्रावधानों में पूर्वव्यापी या पूर्वव्यापी अनुप्रयोग है। आकलन करने के बाद, हम पाते हैं कि पहले से ही पूरी हो चुकी परियोजनाएं किसी भी तरह से प्रभावित नहीं हैं और इसलिए, कोई निहित या अर्जित अधिकार रेरा से प्रभावित नहीं हो रहे हैं। परियोजना पंजीकृत होने के बाद रेरा लागू होगा। उस अर्थ

में, रेरा का अनुप्रयोग प्रकृति में संभावित है। प्रावधानों में यह परिकल्पना की गई है कि किसी परियोजना का प्रवर्तक जो पूर्ण नहीं है/पूर्णता प्रमाणपत्र के बिना परियोजना को रेरा के तहत पंजीकृत करवाएगा, लेकिन परियोजना पंजीकृत कराते समय, प्रमोटर शेष विकास कार्य को पूरा करने के लिए एक नई समय-सीमा निर्धारित करने का हकदार है। RERA की योजना और ऊपर उद्धृत विषय मामले के कानूनों से, हम यह नहीं पाते हैं कि धारा 3 (1) का पहला प्रावधान भारत के संविधान के अनुच्छेद 14 या अनुच्छेद 19 (1) (g) का उल्लंघन है। संसद पूर्ववर्ती घटनाओं को प्रभावित करने वाले कानून को अधिनियमित करने के लिए सक्षम है। *बॉम्बे राज्य बनाम विष्णु रामचंद्र एआईआर 1961 एससी 307* के मामले में, सर्वोच्च न्यायालय ने देखा कि तथ्य यह है कि क़ानून के संचालन के लिए आवश्यक वस्तुओं का हिस्सा इसके पारित होने से पहले के समय से तैयार किया गया था, जब तक कि अधिनियम लागू होने के बाद कार्रवाई नहीं की गई थी, तब तक क़ानून को पूर्वव्यापी नहीं बनाया गया था। रेरा के तहत ऐसे दायित्वों के उल्लंघन के परिणाम संचालन में संभावित हैं। यदि चालू परियोजनाएं, जिनमें से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किए गए थे, को रेरा के तहत कवर नहीं किया जाना था, तो अविकसित चालू परियोजना और नई परियोजना के शुरू होने के संबंध में वर्गीकरण की संभावना थी। स्थायी समिति और प्रवर समिति द्वारा एकत्र की गई सामग्री और जैसा कि संसद के पटल पर चर्चा की गई थी, को ध्यान में रखते हुए, यह उचित समझा गया कि चालू परियोजना को भी रेरा के तहत पंजीकृत किया जाएगा। संसद ने इसकी आवश्यकता महसूस की क्योंकि यह देखा गया कि पूरे देश में अनेक परियोजनाओं में आबंटियों को वर्षों तक कब्जा नहीं मिला है। आवंटियों की भारी रकम फंसी हुई है। आवंटियों के एक बड़े वर्ग ने अपनी मेहनत की कमाई का निवेश किया था, जीवन बचत, उधार लिया गया पैसा, विभिन्न वित्तीय संस्थानों से ऋण के माध्यम से प्राप्त धन इस उम्मीद के साथ कि जल्द ही या बाद में उन्हें अपने अपार्टमेंट / फ्लैट / यूनिट का कब्जा मिल जाएगा। रियल एस्टेट क्षेत्र, विकास कार्य/प्रमोटर और आवंटी के दायित्वों को विनियमित करने वाला कोई कानून नहीं था। इसलिए, संसद ने इस विषय पर एक केंद्रीय कानून पारित करने पर विचार किया। सुनवाई के दौरान, यह ध्यान में लाया गया कि महाराष्ट्र राज्य में इस विषय पर एक कानून यानी एमओएफए लागू है। लेकिन एमओएफए प्रावधान रेरा के नियामक प्रावधानों के समान नहीं हैं।

8. धारा 3 से 19, 40, 59 से 70 और 79 से 80 जैसे महत्वपूर्ण प्रावधानों को 1/5/2017 से संचालन के लिए अधिसूचित किया गया था। रेरा कानून वर्ष 2016 में लागू किया गया था। केन्द्र सरकार ने एक ही समय में इन उपबंधों को कार्यान्वित करने में कोई जल्दबाजी नहीं की, लेकिन उपबंधों को सोच-समझकर और चरण-वार लागू किया गया। आरईआरए की योजना, उद्देश्य और उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, जिसके लिए इसे बड़े जनहित में अधिनियमित किया गया है, हम इस आधार पर उस चुनौती को नहीं पाते हैं कि यह अनुच्छेद 14 और 19 (1) (जी) के तहत याचिकाकर्ताओं के अधिकारों का उल्लंघन करता है। केवल इसलिए कि रेरा के लागू होने से पहले प्रमोटर द्वारा बिक्री और खरीद समझौता किया गया था, अधिनियमन के आवेदन को पूर्वव्यापी प्रकृति का नहीं बनाता है। RERA को इसलिए पारित किया गया क्योंकि यह महसूस किया गया कि कई प्रमोटरों ने चूक की थी और इस तरह की चूक RERA के लागू होने से पहले हुई थी। अपने उत्तर में शपथ-पत्र में भारत संघ ने बताया था कि महाराष्ट्र राज्य में 12608 चालू परियोजनाएं पंजीकृत की गई हैं जबकि 806 नई परियोजनाएं पंजीकृत की गई हैं। यह आंकड़ा स्वयं ऐसी परियोजनाओं के विकास कार्य को विनियमित करने के लिए चालू परियोजनाओं के पंजीकरण को न्यायोचित ठहराएगा।

9.याचिकाकर्ताओं की ओर से यह प्रस्तुत किया गया था कि संसद के पास पूर्वव्यापी कानून बनाने की शक्ति का अभाव है। ऊपर उद्धृत निर्णयों की श्रृंखला एक स्थापित सिद्धांत को इंगित करेगी कि एक विधायिका पूर्वव्यापी / पूर्वव्यापी संचालन वाले कानून को लागू कर सकती है। यह स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि केवल इसलिए कि एक अधिनियमन को उसके संचालन में पूर्वव्यापी बनाया गया है, यह अनुच्छेद 14 और अनुच्छेद 19 (1) (जी) के विपरीत होगा। हम उत्तरदाताओं के लिए उपस्थित विद्वान वकील द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुतियों में सार पाते हैं कि संसद के पास न केवल पूर्वव्यापी रूप से कानून बनाने की शक्ति है, बल्कि बड़े सार्वजनिक हित में निजी पार्टियों के बीच पहले से मौजूद अनुबंध को संशोधित करने की भी शक्ति है। किसी भी अधिनियमन को केवल यह कहकर रद्द नहीं किया जा सकता है कि यह मनमाना और अनुचित है जब तक कि संवैधानिक दुर्बलता स्थापित नहीं हो जाती। यह तय स्थिति है कि कानून के विकास के साथ, यह वांछनीय है कि अदालतों को अधिक सार्थक और निश्चित निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए व्याख्या के नवीनतम उपकरणों को लागू करना चाहिए। अनुच्छेद 19(6) द्वारा लगाए गए प्रतिबंधों और सामाजिक नियंत्रण के बीच संतुलन बनाना होगा। बदलती परिस्थितियों, मानव जीवन के मूल्यों, संविधान के सामाजिक दर्शन, मौजूदा परिस्थितियों और आसपास की परिस्थितियों के संबंध में सिद्धांतों का अनुप्रयोग अलग-अलग

होगा।

10.पूर्वव्यापी प्रभाव से कानून बनाने की विधायी शक्ति अच्छी तरह से मान्यता प्राप्त है। वास्तव में, याचिकाकर्ताओं के लिए यह कहना स्वीकार्य नहीं होगा कि प्रस्तावित आवंटियों को असहाय और दयनीय स्थिति में छोड़कर परियोजना को पूरा करने में उनका निहित अधिकार है। हमारे जैसे देश में, जब लाखों लोग अपने घरों की तलाश में हैं और उन्हें अपने लिए आवासीय घर खरीदने के लिए पूरी जिंदगी की कमाई लगानी पड़ती है, सरकार का यह अनिवार्य दायित्व था कि वह व्यापक जनहित में इन मुद्दों की जांच करे और यदि आवश्यक हो तो ऐसे क्षेत्रों को विनियमित करने वाले कड़े कानून बनाए। हम ऐसी स्थिति की कल्पना नहीं कर सकते हैं जहां असहाय आवंटियों को यहां और वहां कुछ राहत की तलाश में विभिन्न मंचों से संपर्क करना पड़ा और अनिश्चित काल तक उसी के परिणाम की प्रतीक्षा करनी पड़े। बड़े पैमाने पर सार्वजनिक हित पूर्वव्यापी कानून की संवैधानिक वैधता निर्धारित करने में प्रासंगिक विचारों में से एक है।

11.यह न्यायालय उपरोक्त निष्कर्षों से सहमत है। ***नीलकमल रियल्टर्स सबअर्बन प्राइवेट लिमिटेड*** मामले में उपरोक्त निर्णय के खिलाफ विशेष अनुमति याचिका दायर करने के लिए सुप्रीम कोर्ट का कोई आदेश नहीं दिया गया है।(*सुप्रा*) या इसके संचालन पर रोक लगाना इस न्यायालय को दिखाया गया है। किसी भी स्थिति में, न्यायालय का विचार है कि सभी चल रही परियोजनाओं पर अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने में कुछ भी अनुचित और मनमाना नहीं है। हरियाणा के नियमों के साथ पढ़े जाने वाले अधिनियम में एक स्पष्ट संकेत है कि एक चालू परियोजना को क्या माना जा सकता है। यदि यह प्रमोटर का मामला है कि पूर्णता प्रमाण पत्र में जानबूझकर देरी की गई है, तो एओ, प्राधिकरण या अपीलीय ट्रिब्यूनल, जैसा भी मामला हो, द्वारा जांच की जाएगी, और मामले का निर्णय करते समय उस मुद्दे पर निर्णय को ध्यान में रखा जाएगा। केवल यह तथ्य कि एक उदाहरण हो सकता है जहां पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने में जानबूझकर देरी की गई है, प्रावधानों की पूर्वव्यापीता को अनुचित या मनमाना नहीं बना देगा। नतीजतन, यह न्यायालय अधिनियम की धारा 13, 18 (1) और 19 (4) और हरियाणा नियमों के नियम 3 से 16 को चुनौती देने को खारिज कर देता है, क्योंकि 'चल रही परियोजनाओं' के लिए उनकी पूर्वव्यापी प्रयोज्यता के संबंध में है।

12.सीडब्ल्यूपी-15647-2019 (***मैसर्स टीडीआई इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड*** *बनाम* ***भारत संघ और अन्य***) में उठाया गया एक मुद्दा, अधिनियम की धारा 13, 18 (1) और 19 (4) और हरियाणा नियमों के नियम 8 और 15 के पूर्वव्यापी आवेदन से संबंधित है, जो अंतरिक्ष खरीदार समझौतों के संबंध में है जो अधिनियम और हरियाणा नियमों के लागू होने से पहले निष्पादित किए गए थे। प्रस्तुत करना यह

है कि धारा 3 के स्पष्टीकरण के संदर्भ में, याचिकाकर्ता मैसर्स टीडीआई इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड (इसके बाद 'टीडीआई') द्वारा शुरू की गई परियोजना को 'चल रही' परियोजना नहीं माना जा सकता है। विवाद यह है कि टीडीआई ने "अपनी परियोजना के विकास का बड़ा हिस्सा" पूरा कर लिया था और एक भाग पूर्णता प्रमाणपत्र (सीसी) प्राप्त किया था और अधिनियम के लागू होने से पहले एक अधिभोग प्रमाणपत्र (ओसी) के लिए आवेदन किया था, जिसके बावजूद उनकी परियोजनाओं को 'चल रहे' माना गया था। TDI के अनुसार, ***नीलकमल रियल्टर्स सबअर्बन प्राइवेट लिमिटेड*** *बनाम* ***भारत संघ*** (*सुप्रा*) में बॉम्बे हाईकोर्ट द्वारा व्याख्या की गई अधिनियम की धारा 2 (zn) के साथ धारा 2 (o) के सामूहिक पठन पर, अधिनियम और हरियाणा नियमों के लागू होने से पहले TDI और उनके ग्राहकों के बीच किए गए विशिष्ट समझौतों के प्रावधान पवित्र हैं और अधिनियम और हरियाणा नियमों को पूर्वव्यापी रूप से लागू करके ओवरराइड करने की मांग नहीं की जा सकती है नियम। यह तर्क दिया गया है कि जब तक भाग सीसी प्राप्त किया गया था और ओसी के लिए आवेदन किया गया था और अधिनियम के लागू होने की तारीख को लंबित था, यह 'चल रही' परियोजना की परिभाषा में नहीं आएगा और ऐसी परियोजनाओं को पंजीकरण की आवश्यकता नहीं है। शिकायत यह है कि उपरोक्त स्थिति के बावजूद, प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा 35 के तहत टीडीआई को 17 जनवरी, 2019 को एक नोटिस जारी किया गया था, जिसमें एक विपरीत दृष्टिकोण लेते हुए और अधिनियम और नियमों को टीडीआई पर लागू करने की मांग की गई थी।

13.यह तर्क दिया जाना चाहिए कि प्राधिकरण द्वारा टीडीआई को जारी किए गए निर्देश जिसमें उसे अपनी परियोजना पंजीकृत करने की आवश्यकता है, ***के. कापेन चाको*** *बनाम* ***द प्रोविडेंट इन्वेस्टमेंट कंपनी (पी) लिमिटेड में सुप्रीम कोर्ट के फैसले का खंडन करेगा।***[14] जो मानता है कि किसी मौजूदा लिखत/अनुबंध के प्रभाव को ओवरराइड करने के लिए एक अधिनियम को पूर्वव्यापी रूप से लागू नहीं किया जा सकता है। रिलायंस को इस संदर्भ में सुहास एच. पोफले ***बनाम*** *ओरिएंटल इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड* ***के फैसलों पर भी रखा गया है।***[15] और ***पूर्वांचल केबल्स एंड कंडक्टर्स प्रा.*** *बनाम* ***असम राज्य विद्युत बोर्ड***[16] ***।*** पिछले उल्लेखित निर्णय में, न्यायालय नए क़ानून के संदर्भ में ब्याज के पुरस्कार पर विचार कर रहा था और यह माना था कि ब्याज का ऐसा अवार्ड केवल अधिनियमन की तारीख के बाद निष्पादित लेनदेन/अनुबंधों के लिए हो सकता है और पूर्वव्यापी नहीं हो सकता है। यह तर्क

[14] (1977) 1 एससीसी 593

[15] (2014) 4 एससीसी 657

[16] (2012) 7 एससीसी 462

दिया गया है कि अधिनियम के अधिनियमन से पहले टीडीआई द्वारा निष्पादित सभी समझौतों में, खरीदारों को समझौते के संदर्भ में देय 'परिसमापन क्षति' के रूप में देरी से कब्जे के लिए मुआवजे के लिए सहमति व्यक्त की गई थी। अंतरिक्ष खरीदार समझौतों के संदर्भ में राहत पाने वाले नुकसान की मात्रा पर एक संविदात्मक सीमा थी। यह तर्क दिया जाता है कि अधिनियम के प्रावधानों को लागू करके इस सब को ओवरराइड नहीं किया जा सकता है। शहरी विकास मंत्री द्वारा विधेयक पर विचार करते समय दिए गए वक्तव्य पर भरोसा किया जाता है जिसमें, अन्य बातों के साथ-साथ, यह निम्नानुसार कहा गया था -

> उन्होंने कहा, 'विधेयक के तहत चल रही परियोजनाओं को शामिल करने के परिणामों के संबंध में, मैंने अपने अधिकारियों के साथ इस मुद्दे पर चर्चा की। इसका असर परियोजनाओं और उपभोक्ताओं पर पड़ेगा। वास्तव में, राज्य सभा की प्रवर समिति ने भी अपने विवेक से मौजूदा परियोजनाओं को विनियमित करने की आवश्यकता का समर्थन किया और उसे बरकरार रखा। लेकिन साथ ही, ऐसी परियोजना जो लगभग पूरी होने के कगार पर है और उन्हें केवल सूचना देने की आवश्यकता है। हम उन्हें परेशान नहीं करने जा रहे हैं। क्योंकि उद्योग जगत में इस बात को लेकर इतनी चिंता है कि चालू परियोजनाओं, चालू परियोजनाओं का क्या होगा, आपने पहले जो भी समळौता किया है, वह यथावत है। आपको उस दायित्व को पूरा करना होगा जिस पर आपने स्वयं एक समझौते के माध्यम से सहमति व्यक्त की है। और हमारे समळौते में जो भी शर्तें निर्धारित की गई थीं, उन्हें पूर्णत कार्यान्वित किया जाना चाहिए। मैं जो प्रस्ताव कर रहा हूं वह भविष्य की परियोजनाओं के साथ-साथ उन परियोजनाओं के लिए भी लागू होगा जो अब अटक गई हैं। मेरे लिए यह स्पष्ट करना आवश्यक है कि विधेयक के पारित हो जाने पर चालू परियोजनाओं में कोई ठहराव नहीं आएगा। मैं संसद परिसर में इसे बिल्कुल स्पष्ट कर देना चाहता हूं। वे ठप नहीं होंगे, वे जारी रहेंगे।
>
> बिल में यह प्रावधान नहीं किया गया है कि मौजूदा परियोजना को तब तक सभी कार्यों को रोक देना चाहिए जब तक कि बिल के प्रावधानों का अनुपालन न किया जाए। विधेयक में यह नहीं कहा गया है। विधेयक केवल प्राधिकरणों के गठन पर प्रावधान करता है, विधेयक के दायरे में आने वाली मौजूदा परियोजनाओं के सभी प्रमोटरों को पंजीकरण करना होगा और प्राधिकरण की वेबसाइट पर सभी परियोजना विवरण प्रदान करना और अपलोड करना होगा। यह अनिवार्य है। उक्त खंडों, अनुभागों के प्रारंभ होने की

तारीख से तीन महीने की खिड़की प्रमोटरों को पंजीकरण के लिए भी दी गई है।

उचित समय दिया गया है। डेवलपर्स को बस इतना करना है कि ऐसे अपार्टमेंट के प्रोजेक्ट विवरण निर्दिष्ट करें ताकि, संभावित खरीदार सूचित विकल्प बना सकें, परियोजना की स्थिति सभी को ज्ञात हो, और यह सुनिश्चित करें कि परियोजनाएं समय पर पूरी हों। यह समय की मांग है।

14.तदनुसार, यह तर्क दिया गया है कि अधिनियम की धारा 13, 18 (1) और 19 (4) और हरियाणा नियमों के नियम 8 और 15 जिस हद तक वे पूर्वव्यापी रूप से लागू होते हैं, वे अनुच्छेद 14, 20 और 19 (1) (जी) का उल्लंघन करते हैं।

15.उपर्युक्त प्रस्तुतियों पर विचार किया गया है। अधिनियमन से पूर्व के उद्देश्यों और कारणों के कथन का उल्लेख पहले ही किया जा चुका है। ***नीलकमल रियल्टर्स सबअर्बन प्राइवेट लिमिटेड*** *मामले में बॉम्बे हाईकोर्ट के फैसले के प्रासंगिक अंश।(सुप्रा)* का भी उल्लेख किया गया है। 'चालू परियोजना' की अवधारणा अधिनियम के लिए अद्वितीय है। विधायिका इस तरह की 'चालू परियोजनाओं' पर अधिनियम के प्रभाव के प्रति सचेत थी। धारा 2 (ओ) और 2 (जेडएन) के साथ धारा 3 का एक सामूहिक पठन इंगित करता है कि यह निर्दिष्ट करने के लिए ध्यान रखा गया था कि कौन सी परियोजनाएं छूट प्राप्त होंगी। अधिनियम की धारा 3 (2) (बी) स्पष्ट है कि परियोजना के पंजीकरण की आवश्यकता नहीं होगी जहां "प्रमोटर ने इस अधिनियम के शुरू होने से पहले रियल एस्टेट परियोजना के लिए पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया है। इस प्रकार यह तर्क नहीं दिया जा सकता है कि उपरोक्त आवश्यकता या अधिनियम की धारा 2 (ए) और 2 (सी) में अन्य दो आकस्मिकताओं को पूरा किए बिना, एक प्रमोटर अधिनियम के तहत एक 'चल रही' परियोजना को पंजीकृत करने से बच सकता है।

16.क्या किसी विशेष मामले के तथ्यों पर, एक प्रमोटर उपरोक्त आवश्यकता को पूरा करता है और इसलिए, पंजीकरण प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं है, प्राधिकरण को पहले उदाहरण में निर्धारित करना है। यदि टीडीआई प्राधिकरण के निर्णय से व्यथित है, तो टीडीआई के पास अधिनियम में पहले से निर्धारित अन्य उपाय होंगे। केवल यह संभावना कि प्राधिकरण यह निष्कर्ष निकालने में त्रुटि कर सकता है कि क्या टीडीआई उन्हें पंजीकरण से छूट देने के लिए अधिनियम में निर्धारित शर्तों को पूरा करता है, स्वयं प्रावधानों को रद्द करने का कारण नहीं होगा। न्यायालय का विचार है कि अधिनियम की धारा 13, 18 (1) और 19 (3) और हरियाणा नियमों के नियम 8 और 15 संविधान के अनुच्छेद 14 और 19 (1) (जी) के उल्लंघन में नहीं आते हैं क्योंकि वे 'चल रही' परियोजनाओं के लिए

पूर्वव्यापी प्रयोज्यता रखते हैं।

17.अधिनियम को जानबूझकर 'चालू परियोजनाओं' पर लागू किया गया था, यानी जिनके लिए अभी तक प्रमोटर द्वारा सीसी प्राप्त नहीं किया गया है। अधिनियम के लागू होने की तारीख और हरियाणा नियमों से पहले किए गए बिक्री के समझौतों के ओवरराइडिंग के संबंध में स्थापित कानून के उल्लंघन का भी कोई सवाल ही नहीं है। बिक्री के वे समझौते स्पष्ट रूप से अधिनियम और नियमों द्वारा लगाए गए नए कानूनी वितरण के अधीन होंगे। अधिनियम के उद्देश्य और उद्देश्य के आलोक में, अन्य अधिनियमितियों के साथ कोई तुलना नहीं की जा सकती है जो टीडीआई द्वारा भरोसा किए गए सुप्रीम कोर्ट के निर्णयों की विषय वस्तु थे।

18.टीडीआई अधिनियम के तहत लगाए गए दंड को 'अपराध के लिए सजा' के रूप में मानने में गलती कर रहा है और गलती से यह तर्क दे रहा है कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 20 का उल्लंघन है। अधिनियम के अंतर्गत परिकल्पित दंड किसी अपराध के लिए दंड की प्रकृति का नहीं है बल्कि अधिनियम में विनिदष्ट विभिन्न दायित्वों का अनुपालन करने में विफलता का परिणाम है।

19.उपर्युक्त कारणों से, न्यायालय को याचिकाकर्ता की प्रार्थना को स्वीकार करने का कोई आधार नहीं मिलता है कि अधिनियम की धारा 13, 18 (1) और 19 (4) और हरियाणा नियमों के नियम 8 और 15, उनके पूर्वव्यापी संचालन की सीमा तक यानी 'चल रही परियोजनाओं' को रद्द कर दिया जाना चाहिए। न्यायालय ने प्राधिकरण के समक्ष अपने मामले में सीसी या ओसी के अनुदान या गैर-अनुदान और अधिनियम की अपनी परियोजनाओं के लिए प्रयोज्यता के संबंध में अन्य सभी विवादों को उठाने के लिए टीडीआई को खुला छोड़ दिया.

निष्कर्षों का सारांश

1. निष्कर्षों को संक्षेप में प्रस्तुत करने के लिए:

1. अधिनियम की धारा 43(5) के परंतुक की संवैधानिक वैधता को चुनौती को खारिज किया जाता है।

2. अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेशों ने याचिकाकर्ताओं को अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा निर्धारित तारीख से परे पूर्व-जमा करने के लिए और समय देने से इनकार कर दिया है या जहां याचिकाकर्ताओं द्वारा निर्देशानुसार पूर्व-जमा करने में विफलता के कारण अपील खारिज कर दी गई है, इसकी पुष्टि की जाती है। फिर भी, इस न्यायालय ने पैराग्राफ 94 और 95 में इसके बाद निर्देश जारी किए हैं कि याचिकाकर्ताओं को समयबद्ध तरीके से

प्री-डिपॉजिट करने का एक अंतिम अवसर दिया जाए।

3. व्यक्तिगत मामलों के तथ्यों और परिस्थितियों में, पूर्व-जमा की छूट के संबंध में कोई राहत देने के लिए संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने रिट क्षेत्राधिकार का प्रयोग करने के लिए इस न्यायालय को मनाने के लिए कोई आधार नहीं बनाया गया है। किसी भी मामले में न्यायालय संतुष्ट नहीं है कि 'वास्तविक कठिनाई' का मामला बनाया गया है।

4.अधिनियम के प्रावधानों की व्याख्या पर, क्रमशः प्राधिकरण और एओ के अधिकार क्षेत्र के दायरे पर इस फैसले में निष्कर्ष, और व्यक्तिगत शिकायतों में प्रार्थनाओं को देखते हुए, जिनसे ये रिट याचिकाएं उत्पन्न होती हैं, किसी भी मामले में प्राधिकरण को एक अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने के लिए नहीं ठहराया जा सकता है जिसका अभाव है और इसके आदेशों को अधिकार क्षेत्र के बिना नहीं कहा जा सकता है। इस आधार पर अनुच्छेद 226 के तहत किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है |

5.जहां तक प्राधिकरण के आदेश के गुण-दोष का संबंध है, अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपील का उपाय किसी भी स्थिति में उपलब्ध है। यहां तक कि जहां पार्टी के अनुसार प्राधिकरण के पास शिकायत का फैसला करने का अधिकार क्षेत्र नहीं था, यह अपीलीय न्यायाधिकरण के लिए होगा कि वह प्राधिकरण और एओ की संबंधित न्यायिक शक्तियों पर इस फैसले में बताई गई कानूनी स्थिति के प्रकाश में उस मुद्दे का फैसला करे। ऐसे उदाहरण में भी प्री-डिपॉजिट अनिवार्य होगा।

6. प्रावधानों के सामूहिक पठन से यह स्पष्ट हो जाता है कि जब राशि की वापसी, और धनवापसी राशि पर ब्याज, या कब्जे की देरी से वितरण के लिए ब्याज के भुगतान का निर्देश देने, या जुर्माना और उस पर ब्याज की बात आती है, तो यह प्राधिकरण है जिसके पास शिकायत के परिणाम की जांच और निर्धारण करने की शक्ति है। जब मुआवजे के माध्यम से मुआवजे या ब्याज की राहत मांगने का सवाल आता है, तो अकेले एओ के पास अधिनियम की धारा 71 और 72 के सामूहिक पढ़ने पर इसे निर्धारित करने की शक्ति है।

7.संशोधित हरियाणा नियमों के नियम 28 और 29 प्राधिकरण और एओ की शक्तियों से संबंधित अधिनियम के प्रावधानों के सामंजस्यपूर्ण निर्माण को प्रभावी बनाने की मांग करते हैं। वे अधिनियम के *अधिकारातीत* नहीं हैं। न्यायालय नियमों के संशोधित नियम 28 और 29 की वैधता और फॉर्म सीआरए और सीएओ में संशोधन को चुनौती

देने को खारिज करता है।

8.हरियाणा संशोधन नियम 2019 की अधिसूचना की तिथि तक तय की जाने वाली शिकायत पर अब हरियाणा नियमों के संशोधित नियम 28 और 29 के तहत उल्लिखित प्रक्रिया के अनुरूप निर्णय लिया जाएगा।

अधिनियम की धारा 13, 18 (1) और 19 (4) और हरियाणा नियमों के नियम 8 और 15 को चुनौती दी गई है, जो 'चल रही परियोजनाओं' के लिए उनकी पूर्वव्यापी प्रयोज्यता के संबंध में है।

9.यह स्पष्ट किया जाता है कि निष्कर्षों के उपरोक्त सारांश को पिछले पैराग्राफ में निर्णय के मुख्य पाठ के साथ पढ़ा जाना चाहिए। याचिकाओं में सभी अंतरिम आदेश निरस्त किए जाते हैं। अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित अपीलों की कार्यवाही अब कानून के अनुसार जारी रहेगी।

व्यक्तिगत रिट याचिकाओं में आदेश

1. जहां तक 2019 की सीडब्ल्यूपी संख्या 34244 का संबंध है, उसमें एकमात्र प्रार्थना हरियाणा नियमों के संशोधित नियम 28 और 29 को रद्द करने की है। इस न्यायालय के वर्तमान निर्णय के मद्देनजर, उस प्रार्थना को अस्वीकार किया जाता है। इसके अलावा, यह ध्यान दिया जा सकता है कि 11 सितंबर 2020 के अंतरिम आदेश द्वारा, इस न्यायालय ने 25 नवंबर, 2019 को पारित अंतरिम आदेश को रद्द कर दिया था और निर्देश दिया था कि एओ जिसके समक्ष याचिकाकर्ता की शिकायत लंबित थी, सुनवाई के साथ आगे बढ़ेगा लेकिन कोई अंतिम आदेश पारित नहीं करेगा। इस न्यायालय के वर्तमान फैसले के मद्देनजर, अब यह निर्देश दिया जाता है कि उक्त शिकायत, चूंकि यह ब्याज के साथ रिफंड चाहती है, 23 नवंबर, 2020 को निर्देशों के लिए प्राधिकरण के समक्ष रखी जाए और प्राधिकरण कानून के अनुसार उक्त शिकायत का निपटान करने के लिए आगे बढ़े। एओ उक्त शिकायत के रिकॉर्ड को उपरोक्त तिथि से पहले प्राधिकरण को प्रेषित करने की व्यवस्था करेगा। रिट याचिका उपरोक्त शर्तों में खारिज की जाती है।

2. शेष याचिकाओं के संबंध में, कई प्रार्थनाएं सामान्य हैं और कुछ अन्य कुछ रिट याचिकाओं के लिए प्रासंगिक हैं। हालांकि, प्रार्थनाओं की पूरी सूची, जैसा कि व्यक्तिगत रिट याचिकाओं में प्रार्थना खंडों की जांच करने से स्पष्ट है, में निम्नलिखित शामिल हैं:

3. कि अधिनियम की धारा 43 (5) के परंतुक को असंवैधानिक घोषित किया जाए;

4. कि संशोधित नियम 28 और 29 के सीआरए और सीएओ को हरियाणा नियमावली का अधिकारातीत घोषित किया जाए।

5. कि प्राधिकरण के आदेश को क्षेत्राधिकार के बिना होने के कारण रद्द कर दिया जाए।

6. कि अपीलीय न्यायाधिकरण के पूर्व-जमा की छूट के लिए आवेदन को खारिज करने के आदेश को रद्द कर दिया जाए।

7. कि अपीलीय न्यायाधिकरण के पूर्व-जमा करने में विफलता के लिए अपील को खारिज करने के आदेश को रद्द कर दिया जाए।

8. इस न्यायालय द्वारा संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए, अपीलीय न्यायाधिकरण को किसी भी पूर्व-जमा पर जोर दिए बिना याचिकाकर्ता की अपील पर विचार करने का निर्देश जारी किया जाए।

9. कि अधिनियम की धारा 14, 18 और 19 और हरियाणा नियमों के नियम 8 और 15 के पूर्वव्यापी आवेदन को अमान्य घोषित किया जाए।

10. इस फैसले में निर्धारित कारणों के लिए, उपरोक्त प्रार्थनाओं में से प्रत्येक को खारिज कर दिया गया है, जहां भी रिट याचिकाओं में होता है। यह स्पष्ट किया जाता है कि यह न्यायालय व्यक्तिगत याचिकाओं में प्राधिकरण के आदेशों के गुणों पर चर्चा करने से बच रहा है क्योंकि अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा इसकी जांच की जानी होगी जहां अपील दायर की गई है या दायर की जानी है।

दिशा-निर्देश

1. चूंकि ये रिट याचिकाएं कुछ समय से लंबित हैं और उनमें से कई में अंतरिम आदेश भी पारित किए गए हैं, इसलिए याचिकाकर्ताओं को अधिनियम की धारा 43 (5) के परंतुक के संदर्भ में अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष पूर्व-जमा करने की अनुमति दी जाती है, जहां अपील पहले ही दायर की जा चुकी है और लंबित है, 16 नवंबर, 2020 के बाद नहीं। यह उन याचिकाकर्ताओं के लिए भी उपलब्ध होगा जिनके मामलों में अपीलीय न्यायाधिकरण की रजिस्ट्री ने पूर्व-जमा करने में विफलता के लिए अपील को संसाधित नहीं किया था। इस न्यायालय द्वारा दिए गए समय के भीतर इस तरह के पूर्व-जमा करने पर, अपीलीय न्यायाधिकरण, जहां अपील अभी भी लंबित है, फिर योग्यता के आधार पर अपील सुनने के लिए आगे बढ़ेगा, जिसमें प्राधिकरण के आदेश की वैधता को चुनौती शामिल होगी। इस न्यायालय द्वारा दिए गए विस्तारित समय के भीतर भी पूर्व जमा करने में याचिकाकर्ताओं की विफलता पर, अपीलीय न्यायाधिकरण अपील में उचित परिणामी आदेश पारित करने के लिए आगे बढ़ेगा।

2. जहां याचिकाकर्ता की अपील पहले से ही अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा निर्देशित पूर्व-जमा करने में विफलता के लिए खारिज कर दी गई है, और

उस आदेश को रिट याचिका में चुनौती दी गई है, यह न्यायालय एक बार के उपाय के रूप में, याचिकाकर्ता को अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अधिनियम की धारा 43 (5) के प्रावधान के संदर्भ में पूर्व-जमा करने की अनुमति देता है, 16 नवंबर के बाद नहीं, 2020. इस न्यायालय द्वारा दिए गए समय के भीतर पूर्व-जमा करने पर, अपीलीय न्यायाधिकरण अपील को खारिज करने के अपने आदेश को वापस लेगा, अपील को फाइल करने के लिए बहाल करेगा और योग्यता के आधार पर अपील का निपटान करने के लिए आगे बढ़ेगा, जिसमें प्राधिकरण के आदेश की वैधता की जांच करना शामिल होगा। इस न्यायालय द्वारा दिए गए समय के साथ पूर्व-जमा करने में याचिकाकर्ताओं की विफलता पर, अपील को खारिज करने वाले अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेश की इस न्यायालय में बिना किसी और सहारा के पुष्टि की जाएगी।

3. जहां अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अभी तक कोई अपील दायर नहीं की गई है, याचिकाकर्ता कानून के अनुसार अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष प्राधिकरण के आदेश को चुनौती दे सकता है। अपील दायर करने में हुए विलंब को माफ करने के प्रश्न की जांच करते समय अपीलीय अधिकरण द्वारा वर्तमान याचिकाओं के लंबित रहने के तथ्य को ध्यान में रखा जाएगा।

4. उपरोक्त सभी निर्देशों के साथ, रिट याचिकाओं को खारिज कर दिया जाता है लेकिन लागत के रूप में कोई आदेश नहीं दिया जाता है। व्यक्तिगत याचिकाओं में सभी अंतरिम आदेश निरस्त कर दिए गए हैं।

5. इस फैसले की एक प्रति संबंधित याचिकाओं में रखी जाए।

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

लक्ष्य गर्ग
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
चरखी दादरी , हरियाणा