पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

मेसर्स नेश इंडिया इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि.

बनाम

सविता साह एवं अन्य

2021 का विविध अपील संख्या : 296

12.11.2024

(माननीय न्यायमूर्ति श्री सुनील दत्त मिश्र)

विचार के लिए मुद्दा

- क्या विकास समझौते के अंतर्गत उत्पन्न विवाद के लिए भूमिधारक रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत शिकायत प्रस्तुत कर सकते हैं?

- क्या विकास समझौते में मध्यस्थता खंड की उपस्थिति RERA के अधिकार क्षेत्र को समाप्त करती है?

हेडनोट्स

उपयुक्त उपाय चुनने के लिए विवेकाधिकार का भार आवंटी पर होता है। एक बार जब आवंटी ने किसी उपाय को चुन लिया, तो वह बाद में कोई अन्य उपाय नहीं चुन सकता। (पैरा 31)

विधि, 2016 की धारा 88 उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 3 के समान है और यह प्रावधान करती है कि विधि, 2016 के प्रावधान अन्य लागू विधियों के अतिरिक्त होंगे, उनके विरुद्ध नहीं। आवंटी को यह विकल्प प्रदान किया गया

है कि वह चाहे तो उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के अंतर्गत कार्यवाही आरंभ करे या फिर विधि, 2016 के अंतर्गत आवेदन प्रस्तुत करे। (पैरा 32)

विवाद पूर्णतः विधि, 2016 के अंतर्गत आता है, जो इस अधिनियम के अंतर्गत उत्पन्न विवादों के निपटारे हेतु विशेष प्रावधान करता है। इस न्यायालय को विद्वान रेरा और अपीली अधिकरण के निष्कर्षों में हस्तक्षेप का कोई कारण नहीं दिखाई देता, अतः उक्त निष्कर्षों की पुष्टि की जाती है।(पैरा 34)

अपील निरस्त की जाती है।(पैरा 35)

न्याय दृष्टान्त

बंगा डैनियल बाबू बनाम श्री वासुदेवा कंस्ट्रक्शन्स, एआईआर **2016** एससी **3488;** बूज़ एलन हैमिल्टन बनाम एसबीआई होम फाइनेंस लिमिटेड, **(2011) 5** एससीसी **532;** विद्या ड्रोलिया बनाम दुर्गा ट्रेडिंग कार्पोरेशन, **2020** एससीसी ऑनलाइन एससी **1018;** इमार एमजीएफ लैंड लिमिटेड बनाम आफताब सिंह, **(2019) 12** एससीसी **751;** इम्पीरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड बनाम अनिल पत्री, **(2020) 10** एससीसी **783;** आईआरईओ ग्रेस रियलटेक बनाम अभिषेक खन्ना, **(2021) 3** एससीसी **241;** बिहार होम डेवलपर्स एंड बिल्डर्स बनाम नरेंद्र प्रसाद गुप्ता, **(2021),** एससीसी ऑनलाइन पीएटी **1355**

अधिनियमों की सूची

रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016; मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996; उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986; पंजीकरण अधिनियम, 1908; बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006; बिहार

रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियमावली, 2017; बिहार रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2021

मुख्य शब्दों की सूची

रेरा का अधिकार क्षेत्र; विकास समझौता; मध्यस्थता खंड; रेरा के अंतर्गत उपभोक्ता; परिशिष्ट समझौता; सहायक साक्ष्य; रियल एस्टेट अपीलीय प्राधिकरण; रियल एस्टेट क्षतिपूर्ति; धारा 31 रेरा; धारा 18 रेरा; आवंटी; भूमिधारक अधिकार; मध्यस्थता बनाम वैधानिक उपचार

प्रकरण से उत्पन्न

दिनांक 04.11.2020 को पारित निर्णय, रिट अपील संख्या 08/2019 में, जिसमें दिनांक 09.08.2019 को पारित आदेश की पुष्टि की गई है, जो रेरा वाद संख्याएँ सीसी/81/2018, सीसी/82/2018 तथा सीसी/83/2018 में पारित किया गया था।

पक्षकारों की ओर से उपस्थिति

अपीलकर्ता की ओर से: श्री अभिनव श्रीवास्तव, अधिवक्ता; श्री रौशन, अधिवक्ता; श्री साहिल कुमार, अधिवक्ता; श्री सुमन हिसारिया, अधिवक्ता;

प्रत्युत्तरदाता की ओर से: श्री डी.के. सिन्हा, वरिष्ठ अधिवक्ता; श्री आर.बी. शाह, अधिवक्ता; श्री धीरेंद्र नारायण मलिक, अधिवक्ता

रिपोर्टर द्वारा हेडनोट्स बनाया गया : अमित कुमार मल्लिक, अधिवक्ता

पटना उच्च न्यायालय का निर्णय/आदेश

पटना उच्च न्यायालय के क्षेत्राधिकार में

2021 के विविध अपील संख्या 296

==========

मेसर्स नेश इंडिया इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, जिसका पंजीकृत कार्यालय नेश इन बिल्डिंग 19 और 20, किदवईपुरी, थाना -बुद्धा कॉलोनी, जिला-पटना में है, वर्तमान में सी/ओ एस. बी. सिन्हा, कमर्शियल ब्लॉक, तिरुवंतपुरम शहर, ए. जी. सेक्टर आशोपुर रोड, खगौल, दानापुर, शहर और जिला-पटना अपने प्रबंध निदेशक के माध्यम से, श्री शशि भूषण सिन्हा (पु०) उम्र लगभग 53 वर्ष पिता- स्वर्गीय चंद्रिका प्रसाद, निवासी- 501, लक्ष्मी हरि निवास, नागेश्वर कॉलोनी, कवि रमन पथ, थाना- बुद्धा कॉलोनी, जिला-पटना-800001

.....अपीलकर्ता/ओं

बनाम

1. सविता साह पति- श्री राम बाबू साह ए 416, हजारी हाउस, पार्क के दक्षिण पश्चिम कोने, ए. जी. कॉलोनी, पटना -25
2. सीता राम सिंह पिता- श्री इंदिरा देव सिंह ए-488, पार्क का पूर्वी कोना, ए. जी. कॉलोनी, थाना-शास्त्री नगर, जिला-पटना, पिन कोड- 800025

.... उत्तरदाता/ओं

==========

उपस्थितिः

अपीलकर्ता/ओं के लिएः श्री अभिनव श्रीवास्तव, अधिवक्ता

श्री रौशन, अधिवक्ता

श्री साहिल कुमार, अधिवक्ता

श्री सुमन हिसारिया, अधिवक्तो

उत्तरदाता/ओं के लिएः श्री डी. के. सिन्हा, वरिष्ठ अधिवक्ता

श्री आर. बी. शाह, अधिवक्ता

श्री धीरेंद्र नारायण मलिक, अधिवक्ता

==========

समक्षः माननीय न्यायमूर्ति श्री सुनील दत्त मिश्र

सी.ए.वी. निर्णय

दिनांकः 12-11-2024

यह विविध अपील दिनांक 04.11.2020 के फैसले के खिलाफ की गई है, जिसे रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण, बिहार, पटना (जिसे इसके बाद 'अपीलीय न्यायाधिकरण' के रूप में संदर्भित किया गया है) द्वारा आर.ई.ए.टी. अपील संख्या 08/2019 में पारित किया गया है जिसके द्वारा अपीलकर्ता द्वारा दायर अपील को खारिज कर दिया गया है और रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, पटना (इसके बाद 'रेरा' के रूप में संदर्भित) द्वारा रेरा मामले संख्या सीसी81/2018, सीसी/82/2018 और सीसी/83/2018 में दिनांक 09.08.2019 के पारित आदेश को बरकरार रखा गया था।

2. मामले के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 (इसके बाद 'अधिनियम, 2016' के रूप में संदर्भित) के तहत शिकायत याचिकाएं अपीलकर्ता यानी मेसर्स नेश इंडिया इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड के खिलाफ दायर की गई थीं। ये शिकायतें (बिल्डर/डेवलपर) ए. जी. एन्क्लेव तिरुवंतपुरम शहर में फ्लैटों के अपने हिस्से के कब्जे के संबंध में थी, जिसमे परियोजना के समापन प्रमाण पत्र और अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने के बाद, फ्लैट सौंपने में देरी की अवधि के लिए निर्धारित दर पर मुआवजा और सहमति अनुसार पांच मंजिलों के बजाय

सात मंजिलों के भवन के निर्माण के लिए अतिरिक्त हिस्सा की मांग शामिल थी। शिकायत याचिकाकर्ता 5926.3 वर्ग फीट जमीन के टुकड़ों के मालिक हैं। जो बिहार और उड़ीसा सहकारी समिति अधिनियम, 1935 के तहत पंजीकृत एक सोसायटी, आलोक सहकारी गृह निर्माण समिति द्वारा आवंटित की गयी थी। अपीलकर्ता ने एक आवासीय भवन विकसित करने का प्रस्ताव रखा था, जिसका नाम तिरुवंतपुरम सिटि है, जो 40 विभिन्न भूमि-मालिकों के स्वामित्व वाला 9978.297 वर्ग मीटर भूमि के टुकड़ों पर है। बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 के आलोक में किए जा रहे पंजीकृत विकास समझौते में यह सहमति हुई थी कि बिल्डर प्रत्येक फ्लैट धारक को उनकी दी गई 2000 वर्ग फीट भूमि के बदले सुपर बिल्ट-अप एरिया में 2.25 गुना अर्थात् 4500 वर्ग फीट का फ्लैट देगा तथा प्रत्येक फ्लैट के साथ एक चार पहिया वाहन के लिए पार्किंग स्थान भी उपलब्ध कराएगा। विकास समझौते के खंड 5 को ध्यान में रखते हुए, उसी दिन भूमि मालिकों और डेवलपर्स के बीच वास्तविक शेयर हिस्से के निर्धारण के लिए अलग-अलग पूरक समझौता भी किया गया था, जिसमें बिल्डर 1440 वर्ग फिट के तीन-तीन फ्लैट देने पर सहमत हुआ था। जो इस प्रकार हैः-

I. सुश्री सविता साह (अपीलकर्ता संख्या 1)-फ्लैट संख्या-सी/311, सी/312 और डी/104, फेज 1, एजी एन्क्लेव।

II. श्री सीताराम सिंह (अपीलकर्ता संख्या 2)-फ्लैट संख्या बी/207, बी/309 और डी/103, फेज-1, एजी एन्क्लेव।

III. श्री नवीन कुमार सिन्हा-फ्लैट संख्या बी205, बी/206 और बी/208, फेज-1, एजी एन्क्लेव।

3. उक्त समझौते में यह भी निर्धारित किया गया था कि याचिकाकर्ताओं को कब्जे के समय इस संबंध में डेवलपर को कुछ भी भुगतान नहीं करना होगा। विकास समझौते में यह भी निर्धारित किया गया था कि परियोजना विकास समझौते पर हस्ताक्षर करने के ढाई साल के भीतर, छह महीने की छूट अवधि के साथ पूरी हो जाएगी। यह भी सहमति हुई कि यदि डेवलपर निर्धारित समय सीमा के भीतर फ्लैटों का निर्माण पूरा करने में विफल रहता है, तो विकासकर्ता पूर्ण किए गए फ्लैटों का कब्जा सौंपने तक उनमें से प्रत्येक को प्रति माह प्रति फ्लैट रुपए 8000 की दर से भूमि-मालिक को मुआवजा देने के लिए उत्तरदायी होगा। समझौते के खंड 21 के तहत आगे यह प्रावधान किया गया था कि यदि उक्त बहुमंजिला इमारत को और अधिक मंजिलों को जोड़कर ऊर्ध्वाधर रूप से बढ़ाया जाता है तो अतिरिक्त निर्माण का हिस्सा शिकायतकर्ताओं के बीच आनुपातिक रूप से वितरित किया जाएगा।

4. याचिकाकर्ताओं ने दावा किया कि परियोजना सात साल बाद भी पूरी नहीं हुई थी और अपीलकर्ता ने अवैध धन की भी मांग की थी, फिर याचिकाकर्ताओं, जो समझौते के तीन भूमि मालिक हैं, ने अधिनियम, 2016 की धारा 31 के तहत शिकायत दर्ज की, जिसका फैसला शिकायतकर्ताओं/ याचिकाकर्ताओं के पक्ष में किया गया था। 09.08.2019 दिनांकित आदेश के माध्यम से, रेरा. ने निर्देश दिया कि प्रत्येक फ्लैट के साथ चार पहिया वाहन के लिए कवर पार्किंग स्थान के साथ तीन निर्दिष्ट फ्लैटों का कब्जा पूरा होने के बाद प्रत्येक याचिकाकर्ता को सौंप दिया जाए और साथ ही उस आदेश के जारी होने के साठ दिनों के भीतर उक्त परियोजना का अधिभोग प्रमाण पत्र दिया जाए और याचिकाकर्ताओं को परियोजना की छठी और सातवीं मंजिल पर आनुपातिक हिस्से के संबंध में दीवानी कोर्ट या उपभोक्ता अदालत से संपर्क

करने की स्वतंत्रता दी गई, क्योंकि वे इस पर निर्णय लेने में असमर्थ थे और मुआवजे के दावे के लिए प्राधिकरण के न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष एक अलग आवेदन दायर करने की स्वतंत्रता दी गई थी।

5. उक्त आदेश के खिलाफ, अपीलकर्ता ने रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील दायर की और अपीलीय न्यायाधिकरण ने माना कि अपील में कोई योग्यता नहीं है और उत्तरदाता संख्या 1 और 2, के संदर्भ में अपील को खारिज कर दिया। हालांकि, नवीन कुमार सिन्हा (शिकायत याचिकाकर्ता संख्या 3) के संबंध में अपील का निपटारा उनके द्वारा संयुक्त रूप से दायर समझौता याचिका को देखते हुए किया गया था। इस प्रकार, विद्वान रेरा द्वारा पारित आदेश की पुष्टि विद्वान अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा आर.ई.ए.टी. अपील संख्या. 8/2019 में दिनांक 04.11.2020 को अपील को खारिज करके की गई थी।

6. उक्त आदेश से व्यथित और असंतुष्ट होकर, अपीलकर्ता ने यह विविध अपील दायर की।

7. पक्षकारों की विद्वान अधिवक्ताओं को सुना ।

8. अपीलकर्ता की ओर से विद्वान वकील श्री अभिनव श्रीवास्तव ने तर्क प्रस्तुत किया है कि अपीलीय न्यायाधिकरण यह विचार करने में विफल रहा है कि अधिनियम के तहत निहित प्रावधानों के संदर्भ में, भूमि-मालिक उक्त अधिनियम की धारा 31 के तहत शिकायत नहीं कर सकता है और इस तरह भूमि-मालिक और विकासकर्ता के बीच विकास समझौते की शर्तों के अनुपालन और निष्पादन के संबंध में उत्पन्न होने वाले किसी भी विवाद पर उक्त अधिनियम, 2016 की धारा 31 के तहत निहित प्रावधानों के संदर्भ में रेरा द्वारा निर्णय नहीं लिया जा सकता है। यह आगे प्रस्तुत किया गया है कि पूरक

समझौता जो उत्तरदाता के दावे का आधार बना था, पंजीकृत नहीं किया गया था, जिसका कोई बाध्यकारी प्रभाव नहीं था, इसलिए, रेरा द्वारा अपीलकर्ता को शिकायतकर्ताओं/ उत्तरदाता के पक्ष में तीन फ्लैट सौंपने का निर्देश देने वाला आदेश कानून की नजर में पूरी तरह से गलत था।

9. अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने आगे तर्क प्रस्तुत किया है कि विद्वान अपीलीय न्यायाधिकरण यह विचार करने में विफल रहा है कि मूल समझौते के तहत निहित प्रावधानों के संदर्भ में, पक्षों के बीच उत्पन्न होने वाले विवाद को मध्यस्थता और सुलह अधिनियम के अनुसार नियुक्त किए जाने वाले मध्यस्थ द्वारा हल किया जाना था, लेकिन मामले को एक मध्यस्थ के पास भेजें बिना, अधिनियम, 2016 की धारा 31 के तहत शिकायत पर रेरा द्वारा विचार किया गया था जो कानून की नजर में अनुमान्य नहीं है।

10. दूसरी ओर, उत्तरदाताओं की ओर विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री. डी. के. सिन्हा ने आक्षेपित फैसले का समर्थन किया है और तर्क दिया है कि इस अपील में कोई योग्यता नहीं है और इसे खारिज किया जा सकता है। उन्होंने तर्क दिया है कि अधिनियम, 2016 की धारा 31 के तहत शिकायत इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कायम रखी जा सकती है कि याचिकाकर्ता (भूमि-मालिक) उपभोक्ता हैं जिन्होंने अधिनियम, 2016 के तहत गठित विशेष मंच को चुना है, तथा पक्षकारों के बीच का विवाद मध्यस्थता योग्य नहीं है। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया है कि विद्वान रेरा और अपीलीय न्यायाधिकरण ने तर्कपूर्ण निर्णयों द्वारा सही निर्णय दिया है कि अधिनियम, 2016 के तहत शिकायत बनाए रखने योग्य है और तदनुसार, आक्षेपित निर्णय इस न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप करने के लिए उत्तरदायी नहीं है। उन्होंने आगे प्रस्तुत किया है कि इस न्यायालय की समन्वय पीठ ने सी.डब्ल्यू.जे.सी. संख्या 15444/2021

में दिनांक 25.08.2011 के फैसले में कहा है कि पक्षकारों के बीच निष्पादित उक्त समझौते से उत्पन्न हुए शिकायत पर रेरा के पास निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र है।

11. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुनने के बाद और अभिलेख पर सामग्री के अवलोकन पर, यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता की मुख्य आपत्ति यह है कि याचिकाकर्ताओं/उत्तरदाताओं द्वारा दायर अधिनियम, 2016 की धारा 31 के तहत शिकायत पर निर्णय लेने के लिए रेरा. को कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है। इस आपत्ति का आधार है —पहली यह कि भूमि मालिक उपभोक्ता नहीं हैं और दूसरी यह कि इस विवाद में विकास समझौते के खंड को ध्यान में रखते हुए कि विवाद मध्यस्थ को भेजे जाने के लिए उत्तरदायी है और रेरा या अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा तय नहीं किया जाना है। इस अपील में अपीलकर्ता की आगे की आपत्ति यह है कि विद्वान रेरा और अपीलीय न्यायाधिकरण यह समझने में विफल रहे हैं कि 25.08.2011 दिनांकित पूरक समझौता एक पंजीकृत दस्तावेज नहीं है जिसमें कोई बाध्यकारी बल नहीं है जिसे साक्ष्य में नहीं लिया जा सकता है।

12. विकासकर्ता/अपीलकर्ता द्वारा उठाई गई आपत्तियों को रेरा द्वारा उचित नहीं पाया गया जिसकी पुष्टि अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा की गई थी। विद्वान रेरा. ने दिनांक 09.08.2019 के क्रम में *अन्य बातों के साथ-साथ* निम्नानुसार अवलोकन कियाः

(i) उपभोक्ताओं/ आवंटियों के हितों का संरक्षण अधिनियम, 2016 के प्राथमिक उद्देश्यों/उद्देश्यों में से एक है जैसा कि अधिनियम की प्रस्तावना में निहित है और इसलिए, परियोजना को अधिनियम, 2016 के तहत शामिल किया गया था;

(ii) चूंकि भूमि-स्वामी अधिनियम, 2016 के तहत उपभोक्ता माने जाते हैं और इसके तहत बनाए गए नियम तत्काल मामले में पूरी तरह से लागू होंगे।

(iii) माननीय उच्चतम न्यायालय का निर्णय **बंगा डेनियल बाबू बनाम मेसर्स श्री वासुदेव कंस्ट्रक्शंस एवं अन्य ए.आई.आर. 2016 एस. सी. 3488** में रिपोर्ट किया गया मामला, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि विकास समझौते के तहत भूमि का मालिक उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत उपभोक्ता है;

(iv) चूंकि अधिनियम, 2016 संसद द्वारा रियल एस्टेट क्षेत्र के त्वरित निपटारे के लिए पारित नवीनतम कानून है, अतः यह मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 पर प्रधानता रखेगा। । अधिनियम, 2016 की धारा 89 के तहत प्राधिकरण विकास समझौते में मध्यस्थता खंड होने के बावजूद भूमि मालिक और विकासकर्ता के बीच दावों पर निर्णय लेने के लिए पूरी तरह से सक्षम है।

(v) माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **बूज़ एलन हैमिल्टन इंक. बनाम एस. बी. आई. होम फाइनेंस लिमिटेड (2011) 5 एस. सी. सी. 532** मामले में अभिनिर्धारित किया कि वे विवाद जो किसी विशेष सार्वजनिक नीति को उप-सेवा देने के विशिष्ट उद्देश्य के लिए **(माननीय न्यायमूर्ति श्री सुनील दत्त मिश्र,)** स्थापित किए गए वैधानिक अधिनियमों द्वारा न्यायनिर्णित और शासित किए जाने हैं, मध्यस्थता योग्य नहीं हैं;

(vi) अनुपूरक समझौता निरंतरता में है और दिनांक 25.08.2011 के मुख्य विकास समझौते का हिस्सा है, जिस पर विधिवत हस्ताक्षर किए गए हैं, विकासकर्ता द्वारा कभी आपत्ति नहीं की गई है और पूरक समझौते के निष्पादन

के बिना, विकास समझौते को पूर्ण नहीं माना जा सकता है क्योंकि भूमि के प्रतिफल में, भूमि मालिक के हिस्से का विकास समझौते में विशेष रूप से उल्लेख नहीं किया गया था। हालाँकि, अपंजीकृत दस्तावेज़ का उपयोग संपार्श्विक उद्देश्य के प्रमाण के रूप में किया जा सकता है जैसा कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के प्रावधान में दिया गया है।

13. विद्वान रेरा. ने आगे कहा किः

(i) परियोजना के पूरा होने में देरी के कारण मुआवजे का दावा अधिनियम, 2016 की धारा 18 के तहत आता है और इसलिए, अधिनियम, 2016 की धारा 71 के तहत नियुक्त न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा इसका निर्णय लिया जाना आवश्यक है।

(ii) दावेदार, यदि चाहें तो, विकास/पूरक समझौते के निष्पादन के बाद प्रमोटर/बिल्डर द्वारा किए गए दो और मंजिलों के अतिरिक्त निर्माण में आनुपातिक हिस्सेदारी के संबंध में, अपने दावे के लिए सिविल कोर्ट या उपभोक्ता न्यायालय का दरवाजा खटखटा सकते हैं।

(iii) मुआवजे के मुद्दे पर, शिकायतकर्ता, यदि वे चाहें, तो न्यायनिर्णायक अधिकारी, रेरा, बिहार के समक्ष अधिनियम, 2016 की धारा 71 के साथ पठित धारा 31 और बिहार रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 37 (1) के तहत शिकायत याचिका दायर कर सकते हैं।

14. उत्तरदाता/भूमि-मालिकों ने अधिनियम, 2016 की धारा 31 का सहारा लेते हुए और रेरा के समक्ष दिनांक 25.08.2011 के विकास समझौते की शर्तों का पालन न करने के आधार पर शिकायत मामला दर्ज किया है। अपीलकर्ता ने अधिनियम, 2016 की धारा 31 के तहत शिकायत मामले की

विचारणीयता का विरोध किया है। अधिनियम, 2016 की धारा 31 के प्रावधान में इस वाक्यांश का उपयोग किया गया है कि 'कोई भी पीड़ित व्यक्ति' भूमि मालिक को इसके दायरे में शामिल करने के लिए व्यापक महत्व रखता है। विधायिका ने अधिनियम, 2016 की प्रस्तावना में 'उपभोक्ता' शब्द का उपयोग किया है कि अधिनियम, 2016 का उद्देश्य अचल संपत्ति क्षेत्रों में उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करना और त्वरित विवाद निवारण के लिए एक न्यायनिर्णायक तंत्र स्थापित करना है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **बंग डेनियल बाबू** (उपर्युक्त) मामले में अभिनिर्धारित किया कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत भूमि मालिक उपभोक्ता हैं। उक्त मामले के पैराग्राफ संख्या- 21 में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः

> *"21. उपरोक्त खंडों की अध्ययन जांच पर, यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता न तो भागीदार है और न ही सह-उद्यमी है। निर्माण पर उनका कोई कहना या नियंत्रण नहीं है। वह व्यवसाय में भाग नहीं लेता है। समझौता ज्ञापन के अनुसार, वह केवल एक निश्चित निर्मित क्षेत्र का हकदार है। क्षेत्रफल का विस्तार, का कोई फर्क नहीं पड़ता जैसा कि फकीर चंद गुलाटी (2008) 10 एस. सी. सी. 345 में माना गया है। इसलिए, निर्विवाद निष्कर्ष यह है कि अपीलकर्ता अधिनियम के तहत उपभोक्ता है।*

15. वर्तमान मामले में, भूमि-मालिकों और अपीलकर्ता/बिल्डर के बीच दिनांक 25.08.2021 का विकास समझौता निष्पादित किया गया था जिसमें भूमि-मालिकों ने बहु-मंजिला आवासीय परिसर विकसित करने के लिए भूमि प्रदान की थी ताकि उक्त भूमि पर आवासीय फ्लैट, पार्किंग क्षेत्र आदि के रूप में निर्मित क्षेत्र प्राप्त कर सकें, जो कि मालिक द्वारा विकासकर्ता को हस्तांतरित

भूमि के प्रतिफल के रूप में तय किया गया था। भूमि के निर्माण और विकास के लिए विकास समझौते के खंड 5 के अनुसार प्रत्येक के लिए वास्तविक हिस्से के निर्धारण के लिए मालिकों और विकासकर्ता के बीच दिनांक 25.08.2011 को एक अलग पूरक समझौता भी किया गया था। विकास समझौते के खंड 8.2 के अनुसार, समझौते को कभी भी पार्टियों के बीच किसी भी प्रकार की साझेदारी का गठन नहीं माना जाएगा।

16. दोनों समझौता, विकास समझौता के साथ-साथ अनुपूरक समझौता उसी तारीख यानी 25.08.2011 को किया गया था वर्तमान मामले में, यह परियोजना अधिनियम, 2016 के तहत पंजीकृत की गई थी। पूरक समझौता पंजीकृत विकास समझौते की निरंतरता में था। विकास समझौते के खंड 8.2 से यह प्रतीत होता है कि पक्षों के बीच समझौता था कि समझौता पक्षों के बीच किसी भी प्रकार की साझेदारी का गठन नहीं करेगा, जो यह दर्शाता है कि पक्ष सह-उद्यमी नहीं थे। दोनों पक्षों के बीच राजस्व बंटवारे की कोई व्यवस्था नहीं थी।

17. बिहार रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2021 के विनियम 6 (3), जिसे 5 अगस्त, 2021 को अधिसूचित किया गया था, ने स्पष्ट किया कि जहां प्रमोटर और भूमि मालिक के बीच कोई विकास समझौता या ऐसा समझौता है, जब तक कि समझौते में अन्यथा उल्लेख नहीं किया गया है, तो भूमि मालिक(ओं) को अधिनियम, 2016 के तहत एक आवंटी के रूप में माना जाएगा क्योंकि वह अपनी भूमि के बदले में अपार्टमेंट/ फ्लैट प्राप्त कर रहा है और ऐसे सभी मामलों में, परियोजना के प्रमोटर, अधिनियम, 2016 और उसके तहत बनाए गए नियमों के तहत सभी दायित्वों को पूरा करने के लिए जिम्मेदार होंगे। उक्त विनियम स्पष्टीकरणात्मक और

व्याख्यात्मक प्रकृति का होने के कारण, इसे पूर्वव्यापी प्रभाव वाला माना जाएगा और तदनुसार, भूमि मालिकों को उस अधिनियम, 2016 के तहत आबंटित माना जाएगा क्योंकि उन्हें अपनी भूमि के बदले में अपार्टमेंट/फ्लैट मिल रहे हैं।

18. इस न्यायालय की समन्वय पीठ ने **बिहार होम डेवलपर्स एंड बिल्डर्स, अपने अधिकृत और पंजीकृत भागीदार के माध्यम से श्री. राजीव रंजन कुमार बनाम नरेंद्र प्रसाद गुप्ता (2021) एस. सी. सी. ऑनलाइन पैट 1355 में** रिपोर्ट मामले में अधिनियम, 2016 की धारा 88 और 89 के विश्लेषण में कहा गया है कि अधिनियम, 2016 मध्यस्थता अधिनियम के प्रावधानों के साथ असंगत नहीं है।

19. भूमि-स्वामी, जिसे कुछ अपार्टमेंट मिलते हैं, उसी को अपने पास रख सकता है या अपार्टमेंट के अपने हिस्से को अन्य लोगों को संबंधित अविभाजित हिस्से के साथ वितरित कर सकता है। भूमि-स्वामी का निर्माण में कोई कहना या नियंत्रण नहीं होगा और उसका एकमात्र अधिकार विनिर्देश के अनुसार और अनुबंध के संदर्भ में निर्मित क्षेत्र के अपने हिस्से के वितरण की मांग करना है। इस तरह के निर्माण के लिए एक प्रतिफल है, जो भूमि-मालिक से बिल्डर तक जाता है। घर के निर्माण के लिए भूमि मालिक द्वारा बिल्डर की सेवाओं का लाभ उठाना, उस हद तक, भूमि मालिक एक उपभोक्ता है और बिल्डर एक सेवा प्रदाता है।

20. यदि कोई विशेष क़ानून एक विशेष अधिकार या दायित्व सृजित करता है और उस अधिकार और दायित्व के निर्धारण के लिए निर्दिष्ट न्यायालय या इस प्रकार गठित सार्वजनिक मंच का प्रावधान करता है और क्या दीवानी न्यायालयों के सामान्य क्षेत्र से परे उपचार निर्धारित करता है,

और यदि इनका उत्तर हाँ में हो, तो ऐसा विवाद मध्यस्थता के लिए उपयुक्त नहीं माना जाएगा।

21. दिनांक 25.08.2011 के विकास समझौते के खंड 17 के अनुसार, पक्षों के बीच विकास समझौते से उत्पन्न या उससे संबंधित किसी भी विवाद या मतभेद की स्थिति में, मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 के अनुसार निपटारा/निर्णय लिया जाएगा। मध्यस्थता का मूल विचार यह है कि इसके कई लाभ हैं क्योंकि यह पक्षों को अपनी पसंद का मध्यस्थ चुनने की स्वतंत्रता देता है और यह अनौपचारिक, सुपाठ्य और त्वरित है। सरलता, अनौपचारिकता और शीघ्रता मध्यस्थता की पहचान हैं। मध्यस्थों से अपेक्षा की जाती है कि वे निष्पक्ष और स्वतंत्र रहें, प्राकृतिक न्याय के अनुसार मध्यस्थता करें और निष्पक्ष एवं न्यायसंगत प्रक्रिया का पालन करें। ये मध्यस्थता की मूल अवधारणाएँ हैं।

22. अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने तर्क प्रस्तुत किया है कि एक विशिष्ट समझौता है की जब विवाद उत्पन्न हो, तो मामले को मध्यस्थता के लिए भेजा जाना चाहिए। इस संबंध में उन्होंने **विद्या द्रोलिया एवं अन्य बनाम दुर्गा ट्रेडिंग कॉर्पोरेशन 2020 ऑनलाइन एस. सी. 1018** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय प्रस्तुत किया जिसमें यह प्रतिपादित किया गया है कि जब कोई मध्यस्थता समझौता होता है, तो विवाद को मध्यस्थता के लिए भेजा जाना चाहिए।

23. अधिनियम, 2016 की धारा 79 दीवानी न्यायालय के अधिकार क्षेत्र के आह्वान पर रोक लगाती है। हालाँकि, एक मध्यस्थ न्यायाधिकरण एक दीवानी न्यायालय नहीं है, हालाँकि यह एक न्यायिक प्राधिकरण है जिसमें न्यायालय जैसे कुछ तत्व होते हैं। कानून अच्छी तरह से तय है कि जब दो

उपाय उपलब्ध होते हैं, तो दावेदार के पास उनमें से किसी एक को चुनने का विकल्प होता है।

24. एमार एम.जी.एफ. लैंड लिमिटेड बनाम आफताब सिंह (2019) 12 एस. सी. सी. 751 में रिपोर्ट किए गए मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने उस मुद्दे पर विचार किया, जिसमें मध्यस्थता अधिनियम की धारा 8 के तहत एक आवेदन को नयायालय द्वारा खारिज कर दिया, की वादी ने पहले ही अधिनियम, 2016 के तहत मंच का चयन कर लिया था। इस संदर्भ में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने पैराग्राफ 63 में निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः

> *"**63.** हालाँकि, हम यह स्पष्ट रूप से जोड़ना चाहेंगे कि यदि कोई व्यक्ति क़ानूनों के तहत प्रदान किए गए अतिरिक्त विशेष उपचार की मांग करने का हकदार है, तो वह अतिरिक्त/विशेष उपचार का विकल्प नहीं चुनता है और वह मध्यस्थता समझौते का एक पक्ष है, तो मध्यस्थता में विवादों को आगे बढ़ाने में कोई बाधा नहीं है। यह केवल वही मामला है जहां विशिष्ट/विशेष उपचार प्रदान किए जाते हैं और जिसे एक पीड़ित व्यक्ति द्वारा चुना जाता है वहाँ न्यायिक प्राधिकरण पक्षकारों को मध्यस्थता के लिए भेजने से इनकार कर सकता है।"*

25. अधिनियम, 2016 के तहत सांविधिक अधिकार पक्षों के बीच संविदात्मक समझौते पर प्राथमिकता रखते हैं और एक मध्यस्थता खंड की उपस्थिति अधिनियम, 2016 के तहत रेरा के अधिकार क्षेत्र को समाप्त नहीं करती है जो रेरा को विनियमित अचल संपत्ति विवाद के लिए शक्तियां देता है।

26. विद्या द्रोलिया (*उपर्युक्त*) निर्णय में जबकि सीधे रेरा मामला नहीं है, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया कि विवादों की मध्यस्थता, शामिल

अधिकार की प्रकृति पर निर्भर करती है। रेरा. जैसे क़ानून द्वारा बनाए गए अधिकार, जो लोगों के एक विशेष वर्ग को विशेष सुरक्षा प्रदान करते हैं, आम तौर पर मध्यस्थता योग्य नहीं होते हैं।

27. विवादों के विभिन्न वर्ग हैं जिन्हें आम तौर पर अदालतों द्वारा सार्वजनिक मंचों द्वारा निर्णय के लिए उपयुक्त माना जाता है, ऐसे विवादों के वर्ग हैं जो कानून के तहत विशेष मंचों के विशेष क्षेत्र के भीतर आते हैं जो एक साधारण दीवानी न्यायालय को विशेष अधिकार क्षेत्र प्रदान करते हैं। ऐसे विवाद सामान्य सिद्धांतों को ध्यान में रखते हुए मध्यस्थता योग्य नहीं हैं कि एक विवाद जो एक साधारण दीवानी न्यायालय द्वारा समाधान करने योग्य है, वह भी मध्यस्थता द्वारा हल करने में सक्षम है। तथापि, यदि किसी साधारण दीवानी न्यायालय की अधिकारिता को सार्वजनिक नीति के मामले के रूप में किसी विशिष्ट न्यायालय या न्यायाधिकरण को अनन्य अधिकारिता प्रदान करके बाहर रखा जाता है, तो ऐसा विवाद मध्यस्थता द्वारा समाधान करने में सक्षम नहीं होगा।

28. गैर-मध्यस्थता योग्य विवादों के कुछ प्रमुख और अच्छी तरह से मान्यता प्राप्त उदाहरण इस प्रकार हैंः

(i) वे विवाद जो ऐसे अधिकारों और देनदारियों से संबंधित हैं जो आपराधिक अपराधों को जन्म देते हैं या उत्पन्न होते हैं।

(ii) तलाक, न्यायिक पृथक्करण , पुनर्स्थापन अधिकार, बाल अभिरक्षा आदि से संबंधित वैवाहिक विवाद।

(iii) संरक्षकता संबंधी विवाद ।

(iv) दिवालियापन और परिसमापन से संबंधित मामले।

(v) वसीयत संबंधी मामले (प्रोबेट का अनुदान, प्रशासन पत्र और उत्तराधिकार प्रमाण पत्र)।

(vi) विशेष प्रतिमानों द्वारा शासित किरायेदारी निष्कासन मामलों जहां किरायेदार को बेदखली के खिलाफ वैधानिक संरक्षण प्राप्त है और केवल निर्दिष्ट न्यायालयों को बेदखली देने या विवादों का फैसला करने का अधिकार क्षेत्र प्रदान किया गया है।

29. अधिनियम, 2016 में निम्नलिखित प्रावधान किए गए हैंः

(i) अचल संपत्ति परियोजना का पंजीकरण और अचल संपत्ति एजेंटों का पंजीकरण।

(ii) प्रवर्तकों के कार्यों और कर्तव्यों को परिभाषित करता है।

(iii) आबंटियों के अधिकार और कर्तव्यों को परिभाषित करता है।

(iv) रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी और रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना, और उनके कार्यों और शक्तियों को परिभाषित करता है।

(v) अधिनियम के तहत किए गए अपराधों के लिए दंड लगाने के प्रावधान किए गए हैं। निश्चित रूप से, मध्यस्थ जुर्माना और कारावास नहीं लगा सकते हैं।

30. यह आग्रह किया गया है कि जिस उद्देश्य या उद्देश्य के लिए अधिनियम, 2016 अधिनियमित किया गया था, उसे ध्यान में रखते हुए ऐसे अधिकारियों को ही अधिनियम, 2016 के तहत पंजीकृत परियोजना से संबंधित सभी मुद्दों पर निर्णय लेने का अधिकार होना चाहिए। यह आगे प्रस्तुत किया गया है कि अधिनियम, 2016 एक विशिष्ट विधान है, और अचल संपत्ति क्षेत्र के विनियमन और संवर्धन के लिए अधिनियम, 2016 के तहत विशेष

प्राधिकरण बनाए गए हैं और एक पंजीकृत परियोजना से संबंधित मुद्दों को अधिनियम, 2016 के तहत अधिकारियों को विशेष रूप से सौंपा गया है। हालांकि, अधिनियम, 2016 की धारा 18 "उपलब्ध किसी भी अन्य उपचार के प्रति पूर्वाग्रह के बिना" एक अधिकार प्रदान करती है, प्रभावी रूप से कुछ अन्य उपचार को स्वीकार किया जाता है और हमेशा धारा 79 की प्रयोज्यता के अधीन रखा जाता है।

31. इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड बनाम अनिल पटनी और अन्य (2020) 10 एस. सी. सी. 783 मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने कहा कि अधिनियम, 2016 के तहत निवारण तंत्र/प्रावधान उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत शिकायत करने के लिए बाधा के रूप में कार्य नहीं करते हैं। यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 और अधिनियम, 2016 में समवर्ती उपाय हैं। यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि अधिनियम, 2016 और मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, के प्रावधानों के बीच कोई विसंगति या प्रतिकूलता है, या एक विकल्प के रूप में हैं। अधिनियम, 2016 के तहत उपचार एक सामंजस्यपूर्ण जोड़ हैं और किसी आवंटी के लिए उपलब्ध किसी भी अन्य उपचार के असंगत या विरोध में नहीं हैं। उचित उपचार का विकल्प चुनने का विवेकाधिकार एक आवंटी व्यक्ति के पास होता है। एक बार एक उपाय चुन लेने के बाद, आवंटी दूसरा उपाय नहीं चुन सकता है।

32. अधिनियम, 2016 की धारा 88 उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 3 के समान है और यह प्रावधान करता है कि अधिनियम, 2016 के प्रावधान, अन्य लागू कानूनों के अतिरिक्त होंगे न कि इसके विरोध में। **एम्मार एम. जी. एफ. लैंड लिमिटेड (**उपर्युक्त**)** में माननीय उच्चतम न्यायालय ने

अभिनिर्धारित किया है कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत उपभोक्ता द्वारा दायर शिकायत उपचार सेवा प्रदाता द्वारा किए गए दोषों और कमी के लिए तक सीमित है, जैसा कि उपरोक्त अधिनियम द्वारा परिभाषित किया गया है। मध्यस्थता खंड का अस्तित्व उपभोक्ता मंच को उपभोक्ता शिकायत के साथ आगे बढ़ने से रोकने का आधार नहीं है। **आई.आर.ई.ओ. ग्रेस रियलटेक प्रा. लि. बनाम अभिषेक खन्ना और अन्य (2021) 3 एस.सी.सी. 241 मामले** में माननीय उच्चतम न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ ने अभिनिर्धारित किया कि एक आवंटी अपनी क्षति या शिकायत के निवारण के लिए कानून द्वारा प्रदान किए गए उपचारों में से एक का चुनाव या चयन कर सकता है। उपचारों का चुनाव तब होता है जब कई समवर्ती उपचार उपलब्ध होते हैं, और पीड़ित पक्ष एक का प्रयोग करने का विकल्प चुनता है, जिस स्थिति में वह कार्रवाई के एक ही कारण के लिए एक साथ दूसरे का प्रयोग करने का अधिकार खो देता है। यह आगे अवलोकन किया गया कि **इम्पेरिया स्ट्रक्चर्स लिमिटेड (उपर्युक्त)** मेंयह अभिनिर्धारित किया गया कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत उपचार विशेष कानूनों के तहत उपलब्ध उपचारों के अलावा थे, अधिनियम, 2016 की धारा 79 के तहत एक मंच के समक्ष कार्यवाही शुरू करने के लिए प्रतिबंध का अभाव जो अधिनियम, 2016 की धारा 88 के साथ पठित दीवानी न्यायालय नहीं है, स्थिति को स्पष्ट करता है। अधिनियम, 2016 की धारा 18 निर्दिष्ट करती है कि उपचार उपलब्ध किसी भी अन्य उपचार के लिए पूर्वाग्रह के बिना हैं। आवंटी व्यक्ति को विकल्प या विवेकाधिकार दिया जाता है कि क्या वह उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत उचित कार्यवाही शुरू करना चाहता है या अधिनियम, 2016 के तहत आवेदन दायर करना चाहता है।

33. यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि इस न्यायालय की समन्वय पीठ ने **मैसर्स नेश इंडिया इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड (उपर्युक्त)** में दिनांकित 28.08.2024 निर्णय के माध्यम से जो अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित दिनांक 10.08.2021 के आदेश के खिलाफ दायर किया गया जिसमें अपीलकर्ता को रेरा, पटना के न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा निर्देशित मुआवजे, ब्याज और मुकदमेबाजी लागत की कुल राशि जमा करने का निर्देश दिया गया था। अनुच्छेद 38 और 39 निम्नानुसारः-

*"**38.** पक्षकारों द्वारा निष्पादित दिनांक 25.08.2011 का पंजीकृत विकास समझौता और उनके बीच परिभाषित करने के साथ-साथ और उनके बीच संबंधों के प्रकृति और प्रकार का वर्णन करता है और इसलिए इस मामले के उद्देश्य के लिए आवश्यक है। उक्त विकास समझौता स्पष्ट रूप से न तो एक संयुक्त उद्यम समझौता है और न ही यह पार्टियों के बीच किसी भी प्रकार की साझेदारी को प्रकट करता है। पार्टियों के बीच किसी भी राजस्व/लाभ के बंटवारे की कोई आहट नहीं है। जमींदार रोजमर्रा की निर्माण गतिविधियों में शामिल नहीं थे। अन्यथा, बिहार रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी (जनरल) रेगुलेशन, 2021 दिनांक 05.08.2021 को अधिसूचित, जिसे पूर्वगामी पैराग्राफ में विस्तृत कारणों के लिए भूतलक्षी प्रभाव वाला माना गया है, भूमि मालिकों के शिकायत दर्ज़ करने के अधिकार क्षेत्र और रेरा. के निर्णय लेने के लिए अधिकार क्षेत्र पर कोई संदेह नहीं है। याचिकाकर्ता-कंपनी द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के लिए दी गई यांत्रिक व्याख्या स्पष्ट रूप से क़ानून के उद्देश्य और उद्देश्य को विफल कर देगी जो अन्य बातों के अलावा अचल संपत्ति क्षेत्र को*

विनियमित और बढ़ावा देने और अचल संपत्ति क्षेत्र में उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा के लिए एक कुशल और पारदर्शी तंत्र प्रदान करता है।

39. *2016 के अधिनियम और उसके तहत बनाए गए विनियमों में निहित सभी प्रावधानों की परस्पर क्रिया के साथ-साथ पंजीकृत विकास समझौते के वास्तविक उद्देश्य से कोई अन्य निष्कर्ष नहीं निकल सकता है, लेकिन यह माना जा सकता है कि अपीलकर्ता संख्या 4 और 5 द्वारा न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष दर्ज की गई शिकायत निश्चित रूप से विचारणीय है। इस प्रकार, पंजीकृत विकास समझौते की शर्तों के अनुरूप तथ्यों और परिस्थितियों की समग्रता को ध्यान में रखते हुए और अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के संपूर्ण उद्देश्य और उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि वर्तमान विवाद पूरी तरह से 2016 के अधिनियम के अधिकार क्षेत्र में आता है और इस प्रकार रेरा के लिए उत्तरदायी है।*

34. उपरोक्त चर्चाओं को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय की राय में, इस मामले में शामिल विवाद अधिनियम, 2016 के तहत पूरी तरह से शामिल है जो अधिनियम, 2016 के तहत उत्पन्न होने वाले विवाद से निपटने के लिए विशेष प्रावधान प्रदान करता है। इस न्यायालय को रेरा और अपीलीय न्यायाधिकरण के निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं मिलता है और तदनुसार इसकी पुष्टि की जाती है।

35. इस विविध अपील में कोई योग्यता नहीं है। परिणामस्वरूप, वर्तमान विविध अपील **खारिज** कर दी जाती है। दिनांक 04.11.2020 को पारित अपीलीय न्यायाधिकरण के आक्षेपित निर्णय की पुष्टि की जाती है।

36. लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

37. लंबित आवेदन, यदि कोई हों, तो उसका भी निपटारा कर दिया जाता है।

(सुनील दत्त मिश्र, न्यायमूर्ति)

हरीश/-

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नही किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।