

राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर पीठ

1. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 13688/2021

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, जयपुर, प्रमोद कुमार तारदिया, अधिकृत अधिकारी, के-13, ब्रज अनुकम्पा बिल्डिंग, अशोक मार्ग, सी स्कीम, जयपुर (राजस्थान) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

बनाम

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से
2. ममता कोटिया पत्नी श्री राजेश कोटिया, कोटिया निवास, तीसरी मंजिल, बजाज नगर, विलेपार्ले (पश्चिम) मुंबई-40056
3. राजेश दुर्गालाल कोटिया पुत्र श्री दुर्गालाल कोटिया, कोटिया निवास, तृतीय तल, बजाज नगर, विलेपार्ले (पश्चिम) मुंबई-40056
4. एसएनजी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड, अपने प्रबंध निदेशक श्री सत्य नारायण गुप्ता, 707 पेरिस प्वाइंट, बनीपार्क, जयपुर-302016 के माध्यम से
5. शशिकांत शर्मा पुत्र अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
6. कुसुम लता शर्मा पुत्री अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
7. विजय लक्ष्मी शर्मा पुत्री स्वर्गीय डीसी शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर
8. प्रबोध शर्मा पुत्र स्वर्गीय श्री विजेंद्र शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

2. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 13758/2021 के साथ संबंधित

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, जयपुर, प्रमोद कुमार तारदिया अधिकृत अधिकारी के-13, ब्रज अनुकम्पा बिल्डिंग, अशोक मार्ग, सी स्कीम, जयपुर (राजस्थान) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जिसका कार्यालय दूसरी मंजिल पर है, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) 302005, को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. मुकेश अग्रवाल, 812/815, 8<sup>वीं</sup> मंजिल, विजय सिटी पॉइंट, अहिंसा सर्कल, सी-स्कीम, जयपुर, राजस्थान 302001
3. एसएनजी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड, एमडी के माध्यम से, 707 पेरिस पॉइंट, बनीपार्क, जयपुर-302016
4. शशिकांत शर्मा पुत्र अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
5. कुसुम लता शर्मा पुत्री अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर

----प्रत्यर्थागण

**3. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 13768/2021**

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, जयपुर अपने अधिकृत अधिकारी प्रमोद कुमार तारदिया, के-13, ब्रज अनुकम्पा बिल्डिंग, अशोक मार्ग, सी स्कीम, जयपुर (राजस्थान) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जिसका कार्यालय दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से ।
2. मुकेश अग्रवाल, 812/815, 8<sup>वीं</sup> मंजिल, विजय सिटी पॉइंट, अहिंसा सर्कल, सी-स्कीम, जयपुर, राजस्थान 302001।
3. एसएनजी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड, अपने प्रबंध निदेशक सत्यनारायण गुप्ता, 707 पेरिस प्वाइंट, बनीपार्क, जयपुर- 302016 के माध्यम से
4. शशिकांत शर्मा पुत्र अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर

5. कुसुम लता शर्मा पुत्री अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
6. विजय लक्ष्मी शर्मा पुत्री स्वर्गीय डीसी शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर
7. प्रबोध शर्मा पुत्र स्वर्गीय श्री विजेंद्र शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर।

----प्रत्यर्थीगण

#### 4. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 13774/2021

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, जयपुर, अपने अधिकृत अधिकारी प्रमोद कुमार तारदिया, के-13, ब्रज अनुकम्पा बिल्डिंग, अशोक मार्ग, सी स्कीम, जयपुर (राजस्थान) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

#### बनाम

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जिसका कार्यालय दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) 302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. श्रीमती रेणु जैन पुत्र श्री पारस जैन, अधिकृत प्रतिनिधि श्री पंकज कुमार जैन, 350-351, गली नंबर 12 पश्चिम गुरु अंगद नगर, लक्ष्मी नगर, शकरपुर, पूर्वी दिल्ली 110092 के माध्यम से।
3. एसएनजी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता एसएन गुप्ता 707 पेरिस पॉइंट, बनीपार्क, जयपुर-302016 के माध्यम से
4. सत्य नारायण गुप्ता, 707 पेरिस प्वाइंट, बनीपार्क, जयपुर- 302016
5. शशि कांत शर्मा, पुत्र अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
6. कुसुम लता शर्मा, पुत्री अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
7. विजय लक्ष्मी शर्मा पुत्री स्वर्गीय डीसी शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम,

जयपुर

8. प्रबोध शर्मा पुत्र स्वर्गीय श्री विजेन्द्र शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर।

----प्रत्यर्थीगण

**5. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 13775/2021**

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, जयपुर, अपने अधिकृत अधिकारी प्रमोद कुमार तारदिया, के-13, ब्रज अनुकम्पा बिल्डिंग, अशोक मार्ग, सी स्कीम, जयपुर (राजस्थान) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) 302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. मुकेश अग्रवाल, 812/815, 8<sup>वीं</sup> मंजिल, विजय सिटी पॉइंट, अहिंसा सर्कल, सी-स्कीम, जयपुर, राजस्थान 302001।
3. एसएनजी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड एमडी, 707 पेरिस प्वाइंट, बनीपार्क, जयपुर-302016 के माध्यम से
4. शशिकांत शर्मा पुत्र अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
5. कुसुम लता शर्मा पुत्र अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर

----प्रत्यर्थीगण

**6. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 13801/2021**

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया जयपुर, अपने अधिकृत अधिकारी प्रमोद कुमार तारदिया, के-13, ब्रज अनुकम्पा बिल्डिंग, अशोक मार्ग, सी स्कीम, जयपुर (राजस्थान) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) 302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. प्रवीण व्यास, निदेशक मेसर्स पवंस स्पेशलिटीज प्राइवेट लिमिटेड, प्लॉट नंबर 4<sup>वीं</sup>-13 जवाहर नगर, जयपुर
3. एसएनजी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड, अपने प्रबंध निदेशक श्री सत्य नारायण गुप्ता, 707 पेरिस प्वाइंट, बनीपार्क, जयपुर-302016 के माध्यम से
4. शशिकांत शर्मा पुत्र अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
5. कुसुम लता शर्मा पत्नी अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
6. विजय लक्ष्मी शर्मा पुत्री स्वर्गीय डीसी शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर
7. प्रबोध शर्मा पुत्र स्वर्गीय श्री विजेंद्र शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**7. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 13817/2021**

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, जयपुर, अपने अधिकृत अधिकारी प्रमोद कुमार तारदिया, के-13, ब्रज अनुकम्पा बिल्डिंग, अशोक मार्ग, सी स्कीम, जयपुर (राजस्थान) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) 302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।

2. सरिता अग्रवाल, प्लॉट नंबर डी-176-सी, भरागू मार्ग, कांति चंद्र रोड, बनी पार्क, जयपुर
3. एसएनजी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड, एमडी के माध्यम से, 707 पेरिस पॉइंट, बनीपार्क, जयपुर-302016
4. शशिकांत शर्मा पुत्र अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
5. कुसुम लता शर्मा पुत्री अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
6. विजय लक्ष्मी शर्मा पुत्री स्वर्गीय डीसी शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर
7. प्रबोध शर्मा पुत्र स्वर्गीय श्री विजेंद्र शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

### 8. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 13823/2021

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, जयपुर, अपने अधिकृत अधिकारी प्रमोद कुमार तारदिया, के-13, ब्रज अनुकम्पा बिल्डिंग, अशोक मार्ग, सी स्कीम, जयपुर (राजस्थान) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

#### बनाम

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) 302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. मुकेश अग्रवाल, 812/815, 8<sup>वीं</sup> मंजिल, विजय सिटी पॉइंट, अहिंसा सर्कल, सी-स्कीम, जयपुर, राजस्थान 302001।
3. एसएनजी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड, एमडी के माध्यम से, 707 पेरिस पॉइंट, बनीपार्क, जयपुर-302016

4. शशिकांत शर्मा पुत्र अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
5. कुसुम लता शर्मा पुत्री अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर

----प्रत्यर्थागण

### 9. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 13825/2021

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, जयपुर, अपने अधिकृत अधिकारी प्रमोद कुमार तारदिया, के-13, ब्रज अनुकम्पा बिल्डिंग, अशोक मार्ग, सी स्कीम, जयपुर (राजस्थान) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

#### बनाम

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) 302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. अर्पित गुप्ता पुत्र श्री मालीराम गुप्ता, प्लॉट नं बी-63 सेठी कॉलोनी, जयपुर
3. एसएनजी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता एसएन गुप्ता, 707 पेरिस पॉइंट, बनीपार्क, जयपुर-302016 के माध्यम से
4. शशिकांत शर्मा पुत्र अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
5. कुसुम लता शर्मा पुत्री अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
6. विजय लक्ष्मी शर्मा पुत्री स्वर्गीय डीसी शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर
7. प्रबोध शर्मा पुत्र स्वर्गीय श्री विजेंद्र शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**10. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 13857/2021**

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, जयपुर, अपने अधिकृत अधिकारी प्रमोद कुमार तारदिया, के-13, ब्रज अनुकम्पा बिल्डिंग, अशोक मार्ग, सी स्कीम, जयपुर (राजस्थान) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) 302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रमेश चंद अग्रवाल, प्लॉट नंबर डी-176-सी, भरागु मार्ग, कांति चंद रोड, बनी पार्क, जयपुर
3. एसएनजी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड एमडी, 707 पेरिस प्वाइंट, बनीपार्क, जयपुर-302016 के माध्यम से
4. शशिकांत शर्मा पुत्र अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
5. कुसुम लता शर्मा पुत्री अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर
6. विजय लक्ष्मी शर्मा पुत्री स्वर्गीय डीसी शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर
7. प्रबोध शर्मा पुत्र स्वर्गीय श्री विजेंद्र शर्मा, ओ-13, अशोक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**11. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 13864/2021**

यूनियन बैंक ऑफ इंडिया, जयपुर, अपने अधिकृत अधिकारी प्रमोद कुमार तारदिया, के-13, ब्रज अनुकम्पा बिल्डिंग, अशोक मार्ग, सी स्कीम, जयपुर (राजस्थान) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) 302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. मुकेश अग्रवाल, 812/815, 8<sup>वीं</sup> मंजिल, विजय सिटी पॉइंट, अहिंसा सर्कल, सी-स्कीम, जयपुर, राजस्थान
3. एसएनजी रियल एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड, एमडी, 707 सोनी पेरिस पॉइंट, बनीपार्क, जयपुर-302016 के माध्यम से
4. शशिकांत शर्मा पुत्र अज्ञात, निवासी डी-196, पुसपाक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर।
5. कुसुम लता शर्मा पुत्री अज्ञात, निवासी डी-196, पुष्पक मार्ग, हनुमान नगर, वैशाली, जयपुर

----प्रत्यर्थागण

## 12. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 6987/2021

मैसर्स आकृति लैंडकॉन प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय श्रीनाथ एस्टेट, स्टेशन रोड, कोटा (राजस्थान) को अपने निदेशक/अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता निदेशक श्री ललित चतुर्वेदी पुत्र स्वर्गीय श्याम सुंदर चतुर्वेदी उम्र 60 वर्ष के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

### बनाम

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

## 13. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 11372/2019 से संबद्ध

गोरबांध किला एवं पैलेस एल.एल.पी. को अपने नामित साझेदार विनय चोरडिया पंजीकृत पता प्लॉट नं.ए-6, एयरपोर्ट एन्क्लेव स्कीम, दुर्गापुरा, टोंक रोड, जयपुर-302018 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार, प्रमुख सचिव, यूडीएच (शहरी विकास और आवास) कार्यालय-सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (नामित), राजस्थान, नगर नियोजन भवन, जेएलएन मार्ग, जयपुर, राजस्थान को अपने सचिव/रजिस्ट्रार के माध्यम से।
3. श्रीमती निधिका यादव पत्नी श्री हरि सिंह यादव उम्र लगभग 37 वर्ष, निवासी सी-572, परिक्रमा पथ, सेंट स्टीफन स्कूल के सामने, पंचशील, मकड़वाली रोड, अजमेर-305001.
4. श्री हरि सिंह यादव पुत्र रामस्वरूप यादव, आयु लगभग 38 वर्ष, निवासी सी-572, परिक्रमा पथ, सेंट स्टीफन स्कूल के सामने, पंचशील, मकड़वाली रोड, अजमेर-305001.

----प्रत्यर्थागण

**14. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 15503/2019**

मैसर्स आकृति लैंडकॉन प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-श्रीनाथ एस्टेट, स्टेशन रोड, कोटा -324002 में अपने निदेशक श्री ललित चतुर्वेदी (दिन नंबर 01951653) निवासी बी -89, इंदिरा विहार, कोटा के माध्यम से है।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार, प्रमुख सचिव, यूडीएच (शहरी विकास और आवास) कार्यालय-सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (नामित), राजस्थान, नगर नियोजन भवन,

जेएलएन मार्ग, जयपुर, राजस्थान को अपने सचिव/रजिस्ट्रार के माध्यम से।

3. गिरीश कुमार अग्रवाल पुत्र स्वर्गीय लोकेन्द्र कुमार अग्रवाल, निवासी श्रीनाथ आर्किड, माला रोड, स्टेशन क्षेत्र, कोटा-324002.

----प्रत्यर्थागण

### 15. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 19192/2019

मैजेस्टिक प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-1/18 बी, आसफ अली रावद, नई दिल्ली 110002 और साइट कार्यालय-जयसिंहपुरा में, पुष्प राज पेट्रोल पंप के पास, अजमेर रोड, जयपुर 302001 राजस्थान को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री प्रशांत शर्मा के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

#### बनाम

1. राजस्थान सरकार को सचिव, शहरी विकास एवं आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर, पता दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005.
3. अरुण ढांडानिया पुत्र शिव प्रसाद ढांडानिया निवासी अनंत निकेतन, 756, ओटीसी योजना, रानी रोड, उदयपुर-313001 राजस्थान।

----प्रत्यर्थागण

### 16. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 19194/2019

मैजेस्टिक प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-1/18 बी, आसफ अली रावद, नई दिल्ली 110002 और साइट कार्यालय-जयसिंहपुरा में, पुष्प राज पेट्रोल पंप के पास, अजमेर रोड, जयपुर 302001 राजस्थान अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री प्रशांत शर्मा के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

#### बनाम

1. राजस्थान सरकार सचिव, शहरी विकास एवं आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर, पता दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005.
3. रत्नेश इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-17/1, सिविल लाइंस, रामपुरा, सूरज नगर (पूर्व), जयपुर 302006 राजस्थान

----प्रत्यर्थागण

### 17. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 19195/2019

मैजेस्टिक प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-1/18 बी, आसफ अली रोड, नई दिल्ली 110002 और साइट कार्यालय-जयसिंहपुरा में, पुष्प राज पेट्रोल पंप के पास, अजमेर रोड, जयपुर 302001 राजस्थान को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री प्रशांत शर्मा के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

#### बनाम

1. राजस्थान सरकार सचिव, शहरी विकास एवं आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर, पता दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005.
3. रत्नेश प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-17/1, सिविल लाइंस, रामपुरा, सूरज नगर (पूर्व), जयपुर 302006 राजस्थान

----प्रत्यर्थागण

### 18. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 19197/2019

मैजेस्टिक प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-1/18 बी, आसफ अली रावद, नई दिल्ली 110002 और साइट कार्यालय-जयसिंहपुरा में, पुष्प राज पेट्रोल पंप के पास, अजमेर रोड, जयपुर 302001 राजस्थान को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता

श्री प्रशांत शर्मा के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार को सचिव, शहरी विकास एवं आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर, पता दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005.
3. रत्नेश एंटरप्राइजेज प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-17/1, सिविल लाइंस, रामपुरा, सूरज नगर (पूर्व), जयपुर 302006 राजस्थान

----प्रत्यर्थागण

**19. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 19198/2019**

मैजेस्टिक प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-1/18 बी, आसफ अली रोड, नई दिल्ली 110002 और साइट कार्यालय-जयसिंहपुरा में, पुष्प राज पेट्रोल पंप के पास, अजमेर रोड, जयपुर 302001 राजस्थान को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री प्रशांत शर्मा के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार सचिव, शहरी विकास एवं आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर, पता दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005.
3. अरुण ढांडानिया पुत्र शिव प्रसाद ढांडानिया निवासी अनंत निकेतन, 756, ओटीसी योजना, रानी रोड, उदयपुर-313001 राजस्थान।

----प्रत्यर्थागण

**20. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 19933/2019**

लाइफस्टाइल सुपरटेक प्राइवेट लिमिटेड, एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी, पंजीकृत कार्यालय- H.no 856, सेक्टर-14, गुरुग्राम, हरियाणा-122001 को इसके अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अजय चोपड़ा के माध्यम से

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार, प्रमुख सचिव, यूडीएच (शहरी विकास और आवास) कार्यालय- सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (नामित), राजस्थान नगर नियोजन भवन, जेएलएन मार्ग, जयपुर, राजस्थान को अपने सचिव/रजिस्ट्रार के माध्यम से।
3. रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण, राजस्थान, (रेरा अपीलीय न्यायाधिकरण) (रियल एस्टेट विनियमन और विकास अधिनियम, 2016 के तहत, अपने रजिस्ट्रार, जयपुर, राजस्थान के माध्यम से)।

----प्रत्यर्थागण

**21. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 20008/2019**

आईहोम एंड इनरेस्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता- ए-195/1, ग्राउंड फ्लोर, अशोक विहार, फेज-1, नई दिल्ली और लावण्या में साइट कार्यालय, दिल्ली पब्लिक स्कूल के सामने, भांकरोटा, अजमेर रोड, जयपुर 302001 राजस्थान अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री संजीव जैन के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार सचिव, शहरी विकास एवं आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर, पता दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005.
3. डॉ. वत्सला माथुर, 13, अमृत नगर, इस्कॉन रोड, जयपुर, राजस्थान सरकार।

**22. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 20336/2019**

जीआरजे डिस्ट्रिब्यूटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-64, सिंधिया हाउस, कनाॅट प्लेस, नई दिल्ली-110001 को अपने अधिकृत प्रतिनिधि श्री हितेश कुमार पुत्र प्यारे लाल के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार को सचिव, शहरी विकास एवं आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, पता-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005.
3. श्री विशाल मिन्हास पुत्र श्री स्वर्गीय श्री निर्वैर सिंह मिन्हास, निवासी 503, सेक्टर-ए, पॉकेट-सी, वसंत कुंज, नई दिल्ली-110070
4. श्रीमती सलोनी मिन्हास पत्नी विशाल मिन्हास, निवासी 503, सेक्टर-ए, पॉकेट-सी, वसंत कुंज, नई दिल्ली-110070।

----प्रत्यर्थागण

**23. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 21525/2019**

टेरा रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड, जिसका पंजीकृत पता टेरा ग्रुप, 5<sup>वीं</sup> मंजिल, प्लॉट नंबर 18, सेक्टर-44, गुडगांव हरियाणा में अपने अधिकृत प्रतिनिधि श्री पंकज शर्मा पुत्र श्री श्याम सुंदर शर्मा के माध्यम से

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार सचिव, शहरी विकास एवं आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, पता-दूसरी और तीसरी मंजिल,

आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005.

3. श्री महेश शर्मा पुत्र श्री गोविंद लाल शर्मा, निवासी 855/28, लेन नंबर 12, ज्योति पार्क, गुड़गांव, हरियाणा।

----प्रत्यर्थागण

#### 24. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 21574/2019

अरिहंत ड्रीम इंफ्रा प्रोजेक्ट्स लिमिटेड का पंजीकृत कार्यालय-दूसरी मंजिल, क्लास ऑफ पार्क, इनकम टैक्स कॉलोनी, टॉक रोड, जयपुर-302018 को अपने निदेशक श्री ऋषभ गोयल के माध्यम से

----याचिकाकर्ता

#### बनाम

1. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, पता-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005.
2. प्रवीण कुमार मुंद्रा, मुंद्रा सदन, कुये वाली गली, बहारली बूंदी, राजस्थान
3. रघुनाथ प्रसाद जैन, पुत्र स्वर्गीय श्री गोविंद राम जैन, उम्र लगभग 79 वर्ष, निवासी प्लॉट नंबर 9, देव नगर, टॉक रोड, जयपुर

----प्रत्यर्थागण

#### 25. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 242/2020

जेनेसिस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड, जिसका पंजीकृत पता जे-81, ग्राउंड फ्लोर, साकेत, नई दिल्ली को अपने निदेशक/अधिकृत प्रतिनिधि श्री पंकज मेहता के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

1. राजस्थान सरकार सचिव, शहरी विकास एवं आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, पता-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005.

3. करतार सिंह पुत्र श्री होशियार सिंह, निवासी 520, गांव नूनौद, रोहटक, हरियाणा-124001

----प्रत्यर्थागण

**26. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 950/2020**

जेनेसिस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता- जे-81, ग्राउंड फ्लोर, साकेत, नई दिल्ली को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री हिमांशु अग्रवाल के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार सचिव, शहरी विकास और आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से राजस्थान सरकार में
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, पता-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005.
3. सीता राम बडोनी, पुत्र स्वर्गीय श्री अमला नंद, निवासी एन-358, सेक्टर 8, आरके पुरम, नई दिल्ली-110022

----प्रत्यर्थागण

**27 खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 953/2020**

जेनेसिस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता- जे-81, ग्राउंड फ्लोर, साकेत, नई दिल्ली को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री हिमांशु अग्रवाल के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार सचिव, शहरी विकास और आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से राजस्थान सरकार में
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, पता- दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005
3. नरेंद्र दत्त, पुत्र स्वर्गीय श्री डी प्रसाद, निवासी 751, सेक्टर-डी, मंदिर मार्ग, नई

----प्रत्यर्थागण

**28. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 1816/2020**

मैसर्स केआरपी इंडस्ट्रीज लिमिटेड, ग्रीन आल्यम, माला रोड, कोटा जंक्शन को अपने निदेशक और अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री प्रकाश ग्वालेरा पुत्र स्वर्गीय श्री दुर्गा लाल ग्वालेरा, उम्र लगभग 60 वर्ष, निवासी 5-ए-8, विज्ञान नगर, कोटा (राजस्थान)-324002 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

श्री जय किशन राठौर पुत्र श्री हीरा लाल राठौर, निवासी बी-28, सिविल लाइंस, नयापुरा, कोटा-324001

----प्रत्यर्थागण

**29. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 1831/2020**

मैसर्स केआरपी इंडस्ट्रीज लिमिटेड, ग्रीन आल्यम, माला रोड, कोटा जंक्शन अपने निदेशक और अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री प्रकाश ग्वालेरा पुत्र स्वर्गीय श्री दुर्गा लाल ग्वालेरा, उम्र लगभग 60 वर्ष, निवासी 5-ए-8, विज्ञान नगर, कोटा (राजस्थान)-324002 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

श्री दिनेश कुमार जांगिड़ पुत्र श्री जगदीश प्रसाद जांगिड़, पुत्र श्री खुशबीर सिंह बेदी, करतार निवास, डाक बंगलों गर्ल्स स्कूल के पास, कोटा जंक्शन, राजस्थान-324002.

----प्रत्यर्थागण

**30. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 8891/2020**

कैनोपी निर्माण प्राइवेट लिमिटेड, जिसे अब टेरा रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड के

नाम से जाना जाता है, टेरा ग्रुप, 5<sup>वीं</sup> मंजिल, प्लॉट नंबर 18, सेक्टर-44, गुड़गांव, हरियाणा को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री मनेंद्र अरोड़ा पुत्र श्री एच.सी. अरोड़ा के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार सचिव, शहरी विकास और आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से राजस्थान सरकार में
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (नामित), राजस्थान, पता-राजस्थान सरकार, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005 के दूसरे और तीसरे तल।
3. किरण गोयल पत्नी श्री दीपक कुमार, निवासी मकान नं 204/1, वार्ड नं 10, काठ मंडी, नारनौल, हरियाणा

----प्रत्यर्थीगण

**31. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 9154/2020**

मैसर्स एफएस हाउसिंग प्राइवेट लिमिटेड को अपने पूर्णकालिक निदेशक चरण सिंह खंगारौत पुत्र श्री मुकुट सिंह खंगारौत, पंजीकृत कार्यालय-ए-4, एयरपोर्ट एन्क्लेव स्कीम, दुर्गापुरा, टॉक रोड, जयपुर के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार, प्रमुख सचिव, यूडीएच (शहरी विकास और आवास) कार्यालय-सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (नामित), राजस्थान, नगर नियोजन भवन, जेएलएन मार्ग, जयपुर, राजस्थान को अपने सचिव/रजिस्ट्रार के माध्यम से।
3. अवध बिहारी टंडन पुत्र स्वर्गीय श्री कृष्ण बिहारी टंडन, निवासी ए-308, वैशाली रिट्रीट क्वींस रोड, वैशाली नगर, जयपुर-302021.

4. श्रीमती सावित्री टंडन पत्नी अवध बिहारी टंडन, निवासी ए-308, वैशाली रिट्रीट क्वींस रोड, वैशाली नगर, जयपुर-302021.

----प्रत्यर्थागण

**32. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 15000/2020**

एवलॉन प्रोजेक्ट्स, जीआरजे डिस्ट्रीब्यूटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड की एक इकाई, 64 सिंधिया हाउस, कनाॅट प्लेस, नई दिल्ली-110001 (भारत)- अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री जसवीर सिंह के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, पता-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005
2. प्रभशरण सिंह पुत्र महेश इंदर सिंह, निवासी 12/424, प्रथम तल, सुंदर विहार, नई दिल्ली-110087

----प्रत्यर्थागण

**33. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 15013/2020**

एलिगेंट इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-टेरा गुप, 5<sup>वीं</sup> मंजिल, प्लॉट नंबर 18, सेक्टर-44, गुडगांव, हरियाणा को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री महेंद्र अरोड़ा पुत्र श्री एचसी अरोड़ा के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार सचिव, शहरी विकास एवं आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, पता-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005.
3. सेमेंदर सिंह पुत्र श्री राज कुमार सिंह, निवासी एन-12, द्वितीय तल, फ्लैट नं.-1,

राजपुर खुर्द एक्सटेंशन, हरेगोविंद एन्क्लेव, छतरपुर, नई दिल्ली।

----प्रत्यर्थीगण

**34. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 577/2021**

श्री गार्गी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-39-40, विश्वियारिया नगर, गोपाल पुरा फ्लाईओवर, जयपुर, राजस्थान को अपने अधिकृत प्रतिनिधि श्री हंसराज मिश्रा पुत्र स्वर्गीय श्री शिव प्रसाद मिश्रा के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान सरकार को सचिव, शहरी विकास और आवास विभाग, खाद्य भवन, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से राजस्थान सरकार में
2. रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, पता-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर 302005.
3. अंकुर गुप्ता पुत्र श्री राकेश कुमार गुप्ता, निवासी मकान नंबर 1827, सेक्टर 65, फरीदाबाद

----प्रत्यर्थीगण

**35. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 1456/2021**

एवलॉन प्रोजेक्ट्स जीआरजे डिस्ट्रीब्यूटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, 64, सिंधिया हाउस, कनाॅट प्लेस, नई दिल्ली (भारत) 110001 की एक इकाई है को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री जसवीर सिंह पुत्र श्री धर्मवीर सिंह (लगभग 31 वर्ष) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।

2. रजिस्ट्रार, राजस्थान भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, जयपुर

----प्रत्यर्थागण

**36. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 4801/2021**

मैसर्स स्टार रायसन लैंडमार्क को अपने साझेदार/अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री पुनीत राय, पुत्र श्री रघुनाथ राय, आयु लगभग 47 वर्ष, पंजीकृत कार्यालय- ए-26, बेसमेंट, न्यू कृष्णा पार्क, नजफगढ़ रोड, नई दिल्ली (भारत)-110018 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**37. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 5136/2021**

मुरानो सर्विस अपार्टमेंट्स प्राइवेट लिमिटेड को अपने निदेशक श्री विभिषेक पाल सिंह पुत्र श्री अजय पाल सिंह, आयु लगभग 40 वर्ष कार्यालय संख्या 8, 4<sup>वीं</sup> मंजिल, यूनिक डेस्टिनेशन, लक्ष्मी मंदिर क्रॉसिंग, टॉक रोड, जयपुर- 302015 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**38. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 5137/2021**

मंत्रा लाइफस्टाइल होम्स प्राइवेट लिमिटेड को अपने निदेशक श्री अभिषेक पाल सिंह पुत्र श्री अजय पाल सिंह (लगभग 45 वर्ष) पंजीकृत कार्यालय-14, चौथी मंजिल, यूनिक डेस्टिनेशन, लक्ष्मी मंदिर क्रॉसिंग टॉक रोड, जयपुर-302015 के माध्यम से

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**39. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 5138/2021**

जयपुर ड्रीम बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड को अपने निदेशक श्री अभिषेक पाल सिंह पुत्र श्री अजय पाल सिंह (लगभग 45 वर्ष) कार्यालय संख्या-1, 4<sup>वीं</sup> मंजिल, यूनिक डेस्टिनेशन, लक्ष्मी मंदिर क्रॉसिंग, टॉक रोड, जयपुर-302015 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**40. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 5139/2021**

माडेस्ट इंफ्रा लिमिटेड को अपने निदेशक श्री विभिषेक पाल सिंह पुत्र श्री अजय पाल सिंह (40 वर्ष), पंजीकृत कार्यालय-16 ए, 1 मंजिल, पाम स्प्रिंग लोखंडवाला कॉम्प्लेक्स, अंधेरी पश्चिम, मुंबई-400053 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**41. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 5140/2021**

यूनिक मधुबन होम्स प्राइवेट लिमिटेड को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता निदेशक श्री विभिषेक पाल सिंह पुत्र श्री अजय पाल सिंह, आयु लगभग 40 वर्ष, पंजीकृत कार्यालय-2,511, 5<sup>वीं</sup> मंजिल, यूनिक डेस्टिनेशन, लक्ष्मी मंदिर क्रॉसिंग टॉक रोड, जयपुर-302015 के माध्यम से

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**42. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 5141/2021**

रॉयल बिल्डस्क्वायर प्राइवेट लिमिटेड को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अभिषेक पाल सिंह पुत्र श्री अजय पाल सिंह (लगभग 45 वर्ष) अपना पंजीकृत

कार्यालय संख्या 9 चौथी मंजिल, अद्वितीय गंतव्य, लक्ष्मी मंदिर क्रॉसिंग टॉक रोड, जयपुर-302015 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**43. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 5142/2021**

मैसर्स एस्ट्रल बिल्डवेल एलएलपी को अपने साथी/अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री विभिषेक पाल सिंह पुत्र श्री अजय पाल सिंह उम्र लगभग 40 वर्ष पंजीकृत कार्यालय-चौथी मंजिल, अद्वितीय गंतव्य, लक्ष्मी मंदिर क्रॉसिंग टॉक रोड, जयपुर-302015 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**44. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 5143/2021**

रॉयल लिविंग होम्स प्राइवेट लिमिटेड को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अभिषेक पाल सिंह पुत्र अजय पाल सिंह उम्र लगभग 45 वर्ष, पंजीकृत कार्यालय संख्या 3, 5<sup>वीं</sup> मंजिल, यूनिक डेस्टिनेशन, लक्ष्मी मंदिर क्रॉसिंग, टॉक रोड, जयपुर-

302015 में के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**45. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 5144/2021**

मैसर्स स्काईपीयर इंप्रा बिल्ड एलएलपी को अपने भागीदार/अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री विभिषेक पाल सिंह पुत्र श्री अजय पाल सिंह उम्र लगभग 40 वर्ष पंजीकृत कार्यालय-चौथी मंजिल, यूनिक डेस्टिनेशन, लक्ष्मी मंदिर क्रॉसिंग, टॉक रोड, जयपुर-302015 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**46. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 5145/2021**

वी.एन. बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड, को अपने निदेशक/अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता नवीन हीरानंदानी पुत्र अशोक कुमार हीरानंदानी, आयु लगभग 44 वर्ष, पंजीकृत कार्यालय, कार्यालय संख्या 20, 21, 22, 2 मंजिल, सिल्वर स्क्वायर मॉल, सी-8, भगवान दास रोड, सी-स्कीम, जयपुर-302001, राजस्थान, भारत के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण, जयपुर

----प्रत्यर्थागण

**47. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 6899/2021**

मैसर्स हिन्दुस्तान फाइबर्स लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय-7 किमी भिवाड़ी, मेगा रोड, ग्राम बनबीरपुर, भिवाड़ी, टपुकुड़ा, अलवर (राजस्थान) को अपने निदेशक श्री गजेन्द्र सिंह सिंघवी के माध्यम से है।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय- दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल पर है, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) 302005 को अपने रजिस्ट्रार के माध्यम से ।

----प्रत्यर्थागण

**48. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 7174/2021**

जेनेसिस इंफ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-जे-81, ग्राउंड फ्लोर, साकेत, नई दिल्ली को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री पंकज मेहता के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।

----प्रत्यर्थागण

**49. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 7180/2021**

स्वास्तिक होमबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-यूनिट नंबर 18, टॉवर-बी, 6<sup>वीं</sup> मंजिल, एम्मार डिजिटल ग्रीन्स, गोल्फ कोर्स एक्स्ट रोड, सेक्टर 61, गुड़गांव, हरियाणा- 122102 को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री पंकज मेहता के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।

----प्रत्यर्थागण

**50. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 7322/2021**

टेरा रियलकॉन प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-टेरा ग्रुप, 5<sup>वीं</sup> मंजिल, प्लॉट नंबर 18, सेक्टर-44, गुड़गांव, हरियाणा को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री महेंद्र अरोड़ा पुत्र श्री एचसी अरोड़ा के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।

----प्रत्यर्थागण

**51. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 7335/2021**

एलिगेंट इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत पता-टेरा ग्रुप, 5<sup>वीं</sup> मंजिल, प्लॉट नंबर 18, सेक्टर-44, गुड़गांव, हरियाणा को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री महेंद्र अरोड़ा पुत्र श्री एचसी अरोड़ा के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।

----प्रत्यर्थागण

**52. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 7336/2021**

टेरा डेवलपर्स, पंजीकृत पता-टेरा ग्रुप, 5<sup>वीं</sup> मंजिल, प्लॉट नंबर 18, सेक्टर-44, गुड़गांव, हरियाणा को अपने पार्टनर श्री महेंद्र अरोड़ा पुत्र श्री एचसी अरोड़ा के माध्यम से है।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।

----प्रत्यर्थागण

**53. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 7793/2021**

मेसर्स गोल्डनलाइन इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय-प्लॉट नंबर 1, स्थानीय शॉपिंग सेंटर, शारदा निकेतन, पीतमपुरा, नई दिल्ली, उत्तर पूर्वी दिल्ली 110034 को अपने अधिकृत प्रतिनिधि, श्री रिकू राम मीणा पुत्र श्री सुल्तान सिंह मीणा, उम्र लगभग 25 वर्ष के माध्यम से ।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. ईश्वरी तिलवानी पत्नी वाप्रीमल तिवारी, उम्र लगभग 73 वर्ष, निवासी मकान नंबर 108, कृष्णा मेशन, थाटेरा चौक, अंदर वसरीगेट, अजमेर।
3. एरेंस गोल्ड सूक इंटरनेशनल लिमिटेड को माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय, से जुड़े आधिकारिक परिसमापक लोक नायक भवन, 8<sup>वीं</sup> मंजिल, खान मार्केट, नई दिल्ली के माध्यम से।

----प्रत्यर्थागण

**54. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 7861/2021**

चेतन प्रकाश गोयल पुत्र स्वर्गीय श्री प्रकाश चंद्र गोयल, उम्र लगभग 59 वर्ष, निवासी एसी-3, सुंदर नगर, बनीपार्क, जयपुर।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।

----प्रत्यर्थागण

**55. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 8214/2021**

। आई होम एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय-ए-195/1, ग्रांड फ्लोर, अशोक विहार, फेज-1, नई दिल्ली-110054 को धीरेन्द्र सिंह पुत्र स्वर्गीय श्री रामाधार सिंह, आयु लगभग 47 वर्ष, कार्यालय-195-1, ग्रांड फ्लोर, अशोक विहार, फेज-1, नई दिल्ली- 110054 के माध्यम से।

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने रजिस्ट्रार के माध्यम से।
3. सौरभ गुप्ता पुत्र गोपाल राम गुप्ता, उम्र लगभग 32 वर्ष, निवासी ए-14, पदमावती कॉलोनी, किंग्स रोड, अजमेर रोड, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**56. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 8215/2021**

। होम एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय-ए-195/1, ग्राउंड फ्लोर, अशोक विहार, फेज-1, नई दिल्ली को धीरेंद्र सिंह पुत्र स्वर्गीय श्री रामाधार सिंह, आयु लगभग 47 वर्ष, कार्यालय-195-1, ग्राउंड फ्लोर, अशोक विहार, फेज 1, नई दिल्ली 110054 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने रजिस्ट्रार के माध्यम से।
3. दीपिका अग्रवाल पत्नी श्री शिशिर अग्रवाल, उम्र लगभग 40 वर्ष, निवासी बी-

2105, 20<sup>वीं</sup> मंजिल, इरियो विकट्री वैली, सेक्टर 67, गुरुग्राम-122101, हरियाणा।

----प्रत्यर्थागण

**57. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 8219/2021**

। होम एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय-ए-195/1, ग्राउंड फ्लोर, अशोक विहार, फेज-1, नई दिल्ली, 110054 को धीरेन्द्र सिंह पुत्र स्वर्गीय श्री रामाधार सिंह, आयु लगभग 47 वर्ष, कार्यालय-195-1, ग्राउंड फ्लोर, अशोक विहार, फेज 1, नई दिल्ली 110054 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।

राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने रजिस्ट्रार के माध्यम से।

----प्रत्यर्थागण

**58. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 8220/2021**

। होम एंड इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय-ए-195/1, ग्राउंड फ्लोर, अशोक विहार, फेज-1, नई दिल्ली-110054 को धीरेन्द्र सिंह पुत्र स्वर्गीय श्री रामाधार सिंह, आयु लगभग 47 वर्ष, कार्यालय-195-1, ग्राउंड फ्लोर, अशोक विहार, फेज 1, नई दिल्ली 110054 के माध्यम से है।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-

302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।

2. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने रजिस्ट्रार के माध्यम से।
3. दीपक भटनागर पुत्र वीरेंद्र मोहन भटनागर उम्र लगभग 55 वर्ष, 64 वर्ष, एसबीबीजे बैंक ऑफिसर्स कॉलोनी, न्यू सांगानेर रोड, मानसरोवर, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

### 59. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 8221/2021

हैबिटेक इन्फ्रावैचर्स प्राइवेट लिमिटेड, 138, पॉकेट ए, सेक्टर पी-4, ग्रेटर नोएडा, गौतम बुद्ध नगर, उत्तर प्रदेश -201306 अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री कमल सिंह (50 वर्ष) के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

#### बनाम

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी बिल्डिंग, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) 302005 को रजिस्ट्रार के माध्यम से।
3. राजबीर पुत्र श्री हरि सिंह, मकान नंबर 592, वीपीओ खरखरा, जिला रेवाड़ी हरियाणा-123401।

----प्रत्यर्थागण

### 60. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 8224/2021

इनोवेटिव बिल्डएस्टेट्स प्राइवेट लिमिटेड को अपने प्रबंधक प्रशासन श्री राजेश थडा पुत्र श्री रमेश चंद थडा, आयु लगभग 33 वर्ष, पंजीकृत कार्यालय-736,

सेक्टर-14, गुड़गांव, हरियाणा-122001 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

**61. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 9369/2021**

मैसर्स श्री गार्गी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय-39-40 विश्वसरिया नगर गोपालपुरा फ्लाइओवर, जयपुर, राजस्थान-302018 को अपने निदेशक श्री हंसराज मिश्रा, प्लॉट सं 2008-09 बी-314, 10 बी योजना, गोपालपुरा बाई-पास, जयपुर-302018 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय- दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय- दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने रजिस्ट्रार के माध्यम से।
3. अंकुर गुप्ता पुत्र श्री राकेश कुमार गुप्ता, उम्र लगभग 39 वर्ष, निवासी हाउस 1827, सेक्टर 65, फरीदाबाद, हरियाणा।

----प्रत्यर्थागण

**62. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 9375/2021**

मैसर्स श्री गार्गी बिल्डकॉन प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय 39-40 विश्वसरिया नगर, गोपालपुरा फ्लाईओवर, जयपुर, राजस्थान-302018 को निदेशक श्री हंसराज मिश्रा, प्लॉट नंबर बी-314, 10 बी योजना, गोपालपुरा बाई-पास, जयपुर-302018 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय- दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने रजिस्ट्रार के माध्यम से।
3. विनीत तापड़िया पुत्र श्री राधेश्याम तापड़िया उम्र उम्र लगभग 38 वर्ष, निवासी 1101, विराज टॉवर, अंधेरी कुर्ला रोड जंक्शन, वेस्टर्न एक्सप्रेस हाईवे, अंधेरी ईस्ट, मुंबई-400093

----प्रत्यर्थागण

**63. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 10231/2021**

फेलिसिटी प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड, एफ-197-ए, मंगल बाजार, लक्ष्मी नगर पूर्वी दिल्ली, डीएल-110092 को अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अतुल माथुर के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।

2. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने रजिस्ट्रार के माध्यम से।

----प्रत्यर्थागण

**64. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 11069/2021**

मैसर्स एआरजी डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय-ई-52, चितरंजन मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302001 को अपने निदेशक श्री आत्मा राम गुप्ता के माध्यम से

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

- राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-दूसरी और
1. तीसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
  2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जयपुर।
  3. राजस्थान सरकार, अपने प्रमुख सचिव, शासन सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
  4. राजस्थान सरकार, अपने सचिव, शहरी विकास और आवास विभाग, सरकार सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
  5. भारत संघ, सचिव, आवास और शहरी मामलों के मंत्रालय, निर्माण भवन, सी-विंग, डॉ मौलाना आजाद रोड, नई दिल्ली-110011 के माध्यम से।

----प्रत्यर्थागण

**65. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 14591/2021**

प्रीतम सिंह पुत्र श्री चरण सिंह, उम्र लगभग 42 वर्ष, 58-सी, सेक्टर सी, तलवंडी, केसोपुरा, कोटा, राजस्थान 324005।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।

राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने रजिस्ट्रार के माध्यम से।

----प्रत्यर्थागण

#### 66. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 12562/2021

वी.पी. स्पेसेज प्राइवेट लिमिटेड, अपने निदेशक, श्री आशीष मनचंदा के माध्यम से 802, 8<sup>वीं</sup> मंजिल, जेएमडी मेगापोलिस सोहना रोड, गुड़गांव (हरियाणा)-122103 में अपना पंजीकृत कार्यालय है।

----याचिकाकर्ता

#### बनाम

राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।

राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने रजिस्ट्रार के माध्यम से।

----प्रत्यर्थागण

#### 67. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 13555/2021

ऑरिक बिल्डस्क्वायर प्राइवेट लिमिटेड, (जिसे पहले शिव शक्ति बिल्डस्क्वायर प्राइवेट लिमिटेड के नाम से जाना जाता था), अपने निदेशक/अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता कमल दीवान पुत्र ग्यारसी लाल दीवान, आयु लगभग 45 वर्ष है, पंजीकृत कार्यालय-भवन संख्या 1, दूसरी मंजिल, क्वींस हाउस, क्वींस हाउस, वैशाली नगर, जयपुर-302021, राजस्थान, भारत के माध्यम से।

**बनाम**

राजस्थान रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-द्वितीय एवं तृतीय तल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) 302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।

राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, जिसका कार्यालय दूसरी मंजिल पर है, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम जयपुर (राजस्थान) 302005-अपने रजिस्ट्रार के माध्यम से।

अरुण शर्मा पुत्र श्री जगदीश नारायण शर्मा, निवासी ए-81, अशोक मार्ग, नेहरू नगर, जयपुर-302016, राजस्थान।

**68. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 13600/2021**

एक रियल्टी समूह ने अपने साथी/अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री कृष्ण गुप्ता पुत्र अनिल संतु लाल गुप्ता, जिनकी आयु लगभग 32 वर्ष है, का कार्यालय 100, तीसरी मंजिल कल्याण टॉवर में है, राजुल अगस्ता अपार्टमेंट के सामने, वैशाली नगर, जयपुर, 302021 राजस्थान

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय- दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)- 302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)- 302005 को अपने रजिस्ट्रार के माध्यम से।

3. भंवर सिंह पुत्र श्री छतर सिंह उम्र लगभग 35 वर्ष निवासी 345, अमर नगर सी, पंच्यावाला, सिरसी रोड, जयपुर-302034, राजस्थान।

----प्रत्यर्थागण

### 69. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 12738/2021

1. विवांता निगम ने अपने एकमात्र मालिक श्री विवेक चोरडिया 29, जन पथ, श्याम नगर, जयपुर (राजस्थान) में अपना पंजीकृत कार्यालय रखा है-302019 के माध्यम से।
2. अरिहंत एंटरप्राइजेज ने अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री विवेक चोरडिया 61, संग्राम कॉलोनी, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) में अपना पंजीकृत कार्यालय के माध्यम से।
3. श्री विनय चोरडिया पुत्र श्री लाभ चंद चोरडिया, उम्र लगभग 64 वर्ष, निवासी 61, संग्राम कॉलोनी, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)
4. श्री विवेक चोरडिया पुत्र श्री विनय चोरडिया, उम्र लगभग 40 वर्ष, निवासी 61, संग्राम कॉलोनी, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)

----याचिकाकर्ता

### बनाम

1. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय- दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने अध्यक्ष के माध्यम से।
2. राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण, कार्यालय-दूसरी मंजिल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान)-302005 को अपने रजिस्ट्रार के माध्यम से।

----प्रत्यर्थागण

### 70. खंडपीठ सिविल रिट याचिका संख्या 12127/2021

मैसर्स सांवरियाजी बिजनेस वेंचर प्राइवेट लिमिटेड, को अपने निदेशक शंकर

खंडेलवाल, आयु लगभग 50 वर्ष, 59, पंजीकृत कार्यालय-मानसरोवर कॉलोनी,  
कलवाड़ रोड, झोटवाड़ा, जयपुर, राजस्थान-302012 के माध्यम से।

----याचिकाकर्ता

**बनाम**

1. राजस्थान रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, राजस्थान, कार्यालय-द्वितीय एवं तृतीय तल, आरएसआईसी भवन, उद्योग भवन, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर (राजस्थान) 302005 को अध्यक्ष के माध्यम से।
2. रजिस्ट्रार, राजस्थान रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण, जयपुर।
3. श्री मुकेश आहूजा, पुत्र जात नहीं है, फ्लैट नंबर बी-704, गुमान इटर्निटी, शास्त्री नगर, जयपुर।

----प्रत्यर्थागण

---

याचिकाकर्ता (गण) की ओर से : श्री राजेन्द्र प्रसाद, वरिष्ठ अधिवक्ता  
श्री देवेन्द्र शर्मा द्वारा प्रदत्त सहायता  
श्री हर्षल थोलिया, श्री रूबल थोलिया,  
श्री अंकित रहतोरे, सुश्री प्रियांशी कट्टा,  
सुश्री नम्रता मलिक,  
श्री प्रियांशु मलिक,  
श्री सिद्धार्थ रांका,  
सुश्री कृतिका की ओर से  
श्री अनंत कासलीवाल,  
श्री अभि गोयल,  
श्री निखिल यादव,  
श्री सम्कित जैन, श्री मितेश राठौर,  
सुश्री श्रुति राय, श्री अंकित सरीन,  
श्री प्रकुल खुराना,  
श्री जितेंद्र मिश्रा  
श्री जय शर्मा के साथ,  
श्री जय शर्मा, श्री आशुतोष भाटिया  
श्री हर्षल थोलिया,  
श्री अंकित सरीन,  
श्री प्रियांशु कट्टा,  
सुश्री कृतिका  
श्री अंकित जैन,  
श्री प्रदीप कुमार चौधरी,  
श्री वसीम अहमद कुरैशी,

प्रत्यर्थी (गण) की ओर से : सुश्री सलोनी डागुर, श्री हार्दिक मिश्रा,  
श्री दिनेश बिश्नोई  
श्री एम.एस.सिंघवी, महाधिवक्ता द्वारा वीसी  
के माध्यम से सहायता प्राप्त  
श्री सिद्धांत जैन द्वारा सहायता प्रदत्त  
श्री एम.एम. रंजन, वरिष्ठ अधिवक्ता,  
श्री नरेश कुमार सेजवानी,  
श्री हिमांशु, श्री रोहन अग्रवाल द्वारा  
सहायता प्रदत्त,  
श्री आर.के. अग्रवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता,  
श्री अधिराज मोदी, सुश्री सुनीता पारीक  
श्री अनिल मेहता, एएजी,  
सुश्री अर्चना, यशोधर पांडे,  
श्री मेहुल हरकावत,  
श्री रियाशम भार्गव,  
श्री सिद्धांत पालीवाल,  
श्री मोहित खंडेलवाल,  
श्री शुभम खंडेलवाल,  
श्री दीक्षांत जैन, सुश्री पल्लवी मेहता  
श्री रुद्राक्ष शर्मा,  
सुश्री अभिलाषा शर्मा,  
श्री ऋषि राज माहेश्वरी,  
श्री नचिकेता पारीक,  
श्री हिमांशु जैन,  
श्री लोकेश जांगिड़ की ओर से  
श्री भरत व्यास,  
श्री योगेश पुजारी,  
श्री रविन्द्र सिंह शेखावत,  
श्री गोवर्धन सिंह,  
श्री प्रांजल चोपड़ा के साथ  
श्री नोवोल्ना राजावत, श्री अजीत मालू,  
श्री अभिमन्यु यदुवंशी,  
श्री प्रत्यूष शर्मा,  
श्री अमित छंगानी,  
श्री आर.के.  
श्री लक्ष्य पारीक  
श्री मनीष शर्मा के साथ

---

माननीय मुख्य न्यायाधीश श्री अकील कुरैशी

माननीय न्यायमूर्ति उमा शंकर व्यास

रिपोर्टेबल

14/12/2021

1. इन याचिकाओं में शामिल केंद्रीय प्रश्न राजस्थान रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण विनियम, 2017 के विनियमन 9 की वैधता का है (इसके बाद इसे '2017 के विनियम' के रूप में संदर्भित किया जाएगा)। विभिन्न याचिकाओं में अपीलार्थियों द्वारा उठाए गए परिधीय मुद्दे और परिणामी निर्देश अलग-अलग हैं। हालांकि, चूंकि 2017 के विनियमन के विनियमन 9 की वैधता केंद्र बिंदु है, इसलिए हमने इन सभी याचिकाओं को आम विचार के लिए जोड़ा है। इनमें से कुछ याचिकाएं आवासीय परियोजनाओं के प्रवर्तकों द्वारा दायर की गई हैं, जिनके खिलाफ आवासीय इकाइयों के आवंटियों ने रेरा से संपर्क किया है और जिनके पक्ष में रेरा ने कुछ निर्देश पारित किए हैं। कुछ याचिकाएं उन बैंकों द्वारा दायर की गई हैं जो प्रवर्तकों के सुरक्षित लेनदार हैं और जो अपनी बकाया राशि की वसूली के लिए वित्तीय आस्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 (इसके बाद 'सरफेसी अधिनियम' के रूप में संदर्भित) के तहत दंडात्मक कार्रवाई करना चाहते हैं।

2. सुविधा के लिए हम सिविल रिट याचिका संख्या 13688/2021 में उल्लिखित तथ्यों का उल्लेख कर सकते हैं। यह याचिका यूनियन बैंक ऑफ इंडिया ने दायर की है। याचिकाकर्ता ने विनियमन 9 की वैधता को चुनौती देते हुए कहा है कि यह राजस्थान रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (इसके बाद 'रेरा अधिनियम' के रूप में संदर्भित) के प्रावधानों के विपरीत है। परिणामी राहत के रूप में, याचिकाकर्ता ने रेरा द्वारा अपनाए गए 25.09.2020 के एक प्रस्ताव को चुनौती दी है, जिसमें यह संकल्प लिया गया है कि सभी मामलों को एकल पीठों द्वारा सुना जाएगा। याचिकाकर्ता ने रेरा के एक सदस्य द्वारा पारित 20.09.2021 के एक आदेश को भी चुनौती दी है, जिसमें अर्ध निर्मित आवासीय परिसर के संबंध में कुछ निर्देश दिए गए हैं, जिस पर याचिकाकर्ता बैंक सुरक्षा हित का दावा करता है। बैंक का मामला यह है कि यह रेरा के अधिकार क्षेत्र में नहीं है क्योंकि रेरा केवल एक प्रमोटर, आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट के खिलाफ निर्देश जारी कर सकता है। चूंकि बैंक इनमें से कोई भी इकाई नहीं है, इसलिए रेरा बैंक के खिलाफ किसी भी कार्यवाही पर विचार नहीं कर सकता है।

3. रेरा द्वारा पारित आदेश के अवलोकन से पता चलेगा कि प्रमोटरों द्वारा विकसित

किए जा रहे एक परिसर में आवासीय इकाइयों के आवंटियों द्वारा दायर शिकायतों पर कार्यवाही शुरू की गई थी। इस योजना में 38 फ्लैट शामिल थे। यह परियोजना वर्ष 2014 में शुरू की गई थी। उसी वर्ष आवंटियों के साथ समझौते निष्पादित किए गए थे। आवंटियों द्वारा खरीद मूल्य के लिए पर्याप्त राशि का भुगतान भी किया गया था। डेवलपर परियोजना को पूरा करने और कब्जा सौंपने में विफल रहा।

ऐसा प्रतीत होता है कि आवंटियों ने त्रिपक्षीय समझौते के आधार पर फ्लैटों के आवंटन के खिलाफ आईसीआईसीआई बैंक से ऋण लिया था। परिणामस्वरूप आईसीआईसीआई बैंक के पक्ष में प्रतिभूति हित सृजित किया गया। इसे भारत के प्रतिभूतिकरण परिसंपत्ति पुनर्निर्माण और सुरक्षा हित की केंद्रीय रजिस्ट्री (संक्षेप में 'सीईआरएसएआई') के साथ भी पंजीकृत किया गया था। इसके बावजूद, आवंटियों के अनुसार वर्तमान याचिकाकर्ता, बैंक के पक्ष में बंधक रखकर डेवलपर्स ने आंध्रा बैंक से 15 करोड़ रुपये का ऋण लिया था, जिसे अब यूनियन बैंक ऑफ इंडिया में विलय कर दिया गया है। यह 04.06.2016 को या उसके आसपास किया गया था। आवंटियों के अनुसार, यह संपत्तियों पर मौजूदा शुल्क के सत्यापन के बिना किया गया था। इसलिए आवंटियों ने रेरा के समक्ष आरोप लगाया कि इस तरह के ऋण को पूरी तरह से धोखाधड़ी और दुर्भावनापूर्ण इरादे से मंजूरी दी गई थी।

इस बीच चूंकि डेवलपर बैंक को बकाया चुकाने में विफल रहा, इसलिए बैंक ने खाते को एनपीए के रूप में माना और सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों का सहारा लेकर अपने बकाया की वसूली करने की कोशिश की। कुछ आवंटियों ने बैंक को संपत्तियों की नीलामी से रोकने के लिए डीआरटी और उसके बाद डीआरएटी से संपर्क किया और उसके बाद बैंक सहित सभी संबंधितों के खिलाफ उचित कार्रवाई करने के लिए रेरा से संपर्क किया।

आरईआरए के समक्ष बैंक ने कई विवाद उठाए जिनमें यह भी शामिल था कि रेरा के पास बैंक के खिलाफ किसी भी शिकायत पर विचार करने का अधिकार क्षेत्र नहीं है और डीआरटी और डीआरएटी के समक्ष लंबित कार्यवाही को देखते हुए, शिकायतों पर किसी भी मामले में विचार नहीं किया जाना चाहिए।

बैंक की इन आपत्तियों को रेरा ने खारिज कर दिया था। रेरा अधिनियम की धारा 2 (यट) में निहित प्रमोटर की परिभाषा का उल्लेख करते हुए, प्राधिकरण की राय थी कि बैंक प्रमोटर का असाइनी होने के नाते, प्रमोटर की परिभाषा के अंतर्गत आएगा। वर्तमान

कार्यवाही पर सरफेसी अधिनियम के प्रभाव के संबंध में, प्राधिकरण ने **बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य** के मामले में **2019 19 SCC 161** में रिपोर्टित उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया।

4. ऐसी पृष्ठभूमि में बैंक के अधिवक्ता ने निम्नलिखित तर्क किए:-

(i) 2017 के विनियमन का विनियमन 9 मूल अधिनियम से परे है।

(ii) यहां तक कि विनियम में भी सामान्य प्रतिनिधिमंडल की परिकल्पना नहीं की गई है जैसा कि 25.09.2020 के आक्षेपित संकल्प द्वारा किया गया है।

(iii) दिनांक 25.09.2020 के संकल्प द्वारा विनियमन 9 के तहत शक्तियों के कथित प्रयोग के तहत, सभी शिकायतों पर निर्णय लेने के लिए रेरा के एकल सदस्यों में मनमानी शक्तियां निहित की गई हैं, जो अधिनियम के तहत परिकल्पित भी नहीं हैं।

(iv) रेरा द्वारा पारित दिनांक 20.09.2021 के आदेश के संबंध में यह तर्क दिया गया कि बैंक के खिलाफ कोई शिकायत सुनवाई योग्य नहीं है। रेरा अधिनियम के तहत प्रावधानों को स्थापित करके, आवंटियों ने डीआरटी और डीआरएटी द्वारा पारित आदेशों को प्रभावी ढंग से चुनौती दी है।

(v) यह तर्क दिया गया था कि वर्तमान मामले में बैंक के पक्ष में बंधक रेरा अधिनियम लागू होने से पहले बनाया गया था। इसलिए इस अधिनियम का पिछले बंधकों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ सकता है क्योंकि अधिनियम को पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं दिया गया है।

5. हमने अन्य याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश हुए वकीलों को भी सुना है, जिन्होंने इसी तरह से विनियमन 9 को चुनौती दी है, जिसमें कहा गया है कि यह मूल अधिनियम के विपरीत है।

6. दूसरी ओर, विरोध मुख्य रूप से आवंटियों और प्राधिकरण के लिए अधिवक्ताओं द्वारा किया गया है। उनके संयुक्त विवाद निम्नानुसार दर्ज किए जा सकते हैं:-

(i) विनियमन 9 वैध रूप से तैयार किया गया है। **मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य** के मामले में उच्चतम न्यायालय द्वारा इस पहलू की अलग संदर्भ में जांच की गई है। **(सिविल अपील संख्या 6745-6749/2021)** पर **11.11.2021** को निर्णय लिया गया।

(ii) प्रवर्तक के असाइनी होने के नाते बैंक रेरा के क्षेत्राधिकार के लिए उत्तरदायी हैं।

(iii) रेरा द्वारा पारित आदेश अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपील योग्य हैं। इसलिए रिट याचिका पर सीधे विचार नहीं किया जाना चाहिए।

(iv) आरईआरए अधिनियम और सरफेसी अधिनियम के परस्पर प्रभाव के संबंध में उन्होंने **बिक्रम चटर्जी (सुप्रा.)** के मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया।

7. हम पहले 2019 के विनियमन के विनियमन 9 की वैधता को देखेंगे। रियल एस्टेट क्षेत्र के विनियमन और संवर्धन के लिए रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण की स्थापना करना और प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन की बिक्री सुनिश्चित करना, जैसा भी मामला हो, या एक कुशल और पारदर्शी तरीके से अचल संपत्ति परियोजना की बिक्री सुनिश्चित करना और अचल संपत्ति क्षेत्र में उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करना और तेजी से विवाद निवारण के लिए एक न्यायिक तंत्र स्थापित करना और अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना करना। रेरा के निर्णय और उससे संबंधित मामलों में रेरा अधिनियम अधिनियमित किया गया। रेरा की धारा 3 के तहत रियल एस्टेट प्रोजेक्ट का रेरा में पूर्व पंजीकरण आवश्यक है। पंजीकरण के लिए आवेदन धारा 4 के तहत किया जाएगा और शर्तों को पूरा करने के अधीन धारा 5 के तहत प्रदान किया जाएगा। धारा 7 के तहत प्राधिकरण के पास कुछ परिस्थितियों में पंजीकरण रद्द करने की शक्ति है। धारा 9 में रियल एस्टेट एजेंटों के पंजीकरण की परिकल्पना की गई है।

8. अधिनियम का अध्याय III प्रवर्तकों के कार्यों और कर्तव्यों से संबंधित है। अध्याय IV आवंटियों के अधिकारों और कर्तव्यों से संबंधित है। अध्याय V रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण से संबंधित है। अध्याय V में निहित धारा 20 में रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण की स्थापना और निगमन की परिकल्पना की गई है। धारा 21 प्राधिकरण की संरचना से संबंधित है। धारा 22 अध्यक्ष और प्राधिकरण के सदस्यों की योग्यता निर्धारित करती है। धारा 30 में प्रावधान है कि प्राधिकरण का कोई भी कार्य या कार्यवाही केवल प्राधिकरण के गठन में किसी रिक्ति या किसी दोष या सदस्य के रूप में कार्य करने वाले व्यक्ति की नियुक्ति में किसी दोष या प्राधिकरण की प्रक्रिया में किसी भी अनियमितता के कारण अमान्य नहीं होगी, जो मामले के गुण-दोष को प्रभावित नहीं करती है।

9. धारा 31 प्राधिकरण या निर्णायक अधिकारी के पास शिकायत दर्ज करने से

संबंधित है। धारा 31 की उपधारा (1) में प्रावधान है कि कोई भी पीड़ित व्यक्ति किसी प्रमोटर, आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट के खिलाफ, जैसा भी मामला हो, इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों के किसी भी उल्लंघन या उल्लंघन के लिए प्राधिकरण या अधिनिर्णयन अधिकारी के पास शिकायत दर्ज कर सकता है। धारा 34 प्राधिकरण के कार्यों से संबंधित है और इसमें अधिनियम के तहत पंजीकृत अचल संपत्ति परियोजनाओं और रियल एस्टेट एजेंटों को पंजीकृत और अधिनियम, उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत आवंटियों और रियल एस्टेट एजेंटों को विनियमित करने और अधिनियम के तहत शक्तियों का प्रयोग करके किए गए नियमों या आदेशों या निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करने और प्रमोटरों पर डाले गए दायित्वों का अनुपालन सुनिश्चित करने के कार्य शामिल हैं। धारा 38 प्राधिकरण की शक्तियों से संबंधित है। धारा 38 की उपधारा (1) में प्रावधान है कि प्राधिकरण के पास अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत प्रमोटरों, आवंटियों और रियल एस्टेट एजेंटों पर डाले गए दायित्वों के किसी भी उल्लंघन के संबंध में जुर्माना या ब्याज लगाने की शक्तियां होंगी।

10. उक्त अध्याय में निहित धारा 53 एक आदेश के खिलाफ ट्रिब्यूनल की शक्तियों से संबंधित है जिसे अपीलीय ट्रिब्यूनल पारित कर सकता है। धारा 58 के संदर्भ में एक पीड़ित व्यक्ति सीपीसी की धारा 100 में निर्दिष्ट किसी एक या अधिक आधारों पर उच्च न्यायालय में अपील कर सकता है।

11. अध्याय X में विविध प्रावधान हैं। उक्त अध्याय में निहित धारा 79 क्षेत्राधिकार से संबंधित है और यह प्रावधान करती है कि किसी भी सिविल न्यायालय को किसी ऐसे मामले के संबंध में किसी वाद या कार्यवाही पर विचार करने का अधिकार नहीं होगा जिसे निर्धारित करने के लिए प्राधिकरण या अधिनिर्णयन अधिकारी या अपीलीय न्यायाधिकरण को अधिनियम द्वारा या उसके तहत अधिकार प्राप्त है। धारा 81 में यह प्रावधान है कि प्राधिकारी, लिखित रूप में सामान्य या विशेष आदेश द्वारा, किसी सदस्य, प्राधिकरण के अधिकारी या किसी अन्य व्यक्ति को, अधिनियम के तहत शक्तियों और कार्यों जैसी शर्तों के अधीन, जो वह धारा 85 के तहत विनियम बनाने की शक्ति को छोड़कर आवश्यक समझे, प्रत्यायोजित कर सकता है।

12. धारा 84 नियम बनाने के लिए उपयुक्त सरकार की शक्ति से संबंधित है। धारा

84 की उपधारा (1) अधिनियम के प्रावधानों को कार्यान्वित करने के लिए नियम बनाने के लिए अधिसूचना जारी करके उपयुक्त सरकार को शक्ति प्रदान करती है। धारा 85 विनियम बनाने की शक्ति से संबंधित है। धारा 85 की उपधारा (1) में यह प्रावधान है कि प्राधिकरण अधिसूचना द्वारा अपनी स्थापना से तीन महीने की अवधि के भीतर अधिनियम के प्रयोजनों को पूरा करने के लिए अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों के अनुरूप विनियम बनाएगा।

13. धारा 89 इस अधिनियम को अभिभावी प्रभाव प्रदान करती है कि अधिनियम के उपबंधों का प्रभाव इस समय लागू किसी अन्य कानून में निहित किसी असंगत बात के बावजूद प्रभावी होगा।

14. धारा 85 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए प्राधिकरण ने उक्त विनियम तैयार किए हैं। विनियम 9 निम्नानुसार है:-

“अधिनिर्णयन कार्यवाही- प्राधिकरण के पास दायर शिकायतों के संबंध में न्यायिक कार्यवाही के लिए, प्राधिकरण, आदेश द्वारा, यह निर्देश दे सकता है कि विशिष्ट मामलों या मुद्दों को अध्यक्ष या प्राधिकरण के किसी भी सदस्य की एकल पीठ द्वारा सुना और तय किया जाए।”

15. प्राधिकरण ने विनियम 9 के तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए दिनांक 25.09.2020 की अपनी बैठक में मद कार्यसूची-2 पर विचार किया जो न्यायालय में सुनवाई के लिए पीठों के गठन के संबंध में निर्णय से संबंधित था। इस पर लिया गया निर्णय निम्नानुसार है:-

“5.2 प्राधिकरण के दो सदस्यों के कार्यभार ग्रहण करने के फलस्वरूप निम्नलिखित निर्णय लिए गए;

“5.2.1 रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 और उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत प्राधिकरण द्वारा तय की जाने वाली शिकायतों और अधिनिर्णयन मामलों को अब से निम्नलिखित तरीके से सुना और तय किया जाएगा:

(i) आमतौर पर, सभी शिकायतों और अधिनिर्णयन मामलों को एकल पीठों द्वारा सुना और तय किया जाएगा, जो निम्नानुसार गठित हैं:

(क) श्री निहाल चंद गोयल, माननीय अध्यक्ष की एकल पीठ।

(ख) माननीय सदस्य श्री शैलेन्द्र अग्रवाल की एकल पीठ

(ग) माननीय सदस्य श्री सलविंदर सिंह सोहता की एकल पीठ

(ii) सभी एकल पीठ, जहां भी वे आवश्यक या वांछनीय समझेंगे,

किसी विशेष मामले या मामलों के वर्ग को पूर्ण पीठ को भेजने के लिए स्वतंत्र होंगे, जिसमें माननीय अध्यक्ष और कम से कम एक सदस्य शामिल होगा।”

16. इस निर्णय के अनुसार रेरा द्वारा तय की जाने वाली सभी शिकायतों और अधिनिर्णयन मामलों को आमतौर पर एकल पीठों द्वारा सुना और तय किया जाएगा। तथापि, सभी एकल पीठ, जहां कहीं आवश्यक या वांछनीय समझे जाते हैं, किसी विशेष मामले या मामलों के वर्ग को पूर्ण पीठ को भेज सकती हैं जिसमें अध्यक्ष और कम से कम एक सदस्य उपलब्ध होगा। इस संकल्प के संदर्भ में, इस प्रकार आमतौर पर सभी मामलों को रेरा की एकल सदस्यीय पीठ द्वारा सुना जाएगा। ऐसे सदस्य में यह विवेकाधिकार निहित होगा कि वह अध्यक्ष और कम से कम एक सदस्य वाली पूर्ण पीठ के समक्ष किसी विशेष मामले या मामलों के वर्ग को निर्धारित कर सकता है।

17. हम यह दर्ज कर सकते हैं कि इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने 04.02.2020 को इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा तय किए गए **मेसर्स के.डी.पी. बिल्ड वेल प्राइवेट लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य** के मामले में शिकायतों पर विचार करने के लिए रेरा के अधिकार को एक सदस्य में प्रत्यायोजित करने के कुछ समान मुद्दे पर विचार करने का अवसर दिया था। यह माना गया कि रेरा के एक सदस्य द्वारा पारित आदेश कानूनी और वैध है। यह रेरा अधिनियम की धारा 81 के प्रकाश में देखा गया था। एक बार फिर **मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड** के मामले में इलाहाबाद उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने रेरा के एकल सदस्य द्वारा प्रयोग की गई शक्तियों की वैधता पर विचार किया। न्यायालय ने अधिनियम में निहित प्रावधानों और प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों का उल्लेख किया और शिकायतों पर विचार करने के लिए एकल सदस्य की शक्ति को बरकरार रखा। **मेसर्स के.डी.पी. बिल्डवेल (सुप्रा.)** के मामले में निर्णय पर भरोसा किया गया। हालांकि, हमें यह दर्ज करना चाहिए कि यूपी रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (सामान्य) विनियम, 2019 के विनियमन 24 को चुनौती दी गई थी, जो एकल सदस्यों को मामलों को सौंपने की शक्ति से संबंधित थी, क्योंकि उस मामले में ऐसी किसी भी शक्ति का उपयोग नहीं किया गया था। इस निर्णय में न्यायालय ने **जनता लैंड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम भारत संघ और अन्य** के मामले में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांक 16.10.2020 के एक खंडपीठ के निर्णय को संदर्भित किया था, जो **4 आरसीआर (सिविल) 845** में प्रकाशित किया गया था, जिसका हम जल्द ही विस्तृत संदर्भ

देंगे। इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने हालांकि उक्त मामले में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण को स्वीकार नहीं किया।

18. **मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा.)** के मामले में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय को उच्चतम न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई थी। कई प्रश्न उठाए गए और उत्तर दिए गए। एक प्रश्न यह था कि क्या अधिनियम की धारा 81 प्राधिकरण को धारा 31 के तहत स्थापित शिकायतों की सुनवाई के लिए एकल सदस्य को अपनी शक्ति सौंपने के लिए अधिकृत करती है। वैधानिक प्रावधानों का उल्लेख करने और उच्चतम न्यायालय के कई निर्णयों पर भरोसा करने के बाद, उच्चतम न्यायालय ने उक्त निर्णय में अधिनियम की धारा 81 के संदर्भ में एकल सदस्यों द्वारा शिकायतों पर फैसला करने की शक्ति के प्रत्यायोजन को बरकरार रखा। इस संबंध में उच्चतम न्यायालय के निष्कर्ष को निम्नानुसार नोट किया जा सकता है:-

“120. अधिनियम 2016 की योजना के तहत प्रदान किए गए उपचारात्मक तंत्र को ध्यान में रखते हुए, हमारे विचार में, अधिनियम की धारा 81 के तहत प्राधिकरण द्वारा अपने किसी सदस्य को अधिनियम की धारा 31 के तहत आवेदनों/शिकायतों पर निर्णय लेने की शक्ति न केवल अच्छी तरह से परिभाषित है, बल्कि स्पष्ट रूप से स्वीकार्य है और इसे कानून के जनादेश का उल्लंघन नहीं कहा जा सकता है।”

19. आगे बढ़ने से पहले हम यह दर्ज कर सकते हैं कि पहले शुरू हुई विकास परियोजनाओं के लिए रेरा अधिनियम की प्रयोज्यता के प्रश्न पर भी उच्चतम न्यायालय द्वारा विचार किया गया था। इस पहलू पर हम बाद में विचार करेंगे। (सुप्रा.) वर्तमान के लिए हम **जनता लैंड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा.)** के मामले में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय की खंडपीठ के निर्णय का उल्लेख कर सकते हैं, जिस पर याचिकाकर्ताओं के अधिवक्ता द्वारा भारी भरोसा किया गया है। यह एक ऐसा मामला था जिसमें 2017 के रेरा विनियमों के विनियमन 9 के समान प्राधिकरण को शक्ति के प्रत्यायोजन की अनुमति देने वाले विनियमन को चुनौती दी गई थी। खंडपीठ ने कहा कि ऐसी शक्तियों को प्रत्यायोजित नहीं किया जा सकता है और विचाराधीन विनियमन वैध नहीं है। दिलचस्प बात यह है कि **मेसर्स के.डी.पी. बिल्डवेल प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा.)** के मामले में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय का हवाला दिया गया था। हालांकि, पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय उक्त निर्णय में इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त किए गए दृष्टिकोण से सहमत नहीं था। हमने **जनता लैंड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा.)** के

मामले में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के निर्णय से उत्पन्न इन तत्वों का उल्लेख किया है जैसाकि पहले उल्लेख किया गया है कि इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने **मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (एसएसपीआरए)** के मामले में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के **जनता लैंड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा.)** के निर्णय में **मेसर्स के.डी.पी.** के मामले में अपने निर्णय पर ध्यान दिया था। **बिल्ड वेल प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा.)** खंडपीठ ने अपने स्वयं के उच्च न्यायालय की एक अन्य पीठ के निर्णय का अनुसरण किया। ये पहलू महत्वपूर्ण थे क्योंकि **मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा.)** के मामले में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय को उच्चतम न्यायालय ने **मेसर्स के.डी.पी. बिल्ड वेल प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा.)** में व्यक्त किए गए विचार को दोहराया था। **जनता लैंड प्रमोटर्स प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा.)** के मामले में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के निर्णय पर याचिकाकर्ताओं के अधिवक्ता की निर्भरता इसलिए इसका बहुत महत्व नहीं है।

20. हमारे विचार से विवाद काफी हद तक **मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा.)** के मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय से नियंत्रित होता है। हम इस बात से अवगत हैं कि यह एक ऐसा मामला था जिसमें अधिनियम की धारा 81 के संदर्भ में प्राधिकरण के प्रत्यायोजन का प्रश्न था, जिसे हम याद कर सकते हैं, जिसमें यह प्रावधान है कि प्राधिकरण सामान्य विशेष आदेश द्वारा लिखित रूप में किसी भी सदस्य को अधिनियम के तहत ऐसी शक्तियां और कार्य प्रत्यायोजित कर सकता है जो वह आवश्यक समझे। जब उच्चतम न्यायालय ने अधिनियम की धारा 81 के संदर्भ में प्राधिकरण के एकल सदस्य में निर्णय लेने के लिए शक्तियों के प्रत्यायोजन को बरकरार रखा है, तो 2017 के विनियमों के विनियमन 9 का सहारा अकादमिक बन जाएगा। रेरा द्वारा पारित याचिकाकर्ताओं द्वारा चुनौती दिए गए प्रस्ताव को एकल सदस्यों में शिकायतों का फैसला करने की शक्तियां प्रदान की गई हैं, साथ ही धारा 81 के तहत शक्तियों का उपयोग करके पारित किया जा सकता था। वास्तव में संकल्प अकेले विनियमन 9 के तहत शक्ति के स्रोत का उल्लेख नहीं करता है। चाहे ऐसा कहा गया हो या नहीं, यह प्रस्ताव हमेशा अधिनियम की धारा 81 के तहत शक्ति के स्रोत पर जोर दे सकता है क्योंकि यह अच्छी तरह से तय है कि प्रावधानों का उल्लेख न करना या शक्ति के प्रयोग के लिए वैधानिक प्रावधान का गलत संदर्भ इसे अमान्य नहीं करेगा यदि

शक्तियों को किसी भी वैधानिक स्रोत से जोड़ा जा सकता है। वास्तव में प्रस्ताव में अधिनियम की धारा 81 के साथ-साथ विनियमों के विनियम 9 का भी उल्लेख किया गया है। अन्यथा भी, विनियम 9 केवल प्रक्रियात्मक प्रावधान है। आरईआरए अधिनियम की धारा 81 प्राधिकरण को अधिनियम के तहत किसी भी सदस्य को शक्तियां और कार्य सौंपने की शक्तियां प्रदान करती है। धारा 85 की उप-धारा (1) अधिनियम और नियमों के अनुरूप विनियम बनाने की शक्ति को सक्षम बनाती है। ऐसी शक्तियों का प्रयोग करते हुए बनाए गए विनियम 9 केवल रेरा के एकल सदस्यों में शक्तियों के प्रत्यायोजन की प्रक्रिया को विनियमित करते हैं। इस प्रकार यह विनियम अधिनियम के दायरे से बाहर नहीं है या किसी अन्य कारण से अमान्य नहीं है।

21. सरफेसी अधिनियम के भी सक्रिय होने के दौरान आरईआरए की प्रयोज्यता के प्रश्न पर आते हुए, हम देख सकते हैं कि सरफेसी अधिनियम की धारा 35 में प्रावधान है कि उक्त अधिनियम के तहत प्रावधान इस समय लागू किसी अन्य कानून में निहित किसी भी असंगत चीज के बावजूद या ऐसे किसी कानून के आधार पर प्रभावी होने वाले किसी भी साधन के बावजूद प्रभावी होंगे। इसी तरह रेरा अधिनियम को अभिभावी प्रभाव देने वाला प्रावधान धारा 89 में निहित है। जैसा कि उल्लेख किया गया है, इस धारा में प्रावधान है कि उक्त अधिनियम (अर्थात रेरा अधिनियम) के प्रावधान उस समय लागू किसी अन्य कानून में निहित किसी भी असंगत चीज के बावजूद प्रभावी होंगे। इसलिए प्रश्न यह उठता है कि कानून को अभिभावी प्रभाव देने वाले दो प्रावधानों में से कौन सा प्रावधान प्रबल होगा।

22. पश्चिम बंगाल विद्युत विनियामक आयोग बनाम सीईएससी लिमिटेड, (2002) 8 एससीसी 715 में रिपोर्टित मामले में, उच्चतम न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ ने विद्युत (आपूर्ति) अधिनियम, 1948 और विद्युत नियामक आयोग अधिनियम, 1998 के बीच समान संघर्ष पर विचार किया, जिनमें से दोनों में समान अभिभावी प्रावधान थे। इस संदर्भ में इसे निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया और देखा गया:-

“56. सबसे पहले, 1948 के अधिनियम की अनुसूची VI में गैर-बाध्यकारी खंड केवल भारतीय विद्युत अधिनियम, 1910 के प्रावधानों को संदर्भित करता है। अनुसूची VI जो 1948 के अधिनियम में पाई जाती है, विधायिका एक गैर-बाध्यकारी खंड के लागू होने वाले बाद के अधिनियमन पर विचार नहीं कर सकती थी, न ही यह कहती है कि यह गैर-बाध्यकारी

खंड भविष्य के अधिनियमों सहित अन्य सभी अधिनियमों पर लागू होता है या वरीयता में है। इसलिए यह आधार अपने आप में प्रत्यर्थागण के विद्वान अधिवक्ता के तर्क को खारिज करने के लिए पर्याप्त है कि 1948 के अधिनियम की अनुसूची VI में गैर-बाध्यकारी खंड के प्रचलित प्रभाव क्या हैं। इसके अलावा, 1998 के अधिनियम के साथ पठित अनुसूची VI के संदर्भ में और 1948 के अधिनियम की धारा 57 और 57A के विशेष संदर्भ में यह देखा गया है कि 1998 के अधिनियम की धारा 22 और 29 विशेष कानून हैं और 1948 का अधिनियम टैरिफ के निर्धारण के संबंध में केवल एक सामान्य कानून है। नतीजतन, कानून में स्वीकृत सिद्धांत के कारण कि एक सामान्य कानून एक विशेष कानून बनाता है, 1998 अधिनियम के प्रावधान प्रबल होने चाहिए। नतीजतन, कानून में स्वीकृत सिद्धांत के कारण कि एक सामान्य कानून एक विशेष कानून बनाता है, 1998 अधिनियम के प्रावधान प्रबल होने चाहिए। वास्तव में, कलकत्ता उच्च न्यायालय की एक अन्य खंडपीठ द्वारा कानून में इस सिद्धांत के संबंध में यह दृष्टिकोण अपनाया गया है, जैसा कि आक्षेपित निर्णय से ही देखा जा सकता है, लेकिन आश्चर्यजनक रूप से इसे नोटिस करने के बाद निर्णय समन्वय पीठ के पिछले निर्णय को अलग किए बिना या मामले को एक बड़ी पीठ को भेजे बिना एक विपरीत दृष्टिकोण लिया। जो भी हो, यह प्रश्न अब और प्रासंगिक नहीं है। इस न्यायालय ने इलाहाबाद बैंक बनाम केनरा बैंक और अन्य के मामले में इस न्यायालय के पहले के निर्णयों का पालन करने के बाद अभिनिर्धारित किया:

"40. वैकल्पिक रूप से, कंपनी अधिनियम, 1956 और आरडीबी अधिनियम दोनों को विशेष कानूनों के रूप में माना जा सकता है, और यह सिद्धांत भी लागू किया जा सकता है कि जब दो विशेष कानून होते हैं, तो बाद में कानून सामान्य रूप से पूर्व पर हावी होगा, यदि बाद के विशेष अधिनियम में इसे अभिभावी प्रभाव देने का प्रावधान है। आरडीबी अधिनियम की धारा 34 में ऐसा प्रावधान है। इसी तरह की स्थिति महाराष्ट्र ट्यूब्स लिमिटेड बनाम महाराष्ट्र राज्य औद्योगिक और निवेश निगम लिमिटेड में भी पैदा हुई जहां दो विशेष कानूनों, वित्त निगम अधिनियम, 1951 और रुग्ण उद्योग कंपनी (विशेष प्रावधान) अधिनियम, 1985 के बीच असंगति थी। उत्तरार्द्ध में धारा 32 शामिल थी जिसने इसके प्रावधानों को अभिभावी प्रभाव दिया और इसे पहले वाले पर प्रबल माना गया। अहमदी, न्यायमूर्ति द्वारा यह बताया गया था कि दोनों विशेष संविधियों में गैर-बाध्यकारी खंड शामिल हैं, लेकिन "1985 का अधिनियम बाद का अधिनियम होने के नाते, इसमें गैर-बाध्यकारी खंड आमतौर पर 1951 अधिनियम की धारा 46-बी में गैर-बाध्यकारी खंड पर लागू होगा, जब तक कि यह नहीं पाया जाता कि 1985 का अधिनियम एक सामान्य कानून है और 1951 का अधिनियम एक विशेष है।"

इसलिए, आरडीबी अधिनियम की धारा 34 को ध्यान में रखते हुए, उक्त अधिनियम कंपनी अधिनियम को ओवरराइड करता है, इस हद तक कि अधिनियमों के बीच कुछ भी असंगत है।"

23. इस प्रकार न्यायिक प्रवृत्ति यह सुझाव देगी कि अधिनियम को अभिभावी प्रभाव देने वाली दो केंद्रीय विधियों के बीच प्रत्यक्ष संघर्ष की स्थिति में, आमतौर पर बाद का कानून लागू होगा। इस मुद्दे पर और विस्तार से बात करने की आवश्यकता नहीं थी क्योंकि उच्चतम न्यायालय ने रेरा और सरफेसी के संदर्भ में **बिक्रम चटर्जी (सुप्रा.)** के मामले में निम्नानुसार कहा है:-

"139. यह भी कहा गया है कि रेरा उधारदाताओं के हितों को पहचानता है और उनकी रक्षा करता है और किसी भी तरह से टीपी अधिनियम, ऋण वसूली न्यायाधिकरण अधिनियम, सरफेसी अधिनियम जैसे किसी भी मौजूदा कानून के तहत अधिकारों को नहीं छीनता है। रेरा, जो एक विशेष अधिनियम है, के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि खरीदारों के पक्ष में कुछ अधिकार बनाए गए हैं। रेरा के प्रावधानों को लागू करना होगा। जब हम मामले के तथ्यों में उपरोक्त कानूनों के तहत आरईआरए लागू नहीं किए जाने पर भी खरीदारों के अधिकारों के संरक्षण के प्रश्न पर आते हैं, तो एक अलग दृष्टिकोण नहीं लिया जा सकता था। तथापि, इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि बैंकों को किससे और किस प्रकार से अपनी बकाया राशि वसूलने का अधिकार होगा जिसका उत्तर हम पहले ही दे चुके हैं। आरईआरए के प्रावधान घर खरीदारों के लिए फायदेमंद हैं और उनका उद्देश्य उन्हें धोखाधड़ी की कार्रवाई से बचाना है, इमारत का पूरा होना सुनिश्चित करना है और यह न्यायालय का कर्तव्य है कि वह घर खरीदारों के हितों की रक्षा करे और सुनिश्चित करे और साथ ही उन्हें उक्त कानून के तहत सौंपे गए कर्तव्यों के लिए उन्हें जिम्मेदार ठहराए। हम घर खरीदारों को उनकी देनदारियों, यदि कोई हो, के निर्वहन से मुक्त नहीं कर रहे हैं। साथ ही, उन्हें परियोजना के पूरा होने में अनुचित देरी के कारण मुआवजे के अपने अधिकार को लागू करने का अधिकार है।"

24. हम आगे इस प्रश्न पर विचार करेंगे कि क्या रेरा का अधिकार क्षेत्र उन मामलों में होगा जहां अधिनियम के अधिनियमन से पहले उधारकर्ताओं और बैंकों के बीच लेनदेन पूरा हो जाता है। दूसरे शब्दों में, यदि संपत्ति को गिरवी रखकर और बैंक के पक्ष में प्रतिभूति हित बनाकर पहले से ही ऋण लिया गया है, तो ऐसी स्थिति में क्या रेरा अधिनियम के तहत शक्तियों का प्रयोग कर सकता है। न तो कानून ऐसा प्रावधान करता है, न ही प्रत्यर्थागणगण द्वारा हमारे सामने यह प्रचारित किया जाता है कि आरईआरए अधिनियम को पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया है। जैसा कि अच्छी तरह से तय किया गया है, अधिकारों या दायित्वों को बनाने वाले एक वैधानिक प्रावधान को तब तक भावी माना जाता है जब

तक कि विशेष रूप से या आवश्यक निहितार्थों द्वारा इसे पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं दिया गया हो। रेरा अधिनियम की धारा 11 प्रमोटर के कार्यों और कर्तव्यों से संबंधित है। धारा 11 की उप-धारा (4) में प्रमोटर को कई कृत्यों और दायित्वों का पालन करने की आवश्यकता होती है। धारा 11 की उप-धारा (4) का खंड (ज) निम्नानुसार है:-

“(ज) जब वह किसी अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के लिए बिक्री के लिए एक समझौते को निष्पादित करता है, जैसा भी मामला हो, ऐसे अपार्टमेंट, प्लॉट या इमारत पर बंधक या शुल्क नहीं बनाता है, जैसा भी मामला हो, और यदि ऐसा कोई बंधक या शुल्क बनाया जाता है, तो उस समय लागू किसी अन्य कानून में निहित किसी भी चीज के बावजूद, यह उस आवंटी के अधिकार और हित को प्रभावित नहीं करेगा, जिसने इस तरह के अपार्टमेंट, प्लॉट या इमारत को लिया है या लेने के लिए सहमत हुआ है, जैसा भी मामला हो।”

25. इस प्रावधान के अनुसार इस प्रकार एक प्रमोटर द्वारा किसी अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के लिए बिक्री के लिए एक समझौते को निष्पादित करने के बाद वह ऐसे अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन पर बंधक या शुल्क नहीं बनाएगा और यदि ऐसा कोई बंधक या शुल्क बनाया जाता है तो उस समय लागू किसी अन्य कानून में निहित किसी भी चीज के बावजूद, यह उस आवंटी के अधिकार और हित को प्रभावित नहीं करेगा, जिसने अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन लिया है या लेने के लिए सहमत हुआ है, जैसा भी मामला हो। इस प्रावधान के अवलोकन से यह तुरंत स्पष्ट हो जाएगा कि ऐसे मामले में यह पूरी तरह से अव्यावहारिक होगा जहां उधारकर्ता और बैंक के बीच लेनदेन रेरा अधिनियम के लागू होने से पहले पूरा हो गया है। इस प्रावधान के अनुसार, प्रमोटर को अपार्टमेंट, प्लॉट या बिल्डिंग पर कोई भी चार्ज गिरवी रखने या बनाने से रोक दिया जाता है, जिसके संबंध में उसने बिक्री के लिए एक समझौता किया है। यदि वह इस दायित्व का उल्लंघन करता है, तो इस तरह के बंधक या बनाए गए शुल्क का आवंटी के अधिकार और हित पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। इस प्रकार यह प्रावधान आवंटी के पक्ष में एक नया दायित्व और संबंधित अधिकार बनाता है। ऐसे प्रावधानों का पूर्वव्यापी प्रभाव नहीं हो सकता है। किसी भी मामले में, जैसा कि उल्लेख किया गया है, इस तरह के किसी भी दायित्व को लागू करना पूरी तरह से अव्यावहारिक होगा। यह उधारकर्ता और ऋणदाता के बीच बंद लेनदेन को फिर से खोल देगा। इसलिए हमारी राय में रेरा अधिनियम का सुरक्षित लेनदारों पर कोई प्रयोज्यता नहीं होगी जहां अधिनियम की शुरुआत से पहले ऐसे सुरक्षा हित बनाए गए हैं।

26. इस मुद्दे को समाप्त करने से पहले हमें प्रत्यर्थागणगण द्वारा भरोसा किए गए दो निर्णयों से निपटने की आवश्यकता है और ऊपर उल्लिखित निष्कर्षों को कुछ शर्त के साथ बचाव करना होगा। **बिक्रम चटर्जी (सुप्रा.)** के मामले में, उच्चतम न्यायालय ने अधिनियम की शुरुआत से पहले निष्पादित लेनदेन पर आरईआरए प्रावधानों को लागू किया था। हालांकि, यह इस आधार पर था कि वित्तीय संस्थानों के साथ मिलीभगत करके प्रमोटर्स द्वारा बड़े पैमाने पर धोखाधड़ी की गई थी। यह पूरे निर्णय और विशेष रूप से पैराग्राफ 136 को पढ़ने पर स्पष्ट हो जाएगा, जिसमें रेरा अधिनियम की धारा 11 (4) (ज) के संदर्भ में यह देखा गया था कि धारा 11 (4) (ज) में निहित प्रावधानों के आधार पर आवंटी के अधिकार और हित की रक्षा की जाती है और भले ही प्रावधान इस आधार पर लागू न हो कि रेरा बाद में लागू हुआ था। चूंकि उच्चतम न्यायालय द्वारा आयोजित कोई वैध बंधक नहीं था, इसलिए यह आवंटी के अधिकार या हित को प्रभावित करने में असमर्थ था। संक्षेप में, इस प्रकार उच्चतम न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि प्रतिभूति हित का सृजन ही धोखाधड़ी था, आरोप अमान्य था और इसलिए यदि आरईआरए अधिनियम की शुरुआत से पहले बनाया गया था, तो भी यह धारा 11 (4) (ज) के संदर्भ में आवंटियों के अधिकार और हित को प्रभावित नहीं करेगा। इसका मतलब यह होगा कि धोखाधड़ी या मिलीभगत के अभाव में अधिनियम को उन बैंकों और वित्तीय संस्थानों पर पूर्वव्यापी रूप से लागू नहीं किया जा सकता है जिनके पक्ष में कानून के अधिनियमन से पहले सुरक्षा हित बनाए गए हैं।

27. **मेसर्स न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (सुप्रा.)** के मामले में उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर प्रत्यर्थागणगण के अधिवक्ता द्वारा इस संदर्भ में भरोसा किया गया है। इस मामले में, उठाए गए प्रश्नों में से एक पहले शुरू हुई निर्माण परियोजनाओं के लिए रेरा की प्रयोज्यता के संबंध में था। उच्चतम न्यायालय द्वारा विचार के लिए तैयार किया गया प्रश्न यह था कि क्या 2016 का अधिनियम अपने संचालन में पूर्वव्यापी है और यदि भारत के संविधान के आधार पर परीक्षण किया जाता है तो इसका कानूनी परिणाम क्या होगा। इस प्रश्न का उत्तर उन परियोजनाओं पर इसकी प्रयोज्यता के संदर्भ में दिया गया था जो अधिनियम तैयार किए जाने से पहले ही शुरू हो चुकी थीं। इसलिए इस संबंध में उच्चतम न्यायालय की टिप्पणियों और निष्कर्षों को सीधे तौर पर नहीं अपनाया जा सकता है जब हम ऐसी स्थिति पर विचार कर रहे हैं जो पूरी तरह से अलग

है, अर्थात् सुरक्षित लेनदारों के अधिकारों और हितों के बारे में जो अधिनियम अधिनियमित होने से पहले बनाए गए थे।

28. हमारे विचार के लिए अंतिम प्रश्न यह है कि क्या आरईआरए के पास किसी ऐसे बैंक या वित्तीय संस्थान के खिलाफ कोई निर्देश जारी करने का अधिकार है जो आवंटी और डेवलपर्स के बीच समझौते के अधीन संपत्तियों पर सुरक्षा हित का दावा करता है। रेरा अधिनियम की धारा 2 (घ) के तहत "आवंटी" शब्द को परिभाषित किया गया है, जिसका अर्थ रियल एस्टेट परियोजना के संबंध में वह व्यक्ति है जिसे प्रमोटर द्वारा एक प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन आवंटित किया गया है, बेचा गया है या अन्यथा हस्तांतरित किया गया है और इसमें एक व्यक्ति शामिल होगा जो बाद में बिक्री, हस्तांतरण या अन्यथा के माध्यम से उक्त आवंटन प्राप्त करता है, लेकिन इसमें वह व्यक्ति शामिल नहीं है जिसे ऐसा भूखंड दिया गया है। अपार्टमेंट या इमारत, जैसा भी मामला हो, किराए पर दिया जाता है। "प्रमोटर" शब्द को धारा 2 (यट) में निम्नानुसार परिभाषित किया गया है:-

(जेडएम) "प्रमोटर" का अर्थ है,-

- (i) एक व्यक्ति जो एक स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंट से युक्त एक इमारत का निर्माण करता है या निर्माण करता है, या किसी 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 असाइनशामिल हैं; नहीं तो
- (ii) एक व्यक्ति जो भूमि को एक परियोजना में विकसित करता है, चाहे वह व्यक्ति उक्त परियोजना के सभी या कुछ भूखंडों को अन्य व्यक्तियों को बेचने के उद्देश्य से किसी भी भूखंड पर संरचनाओं का निर्माण करता है या नहीं, चाहे वह संरचनाओं के साथ या बिना; नहीं तो
- (iii) आवंटियों के संबंध में कोई विकास प्राधिकरण या कोई अन्य सार्वजनिक निकाय-
  - (क) भवन या अपार्टमेंट, जैसा भी मामला हो, ऐसे प्राधिकरण या निकाय द्वारा उनके स्वामित्व वाली भूमि पर निर्मित या सरकार द्वारा उनके निपटान में रखा गया है; नहीं तो
  - (ख) 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; अथवा
- (iv) एक शीर्ष राज्य स्तरीय सहकारी आवास वित्त समिति और एक

प्राथमिक सहकारी आवास सोसायटी जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अपार्टमेंट या भवनों के आवंटियों के संबंध में अपार्टमेंट या भवनों का निर्माण करती है; नहीं तो

- (v) कोई अन्य व्यक्ति जो खुद को बिल्डर, उपनिवेशवादी, 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 इमारत या अपार्टमेंट का निर्माण किया गया है या बिक्री के लिए भूखंड विकसित किया गया है; अथवा
- (vi) ऐसा अन्य व्यक्ति जो आम जनता को बिक्री के लिए किसी भवन या अपार्टमेंट का निर्माण करता है।
- (vii) स्पष्टीकरण- इस खंड के प्रयोजनों के लिए, जहां वह व्यक्ति जो किसी भवन का निर्माण या रूपांतरण अपार्टमेंट में करता है या बिक्री के लिए एक भूखंड विकसित करता है और अपार्टमेंट या भूखंड बेचने वाला व्यक्ति अलग-अलग व्यक्ति हैं, उन दोनों को प्रमोटर माना जाएगा और निर्दिष्ट कार्यों और जिम्मेदारियों के लिए इस अधिनियम या इसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत संयुक्त रूप से उत्तरदायी होगा;"

29. धारा 2 (यट) में "रियल एस्टेट एजेंट" शब्द को परिभाषित किया गया है, जिसका अर्थ किसी ऐसे व्यक्ति से है जो किसी अन्य व्यक्ति के साथ बिक्री के माध्यम से एक रियल एस्टेट परियोजना में अपने प्लॉट, अपार्टमेंट या भवन के हस्तांतरण के लेनदेन में एक व्यक्ति की ओर से बातचीत या कार्य करता है और जो इस तरह प्रदान की गई सेवाओं के लिए पारिश्रमिक या शुल्क प्राप्त करता है। धारा 31 की उप-धारा (1) के तहत, कोई भी पीड़ित व्यक्ति किसी भी प्रमोटर आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट के खिलाफ अधिनियम या नियमों और विनियमों के प्रावधानों के किसी भी उल्लंघन या उल्लंघन के लिए रेरा के समक्ष या निर्णायक अधिकारी के समक्ष शिकायत दर्ज कर सकता है। इस प्रकार पीड़ित व्यक्ति द्वारा शिकायत किसी भी प्रमोटर, आवंटी या रियल एस्टेट एजेंट के खिलाफ दायर किए जाने तक सीमित होगी। यह इस संदर्भ में "प्रमोटर" शब्द की परिभाषा है और इसकी व्याख्या महत्व रखती है। हमने "प्रमोटर" शब्द की पूरी परिभाषा को पुनः प्रस्तुत किया है। इस प्रावधान के अवलोकन से पता चलता है कि इसे "अर्थ के रूप में" कहा जाता है और इसलिए पिमाफेसी को प्रकृति में प्रतिबंधात्मक के रूप में देखा जाना चाहिए। हालांकि, धारा 2 (यट) के विभिन्न खंड इस शब्द को विस्तृत तरीके से परिभाषित करने की विधायिका की इच्छा को इंगित करेंगे। धारा 2 (यट) के खंड (झ) के अनुसार, "प्रमोटर" का अर्थ एक ऐसे व्यक्ति से है जो एक स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंट से युक्त

भवन का निर्माण करता है, या किसी मौजूदा इमारत या उसके एक हिस्से को अपार्टमेंट में परिवर्तित करता है, जिसका उद्देश्य सभी या कुछ अपार्टमेंट को अन्य व्यक्तियों को बेचना है और इसमें उसके असाइनी शामिल हैं। इस खंड को "साधन और शामिल" भाषा में शामिल करके, "प्रमोटर" शब्द की परिभाषा को इसके दायरे में न केवल एक व्यक्ति को शामिल करके बढ़ाया जाता है जो स्वतंत्र भवन का निर्माण या निर्माण करता है, बल्कि उसके असाइनियों को भी शामिल करता है।

30. अधिनियम में कहीं भी असाइनी शब्द को परिभाषित नहीं किया गया है। इसलिए हमें इस शब्द की व्याख्या करनी होगी क्योंकि यह आमतौर पर रेरा अधिनियम के प्रावधानों के संदर्भ में कानूनी भाषा में समझा जाता है। पी. रामनाथ अय्यर की एडवांस लॉ लेक्सिकॉन में 'असाइनी' शब्द का विस्तार किया गया है, जिसका अर्थ है असाइनमेंट देना, बताना और देना; किसी संपत्ति की तरह किसी वस्तु में किसी अन्य को हस्तांतरित करना या उसे हस्तांतरित करना। इसमें आगे प्रावधान है कि पार्टियों के अधिनियम द्वारा एक असाइनमेंट एक अनुबंध के तहत अधिकारों या देनदारियों का एक असाइनमेंट हो सकता है या जैसा कि इसे कभी-कभी लाभ का असाइनमेंट या अनुबंध का बोझ व्यक्त किया जाता है। एक अनुबंध के लिए किसी भी पार्टी के अधिकार और देनदारियां कुछ परिस्थितियों में कानून के संचालन द्वारा सौंपी जा सकती हैं, उदाहरण के लिए जब कोई पार्टी मर जाती है या दिवालिया हो जाती है।

31. इस पृष्ठभूमि के साथ हम सरफेसी अधिनियम के तहत एक प्रासंगिक प्रावधान का उल्लेख कर सकते हैं। जैसा कि सर्वविदित है, यह अधिनियम "सुरक्षा समझौते" शब्द को एक समझौते, साधन या किसी अन्य दस्तावेज या व्यवस्था के रूप में परिभाषित करता है जिसके तहत सुरक्षित लेनदार के पक्ष में सुरक्षा हित बनाया जाता है। "सुरक्षित संपत्ति" शब्द को उस संपत्ति के रूप में परिभाषित किया गया है जिसमें सुरक्षा हित बनाया गया है। "सुरक्षित लेनदार" शब्द को उस संस्था के रूप में भी परिभाषित किया गया है जिसके पक्ष में किसी भी उधारकर्ता द्वारा किसी भी वित्तीय सहायता के पुनर्भुगतान के लिए प्रतिभूति हित बनाया गया है।

32. सरफेसी अधिनियम का अध्याय-III सुरक्षा हितों के प्रवर्तन से संबंधित है। धारा 13 की उक्त अध्याय उपधारा (1) के तहत प्रावधान है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 69 और धारा 69 क में निहित किसी भी चीज के बावजूद, सुरक्षित लेनदार के पक्ष

में बनाए गए किसी भी प्रतिभूति हित को अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार ऐसे लेनदार द्वारा न्यायालय या न्यायाधिकरण के हस्तक्षेप के बिना लागू किया जा सकता है। धारा 13 की उप-धारा (2) में सुरक्षित लेनदार द्वारा एक उधारकर्ता को नोटिस जारी करने की परिकल्पना की गई है, जिसकी संपत्ति को गैर-निष्पादित संपत्ति के रूप में वर्गीकृत किया गया है। इस तरह के नोटिस के लिए उधारकर्ता को पूरी तरह से दायित्व का निर्वहन करने की आवश्यकता होगी, जिसमें विफल रहने पर सुरक्षित लेनदार उप-धारा (4) के तहत किसी भी अधिकार का उपयोग करने का हकदार होगा। धारा 13 की उप-धारा (3) में उल्लिखित नोटिस में उधारकर्ता द्वारा देय राशि और उधारकर्ता द्वारा सुरक्षित ऋणों का भुगतान न करने की स्थिति में लागू की जाने वाली सुरक्षित संपत्ति का विवरण होना चाहिए। धारा 13 की उप-धारा (3) में उप-धारा (2) के तहत नोटिस के उत्तर में उठाए जाने पर उधारकर्ता द्वारा आपत्तियों के निपटान की परिकल्पना की गई है। धारा 13 की उप-धारा (4) जो हमारे लिए महत्वपूर्ण है, निम्नानुसार है:-

“(4) यदि उधारकर्ता उप-धारा (2) में निर्दिष्ट अवधि के भीतर अपनी देयता का पूर्ण निर्वहन करने में विफल रहता है, तो सुरक्षित लेनदार अपने सुरक्षित ऋण की वसूली के लिए निम्नलिखित उपायों में से एक या अधिक का सहारा ले सकता है, अर्थात:-

(क) सुरक्षित संपत्ति की प्राप्ति के लिए पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के अधिकार सहित उधारकर्ता की सुरक्षित परिसंपत्तियों का कब्जा लेना;

(ख) सुरक्षित संपत्ति प्राप्त करने के लिए पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के अधिकार सहित उधारकर्ता के व्यवसाय के प्रबंधन को संभालना:

बशर्ते कि पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के अधिकार का उपयोग केवल तभी किया जाएगा जहां उधारकर्ता के व्यवसाय का पर्याप्त हिस्सा ऋण के लिए सुरक्षा के रूप में रखा गया है:

बशर्ते कि जहां व्यवसाय के पूरे, या व्यवसाय के हिस्से का प्रबंधन विच्छेद्य है, सुरक्षा लेनदार उधारकर्ता के ऐसे व्यवसाय का प्रबंधन अपने हाथ में लेगा जो सुरक्षा या ऋण से संबंधित है;

(ग) किसी भी व्यक्ति (इसके बाद प्रबंधक के रूप में संदर्भित) को नियुक्त करें, सुरक्षित परिसंपत्तियों का प्रबंधन करने के लिए, जिसका कब्जा सुरक्षित लेनदार द्वारा ले लिया गया है;

(घ) किसी भी समय लिखित रूप में नोटिस द्वारा किसी भी व्यक्ति की आवश्यकता होती है, जिसने उधारकर्ता से किसी भी सुरक्षित संपत्ति का अधिग्रहण किया है और जिससे कोई पैसा बकाया है या उधारकर्ता का बकाया हो सकता है, उसे सुरक्षित लेनदार को उतना पैसा देना होगा जितना सुरक्षित ऋण का भुगतान करने के लिए पर्याप्त हो।”

33. सरफेसी अधिनियम और विशेष रूप से धारा 13 के अनुसार, एक बार जब कोई उधारकर्ता ऋण चुकाने में असमर्थ होता है और परिसंपत्ति को गैर-निष्पादित संपत्ति के रूप में वर्गीकृत किया जाता है, तो सुरक्षित लेनदार के लिए न्यायालय के हस्तक्षेप के बिना अधिकारों को लागू करना खुला होता है। धारा 13 (2) के तहत नोटिस जारी करने और धारा 13 (3 क) के संदर्भ में उधारकर्ता की आपत्तियों का निपटान करने के बाद, एक सुरक्षित लेनदार उप-धारा (4) में परिकल्पित कदम उठाने के लिए आगे बढ़ सकता है। इन उपायों में एक सुरक्षित लेनदार जो कर सकता है, उसमें सुरक्षित संपत्ति का कब्जा लेना शामिल है, जिसमें सुरक्षित संपत्ति को प्राप्त करने के लिए पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण का अधिकार शामिल है; सुरक्षित संपत्ति की प्राप्ति के लिए पट्टे, असाइनमेंट या बिक्री के माध्यम से हस्तांतरण के अधिकार सहित उधारकर्ता के व्यवसाय के प्रबंधन को संभालना; किसी भी व्यक्ति को सुरक्षित परिसंपत्तियों का प्रबंधन करने के लिए नियुक्त करना, जिसका कब्जा सुरक्षित लेनदार द्वारा ले लिया गया है और किसी भी समय किसी भी व्यक्ति की आवश्यकता होती है जिसने उधारकर्ता से किसी भी सुरक्षित संपत्ति का अधिग्रहण किया है और जिससे कोई पैसा बकाया है या उधारकर्ता को सुरक्षित ऋण का भुगतान करने के लिए पर्याप्त हो सकता है।

34. उपधारा (4) के खंड (क) से (ख) सभी उन अधिकारों की प्रकृति में हैं जो एक सुरक्षित लेनदार प्रयोग कर सकता है जो मूल रूप से उधारकर्ता में निहित हैं। दूसरी ओर, खंड (घ) एक गार्निशी की प्रकृति में है जो सुरक्षित लेनदार को उधारकर्ता के अलावा किसी अन्य व्यक्ति से बकाया राशि की वसूली करने में सक्षम बनाता है जिसने किसी भी सुरक्षित संपत्ति का अधिग्रहण किया है और जिससे कोई पैसा बकाया है या उधारकर्ता को देय हो सकता है।

35. धारा 13 की उपधारा (4) के खंड (क), (ख) और (ग) सुरक्षित लेनदार को सुरक्षित संपत्ति के संबंध में सभी कदम उठाने की शक्ति प्रदान करते हैं। खंड (घ) एक कदम आगे

जाता है और बैंक को किसी देनदार या उधारकर्ता से सीधे अपनी बकाया राशि वसूलने में सक्षम बनाता है, जिसने किसी भी सुरक्षित संपत्ति का अधिग्रहण किया है। सभी उद्देश्यों के लिए इस प्रकार सुरक्षित लेनदार की स्थिति सुरक्षित संपत्ति के संबंध में उधारकर्ता जैसी हो जाती है। इस प्रकार यह कानून के संचालन द्वारा सुरक्षित लेनदार में उधारकर्ता के अधिकारों के असाइनमेंट का मामला है। दूसरे शब्दों में, जैसे ही बैंक धारा 13 की उप-धारा (4) के तहत किसी भी उपाय का सहारा लेता है, यह सुरक्षित लेनदार में उधारकर्ता के अधिकार के वैधानिक असाइनमेंट को ट्रिगर करता है। जब तक यह चरण उत्पन्न नहीं हो जाता है, तब तक बैंक या वित्तीय संस्थान जिनके पक्ष में सुरक्षित ब्याज बनाया गया हो, उधारकर्ता के आरईआरए के अधिकार क्षेत्र के प्रति उत्तरदायी होने की अनुपस्थिति में अलग-थलग नहीं हो सकते हैं। हालांकि, जैसे ही बैंक या वित्तीय संस्थान सरफेसी अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (4) में उपलब्ध किसी भी उपाय का सहारा लेता है, रेरा प्राधिकरण के पास पीड़ित व्यक्ति द्वारा दायर शिकायत पर विचार करने का अधिकार होगा।

36. इस प्रकार हमारे निष्कर्षों को संक्षेप में निम्नानुसार प्रस्तुत किया जा सकता है:-

- (i) 2017 के विनियमों का विनियम 9 अधिनियम के दायरे से बाहर नहीं है या अन्यथा अमान्य नहीं है।
- (ii) अधिनियम के तहत दायर शिकायतों पर निर्णय लेने के लिए आरईआरए के एकल सदस्य में शक्तियों का प्रत्यायोजन अधिनियम की धारा 81 से आता है और इस तरह के प्रत्यायोजन को विनियम 9 के अभाव में भी किया जा सकता है।
- (iii) जैसा कि उच्चतम न्यायालय ने रेरा और सरफेसी अधिनियम के बीच संघर्ष की स्थिति में **बिक्रम चटर्जी (सुप्रा.)** के मामले में कहा था, रेरा में निहित प्रावधान लागू होंगे।
- (iv) आरईआरए उन मामलों में उधारकर्ता और बैंकों और वित्तीय संस्थानों के बीच लेनदेन के संबंध में लागू नहीं होगा जहां अधिनियम की शुरुआत से पहले संपत्ति को गिरवी रखकर सुरक्षा हित बनाया गया है, जब तक कि यह नहीं पाया जाता है कि इस तरह के बंधक या ऐसे लेनदेन का निर्माण धोखाधड़ी या मिलीभगत है।
- (v) यदि बैंक सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4) में निहित किसी भी प्रावधान का

सहारा लेता है, तो आरईआरए प्राधिकरण के पास एक सुरक्षित लेनदार के रूप में बैंक के खिलाफ पीड़ित व्यक्ति की शिकायत पर विचार करने का अधिकार है।

37. इन निष्कर्षों के साथ हम पार्टियों को उचित अधिकारियों के समक्ष व्यक्तिगत रूप से मामलों को आगे बढ़ाने के लिए छोड़ देंगे। कुछ याचिकाओं में याचिकाकर्ताओं ने ऐसे स्तर पर उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है जहां प्राधिकरण को अभी अंतिम आदेश पारित करना है। इन कार्यवाहियों पर रोक लगा दी गई है। यूनियन बैंक ऑफ इंडिया के मामले में कुछ मामलों में, याचिकाकर्ता ने प्राधिकरण द्वारा पारित अंतिम आदेश को चुनौती दी है। इसलिए हम अपनी दिशाओं को दो भागों में विभाजित करेंगे। जहां कहीं भी लंबित कार्यवाहियों को चुनौती दी जाती है, स्थगन आदेश हटा लिए जाते हैं। यदि किसी याचिकाकर्ता ने प्राधिकरण के समक्ष उत्तर दाखिल नहीं किया है, तो उनके पास ऐसे उत्तर दाखिल करने के लिए 15.01.2022 तक का समय होगा। जहां भी याचिकाकर्ताओं ने प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों को चुनौती दी है, उन्हें अपीलीय मंच में भेज दिया जाता है, जिसके लिए उनके पास अपनी अपील दायर करने के लिए 15.01.2022 तक का समय होगा। यदि ऐसी अपीलें ऐसी तारीख तक दायर की जाती हैं, तो सीमा के प्रश्न को उठाए बिना गुण-दोष के आधार पर इसका निर्णय लिया जाएगा।

38. सिविल रिट याचिका संख्या 11372/2019, 15503/2019 और 9154/2020 में याचिकाकर्ताओं ने उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया था क्योंकि उनके द्वारा दायर अपीलों को अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा नहीं सुना जा रहा था क्योंकि अध्यक्ष और सदस्यों की नियुक्ति नहीं की गई थी। विद्वान अधिवक्ता जनरल ने कहा कि ऐसी नियुक्तियां की गई हैं जो याचिकाकर्ताओं के अधिवक्ता द्वारा भी समर्थित हैं। इन याचिकाओं का निपटारा इसलिए किया जाता है ताकि याचिकाकर्ता गुण-दोष के आधार पर अपीलीय मंच के समक्ष ऐसी अपीलों को आगे बढ़ा सकें।

39. इन टिप्पणियों के साथ, सभी याचिकाओं का निपटारा किया जाता है। लंबित आवेदनों, यदि कोई हों, का भी निपटारा किया जाता है।

**उमा शंकर व्यास, न्यायमूर्ति**

**अकील कुरैशी, मुख्य न्यायाधीश**

KAMLESH KUMAR/N.GANDHI/-97-150, 84-94, 81-83, 95 & 6

**टिप्पणी:** इस निर्णय का हिन्दी अनुवाद निविदा फर्म राजभाषा सेवा संस्थान द्वारा किया गया है, जिसे फर्म के निदेशक डॉ. वी. के. अग्रवाल, द्वारा मान्य और सत्यापित किया गया है।

**अस्वीकरण:** यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन व कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।