दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

समक्ष

माननीय न्यायाधीश पुरशेंद्र कुमार कौरव

<u>रि.या.(सि.) 9491/2020 और सि.वि. सं. 30535/2020</u>

सुपरटेक अर्बन होम बायर्स एसोसिएशन (एसयूएचए) फाउंडेशन

अधिकृत प्रतिनिधियों द्वारा
कार्यालय अवस्थिति : जी102, फर्स्ट फ्लोर, फ्लेक्सी होम्स सुशांत लोक-3, सेक्टर 57, गुड़गांव, हरियाणा - 122003 ....याचिकाकर्ता

बनाम

भारत संघ
(आवास और शहरी कार्य मंत्रालय)
अपने स्थायी सलाहकार द्वारा,
निर्माण भवन, मौलाना आजाद रोड,
नई दिल्ली-110011 ..... प्रत्यर्थी सं. 1

रिजर्व बैंक ऑफ इंडिया
सचिव द्वारा,
इसका कार्यालय अवस्थित:
6, संसद मार्ग,
नई दिल्ली-110001 .....प्रत्यर्थी सं. 2

सुपरटेक लिमिटेड

द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि,
कार्यालय अवस्थित :
1114 हैमकुंड चैंबर्स, 11 मंजिल 89,
नेहरू प्लेस
नई दिल्ली 110019 ..... प्रत्यर्थी सं. 3

इंडियाबुल्स हाउसिंग फाइनैंस लिमिटेड
द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि ,
पंजीकृत कार्यालय की अवस्थिति:
एम 62 और 63, पहली मंजिल, संलग्न स्थान,
नई दिल्ली-110001 .....प्रत्यर्थी सं. 4

एचडीएफसी लिमिटेड
द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि ,
जिसका पंजीकृत कार्यालय अवस्थिति:
एच.डी.एफ.सी. बैंक हाउस, सेनापति बापट मार्ग,
लोअर पेरेल, पश्चिम मुंबई,
महाराष्ट्र-400013 ..... प्रत्यर्थी सं. 5

पंजाब नेशनल बैंक हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड,
द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि ,
पंजीकृत कार्यालय की अवस्थिति :
9 टीएच फ्लोर, अंतरिक्ष भवन, 22 केजी मार्ग,
नई दिल्ली-110001 ..... प्रत्यर्थी सं. 6

दीवान आवास वित्त निगम सीमित
अपने अधिकृत प्रतिनिधि,
ग्राउंड और छठी मंजिल, एच. डी. आई. एल. टावरों द्वारा ,
अनंत कानेकर मार्ग, स्टेशन

रोड, बांद्रा (पूर्व)
मुंबई 400051 ..... प्रत्यर्थी सं. 7

आदित्य बिरला हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड
अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा से,
10 टीएच फ्लोर, प्रत्यर्थीटेक पार्क निरलोन कॉम्प्लेक्स, ऑफ
वेस्टर्न
एक्सप्रेस हाईवे, गोरेगांव (ई),
मुंबई-400063 ..... प्रत्यर्थी सं. 8

आईसीआईसीआई बैंक लिमिटेड
द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि ,
पंजीकृत कार्यालय अवस्थिति :
आईसीआईसीआई बैंक टावर,चकली सर्कल के पास,
पुराना पडरा रोड
वडोदरा-390007 ..... प्रत्यर्थी सं. 9

एल एंड टी आवास वित्त
द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि ,
कार्यालय की अवस्थिति :
वृंदावन, प्लॉट नं. 177, सी.एस.टी. रोड,
कलिना, सांताक्रुज (पूर्व)
मुंबई-400098 ..... प्रत्यर्थी सं. 10

भारत सूचना आवास वित्त लिमिटेड (आई.आई.एफ.एल.)
अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा ,
कार्यालय अवस्थिति :
प्लॉट नं. 98 उदय विहार चरण IV

गुड़गांव 122015 एच.आर. ..... प्रत्यर्थी सं. 11

सह

रि.या.(सि.) 1462/ 2022, रि.या.(सि.) 1468/2023, रि.या.(सि.) 1632/2023, रि.या.(सि.) 14683/2022, रि.या.(सि.) 15237/2022, रि.या.(सि.) 17347/2022, रि.या.(सि.)719/2023,रि.या.(सि.) 749/2023, रि.या.(सि.) 859/2023 रि.या.(सि.) 891/2023, रि.या.(सि.) 953/2023 रि.या.(सि.) 1089/2023, रि.या.(सि.) 1122/ 2023, रि.या.(सि.) 1165/2023, रि.या.(सि.) 1219/2023, रि.या.(सि.) 1313/2023, रि.या.(सि.) 14589/2022, रि.या.(सि.)17500/2022, रि.या.(सि.) 1038/2023, रि.या.(सि.) 1941/2023, रि.या.(सि.) 7443/2022, रि.या.(सि.) 5192/ 2022, रि.या.(सि.) 8972/2022, रि.या.(सि.), न्या.अव.केन्द्रीय अभिकरण अनुभाग (सि.) 939 /2022 रि.या.(सि.) 11063/2022, रि.या.(सि.) 8785/2022 न्या.अव.केन्द्रीय अभिकरण अनुभाग (सि.) 1207/ 2022, रि.या.(सि.)

9493/2020, रि.या.(सि.) 1144/2021, रि.या.(सि.) 1149/2021 रि.या.(सि.)

1225/2021, रि.या.(सि.) 1377/2021 रि.या.(सि.) 5870/2021, रि.या.(सि.)

5879/2021, रि.या.(सि.) 7749/ 2021, रि.या.(सि.), 7766/ 2021 रि.या.(सि.)

7956/2021, रि.या.(सि.) 10223/2021, रि.या.(सि.) 11168/2021, रि.या.(सि.)

11184/2021, रि.या.(सि.) 11266/2021, रि.या.(सि.) 11995/2021, रि.या.(सि.)

11998/2021, रि.या.(सि.) 12222/2021, रि.या.(सि.) 12250/2021, रि.या.(सि.)

12368/2021, रि.या.(सि.) 12461/2021, रि.या.(सि.)) 13159/2021, रि.या.(सि.)

13232/2021, रि.या.(सि.) 13257/2021, रि.या.(सि.) 13335/2021, रि.या.(सि.)

14070/2021, रि.या.(सि.) 14079/2021, रि.या.(सि.) 14359/2021, रि.या.(सि.)

14859/2021, रि.या.(सि.) 1604/2022, रि. या.(सि.) 1717/2022, रि.या.(सि.)

2927/2022, रि.या.(सि.) 2946/2022, रि.या.(सि.) 3084/2022, रि.या.(सि.)

3107/2022, रि.या.(सि.) 3455/2022, रि.या.(सि.) 3513/2022, रि.या.(सि.)

4287/2022, रि.या.(सि.) 4526/2022, रि.या.(सि.) 4989/2022, रि.या.(सि.)

5101/2022, रि.या.(सि.) 5389/2022, रि.या.(सि.) 5546/2022, रि.या.(सि.)

5567/2022, रि.या.(सि.) 5934/2022, रि.या.(सि.) 6006/2022, रि.या.(सि.)

6104/2022, रि.या.(सि.) 6142/2022, रि.या.(सि.) 6459/2022, रि.या.(सि.)

6504/2022, रि.या.(सि.) 6508/2022, रि.या.(सि.) 6512/2022, रि.या.(सि.)

6582/2022, रि.या.(सि.) 6594/2022, रि.या.(सि.) 6608/2022, रि.या.(सि.)

6713/2022, रि.या.(सि.) 6732/2022, रि.या.(सि.) 6831/2022, रि.या.(सि.)

7109/2022, रि.या.(सि.) 7126/2022, रि.या.(सि.) 7128/2022, रि.या.(सि.)

7129/2022, रि.या.(सि.) 7154/2022, रि.या.(सि.) 7165/2022, रि.या.(सि.) 7237/2022, रि.या.(सि.) 7582/2022, रि.या.(सि.) 7798/2022, रि.या.(सि.) 7812/2022, रि.या.(सि.) 7828/2022, रि.या.(सि.) 7894/2022, रि.या.(सि.) 7918/2022, रि.या.(सि.) 8168/2022, रि.या.(सि.) 8274/2022, रि.या.(सि.) 8526/2022, रि.या.(सि.) 8604/2022, रि.या.(सि.) 8932/2022, रि.या.(सि.) 8971/2022, रि.या.(सि.) 8989/2022, रि.या.(सि.) 9101/2022, रि.या.(सि.) 11983/2022, रि.या.(सि.) 16039/2022, रि.या.(सि.) 9114/2022, रि.या.(सि.) 9143/2022, रि.या.(सि.) 9180/2022, रि.या.(सि.) 9104/2022, रि.या.(सि.) 9110/2022, रि.या.(सि.) 9116/2022,रि.या.(सि.) 9127/2022, रि.या.(सि.)) 9178/2022, रि.या.(सि.) 9207/2022, रि.या.(सि.) 9224/2022, रि.या.(सि.) 9273/2022, रि.या.(सि.) 9327/2022, रि.या.(सि.) 9330/2022, रि.या.(सि.) 9357/2022, रि.या.(सि.) 9423/2022, रि.या.(सि.) 9465/2022, रि.या.(सि.) 9919/2022, रि.या.(सि.) 10122/2022, रि.या.(सि.) 10140/2022, रि.या.(सि.) 10211/2022, रि.या.(सि.) 10214/2022, रि.या.(सि.) 10299/2022, रि.या.(सि.) 10346/2022, रि.या.(सि.) 10348/2022, रि.या.(सि.) 10379/2022, रि.या.(सि.) 10411/2022, रि.या.(सि.) 10340/2022, रि.या.(सि.) 10351/2022, रि.या.(सि.) 10394/2022, रि.या.(सि.) 10399/2022, रि.या.(सि.) 10401/2022, रि.या.(सि.) 10402/2022, रि.या.(सि.) 10405/2022, रि.या.(सि.) 10413/2022, रि.या.(सि.) 10414/2022, रि.या.(सि.) 10415/2022, रि.या.(सि.) 10419/2022, रि.या.(सि.) 10429/2022, रि.या.(सि.) 10443/2022, रि.या.(सि.) 10470/2022, रि.या.(सि.) 10481/2022, रि.या.(सि.) 10506/2022, रि.या.(सि.) 11144/2022, रि.या.(सि.) 10524/2022, रि.या.(सि.) 10686/2022, रि.या.(सि.) 10772/2022, रि.या.(सि.)

10773/2022, रि.या.(सि.) 10803/2022, रि.या.(सि.) 10824/2022, रि.या.(सि.) 11067/2022, रि.या.(सि.) 11161/2022, रि.या.(सि.)) 11209/2022, रि.या.(सि.) 11215/2022, रि.या.(सि.) 11239/2022, रि.या.(सि.) 11354/2022, रि.या.(सि.)) 11362/2022, रि.या.(सि.) 11431/2022, रि.या.(सि.) 11586/2022, रि.या.(सि.) 11628/2022, रि.या.(सि.) 11670/2022, रि.या.(सि.) 11756/2022, रि.या.(सि.) 11810/2022, रि.या.(सि.) 11822/2022, रि.या.(सि.) 12372/2022, रि.या.(सि.) 12392/2022, रि.या.(सि.) 12520/2022, रि.या.(सि.) 12593/2022, रि.या.(सि.) 12612/2022, रि.या.(सि.) 12704/2022, रि.या.(सि.) 12863/2022, रि.या.(सि.) 13006/2022, रि.या.(सि.) 13063/2022, रि.या.(सि.) 13074/2022, रि.या.(सि.) 13127/2022, रि.या.(सि.) 13179/2022, रि.या.(सि.) 13362/2022, रि.या.(सि.) 13365/2022, रि.या.(सि.) 13431/2022, रि.या.(सि.) 13595/2022, रि.या.(सि.) 13710/2022, रि.या.(सि.) 13718/2022, रि.या.(सि.) 13823/2022, रि.या.(सि.) 13872/2022, रि.या.(सि.) 13915/2022, रि.या.(सि.) 13929/2022, रि.या.(सि.) 14490/2022, रि.या.(सि.) 14654/2022, रि.या.(सि.) 14938/2022, रि.या.(सि.) 15190/2022, रि.या.(सि.) 15244/2022, रि.या.(सि.) 15353/2022, रि.या.(सि.) 15358/2022, रि.या.(सि.) 15523/2022, रि.या.(सि.) 15535/2022, रि.या.(सि.) 15451/2022, रि.या.(सि.) 15677/2022, रि.या.(सि.) 15698/2022, रि.या.(सि.) 15750/2022, रि.या.(सि.) 16256/2022, रि.या.(सि.) 16570/2022, रि.या.(सि.) 16608/2022, रि.या.(सि.) 16654/2022, रि.या.(सि.) 16859/2022, रि.या.(सि.) 16989/2022, रि.या.(सि.) 17024/2022, रि.या.(सि.) 17034/2022, रि.या.(सि.) 17387/2022, रि.या.(सि.) 17469/2022, रि.या.(सि.) 17528/2022,

रि.या.(सि.) 17555/2022,रि.या.(सि.) 17588/2022,रि.या.(सि.) 28/2023, रि.या.(सि.) 30/2023, रि.या.(सि.) 47/2023, रि.या.(सि.) 62/2023, रि.या.(सि.) 72/2023, रि.या.(सि.) 74/2023, रि.या.(सि.)84/2023, में रि.या.(सि.) 99/2023, रि.या.(सि.) 176/2023, रि.या.(सि.) 253/2023, रि.या.(सि.) 318/2023, रि.या.(सि.) 372/2023, रि.या.(सि.) 431/2023, रि.या.(सि.) 454/2023, रि.या.(सि.) 460/2023, रि.या.(सि.) 548/2023, रि.या.(सि.) 578/2023, रि.या.(सि.) 1889/2023, रि.या.(सि.) 7131/2022, रि.या.(सि.) 7177/2022 और रि.या.(सि.) 2012/2023.

<u>याचिकाकर्ताओं के लिए :</u> श्री निशांत दास और सुश्री आत्रायी दास, मद सं. 71, 266-269, 287, 290 और 291 में अधिवक्तागण ।

श्री दीपक गौतम,मद सं. 93 में अधिवक्ता।

सुश्री आकांक्षा कपूर, श्री अविनाश शर्मा और श्री सीदानंत चौधरी के साथ, मद संख्या 87 और 174 में अधिवक्ता।

श्री मुकेश कुमार मद संख्या 4,224,259 और 299 में अधिवक्ता हैं।

श्री संयम सक्सेना और श्री नुबेर अल्वी, मद सं. 277 में अधिवक्ता।

श्री विभोर बग्गा, सुश्री ईशा डोगरा और श्री युगांतर सिंह चौहान, मद सं.272 में अधिवक्तागण

श्री शाश्वत आनंद, श्री शाश्वत परिहार और श्री ध्रुव विग, मद संख्या 119,187,228,229,246 और 249 में अधिवक्तागण।

श्री अभिनव अग्निहोत्री और श्री दीपक वोहरा, मद संख्या 88 में अधिवक्तागण ।

सुश्री दिव्या राणा, मद संख्या 270 में प्रत्यर्थी7 की अधिवक्ता

श्री रितेश खरे मद संख्या 12 और 15 में अधिवक्ता ।

मद संख्या 16 में श्री हार्दिक वशिष्ठ और सुश्री आदित्य मेनन ।

श्री रितेश खरे, श्री अभिषेक गुसैन, सुश्री नम्रता और सुश्री ईशा टिबरीवाल प्मद संख्या 296, 297, 298, 300, 301, 302, 303 और 303 में अधिवक्ता हैं।

श्री सौरय घोष, मद संख्या 244 और 282 में अधिवक्ता।

सुश्री आकृति अरवा, मद संख्या 172 में याचिकाकर्ता की वकील।

श्री राजीव कपूर और श्री अक्षित कपूर वस्तु Nos.113, 169, 170, 226 और 273 में प्रत्यर्थी बैंक के लिए अधिवक्ता हैं

मद मद संख्या 139 में अधिवक्ता श्री आर. एल. सिन्हा के साथ सुश्री जुबेदा बेगम।

श्री अमनदीप सिंह, श्री कर्मवीर, श्री दिलीप कुमार निरंजन और अजय कुमार, मद संख्या 5 और 258 में अधिवक्ता।

सुश्री हर्षित गोयल, मद संख्या 295 में अधिवक्ता।

श्री दीपक पाराशर, श्री प्रखर सिंह के साथ, मद संख्या 17 में अधिवक्ता।

श्री राहुल मल्होत्रा और सुश्री आंचल तिवारी, मद संख्या 113, 146, 148, 149 और 254 में अधिवक्ता।

श्री आलोक त्रिपाठी, मद संख्या 216 में अधिवक्ता।

सुश्री राशि जैन और श्री मिहिर गर्ग, मद संख्या 136 और 143 में अधिवक्ता।

श्री मनोज यादव और श्री अक्षत बिष्ट, मद संख्या 120 में अधिवक्ता और 121.

श्री अक्षय श्रीवास्तव, श्री पीयूष सिंह और श्री आदित्य परोलिया, सुश्री महिमा आहूजा और सुश्री रिद्धि जैन मद संख्या 95, 117, 213, 237, 96, 98, 99, 101 से 105, 114, 125, 142, 162 से 163, 168, 195, 196, 201, 202, 203, 212 और 214 में अधिवक्ता ।

मद संख्या 272 में श्री एराज़ ज़फ़र-याचिकाकर्ता संख्या 2-व्यक्तिगत।

श्री मनीष पटनी, मद संख्या 270 में अधिवक्ता। मद संख्या 124 में श्री आयुष मिलरूका और श्री विशाल हबलानी।

श्री अक्षय सहाय और सुश्री श्रद्धा नारायण, मद संख्या 280 में अधिवक्ता।

श्री रत्नेश शर्मा और श्री राहुल रमन, मद संख्या 166, 220, 255 और 256 में अधिवक्ता।

श्री सचिन बाजपेयी और सुश्री सोनम प्रिया, प्मद संख्या 13, 173, 262 और 279 में अधिवक्ता।

श्री सिद्धांत कुमार और सुश्री विधि उदयशंकर, मद संख्या 58 में अधिवक्तागण ।

सुश्री अनुश्री नारायण और श्री मयंक श्रीवास्तव, मद संख्या 217 और 160 में अधिवक्तागण।

सुश्री किरण भारद्वाज, मद संख्या 226 में अधिवक्ता।

सुश्री अनुश्री मालवीय, मद संख्या 153 में अधिवक्ता।

श्री अभिनय शर्मा, अधिवक्ता, सुश्री साक्षी जैन और श्री पूरन चंद रॉय के साथ, मद संख्या 157 और 159 में अधिवक्ता।

श्री मुकल श्री देवेश चौरसिया, मद संख्या 281 में अधिवक्ता।

श्री विरेन्द्र प्रताप सिंह, सुश्री प्रिया मिश्रा, सुश्री पिंकी यादव और सुश्री शुभ्रा पाराशर, मद संख्या सं306 में प्रत्यर्थी1/भारत संघ के अधिवक्तागण ।

श्री चैतन्यशील प्रियदर्शी, सुश्री सलोनी शर्मा और श्री तेजस्वी, मद संख्या 2,336 और 263 में अधिवक्तागण ।

श्री आदित्य भट्टाचार्य, श्री अभिनव जगनाथन, श्री परेश बी. लाल और श्री अभिषेक सिंह मद संख्या 91, 92, 150, 151, 154, 155, 158, 167, 197, 198, 199, 200, 307 और 308 में अधिवक्तागण । श्री दीपक प्रकाश, श्री सुभाष चौधरी, श्री रवींद्र सिंह और सुश्री मोनिका राय, मद संख्या 235 में अधिवक्तागण।

श्री राघवेंद्र एम. बजाज, श्री कुमार करण और श्री निखिल बमाल, मद संख्या 245 में अधिवक्तागण ।

श्री प्रदीप कुमार, मद संख्या 7 में अधिवक्ता। सुश्री तनु प्रिया गुप्ता, मद संख्या 2 में अधिवक्ता।

श्री भवन महाजन, मद संख्या 133 और 134 में अधिवक्ता।

श्री आयुष अग्रवाल, मद संख्या 89 में अधिवक्ता ।

श्री देवांश शेखर, श्री संजीव कुमार सिंह और श्री बिशम प्रताप सिंह, श्री शिघरा कुमार मद संख्या 264 में अधिवक्तागण सुश्री ऋषि के. अवस्थी, श्री उस्मान जी. खान और श्री राहुल कुमार, मद संख्या 271 में अधिवक्तागण ।

श्री दीपक बिस्वास और सुश्री वर्षा अग्रवाल, मद संख्या 47 में अधिवक्ता ।

श्री साकेत सीकरी, श्री विकल्प मुद्गल, श्री क्षितिज मुद्गल और सुश्री प्रिया सिंह मद संख्या 251 में अधिवक्तागण ।

सुश्री शोभना टाकियार, मद संख्या 14 में अधिवक्ता

श्री श्रेय नंदा, मद संख्या 100 में अधिवक्ता।

सुश्री स्वदा गुप्ता, श्री प्रभात कुमार और श्री अनुराग धर दुबे, मद संख्या 11 में अधिवक्तागण

श्री मयंक श्रीवास्तव, मद संख्या 217 में अधिवक्ता

श्री अंशुल गुप्ता, सुश्री कीर्ति दुआ, श्री शुभम कौशिक, श्री रवि शांडिलकर, सुश्री शुभांगी तिवारी और श्री प्रखर भारद्वाज, मद संख्या 06, 10, 94, 95, 107-113, 118, 123, 132, 138, 140, 152, 183, 192, 219, 221-223, 227, 233, 247 और 257 में अधिवक्तागण ।

श्री भारत भूषण, मद संख्या 173 और 260 में अधिवक्तागण ।

श्री सिद्धांत कुमार, सुश्री मान्या चंदोक, सुश्री मुस्कान गोपाल और सुश्री विधि उदयशंकर, मद संख्या 58 में अधिवक्तागण ।

श्री दिलीप कुमार निरंजन, रि.या.(सि.)2012/2023 में अधिवक्ता।

श्री संदीप बजाज, श्री देवांश जैन और सुश्री वसुधा चड्ढा, मद संख्या 185 में अधिवक्तागण।

श्री एम. पी. सहाय, सुश्री एच्चा शुक्ला, सुश्री अवंतिका और श्री सचिन खरब,मद संख्या 145 में अधिवक्तागण ।

<u>प्रत्यर्थीयों के लिए:</u> श्री नीरज, श्री सहज के साथ एस. पी. सी., वेदांश, श्री आनंद और श्री रुद्र, मद संख्या 154,186,237,170 और 242 में भारत संघ के अधिवक्तागण ।

सुश्री अर्चना सर्वे, जी. पी., श्री जतिन सिंह और सुश्री रोप्पाली, मद संख्या 85 और 276 में प्रत्यर्थी के अधिवक्तागण ।

सुश्री अर्चना पाठक दवे और श्री प्रमोद कुमार विश्नोई, मद संख्या 125 में प्रत्यर्थी-2 के अधिवक्तागण ।

श्री निमितज्या चौधरी,राज्य पुलिस प्रमुख, दीपक, प्रत्यर्थी संख्या-1 (भारत संघ) के साथ मद संख्या 168 और 17 में अधिवक्तागण ।

सुश्री आकांक्षा कौल और श्री दिग्विजय प्रसाद, आमद संख्या 235 में प्रत्यर्थी - भारत संघ के अधिवक्तागण ।

श्री विरेन्द्र प्रताप सिंह चरक, सुश्री शुभ्रा पाराशर और सुश्री पिंकी यादव, मद संख्या 3 और 40 में प्रत्यर्थी -1/भारत संघ के अधिवक्ता।

सुश्री भारती राजू, वरिष्ठ पैनल परामर्शदाता , चेतनजा पुरी, जी. पी. और आनंद अवस्थी, मद सं 236 में प्रत्यर्थी-1 (भारत संघ) के अधिवक्तागण ।

प्रत्यर्थीगण -3 के लिए सुश्री ऋषि के. अवस्थी, श्री उस्मान जी. खान और श्री राहुल कुमार गुप्ता, मद संख्या 237 में अधिवक्तागण ।

प्रत्यर्थी संख्या-1/भारत संघ के , मद संख्या 132,142 और 257 में अधिवाक्ता श्री निर्विकार

सुश्री आयश्वरा चंदर और श्री के. एस. प्रताप, मद संख्या 124 और 163 प्रत्यर्थी -3 के अधिवक्ता श्री सुशील राजा, मद संख्या 121 और 300 में भारत संघ के लिए राज्य पुलिस प्रमुख ।

श्री एस. के. त्यागी, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता के साथ श्री अभिषेक सिंह,मद संख्या 63 में प्रत्यर्थी के लिए सरकारी प्लीडर ।

श्री पल्लव सक्सेना के साथ मोहम्मद, श्री दिवाकर और श्री अब्दुल वसीन मद सं. 95, 96, 98, 105, 164, 168 और 248 में अधिवक्तागण ।

श्री विजय जोशी और श्री गुर्जर सिंह नरूला, मद संख्या 101 में भारत संघ/प्रत्यर्थी के अधिवक्तागण ।

श्री सत्य रंजन गुसैन (केंद्र सरकार वरिष्ठ पैनल) और मद संख्या 140 में प्रत्यर्थी संख्या 1 और 3 के लिए श्री कौटिल्य बिराट।

मद संख्या 87 में प्रत्यर्थी/भारत का संघ के लिए श्री ओम प्रकाश के साथ श्री चंद्रेश

प्रताप, सुश्री स्वाति मिश्रा, सुश्री पर्णश्री बनर्जी और श्री अनिरुद्ध शुक्ला (जी. डी.)।

श्री सिद्धार्थ खटाना, राज्य पुलिस प्रमुख और श्री राहुल कुमार शर्मा (सरकारी प्लीडर) मद संख्या 5 और 170 में प्रत्यर्थी - 1/भारत संघ के लिए परामर्शदाता। श्री कुंवर सचदेव, आई. डी. बी. आई., मद संख्या 33 में प्रत्यर्थी संख्या 12 के लिए अधिवक्ता। श्री राहुल चौहान, मद संख्या 1,88 और 121 में एक्सिस बैंक लिमिटेड के अधिवक्ता । सुश्री रीमा खुराना, मद संख्या 89 में भारत संघ के अधिवक्ता।

श्री अजय उप्पल, मद संख्या 6 में प्रत्यर्थी - 4 के अधिवक्ता ।

सुश्री निधि रमन,केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता के साथ श्री जुबिन सिंह और सुश्री चारू मोदी, मद संख्या 112 और 256 में अधिवक्तागण ।

श्री वेदांत वर्मा और श्री विभोर कुश, मद संख्या 97,98 और 99 में प्रत्यर्थी संख्या -3 से 5 के अधिवक्तागण ।

श्री ऋषभ साहू, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता के साथ श्री समीर शर्मा, मद संख्या 136, 204, 247, 260, 289 और 296 में प्रत्यर्थी -1 के लिए अधिवक्ता ।

श्री ऋषभ साहू और समीर शर्मा मद संख्या 230 में प्रत्यर्थी -3 के अधिवक्तागण ।

श्री रमेश बाबू, सुश्री मनीषा सिंह, सुश्री तान्या चौधरी, सुश्री जागृति भारती और श्री

रोहन श्रीवास्तव, मद संख्या 1, 3-6, 10,12-15, 58, 87, 88, 94-99, 101-105, 107-115, 117-121, 123-128, 131-134, 136-149, 152-154, 157, 159-164, 168, 171, 173, 176-184, 186-196, 198, 201-203, 206-208, 210, 212-215, 218-228, 230-237, 239, 241, 243, 245-253, 255-260, 262-265, 270, 273, 275, 278-280, 282, 284, 296-303, 306 और 308।

श्री गोविंद मनोहरन और सुश्री दीक्षा तिवारी, मद सं 142 में प्रत्यर्थी- राष्ट्रीय अध्यापक शिक्षा परिषद के अधिवक्तागण ।

मद संख्या 120, 121, 128, 139, 156, 171, 186, 234, और 246 ।

श्री अतुल कुमार सिंह प्मद संख्या 8, 9, 63 और 294 में अधिवक्ता ।

श्री मिमांसक भारद्वाज, मद सं.209-210 में भारत संघ के लिए सरकारी प्लीडर ।

श्री जय प्रकाश,श्री दिव्यांशी मौर्य के साथ राज्य पुलिस प्रमुख, मद संख्या 1 और 274 में अधिवक्ता । मद संख्या 256 में प्रत्यर्थी-1 के लिए सरकारी प्लीडर श्री अभिषेक सिंह के साथ सुश्री निधि रमन, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता ।

श्री जतिन सिंह, श्री केशव सहगल, श्री शिवम गौर और श्री कशिश बजाज,मद संख्या 162, 201, 245, 250, 252, 255,

264, 270, 276 और 286 में भारत संघ के अधिवक्तागण।

सुश्री रितु रेनीवाल-मद संख्या 239 में प्रत्यर्थी -1/ भारत संघ के लिए राज्य पुलिस प्रमुख

सुश्री प्रतिमा एन. लाकड़ा, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाताने श्री चंदन प्रजापति और श्री अपूर्व शर्मा के साथ मद संख्या 103,195,196 और 197,241,202,203,215 और 217 में प्रत्यर्थी-1 भारत संघ के लिए अधिवक्ता ।

श्री कविंद्र गिल- मद संख्या 108 और 193 में प्रत्यर्थी1/भारत संघ के लिए एस. पी. सी. श्री नीरज एस. पी. सी., श्री सहाय, श्री वेदांश आनंद और श्री रुद्र, मद संख्या 154,186 और 237 में अधिवक्तागण ।

श्री सिद्धार्थ खटाह, एस. पी. सी., श्री राहुल कुमार शर्मा, जी. पी. रि.या.(सि.)15237/2022 में भारत संघ के लिए ।

श्री सिद्धार्थ खटाह, एस. पी. सी., श्री सहाय और श्री वेदांश आनंद मद संख्या 242 में भारत संघ के अधिवक्तागण ।

श्री सिद्धार्थ खाटाह, एस. पी. सी., श्री सहाय, श्री वेदांश आनंद, मद संख्या 170 में भारत संघ के अधिवक्तागण ।

सुश्री एकता चौधरी, श्री दिव्यांक दत्त द्विवेदी,मद संख्या 10 और 140 में प्रत्यर्थी -3 यूनियन बैंक के अधिवक्तागण ।

श्री नागिंदर बेनीपाल, मद संख्या 158 में प्रत्यर्थी -भारत संघ के लिए वरिष्ठ पैनल अधिवक्ता । श्री अमित महलियान, मद संख्या 149 में प्रत्यर्थी -2 के अधिवक्ता ।

श्री संतोष कुमार राउत और श्री अभिषेक चौधरी, मद संख्या 147 में केनरा बैंक के अधिवक्ता ।

श्री समीर वत्स,मद संख्या 125 में अधिवक्ता। श्री देव पी. भारद्वाज केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता के साथ सुश्री अनुभा भारद्वाज मद संख्या 97,122 और 138 में प्रत्यर्थी- भारत संघ के लिए अधिवक्ता। मद संख्या 86,95,159,168,179,210,212,244,261,263 और 277 में पी. एन. बी. एच. एफ. एल. (पी. एन. बी. हाउसिंग फाइनेंस) के अधिवक्ता श्री वेनांसियो डी कोस्टा, सुश्री आस्था और श्री हिमांशु शर्मा ।

मद संख्या 94 में प्रत्यर्थी -भारत संघ के अधिवक्ता श्री यश त्यागी के साथ सुश्री मोनिका अरोड़ा, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता ।

श्री रिपुदमन भारद्वाज कुशग्र कुमार सरकारी प्लीडर मद संख्या 14 में अधिवक्तागण के साथ केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता ।

श्री विनय के. शर्मा और श्री विक्रम आदित्य मिश्रा मद संख्या 6 में प्रत्यर्थी -6 के लिए अधिवक्तागण ।

मद अंख्या 15 में भारत संघ के लिए श्री मुकेश सचदेवा के साथ श्री चिरंजीव कुमार।

श्री अनुराग अहलुवालिया, मद संख्या 95 में प्रत्यर्थी -1 के लिए केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता ।

मद संख्या 96 में प्रत्यर्थी-भारत संघ के अधिवक्तागण सुश्री स्वाति क्वात्रा और श्री कमल दिगपाल के साथ श्री अजय दिगपाल, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता ।

श्री समीर मलिक, श्री शाहन उल्ला और श्री कृष्ण कुमार, मद संख्या 98,105,117 और 280 में प्रत्यर्थी3 के अधिवक्तागण ।

श्री ओ. पी. गग्गर और श्री सचिंद्र कर्ण, मद संख्या 102 में प्रत्यर्थी-11 (यूनियन बैंक ऑफ इंडिया)के अधिवक्तागण।

श्री ओ. पी. गग्गर और श्री सचिंद्र कर्ण, प्मद संख्या 106,108 और 227 में प्रत्यर्थी-3 (यूनियन बैंक ऑफ इंडिया) के अधिवक्ता।

श्री रवि प्रकाश, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाताके साथ श्री वरुण अग्रवाल और श्री आमोन रेवारिया और फ़ार्मन अली,मद संख्या 28,29,120,201,210,213,263और 270 में प्रत्यर्थी-भारत संघ के अधिवक्तागण ।

मद संख्या 107,108,117 और 135 में श्री जितेश विक्रम श्रीवास्तव,वरिष्ठ पैनल अधिवक्ता , श्री प्रजेश विक्रम श्रीवास्तव के साथ प्रत्यर्थी-भारत संघ के अधिवक्तागण।

मद संख्या 112 और 256 में सुश्री निधि रमन, श्री जुबिन सिंह के साथ केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता,प्रत्यर्थी- भारत संघ के अधिवक्ता ।

श्री राजेश कुमार, एस. पी. सी., सुश्री रामनीत कौर और श्री शौर्य कटोच,मद संख्या 118,227 और 127 में प्रत्यर्थी- भारत संघ के अधिवक्तागण ।

मद संख्या 120-121 में श्री चित्रार्थ पल्ली और श्री ऋतिक शाह,प्रत्यर्थी-4/हरियाणा राज्य के अधिवक्तागण।

श्री आर. के. सिन्हा, श्री अयान, सुश्री वंदना, अतुल नायक और श्री धीरज, मद संख्या 122 में अधिवक्तागण ।

मद संख्या 126 में प्रत्यर्थी-3 की अधिवक्ता सुश्री मणि गुप्ता, सुश्री सौम्या उपाध्याय, श्री अमन चौधरी और सुश्री सोनाली जैन।

श्री प्रेमतोष मिश्रा और श्री वासुदेव शर्मा, मद संख्या 68,126 और 141 में एस. बी. आई. के अधिवक्तागण ।

मद संख्या 11 में प्रत्यर्थी-1 के लिए सुश्री अमृता सिंह, अधिवक्ता ।

मद संख्या 11 में प्रत्यर्थी-2 के लिए सुश्री निष्ठा जैन, अधिवक्ता।

मद संख्या 128 में प्रत्यर्थी- भारत संघ के अधिवक्ता श्री यश त्यागी के साथ सुश्री मोनिका अरोड़ा, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता ।

श्री नीरज कुमार, वरिष्ठ केंद्र सरकार मद संख्या 130 में प्रत्यर्थी-1/भारत संघ के परामर्शदाता ।

मद संख्या 117 और 135 में श्री जितेश विक्रम श्रीवास्तव,वरिष्ठ पैनल परामर्शदात के साथ श्री प्रजेश विक्रम श्रीवास्तव, प्रत्यर्थी-1 /भारत संघ के अधिवक्ता ।

श्री गौरव शर्मा, वरिष्ठ पैनल रामर्शदाता के साथ जितेंद्र कुमार त्रिपाठी, सरकारी प्लीडर , श्री सिद्धार्थ नागपाल, मद संख्या 8 और 243 में प्रत्यर्थी -भारत संघ के अधिवक्ता ।

मद संख्या 170 में प्रत्यर्थी /भारत संघ के लिए श्री सिद्धार्थ खटाना, वरिष्ठ पैनल परामर्शदाता ।

श्री विरेन्द्र प्रताप सिंह चरक और श्री शुभ्रा पराशर, मद संख्या 40 में प्रत्यर्थी1 के अधिवक्ता।

श्री निखिल वर्मा और श्री ऋषभ जैन, मद संख्या 71 में प्रत्यर्थी -2 के अधिवक्तागण ।

मद संख्या 104,207,297 और 303 में भारत संघ के अधिवक्ता सुश्री उषा जोमनल के साथ वरिष्ठ पैनल परामर्शदाता श्री फरमान अली।

श्री अजय कोहली और सुश्री दीपिका प्रसाद, मद संख्या 97,98,100,101,102,103,105,109 और 198 में प्रत्यर्थी -पीएनबी के अधिवक्ता।

श्री अक्षय अमृतांशु और श्री सम्यक जैन, मद संख्या 219 में प्रत्यर्थी -1 के अधिवक्तागण ।

सुश्री उमा प्रसुन बाचू, मद संख्या 160 में प्रत्यर्थी 1/भारत संघ के लिए वरिष्ठ पैनल परामर्शदाता ।

श्री संदीप विष्णु, मद संख्या 172 में प्रत्यर्थी /भारत संघ के लिए वरिष्ठ पैनल अधिवक्ता ।

मद संख्या 21,22,51,109 और 305 में प्रत्यर्थी -भारत संघ के अधिवक्ता श्री देवव्रत यादव के साथ श्री अनिल सोनी,केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता ।

श्री ललित मोहन और श्री वीदेह वैश, सुश्री आकांक्षा और अभय गुप्ता मद संख्या 129 और 130 में प्रत्यर्थी-2 के अधिवक्तागण ।

श्री ऋषभ साहू और श्री अखिल आनंद मद सं 296 में प्रत्यर्थी-1/भारत संघ के अधिवक्तागण ।

श्री ऋषभ साहू और श्री अखिल आनंद मद संख्या 136,247,260,204,230 और 289 में भारत संघ के अधिवक्तागण ।

श्री ऋषभ साहू और श्री अखिल आनंद मद संख्या 204 और 230 में एच. डी. एफ. सी. प्रत्यर्थी के अधिवक्तागण ।

श्री कुशाग्र सिंह, श्री अभिषेक सिंह और आलोक कुमार मद संख्या 246 में प्रत्यर्थी-5 के अधिवक्तागण ।

श्री गुरतेजपाल सिंह, सुश्री सुदिती और सुश्री आशना अरोड़ा, मद संख्या 242 में अधिवक्तागण। श्री मुकल सिंह, मद संख्या 199,200,224 और 233 में प्रत्यर्थी-भारत संघ के केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता ।

श्री टी. सिंहदेव, श्री अनुम हुसैन, श्री तनिष्क श्रीवास्तव, श्री आभास सुखरामनी, श्री भानु गुलाटी, सुश्री रमनप्रीत कौर और अभिजीत चक्रवर्ती, मद संख्या 304 में प्रत्यर्थी-1/एनएमसी के अधिवक्तागण ।

श्री राजेंद्र साहू और श्री अखिल आनंद मद संख्या 288 में अधिवक्तागण ।

श्री सौरभ दुग्गल,मद संख्या 291 में प्रत्यर्थी-1/भारत संघ के अधिवक्ता।

श्री तुषार पांडे और श्री वैभव लूथरा, मद संख्या 218 में प्रत्यर्थी -4 के अधिवक्तागण ।

श्री तुषार पांडे और श्री वैभव लूथरा, मद संख्या 162 में प्रत्यर्थी5 के अधिवक्ता।

श्री अनुपम सिंह और श्री निपुण, प्मद संख्या 88,200 और 209 में प्रत्यर्थीएक्सिस बैंक के अधिवक्ता।

श्री राघवेंद्र शुक्ला, वरिष्ठ पैनल अधिवक्ता के साथ अनिल देवलाल,मद संख्या 4 में प्रत्यर्थी -भारत संघ के अधिवक्तागण ।

श्री पल्लव सक्सेना, श्री निशांत अवाना, श्री हार्दिक चौधरी,मद संख्या 95,96,98,105,164,168 और 248 में प्रत्यर्थी-आई. आई. एफ. एल. के

अधिवक्तागण । श्री रजत भल्ला, मद संख्या 275 में प्रत्यर्थी संख्या 2 के लिए अधिवक्ता।

मद संख्या 120 में श्री राकेश कुमार, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता के साथ श्री सुनील ।

मद संख्या 42,79,100,136,168 और 225 में एच. डी. एफ. सी. लिमिटेड के अधिवक्तागण श्री हिमांशु सिन्हा, श्री भुवन धूपर और श्री पराश बिस्वाल ।

श्री रुचिर मिश्रा, श्री मुकेश कुमार तिवारी, सुश्री रेबा जीना मिश्रा और श्री संजीव के. सक्सेना मद संख्या 105 में प्रत्यर्थी /भारत संघ के अधिवक्तागण ।

श्री नितिन खन्ना,मद संख्या 124 में प्रत्यर्थी-1 के अधिवक्ता।

मद संख्या 2 में प्रत्यर्थी-1 और 5/भारत संघ के लिए अधिवक्ता श्री अविनाश सिंह के साथ श्री के. के. झा वरिष्ठ पैनल परामर्शदाता ।

श्री विनीत ढांडा, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता के साथ श्री शुभम प्रसाद और सुश्री गुरलीन कौर,मद संख्या 12,150,151,155,211,212 और 216 में प्रत्यर्थी - भारत संघ के अधिवक्तागण ।

श्री अतुल कृष्ण, वरिष्ठ पैनल अधिवक्ता, श्री जितेंद्र कुमार, 144 और 92 में प्रत्यर्थी - भारत संघ के सरकारी प्लीडर ।

श्री अतुल कृष्ण, मद संख्या 92 में प्रत्यर्थी - 2/भारत संघ के वरिष्ठ पैनल परामर्शदाता ।

मद संख्या 197,208 और 214 में प्रत्यर्थी - भारत संघ की अधिवक्ता सुश्री पिंकी पवार और श्री आकाश पाठक के साथ सुश्री अरुणिमा द्विवेदी, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता । श्री संजीव सिंह, एम. एस. रिद्धि पहुजा, श्री ध्रुव चावला और सुश्री गरिमा सक्सेना मद संख्या 145 में प्रत्यर्थी14, मद संख्या 172 में प्रत्यर्थी-6, मद संख्या 173 में प्रत्यर्थी-5, मद संख्या 181,182 में 237 प्रत्यर्थी-3 और मद संख्या 282 में 280 प्रत्यर्थी- 1 के अधिवक्तागण ।

श्री विक्रांत एन. गोयल, सुश्री आयुषी गर्ग, श्री तेसू गुप्ता, मद संख्या 95 और 283 में प्रत्यर्थी -भारत संघ के अधिवक्तागण ।

श्री संजीव सिंह,एम. एस. रिद्धि पहुजा, श्री ध्रुव चावला, और सुश्री गरिमा सक्सेना मद संख्या 95 में प्रत्यर्थी-8 , मद संख्या 102 में प्रत्यर्थी-9, मद संख्या 162 प्रत्यर्थी-6, मद संख्या 173 में प्रत्यर्थी-07 ।

श्री प्रदीप कुमार झा, मद संख्या 114 में प्रत्यर्थी1 (भारत संघ) के लिए वरिष्ठ पैनल परामर्शदाता ।

श्री संजीव सिंह, श्री ध्रुव चावला, सुश्री रिद्धि पहुजा और श्री ध्रुव चावला, सुश्री तनिजा बंसल, सुश्री गरिमा सक्सेना मद संख्या

110,118,217, 243 में प्रत्यर्थी-3, मद संख्या 127,169 में प्रत्यर्थी संख्या-01, मद संख्या 128, 281 में प्रत्यर्थी संख्या-07, मद संख्या 239 में प्रत्यर्थी-05, मद संख्या 252,297, में प्रत्यर्थी-04, मद संख्या 270 में प्रत्यर्थी-08 ।

सुश्री शोभना टाकियार,मद संख्या 120,121,143 और 161 में प्रत्यर्थी एन. एच. बी. के अधिवक्ता ।

श्री नितिनज्या चौधरी, श्री दीपक के साथ वरिष्ठ पैनल परामर्शदाता, मद संख्या 168 और 179 में प्रत्यर्थी-1 (भारत संघ) के लिए अधिवक्ता।

श्री विकास सेठी और श्री अल्तमिश, मद संख्या
3,58,164,216,238,250,262,264,279,28
3,291,294 और 295 में प्रत्यर्थी-सुपरटेक लिमिटेड के अधिवक्ता ।

सुश्री आरज़ू अनेजा, सुश्री वंशिता गुप्ता और श्री अमित कुमार, श्री असित कुमार, मद संख्या 169 में प्रत्यर्थी-3 के अधिवक्तागण ।

श्री अभिज्ञान सिद्धांत, जी. पी. के साथ मद संख्या 259 में अधिवक्ता श्री रोहित कुमार।

श्री कुशांक सिंधु, श्री गजल घई और श्री अनमोल सिंह, मद संख्या 118 में प्रत्यर्थी-5 के अधिवक्ता ।

श्री जय प्रकाश,वरिष्ठ पैनल अधिवक्ता के साथ श्री सिद्धांत गुप्ता, प्रत्यर्थी-1 भारत

संघ के लिए मद संख्या 1 में सरकारी प्लीडर ।

श्री आकाश वाजपेयी, वरिष्ठ पैनल अधिवक्ता के साथ श्री रुद्र पालीवाल मद संख्या 13 में प्रत्यर्थी भारत संघ के लिए सरकारी प्लीडर ।

मद संख्या 7 में श्री मनीष अग्रवाल नारायण, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता के साथ श्री संदीप सिंह सोमरिया, प्रत्यर्थी1/भारत संघ के अधिवक्ता ।

मद संख्या 8 में प्रत्यर्थी-भारत संघ के लिए मिमांसक भारद्वाज के साथ वरिष्ठ पैनल अधिवक्ता श्री मनीष कुमार ।

श्री सुभाष तंवर, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता के साथ श्री आशीष चौधरी, मद संख्या 258 और 248 में प्रत्यर्थी- भारत संघ के अधिवक्तागण ।

श्री मनीष कुमार वरिष्ठ पैनल अधिवक्ता के साथ श्री अभिज्ञान सिद्धांत,सरकारी प्लीडर और श्री

रोहित कुमार, मद संख्या 280 में प्रत्यर्थी-1 के लिए अधिवक्ता ।

श्री सुभाष तंवर, केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता के साथ श्री आशीष चौधरी,मद संख्या 258 और 248 में प्रत्यर्थी- भारत संघ के अधिवक्तागण ।

श्री देव. पी. भारद्वाज और अनुभा भारद्वाज, श्री सचिन सिंह के साथ भारत

संघ के अधिवक्ता , मद संख्या 97,122,138 और 182 में अधिवक्ता ।

मद संख्या 154 में प्रत्यर्थी-2 (भारत संघ) के लिए श्री पीयूष मिश्रा के साथ श्री अजय कुमार पांडे, वरिष्ठ पैनल अधिवक्ता ।

श्री संतोष कुमार राउत और श्री अभिषेक चौधरी, मद संख्या 88,97,97,128,136,137 और 270 में प्रत्यर्थी-नेशनल हाउसिंग बैंक के अधिवक्तागण ।

सुश्री के. एम. मोनिका और श्री कृष्ण के. शर्मा, मद मद संख्या 169 में अधिवक्तागण ।

मद संख्या 10 और 171 में प्रत्यर्थी-भारत संघ के लिए सरकारी प्लीडर सुश्री ज्योति, अधिवक्ता और सुश्री सीमा सिंह के साथ सुश्री अनुष्का अरोड़ा, वरिष्ठ पैनल अधिवक्ता ।

सुश्री अनम सिद्दीकी, मद सं. 277 में प्रत्यर्थी-4 के अधिवक्ता ।

श्री सत्य रंजन स्वैन एस. पी. सी. और श्री कौटिल्य बिराट मद संख्या 140 में प्रत्यर्थी-1 और 3 के लिए अधिवक्तागण ।

मद संख्या 298 में भारत संघ के अधिवक्ता सुश्री निष्ठा कौरा के साथ अधिवक्ता श्री गगन कुमार ।

मद संख्या 87,89,120,173,174,176,177,178,184,193,194,206,207,208,220,236,237,279,287,290,292,298,05,07 और 16 में श्री

शाश्वत राय, सुश्री संगीता सोंधी, इंडियाबुल्स के अधिवक्ता श्री गोरंग गोयल के साथ ।
श्री कुबेर दीवान, सुश्री निहारिका अग्रवाल, सुश्री तृषा रायचौधरी और श्री कौस्तव श्रीवास्तव,मद संख्या - 6,30,31,58,88,93,95,96,98-100,102,104,105,114,116,119,121,124 , 125, 128, 130, 138, 151, 155, 162, 166, 168, 173, 177, 180, 183, 185, 187, 203, 212, 221, 224, 229, 230, 232, 233, 237, 240, 242, 247, 249, 253, 254 और 265 में प्रत्यर्थी-आई सी आई सी आई बैंक के अधिवक्तागण । मद संख्या 186,154,237,170,242 और 157 में भारत संघ के लिए श्री सहाय, श्री वेदांश और श्री रुद्र अधिवक्तागण के साथ श्री नीरज वरिष्ठ पैनल अधिवक्ता ।
प्रतीक कसलीवाल के साथ अधिवक्ता श्री मनु बेरी, मद संख्या 1,3 से 6,10,12-13,15,87,88,93-95,98,99,101-114,117-118,123-125,132,138-144,152,157,160,162-164,168,173-175,177,183-184,192,195-196,201-203,206,208,212-215,218,219,221-224,226,227,230,233,235-237, 241-243, 247, 248, 250, 252-53, 257,259, 260,262, 263, 265, 279 , 280 और 296 से 303.

पी. एन. बी. हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड की अधिवक्ता सुश्री अदिति तोमर ने मद संख्या 92,131,191,211,250,265 और 291 श्री रत्ना द्विवेदी ढींगरा और श्री भृगु धामी,मद संख्या3,5,9,13,30,63,87,95,96,101,102, 115,143,153,168,172-173,176,178-182,188-190,192-196,201-202,207,208,212,216,214,236,238,231 ,253,258,262,263,278 और 283 में सुपरटेक के अधिवक्तागण ।

श्री अमन नकवी, श्री शादान फरासत, ए. एस. सी.,राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली के लिए मद संख्या 97 में अधिवक्तागण ।

मद संख्या 242 श्री सिद्धार्थ, में प्रत्यर्थी 1 में अधिवक्ता।

श्री अभिषेक, मद संख्या 63 में प्रत्यर्थी 1 के लिए अधिवक्ता।

सुश्री आभा मल्होत्रा, वरिष्ठ परामर्शदाता केंद्र सरकार, श्री आदित्य कपूर के साथ ।,रि.या.(सि.)2012/2023 में भारत संघ के अधिवक्ता । श्री शाश्वत राय और श्री संगीता सोंधी, रि.या.(सि)1 में प्रत्यर्थी-3 के अधिवक्ता।

श्री राहुल मल्होत्रा और सुश्री हिमांशी मदान, मद संख्या 95 में एचडीएफसी के अधिवक्ता। श्री सिद्धार्थ खटाना और श्री ऋषभ दुबे, मद संख्या 242 में भारत संघ के अधिवक्ता ।

उद्घोषित किया गया: 14.03.2023

<u>निर्णय</u>

1. इसी तरह के मुद्दों से जुड़ी याचिकाओं के इस समूह का निर्णय इस सामान्य आदेश द्वारा किया जा रहा है।

2. याचिका सं. रि.या.(सि.)9491/2020 को एक प्रमुख मामले के रूप में माना जा रहा है, इसलिए, सुविधा के लिए, तथ्यों और अभिवचनों को भेजा जा रहा है। हालांकि, अलग-अलग मामलों के तथ्यों को आवश्यकतानुरूप संदर्भित किया जाएगा ।

3. इन सभी याचिकाओं में, छोटे बदलावों को छोड़कर मांगी गई राहतें लगभग समान हैं । दावा की गई प्रमुख राहत परमादेश/उत्प्रेषण की प्रकृति का रिट जारी करना या कोई अन्य रिट जारी करना जो प्रत्यर्थी बैंकों/वित्तीय संस्थानों को याचिकाकर्ताओं/समान रूप से घर खरीदारों से प्री-ई. एम. आई. या पूर्ण ई. एम. आई. नहीं लेने का निर्देश देता है। यह भी प्रार्थना की जाती है कि प्रत्यर्थी बैंकों/वित्तीय संस्थानों को तब तक प्री -ई. एम. आई./पूर्ण ई. एम. आई. नहीं लेने का निर्देश दिया जाए जब तक कि प्रत्यर्थी बिल्डर/समान रूप से अचल संपत्ति डेवलपर्स द्वारा याचिकाकर्ताओं को उनके संबंधित फ्लैटों के संबंध में कब्जा नहीं दिया जाता है। स्पष्टता के लिए मुख्य रिट याचिका यानी रिट

याचिका (सि.)से याचना खंड (ग) 9491/2020 को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:-

"i. वर्तमान याचिका में अनुमति दें;

ii. प्रत्यर्थी को निर्देश देते हुए परमादेश /उत्प्रेष्ण या किसी अन्य रिट की प्रकृति में एक रिट जारी करें बैंक/वित्तीय संस्थान याचिकाकर्ताओं/समान रूप से घर खरीदारों से पूर्व-ई. एम. आई. या पूर्ण ई. एम. आई. नहीं लेंगे।

iii. प्रत्यर्थी बैंकों/वित्तीय संस्थानों को सभी पूर्व-ई. एम. आई./पूर्ण ई. एम. आई. लेने का निर्देश देते हुए परमादेश /उत्प्रेष्ण या किसी अन्य रिट की प्रकृति में एक रिट जारी करें जब तक कि प्रत्यर्थी बिल्डर/समान रूप से रियल स्टेट डेवलपर्स से कब्जा नहीं लिया जाता है।

iv. याचिकाकर्ताओं द्वारा याचिकाकर्ताओं को भुगतान किए गए पूर्व-ई. एम. आई./पूर्ण ई. एम. आई. को वापस करने के लिए प्रत्यर्थी बैंकों/वित्तीय संस्थानों को निर्देश देते हुए परमादेश /उत्प्रेष्ण या किसी अन्य रिट की प्रकृति में एक रिट जारी करें और इसमें प्रत्यर्थी बिल्डर से उसी की वसूली करें।

v. परमादेश/उत्प्रेषण या किसी अन्य रिट की प्रकृति में एक रिट जारी करें जिसमें प्रत्यर्थी राज्य को अचल संपत्ति क्षेत्रों में प्रचलित अनुदान योजना से संबंधित लेनदेन को विनियमित करने के लिए स्पष्ट और सख्त दिशानिर्देश तैयार करने का निर्देश दिया जाए;

vi. इस आशय से दिशानिर्देश जारी करें कि बैंकों/वित्तीय संस्थानों सहित किसी भी वित्तीय संस्थान को किसी भी रियल एस्टेट बिल्डर की संपत्ति की नीलामी उन होमबॉयर्स की सहमति के बिना नहीं करनी चाहिए जिन्होंने अपनी मेहनत का पैसा निवेश किया है और प्रत्यर्थी राज्य अधिकारियों को भी;

vii. परमादेश/उत्प्रेषण या किसी अन्य रिट की प्रकृति का एक रिट जारी करें जिसमें प्रत्यर्थी राज्य को यह सुनिश्चित करने का निर्देश दिया जाए कि याचिकाकर्ताओं को उनके संबंधित फ्लैट समयबद्ध तरीके से प्रदान किए जाएं;

viii. बैंकिंग क्षेत्र के लिए एक नियामक के रूप में प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा निर्धारित नियमों और विनियमों का उल्लंघन करने के लिए प्रत्यर्थी बैंकों/वित्तीय संस्थानों के खिलाफ सख्त कार्रवाई शुरू करने के लिए प्रत्यर्थी संख्या 2 के खिलाफ एक उचित आदेश या निर्देश पारित करें; और/या

ix. किसी भी वास्तविक-22-तटस्थ उद्धरण संख्या 2023 के खिलाफ स्वीकृत ऋण के मामले में रियल एस्टेट कंपनियों को धन जारी करने/वितरित करने के लिए प्रत्यर्थी बैंकों/वित्तीय संस्थानों सहित सभी राष्ट्रीयकृत और निजी बैंकों/वित्तीय संस्थानों द्वारा पालन किए जाने वाले उचित दिशानिर्देशों को पारित करना संपदा परियोजना ताकि भविष्य में इस तरह के कृत्यों की पुनरावृत्ति न हो; और/या

x. एक समयबद्ध तरीके से एक रिपोर्ट प्रस्तुत करने के निर्देश के साथ प्रत्यर्थियों (ओं) को प्रस्तुत किए गए अपने अभ्यावेदन

में याचिकाकर्ता द्वारा उठाए गए आधारों की जांच करने के लिए विशेषज्ञों की एक समिति नियुक्त करने के लिए एक उचित आदेश या निर्देश पारित करें; और/या

xi. दिशानिर्देश और निगरानी प्रणाली तैयार करने के लिए प्रत्यर्थी संख्या 1 को एक उचित आदेश या निर्देश पारित करें जहां अपनी आपत्तियां प्रस्तुत करने वाले नागरिकों/पीड़ित लोगों की पारदर्शी और समयबद्ध तरीके से निगरानी की जा सके। और/या

xii. जैसा कि यह माननीय न्यायालय वर्तमान मामले में उचित और उचित समझे, आदेश पारित करें ।

4. मुख्य मामले में और कुछ अन्य रिट याचिकाओं में नोटिस जारी करने के बाद, प्रत्यर्थियों ने अपनी आपत्तियां/जवाबी हलफनामे दायर किए हैं। 31.01.2022 को, इस अदालत ने एक अंतरिम आदेश पारित किया जिसमें प्रत्यर्थी(ओं) को याचिकाकर्ताओं के खिलाफ कोई भी दंडात्मक कदम उठाने से रोक दिया गया।

5. जब इन रिट याचिकाओं के समूह को इस अदालत द्वारा 09.01.2023 को सुनवाई के लिए लिया गया था, तो प्रत्यर्थी-बैंकों/वित्तीय संस्थानों और विद्वान केंद्र सरकार स्थायी परामर्शदाता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने विभिन्न अधिनियमों के तहत प्रभावी वैकल्पिक उपायों की उपलब्धता को देखते हुए इन रिट याचिकाओं की रखरखाव के बारे में प्रारंभिक

आपत्तियां उठाई हैं । तदनुसार, पक्षों को अपनी दलीलें देने के लिए कहा गया। 18.01.2023 को, इन रिट याचिकाओं की अमल के सवाल पर पक्षों को व्यापक रूप से सुना गया और उन्हें आगे अपनी लिखित प्रस्तुतियाँ/स्पष्टीकरण, यदि कोई हो, प्रस्तुत करने का निर्देश दिया गया। 31.01.2023 को , संबंधित पक्षों द्वारा दायर लिखित प्रस्तुतियों को भी रिकॉर्ड में लिया गया था और मामले को निर्णय हेतु सुरक्षित किया गया था, हालांकि, 15.02.2023 को, फिर से हस्ताक्षर सत्यापित नहीं है नए दर्ज किए गए मामलों के साथ मामलों को सूचीबद्ध किया गया और याचिकाओं की सुनवाई के सवाल पर आगे की दलीलें सुनी गईं।

6. पूर्वोक्त मुद्दे से निपटने के लिए, रि.या.(सि.)9491/2020 में दलीलों का सर्वेक्षण करना उचित होगा। निम्नलिखित महत्वपूर्ण तथ्य इस प्रकार है:-

(i) याचिकाकर्ता सुपरटेक अर्बन होम बायर्स एसोसिएशन (एसयूएचए) फाउंडेशन के नाम से एक संघ है जिसमें 123 घर खरीदार शामिल हैं। प्रत्यर्थी संख्या 3-सुपरटेक लिमिटेड एक बिल्डर है और प्रत्यर्थी संख्या 4 से 11 बैंक/वित्तीय संस्थान हैं।

(ii) प्रत्यर्थी संख्या 3-बिल्डर (इसके बाद "बिल्डर" के रूप में संदर्भित) ने वर्ष 2013-2018 में विभिन्न समाचार पत्रों द्वारा से सेक्टर-68, गुड़गांव,हरियाणा में अपने द्वारा विकसित की जा रही अपनी परियोजना का प्रचार किया, जिसका

नाम है, "सुपरटेक ह्यूज", "अज़ालिया" और "स्कार्लेट" (इसके बाद "प्रोजेक्ट" के रूप में संदर्भित)।याचिकाकर्ता-संघ के सदस्यों ने अपने फ्लैट बुक किए और वित्तीय मांगों को पूरा आदेश के लिए,उन्होंने प्रत्यर्थी -बैंकों/वित्तीय संस्थानों द्वारा से अपनी संबंधित आवासीय इकाइयों के लिए गृह ऋण लिया। याचिकाकर्ता संघ के सदस्यों द्वारा अनुदान योजनाओं के आधार पर गृह ऋण का लाभ उठाया गया था, जिसके तहत, प्रत्यर्थी -बैंक/वित्तीय संस्थान स्वीकृत राशि को सीधे प्रत्यर्थी -बिल्डर को वितरित करेंगे और प्रत्यर्थी -बिल्डर को स्वीकृत ऋण पर पूर्व-ई. एम. आई. या पूर्ण ई. एम. आई. का भुगतान करना था। याचिकाकर्ता-संगठन के सदस्यों और प्रत्यर्थी-बैंकों/वित्तीय संस्थानों के बीच अलग-अलग समझौतों को निष्पादित किया गया था। संबंधित समझौतों के नियमों और शर्तों के अनुसार, बिल्डर ने संबंधित प्रत्यर्थी-बैंकों/वित्तीय संस्थानों को प्री-ई. एम. आई. या पूर्ण ई. एम. आई. का भुगतान किया । हालांकि, दिसंबर, 2018 के आसपास, बिल्डर ने प्री-ई. एम. आई. या पूर्ण- ई. एम. आई. के भुगतान में चूक करना शुरू कर दिया और प्रत्यर्थी -बैंकों/वित्तीय संस्थानों ने पर भुगतान अनुस्मारक भेजना शुरू कर दिया याचिकाकर्ता-संघ के सदस्य। याचिकाकर्ताओं के अनुसार, बिल्डर दिसंबर, 2019 तक आवासीय फ्लैटों का कब्जा देने के लिए बाध्य था। हालाँकि, किसी भी मामले में प्रत्यर्थी -निर्माता ने अपने दायित्व को पूरा नहीं किया है। जब बिल्डर ने प्री-ई. एम. आई. का भुगतान करना बंद कर दिया, तो बैंकों ने याचिकाकर्ता-संघ के सदस्यों को मांगें

भेजना शुरू कर दिया। याचिकाकर्ता-संघ के सदस्यों ने शिकायत की कि प्रत्यर्थी-बैंकों/वित्तीय संस्थानों ने भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी दिशा-निर्देशों का पालन नहीं किया है और इस तथ्य को ध्यान में रखे बिना राशि का वितरण किया है कि बिल्डर ने फ्लैटों का कोई निर्माण नहीं किया है ।

(iii) यह याचिकाकर्ता का मामला है कि प्रत्यर्थी अपने कर्तव्यों और दायित्वों को पूरा करने और उनका पालन करने में विफल रहे हैं, जिसके परिणामस्वरूप याचिकाकर्ता-संगठन के सदस्य भारी पीड़ा झेल रहे हैं और भारत के संविधान के अनुच्छेद 19 और 21 के तहत गारंटीकृत अपने बुनियादी मौलिक अधिकार से वंचित हैं। इसलिए उन्होंने राहत के लिए प्रार्थना की है, जैसा कि पिछले पैराग्राफ में दोहराया गया है।

7. दो मुद्दे हैं जिन्हें वर्तमान आदेश द्वारा निर्धारित करने की आवश्यकता है, वे हैं:

क) क्या वर्तमान रिट याचिका प्रत्यर्थी के खिलाफ बनाए रखने योग्य है।

ख) क्या वर्तमान रिट याचिका इस न्यायालय द्वारा विचार किए जाने के योग्य है।

8. बिल्डर का रुख यह है कि याचिकाकर्ता-संघ के सदस्यों के नामों के स्पष्ट प्रकटीकरण की अनुपस्थिति में में याचिका, संघ के कहने पर, बनाए रखने

योग्य नहीं होगी। यह भी कहा गया है कि प्रत्यर्थी संख्या 3 विशुद्ध रूप से एक प्राइवेट लिमिटेड कंपनी है और यह एक राज्य या इसकी साधन नहीं है। प्रत्यर्थी और याचिकाकर्ता उनके बीच हुए एक समझौते से उत्पन्न हुए हैं। यह अनुबंध कानून के दायरे में पूरी तरह से संविदात्मक प्रकृति का है; इसलिए, याचिका बनाए रखने योग्य नहीं होगी। यह कहा गया है कि यदि याचिकाकर्ता या उसके किसी सदस्य की कोई शिकायत है, तो उनके लिए रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी (इसके बाद आर इ आर ए के रूप में संदर्भित) या उपभोक्ता अदालत से संपर्क करने के लिए उचित वैकल्पिक उपाय उपलब्ध हैं । यह कहा गया है कि कुछ घर खरीदार पहले ही रियल एस्टेट विनियम और विकास अधिनियम, 2016 (इसके बाद "आर इ आर ए अधिनियम" के रूप में संदर्भित) के तहत आगे बढ़ चुके हैं, और इसलिए, नागरिक उपचार की उपलब्धता को देखते हुए, इस अदालत के असाधारण अधिकार क्षेत्र का उपयोग नहीं किया जाना चाहिए ।

9. प्रत्यर्थी ने अपनी लिखित दलीलों में कहा है कि राष्ट्रीय कंपनी कानून न्यायाधिकरण (एन.सी.एल.टी.),दिल्ली द्वारा उसके खिलाफ निगमित कॉर्पोरेट दिवाला समाधान प्रक्रिया (सी.आई.आर.पी.) शुरू की गई है । उक्त प्रक्रिया की शुरुआत के बाद, दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016 (आई.बी.सी., 2016) धारा 14 (1) (क) के संदर्भ में रोक लगा दी गई थी । बिल्डर के अनुसार, यदि तत्काल रिट याचिका में मांगी गई राहत दी जाती है, तो इसका सीधा प्रभाव लंबित सी.आई.आर.पी.पर पड़ेगा । इस मामले के निर्णय

के लिए ***पी.मोहनराज और अन्य बनाम मैसर्स. शाह ब्रदर्स इस्पात प्राइवेट लिमिटेड*** मामले के निर्णय पर भरोसा रखा गया है । यह भी कहा गया है कि बिल्डर किसी भी सार्वजनिक कर्तव्य का निर्वहन नहीं कर रहा है और इसलिए, इस न्यायालय के रिट अधिकार क्षेत्र के लिए जवाबदेह नहीं है। प्रत्यर्थी संख्या 3 के अनुसार,पक्षों के बीच विभिन्न अनुबंध हैं जो ऋण लेनदेन से संबंधित हैं । वे बताते हैं कि घर खरीदारों और प्रत्यर्थी संख्या-03 बिल्डर के बीच क्रय समझौता एवं समझौता ज्ञापन हुआ था और घर खरीदारों, बैंकों/वित्तीय संस्थानों और प्रत्यर्थी संख्या के बीच त्रिपक्षीय समझौता किया गया था। कोई भी विवाद ऐसे अनुबंध के नियमों और शर्तों की व्याख्या या प्रवर्तन के संबंध में रिट अधिकार क्षेत्र में लागू नहीं किया जा सकता है। ऋण और ब्याज का भुगतान करने का दायित्व केवल याचिकाकर्ताओं का है, जिन्होंने बैंक/वित्तीय संस्थानों से अपनी आवश्यकता के अनुसार ऋण लिया था। ***यू.पी. राज्य अन्य बनाम ब्रिज एंड रूफ कंपनी (इंडिया) लिमिटेड*** के निर्णय पर भी भरोसा रखा गया है। जब से यह राशि फ्लैट खरीदारों के समझौते के आधार पर वितरित की गई है तब से इस मामले की निर्भरता ,***बरेली विकास प्राधिकरण बनाम अजय पाल सिंह और भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण बनाम गंगा*** और ***नेशनल हाइवे ऑथ्योरिटी ऑफ इण्डिया बनाम गंगा इंटरप्राइजेज*** इस मामले के निर्णय पर हो गई है । प्रत्यर्थी संख्या 3-बिल्डर के अनुसार,घर खरीदार भी एन. सी. एल. टी. से संपर्क कर सकते हैं या प्रत्यर्थी-कंपनी के खिलाफ कथित शिकायत

के मामले में दीवानी मुकदमा दायर कर सकते हैं। उनका कहना है कि कुछ मामले में विवादों को मध्यस्थता द्वारा से हल किया जाना है। ***सुनील टंडन बनाम भारत संघ और अन्य और मेसर्स अपाना लॉजिस्टिक्स प्राइवेट प्राइवेट लिमिटेड भारतीय कंटेनर निगम*** के मामलों में निर्णयों पर भी निर्भरता रखी गई है ।

10. प्रत्यर्थी संख्या 2-रिजर्व बैंक ऑफ इंडिया, रि.या.(सि.)9491/2020 याचिका में दायर जवाबी हलफनामा को स्वीकार करते हुए कहता है कि वाद हेतु इस न्यायालय के अधिकार क्षेत्र के भीतर उत्पन्न नहीं हुआ है और इसलिए, इन रिट याचिकाओं पर केवल इस तथ्य के कारण विचार नहीं किया जाना चाहिए कि सरकारी निकायों की सीट दिल्ली में स्थित है। आर. बी. आई. का यह एक विशेष मामला है कि याचिकाकर्ता-संगठन के सदस्यों और प्रत्यर्थी संख्या 3-बिल्डर के बीच विवाद पक्षों के बीच निष्पादित संविदात्मक समझौते का विषय है । प्रत्यर्थी संख्या 2 को केवल बैंकिंग विनियम अधिनियम, 1949 की धारा 35क के तहत विनियामक शक्ति प्राप्त है, यह आम तौर पर बैंकिंग कंपनियों या विशेष रूप से किसी भी बैंकिंग कंपनी को समय-समय पर आवश्यक निर्देश जारी करता है । भारतीय रिज़र्व बैंक ने यह सुनिश्चित करने के लिए विभिन्न निर्देश जारी किए हैं कि बैंक के वित्त के साथ-साथ जमाकर्ताओं और बैंकों के हितों के उचित प्रबंधन को सुरक्षित करने के लिए देश में बैंकिंग मामलों को आवश्यक मानक के अनुसार समान रूप से संचालित किया जाए।

आर. बी. आई. को बैंकिंग विनियमन अधिनियम, 1949 की धारा 47-क के तहत बैंकिंग विनियमन अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने के लिए या उस अधिनियम की आवश्यकता के अनुपालन में कोई चूक करने के लिए बैंकों पर मौद्रिक जुर्माना लगाने का अधिकार है। यह कहा गया है कि 1 जुलाई, 2015 को आवास वित्त पर मास्टर सर्कुलर (जिसे इसके बाद "मास्टर सर्कुलर" के रूप में संदर्भित किया गया है) जारी किया गया था, जिसमें बैंकों को धन का उचित उपयोग सुनिश्चित करने और उधारकर्ताओं/ऋणदाताओं द्वारा धन की हेराफेरी/हेराफेरी को रोकने की सलाह दी गई है। मास्टर सर्कुलर के निर्देशों को 15 जुलाई, 2015 (संलग्नक प्रत्यर्थी2) के एक अन्य परिपत्र में दोहराया गया था। इस बात पर जोर दिया गया है कि अनुदान योजनाएं बिल्डरों/डेवलपर्स द्वारा पेश की जाती हैं, और भारतीय रिजर्व बैंक/राष्ट्रीय आवास बैंक (इसके बाद "एनएचबी" के रूप में संदर्भित) के नियम केवल बैंकों और आवास वित्त कंपनियों परलागू होते हैं। ये योजनाएं बैंक के नियामक दायरे में नहीं आती हैं। डेवलपरों/बिल्डरों की अनुदान योजना में एक पक्ष होने का निर्णय विशुद्ध रूप से एक व्यक्तिगत निर्णय है। हालांकि, यह कहा गया है कि 19 जुलाई, 2019 के परिपत्र के संदर्भ में, आवास वित्त कंपनियां ऐसी योजनाओं से जुड़े ऋण उत्पादों की पेशकश करने से बचेंगी। एनएचबी द्वारा 19 जुलाई, 2019 को जारी परिपत्र की प्रति को (संलग्नक प्रत्यर्थी5) के रूप में रिकॉर्ड में रखा गया है। यह भी कहा गया है कि भारतीय रिज़र्व बैंक ने बैंकिंग विनियम अधिनियम,

1949 सहित विभिन्न कानूनों के तहत अपने वैधानिक दायित्वों के निर्वहन में अपनी योग्यता के अनुसार अपना कर्तव्य निभाया है और इसलिए रिट याचिका को खारिज कर दिया जाना चाहिए ।

11. विद्वान प्रत्यर्थी भारत संघ की ओर से पेश होने वाले विद्वान वकील ने रिट याचिका (सि.) 372/2023 होने के कारण इन रिट याचिकाओं पर विचार करने की क्षमताहीननता पर आपत्ति जताते हुए एक लिखित नोट भी दायर किया । उनके अनुसार, एक रिट एक सार्वजनिक वैधानिक उपचार है और निजी कानून क्षेत्र में उपलब्ध नहीं है,यानी जहां एक गैर-सांविधिक अनुबंध मामले को नियंत्रित करता है । प्रस्तुतियों को प्रमाणित करने के लिए, उन्होंने निर्णयों पर भरोसा रखा ***गुजरात राज्य*** मामला ***और अन्य बनाम मेघजी पेथराज शाह धर्मार्थ न्यास 7 और के. के. सक्सेना बनाम सिंचाई एवं जल निकासी से संबंधित अंतर्राष्ट्रीय आयोग और अन्य*** **मामले पर निर्णय** उन्होंने भरोसा किया ***बिहार राज्य का मामला और अन्य बनाम जैन प्लास्टिक एंड केमिकल्स लिमिटेड*** यह कहना कि उच्च न्यायालय को निजी अनुबंध के भंग के मामले में राहत नहीं देनी चाहिए। उनके अनुसार, निजी अनुबंध के विच्छेद को संबोधित करने का कानून पहले से ही भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872, मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 (इसके बाद "ए सी अधिनियम, 1996" के रूप में संदर्भित) और उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 2019 और विशेष रूप से आर इ आर ए अधिनियम के रूप में मौजूद है। चूंकि प्रचलित

कानून के तहत पर्याप्त उपचार सुनिश्चित करने के लिए पर्याप्त तंत्र प्रदान किया गया है, इसलिए रिट अदालत को अपने असाधारण अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने से बचना चाहिए। उनके अनुसार, जहां तक उचित दिशा-निर्देश या विनियम बनाने के निर्देश के संबंध में प्रार्थना का संबंध है, माननीय द्वारा निर्धारित कानून को देखते हुए भी यह संभव नहीं है । ***वी.के. नसवा बनाम गृह सचिव, भारत संघ एवं अन्य*** के मामले में उच्चतम न्यायालय ।

12. रि.या.(सि.)1225/2021 याचिका में, प्रत्यर्थी संख्या 8-ट्रांसयूनियन सिबिल लिमिटेड के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि क्रेडिट जानकारी के डेटा बेस में कोई भी सुधार या क्रेडिट जानकारी में परिवर्तन केवल प्रावधानों के अनुसार किया जा सकता है। ऋण सूचना कंपनी (विनियम) अधिनियम, 2005 (सी.आई.सी.आर.ए.)। इसमें कहा गया है कि ऋण सूचना कंपनी सी. आई. सी. आर. ए. के प्रावधानों द्वारा शासित है । इसमें आगे कहा गया है कि ऋण संस्थान द्वारा प्रसारित जानकारी से व्यथित व्यक्ति या तो संबंधित ऋण संस्थान से संपर्क कर सकता है या अपनी शिकायतों के निवारण के लिए भारतीय रिजर्व बैंक से संपर्क कर सकता है और आगे यदि विवाद बना रहता है, तो ए सी अधिनियम, 1996 के तहत प्रदान की गई सुलह और मध्यस्थता द्वारा इसका निपटारा किया जाएगा। सी. आई. सी. आर. ए. की धारा 18 पर भरोसा करते हुए, यह प्रस्तुत किया जाता है कि उक्त प्रत्यर्थी एक आवश्यक पक्ष नहीं है और इसके खिलाफ याचिका खारिज की जानी चाहिए।

13. प्रत्यर्थी नेशनल बैंक हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड (इसके बाद "पी एन बी एच एफ एल" के रूप में संदर्भित) ने अपना जवाबी हलफनामा दाखिल करते हुए कहा कि यह कंपनी अधिनियम, 1956 (इसके बाद "कंपनी अधिनियम" के रूप में संदर्भित) के तहत निगमित एक कंपनी है। प्रत्यर्थी संख्या 6 एन एच बी के साथ विधिवत पंजीकृत सबसे बड़ी हाउसिंग फाइनेंस कम्पनी होने का दावा करता है। यह मुख्य रूप से अचल संपत्ति की प्रतिभूति के खिलाफ प्रमुख रूप से गृह ऋण/वित्त सुविधाओं को प्रदान करने के व्यवसाय में लगा हुआ है। इसमें कहा गया है कि याचिकाकर्ता-संगठन ने संगठन के सदस्यों की कोई सूची दाखिल नहीं की है। इसमें आगे कहा गया है कि याचिकाकर्ता-संगठन के सदस्यों ने अपनी इच्छा से वित्तीय सहायता प्राप्त करने के लिए प्रत्यर्थी को चुना और उन्होंने बिना किसी मजबूरी के प्रत्यर्थी संख्या 6-पी. एन. बी. एच. एफ. एल. की सेवाओं का लाभ उठाया। प्रत्यर्थी-बिल्डर ने ऋण के अनुदान पर ब्याज की पेशकश की, जिसे याचिकाकर्ता-संघ के सदस्यों द्वारा स्वीकार कर लिया गया। याचिकाकर्ता-संगठन के सदस्यों ने वित्तीय सहायता प्राप्त करने के लिए एक त्रिपक्षीय समझौता किया है। त्रिपक्षीय समझौते के अनुसार, उधारकर्ता का यह प्रमुख दायित्व था, यानी याचिकाकर्ता-संगठन के सदस्यों के सभी ई. एम. आई. के साथ-साथ प्री-ई. एम. आई. के ऋण को उन्नत करना । यह कहा गया है कि प्रत्यर्थी संख्या 6-पी. एन. बी. एच. एफ. एल. ने "सुपरटेक अज़ालिया" परियोजना में 144 ग्राहकों और "सुपरटेक ह्यूज" परियोजना में 50 ग्राहकों को

वित्त पोषित किया है। यह कहा गया है कि इस मामले में राज्य की भागीदारी का कोई सार नहीं है और यह मुद्दा पूरी तरह से निजी प्रकृति का है। प्रत्यर्थी संख्या 6-पी. एन. बी. एच. एफ. एल. और उसके ग्राहकों के बीच संबंधित ऋण समझौतों पर आधारित है और पूरी तरह से संविदात्मक प्रकृति का है। ऋण दस्तावेजों के विभिन्न नियमों और शर्तों पर भरोसा किया गया है ताकि यह इंगित किया जा सके कि पक्ष संबंधित समझौतों के नियमों और शर्तों से बंधे हैं। प्रत्यर्थी संख्या 6-पी. एन. बी. एच. एफ. एल. के अनुसार, जैसा कि त्रिपक्षीय समझौते में कहा गया प्रत्यर्थी-बिल्डर्स ने मान लिया कि याचिकाकर्ता-संगठन के सदस्यों के दायित्वों की सीमा केवल प्री-ई.एम आई के पहले वितरण वाले महीने की कुछ निश्चित अवधि तक या फ्लैट के निर्माण तक सीमित है या फिर इनमें जो भी पहले हो । यह कहा गया है कि बिल्डर के इस तरह के दायित्व ने उधार की गई राशि को चुकाने के लिए प्रत्यर्थी संख्या 6-पी. एन. बी. एच. एफ. एल. के प्रति याचिकाकर्ता-संघ के सदस्यों के दायित्व को किसी भी तरह का छुट नहीं दिया है या कम नहीं किया है। यह कहा गया है कि प्री-ई. एम. आई. सहित ऋण/ई. एम. आई. का पुनर्भुगतान करने का दायित्व उधारकर्ता का एक विशिष्ट और स्वतंत्र दायित्व है।

14. प्रत्यर्थी संख्या-05 - हाउसिंग डेवलपमेंट फाइनेंस कोर्पोरेशन लिमिटेड (इसके बाद "एचडीएफसीएल" के रूप में संदर्भित)ने भी अपना संक्षिप्त हलफनामा दायर किया जिसमें कहा गया है कि प्रत्यर्थी संख्या 5-एच. डी. एफ.

सी. एल. एक पंजीकृत हाउसिंग फाइनेंस कम्पनी है और भारत में आवास के लिए वित्त का एक प्रमुख प्रदाता है। यह कंपनी अधिनियम के प्रावधानों के तहत निगमित एक निजी निगमित निकाय है। यह सार्वजनिक प्रकृति के किसी भी कार्य या कर्तव्यों का निर्वहन नहीं करता है और समय-समय पर संशोधित राष्ट्रीय हाउसिंग फाइनेंस कम्पनी निर्देश, 2010 द्वारा विनियमित होता है। यह भी कहा गया है कि यह आर. बी. आई. द्वारा भी विनियमित है। यह आगे कहा गया है कि चूंकि प्रत्यर्थी संख्या 5-एच. डी. एफ. सी. एल. को नहीं कहा जा सकता है संविधान के अनुच्छेद 12 के तहत "राज्य" अभिव्यक्ति की रूपरेखा के भीतर आने वाली सरकार की एक साधन या एजेंसी है , इसलिए, प्रत्यर्थी संख्या 5-एच. डी. एफ. सी. एल. के खिलाफ रिट याचिका कानून की प्रक्रिया का घोर दुरुपयोग होगा। यह प्रत्यर्थी संख्या 5-एचडीएफसीएल का मामला है कि समयबद्ध तरीके से कब्जा सौंपने में देरी घर खरीदारों और प्रत्यर्थी-बिल्डर के बीच विवाद का विषय है, जो विशुद्ध रूप से संविदात्मक प्रकृति का है। घर खरीदारों के पास बिल्डर के लिए उपाय है। यह कहा गया है कि याचिकाकर्ता-संगठन के सदस्यों और बिल्डर के बीच विवाद बिल्डर-खरीदार समझौते द्वारा नियंत्रित होता है और इसलिए, ए सी अधिनियम, 1996 के प्रावधानों के संदर्भ में इसे एकमात्र मध्यस्थ को भेजा जाना चाहिए। इसके अलावा,यह कहा गया है कि याचिकाकर्ता-संघ के सदस्यों के पास आर इ आर ए अधिनियम और उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 2019 के तहत अन्य प्रभावी

वैधानिक उपाय उपलब्ध हैं। प्रत्यर्थी संख्या 5-एच. डी. एफ. सी. एल. और घर खरीदारों में से एक के बीच संपादित गृह ऋण समझौते पर भरोसा करते हुए, यह कहा जाता है कि ऋण चुकाने के लिए उधारकर्ता की देयता एक स्वतंत्र संविदात्मक दायित्व है।घर खरीदारों ने स्वतंत्र सेवाओं और दायित्वों के लिए विकासक और गृह ऋणदाताओं के साथ अलग-अलग स्वतंत्र अनुबंध किए हैं। यह प्रत्यर्थी संख्या 5-एच. डी. एफ. सी. एल. का विशेष मामला है कि उसने प्रत्यर्थी संख्या 3 की परियोजना के लिए घर खरीदारों को वित्त पोषित नहीं किया है जिसे "सुपरटेक स्कार्लेट" के रूप में जाना जाता है। इस प्रत्यर्थी ने केवल उन घर खरीदारों को निधि देने के लिए एक सीमित क्षमता के भीतर कार्य किया है जिन्होंने परियोजना में निवेश करने का एक जाहिर निर्णय लिया था।

15. प्रत्यर्थी संख्या 8-आदित्य बिड़ला हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड ने भी वही प्रस्तुतियाँ दोहराते हुए अपना जवाबी हलफनामा दायर किया। यह कहा गया है कि उक्त प्रत्यर्थी एक गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनी है जो भारतीय रिज़र्व बैंक अधिनियम, 1934 की धारा 45-I के खंड (च) के तहत आती है। इसके जवाबी हलफनामा की तालिका-1 में, उधारकर्ताओं के नाम और सह-उधारकर्ताओं को स्वीकृत ऋण राशि का उल्लेख किया गया है। यह बताया गया है कि संबंधित उधारकर्ताओं से ऋण आवेदनों की प्राप्ति के बाद, उक्त प्रत्यर्थी ने अपने जवाबी हलफनामा की तालिका 2 में उल्लिखित इकाइयों/फ्लैटों के बंधक के

खिलाफ गृह ऋण सुविधाओं को मंजूरी दी। यह कहा गया है कि प्रत्यर्थी -बिल्डर और उधारकर्ता के बीच दिनांकित 29.07.2017 का अलग गृह विकासक समझौता निष्पादित किया गया था। ऋण समझौता प्रत्येक उधारकर्ता के साथ उक्त प्रत्यर्थी द्वारा संपादित एक स्वतंत्र समझौता है। यह भी कहा गया है कि संबंधित उधारकर्ताओं, बिल्डर और प्रत्यर्थी वित्तीय संस्थानों के बीच त्रिपक्षीय समझौते को भी निष्पादित किया गया था, जिसमें इस बात पर सहमति व्यक्त की गई थी कि संबंधित उधारकर्ता ऋण चुकाने के लिए बाध्य हैं। हालांकि, बिल्डर ने ऋणकर्ता की ओर से उक्त प्रत्यर्थी को अनुदान अवधि के लिए समझौता ज्ञापन के लागू प्रावधानों के अनुसार वितरित ऋण के लिए केवल ब्याज का भुगतान करने का बीड़ा उठाया । यह प्रत्यर्थी संख्या 8 का मामला है कि वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज अधिनियम, 2002 (इसके बाद "सरफेसी अधिनियम" के रूप में संदर्भित)के प्रावधानों के तहत एक सुरक्षित लेनदार के रूप में अपने अधिकार का प्रयोग करते हुए, उक्त प्रत्यर्थी ने 2002 के अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत उधारकर्ताओं को अपने दायित्व का निर्वहन करने के लिए कहा था।

16. प्रत्यर्थी संख्या 10-एम/एस एलएंडटी हाउसिंग फाइनेंस का अपने संक्षिप्त हलफनामा में यह रुख है कि प्रत्यर्थी संख्या 10-एम/एस एलएंडटी हाउसिंग फाइनेंस का एलएंडटी फाइनेंस लिमिटेड डब्ल्यू. ई. एफ. में विलय हो गया है। यह कहा गया है कि प्रत्यर्थी संख्या 10 कंपनी अधिनियम के प्रावधानों के

तहत निगमित एक गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनी है। इसी तरह की आपत्तियां उक्त प्रत्यर्थी के खिलाफ रिट याचिका की स्थिरता के संबंध में उठाई गई हैं जैसा कि अन्य प्रत्यर्थी -बैंकों/वित्तीय संस्थानों द्वारा लिया गया है। प्रत्यर्थी ने कहा कि कई घर खरीदारों ने प्रत्यर्थी संख्या 3 की परियोजना "अज़ालिया" और "ह्यूज़" के लिए वित्तीय सहायता मांगने के लिए उक्त प्रत्यर्थी से संपर्क किया। ऋण समझौते के निष्पादन के अलावा, घर खरीदारों ने त्रिपक्षीय समझौता भी किया है जो अनुदान अवधि के लिए प्रदान किया गया है। इस प्रत्यर्थी के अनुसार, अनुदान अवधि की समाप्ति के बाद, घर खरीदार प्री -ई. एम. आई. और ई. एम. आई. के लिए भुगतान करने के लिए उत्तरदायी थे।

17. प्रत्यर्थी संख्या 9 - आई. सी. आई. सी. आई. बैंक लिमिटेड ने भी अपना संक्षिप्त जवाबी हलफनामा दायर किया जिसमें कहा गया है कि यह कंपनी अधिनियम के प्रावधानों के तहत निगमित एक निजी निगमित निकाय है और किसी भी कार्य या कर्तव्यों का निर्वहन नहीं करता है, जो सार्वजनिक प्रकृति के हैं।इसी तरह की आपत्तियां इस प्रत्यर्थी द्वारा उठाई गई हैं, एक विशिष्ट आधार लेते हुए कि याचिकाकर्ताओं के पास विभिन्न कानूनों के तहत वैकल्पिक और प्रभावी उपचार उपलब्ध हैं। इस प्रत्यर्थी के अनुसार, याचिकाकर्ताओं को मूल अधिकार के प्रवर्तन की आड़ में अनुबंध (ऋण समझौते) में संशोधन या पुनर्लेखन की मांग करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। यह कहा गया है कि इस प्रत्यर्थी ने याचिकाकर्ताओं से ई. एम. आई. के भुगतान की मांग की

है, उनके नाम, उनके बीच निष्पादित अनुबंध (ऋण दस्तावेज) के संदर्भ में जवाब में उल्लेख किए गए हैं। इसके अलावा, क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र के संबंध में भी मुद्दा उठाया गया है और यह कहा गया है कि कुछ घर खरीदारों के खातों को गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों (एन. पी. ए.) के रूप में वर्गीकृत किया गया है और कुछ घर खरीदारों के खाते नियमित हैं।

18. प्रत्यर्थी संख्या 4-इंडियाबुल्स हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड ने भी अपना संक्षिप्त जवाबी हलफनामा दायर किया है जिसमें कहा गया है कि रिट याचिका निजी संस्थाओं के खिलाफ बनाए रखने योग्य नहीं है। इस प्रत्यर्थी के अनुसार, ऋण/ई. एम. आई./ब्याज चुकाने की बाध्यता अलग है और स्वतंत्र जो संबंधित ऋण समझौते से प्रवाहित होता है और इसलिए, इस न्यायालय को तत्काल रिट याचिकाओं पर विचार नहीं करना चाहिए।

19. प्रत्यर्थी संख्या 11-आई. आई. एफ. एल. होम फाइनेंस लिमिटेड ने भी अपना जवाबी हलफनामा दायर किया है, जिसमें तत्काल रिट याचिकाओं की रखरखाव के संबंध में इसी तरह की आपत्तियां उठाई गई हैं।

20. रि.या.(सि.)14859/2021 याचिका में भारतीय स्टेट बैंक ने भी अपनी लिखित दलीलें दायर की हैं जिसमें कहा गया है कि उक्त प्रत्यर्थी की संबंधित शाखा गाजियाबाद में स्थित थी, जो इस अदालत के क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र में नहीं आती है। इसने इस बात पर जोर दिया कि त्रिपक्षीय समझौते को

निष्पादित किया गया था और इसमें निर्धारित कुछ नियम और शर्तें उधारकर्ताओं को वितरित राशि के पुनर्भुगतान से मुक्त नहीं करती हैं। उक्त लिखित प्रस्तुतियों में विभिन्न तथ्यात्मक मुद्दों का भी उल्लेख किया गया है।

21. रि.या.(सि.)8604/2022 याचिका में, प्रत्यर्थी संख्या 3/फ्यूचरवर्ल्ड ग्रीनहाउस प्राइवेट लिमिटेड ने भी इसी तरह की आपत्तियां उठाई हैं,और यह विशेष रूप से कहा गया है कि तथ्यों का विवादित प्रश्न शामिल है जिसे इन कार्यवाही में नहीं लिया जा सकता है। पक्ष त्रिपक्षीय समझौते की शर्तों से बाध्य हैं और बिल्डर-खरीदार समझौता और भारतीय रिजर्व बैंक का परिपत्र उक्त रिट याचिका में प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 पर बाध्यकारी नहीं है।

22. प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने इन रिट याचिकाओं पर विचार करने के लिए औचित्य पर अपनी प्रस्तुतियों को विस्तार से बताते हुए व्यापक प्रस्तुतियाँ कीं जिन्हें संक्षेप में नीचे दिया जा सकता है:-

(i) आर इ आर ए अधिनियम, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016 और सरफसाई अधिनियम, आदि के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत घर खरीदारों के लिए प्रभावी वैकल्पिक उपायों की उपलब्धता को देखते हुए रिट याचिकाएं बनाए रखने योग्य नहीं हैं।

(ii) प्रत्यर्थियों/वित्तीय संस्थानों के खिलाफ रिट याचिकाएं विचारणीय नहीं हैं क्योंकि चुनौती निजी पक्षों के बीच समझौते से उत्पन्न हो रही है और इन रिट याचिकाओं में मांगी गई राहत व्यक्तिगत समझौतों से आ रही है।

(iii) भारतीय रिज़र्व बैंक या नेशनल हाऊसिंग बैंक के किसी भी निर्देश का कोई उल्लंघन नहीं हुआ है जो वर्तमान रिट याचिकाओं को बनाए रखने योग्य हो । किसी भी उल्लंघन के मामले में भी उनके खिलाफ कोई रिट नहीं होगी ।

(iv) इस न्यायालय के पास इन रिट याचिकाओं पर विचार करने के लिए क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र का अभाव है।

23. अपनी दलील को साबित करने के लिए प्रत्यर्थी /वित्तीय संस्थानों की ओर से पेश होने वाले विद्वान नोडल परामर्शदाता ने "क्रेता-विकासक समझौते", "ऋण समझौते" और "त्रिपक्षीय समझौते" के विभिन्न खंडों को यह इंगित करने के लिए व्याख्या किया है कि संबंधित समझौते और उसका खंड संबंधित समझौते की शर्तों के अनुसार लागू होंगे जिन्हें इन रिटों में नहीं देखा जा सकता है । उनका कहना है कि कुछ मामलों में, उधारकर्ताओं द्वारा, संबंधित बिल्डर से राशि वितरण का अनुरोध किया गया था। उनके अनुसार, प्रत्येक मामले में तथ्यों का अलग-अलग समुच्चय बनेगा और सभी पक्ष अपने व्यक्तिगत समझौतों से बंधे होंगे। उनके अनुसार,यदि एक भी प्रभावी वैकल्पिक उपाय उपलब्ध है, तो रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग नहीं किया जाना चाहिए। उन्होंने

उपेंद्र चौधरी बनाम बुलंदशहर विकास प्राधिकरण और अन्य. ,गुलशन अरोड़ा और अन्य बनाम मिस एस. आर. एस. रियल एस्टेट लिमिटेड और अन्य और शेली लाल बनाम भारत संघ और अन्य, सहायक राज्य कर आयुक्त बनाम वाणिज्यिक स्टील लिमिटेड, सुनील कुमार पांडे और अन्न बनाम भारत संघ और अन्य, बलजीत सिंह भाटिया और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य, और राधा कृष्ण इंडस्ट्रीज बनाम हिमाचल प्रदेश राज्य, इस मामले के निर्णय पर भरोसा जताए हुए हैं।

24. अपनी दलीलों को साबित करने के लिए कि वित्तीय संस्थान रिट अधिकार क्षेत्र के लिए उत्तरदायी नहीं हैं क्योंकि संविधान के अनुच्छेद 12 के संदर्भ में प्रत्यर्थी "राज्य" नहीं हैं,-***फीनिक्स एआरसी प्राइवेट लिमिटेड बनाम विश्व भारती विद्या मंदिर और अन्य, फेडरल बैंक लिमिटेड बनाम सागर थॉमस और अन्य, राजपुर हाइड्रो पावर लिमिटेड बनाम फेडरल बैंक लिमिटेड बनाम सागर थॉमस और अन्य, राजपुर हाइड्रो पावर लिमिटेड बनाम फीनिक्स एआरसी प्राइवेट लिमिटेड बनाम विश्व भारती विद्या मंदिर और अन्य, पी. टी. सी. इंडियन फाइनेंशियल सर्विसेज लिमिटेड अन्य सुश्मी मुखर्जी बनाम एन. एच. बी. और अन्य, राधाकृष्ण बनाम आदित्य बिड़ला फाइनेंस और श्री अजय हासिया और अन्य बनाम खालिद मुजीब और*** अन्य, इन मामलों पर भरोसा जताते हैं ।

25. बिल्डर और घर क्रेताओं के बीच एक समझौते से उत्पन्न संविदात्मक मामलों में हस्तक्षेप की गुंजाइश और निजी अनुबंधों के नियमों और शर्तों के

संबंध में उनके प्रस्तुत करने के संबंध में, ये ***ओरिक्स ऑटो फाइनेंस (भारत)लिमिटेड बनाम जगमंदर सिंह, उड़ीसा राज्य वित्तीय निगम बनाम नरसिंह च. नायक एवं राजस्थान राज्य औद्योगिक विकास और निवेश निगम और अन्य बनाम हीरा*** और ***रत्न विकास निगम लिमिटेड और अन्य*** मामलों के निर्णयों पर भरोसा किया गया है ।

26. क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र के संबंध में, ***सेक्टर 21 मालिक कल्याण संघ (एस. टी. ओ. एफ. डब्ल्यू. ए.) बनाम वायु सेना नौसेना आवास बोर्ड*** और ***बर्नार्ड डी 'मेलो बनाम औद्योगिक वित्त निगम लिमिटेड*** इन मामलों के निर्णय पर भरोसा करना चाहते हैं ।

27. विद्वान अधिवक्ता ने विशेष तौर पर इस तरफ ध्यान आकर्षित कराया है कि खण्ड पीठ ***सुनील कुमार पांडे और अन्य (पूर्वोक्त)*** के मामले में इस अदालत ने विद्वान एकल न्यायाधीश के समान परिस्थितियों में याचिका पर विचार नहीं करनेवाले दृष्टिकोण की पुष्टि की ।

28. प्रत्यर्थी की ओर से पेश विद्वान परामर्श ने यह भी स्पष्ट किया कि याचिकाकर्ताओं द्वारा भरोसा किए गए निर्णय, कर्नाटक उच्च न्यायालय, बैंगलोर के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिनांक 14.09.2022 को रि.या. (सि.) 17696/2021 और अन्य संबंधित मामलों में दिए गए आदेश दिनांक 02.12.2022 के संदर्भ में, निर्णय पर उक्त उच्च न्यायालय की खंड पीठ ने

रिट अपील संख्या 1062/2022 में ***पीएनबी फाइनेंस हाउसिंग लिमिटेड बनाम भारत संघ और अन्य*** के रूप में रोक लगा दी है ।

29. प्रत्यर्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान परामर्शदाता द्वारा की गई दलीलों के जवाब में, याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि प्रत्यर्थियों द्वारा इस तरह उठाई गई आपत्तियां बेबुनियाद हैं और रिट याचिकाएं माननीय सर्वोच्च न्यायालय और इस अदालत के विभिन्न निर्णयों को देखते हुए बनाए रखने योग्य हैं। यह प्रस्तुत किया जाता है कि यदि उक्त बैंक आरोपित वैधानिक कर्तव्यों से चूकती हैं तो रिट याचिकाएं निजी क्षेत्र के बैंक के खिलाफ भी दायर की जा सकती हैं। उनके अनुसार,संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट अधिकार क्षेत्र बहुत व्यापक है और इसका उद्देश्य जहां भी अन्याय हो रहा हो उसका उपचार करना है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि बैंक और वित्तीय संस्थान भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी निर्देशों/दिशानिर्देशों द्वारा बाध्य हैं। आर. बी. आई. को यह भी निगरानी करनी चाहिए कि दिशानिर्देशों का ईमानदारी से पालन किया जा रहा है या नहीं। इस तथ्य के बावजूद कि जमीनी स्तर पर कोई कार्य नहीं हुआ है ,कोई इकाई नहीं बनाई गई थी और कोई संपत्ति नहीं सौंपी गई थी, संबंधित वित्तीय संस्थानों ने बिल्डर के पक्ष में प्री -ई. एम. आई./ई. एम. आई. का वितरण जारी रखा, जो कि आर. बी. आई. के दिशानिर्देशों का घोर उल्लंघन है। याचिकाकर्ताओं के विद्वान परामर्शदाता के अनुसार, वित्तीय संस्थानों के पास बिल्डर के खिलाफ उपाय हो सकता है, लेकिन

याचिकाकर्ताओं के घर क्रयदारों के लिए प्रत्यर्थी द्वारा भारतीय रिजर्व बैंक के दिशानिर्देशों का पालन न करने के खिलाफ कोई उपाय उपलब्ध नहीं है। इस तरह के सवाल को किसी भी अधिकारी के सामने नहीं उठाया जा सकता है। उनके अनुसार, त्रिपक्षीय ऋण समझौते में स्पष्ट रूप से लिखा है कि यदि खरीदार पुनर्भुगतान में चूक करता है तो ऋण का पुनर्भुगतान करना बिल्डर का दायित्व होगा । विभिन्न अन्य खंडों के संदर्भ के अलावा पृष्ठ संख्या 162 के खंड 7 और पृष्ठ संख्या 168 के खंड 8 का संदर्भ दिया गया है। यह भी प्रस्तुत किया जाता है कि त्रिपक्षीय ऋण समझौते के अनुसार गिरवी रखी गई संपत्ति पर वित्तीय संस्थानों का पहला प्रभार होता है और घर खरीदारों और बिल्डर के बीच समझौता ज्ञापन में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि जब तक कब्जा नहीं सौंपा जाता है, तब तक कोई भी ई. एम. आई. देय नहीं होगी, जिसके बारे में बैंक/वित्तीय संस्थानों को जानकारी थी। उनके अनुसार, आर. बी. आई. परिपत्र बैंकिंग विनियम अधिनियम, 1949 की खंड 21 (क) और 35 (क) के तहत जारी किए गए हैं और इस प्रकार इसमें वैधानिक शक्ति हैं और यह बाध्यकारी हैं। परिपत्रों में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि प्रत्येक व्यक्ति के लिए स्वीकृत आवास ऋण का वितरण आवास परियोजनाओं दावर निर्माण चरणों से जुड़ा हुआ है और बिल्डर को राशि की अग्रिम भुगतान नहीं किया जाना चाहिए। यहाँ तक कि निर्माण के चरणों को प्रमाणित करने के लिए बैंक द्वारा एक वास्तुकार की नियुक्ति की भी आवश्यकता होती है। इसलिए, यह

प्रस्तुत किया जाता है कि भारतीय रिजर्व बैंक वित्तीय संस्थानों के खिलाफ जुर्माना लगा सकता है और अन्य आवश्यक कार्रवाई कर सकता है, लेकिन न्यायालय संकटग्रस्त घर खरीदारों को भी राहत दे सकती है। आर बीआई के दिशानिर्देशों का उल्लंघन करते हुए घर खरीदार बिल्डरों को ऋण भुगतान करने के लिए, बिना किसी भुगतान की प्राप्ति के मजबूर किये जा रहे हैं। यह बताया गया है कि प्रत्यर्थी-वित्तीय संस्थान दिवाला समाधान प्रक्रिया से अपनी राशि की वसूली कर सकते हैं, जहां वे संपत्ति पर पहला प्रभार रखने वाले लेनदारों की समिति में पर्याप्त रूप से प्रतिनिधित्व करते हैं। हालाँकि, याचिकाकर्ताओं को मुआवजा नहीं दिया जा सकता है क्योंकि वे पहले ही अपना आश्रय पाने की उम्मीद खो चुके हैं और उन्हें वित्तीय संस्थानों के कहने पर वसूली की कार्यवाही का भी सामना करना पड़ रहा है। उन्होंने ***फेडरल बैंक लिमिटेड (पूर्वोक्त)एंडी मुक्ता सद्गुरु श्री मुक्ताजी वन्द स्वामी सुवर्ण जयंती महोत्सव स्मारक ट्रस्ट एवं अन्य बनाम वी. आर. रुदानी और अन्य, द्वारका नाथ बनाम आयकर अधिकारी, कानपुर और अन्य, एयर इंडिया वैधानिक निगम और अन्य बनाम संयुक्त श्रम संघ और अन्य और मेसर्स स्टर्लिंग एग्रो इंडस्ट्रीज लिमिटेड बनाम भारत संघ और अन्य, पीयरलेस जनरल फाइनेंस एंड इन्वेस्टमेंट कंपनी लिमिटेड और अन्य बनाम भारतीय रिजर्व बैंक अन्य भारतीय सेंट्रल बैंक बनाम रवींद्र और अन्य और बिक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत संघ और अन्य और सुपरटेक लिमिटेड बनाम एमराल्ड कोर्ट ओनर रेजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन***

और अन्य और का निर्णय मुदित सक्सेना बनाम संघ के मामले में कर्नाटक उच्च न्यायालय भारत के मामले में निर्णय पर भरोसा जताया ।

30. याचिकाकर्ता के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा अलग-अलग प्रस्तुतियाँ की गई हैं जो याचिका में रि.या.(सि.) 11063/2022 के रूप में उपस्थित होते हैं। यह कहा गया है कि भारतीय रिजर्व बैंक और भारत संघ स्वीकार्य रूप से "राज्य" हैं, इसलिए यह न्यायालय सार्वजनिक कार्यों का निर्वहन करने वाले पक्षों के खिलाफ संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग कर सकता है, जहां सार्वजनिक कानून के तत्व शामिल हैं। इस याचिकाकर्ता के अनुसार, बैंक के ऋण दायित्व अनुच्छेद के तहत अधिकार क्षेत्र के अधीन हैं। 226 संविधान और इस न्यायालय का क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र है क्योंकि जिन निकायों के खिलाफ रिट मांगी गई है, वे इस न्यायालय की क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र के भीतर स्थित हैं और यदि वाद हेतुक कारण इस न्यायालय की अधिकार क्षेत्र के भीतर उत्पन्न हुआ है, तो इस न्यायालय को याचिका पर विचार करने की अधिकार क्षेत्र होगी। यह प्रस्तुत किया जाता है कि याचिकाकर्ताओं के लिए कोई वैकल्पिक उपाय उपलब्ध नहीं है। विद्वान परामर्शदाता ने ***अक्षय एन. पटेल बनाम भारतीय रिजर्व बैंक, पीयरलेस जनरल फाइनेंस एंड इन्वेस्टमेंट कंपनी लिमिटेड और अन्य के मामलों में निर्भरता। (ऊपर), भारतीय जीवन निगम बनाम एस्कॉर्ट्स लिमिटेड, अशोक अमृत राज बनाम भारतीय रिजर्व बैंक, कर्नाटक राज्य वन उद्योग बनाम इंडियन रॉक्स, मार्डिया केमिकल्स लिमिटेड***

बनाम यूनियन ऑफ इंडिया, पियर्सन ड्रम्स एंड बैरल प्राइवेट प्राइवेट लिमिटेड भारतीय रिजर्व बैंक, मेसर्स स्टर्लिंग एग्रो बनाम यूनियन ऑफ इंडिया (पूर्वोक्त) और अदव्य प्रोजेक्ट्स प्राइवेट प्राइवेट लिमिटेड विशाल स्ट्रक्चरल मामले पर भरोसा रखा है ।

31. रि.या.(सि.)10686/2022 याचिका में याचिकाकर्ता द्वारा लिखित प्रस्तुतियाँ भी दायर की गई हैं। यह कहा गया है कि इस अदालत ने व्यापक प्रस्तुतियों पर विचार करते हुए 31.01.2022 को अंतरिम आदेश पारित किया है, जिसमें सभी मुद्दों पर विचार किया गया था। उनके अनुसार, एक निजी पक्ष के खिलाफ एक रिट बनाए रखने योग्य होगी जहां वैधानिक कर्तव्यों का पालन न करने के कारण किसी व्यक्ति के अधिकारों का उल्लंघन किया जाता हो। यह कहा गया है कि प्रत्यर्थी -बैंक/वित्तीय संस्थान वैधानिक दिशानिर्देशों के भीतर कार्य करते हैं जो स्पष्ट रूप से नियामक प्राधिकरणों की चिंता को दर्शाता है और जब तक उक्त चिंता पर्याप्त राहत में तब्दील नहीं होती है, तब तक याचिकाकर्ता न्याय प्राप्त करने में सक्षम नहीं होंगे। यह कहा गया है कि अनिवार्य दिशानिर्देशों/परिपत्रों का पालन न करने के कारण निजी व्यक्ति के मौलिक और कानूनी अधिकारों का उल्लंघन होता है। भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा जारी किए गए परिपत्रों के संदर्भ से यह संकेत मिलता है कि उसके शब्द और उसकी आत्मा का पालन किया जाना चाहिए था लेकिन परिपत्रों के पालन में विफलता के फलस्वरूप याचिकाकर्ताओं के कानूनी अधिकारों का उल्लंघन होता

है, इसलिए इस अदालत को इन रिट याचिकाओं पर विचार करना चाहिए। ***भारत के एल.आई.सी. और अन्य बनाम उपभोक्ता शिक्षा और अनुसंधान केंद्र एवं अन्य, फेडरल बैंक लिमिटेड (पूर्वोक्त), सी.बी.आई. बनाम रमेश गेली, केल्विन जूट कंपनी लिमिटेड वर्कर्स प्रोविडेंट फंड बनाम कृष्ण कुमार अग्रवाल, अध्यक्ष, वेवर्ली जूट मिल्स कंपनी कर्मचारी और अन्य, पीयरलेस जनरल फाइनेंस एंड इन्वेस्टमेंट कंपनी लिमिटेड और अन्य (पूर्वोक्त), ए. वी. वेंकटेश्वरन बनाम आर. एस. वाधवानी और अन्य एन. आर. और डी. डी. सूरी बनाम ए के बैरन और अन्य ।***

32. विद्वान परामर्शदाता श्री रत्नेश शर्मा, जो याचिका में रि.या.(सि.) 10686/2022 के रूप में उपस्थित हुए, ने इस अदालत द्वारा पारित विभिन्न अंतरिम आदेशों को रिकॉर्ड में रखा है, जिसमें दिनांकित 31.01.2022 के अंतरिम आदेश का पालन किया गया है। विद्वान परामर्शदाता ने इस रिट याचिका में पारित दिनांक 19.07.2022 के आदेश का एक विशिष्ट संदर्भ दिया, जिसमें विद्वान एकल न्यायाधीश ने दिनांक 17.08.2022 के आदेश के माध्यम से दर्ज किया कि रखरखाव का प्रथम दृष्टया मामला बनाया गया है और तदनुसार, उन्होंने नोटिस जारी करने का निर्देश दिया।

33. श्री अंशुल विद्वान परामर्शदाता गुप्ता याचिकाकर्ताओं की ओर से रि.या.(सि.) 9178/2022के तहत पेश हुए, इन्होंने विभिन्न परिपत्रों का उल्लेख किया है और संकेत दिया है कि एक विशेष तिथि को, अनुमोदित राशि प्रयोज्य

परिपत्र के अनुपालन के बिना वितरित की गई थी। उन्होंने कहा कि यह स्पष्ट रूप से वैधानिक नियमों के उल्लंघन का मामला है और याचिकाकर्ताओं के साथ धोखाधड़ी की गई है। उनके अनुसार, न्याय के लिए, इस अदालत को इन रिट याचिकाओं पर विचार करना चाहिए और याचिकाकर्ताओं को किसी अन्य वैकल्पिक मंच की तरफ नहीं भेजना चाहिए।

34. विद्वान अधिवक्ता श्री अंशुल गुप्ता ने बताया कि 31.07.2015 को, 100% राशि वित्तीय संस्थानों द्वारा वितरित की गई थी और उन्होंने समझाया कि यह स्पष्ट रूप से भारतीय रिज़र्व बैंक के परिपत्रों का उल्लंघन है।

35. कुछ याचिकाओं में याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश हुए विद्वान अधिवक्ता श्री रत्नेश शर्मा का कहना है कि रखरखाव के संबंध में इस मुद्दे को न्यायालय द्वारा पहले ही जाँच की जा चुकी है और समय-समय पर पारित विभिन्न अन्य अंतरिम आदेशों द्वारा, इसलिए उक्त मुद्दे की फिर से जाँच करने की आवश्यकता नहीं है।

36. विद्वान अधिवक्ता श्री आदित्य भट्टाचार्य और श्री अभिनव जगनाथन ने कहा कि उनकी याचिकाओं में अतिरिक्त प्रार्थनाएं हैं, जिन पर विचार करने की आवश्यकता है। विभिन्न मामलों में माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करते हुए उनका कहना है कि याचिकाकर्ताओं को किसी अन्य मंच पर नहीं भेजा जा सकता है।

37. कुछ मामलों में पेश हुए विद्वान अधिवक्ता श्री जगदीप शर्मा ने कहा कि वर्तमान मामले के तथ्यों के तहत, जब बिल्डरों द्वारा बड़े पैमाने पर धोखाधड़ी की गई है, तो यह अदालत न्यायाधीश पाने का एकमात्र उपाय है।

38. श्री श्रेय नंदा, विद्वान अधिवक्ता जो याचिका में रि.या.(सि.) 1377/2021 के रूप में उपस्थित हुए, ने प्रस्तुत किया कि पैराग्राफ संख्या 11, 17 और 20 ***एंडी मुक्त सद्गुरु श्री मुक्ताजी (ऊपर)*** के मामले में निर्णय स्पष्ट रूप से उनके रुख का समर्थन करते हैं।

39. श्री भारत भूषण सिंह,जो बतौर रि.या.(सि.)9101/2022 और रि.या.(सि.)13929/2022 के रूप में ***एबीएल इंटरनेशनल बनाम एक्सपोर्ट क्रेडिट गारंटी कॉर्पोरेशन ऑफ इंडिया लिमिटेड और अन्य*** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा करते हुए और याचिकाओं में पेश हुए। यह कहा गया है कि ये रिट याचिकाएं बनाए रखने योग्य हैं। इसी तरह की बात श्री शुभम कौशिक, विद्वान अधिवक्ता द्वारा कही गयी है, जो याचिका में याचिकाकर्ता की ओर से रि.या.(सि.) 13431/2022 शामिल हुए तथा अन्य विद्वान अधिवक्ता जो विभिन्न याचिकाओं में पेश हुए थे; इनके द्वारा भी कही गयी है ।

40. याचिकाकर्ताओं ने उपरोक्त प्रस्तुतियों के अलावा इस अदालत को विशेष रूप से यह भी बताया है कि क्यों इस अदालत को इन रिट याचिकाओं पर

विचार करना चाहिए। उनके अनुसार,भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत सभी याचनाओं पर विचार किया जा सकता है। भारत के संविधान का अनुच्छेद 226 संविधान की मूल संरचना की एक आंतरिक विशेषता है। आर. बी. आई. परिपत्र दिनांक 03.09.2019 के संदर्भ में अनुदान व्यवस्था ही निषिद्ध है। अधिकांश बिल्डर सी. आई. आर. पी. के तहत हैं और उनके लिए अधिस्थगन परिचालित है। 200 से अधिक ऐसे घर क्रेता हैं जिनके छुट को कम नहीं किया जा सकता। आर. बी. आई. या केंद्र सरकार जैसे नियामक प्राधिकरण मात्र मूक दर्शक बनकर नहीं रह सकते । कुछ मामलों में ऋण अवधि और उस पर ब्याज उधारकर्ता की सहमति के बिना एक तरफा रूप से बढ़ा दिया गया है। यह एक ऐसा मामला है जहां बड़े पैमाने पर धन की हेराफेरी हुई है।

41. ***गोदरेज सारा ली लिमिटेड के मामले में बनाम उत्पाद शुल्क और कराधान अधिकारी-सह-निर्धारण प्राधिकरण और अन्य*** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय पर भरोसा किया गया है। ***विनीत गुप्ता बनाम भारतीय रिजर्व बैंक और अन्य*** के मामले में यह भी बताया गया है कि इस अदालत की खण्ड पीठ भी इसी मुद्दे पर विचार कर रही है।

42. मैंने पक्षकारों के ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता को सुना है और रिकॉर्ड का अध्ययन किया है।

43. यदि तत्काल रिट याचिकाओं और कुछ अन्य संबंधित मामलों में मांगी गई राहतों पर विचार किया जाता है, तो उनका सारांश इस प्रकार हो सकता है:-

(i) प्रत्यर्थी-बैंकों/वित्तीय संस्थानों को याचिकाकर्ताओं से घर खरीदारों से प्री-ई. एम. आई. या पूर्ण ई. एम. आई. नहीं लेने का निर्देश देना।

(ii) प्रत्यर्थी-बैंकों/वित्तीय संस्थानों को सभी पूर्व-ई. एम. आई. या पूर्ण ई. एम. आई. तब तक नहीं लेने का निर्देश देना जब तक कि प्रत्यर्थी बिल्डर/रियल एस्टेट डेवलपर्स से कब्जा नहीं दिया जाता है।

(iii) प्रत्यर्थी-बैंकों/वित्तीय संस्थानों को याचिकाकर्ताओं के प्री-ई. एम. आई. या उनके द्वारा भुगतान की गई पूर्ण ई. एम. आई. को वापस करने का निर्देश देना।

(iv) प्रत्यर्थी-राज्य को अचल संपत्ति क्षेत्रों में प्रचलित अनुदान योजनाओं से संबंधित लेनदेन को विनियमित करने के लिए स्पष्ट और सख्त दिशानिर्देश तैयार करने का निर्देश देना ।

(v) प्रत्यर्थी-बैंकों/वित्तीय संस्थानों को घर खरीदारों की सहमति के बिना किसी भी अचल संपत्ति बिल्डर की संपत्ति की नीलामी नहीं करने का निर्देश देना, जिन्होंने अपना पैसा निवेश किया है।

(vi) प्रत्यर्थी को यह सुनिश्चित करने का निर्देश देना कि याचिकाकर्ताओं को समयबद्ध तरीके से उनके संबंधित फ्लैट प्रदान किए जाएं।

(vii) उत्तरदाताओं को भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा निर्धारित नियमों और विनियमों का उल्लंघन करने के लिए प्रत्यर्थी-बैंकों/वित्तीय संस्थानों के खिलाफ सख्त कार्रवाई शुरू करने का निर्देश देना।

(viii) किसी भी अचल संपत्ति परियोजना के खिलाफ स्वीकृत ऋण के मामलों में अचल संपत्ति कंपनियों को धन जारी करने/वितरित करने के लिए प्रत्यर्थी - बैंकों/वित्तीय संस्थानों सहित सभी राष्ट्रीयकृत और निजी बैंकों/वित्तीय संस्थानों द्वारा पालन किए जाने वाले उचित दिशानिर्देशों को पारित करना।

(ix) समयबद्ध तरीके से रिपोर्ट प्रस्तुत करने के लिए आगे के निर्देश के साथ याचिकाओं और उनके अभ्यावेदन में उठाए गए आधारों की जांच करने के लिए विशेषज्ञों की एक समिति की नियुक्ति का निर्देश देना।

(x) भारत संघ को दिशा-निर्देश और निगरानी प्रणाली तैयार करने का निर्देश देना, जहां पीड़ित लोग अपनी आपत्तियां प्रस्तुत कर सकें, जिनकी पारदर्शी और समयबद्ध तरीके से निगरानी की जा सके।

(xi) प्रत्यर्थियों को यह सुनिश्चित करने का निर्देश देना कि याचिकाकर्ताओं से कोई वसूली न की जाए और उन्हें याचिकाकर्ताओं द्वारा प्राप्त सुविधा के अनुसार पुनर्भुगतान दायित्वों को लागू करने से रोकना।

(xii) प्रत्यर्थियों को त्रिपक्षीय समझौते के कुछ खंडों को अमान्य घोषित करने के लिए सिबिल स्कोर को बहाल करने का निर्देश देना और प्रत्यर्थी को अनुदान योजनाओं के मानदंडों का पालन करने का निर्देश देना, प्रत्यर्थी-बैंकों/वित्तीय

संस्थानों को संबंधित महानगर मजिस्ट्रेट के समक्ष लंबित परक्राम्य लिखत अधिनियम, 1881 की धारा 138 के तहत शिकायत वापस लेने का निर्देश देना।

(xiii) याचिकाकर्ताओं को संबंधित इकाई के वास्तविक भौतिक कब्जे को याचिकाकर्ताओं को सौंपने से पहले याचिकाकर्ताओं द्वारा याचिकाकर्ताओं के बैंकर के साथ प्रस्तुत ईसीएस/सुरक्षा चेक प्रस्तुत नहीं करने का निर्देश देना।

(xiv) *भुगतान और निपटान प्रणाली अधिनियम, 2007, परक्राम्य लिखत अधिनियम, 1881, सरफेसी अधिनियम या किसी अन्य दंडात्मक कार्रवाई के प्रावधानों के तहत प्रत्यर्थी-बैंकों/वित्तीय संस्थानों द्वारा पहले से प्रयोग की जाने वाली या शुरू की जाने वाली विभिन्न कार्यवाही पर रोक लगाना ।*

(xv) प्रत्यर्थियों को याचिकाकर्ता के खाते को एन. पी. ए. घोषित नहीं करने का निर्देश देना।

44. दोनों पक्ष यानी घर क्रेता और प्रत्यर्थी संबंधित समझौतों के विभिन्न खंडों पर भरोसा कर रहे हैं। उनके द्वारा निर्भर प्रासंगिक खंडों पर विचार करना उचित होगा। पक्षों के बीच किए गए समझौतों में एक को "क्रेता-विकासक अनुबंध" के रूप में जाना जाता है। "क्रेता-विकासक अनुबंध" की एक प्रति सुविधा संकलन के पृष्ठ संख्या 235 से 253 पर रिकॉर्ड में रखी गई है। यही बात सुपरटेक लिमिटेड (बिल्डर)और श्री धनंजय भट्ट-घर क्रेता के बीच 29.07.2017 को दर्ज की गई है,जिसमें कहा गया है कि क्रेता ने सुपरटेक "अज़ालिया" परियोजना में एक आवासीय इकाई के आवंटन के लिए अनुरोध

किया है, उक्त परियोजना पर लागू अधिसूचनाएं और नियम, उक्त "क्रेता-विकासक अनुबंध जो सभी जानकारी और कानूनों के अधीन है। इसमें विभिन्न नियमों और शर्तों का उल्लेख किया गया था। 29.07.2017 दिनांकित "क्रेता-विकासक अनुबंध" के नियमों और शर्तों का खंड 3 में निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

> *"3. यदि क्रेता उक्त आवंटित इकाई की खरीद को सुविधाजनक बनाने के लिए किसी भी बैंक/वित्तीय संस्थान/एजेंसी से ऋण सुविधा का लाभ उठाना चाहते हैं, तो इस मामले में निम्नलिखित शर्तें लागू होंगी:*
>
> *i. क्रेता अपने दम पर बैंक/वित्तीय संस्थान/एजेंसी से ऋण सुविधा की व्यवस्था/लाभ उठाएगा और विकासक किसी भी तरह से इसे मंजूरी देने और मंजूरी न देने के लिए जिम्मेदार या उत्तरदायी नहीं होगा।*
>
> *ii. ऐसे मामले में क्रेता यह सुनिश्चित करेगा कि बैंक/वित्तीय संस्थान/एजेंसी द्वारा ऋण की प्रतिपूर्ति या ऋण की मंजूरी में किसी भी देरी के बावजूद भुगतान योजनाओं में निर्धारित किश्त का भुगतान अनुसूची के अनुसार नियत तारीखों पर किया जाए ।*
>
> *iii. यदि ऐसे मामले में किस्त का भुगतान उपरोक्त भुगतान योजना में निर्धारित नियत तिथियों पर नहीं किया जाता है, तो विकासक, क्रेता और बैंक/वित्तीय संस्थान/एजेंसी के बीच निष्पादित किसी अन्य समझौते में इसके विपरीत कुछ भी होने*

के बावजूद, विकासक ऊपर बताए गए खंड (1) के अनुसार कार्य करेगा। आपके जीवन के लिए

iv. यदि बैंक/वित्तीय संस्था/एजेंसी आबंटित इकाई की लागत के लिए एकमुश्त अग्रिम भुगतान करती है तो विकासक देय तिथि से पहले भुगतान प्राप्त करने के लिए क्रेता(ओं) को ब्याज अथवा किसी अन्य प्रभार का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

v. ऋण की गैर-मंजूरी के मामले में, क्रेता अपने स्वयं के स्रोतों से भुगतान योजना के अनुसार किश्तों का भुगतान करना सुनिश्चित करेगा, जिसमें विफल रहने पर खरीदार उपरोक्त खंड 1 के प्रावधानों द्वारा अधिशासित होगा।

45. उक्त "क्रय -विकासक समझौते" का खंड 48 निम्नानुसार है:-

"48. वह सभी या कोई भी विवाद जो इस अनंतिम आवंटन या इसकी समाप्ति की शर्तों या गठन के संबंध में या उससे उत्पन्न होने वाले जिसमें इसकी व्याख्या और वैधता शामिल है और पार्टियों से संबंधित अधिकारों और दायित्वों की आपसी चर्चा द्वारा सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझाया जाएगा, जिसमें विफल रहने पर मध्यस्थता द्वारा इसका निपटारा किया जाएगा। मध्यस्थता कार्यवाही मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996, या किसी भी वैधानिक संशोधन, परिवर्तन या उसके पुन: अधिनियमन द्वारा नियंत्रित की जाएगी। विकासक द्वारा नियुक्त एकमात्र मध्यस्थ नई दिल्ली में माध्यस्थ कार्यवाहियां आयोजित करेगा। एकमात्र मध्यस्थ का निर्णय, जिसमें कार्यवाही/पुरस्कार की लागत तक

सीमित नहीं है, अंतिम होगा और पक्षकारों पर बाध्यकारी होगा, आवंटी(ओं) एतद्द्वारा पुष्टि करता है कि उसे ऐसी नियुक्ति और मध्यस्थता की कार्यवाही पर कोई आपत्ति नहीं होगी" /

46. पक्षों के बीच निष्पादित होने वाले एक अन्य समझौते को "ऋण अनुबंध" के रूप में जाना जाता है। "ऋण अनुबंध" खरीदार के प्रथम पक्ष और प्रत्यर्थी - बैंकों/वित्तीय संस्थानों के बीच दूसरे पक्ष के रूप में निष्पादित किया जाता है। आदित्य बिड़ला हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड-प्रत्यर्थी संख्या 8 और धनंजय भट्ट के बीच निष्पादित ऋण समझौतों में से एक की प्रति सुविधा संकलन के पृष्ठ संख्या 254 से 286 पर रिकॉर्ड में रखी गई है। खंड 7.1 यह निर्धारित करता है कि यदि उधारकर्ता उक्त समझौते के तहत वित्तीय संस्थानों को किसी भी राशि का भुगतान करने में विफल रहता है, तो उसे चूक की घटना मानी जाएगी और ऐसी परिस्थितियों में,वित्तीय संस्थान ऋणकर्ता को लिखित सूचना द्वारा ऋण के तहत बकाया सभी राशियों को बकाया और तुरंत देय घोषित कर सकते हैं तथा अपनी बकाया राशि की वसूली के लिए कोई अन्य कार्रवाई कर सकते हैं और किसी भी एक या अधिक चूक की घटनाओं के होने पर ऋण के संबंध में प्रतिभूति ब्याज को लागू कर सकते हैं। दिनांकित 27.10.2017 ऋण समझौते के खंड 7 को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:-

"7. चूक की घटनाएँ: ए.बी.एच.एफ.एल. उधारकर्ताओं को एक लिखित सूचना द्वारा, ऋण के तहत बकाया सभी राशियों की घोषणा कर सकता है (जिसमें मूलधन, ब्याज, डिफ़ॉल्ट शामिल है

ब्याज, शुल्क, व्यय) देय और तुरंत देय होने के लिए, कोई अन्य कार्रवाई करें जो वह अपने बकाया की वसूली के लिए उचित समझे और निम्नलिखित घटनाओं में से किसी एक या अधिक की घटना (एबीएचएफएल के एकमात्र निर्णय में) पर ऋण के संबंध में प्रतिभूति ब्याज को लागू करे:

7.1 उधारकर्ता (ओं)द्वारा इस समझौते के तहत बकाया और देय होने पर एबीएचएफएल को किसी भी राशि का भुगतान करने में विफल रहता है;

7.2 उधारकर्ता इस समझौते के तहत अपने किसी भी दायित्व का पालन करने में चूक करता है या इस समझौते के किसी भी नियम या शर्तों का उल्लंघन करता है,

7.3 उधारकर्ता द्वारा ए. बी. एच. एफ. एल. को दी गई कोई भी जानकारी या विवरण झूठ,गलत या भ्रामक हो जाता है;

7.4 उधारकर्ता सेवानिवृत्ति की आयु से पहले नौकरी से इस्तीफा देने या सेवानिवृत्त होने का विकल्प चुनता है या किसी भी कारण से ऐसी तारीख से पहले सेवा से छुट्टी या हटा दिया जाता है;

7.5 ऋण लेने वाले द्वारा ऋण लेने के लिए दी गई कोई भी जानकारी या उसके किसी भी अभ्यावेदन और वारंटी को गलत या असत्य पाया जा रहा है;

7.6 एबीएचएफएल के अलावा कोई भी व्यक्ति जो उधारकर्ता के खिलाफ कोई दीवानी/आपराधिक कार्यवाही शुरू कर रहा है;

7.7 ए. बी. एच. एफ. एल. के विवेकाधिकार और निर्णय में उधारकर्ता द्वारा बनाई गई संपत्ति या किसी भी प्रतिभूति (गारंटी सहित) का मूल्य, ए. बी. एच. एफ. एल. को आगे की प्रतिभूति के लिए कॉल करने का अधिकार देता है और उधारकर्ता अतिरिक्त प्रतिभूति देने में विफल रहता है।

7.8 यदि संपत्ति को किसी भी तरह से नष्ट किया जाता है, बेचा जाता है, निपटाया जाता है, शुल्क लगाया जाता है, बोझ डाला जाता है, अलग किया जाता है, कुर्क किया जाता है या नियंत्रित किया जाता है;

7.9 उधारकर्ता (ओं) यहाँ दिए गए प्रतिभूति ब्याज को बनाने में विफल रहता है;

7.10 एबीएचएफएल, किसी भी नियामक या अन्य कारणों से, ऋण जारी रखने में असमर्थ या अनिच्छुक है;

7.11 मृत्यु, दिवालिया, व्यवसाय में विफलता, दिवालियापन के कार्य, लेनदारों के लाभ के लिए सामान्य कार्य, किसी भी लेनदार के भुगतान का निलंबन या उधारकर्ता (ओं) द्वारा ऐसा करने की धमकी, दिवालियापन में किसी भी याचिका को दायर करना या उधारकर्ता (ओं) द्वारा या उसके खिलाफ समापन; या

7.12 उधारकर्ता (ओं) कोई जानकारी या दस्तावेज प्रस्तुत करने या एबीएचएफएल द्वारा आवश्यक प्रासंगिक पोस्ट संवितरण दस्तावेजों को प्रस्तुत करने या निष्पादित करने में विफल रहता है।"

47. उक्त ऋण समझौते का खंड 10 विधि और विवाद समाधान को नियंत्रित करता है। उसी को निम्नानुसार भी पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

"10. अधिशासी विधि और विवाद समाधान

10.1 भारतीय कानून इस समझौते, सुरक्षा और अन्य दस्तावेजों को नियंत्रित करेंगे। मुंबई शहर की अदालतों (जब तक कि इस समझौते में अन्यथा निर्दिष्ट नहीं किया गया है) के पास इस समझौते की व्याख्या और प्रवर्तन को नियंत्रित करने वाले सभी पहलुओं पर विशेष अधिकार क्षेत्र होगा।

10.2 पक्षकार इस बात पर भी सहमत हैं और स्वीकार करते हैं कि इस समझौते से या उसके संबंध में उत्पन्न होने वाले किसी भी विवाद या मतभेद के मामले में, चाहे उसके अस्तित्व के दौरान या उसके बाद पक्षकारों के बीच, जिसमें समझौते या उसके किसी खंड की व्याख्या से संबंधित कोई विवाद या अंतर शामिल है, मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 के प्रावधानों या उसके किसी भी वैधानिक संशोधनों के अनुसार मध्यस्थता द्वारा निपटा जाएगा और इसे अकेले एबीएचएफएल द्वारा नियुक्त किए जाने वाले एकमात्र मध्यस्थ को भेजा जाएगा।

10.3 मध्यस्थता कार्यवाही आयोजित करने का स्थान अनुसूची-I में उल्लेखित स्थान पर आयोजित किया जाएगा और मध्यस्थता की भाषा अंग्रेजी होगी।

10.4 समझौते में कुछ भी निहित होने के बावजूद, एबीएचएफएल का ऋण किसी भी बैंक और/या वित्तीय संस्थान

को सौंपा जाता है, जिसे वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति सुरक्षा हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 ("प्रतिभूतिकरण अधिनियम") या बैंकों और वित्तीय संस्थानों के देय ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 ("डीआरटी अधिनियम") और/या एबीएचएफएल परिवर्तनों की कानूनी स्थिति या कानून बनाए जाने या संशोधित होने की स्थिति में एबीएचएफएल को प्रतिभूतिकरण अधिनियम या डीआरटी अधिनियम (प्रतिभूतिकरण अधिनियम और/या डीआरटी अधिनियम के तहत अधिसूचित किया जा रहा है) के तहत प्रतिभूति को लागू करने में सक्षम बनाने के लिए लाभ होता है। या डी. आर. टी. अधिनियम के तहत उधारकर्ता से बकाया वसूलने के लिए आगे बढ़ना, निहित मध्यस्थता प्रावधान, ए. बी. एच. एफ. एल. के विकल्प पर जारी रहेंगे और यदि मध्यस्थता कार्यवाही शुरू की जाती है लेकिन कोई पुरस्कार नहीं दिया जाता है, तो ए. बी. एच. एफ. एल. के विकल्प पर ऐसी कार्यवाही जारी रहेगी। बशर्ते कि न तो एबीएचएफएल की कानूनी स्थिति में परिवर्तन और न ही इस उप-पैराग्राफ में निर्दिष्ट कानून में परिवर्तन, समझौते के प्रावधानों के अनुसार गठित मध्यस्थ न्यायाधिकरण द्वारा पारित मौजूदा निर्णय को अमान्य कर देगा।"

48. एक अन्य समझौता जिसे "त्रिपक्षीय समझौते" के रूप में जाना जाता है, उधारकर्ता, बिल्डर और वित्तीय संस्थानों के बीच निष्पादित किया गया है। मनीष कुमार गर्ग (उधारकर्ता), सुपरटेक लिमिटेड (प्रत्यर्थी संख्या 3) और इंडियाबुल्स हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड-प्रत्यर्थी संख्या 4 के बीच निष्पादित

त्रिपक्षीय समझौतों में से एक की प्रति सुविधा संकलन के पृष्ठ संख्या 287-292 के रिकॉर्ड में रखी गई है।

49. खंड (क) से (छ) में पाठ को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

"क. अपनी व्यावसायिक गतिविधि के हिस्से के रूप में, बिल्डर ने अनुसूची I में उल्लिखित एक परियोजना का विकास/विकास की प्रक्रिया में है (जिसे इसके बाद सेक्टर-68, गोल्फ कोर्स एक्सटेंशन, रोड, गुड़गांव 122101 में स्थित "यूनिट नंबर-2207/टी 2" सुपरटेक अजालिया के रूप में संदर्भित किया गया है।

ख. उधारकर्ता ने प्रस्तुती दी है कि बिल्डर उनकी पसंद का है और उन्होंने बिल्डर की सत्यनिष्ठा, गुणवत्ता निर्माण की क्षमता और परियोजना को समय पर पूरा करने और समय पर डिलीवरी के लिए बिल्डर की क्षमता के संबंध में खुद को संतुष्ट किया है।

ग. उधारकर्ता एक ऐसी संपत्ति विवरण खरीदना चाहता है जिसकी कीमत अनुसूची I के तहत उसी कीमत पर उल्लेखित है जिसे बिल्डर द्वारा आवेदकों/ उधारकर्ता को इस तरह की संपति के लिए आवंटित करता है। (जिसे इसके बाद "संपत्ति" के रूप में संदर्भित किया गया है, जिसे विशेष रूप से अनुसूची में उल्लेख किया गया है) और आवेदकों/उधारकर्ता द्वारा निर्माण की लागत और भूमि की खरीद और सामान्य सुविधाओं का भुगतान बिल्डर को किश्तों में किया गया है।

घ. ऋणकर्ता के पास संपत्ति खरीदने के लिए वितीय आभाव है इसलिए इसकी खरीद के लिए तथा आवास ऋण से संबंधित अनुदान हेतु ए. बी. एच. एफ. एल. से संपर्क करने के लिए उन्हें अपने वित्त को पूरा करना पड़ेगा । उधारकर्ता आवास ऋण योजना के प्रावधानों के अंतर्गत उधारकर्ता ने संपत्ति की खरीद के लिए ऋण हेतु ए. बी. एच. एफ. एल. को आवेदन किया है और ए. बी. एच. एफ. एल. ने संपत्ति की खरीद के लिए ऋण के लिए लागू नियमों और शर्तों के अधीन उधारकर्ता को अनुसूची । के तहत उल्लेखित राशि (जिसे इसके बाद "ऋण" के रूप में संदर्भित किया गया है) के लिए ऋण देने पर सहमति व्यक्त की है। उधारकर्ता ने प्रस्तुत किया है कि उन्होंने कहीं से भी कोई ऋण नहीं लिया है।

ड. बिल्डर एतद्द्वारा एबीएचएफएल द्वारा उधारकर्ता को संपत्ति खरीदने के लिए दिए गए ऋण के लिए ब्याज का आर्थिक सहायता प्रदान करता है जिसे उधारकर्ता स्वीकार करता है। एबीएचएफएल द्वारा वितरित/वितरित की जाने वाली ऋण राशि पर ब्याज के भुगतान के लिए बिल्डर देयता उपरोक्त संपत्ति के संबंध में ऋण वितरण की तारीख से अनुसूची । में उल्लेखित प्रारंभिक अवधि के लिए होगी, (इसके बाद इसे "अनुदान अवधि" के रूप में संदर्भित किया जाएगा)।

च. एबीएचएफएल ने स्पष्ट समझ के साथ उक्त अनुरोध पर विचार किया है और उधारकर्ता द्वारा एक अपरिवर्तनीय वचन दिया गया है कि उधारकर्ता द्वारा अनुरोध किए गए संवितरण के बाद, किसी भी कारण से पुनर्भुगतान द्वारा चूक नहीं होगी,

जिसमें उधारकर्ता और बिल्डर/विकासक के बीच किसी भी चिंता/मुद्दे शामिल हैं, लेकिन यह इन्हीं तक सीमित नहीं हैं।

छ. उधारकर्ता ने माना है और इस तरह का प्रतिनिधित्व एक निरंतर प्रतिनिधित्व है, कि ऋण चुकाने के लिए उधारकर्ता का दायित्व एक विशिष्ट और स्वतंत्र दायित्व होगा जो विशेष रूप से उधारकर्ता और निर्माता के बीच किसी भी प्रकार के किसी भी मुद्दे/चिंता/विवाद से स्वतंत्र होगा"।

50. उक्त 'त्रिपक्षीय समझौते' के खंड-ख में परिभाषित किया गया है कि उधारकर्ताओं ने प्रतिनिधित्व किया है कि बिल्डर उनकी पसंद का है और वे ईमानदारी, बिल्डर की गुणवत्तापूर्ण निर्माण की योग्यता और समय पर कार्य पूरा किये जाने की योग्यता और परियोजना वितरण के संबंध में संतुष्ट हैं।

51. खंड-(च) में कहा गया है कि वित्तीय संस्थानों ने ऋणकर्ताओं के अनुरोध पर स्पष्ट और अपरिवर्तनीय समझ के साथ विचार किया है कि संवितरण के बाद, जैसा कि उधारकर्ताओं द्वारा अनुरोध किया गया है, किसी भी कारण से कोई पुनर्भुगतान चूक नहीं होगी, जिसमें उधारकर्ताओं और बिल्डर/विकासक द्वारा और उनके बीच किसी भी चिंता/मुद्दे तक सीमित नहीं है।

52. खंड (5) और (7) में कहा गया है कि निर्माण के चरण के संबंध में, उधारकर्ता ई.एम.आई. का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे और चूक की स्थिति में, वित्तीय संस्थानों को उधारकर्ताओं से राशि की वसूली करने का उनका अधिकार होगा। खंड (5) और (7) को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

"5. जहां परियोजना के निर्माण के चरण की परवाह किए बिना और बिल्डर द्वारा उधारकर्ता को संपत्ति का कब्जा सौंपने की तारीख की परवाह किए बिना, उधारकर्ता हर महीने नियमित रूप से एबीएचएफएल को पूर्व-ई. एम. आई. एस./ई. एम. आई. का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा, जैसा कि एबी. एच. एफ. एल. और उधारकर्ता द्वारा और उनके बीच हस्ताक्षरित संवितरण पत्र में निर्धारित किया गया है। उधारकर्ता एक क्षतिपूर्ति और ऐसे अन्य दस्तावेजों को निष्पादित करेगा जो इस संबंध में एबीएचएफएल के पक्ष में एबीएचएफएल द्वारा आवश्यक हो सकते हैं।

7. विकासक के खिलाफ एबीएचएफएल के उपायों के प्रति पूर्वाग्रह के बिना, यदि विकासक अपने दायित्व का सम्मान करने में विफल रहता है (जैसा कि ऊपर कहा गया है), तो यह ऋण दस्तावेजों के तहत यंह एक चूक की घटना होगी और उधारकर्ता पी. ई. एम. आई. आई. के माध्यम से देय राशि के साथ पूरी बकाया राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा" ।

53. घर खरीदार, सुपरटेक लिमिटेड और एचडीएफसी बैंक के बीच दिनांकित 17.07.2014 का एक अन्य "त्रिपक्षीय समझौता" भी पृष्ठ संख्या 293-297 पर दर्ज किया गया है। खंड (4) और (9) स्पष्ट रूप से इंगित करते हैं कि उधारकर्ता का दायित्व बिल्डर से स्वतंत्र है। दिनांकित 17.07.2014 को त्रिपक्षीय समझौते के खंड (4) और (9) को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:-

"4. जहाँ परियोजना के निर्माण के चरण की परवाह किए बिना और बिल्डर द्वारा आवासीय अपार्टमेंट का कब्जा उधारकर्ता को सौंपने की तारीख की परवाह किए बिना उधारकर्ता एचडीएफसी को भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा, नियमित रूप से हर महीने ऋण समझौते में निर्धारित ई. एम. आई. पर एच. डी. एफ. सी. और उधारकर्ता के बीच हस्ताक्षर किए जाते हैं। उधारकर्ता एक क्षतिपूर्ति और ऐसे अन्य दस्तावेजों को निष्पादित करेगा जो इस संबंध में एचडीएफसी के पक्ष में एचडीएफसी द्वारा आवश्यक हो सकते हैं।

9. इसके अलावा यदि उधारकर्ता इस त्रिपक्षीय समझौते के किसी भी नियम और शर्त को भंग करता है तो इसे बिक्री के लिए समझौते/बिक्री के लिए आवंटन सह समझौते या उक्त आवासीय अपार्टमेंट की बिक्री के लिए उधारकर्ता और बिल्डर द्वारा और उनके बीच हस्ताक्षरित किसी भी समझौते या दस्तावेज के तहत चूक की घटना के रूप में माना जाएगा।

ऋण समझौते के तहत चूक होने की स्थिति में, जिसके परिणामस्वरूप आवंटन रद्द हो जाएगा और/या किसी भी कारण से यदि आवंटन रद्द कर दिया जाता है, तो ऐसे रद्द होने के कारण उधारकर्ता को देय, कोई भी राशि सीधे एचडीएफसी को भुगतान की जाएगी। हालांकि दोनों पक्षों के बीच इस बात पर सहमति बनी है कि बिल्डर द्वारा सीधे एच. डी. ई. सी. को किए गए इस तरह के भुगतान से उधारकर्ता को ऋण समझौते के तहत बकाया राशि, यदि कोई हो, का भुगतान करने के अपने दायित्व से मुक्त नहीं किया जाएगा।

उधारकर्ता इस बात से सहमत है कि वह बिना शर्त और अपरिवर्तनीय रूप से एच. डी. एफ. सी. के पक्ष में रद्द होने की स्थिति में बिल्डर द्वारा उधारकर्ता को देय किसी भी राशि को प्राप्त करने के अपने अधिकार को कम करता है और इस खंड के तहत बिल्डर द्वारा एच. डी. एफ. सी. को भुगतान करने का कार्य बिल्डर द्वारा उधारकर्ता को ऐसी रद्द राशि का भुगतान करने के अपने दायित्व का वैध निर्वहन करने के बराबर होगा।

इसके अलावा पक्ष इस बात पर सहमत हैं कि बिल्डर किसी भी परिस्थिति में बिल्डर को भुगतान किए गए खरीद प्रतिफल के लिए उधारकर्ता के योगदान के बराबर राशि के अलावा किसी भी राशि को जब्त नहीं करेगा । इस खंड के प्रयोजनों के लिए उधारकर्ता के योगदान का अर्थ होगा और इसमें आवासीय अपार्टमेंट की कुल लागत और ऋण राशि के बीच का अंतर शामिल होगा जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है"।

54. वित्तीय संस्थानों के पक्ष में राशि वितरण के लिए कुछ अनुरोध पत्रों पर भी उधारकर्ताओं द्वारा हस्ताक्षर किए गए हैं। उनमें से कुछ को पृष्ठ संख्या 398-303 पर दर्ज किया गया है। संवितरण के लिए निवेदित दिनांक 31.05.2018 को प्रति निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत की गई है:

अस्वीकृत के लिए अनुरोध

तिथि: 31/05/2018

सेवा में,
आदित्य बिड़ला हाउसिंग फाइनैंसिंग लिमिटेड

ए-4, आदित्य बिड़ला सेंटर, एस. के. अहिरे मार्ग,
वर्ली, मुंबई-400030
भारत

विषय: हमारे पक्ष में स्वीकृत आवास ऋण के वितरण का अनुरोध मंज़ूरी पत्र दिनांक 30/05/18 के माध्यम से

संदर्भ: आवेदन संख्या 38949 दिनांक 31/05/18

आदरणीय महोदय/महोदया

यह आपके कार्यालय द्वारा स्वीकृत मेरी/हमारी सुविधा/संस्थाओं के संदर्भ में है और उसी को आगे बढ़ाते हुए मैं/हम आपसे अनुरोध करते हैं कि कृपया निम्नलिखित तरीके से ऋण राशि का वितरण करें।

पक्षकार 1:
आदित्य बिड़ला सनलाइफ इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड का पक्ष लेना
बैंक का नाम और ए/सी संख्या सिटी बैंक खाता सं. 9421114
राशि_____ 1,36,700

पक्षकार 2:
अनुकंपा._____
बैंक नाम और खाता संख्या _____
राशि _____

पक्षकार 3:
अनुकंपा_____
बैंक नाम और खाता

*संख्या*_____

*राशि*_____

पक्षकार 4:

*अनुकंपा।*_____

*बैंक नाम और खाता संख्या.*_____

*राशि*_____

हम एतद्द्वारा घोषणा करते हैं कि,

1. उपरोक्त निवेदन के अनुसार एबीएचएफएल द्वारा किए गए उपरोक्त संवितरण के लिए मैं/हम जिम्मेदार और उत्तरदायी होंगे और इसे निष्पादित किये गये /निष्पादित किए जाने वाले सभी दस्तावेजों के तहत एक सुविधा के रूप में देखा जाएगा।

2. ब्याज की गणना संबंधित संवितरण की तारीख से शुरू होगी, चाहे मेरे खाते में धन की प्राप्ति की तारीख कुछ भी हो ।

3. ब्याज मेरे/हमारे द्वारा देय होगा, भले ही संवितरण राशि का साधन मेरे/हमारे द्वारा बैंक में जमा नहीं किया गया हो, जिसका उपयोग मेरे/हमारे द्वारा प्राप्ति या संवितरण राशि के लिए नहीं किया गया हो।

_____ _____

(उधारकर्ता का हस्ताक्षर) *(सह-उधारकर्ता का हस्ताक्षर)*

नाम : <u>साहिल ठाकुर</u> *नाम : <u>गीतिका चुघ</u>*

_____ _____

(सह-उधारकर्ता का हस्ताक्षर) *(सह-उधारकर्ता का हस्ताक्षर)*

नाम: _____ *नाम: _____*

***ध्यान दें**: प्रत्येक निरस्तीकरण /सुधार/संशोधन के लिए उधारकर्ता और सह-उधारकर्ता द्वारा जवाबी हस्ताक्षर की आवश्यकता होती है। एबीएचएफएल पक्ष लेने वाले व्यक्ति के संबंध में किसी भी बदलाव के लिए जिम्मेदार नहीं होगा, जैसा कि यहां दायर किया गया है।"*

55. याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश हुए विद्वान वकील ने विशेष तौर पर बताया है कि सुपरटेक लिमिटेड-बिल्डर और पुनीत वर्मा-घर खरीदार के बीच सुपरटेक "अज़ालिया" के संबंध में निष्पादित 'खरीदार-विकासक समझौते' में दी गई तिथि के बाद कब्जा सौंपने में किसी भी देरी के लिए और छह महीने की अनुग्रह अवधि और कब्जे या वास्तविक भौतिक कब्जे के प्रस्ताव तक, जो भी पहले हो, बिल्डर आवंटनकर्ता आवंटित इकाई के अधिक्षेत्र के प्रति वर्ग फुट पर 5/- प्रति माह रुपये की दर से जुर्माना देने पर सहमत हुआ। उनके अनुसार, आवंटित इकाई का अधिकार कंपनी द्वारा आबंटित व्यक्ति को दिसंबर, 2019

तक दिया जाना था और इसे केवल छह महीने की अतिरिक्त छूट अवधि के लिए बढ़ाया जा सकता था। उक्त 'खरीदार-विकासक समझौते' के खंड (1) और (2) को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

> *"1. आवंटित इकाई का अधिकार कंपनी द्वारा डी. ई. सी., 2019 द्वारा आवंटनकर्ताओं को दिया जाएगा। हालांकि, इस अवधि को 6 महीने की अतिरिक्त अवधि के लिए बढ़ाया जा सकता है। कब्जा खंड आवंटनकर्ता द्वारा सभी किश्तों और अन्य देय राशि के समय पर भुगतान के अधीन है और आवंटनकर्ता इस संबंध में इसका सख्ती से पालन के लिए सहमत हैं।*
>
> *2 कंपनी एतद्द्वारा आवंटनकर्ता के रुपये के लिए प्रति वर्ग किलोमीटर 5/- (केवल पाँच रुपये) जुर्माने का भुगतान करने के लिए सहमत है। प्रदत्त तिथि के बाद कब्जा सौंपने में किसी भी देरी के लिए और 6 महीने की अनुग्रह अवधि और कब्जे या वास्तविक भौतिक कब्जे के प्रस्ताव तक, प्रति माह आवंटित इकाई के अतिरिक्त क्षेत्र के लिए या जो भी पहले हो । तथापि, आपात स्थितियों और/या किसी न्यायिक निर्णय के कारण परियोजना के निष्पादन या उसके कब्जे में होने वाली किसी भी देरी को उपरोक्त कब्जे की अवधि से बाहर रखा जाएगा । तथापि, परियोजना निष्पादन में किसी भी विलंब अथवा अप्रत्याशित परिस्थितियों और/अथवा किसी न्यायिक निर्णय के कारण इसे कब्जे में लेने को लेकर होने वाले किसी भी विलंब को पूर्वोक्त कब्जे की अवधि से बाहर रखा जाएगा। मुआवजे की राशि की गणना अनुग्रह अवधि के समाप्त होने के बाद की जाएगी और समायोजित या भुगतान किया जाएगा, यदि आबंटी*

द्वारा उक्त तिथि तक इकाई के कब्जे से पहले अंतिम खाता निपटान का समय तक किए गए पूर्ण भुगतान के कारण समायोजन संभव नहीं है। दंड खंड केवल उन आवंटियों पर लागू होगा, जिन्होंने कंपनी को किसी विशेष लाभकारी योजना के तहत अपनी इकाई को बुक नहीं किया है अर्थात कब्जे की पेशकश तक एनओईएमआई योजना, बीमित विवरणी आदि और जो अपने सहमत भुगतान अनुसूची का सम्मान करते हैं और आवंटन पत्र में दिए गए भुगतान योजना के अनुसार देय किस्तों और अतिरिक्त शुल्कों का समय पर भुगतान करते हैं "

56. उधारकर्ताओं, वित्तीय संस्थानों और बिल्डर के बीच निष्पादित 01.08.2017 के 'त्रिपक्षीय समझौते' में से एक में खंड 7 का उल्लेख करते हुए, यह बताया गया है कि ऋण दस्तावेज के तहत देय पूर्व-ईएमआई ब्याज बिल्डर और वित्तीय संस्थानों के बीच दर्ज समझौता ज्ञापन के अनुसार प्राथमिक बाध्यकार के रूप में अनुदान अवधि के दौरान बिल्डर/विकासक द्वारा वहन किया जाएगा:-

"7. ऋण दस्तावेजों के तहत देय पूर्व-ई. एम. आई. ब्याज (पी. ई. एम. आई. आई.) की सेवा बिल्डर/विकासक द्वारा अनुदान अवधि के दौरान बिल्डर और पी. एन. बी. एच. एफ. एल. के बीच किए गए समझौता ज्ञापन के अनुसार प्राथमिक दायित्व के रूप में की जाएगी। उक्त पी. ई. एम. आई. आई. का भुगतान समझौता ज्ञापन के अनुसार वितरित ऋण राशि के विकासक द्वारा किया जाएगा"।

57. आर. बी. आई. द्वारा 1 जुलाई, 2014 को जारी मास्टर सर्कुलर पर याचिकाकर्ताओं के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा भी भरोसा रखा गया है ताकि यह संकेत दिया जा सके कि यह बैंकिंग विनियमन अधिनियम, 1949 की धारा 21 और 35क के तहत प्रदत्त शक्ति के प्रयोग वैधानिक निर्देशों से संबंधित है। यह संकेत दिया जाता है कि प्रति परिवार आवास इकाइयों की खरीद/निर्माण के लिए व्यक्ति को ऋण देना नियामक व्यवस्था द्वारा नियंत्रित होता है और याचिकाकर्ताओं के अनुसार, यहां तक कि वित्तीय संस्थानों को भी भवन निर्माण के विभिन्न चरणों को प्रमाणित करने के लिए एक वास्तुकार नियुक्त करने की आवश्यकता है ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि यह स्वीकृत योजना के अनुसार है और इसके द्वारा निर्माण की प्रगति की निगरानी की जा सकेगी ।

58. खंड 3 (ग) से (च) को सेवा में विशेष रूप से दबाया गया है। इन्हें निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

> *"3 (ग) हालांकि, ऐसे मामलों में जहां घर/आवास इकाइयों की लागत रूपये 10 लाख से अधिक नहीं है, बैंक एल. टी. वी. अनुपात की गणना के उद्देश्य से घर/आवास इकाई की लागत में स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण और अन्य प्रलेखन शुल्क जोड़ सकता है।*
>
> *(घ) यह देखा गया है कि कुछ बैंकों ने विकासक /बिल्डरों के सहयोग से कुछ नवीन आवास ऋण योजनाएं शुरू की गई हैं, जैसे कि आवास परियोजना के निर्माण के विभिन्न चरणों से*

संवितरण को जोड़े बिना बिल्डरों को स्वीकृत व्यक्तिगत आवास ऋण का अग्रिम वितरण, निर्माण अवधि/निर्दिष्ट अवधि के दौरान बिल्डरों द्वारा व्यक्तिगत उधारकर्ता द्वारा लिए गए आवास ऋण पर ब्याज/ई. एम. आई. । इसमें बैंक, बिल्डर और आवास इकाई के खरीदार के बीच त्रिपक्षीय समझौते को लेकर हस्ताक्षर हुआ है। इन ऋण उत्पादों को 80:20, 75:25 जैसे विभिन्न लोकप्रिय नामों से जाना जाता है ।

(ङ) इस तरह के आवास ऋण उत्पादों से बैंकों के साथ-साथ उनके गृह ऋण उधारकर्ताओं को अतिरिक्त जोखिमों का सामना करना पड़ सकता है जैसे कि व्यक्तिगत उधारकर्ताओं और विकासकों /बिल्डरों के बीच विवाद के मामले में, ऋणकर्ता की ओर से सहमत अवधि के दौरान विकासक/बिल्डर द्वारा ब्याज/ई. एम. आई. का चूक/विलंबित भुगतान, परियोजना को समय पर पूरा न करना आदि। इसके अलावा, व्यक्तिगत उधारकर्ताओं की ओर से विकासक /बिल्डरों द्वारा बैंकों को भुगतान में किसी भी देरी से क्रेडिट सूचना कंपनियों (सी. आई. सी.) द्वारा ऐसे उधारकर्ताओं की क्रेडिट रेटिंग/स्कोरिंग कम हो सकती है क्योंकि ऋणों की सेवा के बारे में जानकारी नियमित रूप से सी. आई. सी. को दी जाती है। ऐसे मामलों में, जहां निर्माण के चरणों से बिना किसी संबंध के बिल्डरों/विकासक को उनके व्यक्तिगत उधारकर्ताओं की ओर से बैंक ऋण भी एकमुश्त रूप से वितरित किए जाते हैं, बैंक धन के हस्तांतरण के सहवर्ती जोखिमों के साथ असमान रूप से अधिक जोखिम उठाते हैं।

(च) बैंकों को सूचित किया जाता है कि व्यक्तियों को स्वीकृत आवास ऋणों का संवितरण आवास परियोजना/मकानों के निर्माण के चरणों से निकटता से जुड़ा होना चाहिए तथा अपूर्ण/निर्माणाधीन/ग्रीन फील्ड आवास परियोजनाओं के मामलों में अग्रिम संवितरण नहीं किया जाना चाहिए।

59. याचिकाकर्ताओं के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा दी गई दलीलों में से एक यह है कि रखरखाव के संबंध में मुद्दा पहले ही तय हो चुका है; यह भी ध्यातब्य है। इस अदालत द्वारा दिनांक 31.01.2022 को पारित आदेश जिसके तहत उत्तरदाताओं को याचिकाकर्ताओं के खिलाफ कोई भी कठोर कदम उठाने से रोकने वाले घर खरीदारों के पक्ष में अंतरिम राहत दी गई है, उक्त आदेश के पैराग्राफ संख्या 28 में इस अदालत ने स्पष्ट रूप से कहा है कि उक्त आदेश में व्यक्त विचार प्रथम दृष्टया था। यह स्पष्ट किया गया था कि इन मामलों की सुनवाई के समय किसी भी पक्ष को पूर्वाग्रह नहीं होगा। प्रतिवादी की ओर से एक विशिष्ट आपत्ति दर्ज की गई है कि दिनांक 31.01.2022 के आदेश में, उक्त मुद्दे पर निर्णय नहीं लिया गया था, जैसा कि उसमें उल्लेख किया गया है ।

60. जहां तक ***राकेश वर्मा बनाम भारत संघ*** के मामले में पारित एक अन्य आदेश का संबंध है, उक्त आदेश के पैराग्राफ संख्या 10 में, इस अदालत ने फिर से स्पष्ट किया है क रखरखाव के मामले में *प्रथम दृष्टया* मामला बनाया गया है। याचिकाकर्ताओं के लिए विद्वान अधिवक्ता द्वारा उद्धृत अन्य आदेशों

में कहा गया है कि इन रिट याचिकाओं की स्थिरता के मुद्दे पर निर्णय लिया गया है, कहीं भी यह संकेत नहीं मिलता है कि यह अदालत प्रस्तुतियों के गुण-दोष में गई है और यह अभिनिर्धारित किया है कि रिट याचिकाओं पर विचार किया जाना है।

61. याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता द्वारा जिन आदेशों पर भरोसा किया जा रहा है, वे केवल *प्रथम दृष्टया* विचार दर्ज करते हैं। इस प्रकार यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि वर्तमान रिट याचिकाओं को बनाए रखने के औचित्य के संबंध में मुद्दा अभी तक इस न्यायालय द्वारा पारित किसी भी अंतरिम आदेश या अंतिम आदेश द्वारा तय नहीं किया गया है, इसलिए उक्त मुद्दे से निपटना आवश्यक है।

62. याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ***सरदार एसोसिएट और अन्य बनाम पंजाब और सिंध बैंक और अन्य*** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा करते हैं । इस तरह के विरोध के लिए भारतीय रिज़र्व बैंक बैंकिंग विनियमन अधिनियम, 1949 की खंड 21 के अनुसार नीतियों को तैयार करने का हकदार है और इस प्रकार बनाई गई नीतियां सभी बैंकिंग कंपनियों के लिए बाध्यकारी हैं। उक्त प्रस्ताव के संबंध में कोई विवाद नहीं है। निर्णयों के अन्य समूह, जिन पर यह तर्क देने के लिए भरोसा किया गया है कि सार्वजनिक कर्तव्य का पालन करने वाले किसी भी व्यक्ति को परमादेश जारी किया जा सकता है, प्रभावित पक्ष के प्रति सकारात्मक दायित्व के कारण, यह

भी विवाद में नहीं है कि कुछ परिस्थितियों में निजी कंपनियों के खिलाफ एक रिट जारी की जा सकती है क्योंकि ऐसा अधिनियम हो सकता है जिसका निजी कंपनियों सहित सभी संबंधितों द्वारा पालन करने की आवश्यकता है।

63. ***फेडरल बैंक लिमिटेड (पूर्वोक्त)*** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने पैराग्राफ संख्या 27 में निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया है:-

> *"**27.** ऐसी निजी कंपनियां आम तौर पर संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत रिट अधिकार क्षेत्र के लिए उत्तरदायी नहीं होंगी। लेकिन कुछ परिस्थितियों में ऐसे निजी निकायों या व्यक्तियों को एक रिट जारी की जा सकती है क्योंकि ऐसे कानून हो सकते हैं जिनका निजी कंपनियों सहित सभी संबंधितों द्वारा पालन करने की आवश्यकता हो । उदाहरण के लिए, कुछ कानून हैं जैसे औद्योगिक विवाद अधिनियम, न्यूनतम मजदूरी अधिनियम, कारखाना अधिनियम या उचित पर्यावरण बनाए रखने के लिए, जैसे वायु (प्रदूषण की रोकथाम और नियंत्रण) अधिनियम, 1981 या जल (प्रदूषण की रोकथाम और नियंत्रण) अधिनियम, 1974 आदि या समान प्रकृति के ऐसे कानून जो ऐसे निजी निकायों पर कुछ कर्तव्यों और जिम्मेदारियों को वैधानिक रूप से निर्धारित करते हैं जिनका वे पालन करने के लिए बाध्य हैं। यदि वे इस तरह के वैधानिक प्रावधान का उल्लंघन करते हैं तो निश्चित रूप से उन प्रावधानों के अनुपालन के लिए एक रिट जारी की जाएगी। उदाहरण के लिए, यदि कोई निजी नियोक्ता औद्योगिक विवाद अधिनियम के तहत निहित प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए अपने कर्मचारी की सेवा प्रदान करता है, तो असंख्य मामलों*

में उच्च न्यायालय हस्तक्षेप कर सकता है और उस संबंध में निजी निकायों और कंपनियों को रिट जारी करता है। लेकिन एक रिट जारी करने में कठिनाई उत्पन्न हो सकती है जहां निजी निकाय द्वारा किसी भी वैधानिक प्रावधान का कोई गैर-अनुपालन या उल्लंघन नहीं हो सकता है। उस स्थिति में एक रिट बिल्कुल भी जारी नहीं की जा सकती है। अन्य उपचार, जो उपलब्ध हो, उनका सहारा लेना पड़ सकता है।

64. ***पीयरलेस जनरल वित्त और निवेश कंपनी लिमिटेड और अन्य (पूर्वोक्त)*** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना है कि आर.बी.आई. "एक बैंकर बैंक और अंतिम उपाय का ऋणदाता" है। इसका उद्देश्य भारत में मौद्रिक स्थिरता सुनिश्चित करना और देश की ऋण प्रणाली को संचालित और विनियमित करना है। इसलिए, इसे रुपये को मजबूत करके देश के ऋण ढांचे को संरक्षित और बनाए रखने की आवश्यकता के साथ-साथ देश में कार्यरत बैंकों की स्पष्ट ऋण योग्यता और जमाकर्ताओं के हित के बीच एक नाजुक संतुलन बनाए रखना होगा। आर. बी. आई. मौद्रिक अनुशासन सुनिश्चित करने और एक विशेषज्ञ निकाय के रूप में देश की ऋण प्रणाली की अर्थव्यवस्था को विनियमित करने के लिए "मुख्य" स्थान रखता है। बैंकों या गैर-बैंकिंग संस्थानों को न केवल अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अपने संचालन को विनियमित करना होगा, बल्कि इसके तहत शक्तियों का प्रयोग करते हुए भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी नियमों और विनियमों या निर्देशों को भी विनियमित करना होगा। अतः निर्देश संविदात्मक विनियमित हैं। वे निगमित हैं और स्वत:

अधिनियम का ही हिस्सा बन गए हैं। उन्हें अधिनियम के समान सिद्धांतों द्वारा शासित किया जाना चाहिए।

65. ***सुप्रियो बसु अन्य बनाम पश्चिम बंगाल आवास बोर्ड और अन्य*** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने माना है कि यदि एक ऐसा समाज जो राज्य का एक विभाग नहीं है और कानून का हिस्सा भी नहीं है, लेकिन यदि यह एक अधिनियम द्वारा शासित है और यह स्थापित किया गया है कि एक अधिनियम के अनिवार्य प्रावधान का उल्लंघन किया गया है, तो एक रिट याचिका बनाए रखने योग्य हो सकती है। उक्त निर्णय का पैराग्राफ 6 निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:

> *"6. प्रत्यर्थियों के विद्वान अधिवक्ता के अनुसार उच्च न्यायालय ने सही निर्णय दिया है कि रिट याचिका विचारणीय नहीं थी और इसमें सार्वजनिक कर्तव्य का कोई आभास भी नहीं था। प्रतिद्वंद्वी पक्ष को रिट याचिका की स्थिरता के मूल मुद्दे पर विचार करने की आवश्यकता है, हालांकि अपीलार्थियों के विद्वान अधिवक्ता द्वारा कई अन्य मुद्दे उठाए गए थे। यह निर्विवाद है कि प्रत्यर्थी-समिति एक सहकारी समिति है जिसका गठन उसके सदस्यों के बीच समझौते पर किया गया था जो पश्चिम बंगाल सहकारी समिति अधिनियम, 1983 के प्रावधानों, उसके तहत बनाए गए नियमों या समिति द्वारा बनाए गए उप-कानूनों का पालन करने के लिए सहमत हुए थे। सोसायटी निर्विवाद रूप से राज्य का एक विभाग नहीं है और यह एक अधिनियम का*

निर्माण भी नहीं है, बल्कि केवल एक अधिनियम द्वारा शासित है। केवल अगर यह स्थापित किया जाता है कि किसी अधिनियम के अनिवार्य प्रावधान का उल्लंघन किया गया है, तो एक रिट याचिका बनाए रखने योग्य हो सकती है। इससे पहले कि कोई पक्ष संपत्ति रखने के अपने मौलिक अधिकार के उल्लंघन की शिकायत कर सके, उसे यह स्थापित करना होगा कि उस संपत्ति पर उसका अधिकार है और यदि उसका अधिकार ही विवाद में है और कानूनी रूप से गठित कार्यवाही में निर्णय का विषय है, तो वह स्वामित्व के आधार पर कोई दावा तब तक नहीं कर सकता जब तक कि उस जांच के परिणामस्वरूप वह अपना अधिकार स्थापित करने में समर्थ न हो जाए। इसके बाद ही यह सवाल उठ सकता है कि क्या उस संपत्ति में या उसके अधिकारों का अनुचित या अवैध रूप से उल्लंघन किया गया है। उच्च न्यायालय द्वारा उल्लिखित विवाद अनिवार्य रूप से सार्वजनिक कार पार्किंग स्थान से संबंधित निजी व्यक्तियों के दो प्रतिद्वंद्वी समूहों के दावों से संबंधित है। विद्वान एकल न्यायाधीश ने कुछ निर्देश दिए, जो बिक्री विलेखों की वैधता को भी छूते थे। यह एक रिट याचिका में निपटाए जाने के लिए खुला नहीं था। जैसा कि इस न्यायालय ने यू.पी. राज्य सहकारी भूमि विकास बैंक लिमिटेड बनाम चंद्र भान दुबे और अन्य (अन्य आई. आर. 1999 एस. सी. 753) इस प्रश्न के संबंध में कि क्या एक रिट याचिका एक सहकारी समिति के खिलाफ होगी, इस प्रश्न पर विचार किया जाना चाहिए कि उस पर रखे गए वैधानिक कर्तव्य की प्रकृति क्या है और न्यायालय को ऐसे वैधानिक सार्वजनिक कर्तव्य को लागू करना है। वार्षिक आम सभा की बैठक में

सदस्यों की पात्रता के प्रश्न पर चर्चा की जानी थी। रिट याचिकाकर्ता वार्षिक आम सभा की बैठक में इस मामले पर चर्चा करने के सोसायटी के फैसले पर सवाल नहीं उठा सकते थे। इसलिए, हम इस अपील में कोई ख़ूबी नहीं पाते हैं। सोसाइटी आम सभा बुलाने और हकदारी के संबंध में प्रतिद्वंद्वी दावों पर चर्चा करने के लिए स्वतंत्र है। हम स्पष्ट करते हैं कि हमने मामले के उस पहलू पर कोई राय व्यक्त नहीं की है। अपील विफल हो जाती है, लेकिन बिना किसी लागत आदेश के ही ।

66. ***के. के. सक्सेना बनाम अंतर्राष्ट्रीय आयोग के निर्णय में सिंचाई और जल निकासी,*** माननीय के निर्णय को ध्यान में रखते हुए ***फेडरल बैंक लिमिटेड बनाम सागर थॉमस और अन्य (पूर्वोक्त)*** के मामले में सर्वोच्च न्यायालय अन्य यह दोहराया गया कि यदि कोई व्यक्ति या प्राधिकरण सार्वजनिक कर्तव्य का पालन करता है अन्य तो रिट याचिका झूठ बोल सकती है। ऐसे निजी निकाय को या तो काफी हद तक राज्य के वित्त पोषण पर चलना चाहिए या सार्वजनिक कर्तव्य/सार्वजनिक प्रकृति के सकारात्मक दायित्व का निर्वहन करना चाहिए या इसके लिए उत्तरदायी होना चाहिए किसी भी अधिनियम के तहत किसी भी कार्य का निर्वहन करना ताकि उसे इस तरह के वैधानिक कार्य करने के लिए मजबूर किया जा सके।

67. ***मैथ्यू वर्गीज बनाम एम. अमृता कुमार और अन्य,*** पूर्व विभिन्न निर्णयों पर निर्भरता रखते हुए जिनमें ***राम किशन और उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य***

मामले के निर्णय शामिल हैं; इनमें यह माना गया है कि संपत्ति रखने का अधिकार एक संवैधानिक अधिकार के साथ-साथ एक मानव अधिकार भी है। अधिनियम के प्रावधानों के अतिरिक्त किसी अन्य तरीके से व्यक्ति को उसकी संपत्ति से वंचित नहीं किया जा सकता है। सुरक्षित परिसंपत्तियों का निपटान करके किसी की संपत्ति को छीनने की पूर्व शर्त यह है कि प्राधिकरण को वैधानिक प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा । यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यद्यपि सार्वजनिक देय राशि की वसूली शीघ्रता से की जानी चाहिए, तथापि, यह कानून द्वारा निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार होनी चाहिए और यह संवैधानिक अधिकार को विफल नहीं करना चाहिए।

68. विभिन्न निर्णयों पर निर्भरता रखते हुए, ***महाराष्ट्र शतरंज संघ बनाम भारत संघ और अन्य*** के मामले में माननीय उच्चतम न्यायालय ने स्पष्ट रूप से अभिनिर्धारित किया है कि अपने रिट अधिकार क्षेत्र में उच्च न्यायालय की शक्तियां सख्त कानूनी सिद्धांतों के अधीन नहीं हैं। उच्च न्यायालय के रिट अधिकार क्षेत्र को कब लगाया जा सकता है, इसके संबंध में दो स्पष्ट सिद्धांत सामने आते हैं। सबसे पहले, उच्च न्यायालय का अपने रिट अधिकार क्षेत्र के तहत किसी विशेष कार्रवाई पर विचार करने या नहीं करने का निर्णय मौलिक रूप से विवेकाधीन है। दूसरा, अपने रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने या उससे इनकार करने के न्यायालय के निर्णय पर लगाई गई सीमाएँ स्वयं लागू की जाती हैं। यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि उच्च न्यायालय के रिट

अधिकार क्षेत्र को अधिनियम द्वारा पूरी तरह से बाहर नहीं किया जा सकता है। यदि किसी उच्च न्यायालय को अपने क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र में कानून के शासन को बनाए रखने के लिए अंतिम उपाय करने का काम सौंपा गया है, तो उसे अनिवार्य रूप से उसके समक्ष किसी भी मामले की जांच करने और यह निर्धारित करने की शक्ति कि उसकी रिट अधिकार क्षेत्र लगी हुई है या नहीं। अनुच्छेद 226 के तहत न्यायिक समीक्षा संविधान की मूल संरचना की एक आंतरिक विशेषता है। (देखें : ***मिनर्वा मिल्स बनाम भारत संघ और एल. चंद्र कुमार बनाम भारत संघ)***

69. यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उपचार, सामान्य रूप से, विवेकाधीन होने के कारण, जहां एक वैकल्पिक उपाय मौजूद है, जो सक्षम और पर्याप्त है ऐसे में उच्च न्यायालय इसे देने से इनकार कर सकता है। यह उतना ही सच है कि वैकल्पिक उपचार का अस्तित्व रिट जारी करने के लिए अदालत के अधिकार क्षेत्र को प्रभावित नहीं करता है, लेकिन आम तौर पर यह संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत विवेकाधिकार का प्रयोग करने से इनकार करने का एक अच्छा आधार हो सकता है। एक वैकल्पिक उपचार का अस्तित्व संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत राहत के लिए एक आत्यन्तिक बाधा नहीं है। हालांकि, यह कानून के शासन के बजाय नीति, सुविधा और विवेक का नियम है। उच्च न्यायालय आम तौर पर अपनी

असाधारण शक्ति का प्रयोग करने से बचते हैं, यदि वादी के पास एक वैकल्पिक प्रभावी उपाय है।

70. संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उच्च न्यायालय का अधिकार क्षेत्र न्यायसंगत और विवेकाधीन है। अनुच्छेद 226 के तहत शक्ति का प्रयोग उच्च न्यायालय द्वारा कहीं हुए अन्याय तक पहुंचने के लिए किया जा सकता है। अपने रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए उच्च न्यायालय की शक्तियों को सख्त कानूनी सिद्धांतों द्वारा सीमित नहीं किया जा सकता है ताकि विधि का शासन बनाए रखने के जनादेश को पूरा करने में उच्च न्यायालय को बाधा पहुंचाई जा सके।

(देखें : ***यू. पी. राज्य चीनी निगम लिमिटेड बनाम कमल स्वरूप टंडन*** *और* ***ए. वेंकटरमण बनाम रामचंद्र सोबराज वाधवानी)***

71. निर्णयों की लंबी कतार के सर्वेक्षण से यह स्पष्ट हो जाएगा कि एक रिट किसी ऐसे व्यक्ति या निकाय के खिलाफ बनाए रखने योग्य होगी जो किसी भी अधिनियम के तहत किसी भी कार्य का निर्वहन करने के लिए दायित्व के तहत है और इस तरह के वैधानिक कार्य करने के लिए मजबूर है।

72. सामने प्रस्तुत मामले भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 (इसके बाद "भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934" के रूप में संदर्भित) की खंड 45-I के तहत वित्तीय संस्थान की परिभाषा का अवलोकन इंगित करेगा कि कोई भी गैर-

बैंकिंग संस्थान जो अपने व्यवसाय या व्यवसाय के हिस्से को चलाता है; और उसमें उल्लिखित गतिविधियों का प्रदर्शन, "वित्तीय संस्थानों" की परिभाषा के अंतर्गत आएगा। गैर-बैंकिंग वित्तीय कंपनी को भी भारतीय रिज़र्व बैंक अधिनियम, 1934 की खंड 45-I (च) के तहत परिभाषित किया गया है। "बैंकिंग कंपनी" की परिभाषा भारतीय रिज़र्व बैंक अधिनियम, 1934 की खंड 45 क (क) में भी निर्धारित की गई है। जैसा कि उल्लेख किया गया है कि भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 का उद्देश्य भारत में मौद्रिक स्थिरता सुनिश्चित करने और आम तौर पर देश की मुद्रा और ऋण प्रणाली को उसके लाभों के लिए संचालित करने की दृष्टि से बैंक नोटों के निर्गम को विनियमित करना और भंडार को रखना है। विभिन्न प्रकार के बैंकों और वित्तीय संस्थानों को उनके नियमों के लिए भारतीय रिज़र्व बैंक अधिनियम, 1934 में परिभाषित किया गया है। भारतीय रिज़र्व बैंक अधिनियम, 1934 की खंड 45 ञ (क) भारतीय रिज़र्व बैंक को नीति निर्धारित करने और निर्देश जारी करने का अधिकार देती है।

73. बैंकिंग विनियम अधिनियम, 1949 विभिन्न अराजक गतिविधियों को रोकता है जैसे कि गैर-बैंकिंग कंपनियों को मांग पर पुनर्भुगतान योग्य जमा स्वीकार करने से रोकना और गैर-बैंकिंग जोखिमों को खत्म करने के लिए व्यापार पर निषेध लगाना। यह लाभांश में भुगतान को सीमित करने वाले न्यूनतम पूंजी मानकों को भी सुनिश्चित करता है, बैंकों और उनकी शाखाओं को

लाइसेंस देने की व्यापक प्रणालियों की शुरुआत करता है, और बैंकिंग की व्यापक परिभाषाएं प्रदान करता है ताकि कानून या संस्थानों के दायरे में लाया जा सके, जो ऋण या निवेश के लिए के अलावा, मांग पर या अन्यथा पुनर्भुगतान योग्य जमा प्राप्त करते हैं। विभिन्न अन्य प्रावधान प्रदान करना। खंड 2 (ख) "बैंकिंग" को परिभाषित करती है और खंड 2 (ग) "बैंकिंग कंपनी" को परिभाषित करती है। धारा 35क, 36,36कक, 36क घ और 47क भारतीय रिजर्व बैंक को निर्देश देने, प्रबंधकीय और विभिन्न अन्य शक्तियों सहित अन्य व्यक्तियों को हटाने का अधिकार देती है।

74. सरफेसी अधिनियम वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति हित के प्रवर्तन को विनियमित करता है और संपत्ति अधिकारों और उससे जुड़े और आकस्मिक मामलों के लिए बनाए गए प्रतिभूति हित का एक केंद्रीय डेटाबेस प्रदान करता है। ऋणकर्ताओं के प्रतिभूति हित और उपचार को लागू करने का पूरा तंत्र सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों द्वारा नियंत्रित होता है।

75. इस प्रकार यह देखा गया है कि वर्तमान मामले में प्रत्यर्थी बैंक-वित्तीय संस्थान पूरी तरह से विभिन्न कानूनों द्वारा शासित हैं जैसा कि ऊपर निर्दिष्ट किया गया है। उन्हें शासी अधिनियम के अनुसार अपने कार्य का निर्वहन करना आवश्यक है। वे लागू अधिनियम से भी बंधे हैं और अपने वैधानिक कार्य करने के लिए मजबूर हैं। यदि सिद्धांत निर्धारित किया गया है ***फेडरल बैंक लिमिटेड***

(पूर्वोक्त) और विभिन्न अन्य के मामले में नीचे निर्णय, जैसा कि यहाँ ऊपर संदर्भित किया गया है, वर्तमान मामले में लागू होते हैं, यह देखा जा सकता है कि वर्तमान मामले में उत्तरदाता अधिनियम के तहत अपने कार्य का निर्वहन करने के लिए दायित्व के तहत हैं और इसलिए, यह माना जाता है कि उत्तरदाताओं के खिलाफ रिट याचिका बनाए रखने योग्य है।

76. ऐसा अभिनिर्धारित करने के बाद, इस न्यायालय द्वारा विचार के लिए आगे जो प्रश्न उठता है वह यह है कि क्या वर्तमान मामले के तथ्यों के तहत याचिकाएं "मनोरंजक" हैं? एक रिट याचिका की "रखरखाव" और "मनोरंजन" अलग-अलग अवधारणाएँ हैं। विवाद का फैसला करने के लिए संबंधित न्यायालय की "रखरखाव" या "अधिकार क्षेत्र" का सवाल मामले की जड़ तक जाता है।

77. हालांकि, "मनोरंजन" का सवाल पूरी तरह से उच्च न्यायालयों के विवेक के दायरे में है। जैसा कि उल्लेख किया गया है, रिट उपचार विवेकाधीन होने के कारण, याचिका बनाए रखने योग्य होने के बावजूद, कई कारणों से उच्च न्यायालय द्वारा इस पर विचार नहीं किया जा सकता है। यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि जहां विवाद विशुद्ध रूप से कानूनी है और इसमें तथ्यगत विवादित प्रश्न शामिल नहीं है, बल्कि केवल क़ानूनी प्रश्न शामिल है, वहां इसका निर्णय एक वैकल्पिक उपाय उपलब्ध होने के प्रश्न पर रिट याचिका को खारिज करने के बजाय उच्च न्यायालय द्वारा किया जाना चाहिए। सभी

अधिकारों के उल्लंघन को अनिवार्य रूप से एक रिट अधिकार क्षेत्र में स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

78. ***उपेंद्र चौधरी (पूर्वोक्त)*** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने उसमें मांगी गई राहत की प्रकृति पर विचार करते हुए कहा था कि विभिन्न अधिनियमों से संबंधित कई मुद्दों से जुड़ी याचिका पर विचार करना वस्तुतः एक भवन परियोजना का दिन-प्रतिदिन का पर्यवेक्षण करना होगा। पैराग्राफ संख्या 2, 6 से 9 को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:-

> *"2. उपरोक्त उद्धरण इंगित करता है कि जो प्राथमिक राहत मांगी गई है वह है:(i) सभी समझौतों को रद्द करना; (ii) खरीदारों को धन की वापसी; और वैकल्पिक रूप से (iii) यह सुनिश्चित करना कि निर्माण कार्य किया गया है और परिसर को उपयुक्त समय पर सौंप दिया गया है। उपरोक्त राहतों के संयोग से, याचिकाकर्ता वर्तमान मामले में विकासक की परियोजनाओं की निगरानी और प्रबंधन के लिए अन्य व्यक्तियों के साथ मिलकर इस न्यायालय के एक पूर्व न्यायाधीश की अध्यक्षता में एक समिति के गठन की मांग करता है। याचिकाकर्ता ने फोरेंसिक ऑडिट, सी. बी. आई. और गंभीर कपट जांच कार्यालय और प्रवर्तन निदेशालय जैसे अन्य अधिकारियों द्वारा जांच की भी मांग की है।*
>
> *6. 7-1-2021 [शेली लाल बनाम भारत संघ, 2021 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 222] पर लिए गए पहले के दृष्टिकोण के बाद, हमारी यह सुविचारित राय है कि एक से अधिक कारणों के*

लिए अनुच्छेद 32 के तहत एक याचिका पर विचार करना अनुचित होगा । इस क्षेत्र में विशिष्ट वैधानिक प्रावधान हैं, जिनमें शामिल हैं:

(i) उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 ("1986 अधिनियम") और इसके उत्तराधिकारी विधान;

(ii) रियल स्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 ("रेरा"); और

(iii) दिवाला एवं शोधन अक्षमता संहिता, 2016 ("आई. बी. सी".)

7. इनमें से प्रत्येक वैधानिक अधिनियम संसद द्वारा एक विशिष्ट उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए बनाए गए हैं। 1986 के अधिनियम के साथ-साथ बाद के कानून में प्रतिनिधि उपभोक्ता शिकायतों के प्रावधान हैं। परिणामस्वरूप एक या अधिक घर खरीदनेवाले रियल स्टेट के खरीदारों के एक पूरे वर्ग के लिए आम शिकायत के प्रतिनिधित्व हेतु राहत मांग सकते हैं। इसी तरह रेरा में अचल संपत्ति के खरीदारों की शिकायत से निपटने के लिए विशिष्ट प्रावधान और उपाय शामिल हैं। आईबीसी के प्रावधानों में विशेष रूप से उन कठिनाइयों पर ध्यान दिया गया है जो घर खरीदारों के सामने संविदागत प्रदान किये गये उपचारों के तहत आती हैं ।

8. इस प्रकार की याचिका पर ध्यान देते हुए न्यायालय को वस्तुतः एक भवन परियोजना के दैनिक पर्यवेक्षण को पूरा करने में शामिल किया जाएगा। इस न्यायालय के पूर्व न्यायाधीश की अध्यक्षता में एक समिति नियुक्त करने से समस्या का समाधान

नहीं होगा क्योंकि न्यायालय को फिर भी अनुच्छेद 32 के तहत याचिका में मांगी गई राहत के लिए समिति की निगरानी करनी होगी। जहाँ तक आपराधिक जाँच के उपायों का संबंध है, इस न्यायालय के लिए तथ्यों के वर्तमान समूह में अनुच्छेद 32 के तहत सीधे याचिका पर विचार नहीं करने का कारण है। दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 के संदर्भ में पर्याप्त उपचार उपलब्ध हैं। जिन वैधानिक प्रक्रियाओं का प्रतिपादन किया गया है, उन्हें लागू करना होगा। अधिनियम में शिकायत दर्ज करने और अधिनियम के अनुसार जांच करने के लिए पर्याप्त प्रावधान किए गए हैं। उस संबंध में सक्षम न्यायालयों द्वारा उचित चरणों में न्यायिक हस्तक्षेप प्रदान किया जाता है।

9. देवेंद्र द्विवेदी बनाम भारत संघ [देवेंद्र द्विवेदी बनाम भारत संघ, (2022) 11 एस. सी. सी. 455] में, इस न्यायालय की तीन-न्यायाधीशों की पीठ [जिसमें हम में से एक सदस्य] ने कहा कि यह निर्धारित करना कि "क्या किसी विशेष मामले में अनुच्छेद 32 के तहत अधिकार क्षेत्र का सहारा लिया जाना न्यायिक विवेक के सुनियोजित प्रयोग का मामला है।" यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि इस उपचार का उपयोग न्यायालय के सामने याचिकाओं की बाढ़ लाने के लिए ना कर उन्हें वैधानिक ढांचे के तहत स्थापित सक्षम अधिकारियों के समक्ष दायर किया जाना चाहिए। वैधानिक ढांचे को ध्यान में रखते हुए, नागरिक और आपराधिक कानून और प्रक्रिया दोनों के संदर्भ में, हमारा विचार है कि अनुच्छेद 32 के तहत एक याचिका पर विचार करना अनुचित होगा।

79. ***गुलशन अरोड़ा और अन्य (पूर्वोक्त)*** के एक अन्य मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय घर खरीदारों की ओर से बैंक को रिट जारी करने के लिए दायर याचिका पर विचार कर रहा था न कि सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत कार्रवाई को तेज करने के लिए। माननीय उच्चतम न्यायालय ने कहा कि ऐसी परियोजना के रिट याचिकाकर्ताओं और एक साथ रखे गये व्यक्तियों (घर खरीदारों) की शिकायतों को ***विक्रम चटर्जी और अन्य बनाम भारत संघ*** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के फैसले के आलोक में रेरा द्वारा दूर किया जा सकता है।

80. ***सुनील कुमार पांडे (पूर्वोक्त)*** के मामले में इस अदालत की खण्ड पीठ ने लगभग इसी तरह के मुद्दे पर विचार किया है। ***मैसर्स राधा कृष्ण उद्योग बनाम हिमाचल प्रदेश राज्य*** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के हालिया फैसले सहित विभिन्न फैसलों पर भरोसा करते हुए, यह आयोजित किया गया है कि उच्च न्यायालय को तब हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए जब पक्षकार दीवानी वाद जैसे वैकल्पिक उपचार का अनुसरण कर सकता हो , हालांकि अपवाद मौजूद है। उक्त आदेश के पैराग्राफ संख्या 15 में, यह देखा गया है कि उसमें अपीलकर्ता और प्रत्यर्थी के बीच किए गए समझौते में एक मध्यस्थता खंड था। इस अदालत की खण्ड पीठ ने एल. पी. ए. को खारिज करते हुए यह भी कहा है कि यहाँ विभिन्न निर्दोष घर खरीदार हो सकते हैं और इस न्यायालय और अन्य उच्च न्यायालयों के समक्ष विभिन्न याचिकाएं लंबित

हो सकती हैं, हालांकि, असंख्य मुद्दों से जुड़े तथ्यों के विवादित प्रश्न से जुड़ी परियोजनाओं से उत्पन्न होने वाली ऐसी मुकदमेबाजी पर विचार नहीं किया जा सकता है क्योंकि अदालतें संभवतः ऐसी सभी रियल स्टेट परियोजनाओं और उनसे उत्पन्न होने वाले मुद्दों को ध्यान में नहीं रख सकती हैं। ***सुनील कुमार पांडे (पूर्वोक्त)*** के मामले में निर्णय के पैराग्राफ संख्या 17 से 20 को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

> *"17. ऊपर बताए गए सिद्धांतों और तत्काल मामले के तथ्यात्मक मैट्रिक्स को ध्यान में रखते हुए, रि.या.(सि.)11865/2022, वास्तव में बनाए रखने योग्य नहीं था, क्योंकि वैकल्पिक उपचार मौजूद हैं और उनका लाभ उठाया गया है। जैसा कि राधा कृष्ण इंडस्ट्रीज (पूर्वोक्त) में उल्लेख किया गया है, असाधारण परिस्थितियाँ वैकल्पिक उपचार के नियम के अपवाद के रूप में योग्य हैं, और इस न्यायालय के हस्तक्षेप की आवश्यकता है। ऐसे अपवाद 1 हैं) जब संविधान के भाग 3 द्वारा संरक्षित मौलिक अधिकार के प्रवर्तन के लिए रिट याचिका दायर की गई हो; 2) प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन किया जाता है; 3) आदेश या कार्यवाहियां पूरी तरह से अधिकारिता के बिना हैं; या 4) किसी विधान के अधिकारों को चुनौती दी जाती है। दुर्भाग्य से, अपीलार्थियों का मामला भी इनमें से किसी भी अपवाद के अंतर्गत नहीं आता है।*
>
> *18. अपीलार्थियों ने मुकदमा किया है कि एल. डी. एकल न्यायाधीश यह ध्यान देने में विफल रहे हैं कि प्रत्यर्थी संख्या 3*

पर लगाए गए स्थगन के कारण दीवानी मुकदमा निष्फल हो गया है। हालाँकि, अपीलार्थियों की यह चिंता निराधार है क्योंकि अधिस्थगन प्रत्यर्थी संख्या 3 यानी बिल्डर को संचालित करता है, न कि प्रत्यर्थी संख्या 4 यानी बैंक को। चूंकि वाद में प्रार्थनाएं प्रत्यर्थी संख्या 4 के मुकदमा मांगी गई हैं, इसमुकदमा अपीलार्थियों के मुकदमा अभी भी एक न्यायसंगत वैकल्पिक उपाय उपलब्ध है। किसी भी स्थिति में, दिवाला और दिवालियापन संहिता के तहत कार्यवाही समाप्त होने के बाद स्थगन का अस्तित्व समाप्त हो जाएगा। इसके आलोक में, इस न्यायालय को विवादित आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई अवसर नहीं मिलता है।

19. जबकि यह न्यायालय तत्काल एल. पी. ए. को खारिज कर रहा है, यह मानता है कि में कई अचल संपत्ति परियोजनाएं देश इसी तरह की स्थिति का सामना कर रहा है। अपीलार्थियों की शिकायतें अन्य निर्दोष घर खरीदारों द्वारा दायर अन्य याचिकाओं में भी परिलक्षित होती हैं। इस तरह की याचिकाएं भी इस न्यायालय, अन्य उच्च न्यायालयों और माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष लंबित हैं। यह एक दुर्भाग्यपूर्ण प्रवृत्ति है कि बिल्डर अक्सर विलंबकारी रणनीति का सहारा लेते हैं, कई व्यक्तियों को इकाइयाँ बेचकर घर खरीदारों को धोखा देते हैं, परियोजनाओं के निष्पादन में देरी करते हैं और आवश्यक मंजूरी के बिना परियोजनाओं को निष्पादित करते हैं। निश्चित रूप से ऐसे अधिकांश बिल्डर दिवालिया भी हो जाते हैं।सबसे बड़ा नुकसान निर्दोष घर खरीदारों को होता है जो न केवल

मुकदमेबाजी में खुद को उलझाने के लिए मजबूर होते हैं, बल्कि अपनी मेहनत की कमाई से भी वंचित हो जाते हैं।

20. हालाँकि, यह विचार किया जाना चाहिए कि ऐसी परियोजनाओं से उत्पन्न मुकदमेबाजी में तथ्य के विवादित प्रश्न शामिल हैं, जिनमें असंख्य मुद्दे शामिल हैं। हालाँकि यह न्यायालय अपीलार्थियों के साथ सहानुभूति रखता है, और इसी तरह निर्दोष घर खरीदारों को रखा गया है, अदालतें संभवतः ऐसी सभी अचल संपत्ति परियोजनाओं और उनसे उत्पन्न होने वाले मुद्दों को ध्यान में नहीं रख सकती हैं"।

81. यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि इस न्यायालय की समन्वय पीठ ने ***बलजीत सिंह भाटिया और अन्य (पूर्वोक्त)*** के मामले में एक सी. आई. आर. पी. के निष्कर्ष पर पहुंचने तक प्रत्यर्थी बैंकों-वित्तीय संस्थानों को कोई भी ई. एम. आई. नहीं लेने या याचिकाकर्ताओं के खिलाफ दंडात्मक कार्रवाई न करने का निर्देश देने के लिए इसी तरह का अनुरोध। इसमें यह भी प्रार्थना की गई थी कि प्रत्यर्थी-बैंकों/वित्तीय संस्थानों को निर्देश दिया जाए कि वे सभी पूर्व-ई. एम. आई. या पूर्ण-ई. एम. आई. का शुल्क तब तक न लें जब तक कि प्रत्यर्थी-बिल्डर से कब्जा याचिकाकर्ताओं को नहीं दिया जाता। यह देखा गया है कि इसी तरह की कई अन्य प्रार्थनाएँ की गई थीं जो वर्तमान मामलों में की गई हैं। इस अदालत ने संबंधित पक्षों की दलीलों पर विस्तार से विचार करते हुए कहा है कि ऋण समझौते के तहत भुगतान दायित्व का उधारकर्ता द्वारा सम्मान नहीं किया गया था और चूंकि यह मुख्य विवाद था, इसलिए संविधान के अनुच्छेद

226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने के लिए कोई अपवाद नहीं बनाया जा सकता है, क्योंकि विषय-वस्तु है विशुद्ध रूप से अनुबंध की शर्तों द्वारा शासित।उक्त निर्णय के अनुच्छेद No.13 को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:-

"13. पूर्व-दृष्टि से तत्काल याचिका निम्नलिखित कारणों से बनाए रखने योग्य नहीं है: 13.1. वाद हेतुक वास्तविक कारण शायद जी. पी. आर. पी. एल. की ओर से निर्माण पूरा करने की अपनी प्रतिबद्धता को बनाए रखने में विफल है। यह तथ्य कि ऋण समझौते के तहत भुगतान दायित्वों का याचिकाकर्ताओं द्वारा सम्मान नहीं किया गया है, विवाद में यह नहीं है। हालांकि, केवल इसलिए कि संपत्ति का निर्माण पूरा नहीं हुआ है, याचिकाकर्ताओं को ऐसे दायित्व से मुक्त नहीं किया जा सकता है जो ऋण समझौते की शर्तों के अनुसार उससे स्वतंत्र रूप से किया गया है।

13.2. दुर्भाग्य से याचिकाकर्ताओं के लिए, तत्काल याचिका में उठाया गया विवाद विशुद्ध रूप से संविदात्मक प्रकृति का है, और याचिकाकर्ताओं की त्रिपक्षीय और ऋण समझौतों के तहत अपने संविदात्मक पुनर्भुगतान दायित्वों से बाहर निकलने की इच्छा, तत्काल याचिका को रखरखाव का कोई रंग नहीं दे सकती है।

13.3. किसी भी अधिकार का कोई उल्लंघन या उल्लंघन नहीं है, मौलिक अधिकार से बहुत कम है, जो याचिका के तथ्यों से प्रदर्शित होता है।

13.4. विशुद्ध रूप से अनुबंध की शर्तों द्वारा शासित किसी विषय के संबंध में भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करने के लिए इस न्यायालय के लिए कोई असाधारण या असाधारण परिस्थिति प्रदर्शित नहीं की गई है।

13.5. याचिकाकर्ताओं ने उत्तरदाता संख्या 1-भारत संघ और संख्या 2-आर. बी. आई. की ओर निर्देशित प्रार्थना (iv) और (vii) की मांग करने के लिए आर. बी. आई./एन. एच. बी. के परिपत्रों/दिशानिर्देशों के उल्लंघन का भी कोई मामला नहीं बनाया है। ऋण राशि के अग्रिम वितरण के लिए भारतीय रिज़र्व बैंक के परिपत्रों के उल्लंघन का गंजा दावा तथ्यात्मक रूप से गलत पाया गया है, जैसा कि ऊपर चर्चा की गई है। टी. सी. एच. एफ. एल. द्वारा ऋण की मंजूरी में कोई स्पष्ट अनियमितता नहीं दिखाई गई है। याचिका में किए गए दावे आवास और शहरी मामलों के मंत्रालय, भारत संघ के खिलाफ वाद हेतुक किसी भी कारण का संकेत नहीं देते हैं। इसलिए यह स्पष्ट है कि भारत संघ और आर. बी. आई रहे हैं केवल रखरखाव की सीमा को पार करने के लिए प्रेरित किया गया"।

82. ***बलजीत सिंह भाटिया (पूर्वोक्त)*** के मामले में, एक विशिष्ट घर खरीदारों के तर्क को पैराग्राफ संख्या 8 में नोट किया गया है कि वित्तीय संस्थानों को ऋण राशि का वितरण भारतीय रिजर्व बैंक या एनएचबी द्वारा जारी वैधानिक परिपत्रों का घोर उल्लंघन था।

83. ***फीनिक्स ए. आर. सी. प्राइवेट लिमिटेड (पूर्वोक्त)*** के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने यह भी माना है कि निजी वित्तीय संस्थान-ए. आर. सी. (परिसंपत्ति पुनर्निर्माण कंपनी) के खिलाफ सरफेसी अधिनियम की धारा 13 (4) के तहत प्रस्तावित कार्रवाई के खिलाफ रिट याचिका विचारणीय नहीं होगी।

84. संबंधित समझौतों के विभिन्न खंडों का अवलोकन, चाहे वह "खरीदार-विकासक समझौता", "ऋण समझौता" या "त्रिपक्षीय समझौता" हो, याचिकाकर्ताओं द्वारा दावा किए गए अधिकार अंततः केवल संबंधित समझौतों से ही प्राप्त होते हैं। यह भी ध्यान दिया जाना चाहिए कि आर. बी. आई. परिपत्रों के उल्लंघन का आरोप याचिकाकर्ताओं द्वारा घर खरीदारों द्वारा लगाया गया है, जो प्रतिवादियों द्वारा विवादित है।

85. तत्काल मामले में, न केवल याचिकाकर्ताओं के अधिकार निजी अनुबंध से प्रवाहित हो रहे हैं, बल्कि तथ्यों का जटिल और विवादित प्रश्न शामिल है और पक्षकार समाधानहीन नहीं हैं। वैकल्पिक मंच पहले से ही मौजूद हैं। वर्तमान मामले के तथ्यों के तहत रिट अदालत द्वारा कोई भी हस्तक्षेप करने की शक्ति प्राप्त मंचों में निहित शक्तियों का दुरूपयोग होगा। इस तरह की कवायद की अनुमति तब तक नहीं है जब तक कि असाधारण परिस्थितियाँ मौजूद न हों जो स्पष्ट रूप से तत्काल मामलों में मौजूद न हों।

86. हाथ में मामले स्पष्ट रूप से इंगित करते हैं कि घर खरीदार अनुबंध की शर्तों के आधार पर या के आधार पर अपने अधिकारों का दावा कर रहे हैं भारतीय रिज़र्व बैंक के परिपत्रों का आधार। उनके अधिकार मुख्य रूप से अनुबंध की शर्तों द्वारा शासित होते हैं जो उन्होंने किए हैं और अनुबंध की शर्तों को लागू करने के लिए संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत कोई रिट या आदेश जारी नहीं किया जा सकता है ताकि अधिकारियों को अनुबंध के भंग को शुद्ध और सरल तरीके से सुधारने के लिए मजबूर किया जा सके। के मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय का संदर्भ दिया जा सकता है

बरेली विकास प्राधिकरण (पूर्वोक्त)

87. पक्षों के बीच दलीलें आगे यह संकेत देती हैं कि प्रत्यर्थी -वित्तीय संस्थान याचिकाकर्ताओं की ओर से उल्लघंन का आरोप लगा रहे हैं और आर. बी. आई. परिपत्र के पूर्ण पालन का दावा कर रहा है। किसी भी मामले में, चूंकि घर खरीदारों के अधिकार अनुबंध की शर्तों से प्रवाहित हो रहे हैं और यदि बैंकों/वित्तीय संस्थानों के कहने पर भारतीय रिजर्व बैंक के किसी परिपत्र का यदि कोई उल्लंघन होता है, तो वही घर खरीदारों को राहत के लिए हकदार नहीं बना सकता है, जिसका उन्होंने तत्काल रिट याचिकाओं में दावा किया है। किसी भी मामले में, आर. बी. आई. परिपत्र का उल्लंघन फिर से एक तथ्यात्मक प्रश्न है जिसे अभी भी अदालत के समक्ष रखा जा सकता है।

88. अभि जो मामला सामने है वह विशुद्ध रूप से संविदात्मक प्रकृति का है। जैसा कि उल्लेख किया गया है, "बिल्डर-खरीदार समझौता" भी स्पष्ट रूप से एक मध्यस्थता खंड का प्रावधान करता है, जिसके तहत उक्त समझौते से संबंधित किसी भी विवाद को मध्यस्थता के लिए भेजा जाना था। कुछ मामलों में, घर खरीदार पहले ही वैकल्पिक मंचों से संपर्क कर चुके हैं और उनके मामले लंबित हैं। कुछ मामलों में जहां बैंकों ने उनके खिलाफ दिवालिया कार्यवाही शुरू की है, घर खरीदार संबंधित न्यायाधिकरण के समक्ष अपना दावा कर सकते हैं। विभिन्न कानून हैं जैसे कि रेरा अधिनियम, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, दिवाला और शोधन अक्षमता संहिता, 2016, सरफेसी अधिनियम आदि, जहां याचिकाकर्ता अपनी शिकायतें दायर कर सकते हैं । वर्तमान मामलों के तथ्यों के तहत संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत एक रिट याचिका पर विचार करना उचित नहीं होगा।

89. ***विनीत गुप्ता (पूर्वोक्त)*** के मामले में खण्ड पीठ उस मामले पर विचार कर रही है जहां डी. आर. टी. द्वारा पारित आदेश को चुनौती दी जा रही है। इसमें कोई अंतिम राय व्यक्त नहीं की गई है। हालांकि, ***सुनील कुमार पांडे (पूर्वोक्त)*** के मामले में खण्ड पीठ ने लगभग इसी तरह के मुद्दों से जुड़ी रिट अपील पर विचार करने से स्पष्ट रूप से इनकार कर दिया है। राहत की प्रकृति, जैसा कि पिछले पैराग्राफ में उद्धृत किया गया है, जो प्रकृति में कई हैं, स्पष्ट रूप से रिट कोर्ट के संक्षिप्त अधिकार क्षेत्र में निर्णय लेने में सक्षम नहीं हैं।

90. जहाँ तक ***मुदित सक्सेना (पूर्वोक्त)*** के मामले में कर्नाटक उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश के निर्णय का संबंध है, सबसे पहले यह इस न्यायालय के लिए बाध्यकारी नहीं है और दूसरा, कर्नाटक उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ द्वारा पहले ही रोक लगा दी गई है और इसलिए, उक्त निर्णय के आधार पर कोई भी विचार लेना उचित नहीं होगा। फिर भी, इस न्यायालय ने संबंधित पक्षों द्वारा की गई दलीलों पर विचार किया है और भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत शक्ति का प्रयोग करते हुए इन याचिकाओं पर विचार नहीं करने का विचार लिया गया है।

91. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, यह न्यायालय, वैकल्पिक उपायों की उपलब्धता को देखते हुए, इन रिट याचिकाओं पर विचार करना उचित नहीं समझता है और इसलिए, उन्हें लंबित आवेदनों, यदि कोई हों, के साथ खारिज कर दिया जाता है।

92. इस अदालत ने मामले के गुण-दोष पर कोई राय व्यक्त नहीं की है और संबंधित पक्षों की ओर से उल्लंघन/अनुपालन के संबंध में जानबूझकर कोई निष्कर्ष नहीं दिया है, हस्ताक्षर सत्यापित नहीं है क्योंकि यह विभिन्न मंचों के समक्ष उनके अधिकारों के प्रति पूर्वाग्रह पैदा करेगा जहां कई कार्यवाहियां चल रही हैं। हालाँकि, चूंकि इन मामलों में बड़ी संख्या में घर खरीदारों के हित शामिल हैं, यदि घर खरीदार वैकल्पिक उपायों का लाभ उठाते हैं, जो उनके लिए

उपलब्ध हो सकते हैं, तो उन पर विचार किया जा सकता है और कानून के अनुसार तेजी से निर्णय लिया जा सकता है।

(पुरुशेंद्र कुमार कौरव)
न्यायाधीश

14 मार्च, 2023
पी 'मा/प्रिया/एमजे

Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : *देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा/ समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।*