



2026:AHC-LKO:4610

16 दिसम्बर, 2025 को सुरक्षित

21 जनवरी, 2026 को पारित

इलाहाबाद उच्च न्यायालय

लखनऊ

रेरा अपील दोषपूर्ण संख्या 125 वर्ष 2025

लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ, द्वारा - प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता रोहित सिंह

...अपीलकर्ता(गण)

बनाम

सुषमा शुक्ला

.....प्रत्यर्थी(गण)

अपीलकर्ता(गण) की ओर से अधिवक्ता: अभिषेक खरे

प्रत्यर्थी(गण) की ओर से अधिवक्ता:

न्यायालय संख्या - 20

माननीय न्यायमूर्ति प्रशांत कुमार

1. रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (जिसे इसके बाद 'अधिनियम, 2016' के रूप में संदर्भित किया गया है) की धारा 58 के तहत वर्तमान रera अपील, अपीलकर्ता द्वारा विद्वान अधिकरण द्वारा अपील संख्या 100 वर्ष 2019 (श्रीमती सुषमा शुक्ला बनाम लखनऊ विकास प्राधिकरण) में पारित निर्णय और आदेश दिनांक 01.04.2025 के विरुद्ध दायर की गई है।

तथ्यात्मक मैट्रिक्स:

2. अपीलकर्ता ने जानकीपुरम विस्तार, लखनऊ में स्थित 'सृष्टि अपार्टमेंट्स' (जिसे इसके बाद 'प्रश्नगत परियोजना' के रूप में संदर्भित किया गया है) के नाम से एक परियोजना शुरू की थी। प्रतिवादी ने प्रश्नगत परियोजना में एक इकाई के आवंटन के लिए आवेदन किया था और उसे आवंटन पत्र दिनांक 15.11.2011 के माध्यम से ग्यारहवीं मंजिल पर फ्लैट संख्या 1101-जी ब्लॉक

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



आवंटित किया गया था, जिसे बाद में प्रतिवादी के अनुरोध पर बदलकर फ्लैट संख्या 6-जी ब्लॉक कर दिया गया था।

3. कुल अनुमानित लागत 22,30,000/- रुपये थी और प्रतिवादी ने स्व-वित्तपोषण का विकल्प चुना था, जिसके लिए उन्हें 31.12.2011 से 31.03.2013 तक 7 किस्तों का भुगतान करना था। इसके लिए अपीलकर्ता ने प्रतिवादियों के अनुरोध पर कुछ नियमों और शर्तों के अधीन गृह ऋण लेने हेतु उनके पक्ष में 'अनापत्ति प्रमाण पत्र' भी जारी किया था।

4. पुस्तिका के खंड 2.4 के अनुसार फ्लैट को 24 महीनों के भीतर यानी 15.11.2013 को या उससे पहले सौंपा जाना प्रस्तावित था। चूंकि कब्जा सौंपने में देरी हुई थी, इसलिए प्रतिवादी ने अधिनियम, 2016 की धारा 31 के तहत 18.09.2018 को उत्तर प्रदेश रेरा के समक्ष अपीलकर्ता के विरुद्ध एक शिकायत दर्ज कराई। शिकायतकर्ता ने अपीलकर्ता की पंजीकरण पुस्तिका के अनुसार सभी सुख-सुविधाओं के साथ कब्जे की सुपुर्दगी, कब्जा सौंपने में पांच साल के विलंब के लिए ब्याज का भुगतान, और बिक्री विलेख के निष्पादन के समय जीएसटी न लगाए जाने की मांग की।

5. दिनांक 05.12.2018 को पक्षकारों के बीच कोई निजी समझौता/करार हुआ और उसके बाद ही 18.12.2018 को इकाई का बिक्री विलेख निष्पादित किया गया।

6. शिकायत की सुनवाई के बाद, विद्वान नियामक प्राधिकरण ने इस आधार पर विलंब ब्याज और सुख-सुविधाओं की कमी के लिए मुआवजे को खारिज कर दिया कि पक्षकारों ने प्रतिवादियों के साथ समझौता कर लिया था, जैसा कि उनके आदेश दिनांक 07.05.2019 में उल्लेखित है। आदेश का प्रासंगिक अंश इस प्रकार है:

"विश्लेषण से स्पष्ट है कि दोनों पक्षों के मध्य विचाराधीन भू-सम्पदा इकाई के अधिग्रहण सम्बन्धी कार्यवाही पूर्ण की जा चुकी है तथा दिनांक 18.12.2018 को इस भू-सम्पदा इकाई का निबन्धीकरण भी कराया जा चुका है। सूच्य है कि यह परियोजना रेरा में पंजीकृत विवरण के अन्तर्गत दिनांक 31.12.2018 को पूर्ण की जानी थी, अतः निर्धारित अवधि में ही अधिग्रहण दिया जा चुका है तथा निबन्धीकरण की कार्यवाही पूर्ण की जा चुकी है। यह भी स्पष्ट है कि प्रतिवादिनी द्वारा एक शपथ - पत्र (पत्रावली क्रमांक 36) दिया गया है जिसमें उसे प्रतिवादी से किसी प्रकार की कोई शिकायत नहीं होने तथा परियोजना से पूर्ण रूप से सन्तुष्ट होने का तथ्य भी अंकित किया है।

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



परिवादिनी ने अनुतोष में मुख्यतः वस्तु एवं सेवा कर को नहीं लगाये जाने तथा विलम्ब के कारण आवासीय ऋण पर दिये गये ब्याज को प्रतिवादी द्वारा भुगतान किये जाने की मांग की है परन्तु परिवादिनी द्वारा दिये गये शपथ-पत्र एवं दोनों ही पक्षों के मध्य हुए सम्पत्ति विषयक निबन्धीकरण की कार्यवाही से स्पष्ट है कि अब किसी प्रकार का आर्थिक लेनदेन के प्रश्न को उठाना न्यायोचित नहीं होगा। जहां तक परिवादिनी द्वारा परियोजना में अन्य सुविधायें जैसे स्वीमिंग पूल, कुब आदि को पूर्ण कराये जाने के अनुतोष का प्रश्न है, परिवादिनी को यह अधिकार होगा कि यदि यह सुविधायें पूर्ण नहीं की गई है तो पुनः उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक अधिनियम के अन्तर्गत वह परिवाद संस्थित कर सकता है।

अतः परिवादिनी के परिवाद में कोई बल नहीं है। परिवादिनी यदि इन सुविधाओं के निर्माण से पूर्णतः सन्तुष्ट नहीं रहता है तो उ०प्र० रेरा अधिनियम 2016 की धारा-14 की उपधारा-3 के अन्तर्गत अधिग्रहण प्राप्ति के 5 वर्ष तक परिवाद संस्थित कर सकता है जिसके लिए वह स्वतन्त्र है। अतः परिवादिनी के परिवाद में परियोजना समय से पूर्ण होने, इकाई के निबन्धीकरण एवं अधिग्रहण की कार्यवाही पूर्ण होने के आधार पर बलहीन पाते हुए निरस्त किया जाता है। अन्य सुविधाओं के सम्बन्ध में परिवादिनी अधिनियम की धारा 14 की उप धारा 3 के अन्तर्गत भविष्य में कार्यवाही करने के लिए स्वतन्त्र रहेगा।"

7. तत्पश्चात, दिनांक 04.06.2019 को इकाई का भौतिक कब्जा शिकायतकर्ता को सौंप दिया गया।

8. विद्वान नियामक प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.05.2019 से व्यथित होकर, शिकायतकर्ता ने उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट अपीलीय अधिकरण, लखनऊ (जिसे इसके बाद 'अधिकरण' के रूप में संदर्भित किया गया है) के समक्ष अधिनियम, 2016 की धारा 44 के तहत एक अपील दायर की।

9. पक्षकारों को सुनने और मामले के तथ्यों एवं परिस्थितियों पर विचार करने के बाद, विद्वान अधिकरण ने अपील संख्या 100 वर्ष 2019 में दिनांक 01.04.2025 को आक्षेपित निर्णय और आदेश पारित किया। आक्षेपित निर्णय का प्रासंगिक अंश इस प्रकार है:

"20. मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर उचित ध्यान देते हुए, निम्नलिखित आदेश पारित कर अपील स्वीकार की जाती है:-



(i) शिकायत संख्या 9201819142 में विद्वान नियामक प्राधिकरण द्वारा पारित आक्षेपित आदेश दिनांक 07.05.2019 को अपास्त और रद्द किया जाता है।

(ii) अपीलकर्ता आवंटी, इकाई के भौतिक कब्जे की तिथि यानी 04.06.2019 तक, दिनांक 16.11.2013 से एमसीएलआर +1% की दर से ब्याज पाने का हकदार होगा, और इस प्रकार संगणित राशि पर आवंटी भुगतान की तिथि तक एमसीएलआर +1% की दर से ब्याज पाने का हकदार होगा; इस राशि का भुगतान पोर्टल पर आदेश अपलोड होने के पैंतालीस दिनों के भीतर किया जाना है;

(iii) नियामक प्राधिकरण, अधिनियम, 2016 के तहत प्रवर्तक पर आरोपित अनिवार्य दायित्व का उल्लंघन करने और उसका अनुपालन न करने के लिए प्रतिवादी के विरुद्ध अध्याय VIII के तहत कार्यवाही करेगा।

(iv) रजिस्ट्रार इस आदेश को अनुपालन हेतु लखनऊ स्थित विद्वान नियामक प्राधिकरण को प्रेषित करेंगे।

(v) मुकदमेबाजी की लागत 20,000/- रुपये निर्धारित की जाती है, जिसका भुगतान प्रतिवादी प्रवर्तक द्वारा अपीलकर्ता को किया जाएगा।”

10. अपील संख्या 100 वर्ष 2019 (श्रीमती सुषमा शुक्ला बनाम लखनऊ विकास प्राधिकरण) में विद्वान अधिकरण द्वारा पारित उपरोक्त निर्णय और आदेश दिनांक 01.04.2025 को अपीलकर्ता द्वारा वर्तमान अपील के माध्यम से चुनौती दी गई है, जिसकी मुख्य प्रार्थना निम्नलिखित है :-

“ए. विद्वान रियल एस्टेट अपलीय अधिकरण द्वारा अपील संख्या 100 वर्ष 2019 'श्रीमती सुषमा शुक्ला बनाम लखनऊ विकास प्राधिकरण' के मामले में पारित निर्णय दिनांक 01.04.2025 और अन्य सभी परिणामी आदेशों को अपास्त किया जाए।”

10. इस वर्तमान अपील में इस न्यायालय द्वारा कानून के निम्नलिखित सारवान प्रश्नों पर विचार और निर्णय किया जाना है:

“(क) क्या कोई निजी संविदा/समझौता कानून के प्रावधानों पर प्रभावी हो सकता है? और/या,

(ख) क्या वह करार, जिस पर केवल निर्दिष्ट स्थान पर हस्ताक्षर किए गए हों, वैध माना जा सकता है?”



अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता की दलील:-

11. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि पक्षकारों के बीच एक समझौता हो गया था, और यदि समझौता हो चुका था, तो विद्वान अधिकरण द्वारा दिनांक 16 नवंबर, 2013 से 4 जून, 2019 को कब्जा लिए जाने की तिथि तक एमसीएलआर+1% की दर से मुआवजे पर ब्याज दिए जाने का कोई प्रश्न ही नहीं उठता।

12. उन्होंने आगे यह दलील दी कि ऐसी राहत प्रदान करते समय विद्वान अधिकरण ने पक्षकारों के बीच हुए समझौते की पूरी तरह से अनदेखी की और आक्षेपित निर्णय एवं आदेश पारित कर दिया।

13. उन्होंने आगे यह दलील दी कि अधिनियम, 2016 की धारा 88 का प्रावधान स्पष्ट रूप से कहता है कि यह अधिनियम उस समय लागू किसी भी अन्य कानून के प्रावधानों के अतिरिक्त होगा, न कि उनके अल्पीकरण में। अधिनियम, 2016 के प्रावधान उस समझौते का स्थान नहीं लेंगे, जो पक्षकारों के बीच हुआ था।

14. उन्होंने आगे यह दलील दी कि अपीलकर्ता आवंटी को ब्याज देने के लिए उत्तरदायी नहीं है। विद्वान अधिकरण को केवल इसलिए अधिनियम, 2016 के अध्याय VIII के तहत कार्यवाही शुरू करने का निर्देश नहीं देना चाहिए था कि अपीलकर्ता ने धारा 18 के तहत विलंब ब्याज को समायोजित नहीं किया था। इसे इसलिए समायोजित नहीं किया गया था क्योंकि प्रतिवादियों द्वारा ऐसी कोई मांग नहीं की गई थी।

15. अपने तर्कों की पुष्टि के लिए, उन्होंने **कृष्णा बहादुर बनाम पूर्णा थिएटर**, 2004 एससीसी ऑनलाइन एससी 956 में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित निर्णय पर भरोसा जताया और यह दलील दी कि जिस पक्ष के लाभ के लिए कानून द्वारा कुछ आवश्यकताएं या शर्तें प्रदान की गई हैं, उस पक्ष द्वारा उन अधिकारों का त्याग किया जा सकता है, बशर्ते कि उसमें कोई जनहित शामिल न हो।

विश्लेषण

16. अपीलकर्ता की ओर से श्री अभिषेक खरे के कनिष्ठ अधिवक्ता सुश्री आहुति अग्रवाल को प्रवेश के बिंदु पर सुना गया तथा रिकॉर्ड का अवलोकन किया गया।



17. विद्वान अधिकरण ने आक्षेपित निर्णय और आदेश के पैरा 5 में यह स्पष्ट किया है कि पक्षकारों के बीच के तथ्य निर्विवाद हैं।

18. मामले की सुनवाई के बाद, विद्वान अधिकरण ने न्यायनिर्णयन हेतु निम्नलिखित प्रश्नों पर विचार किया :-

(क) क्या अपीलकर्ता आवंटी, अधिनियम, 2016 की धारा 18 (1) के परंतुक के निबंधनों के अनुसार इकाई का कब्जा सौंपे जाने तक अपनी जमा राशि पर ब्याज पाने की हकदार है?, और/या,

(ख) क्या पक्षकारों के बीच हुए समझौते से, अधिनियम, 2016 की धारा 18 (1) के परंतुक के अनुसार इकाई का कब्जा सौंपने में देरी होने की स्थिति में, आवंटी को ब्याज का भुगतान करने के लिए प्रवर्तक पर डाले गए वैधानिक दायित्वों का अधित्यजन हो जाएगा?

19. विद्वान अधिकरण ने उपरोक्त प्रश्नों पर विस्तार से निर्णय लिया है और आक्षेपित निर्णय एवं आदेश दिनांक 01.04.2025 पारित किया है, जिसे अपीलकर्ता द्वारा वर्तमान अपील में चुनौती दी गई है।

20. वर्तमान अपील में आगे बढ़ने से पहले, यह न्यायालय रेरा अधिनियम, 2016 के उद्देश्यों का परीक्षण करना उचित समझता है। रेरा अधिनियम, 2016 को उपभोक्ताओं के प्रति जवाबदेही सुनिश्चित करने, धोखाधड़ी को कम करने, जिम्मेदारियां और उत्तरदायित्व निर्धारित करने और रियल एस्टेट क्षेत्र में पारदर्शिता लाने के उद्देश्य से पेश किया गया है। कानून के उद्देश्य और प्रयोजन को माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम उत्तर प्रदेश राज्य**, (2021) 18 एससीसी 1 में स्पष्ट रूप से निरूपित किया गया है, जिसमें निम्नानुसार अवलोकन किया गया था:

"9. इसे उपभोक्ताओं के प्रति अधिक जवाबदेही सुनिश्चित करने, धोखाधड़ी और देरी के साथ-साथ वर्तमान उच्च लेनदेन लागतों को महत्वपूर्ण रूप से कम करने, और दोनों पर कुछ जिम्मेदारियां डालकर उपभोक्ताओं और प्रवर्तकों के हितों को संतुलित करने, तथा संविदात्मक शर्तों में पारदर्शिता लाने, जवाबदेही के न्यूनतम मानक निर्धारित करने और एक त्वरित विवाद समाधान तंत्र स्थापित करने के उद्देश्य से पेश किया गया था। यह इस क्षेत्र में व्यावसायिकता और मानकीकरण लाने का भी प्रस्ताव करता है, जिससे दीर्घकाल में त्वरित विकास और निवेश का मार्ग प्रशस्त होगा।

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।



11. यह विधेयक रियल एस्टेट क्षेत्र के विनियमन और प्रोत्साहन के लिए प्राधिकरण की स्थापना, भूखंड, अपार्टमेंट या भवन की बिक्री या रियल एस्टेट परियोजना की बिक्री को कुशल और पारदर्शी तरीके से सुनिश्चित करने तथा रियल एस्टेट क्षेत्र में उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करने और नियामक प्राधिकरण एवं न्यायनिर्णायक अधिकारी तथा पदानुक्रम में, मुख्य रूप से उन घर खरीदारों द्वारा दायर की गई शिकायतों के शीघ्र और त्वरित निपटान के लिए अपीलीय अधिकरण की स्थापना करके त्वरित विवाद निवारण तंत्र के लिए न्यायनिर्णयन तंत्र प्रदान करने का प्रावधान करता है, जिनके लिए संसद द्वारा वर्ष 2016 में यह अधिनियम अधिनियमित किया गया है।"

(विशेष बल दिया गया)

21. वर्तमान अपील में आगे बढ़ने से पहले, यह न्यायालय रेरा अधिनियम, 2016 की धारा 18 के प्रावधानों का अध्ययन करना भी उचित समझता है, जो इस प्रकार हैं:

"18. धनराशि की वापसी और मुआवजा।—

(1) यदि प्रवर्तक किसी अपार्टमेंट, भूखंड या भवन को पूरा करने में विफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ रहता है—

(क) विक्रय अनुबंध के निबंधनों के अनुसार या, जैसा भी मामला हो, उसमें निर्दिष्ट तिथि तक उचित रूप से पूर्ण करके; या

(ख) इस अधिनियम के तहत पंजीकरण के निलंबन या निरस्तीकरण के कारण या किसी अन्य कारण से एक डेवलपर के रूप में अपना व्यवसाय बंद करने के कारण, तो वह आवंटियों द्वारा मांग किए जाने पर, यदि आवंटी परियोजना से हटना चाहता है, तो किसी अन्य उपलब्ध उपचार के प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, उस अपार्टमेंट, भूखंड, या भवन के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त धनराशि को ऐसी दर से ब्याज सहित वापस करने के लिए उत्तरदायी होगा जैसा कि इस संबंध में निर्धारित किया जाए, जिसमें इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से मुआवजा भी शामिल होगा:



बशर्ते कि जहाँ आवंटी परियोजना से हटना नहीं चाहता है, वहाँ उसे प्रवर्तक द्वारा कब्जे के हस्तांतरण तक, देरी के प्रत्येक महीने के लिए ऐसी दर से ब्याज का भुगतान किया जाएगा जैसा कि निर्धारित किया जाए।

(2) प्रवर्तक उस भूमि के त्रुटिपूर्ण स्वत्व के कारण आवंटी को हुई किसी भी हानि के मामले में, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से क्षतिपूर्ति करेगा, और इस उप-धारा के तहत मुआवजे का दावा उस समय लागू किसी भी कानून के तहत प्रदान की गई परिसीमा द्वारा वर्जित नहीं होगा।

(3) यदि प्रवर्तक इस अधिनियम या इसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन, या विक्रय अनुबंध के निबंधनों और शर्तों के अनुसार स्वयं पर आरोपित किसी अन्य दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहता है, तो वह आवंटियों को इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से ऐसा मुआवजा देने के लिए उत्तरदायी होगा।”

22. अधिनियम, 2016 की धारा 18 के प्रावधानों के अनुशीलन के बाद, यह स्पष्ट है कि प्रवर्तक को परियोजना के पूरा होने की एक विशिष्ट तिथि देनी होगी और यह तिथि परियोजना के पूरा होने की तिथि के रूप में प्रवर्तक पर बाध्यकारी होगी।

23. उपरोक्त प्रावधान से यह भी स्पष्ट है कि यदि कोई आवंटी परियोजना से हटना नहीं चाहता है, तो उसे प्रवर्तक द्वारा कब्जे के हस्तांतरण तक, देरी के प्रत्येक महीने के लिए निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान किया जाएगा।

24. इस मामले में, प्रत्यक्ष रूप से परियोजना के पूरा होने में देरी हुई थी। विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था और कब्जा सौंप दिया गया था, लेकिन पूर्णता प्रमाण पत्र केवल 25 सितंबर, 2019 को प्राप्त हुआ था। परंतुक उन आवंटियों पर लागू होता है, जो विलंबित परियोजना में बने रहे हैं।

25. ऐसे आवंटियों के संबंध में विधायी शासनादेश यह है कि वे इकाई का कब्जा सौंपे जाने तक अपनी जमा राशि पर ब्याज पाने के हकदार हैं। ऐसे आवंटियों को ब्याज का भुगतान करने के लिए प्रवर्तक पर एक अनिवार्य वैधानिक दायित्व डाला गया है। विधायिका द्वारा प्रयुक्त अभिव्यक्ति 'प्रवर्तक द्वारा भुगतान किया जाएगा' है। मुख्य प्रावधान के विपरीत, परंतुक के तहत आवंटी को ब्याज के लिए मांग करने की आवश्यकता नहीं है। यदि प्रवर्तक ब्याज भुगतान के अनिवार्य दायित्व



का पालन करने में विफल रहता है, तो प्रवर्तक रेरा अधिनियम, 2016 के अध्याय VIII के तहत दंडात्मक परिणामों का भागी बनता है।

26. जहाँ तक समझौते का प्रश्न है, यह कहा गया है कि प्रतिवादी ने एक समझौता किया था जिसके द्वारा उसने ब्याज की धनराशि प्राप्त करने के अपने अधिकार का त्याग कर दिया था। समझौते के अवलोकन मात्र से ही यह पता चलता है कि यह एक 'साइक्लोस्टाइल्ड' दस्तावेज़ है, जिस पर आवंटी को केवल निर्दिष्ट स्थान पर हस्ताक्षर करने होते थे। समझौते में यह प्रावधान है कि प्रवर्तक द्वारा परियोजना को पूरा करने या इकाई का कब्जा सौंपने में कोई देरी नहीं हुई है। इसमें आगे यह प्रावधान है कि आवंटी को कोई वित्तीय/मानसिक हानि या उत्पीड़न नहीं हुआ है और भविष्य में आवंटी प्रवर्तक के विरुद्ध किसी भी फोरम/न्यायालय में कोई शिकायत/याचिका दायर न करने का वचन देता है। इसमें यह भी प्रावधान है कि आवंटी प्रवर्तक के विरुद्ध दायर किए गए सभी लंबित मामलों को वापस ले लेगा।

27. यह भी स्पष्ट है कि प्रतिवादी ने यू.पी. रेरा के समक्ष एक शिकायत दर्ज की थी और अपीलकर्ता की पंजीकरण पुस्तिका के अनुसार सभी सुविधाओं के साथ कब्जा सौंपने, कब्जा सौंपने में हुए पांच साल के विलंब के लिए ब्याज के भुगतान, तथा विक्रय विलेख के निष्पादन के समय जीएसटी न लगाने की प्रार्थना की थी।

28. बाद में पक्षकारों के बीच एक समझौता हुआ और यू.पी. रेरा ने इसी आधार पर शिकायत को खारिज कर दिया।

29. समझौते के अवलोकन से ऐसा प्रतीत होता है कि यह एकपक्षीय समझौता है, जिसमें आवंटी के विवरण और उसके हस्ताक्षर एक 'डॉटेड लाइन' (निर्दिष्ट स्थान) पर लिए गए हैं, जिसका उद्देश्य परियोजना में देरी होने के बावजूद प्रवर्तक के सभी दायित्वों से छूट प्राप्त करना है। प्रत्यक्ष रूप से, एक व्यक्ति जिसने अपने सपनों के घर/फ्लैट के लिए अपनी जीवन भर की बचत लगा दी है, उसके पास बिल्डर से लड़ने की शक्ति नहीं होती है, और उसके पास बिल्डर द्वारा तैयार किए गए समझौते पर हस्ताक्षर करने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचता है, जिसमें वह "इसे स्वीकार करें या छोड़ दें" की स्थिति पैदा कर देता है; ऐसी स्थिति में फ्लैट मालिक के पास हस्ताक्षर करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं होगा। यह कहना गलत नहीं होगा कि ऐसे समझौते सामान्यतः दबाव में निष्पादित किए जाते हैं।



30. यदि समझौते को एक बाध्यकारी दस्तावेज़ के रूप में मान भी लिया जाए, तो भी यह अधिनियम, 2016 की धारा 18 (1) के परंतुक के विपरीत होगा। आवंटी कब्जा सौंपे जाने तक ब्याज पाने का हकदार है। प्रवर्तक को परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद आवंटी को इकाई के कब्जे का प्रस्ताव देना होता है। प्रवर्तक द्वारा प्रस्ताव/कब्जे की तिथि पर इकाई के खातों का निपटान करना आवश्यक है। यह कानून द्वारा अनिवार्य एक वैधानिक दायित्व है कि प्रवर्तक ब्याज का भुगतान करेगा, जिसका अर्थ यह है कि प्रवर्तक कब्जे के प्रस्ताव के समय आवंटी की जमा राशि पर स्वीकार्य और देय ब्याज की राशि की गणना करने और उसे प्रकट करने के लिए बाध्य है। यदि प्रवर्तक इस वैधानिक दायित्व का पालन करने में विफल रहता है, तो वह स्वयं को दंडात्मक परिणामों का भागी बनाता है।

31. यद्यपि पक्षकारों के लिए समझौते के निबंधनों पर स्वतंत्र रूप से बातचीत करने का मार्ग खुला है और यदि कोई समझौता होता है, तो वह पक्षकारों के बीच मात्र एक निजी अनुबंध है।

32. अब प्रश्न यह है कि क्या पक्षकारों के बीच हुए किसी निजी समझौते का कानून के वैधानिक प्रावधानों पर अध्यारोही प्रभाव हो सकता है?

33. विद्वान अधिकरण ने सही माना है कि वे कानून जो समाज को नियंत्रित करने के लिए अधिनियमित किए गए हैं, उनके हितों की रक्षा करने, निष्पक्षता और न्याय सुनिश्चित करने तथा व्यवहार के न्यूनतम मानक स्थापित करने के लिए बनाए गए हैं। समझौता किसी पक्ष के पक्ष में कानून द्वारा सृजित अधिकारों और दायित्वों पर अध्यारोही नहीं हो सकता है। अधिनियम, 2016 की धारा 18 (1) का परंतुक, विलंबित परियोजना के लिए ब्याज का भुगतान करने हेतु प्रवर्तक पर एक वैधानिक दायित्व डालता है और आवंटी के पक्ष में ब्याज की धनराशि प्राप्त करने का एक वैधानिक अधिकार सृजित करता है। वैधानिक प्रावधान (अधिनियम, 2016 की धारा 18 (1) का परंतुक) को दरकिनार करने वाला कोई भी समझौता/अनुबंध, उन वैधानिक आवश्यकताओं और अनिवार्य कानूनी दायित्वों का खंडन या उल्लंघन नहीं कर सकता जो आवंटी के हितों की रक्षा के लिए लागू होते हैं। समझौता/निबंटन या अनुबंध को वैधानिक प्रावधानों के अनुरूप होना चाहिए और अनुबंध के निबंधनों की व्याख्या इस तरह से नहीं की जा सकती जो अधिनियम, 2016 की वैधानिक आवश्यकताओं का खंडन करती हो।

34. इसे देखते हुए, प्रवर्तक रेरा अधिनियम, 2016 के तहत अपनी जिम्मेदारी/दायित्वों से बच नहीं सकता या उससे पीछे नहीं हट सकता, क्योंकि अनुबंध की शर्तें अधिनियम द्वारा आवंटी के



पक्ष में सृजित अनिवार्य वैधानिक दायित्वों/अधिकारों पर अध्यारोही नहीं हो सकती हैं। दिए गए तथ्यों में, प्रवर्तक अधिनियम, 2016 की धारा 18 (1) के परंतुक के तहत आवंटी पर थोपे गए और अनिवार्य दायित्वों को त्यागने के लिए आवंटी पर थोपे गए एकतरफा समझौते की शरण नहीं ले सकता। इस प्रकृति के समझौते को प्रवर्तक द्वारा आवंटी को इकाई का कब्जा सौंपने के लिए एक पूर्व शर्त नहीं बनाया जा सकता है। ऐसा समझौता प्रारंभतः शून्य है।

35. **पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनाम गोविंदन राघवन, (2019) 5 एससीसी 725** के मामले में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने पक्षकारों को सुनने और अभिलेखों का परिशीलन करने के बाद निम्नानुसार निर्णय दिया है:

"6.1. वर्तमान मामले में, यह स्वीकार किया गया है कि अपीलकर्ता बिल्डर ने अपार्टमेंट खरीदार समझौते में निर्धारित तिथि के लगभग 2 वर्ष बाद अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किया। परिणामस्वरूप, प्रतिवादी खरीदार को उचित अवधि के भीतर फ्लैट का कब्जा सौंपने में विफलता हुई। राष्ट्रीय आयोग के समक्ष कार्यवाही लंबित रहने के दौरान, 2 वर्ष से अधिक की देरी के बाद 28-8-2018 को अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया था। एल.डी.ए. बनाम एम.के. गुप्ता [(1994) 1 एससीसी 243] के मामले में, इस न्यायालय ने यह निर्धारित किया था कि जब कोई व्यक्ति किसी घर या फ्लैट के निर्माण के लिए किसी बिल्डर या ठेकेदार की सेवाएं लेता है, और वह प्रतिफल के बदले में होती है, तो यह उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 2(1)(o) के तहत परिभाषित एक "सेवा" है। फ्लैट का कब्जा सौंपने में अत्यधिक देरी स्पष्ट रूप से सेवा में कमी की श्रेणी में आती है। फॉर्च्यून इंफ्रास्ट्रक्चर बनाम ट्रेवर डी'लीमा [(2018) 5 एससीसी 442] के मामले में, इस न्यायालय ने यह निर्धारित किया था कि किसी व्यक्ति को उसे आवंटित फ्लैट के कब्जे के लिए अनिश्चित काल तक इंतजार करने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता है, और वह मुआवजे के साथ-साथ अपने द्वारा भुगतान की गई राशि की वापसी की मांग करने का हकदार है।

6.2 प्रतिवादी फ्लैट खरीदार ने अपीलकर्ता बिल्डर की ओर से सेवा में कमी का एक स्पष्ट मामला सिद्ध किया है। प्रतिवादी फ्लैट खरीदार द्वारा उपभोक्ता शिकायत दर्ज करके 'अपार्टमेंट खरीदार समझौते' को समाप्त करना उचित था, और उसे तब कब्जा स्वीकार



करने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता जब भी बिल्डर द्वारा उसकी पेशकश की जाए।
प्रतिवादी खरीदार कानूनी रूप से अपने द्वारा जमा की गई धनराशि की वापसी और उचित
मुआवजे की मांग करने का हकदार था।

(विशेष बल दिया गया)

36. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने 'न्यूटेक प्रमोटर्स एंड डेवलपर्स (पी) लिमिटेड' (उपरोक्त) के मामले में स्पष्ट रूप से यह निर्धारित किया है कि रेरा अधिनियम की धारा 18(1)(a) और धारा 19(4) के प्रावधानों के तहत कब्जा सौंपने में देरी होने पर धनवापसी और ब्याज मांगने का आवंटी का अधिकार "पूर्ण" और "बिना शर्त" है, और यह पक्षकारों के बीच हुए समझौते में निहित किसी भी आकस्मिकता या शर्तों पर निर्भर नहीं है। न्यायालय ने यह टिप्पणी की कि विधायिका ने सचेत रूप से यह अधिकार प्रदान किया है, चाहे कोई भी अप्रत्याशित घटनाएं हुई हों या स्थगन आदेश प्रभावी रहे हों; प्रवर्तक इन अधिकारों का सम्मान करने के लिए कानून द्वारा बाध्य है। निर्णय के प्रासंगिक पैरा इस प्रकार हैं:-

"21. यदि हम अधिनियम की धारा 18 की उप-धाराओं (1), (2) और (3) का संयुक्त रूप से पाठ करें, तो उनमें विभिन्न आकस्मिकताएं स्पष्ट की गई हैं: (क) आवंटी परियोजना से अलग होकर अपनी धनराशि की वापसी की मांग कर सकता है; (ख) ऐसी वापसी निर्धारित दर पर ब्याज सहित की जा सकती है; (ग) इसके अतिरिक्त, वह अधिनियम की धारा 18(2) और 18(3) के तहत देय मुआवजे का दावा भी कर सकता है; (घ) आवंटी को यह स्वतंत्रता है कि यदि वह परियोजना से हटना नहीं चाहता है, तो प्रवर्तक द्वारा उसे कब्जा सौंपने में हुई प्रत्येक माह की देरी के लिए निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान किया जाएगा।

22. तदनुसार, अधिनियम की धारा 19 "आवंटियों के अधिकार और कर्तव्यों" को स्पष्ट करती है। धारा 19(3) आवंटी को अपार्टमेंट, भूखंड या भवन, जैसा भी मामला हो, के कब्जे का दावा करने का अधिकार देती है। धारा 19(4) यह प्रावधान करती है कि यदि प्रवर्तक समझौते की शर्तों के अनुसार अपार्टमेंट, भूखंड या भवन का कब्जा देने में विफल रहता है या असमर्थ होता है, तो यह आवंटियों को अधिनियम के तहत निर्धारित तरीके से ब्याज और मुआवजे के साथ भुगतान की गई राशि की वापसी का दावा करने का अधिकार देता है।



23. धारा 19(4) लगभग अधिनियम की धारा 18(1) का ही एक प्रतिरूप है। ये दोनों प्रावधान आवंटी के दो अलग-अलग उपचारों के अधिकार को मान्यता देते हैं, अर्थात् ब्याज के साथ राशि की वापसी या कब्जा सौंपने में हुई देरी के लिए ब्याज और मुआवजा।

24. अधिनियम की धारा 18(1)(ए) और धारा 19(4) के तहत संदर्भित, आवंटी का धनवापसी प्राप्त करने का निर्बाध अधिकार, किसी भी आकस्मिकता या शर्तों पर निर्भर नहीं है। ऐसा प्रतीत होता है कि विधायिका ने सचेत रूप से मांग पर धनवापसी के इस अधिकार को आवंटी के लिए एक बिना शर्त और पूर्ण अधिकार के रूप में प्रदान किया है। यदि प्रवर्तक, समझौते की शर्तों के तहत निर्धारित समय के भीतर अपार्टमेंट, भूखंड या भवन का कब्जा देने में विफल रहता है, तो चाहे अप्रत्याशित घटनाएं हुई हों या न्यायालय/अधिकरण के स्थगन आदेश रहे हों, जो किसी भी तरह से आवंटी/घर खरीदार के कारण नहीं हैं, प्रवर्तक मांग किए जाने पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दर पर ब्याज और अधिनियम के तहत प्रावधानित मुआवजे के साथ धनराशि वापस करने के दायित्व के अधीन है; इसमें यह परंतुक भी शामिल है कि यदि आवंटी परियोजना से हटना नहीं चाहता है, तो वह कब्जा सौंपने तक की देरी की अवधि के लिए निर्धारित दर पर ब्याज पाने का हकदार होगा।"

(विशेष बल दिया गया)

37. जहाँ तक पक्षकारों के बीच ऐसे समझौते या निबटान की वैधता का प्रश्न है जो रेरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के उद्देश्य को विफल करता है, यह न्यायालय भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 23 के प्रावधानों का परिशीलन करना भी उचित समझता है, जो इस प्रकार है:-

"23. कौन से प्रतिफल और उद्देश्य विधिपूर्ण हैं और कौन से नहीं-

किसी करार का प्रतिफल या उद्देश्य विधिपूर्ण है, सिवाय उन दशाओं के जिनमें कि-

वह विधि द्वारा प्रतिषिद्ध हो; अथवा

वह ऐसी प्रकृति का हो कि यदि उसे अनुज्ञात किया जाए, तो वह किसी विधि के उपबंधों को विफल कर देगा; अथवा

वह कपटपूर्ण हो; अथवा



उसमें किसी अन्य के शरीर या संपत्ति को क्षति पहुँचाना अन्तर्वलित हो या उपलक्षित हो;
अथवा

न्यायालय उसे अनैतिक या लोक नीति के विरुद्ध मानता हो।

इनमें से हर एक अवस्था में, करार का प्रतिफल या उद्देश्य विधिविरुद्ध कहा जाता है। प्रत्येक ऐसा करार, जिसका उद्देश्य या प्रतिफल विधिविरुद्ध है, शून्य है।"

38. भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 की धारा 23 का उपरोक्त प्रावधान स्पष्ट रूप से यह बताता है कि जहाँ किसी समझौते का उद्देश्य ऐसी प्रकृति का हो कि यदि उसे अनुमति या स्वीकृति दी जाए, तो वह कानून के प्रावधानों को विफल कर देगा, वह शून्य है। जहाँ किसी समझौते का उद्देश्य किसी वैधानिक प्रावधान के संचालन को दरकिनार करना हो, तो ऐसा समझौता कानून और लोक नीति के विरुद्ध माना जाता है। इस प्रकार, कोई भी समझौता जिसका उद्देश्य किसी कानून के प्रावधानों को विफल करना है, वह विधिविरुद्ध और प्रारंभतः शून्य है।

39. पक्षकारों के बीच का समझौता/निबटान उस स्थिति में शून्य होता है जब उसे अनुमति देने से कानून के प्रावधान विफल हो जाते हों। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **'यूनियन ऑफ इंडिया बनाम कर्नल एल.एस.एन. मूर्ति'**, (2012) 1 एससीसी 718 के मामले में यह निर्धारित किया है कि यदि किसी समझौते के पालन के लिए कानून तोड़ना आवश्यक हो, तो वह समझौता शून्य है; अन्यथा, न्यायालयों को उसे लागू करना चाहिए और अनावश्यक रूप से उसे अमान्य नहीं करना चाहिए। निर्णय का प्रासंगिक अंश इस प्रकार है:--

"19. अतः, हमारी यह राय है कि जब तक किसी समझौते का प्रभाव किसी विधिविरुद्ध कार्य के निष्पादन के रूप में न हो, तब तक एक ऐसा समझौता जो अन्यथा वैध है, उसे शून्य नहीं माना जा सकता है; और यदि समझौते का प्रभाव किसी विधिविरुद्ध कार्य के निष्पादन में परिणत नहीं होता है, तो लोक नीति के मामले के रूप में, न्यायालय को पक्षकारों द्वारा किए गए सौदे और उसके तहत किए गए गंभीर वादों को बचाने के दृष्टिकोण से अनुबंध को शून्य घोषित करने से इनकार करना चाहिए।"

(विशेष बल दिया गया)

40. उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों के दृष्टिगत, अपीलकर्ता पक्षकारों के बीच हुए उस निबटान का लाभ प्राप्त नहीं कर सकता जो कानून के विपरीत है। ऐसा कोई भी निबटान उन अधिकारों



और दायित्वों को निष्प्रभावी नहीं कर सकता जो कानूनों द्वारा सृजित किए गए हैं। यहाँ कानून स्पष्ट रूप से यह निर्धारित करता है कि यदि कब्जा सौंपने में देरी होती है, तो प्रवर्तक को मुआवजा देना होगा।

41. अनुबंध/निबटान की कोई शर्त बाध्यकारी नहीं होती यदि खरीदारों को संपत्ति का समय पर कब्जा लेने के लिए बिल्डर द्वारा तैयार किए गए समझौते को स्वीकार करने के लिए मजबूर किया गया हो। इस मामले में, उपभोक्ता के पास अपनी जीवन भर की बचत का उपयोग फ्लैट या घर खरीदने में करने, या ऋण लेने के बाद, फ्लैट का कब्जा लेने के लिए 'बिंदु रेखा पर हस्ताक्षर' करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं बचता है।

42. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने 'इरियो ग्रेस रियलटेक (पी) लिमिटेड बनाम अभिषेक खन्ना', (2021) 3 एससीसी 241 के मामले में निम्नानुसार निर्धारित किया है:--

"28. उपरोक्त शर्तें 'अपार्टमेंट खरीदार समझौते' के पूरी तरह से एकतरफा होने को दर्शाती हैं, जो हर कदम पर पूरी तरह से डेवलपर के पक्ष में और आवंटी के खिलाफ झुकी हुई हैं। अपार्टमेंट खरीदार समझौते की शर्तें दमनकारी और पूरी तरह से एकतरफा हैं, और उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत एक 'अनुचित व्यापार व्यवहार' मानी जाएंगी।"

(विशेष बल दिया गया)

43. अतः यह कहा जा सकता है कि यदि समझौते की शर्त यह दर्शाती है कि समझौता एकपक्षीय है और पक्षकारों के विवरण 'बिंदु रेखाओं' पर लिखे गए हैं, तो यह दर्शाता है कि पक्षकारों को विवशता में समझौते पर हस्ताक्षर करने पड़े हैं, और ऐसा समझौता बाध्यकारी नहीं हो सकता।

44. इस मामले में, निबटान/समझौता यह दर्शाता है कि यह एक 'साइक्लोस्टाइल्ड' समझौता था जिसमें पक्षकारों को केवल नाम भरकर बिंदु रेखाओं पर निबटान निष्पादित करना था। निःसंदेह, वह व्यक्ति जिसने एक बड़ी धनराशि का निवेश किया है, फ्लैट का कब्जा जल्द से जल्द प्राप्त करने के लिए किसी भी दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर कर देता है। ऐसा एकपक्षीय समझौता, जिसे विवशता में निष्पादित किया गया है, एक वैध दस्तावेज़ नहीं कहा जा सकता।

45. संविदा या समझौते में एकपक्षीय, अनुचित शर्तें उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 2(1)(आर) के तहत 'अनुचित व्यापार व्यवहार' की श्रेणी में आती हैं। माननीय सर्वोच्च



न्यायालय ने 'पायनियर अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बनाम गोविंदन राघवन' (उपरोक्त) के मामले में निम्नानुसार निर्धारित किया है:--

"6.8. अनुबंध की कोई भी शर्त अंतिम और बाध्यकारी नहीं होगी यदि यह दिखाया जाता है कि फ्लैट खरीदारों के पास बिल्डर द्वारा तैयार किए गए अनुबंध में केवल 'बिंदु रेखा' पर हस्ताक्षर करने के अलावा कोई विकल्प नहीं था। दिनांक 8-5-2012 के समझौते की संविदात्मक शर्तें प्रथम दृष्टया एकपक्षीय, अनुचित और अतार्किक हैं। किसी समझौते में ऐसी एकपक्षीय शर्तों को शामिल करना उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 की धारा 2(1)(r) के अनुसार 'अनुचित व्यापार व्यवहार' का गठन करता है, क्योंकि यह बिल्डर द्वारा फ्लैट बेचने के उद्देश्य से अनुचित तरीकों या प्रथाओं को अपनाता है।"

(विशेष बल दिया गया)

निष्कर्ष

46. उपरोक्त चर्चाओं के आलोक में और ऊपर संदर्भित निर्णयों पर विचार करते हुए, इस न्यायालय को यह निर्धारित करने में कोई संकोच नहीं है कि कोई निजी निबटान या समझौता, कानून के प्रावधानों द्वारा पक्षकारों पर लगाए गए दायित्वों को दरकिनार या निष्प्रभावी नहीं कर सकता है; और साथ ही यह भी निर्धारित किया जाता है कि यदि कोई समझौता या निबटान किसी भी स्तर के दबाव में किया गया है या कानून के प्रावधानों के विरुद्ध है, तो ऐसा समझौता शून्य होगा।

47. ऊपर प्रस्तावित कानून के प्रश्न के उत्तर में, यह पाया गया है कि कोई भी निजी अनुबंध/निबटान, कानून के वैधानिक प्रावधानों द्वारा सृजित अधिकारों और दायित्वों पर अधिभावी प्रभाव नहीं रख सकता है।

48. उपरोक्त तथ्यों और परिस्थितियों को देखते हुए, इस न्यायालय को विद्वान अधिकरण द्वारा पारित आक्षेपित आदेश में कोई अवैधता या अनियमितता नहीं मिली है।

49. अतः, विद्वान अधिकरण द्वारा पारित आक्षेपित निर्णय और आदेश दिनांक 01.04.2025 को एतद्वारा **बरकरार** रखा जाता है और उसकी **पुष्टि** की जाती है।

50. तदनुसार, वर्तमान अपील गुण-दोष रहित है और इसे प्रवेश स्तर पर ही **खारिज** किया जाता है।



(न्यायमूर्ति प्रशांत कुमार)

21 जनवरी, 2026

अनुपम एस/-

Translated Version. Not For Legal Use.

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है।
सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।