



[ए.एफ.आर.]

2026:AHC-LKO:3274

इलाहाबाद उच्च न्यायालय

लखनऊ

अनुच्छेद 227 के अंतर्गत मामले सं. - 71 वर्ष 2026 और 5 अन्य सम्बद्ध वाद

एआर लैंडकरफ्त एलएलपी (सीमित दायित्व भागीदारी), अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से

.....याचिकाकर्ता(गण)

बनाम

उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट अपीलीय अधिकरण, अपने रजिस्ट्रार (लखनऊ) के माध्यम से, तथा 2 अन्यप्रतिवादी(गण)

याचिकाकर्ता (गण) के अधिवक्ता : उत्कर्ष श्रीवास्तव, अभिनव कुमार माथुर, प्रशस्त पुरी, श्रेयश शुक्ला, वरुण सिंह

प्रतिवादी (गण) के अधिवक्ता : प्रशांत सिंह गौर

न्यायालय संख्या - 17

माननीय न्यायमूर्ति सुभाष विद्यार्थी

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



1. श्री जयदीप नारायण माथुर, वरिष्ठ अधिवक्ता, जिनकी सहायता श्री उत्कर्ष श्रीवास्तव, श्री प्रशस्त पुरी, श्री अभिनव माथुर, श्री विनीत त्रेहन, श्री आशिर रोहन मलिक, श्री शांतनु पराशर और श्री यश श्रीवास्तव, अधिवक्ताओं द्वारा की गई, जो सभी संबंधित याचिकाओं में याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता हैं; तथा श्री जावेद-उर-रहमान, अधिवक्ता, जो याचिका संख्या 72/2026 और 74/2026 में प्रत्यर्थी संख्या 3 के विद्वान अधिवक्ता श्री प्रशांत सिंह गौर की ओर से उपस्थित हुए हैं—इन सभी की दलीलें सुनी गईं। श्री जावेद-उर-रहमान ने कहा कि उन्हें याचिका संख्या 71/2026, 73/2026, 76/2026 और 77/2026 में भी उपस्थित होने के निर्देश प्राप्त हैं, क्योंकि वे उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट अपीलीय अधिकरण के समक्ष चल रही उन सभी अपीलों में प्रत्यर्थी संख्या 3 की ओर से पैरवी कर रहे हैं, जिनसे ये वर्तमान याचिकाएँ उत्पन्न हुई हैं।

2. चूंकि ये सभी याचिकाएं रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित एक ही निर्णय और आदेश से उत्पन्न हुई हैं, इसलिए इन सभी याचिकाओं का निस्तारण एक साथ किया जा रहा है। याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ताओं ने सभी संबंधित याचिकाओं में पूरक शपथ-पत्र दाखिल किए हैं, और उन्हें अभिलेख पर ले लिया गया है।

3. भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत दायर इन सभी याचिकाओं के माध्यम से, याचिकाकर्ता ने उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण, लखनऊ (जिसे इसके बाद 'अपीलीय न्यायाधिकरण' कहा जाएगा) द्वारा दिनांक 12.12.2025 को पारित एक निर्णय और आदेश की वैधता को चुनौती दी है। इस आदेश के तहत, रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (जिसे इसके बाद "रे.रा. अधिनियम" कहा जाएगा) की धारा 44 के तहत दायर अपील संख्या 196/2024, 48/2024, 49/2024, 195/2024, 197/2024 और 394/2024 को खारिज कर दिया गया था; ये अपीलें याचिकाकर्ता द्वारा सभी याचिकाओं में प्रतिवादी संख्या 3 के विरुद्ध दायर की गई थीं।

4. शुरुआत में, याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने यह निवेदन किया है कि याचिकाकर्ता ने मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, काफी विचार-विमर्श के

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



बाद, उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण और उसके रजिस्ट्रार को विरोधी पक्ष संख्या 1 और 2 के रूप में पक्षकार बनाया है; भले ही माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने **सावित्री देवी बनाम जिला न्यायाधीश, गोरखपुर, (1992) 2 एससीसी 577** और **जोगेंद्र सिंह जी विजय सिंह जी बनाम गुजरात राज्य व अन्य, (2015) 9 एससीसी 1** के मामलों में इस संबंध में कानून निर्धारित किया हुआ है।

5. संक्षेप में कहें तो, इन याचिकाओं का आधार बनने वाले तथ्य ये हैं कि छह अपीलें— अपील संख्या 196/2024, 48/2024, 49/2024, 195/2024, 197/2024 और 394/2024— अपीलीय न्यायाधिकरण की एक पीठ द्वारा सुनी गईं। इस पीठ में तीन सदस्य शामिल थे: (i) माननीय न्यायमूर्ति सुनीत कुमार (अध्यक्ष), (ii) श्री संजय खरे (न्यायिक सदस्य), और (iii) श्री देविंदर सिंह चौधरी (तकनीकी सदस्य)। इन अपीलों की सुनवाई 07.11.2025 को हुई थी, और उपर्युक्त तीनों सदस्यों वाली पीठ ने अपना निर्णय सुरक्षित रख लिया था। तथापि, 12.12.2025 को इन अपीलों को एक निर्णय के माध्यम से खारिज कर दिया गया। यह निर्णय एक ऐसी पीठ द्वारा लिखा और सुनाया गया था जिसमें अध्यक्ष और श्री रामेश्वर सिंह (प्रशासनिक सदस्य) शामिल थे; जबकि श्री रामेश्वर सिंह उस पीठ के सदस्य नहीं थे जिसने मूल रूप से इन अपीलों की सुनवाई की थी।

6. याचिकाकर्ता ने सभी याचिकाओं में पूरक शपथ पत्र दायर किए हैं, जिसमें कहा गया है कि याचिकाओं को दायर करने के बाद, विरोधी पक्ष संख्या 3 ने 12.12.2025 के निर्णय की समीक्षा के लिए आवेदन दायर किए थे; इन आवेदनों को 12.01.2026 को सुनवाई के लिए सूची बद्ध किया गया और उसी दिन अध्यक्ष तथा प्रशासनिक सदस्य श्री रामेश्वर सिंह की पीठ द्वारा इनका निस्तारण कर दिया गया। इस निपटारे में यह निर्देश दिया गया कि संबंधित मामलों के अभिलेख को न्यायिक सदस्य श्री संजय खरे और तकनीकी सदस्य श्री देविंदर सिंह चौधरी की पीठ के समक्ष प्रस्तुत किया जाए, ताकि वे 12.12.2025 के निर्णय और आदेश पर अपने विचार/राय व्यक्त कर सकें और/या उस पर उचित आदेश पारित कर सकें।



7. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने यह दलील दी है कि विवादित निर्णय न्यायिक प्रक्रिया के बुनियादी सिद्धांतों का घोर उल्लंघन करते हुए पारित किया गया है, जिसके अनुसार किसी मामले की सुनवाई करने वाली पीठ को ही उस मामले पर निर्णय देना होता है। न्यायिक प्रक्रिया से यह बुनियादी भटकाव मामले की जड़ तक जाता है और पूरी न्यायिक कार्यवाही को ही दूषित कर देता है, क्योंकि यह निर्णय 'कोराम नॉन ज्यूडिस' (अधिकार-क्षेत्र से बाहर) है। यह निर्णय नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन करते हुए पारित किया गया है, क्योंकि अपीलीय न्यायाधिकरण के प्रशासनिक सदस्य श्री रामेश्वर सिंह, जिन्होंने इन अपीलों पर निर्णय सुनाया है, उन्होंने अपील करने वाले पक्षों की दलीलें सुनी ही नहीं थीं और वे इस मामले पर निर्णय देने की स्थिति में नहीं थे।

8. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने आगे यह निवेदन किया है कि अपीलीय अधिकरण की पीठ ने 12.01.2026 के आदेश द्वारा समीक्षा याचिकाओं का निस्तारण करते समय, अभिलेख के मुख पर ही स्पष्ट रूप से दिखने वाली एक और त्रुटि की है; इस आदेश में उन अन्य सदस्यों से, जिन्होंने 07.11.2025 को अपीलों की सुनवाई की थी, यह अपेक्षा की गई थी कि वे 12.12.2025 के निर्णय और आदेश पर अपने विचार/राय व्यक्त करें और/या उस पर उचित आदेश पारित करें। ऐसा इसलिए है, क्योंकि अन्य दो सदस्यों को किसी शून्य और अविद्यमान आदेश पर राय या विचार व्यक्त करने का निर्देश देना कानून में अज्ञात है और वैधानिक योजना के बाहर है।

9. रे. रा. अधिनियम की धारा 55 में निहित प्रावधान पर भरोसा करते हुए, प्रतिवादी संख्या 3 के विद्वान अधिवक्ता ने यह निवेदन किया है कि अपीलीय अधिकरण के गठन में कोई भी दोष अधिकरण के निर्णय को अमान्य नहीं करेगा।

10. हालाँकि, प्रतिवादी संख्या 3 के विद्वान अधिवक्ता ने इन याचिकाओं का विरोध किया है, फिर भी सभी याचिकाओं में प्रतिवादी संख्या 3 ने स्वयं अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष पुनर्विचार याचिकाएँ दायर की हैं। इन याचिकाओं में यह कहा गया है कि दिनांक 12.12.2025 का निर्णय एक ऐसी त्रुटि से ग्रस्त है जो अभिलेख को देखने पर स्पष्ट रूप से दिखाई देती है;



ऐसा इसलिए है क्योंकि अपीलों की सुनवाई अपीलीय न्यायाधिकरण की एक पीठ द्वारा की गई थी जिसमें तीन सदस्य शामिल थे - (i) माननीय श्री न्यायमूर्ति सुनीत कुमार, अध्यक्ष, (ii) श्री संजय खरे, न्यायिक सदस्य, और (iii) श्री देविंदर सिंह चौधरी, तकनीकी सदस्य - और यह सुनवाई दिनांक 07.11.2025 को हुई थी। उक्त तीनों सदस्यों वाली पीठ द्वारा निर्णय सुरक्षित रख लिया गया था, परंतु अपीलों को दिनांक 12.12.2025 को सुनाए गए एक निर्णय के माध्यम से उस पीठ द्वारा खारिज कर दिया गया, जिसमें अध्यक्ष और श्री रामेश्वर सिंह (प्रशासनिक सदस्य) शामिल थे; जबकि श्री रामेश्वर सिंह उस पीठ के सदस्य नहीं थे जिसने मूल रूप से अपीलों की सुनवाई की थी।

11. रे.रा. अधिनियम की धारा 55 इस प्रकार है:

"55. रिक्तियों आदि के कारण अपील अधिकरण की कार्यवाहियों का अविधिमान्य न होना - अपील अधिकरण का कोई कार्य या इसकी कार्यवाही, केवल इस कारण अविधिमान्य नहीं होगी कि,

(क) अपील अधिकरण में कोई रिक्ति है या उसके गठन में कोई त्रुटि है; या

(ख) अपील अधिकरण के सदस्य के रूप में कार्य करने वाले किसी व्यक्ति की नियुक्ति में कोई त्रुटि है; या

(ग) अपील अधिकरण की प्रक्रिया में कोई ऐसी अनियमितता है, जो मामले के गुणागुण पर प्रभाव नहीं डालती है।"

12. वर्तमान मामले में, छह अपीलों की सुनवाई अपीलीय न्यायाधिकरण की एक पीठ द्वारा की गई, जिसमें तीन सदस्य शामिल थे - (i) अध्यक्ष, (ii) श्री संजय खरे, न्यायिक सदस्य, और (iii) श्री देविंदर सिंह चौधरी, तकनीकी सदस्य; यह सुनवाई 07.11.2025 को हुई और उपर्युक्त तीन सदस्यों वाली पीठ द्वारा निर्णय सुरक्षित रख लिया गया। इन अपीलों को 12.12.2025 को एक निर्णय के माध्यम से खारिज कर दिया गया। यह निर्णय अध्यक्ष और श्री रामेश्वर सिंह, प्रशासनिक सदस्य, की पीठ द्वारा लिखा और सुनाया गया था; जबकि श्री रामेश्वर सिंह उस

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



पीठ के सदस्य नहीं थे जिसने अपीलों की सुनवाई की थी। यह न्यायालय यह समझने में असमर्थ है कि श्री रामेश्वर सिंह ने अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता और प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्कों का उल्लेख और निस्तारण कैसे किया, जबकि उन्होंने उन तर्कों को सुना ही नहीं था; और उन्होंने अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता के तर्कों को कैसे खारिज कर दिया।

13. अधिनियम की धारा 55 का खंड (ग) यह प्रावधान करता है कि अपीलीय अधिकरण का कोई भी कार्य या कार्यवाही, केवल इस कारण से अमान्य नहीं होगी कि अपीलीय अधिकरण की प्रक्रिया में कोई ऐसी अनियमितता थी, जिसका मामले के गुण-दोष पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता। किसी ऐसे सदस्य द्वारा निर्णय सुनाया जाना, जिसने अपीलों में प्रस्तुतियाँ नहीं सुनी हैं, अपीलीय अधिकरण द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया में केवल एक अनियमितता मात्र नहीं है, जिसका मामले के गुण-दोष पर कोई प्रभाव न पड़े; बल्कि, कानून की दृष्टि में ऐसा निर्णय पूर्णतः शून्य है, क्योंकि यह न्यायिक प्रक्रिया के उन मूलभूत सिद्धांतों का उल्लंघन करते हुए पारित किया गया है, जिनके अनुसार किसी मामले की सुनवाई करने वाली पीठ को ही उस मामले का निर्णय करना चाहिए। यह निर्णय नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन करते हुए पारित किया गया है, क्योंकि अपीलीय अधिकरण के प्रशासनिक सदस्य श्री रामेश्वर सिंह ने अपीलकर्ता को अपील के समर्थन में अपनी प्रस्तुतियाँ रखने का कोई अवसर नहीं दिया, और उन्होंने अपीलकर्ता की प्रस्तुतियों को बिना सुने ही उनका उल्लेख किया और उन्हें अस्वीकार कर दिया। यह दोष दिनांक 12.12.2025 के निर्णय को दूषित करता है।

14. ज़ाहिर है, मौजूदा मामले में, न तो अपीलीय अधिकरण में कोई रिक्ति थी, और न ही यह अधिकरण के गठन में किसी मामूली दोष का मामला है, जिसने 12.12.2025 का निर्णय लिखते और सुनाते समय मामले के गुण-दोष पर कोई असर न डाला हो। किसी ऐसी पीठ द्वारा अपीलों पर गुण-दोष के आधार पर निर्णय देना, जिसने अपील में दी गई दलीलें सुनी ही न हों, और फिर भी अपीलकर्ता के अधिवक्ता और प्रतिवादी के अधिवक्ता द्वारा दी गई दलीलों का जिक्र करना, और उसके बाद अपीलकर्ता के अधिवक्ता की दलीलों को खारिज करके अपील को

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



गुण-दोष के आधार पर रद्द कर देना—इसे अपीलीय अधिकरण की प्रक्रिया में महज़ एक अनियमितता नहीं कहा जा सकता, जिसका मामले के गुण-दोष पर कोई असर न पड़ता हो।

15. इसलिए, अधिनियम की धारा 55, दिनांक 12.12.2025 के विवादित निर्णय की वैधता को संरक्षण प्रदान नहीं करती है। इसके अतिरिक्त, अधिनियम की धारा 55, दिनांक 12.01.2026 के उस आदेश का समर्थन या संरक्षण नहीं करती है, जिसके द्वारा समीक्षा आवेदन का निस्तारण करते हुए यह आदेश दिया गया था कि अध्यक्ष और एक प्रशासनिक सदस्य द्वारा दिए गए निर्णय को, उन दो अन्य सदस्यों के समक्ष प्रस्तुत किया जाए—जो उस पीठ का हिस्सा थे जिसने 07.11.2025 को अपीलों की सुनवाई की थी और जब निर्णय सुरक्षित रखा गया था—ताकि उनके विचार प्राप्त किए जा सकें।

16. अधिनियम की धारा 43 भी अधिनियम की धारा 55 के वास्तविक दायरे और प्रभाव को समझने के लिए प्रासंगिक है, और इसे नीचे पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:

43. भू-सम्पदा अपील अधिकरण की स्थापना :- (1) समुचित सरकार, इस अधिनियम के लागू होने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर, अधिसूचना द्वारा, एक अपीलीय अधिकरण की स्थापना करेगी, जिसे (राज्य/संघ राज्यक्षेत्र का नाम) रियल एस्टेट अपीलीय अधिकरण के नाम से जाना जाएगा।

(2) समुचित सरकार, यदि आवश्यक समझे, यथास्थिति, राज्य या संघ राज्यक्षेत्र में की विभिन्न अधिकारिताओं के लिए अपील अधिकरण की एक या अधिक न्यायपीठों की स्थापना कर सकेगी।

(3) अपील अधिकरण की प्रत्येक न्यायपीठ में कम से कम एक न्यायिक सदस्य और एक प्रशासनिक या तकनीकी सदस्य होगा।

(4) दो या अधिक राज्यों या संघ राज्यक्षेत्रों की समुचित सरकार, जो वह ठीक समझे, एक एकल अपील अधिकरण स्थापित कर सकेगी:

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



परंतु समुचित सरकार, आदेश द्वारा, इस धारा के अधीन अपील अधिकरण की स्थापना किए जाने तक तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन कृत्यशील अपील अधिकरण को इस अधिनियम के अधीन अपीलों की सुनवाई करने के लिए अपील अधिकरण पदाभिहित करेगी:

परंतु यह और कि इस धारा के अधीन अपील अधिकरण की स्थापना के पश्चात् इस धारा के चौथे परंतुक के अधीन उस रूप में अभिहित अपील अधिकरण के पास लंबित सभी मामले इस प्रकार स्थापित अपील अधिकरण को अंतरित हो जाएंगे और उनकी सुनवाई उस प्रक्रम से की जाएगी जिस पर वह अपील अन्तरित हुई है।

(5) प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा इस अधिनियम के अधीन दिए गए किसी निदेश या किए गए किसी विनिश्चय या आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति उस अपील अधिकरण के समक्ष, जिसकी उस मामले के संबंध में अधिकारिता है, अपील फाइल कर सकेगा:

परंतु जहां कोई संप्रवर्तक, अपील अधिकरण में कोई अपील फाइल करता है वहां संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम अपील अधिकरण के पास, यथास्थिति, शास्ति का कम से कम तीस प्रतिशत या ऐसे उच्चतर प्रतिशत का, जो अपील अधिकरण द्वारा अवधारित किया जाए, अन्यथा आबंटिती को संदत्त की जाने वाली कुल रकम, जिसके अंतर्गत ब्याज और उस पर अधिरोपित प्रतिकर, यदि कोई हो, भी है, या दोनों उक्त अपील की सुनवाई के पूर्व, जमा किए बिना ग्रहण नहीं की जाएगी।

स्पष्टीकरण- इस उपधारा के प्रयोजन के लिए "व्यक्ति" के अंतर्गत आबंटितियों का संगम या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक संगम भी है।



17. शशांक गुप्ता बनाम वाटिका निर्माण प्राइवेट लिमिटेड : 2025 एससीसी OnLine All 6449 मामले में, इस न्यायालय की एक समन्वय पीठ ने रे.रा. अधिनियम की धारा 55 के प्रभाव पर निम्नलिखित तरीके से विचार किया है: -

“19. ऊपर उद्धृत प्रावधानों को सीधे तौर पर पढ़ने से यह स्पष्ट है कि अपीलीय अधिकरण –जिसे अध्याय-VII के तहत स्थापित किया जाना है–और उस पीठ के बीच एक अंतर है, जिसे अपीलीय अधिकरण में सुनवाई के लिए स्थापित किया जाना है। अधिनियम की धारा 43(3) में ‘पीठ’ शब्द का प्रयोग, अधिनियम की धारा 43(3) और धारा 45 में प्रयुक्त वाक्यांशों के बीच स्पष्ट रूप से एक अंतर दर्शाता है। अधिनियम की धारा 55 एक सक्षमकारी प्रावधान है, जिसे ऐसे किसी भी आदेश की सुरक्षा के लिए शामिल किया गया है, जिसे अपीलीय अधिकरण में किसी नियुक्ति या अपीलीय अधिकरण से संबंधित किसी दोष के बाद में सामने आने पर चुनौती दी जा सकती है। अधिनियम की धारा 55(ग) पर विशेष ज़ोर दिया गया है।

20. मेरा यह दृढ़ मत है कि अधिनियम की धारा 55(ग) भी, अधिनियम की धारा 43(3) के तहत निर्धारित पीठ के गठन में मौजूद दोष को ठीक नहीं कर सकती; क्योंकि इसे केवल अपीलीय अधिकरण की कार्यप्रणाली में किसी भी अनियमितता को बचाने के लिए शामिल किया गया है, और इसे पीठ के गठन में मौजूद अनियमितताओं को ठीक करने के अर्थ में नहीं पढ़ा जा सकता।”

18. मैं इस न्यायालय की समकक्ष पीठ द्वारा व्यक्त किए गए उपरोक्त मत से पूरी तरह सहमत हूँ। इसलिए, विचाराधीन निर्णय रे.रा. अधिनियम की धारा 55 में निहित प्रावधान द्वारा संरक्षित नहीं है; विशेष रूप से तब, जब सभी अपीलों में प्रतिवादियों ने–जिनके पक्ष में अपीलें तय की गई हैं–स्वयं 12.12.2025 के निर्णय और आदेश की समीक्षा के लिए आवेदन दायर

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



किए हैं। इन आवेदनों में यह कहा गया है कि अपीलों की सुनवाई एक ऐसी पीठ द्वारा विस्तारपूर्वक की गई थी जिसमें अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष के साथ-साथ न्यायिक सदस्य श्री संजय खरे और तकनीकी सदस्य श्री देविंदर सिंह चौधरी शामिल थे; परंतु निर्णय एक ऐसी पीठ द्वारा सुनाया गया है जिसमें अध्यक्ष और प्रशासनिक सदस्य श्री रामेश्वर सिंह शामिल हैं।

19. दिनांक 12.01.2026 को, अपीलीय अधिकरण की एक पीठ ने, जिसमें अध्यक्ष और श्री रामेश्वर सिंह (प्रशासनिक सदस्य) शामिल थे, निम्नलिखित आदेश द्वारा समीक्षा आवेदनों का निस्तारण कर दिया है:

1. पक्षों के विद्वान अधिवक्तों की दलीलें सुनीं और अभिलेख का अवलोकन किया।
2. प्रतिवादी-आवेदक ने यह पुनर्विचार याचिका दायर की है, जिसमें दिनांक 12.12.2025 के आदेश के पुनर्विचार की मांग की गई है। इसमें यह निवेदन किया गया है कि मामले की सुनवाई एक बड़ी पीठ द्वारा की गई थी और निर्णय दिनांक 07.11.2025 को सुरक्षित रख लिया गया था; तथापि, निर्णय उस पीठ के अलावा किसी अन्य पीठ द्वारा सुनाया गया है, जिसने मामले की सुनवाई की थी।
3. रजिस्ट्री ने सूचित किया है कि अनजाने में हुई मानवीय त्रुटि/प्रशासनिक चूक के कारण, मामले को गलती से निर्णय सुनाने के लिए वर्तमान पीठ के समक्ष रख दिया गया था, जबकि इस पीठ ने निर्णय सुरक्षित रखते समय मामले की सुनवाई नहीं की थी। यह गलती जानबूझकर या सोची-समझी नहीं है, बल्कि मानवीय त्रुटि के कारण हुई है।
4. यह सूचित किया गया है कि मामला अध्यक्ष और तकनीकी सदस्य से गठित पीठ के समक्ष चल रहा था; तथापि, अंतिम सुनवाई की तारीख को, मामले की सुनवाई बड़ी पीठ द्वारा की गई थी।

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



5. आवेदक के विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया है कि यद्यपि यह त्रुटि मानवीय त्रुटि है और मामले के मूल आधार को प्रभावित नहीं करती है, फिर भी इन परिस्थितियों में, चूंकि निर्णय माननीय अध्यक्ष द्वारा लिखा गया है, इसलिए यह उचित होगा कि पुनर्विचार के अधीन निर्णय/आदेश को अन्य दो सदस्यों, अर्थात् न्यायिक सदस्य और तकनीकी सदस्य से गठित पीठ के समक्ष रखा जाए, ताकि वे इस पर उचित आदेश/राय दे सकें।

6. अपीलकर्ता-प्रवर्तक की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया है कि पुनर्विचार याचिका के साथ संलग्न शपथ पत्र, याचिका दायर करने से पहले ही शपथपूर्वक तैयार कर लिया गया था; आगे यह भी निवेदन किया गया है कि पुनर्विचार के अधीन निर्णय और आदेश के विरुद्ध, अपीलकर्ता ने माननीय उच्च न्यायालय के पर्यवेक्षी क्षेत्राधिकार के तहत, भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के अंतर्गत एक याचिका दायर की है; और अंत में यह निवेदन किया गया है कि रजिस्ट्री के विरुद्ध दुर्भावनापूर्ण आरोप लगाए गए हैं, क्योंकि उसने निर्णय सुनाने के लिए मामले को ऐसी पीठ के समक्ष रख दिया था, जिसने मामले की सुनवाई नहीं की थी। अपीलकर्ता-प्रवर्तक के विद्वान अधिवक्ता ने पुनर्विचार याचिका पर दिनांक 12.01.2026 का एक लिखित नोट प्रस्तुत किया है, जिसे आवेदक-प्रतिवादी को विधिवत तामील कराने के बाद प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उपर्युक्त आपतियां उठाई गई हैं। आवेदक-प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता कोई आपति प्रस्तुत करने का प्रस्ताव नहीं करते हैं।

7. इसके जवाब में, आवेदक-प्रतिवादी की ओर से पेश हुए विद्वान अधिवक्ता ने कहा कि पैरा-6 में कही गई बातें ठीक से नहीं लिखी गई हैं; इसलिए, यह निवेदन है कि आवेदक उस हद तक याचिका पर जोर नहीं देगा। आगे यह भी कहा गया कि अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता की दलीलें गलत हैं। पुनर्विचार याचिका का हलफनामा 04.01.2026 को शपथपूर्वक दिया गया था, जबकि आवेदन की तारीख



08.01.2026 थी, जिसे 09.01.2026 को अधिकरण की रजिस्ट्री में विधिवत दाखिल किया गया था। यह ज़ोर देकर कहा गया कि पुनर्विचार याचिका में कोई कमी नहीं है। उन्होंने आगे कहा कि आवेदन को केवल इस हद तक ही माना जाए कि वह न्यायालय को रजिस्ट्री द्वारा की गई तकनीकी/मानवीय त्रुटि के बारे में सूचित करता है, जिसमें मामले को निर्णय सुनाने के लिए गलत पीठ के समक्ष रख दिया गया था।

8. बहरहाल, विरोधी तर्कों में जाए बिना—चूँकि जिस त्रुटि की ओर संकेत किया जा रहा है, वह इस अधिकरण की रजिस्ट्री की है—अतः उसे ठीक किया जाना आवश्यक है।

9. इसे देखते हुए, यह प्रस्ताव है कि पुनर्विचार के अधीन निर्णय को संबंधित अपीलों के अभिलेख के साथ उस पीठ के समक्ष रखा जाए, जिसमें न्यायिक सदस्य (माननीय संजय खरे) और तकनीकी सदस्य (माननीय देविंदर सिंह चौधरी) शामिल हैं, ताकि वे दिनांक 12.12.2025 के निर्णय और आदेश पर अपना विचार/राय व्यक्त कर सकें, और/या उस पर उचित आदेश पारित कर सकें।

10. तदनुसार, पुनर्विचार आवेदन का निस्तारण किया जाता है।

11. रजिस्ट्रार संबंधित अधिकारियों से स्पष्टीकरण मांगेंगे कि यह मामला निर्णय सुनाने के लिए गलत पीठ के समक्ष कैसे सूचीबद्ध हो गया, और एक रिपोर्ट प्रस्तुत करेंगे।

20. 12.01.2026 के आदेश को, जिसके द्वारा पुनर्विचार याचिका का निस्तारण किया गया था, केवल पढ़ने मात्र से ही यह स्पष्ट हो जाता है कि अपीलीय अधिकरण को यह सूचित किया गया था कि विचाराधीन निर्णय और आदेश के विरुद्ध, अपीलकर्ता ने भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत, माननीय उच्च न्यायालय के पर्यवेक्षी क्षेत्राधिकार के अंतर्गत एक याचिका दायर की है; और इसके बावजूद भी पुनर्विचार याचिका का निस्तारण कर दिया गया है।

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



21. इस संबंध में, यह ध्यान देना प्रासंगिक है कि रे.रा. अधिनियम की धारा 53 में निम्नलिखित प्रावधान है: -

53. अधिकरण की शक्तियां :- (1) अपील अधिकरण सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 द्वारा अधिकृत प्रक्रिया से आबद्ध नहीं होगा, किन्तु नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों द्वारा मार्गदर्शित होगा।

(2) इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन रहते हुए, अपील अधिकरण को अपनी स्वयं की प्रक्रिया विनियमित करने की शक्ति होगी।

(3) अपील अधिकरण भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 में अंतर्विष्ट साक्ष्य के नियमों द्वारा भी आबद्ध नहीं होगा।

(4) अपील अधिकरण को इस अधिनियम के अधीन अपने कृत्यों का निर्वहन करने के प्रयोजन के लिए वही शक्तियां प्राप्त होंगी जो निम्नलिखित विषयों के संबंध में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन किसी सिविल न्यायालय में निहित होती हैं, अर्थात्:-

(क) किसी व्यक्ति को समन करना और हाजिर कराना तथा शपथ पर उसकी परीक्षा करना;

(ख) दस्तावेजों का प्रकटीकरण और पेश किए जाने की अपेक्षा करना;

(ग) शपथ-पत्रों पर साक्ष्य ग्रहण करना;

(घ) साक्षियों या दस्तावेजों की परीक्षा के लिए कमीशन निकालना;

(ङ) अपने विनिश्चयों का पुनर्विलोकन करना;

(च) व्यतिक्रम के कारण किसी आवेदन को खारिज करना या उसे एकपक्षीय रूप से निर्दिष्ट करना; और

(छ) कोई अन्य विषय जो विहित किया जाए।

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



(5) अपील अधिकरण के समक्ष की सभी कार्यवाहियों को भारतीय दंड संहिता की धारा 196 के प्रयोजनों के लिए धारा 193, धारा 219 और धारा 228 के अर्थातर्गत न्यायिक कार्यवाही समझा जाएगा और अपील अधिकरण को दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 की धारा 195 और अध्याय 26 के सभी प्रयोजनों के लिए सिविल न्यायालय समझा जाएगा।”

22. इस प्रकार, रे.रा. अधिनियम ने अपीलीय अधिकरण को निर्णयों की समीक्षा की वही शक्तियाँ प्रदान की हैं, जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के तहत किसी सिविल न्यायालय में निहित हैं। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 का आदेश XLVII नियम 1 (1) यह प्रावधान करता है कि समीक्षा के लिए एक आवेदन ऐसे आदेश के विरुद्ध दायर किया जा सकता है, जिसके विरुद्ध अपील की अनुमति है, परंतु जिसके विरुद्ध कोई अपील प्रस्तुत नहीं की गई है।।

23. हालांकि, अगर सख्ती से कहा जाए, तो भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत दायर याचिका कोई अपील नहीं है, लेकिन अपील का मकसद किसी भी न्यायालय या अधिकरण द्वारा दिए गए आदेश की, उससे ऊपर की न्यायालय या अधिकरण द्वारा जांच करना होता है; और भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत इस न्यायालय के सामने दायर याचिका का मकसद भी यही है। इसलिए, अपील दायर होने के बाद समीक्षा याचिकाओं को स्वीकार न करने का जो सिद्धांत है, वह अपीलीय अधिकरण के आदेश की समीक्षा पर भी लागू होगा—खासकर तब, जब उस आदेश की वैधता को भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत याचिका दायर करके उच्च न्यायालय में चुनौती दी जा चुकी हो। जब अपीलीय अधिकरण को इस बात की जानकारी दी गई कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत एक याचिका दायर की गई है, जिसमें 12.12.2025 के फैसले की वैधता को चुनौती दी गई है, तो अपीलीय अधिकरण को समीक्षा याचिका पर विचार करने से खुद को रोक लेना चाहिए था; और समीक्षा याचिका में अपीलीय अधिकरण द्वारा किया गया हस्तक्षेप कानून की नज़र में मान्य नहीं है।

24. निर्णय सुनाना अपीलीय अधिकरण का एक ज़रूरी न्यायिक काम है, जिसे इसकी पीठ करती है। अपीलीय अधिकरण की एक पीठ, जिसमें चेयरमैन श्री संजय खरे (न्यायिक सदस्य)

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



और श्री देविंदर सिंह चौधरी (तकनीकी सदस्य) शामिल थे, ने अपीलों में दलीलें सुनी थीं और निर्णय सुरक्षित रख लिया था; और उसी पीठ को निर्णय लिखना और सुनाना चाहिए था। निर्णय एक ऐसी पीठ ने सुनाया है जिसमें चेयरमैन और श्री रामेश्वर सिंह (प्रशासनिक सदस्य) शामिल थे, जबकि श्री रामेश्वर सिंह (प्रशासनिक सदस्य) ने अपील में दलीलें नहीं सुनी थीं; फिर भी उन्होंने दलीलों पर विस्तार से विचार किया है और अपीलकर्ता के अधिवक्ता की दलीलों को खारिज कर दिया है। अभिलेख को देखने पर यह साफ गलती अपीलीय अधिकरण की उस पीठ ने की है जिसमें चेयरमैन और श्री रामेश्वर सिंह (प्रशासनिक सदस्य) शामिल थे। हालाँकि, समीक्षा आवेदनों पर 12.01.2026 को पारित आदेश में, अधिकरण ने इस गलती का ज़िम्मा अपीलीय अधिकरण की रजिस्ट्री पर डाला है।

25. दिनांक 12.01.2026 के आदेश में अपीलीय अधिकरण के रजिस्ट्रार को यह निर्देश दिया गया है कि वे संबंधित अधिकारियों से स्पष्टीकरण मांगें कि यह मामला निर्णय सुनाए जाने के लिए गलत पीठ के समक्ष कैसे सूचीबद्ध हो गया, और इस संबंध में एक रिपोर्ट प्रस्तुत करें। भले ही रजिस्ट्री ने निर्णय सुनाए जाने के लिए मामले को गलत पीठ के समक्ष सूचीबद्ध करने में कोई त्रुटि की हो, फिर भी निर्णय पर हस्ताक्षर करने और उसे सुनाने से पहले, पीठ के सदस्यों का यह दायित्व था कि वे उस पर भली-भांति विचार करें। अधिकरण की पीठ द्वारा निर्णय पर हस्ताक्षर करने और उसे सुनाने में की गई उस त्रुटि का दोष, जिसमें पीठ के एक सदस्य ने अपीलों की सुनवाई ही नहीं की थी, अपीलीय अधिकरण की रजिस्ट्री पर नहीं मढ़ा जा सकता।

26. समीक्षा आवेदनों पर 12.01.2026 को पारित आदेश के माध्यम से, अध्यक्ष और श्री रामेश्वर सिंह (प्रशासनिक सदस्य) की पीठ ने यह प्रस्ताव रखा है कि समीक्षाधीन निर्णय को संबंधित अपीलों के अभिलेख के साथ, श्री संजय खरे (न्यायिक सदस्य) और श्री देविंदर सिंह चौधरी (तकनीकी सदस्य) की पीठ के समक्ष रखा जाए, ताकि वे 12.12.2025 के निर्णय और आदेश पर अपने विचार/राय व्यक्त कर सकें, और/या उस पर उचित आदेश पारित कर सकें। 12.12.2025 का निर्णय, जिसे एक ऐसी पीठ द्वारा लिखा और सुनाया गया था जिसने दलीलें



नहीं सुनी थीं, अधिकार-क्षेत्र से बाहर जाकर पारित किया गया है और यह कानून की दृष्टि से मान्य नहीं है। इस अवैधता को, अन्य दो सदस्यों के विचार/राय प्राप्त करने की एक और अवैधता करके ठीक नहीं किया जा सकता, क्योंकि यह प्रक्रिया कानून में अज्ञात है। दो सदस्यों वाली पीठ द्वारा कोई निर्णय नहीं सुनाया जा सकता, जिसमें से एक सदस्य ने अपील में दी गई दलीलें न सुनी हों और बाद में उस पर अन्य दो सदस्यों के विचार प्राप्त किए जाएं।

27. कई सदस्यों वाली पीठ बनाने का मकसद यह है कि जिस मामले पर निर्णय होना है, उस पर एक से ज़्यादा लोग अपना दिमाग लगाएँ। यह सोचा भी नहीं गया था कि अधिकरण का चेयरमैन ही सारे मामलों पर निर्णय करेगा और सुनवाई के दौरान दूसरे सदस्य चुपचाप तमाशबीन बने रहेंगे, और वे बिना अपना कोई स्वतंत्र विचार लगाए, बस निर्णय पर अपने दस्तखत कर देंगे। जब किसी मामले की सुनवाई और निर्णय कई सदस्यों वाली पीठ करती है, तो उस पीठ के सभी सदस्यों के विचार, पीठ द्वारा दिए गए निर्णय में झलकते हैं। अगर सभी सदस्य एकमत होते हैं, तो एक ही निर्णय दिया जाता है, जिस पर सभी सदस्य दस्तखत करके उसे प्रमाणित करते हैं। वे सदस्य साफ़ तौर पर यह कह सकते हैं कि वे निर्णय लिखने वाले के विचारों से सहमत हैं, या वे सिर्फ़ निर्णय पर दस्तखत करके, निर्णय लिखने वाले के विचारों के प्रति अपनी मौन सहमति ज़ाहिर कर सकते हैं।

28. तीन सदस्यों वाली पीठ द्वारा सुने गए किसी मामले में निर्णय, दो सदस्यों वाली ऐसी पीठ द्वारा न तो लिखा जा सकता है और न ही सुनाया जा सकता है, जिसका एक सदस्य उस मामले में प्रस्तुत दलीलों को सुनने में शामिल नहीं था। मामले में दलीलें सुनने वाले अन्य सदस्यों के विचार, किसी दूसरी पीठ द्वारा निर्णय पर हस्ताक्षर करके उसे सुना दिए जाने के बाद नहीं लिए जा सकते।

29. प्रतिवादी संख्या 3 के विद्वान अधिवक्ता इस तथ्य से इनकार नहीं कर सके कि समीक्षा आवेदन पर निर्णय लेते समय, जब अभिलेख के आधार पर ही कोई स्पष्ट त्रुटि सामने आ गई हो, तो आदेश को पूरी तरह से वापस ले लिया जाना चाहिए था और मामले को पुनः निर्णय के लिए किसी अन्य पीठ के समक्ष रखा जाना चाहिए था। हालाँकि, प्रतिवादी संख्या 3 के विद्वान



अधिवक्ता ने यह तर्क दिया है कि यह प्रार्थना स्वयं अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष की जा सकती थी।

30. भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत मिली अपनी अधिक्षण की शक्ति का प्रयोग करते हुए, यह न्यायालय निश्चित रूप से रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित आचरण में हस्तक्षेप कर सकता है; विशेष रूप से तब, जब ये आदेश कानून से अनजान तरीकों से पारित किए गए हों—और उससे भी बढ़कर तब, जब अपीलीय न्यायाधिकरण ने अभिलेख के आधार पर एक और स्पष्ट त्रुटि की हो, जिसमें उसने पीठ द्वारा की गई गलती की जिम्मेदार अपीलीय न्यायाधिकरण की रजिस्ट्री पर डाल दी हो, और यह आदेश दिया हो कि गलती से सुनाए गए निर्णय को किसी दूसरी पीठ के सामने रखा जाए ताकि उस पर उसके विचार प्राप्त किए जा सकें।

31. उपर्युक्त चर्चा को देखते हुए, मेरा सुविचारित मत है कि 12.12.2025 का वह निर्णय, जिसे अध्यक्ष और प्रशासनिक सदस्य श्री रामेश्वर सिंह की पीठ ने लिखा और सुनाया था—और जो उन अपीलों से संबंधित था जिनकी सुनवाई अध्यक्ष, न्यायिक सदस्य श्री संजय खरे और तकनीकी सदस्य श्री देविंदर सिंह चौधरी की तीन-सदस्यीय पीठ ने की थी—कानून की दृष्टि से मान्य नहीं है। इसके अतिरिक्त, 12.01.2026 का वह आदेश भी कानून की दृष्टि से मान्य नहीं है, जिसके द्वारा अध्यक्ष और प्रशासनिक सदस्य श्री रामेश्वर सिंह की पीठ ने समीक्षा याचिकाओं का निस्तारण करते हुए यह निर्देश दिया था कि जिस निर्णय की समीक्षा चाही गई है, उसे संबंधित अपीलों के अभिलेख के साथ न्यायिक सदस्य श्री संजय खरे और तकनीकी सदस्य श्री देविंदर सिंह चौधरी की पीठ के समक्ष रखा जाए, ताकि वे 12.12.2025 के निर्णय और आदेश पर अपने विचार/राय व्यक्त कर सकें।

32. तदनुसार, सभी याचिकाएँ स्वीकार की जाती हैं। अपील संख्या 196/2024, 48/2024, 49/2024, 195/2024, 197/2024 और 394/2024 में दिनांक 12.12.2025 को पारित निर्णय,

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



तथा पुनरीक्षण आवेदनों में दिनांक 12.01.2026 को पारित आदेश एतद्वारा अपास्त किए जाते हैं।

33. इन अपीलों को नए सिरे से निर्णय के लिए उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट अपीलीय अधिकरण को वापस भेजा जाता है। चूँकि अपीलीय अधिकरण के माननीय अध्यक्ष ने पहले ही एक अन्य सदस्य के साथ बैठकर अपना निर्णय सुना दिया था—जिस सदस्य ने इन अपीलों की सुनवाई नहीं की थी—और जिस निर्णय को इस आदेश द्वारा रद्द कर दिया गया है; अतः इस मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, यह निर्देश दिया जाता है कि इन अपीलों को एक ऐसी पीठ के समक्ष प्रस्तुत किया जाए, जिसमें वे सदस्य शामिल न हों जिन्होंने दिनांक 12.12.2025 का निर्णय और आदेश पारित किया था। इन अपीलों की सुनवाई और निर्णय शीघ्रता से किया जाएगा; इसमें किसी भी पक्ष को कोई अनावश्यक स्थगन नहीं दिया जाएगा, बल्कि संबंधित पक्षों को सुनवाई का पर्याप्त अवसर देने के बाद, उनके तर्कों पर विचार करते हुए, और रे.रा. अधिनियम की धारा 44 (5) में निहित वैधानिक अधिदेश को ध्यान में रखते हुए निर्णय लिया जाएगा।

(न्यायमूर्ति सुभाष विद्यार्थी)

13 जनवरी, 2026

-अमित क-