मुंबई येथील उच्च न्यायालयात

साधारण मूळ दिवाणी अधिकारिता

2025 ची रिट याचिका (लॉजिंग) नंबर 11502

मयूर ल. देसाई
प्रौढ भारतीय रहिवासी वय – 44 वर्षे
रा.: 501, श्री स्वामी सीएचएस,
प्लॉट नंबर 220 आरडीपी-5
चारकोप, कांदिवली (पश्चिम),
मुंबई – 400 067 **... याचिकाकर्ता.**

विरुद्ध

1. महाराष्ट्र राज्य,
कायदा आणि न्याय मंत्रालयाच्या माध्यमातून,
मंत्रालय, मुंबई 400 032.

2. महाराष्ट्र रिअल इस्टेट
नियामक प्राधिकरण
हाऊसफिन भवन, प्लॉट नं. सी-21
ई-ब्लॉक, आरबीआयजवळ,
वांद्रे कुर्ला कॉम्प्लेक्स,
वांद्रे (पूर्व), मुंबई 400051. ... उत्तरदाते

क्लोव्ह लीगल यांच्या सूचनेवरून श्री. असीम नाफडे सह सुश्री. चित्रांगदा सिंग याचिकाकर्त्यासाठी

सुश्री. वैशाली चौधरी, अतिरिक्त जी.पी, सह सौ.मधुरा देशमुख, ए.जी.पी. प्रतिवादी क्रमांक 1-राज्यासाठी.

महारेरा- प्रतिवादी क्रमांक 2 साठी श्री. रवी अडसुरे सह श्री. ए. के. सक्सेना

महारेराचे सचिव प्रकाश साबळे उपस्थित होते

कोरम : रेवती मोहिते डेरे व

डॉ. नीला गोखले, जेजे.

राखीव दिनांक : 27 जून 2025

निकाल जाहीर दिनांक : 24 जुलै 2025

निकाल (द्वारा :रेवती मोहिते डेरे, जे.) :

1 पक्षकारांचे विद्वान वकील ऐकले.

2 नियम. विद्वान अतिरिक्त जी.पी. प्रतिवादी क्रमांक 1-राज्याच्या वतीने बजावणी माफ करतात आणि श्री. अडसुरे प्रतिवादी क्रमांक 2-महारेराच्या वतीने बजावणी माफ करतात.

3 पक्षकारांच्या संमतीने नियम तात्काळ परत करण्यायोग्य केला जातो आणि खटला अंतिम निपटारा करण्यासाठी घेतला जातो.

4 भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद 226 अन्वये दाखल करण्यात आलेल्या या याचिकेद्वारे याचिकाकर्त्याने पुढील गोष्टींचा ठोस दिलासा मिळण्याची मागणी केली आहे:

‘ ए) प्रतिवादी क्रमांक 2-महाराष्ट्र रिअल इस्टेट रेग्युलेटरी ऑथॉरिटीला 2020 चा CC006000000195324 मधील तक्रार CC006000000195324/एपीपीएल/एनसी/2 मध्ये अंमलबजावणी/ अनुपालन न करण्याच्या प्रक्रियेत अंतिम आदेश त्वरीत व कालबद्ध पद्धतीने निर्देश देण्यात यावे जे 21.03.2024 रोजी ऑर्डरसाठी राखीव होते;

बी) प्रतिवादी क्रमांक 2 महाराष्ट्र रिअल इस्टेट नियामक प्राधिकरणाने पारित केलेल्या आदेशांच्या अंमलबजावणीची प्रक्रिया सुरळीत करण्यासाठी मार्गदर्शक तत्त्वे तयार करणे ज्यात (i) प्रकरणांचा उल्लेख करण्यासाठी यंत्रणा प्रदान करणे, (ii) अंमलबजावणीची कार्यवाही दाखल झाल्यानंतर ताबडतोब सुनावणी घेणे आणि (iii) अंमलबजावणीची कार्यवाही जलदगतीने निकाली काढणे.’

5 25 एप्रिल 2025 च्या आदेशान्वये याचिकाकर्त्याचा अर्ज मार्च 2024 पासून प्रलंबित असल्याने प्रतिवादी क्रमांक 2-महाराष्ट्र रिअल इस्टेट रेग्युलेटरी अथॉरिटीला ('महारेरा') याचिकाकर्त्याच्या अंमलबजावणी अर्जांचा निपटारा करून सहा आठवड्यांच्या कालावधीत अंतिम आदेश देण्याची विनंती आम्ही केली होती.

6 प्रार्थना कलम (बी) बाबत प्रतिवादी क्रमांक 2-महारेराच्या वकिलांनी सुरुवातीला सूचना मिळविण्यासाठी वेळ मागितला होता. त्यानुसार या प्रकरणाची सुनावणी 29 एप्रिल 2025 पर्यंत तहकूब करण्यात आली. 29 एप्रिल 2025 रोजी, प्रतिवादी क्रमांक 2 च्या विद्वान वकिलांनी कोविड -19 महामारीपूर्वीच्या पद्धतीप्रमाणे हायब्रीड सुनावणी सुरू करण्यासंदर्भात सूचना घेण्यासाठी आणखी वेळ मागितला. त्यामुळे या प्रकरणाची सुनावणी 30 एप्रिल 2025 पर्यंत तहकूब करण्यात आली.

7 30 एप्रिल 2025 रोजी, आम्ही याचिकाकर्त्याचे विद्वान वकील आणि प्रतिवादींचे विद्वान वकील ऐकले आणि त्यांना त्यांचे लेखी म्हणणे दाखल करण्याचे निर्देश दिले. या निर्देशानुसार सर्व पक्षकारांनी आपापले लेखी म्हणणे सादर केले. रेरा प्रॅक्टिशनर्स वेल्फेअर असोसिएशनच्या ('आरपीडब्ल्यूए') वतीने ज्येष्ठ वकील श्री. नीलेश गाला यांनी लेखी म्हणणे मांडले.

8 आदेशासाठी याचिका बंद करण्यात आली असली, तरी कागदपत्रांचा अभ्यास केला, कारण काही प्रश्न होते जे प्रतिवादी क्रमांक 2-महारेरा च्या वकिलांनी अनुत्तरित ठेवले होते, आम्ही पुन्हा 25 जून 2025 रोजी याचिका सूचीबद्ध केली. या तारखेला प्रतिवादी क्रमांक 2-महारेराच्या वकिलांनी सूचना घेण्यासाठी वेळ मागितला. त्यानुसार ही याचिका 27 जून 2025 पर्यंत तहकूब करण्यात आली. 27 जून 2025 रोजी पक्षकारांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर वरील याचिका आदेशासाठी बंद करण्यात आली.

9 याचिकाकर्त्याचे विद्वान वकील श्री. नाफडे यांनी प्रार्थना खंड (बी) संदर्भात प्रतिवादी क्रमांक 2 महारेराला कोविड-19 महामारीपूर्वी सुरू असलेल्या हायब्रीड सुनावणी पुन्हा सुरू करण्याचे निर्देश द्यावेत, अशी विनंती केली. अशा प्रकारचे मॉडेल सुलभता आणि प्रक्रियात्मक कार्यक्षमता दोन्ही सुनिश्चित करते आणि कायद्याच्या वैधानिक उद्देशाशी म्हणजेच वादांचा जलद आणि पारदर्शक निर्णय घेण्याशी सुसंगत आहे यावर त्यांनी भर दिला.

10 श्री. नाफडे, याचिकाकर्त्याचे विद्वान वकील यांनी महारेरा नियम, 2017 मधील अनेक तरतुदींचा आधार घेत मागील 21 जून 2021 च्या परिपत्रक क्रमांक 34 च्या अधिसूचनेत जारी करण्यात आलेले 8 एप्रिल 2025 रोजीचे परिपत्रक क्र.34 ए महामारीच्या निमित्ताने आल्याचे निदर्शनास आणून दिले. या परिपत्रकात प्राधिकरण किंवा निर्णय अधिकारी यांनी दिलेल्या आदेशाचे पालन न केल्याबद्दल दाखल करण्यात आलेल्या तक्रारींसाठी अपवाद ठरविण्यात आला आहे, म्हणजेच कालानुक्रमिक किंवा सेवाज्येष्ठता प्रक्रियेचे पालन न करता तक्रारीची सुनावणी करता येईल, असे त्यांनी नमूद केले. ते म्हणाले की, या परिपत्रक क्रमांक 34 ए मध्ये अपवादात्मक प्रकरणांवर कसे उपचार केले जाऊ शकतात आणि प्राधिकरणासमोर सूचीबद्ध / सुनावणी कशी केली जाऊ शकते याबद्दल कोणतीही प्रक्रिया निर्धारित केलेली नाही. महारेरा कायदा आणि त्याअंतर्गत नियमावली यांचा अंतर्भाव लक्षात घेऊन प्राधिकरणाने केलेल्या आदेशांच्या

अंमलबजावणीसह कामकाजाचे नियमन करण्यासाठी मार्गदर्शक तत्त्वे जारी करण्याची आवश्यकता आहे, जेणेकरून या कायद्याला आणि नियमांना अर्थ आणि परिणाम मिळेल, असे ते म्हणाले. प्राधिकरणापुढे अर्ज/तक्रार जलदगतीने निकाली काढण्याची तरतूद असली, तरी प्राधिकरणाने दिलेल्या आदेशांच्या अनुषंगाने कार्यवाहीची अंमलबजावणी/पालन न करण्यासाठी कोणतीही संरचित यंत्रणा अस्तित्वात नाही. प्राधिकरणासमोरील कोणत्याही कार्यवाहीमध्ये एखाद्या विषयाची नोंद विशिष्ट किंवा ठराविक तारखेला, पहिल्यांदा किंवा त्यानंतरच्या कोणत्याही तारखेला करण्याची कोणतीही यंत्रणा अस्तित्वात नाही, ज्यात अनुपालन न करणे/ अंमलबजावणी ची कार्यवाही करणे समाविष्ट आहे, असेही ते म्हणाले. श्री. नाफडे यांच्या म्हणण्यानुसार, निर्णय अधिकाऱ्यांकडून पक्षकारांना त्यांच्या बाजूने आदेश मिळाल्यानंतरही त्या आदेशाची प्रभावी अंमलबजावणी होत नसल्याने पक्षकारांना त्या आदेशाची फळे सहन होत नाहीत, ज्याचा परिणाम अनेकदा बिल्डर/प्रवर्तक/विकासकांच्या फायद्याचा होतो.

11 श्री. नाफडे पुढे म्हणाले की, जी तक्रार आहे ती तक्रारदाराने प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर ऑनलाइन सादर करणे आवश्यक आहे आणि प्राधिकरणाने स्वतःच्या मर्जीने प्रथमच प्राधिकरणासमोर व्हिडिओ कॉन्फरन्सिंगद्वारे प्रकरणाची यादी करणे आवश्यक आहे. तक्रारदार किंवा त्याच्या वकिलाला केवळ ई-मेलद्वारे सुनावणीची सूचना पाठविली जाते आणि कोणतीही तातडीची किंवा इतर कोणत्याही परिस्थितीत

प्राधिकरणासमोर प्रत्यक्ष किंवा अक्षरशः या प्रकरणाचा उल्लेख करण्याची कोणतीही यंत्रणा नाही, असा युक्तिवाद त्यांनी केला. प्राधिकरण कार्यालयाला पत्र लिहिण्याचा प्रयत्न केला जात असला, तरी ते फाइलिंग पोर्टलवर ऑनलाइन अपलोड करण्याचे निर्देश देण्यात आले असले तरी तक्रारदाराने पाठविलेल्या पत्राची दखल घेण्यात आली आहे की कारवाई झाली आहे, हे तक्रारदाराला कळण्यास मार्ग नाही. त्यामुळे महारेरा कायद्याचा उद्देशच हतबल झाला आहे.

12 श्री. नाफडे यांनी सादर केले की, कोविड-19 महामारी पूर्वी, प्राधिकरण प्रत्यक्ष कार्य करीत होते आणि सर्व पक्षकार आणि वकिलांना न्यायालयासमोर वैयक्तिकरित्या प्राधिकरणासमोर उपस्थित राहून प्रभावीपणे बाजू मांडण्याची संधी होती. मात्र, कोविड-19 नंतर महारेरा पूर्णपणे व्हर्च्युअल सुनावणीद्वारे काम करत असताना महाराष्ट्रासह देशभरातील सर्व न्यायालये आणि न्यायाधिकरणांनी हायब्रीड मॉडेलचा अवलंब केला आहे. राखीव आदेश जाहीर करण्याच्या तारखा निश्चित किंवा अधिसूचित केल्या जात नाहीत आणि त्यामुळे, पक्षकार पूर्णपणे द्विधा मनस्थितीत आणि अनिश्चिततेत राहतात आणि त्यांना वारंवार पाठपुरावा करावा लागतो, असेही ते म्हणाले.

13 श्री. नाफडे पुढे म्हणाले की, आयडी आणि संपर्क प्राधिकरण आणि त्याच्या अधिकाऱ्यांची माहिती पोर्टलवर उपलब्ध असली तरी ती एकतर अकार्यक्षम किंवा अनुत्तरदायी असते आणि त्यामुळे प्राधिकरणाशी होणारा संवाद प्रभावीपणे एकतर्फी

असतो. ईमेल अनेकदा अनुत्तरित राहतात, फाइलिंग पोर्टलवर अपलोड केलेले निवेदन स्वीकारले जात नाही आणि वैयक्तिक किंवा आभासी उल्लेखासाठी कोणतीही तरतूद अस्तित्वात नाही, ज्यामुळे कायद्याचा उद्देशच निराश होतो.

14 आम्हाला सामान्यत: असेही सूचित केले जाते की एकदा एखाद्या प्रकरणाची यादी केली गेली आणि तक्रारदाराने तडजोडीस नकार दिला, तर ते 'ज्येष्ठतेनुसार' सूचीबद्ध करण्याचे निर्देश देऊन तहकूब केले जाते, ज्यामुळे काही प्रकरणांमध्ये, प्रकरण पुन्हा सूचीबद्ध होण्यास एक वर्षापेक्षा जास्त उशीर होतो, ज्यामुळे कायद्याचा उद्देशच निराश होतो. अंतरिम अर्जांवर सुनावणी/निर्णय होत नाही, असेही नमूद करण्यात आले आहे; की वैध सुधारणा रेकॉर्डवर घेतल्या जात नाहीत, ज्यामुळे आणखी विलंब होतो; आणि अपलोड केलेल्या आदेशावर कोणताही टाइम-स्टॅम्प चिकटवला जात नसल्याने प्रत्यक्षात आदेश केव्हा देण्यात आला याबद्दल पक्षकार अनभिज्ञ असतात.

15 वरील बाबींचा विचार करून प्रतिवादी क्रमांक 2 प्राधिकरणाला तक्रारींचा निपटारा आणि आदेशांची अंमलबजावणी सुलभ करण्यासाठी काही मार्गदर्शक तत्त्वे जारी करण्यात यावीत, अशी विनंती केली जाते. महारेराने प्रकरणांची हायब्रीड सुनावणी सुरू करण्याचे निर्देश द्यावेत, अशी विनंतीही त्यांनी केली.

16 श्री.निलेश गाला यांनी आरपीडब्ल्यूएच्या वतीने लेखी म्हणणे सादर केले असले, तरी श्री. नाफडे यांनी याबाबत सविस्तर चर्चा केल्याने आम्ही त्या मुद्यात जाऊ इच्छित नाही.

17 श्री. अडसुरे, प्रतिवादी क्रमांक 2-महारेराचे विद्वान वकील यांनी प्रकाश काळूराम साबळे, महारेराचे सचिव यांच्याकडून दिनांक 29 एप्रिल 2025 रोजी उत्तर-प्रतिज्ञापत्र दाखल केले आहे. या प्रतिज्ञापत्रावरून असे दिसून येते की, घर खरेदीदार, प्रवर्तक किंवा रिअल इस्टेट एजंट असो, पीडित पक्षकारांनी दाखल केलेल्या ऑनलाइन तक्रारींची सुनावणी कोविड-19 च्या काळात प्रत्यक्षपणे पार पडली आणि व्हर्च्युअल मोडमध्ये बदलली गेली आणि कोविड-19 नंतरही तक्रारींची व्हर्च्युअल पद्धतीने सुनावणी सुरू आहे. प्रतिज्ञापत्रानुसार, महारेराच्या आयटी तक्रार मॉड्यूलमध्ये तक्रारदारांना तक्रारींची तातडीने सुनावणी तसेच अंतरिम दिलासा देण्यासाठी विनंती करणारे अर्ज दाखल करण्याची परवानगी देण्यात आली आहे. प्रलंबित प्रकरणे कमी करण्यासाठी प्राधिकरण सर्वतोपरी प्रयत्न करीत असून 27 एप्रिल 2025 पर्यंत किती तक्रारी दाखल झाल्या व निकाली काढल्या गेल्या आणि प्राधिकरणाने दिलेल्या आदेशांचे पालन न केल्याबद्दल किती अर्ज दाखल झाले, म्हणजेच अंतिम निकाली काढण्यासाठी किती अर्ज निकाली काढण्यात आले आणि प्रलंबित आहेत, याचा चार्ट तयार करण्यात आला आहे, असेही प्रतिज्ञापत्रात नमूद करण्यात आले आहे. प्रतिज्ञापत्राच्या परिच्छेद 14 मध्ये तक्रारींची

सुनावणी ऑनलाइन असल्याचे नमूद करण्यात आले आहे. तथापि, पक्षकारांना प्रत्यक्ष सुनावणी घ्यायची असल्यास त्यासाठीचा अर्ज संबंधित खंडपीठापुढे सादर केला जातो, या विनंतीचा खंडपीठ विचार करू शकते.

18 आम्ही याचिकाकर्त्याच्या वतीने विद्वान वकील श्री. नाफडे आणि प्रतिवादी क्रमांक 2 महारेराच्या वतीने बाजू मांडणारे, विद्वान वकील श्री. अडसुरे यांचे म्हणने ऐकले आहे.

19 सुरुवातीला, आपण हे लक्षात घेऊ शकतो की महारेरा पूर्वी प्रत्यक्ष सुनावणी घेत होता आणि महामारीच्या काळात गरज म्हणून व्हर्च्युअल सुनावणी सुरू करण्यात आली होती, हे वादग्रस्त नाही. मात्र, चिंतेची बाब म्हणजे प्राधिकरणाचा महाराष्ट्रासह देशभरातील सर्व न्यायालये आणि न्यायाधिकरणांनी हायब्रीड मॉडेल चा अवलंब केला असला तरी भौतिक आणि आभासी अशा दोन्ही पायाभूत सुविधा उपलब्ध असूनही व्हर्च्युअल-ओनली मॉडेलचा आग्रह कायम आहे. वरील पार्श्वभूमीवर आणि विशेषत: पक्षकारांचे प्रत्यक्ष म्हणणे ऐकून घेतले जात असताना पक्षकारांना प्रत्यक्ष व आभासी ऐकण्याची सुविधा उपलब्ध असल्याने हायब्रीड सुनावणी सुरू करण्यास महारेराचा विरोध आम्हाला समजत नाही.

20 पक्षकारांना प्रत्यक्ष ऐकण्याचे महत्त्व किंवा वस्तुतः हे प्रकरण पक्षांवर सोपवले गेले आहे आणि आजच्या युगात पक्षकारांना निर्णय घेण्याची संधी देण्याचे महत्त्व कमी करता येणार नाही.

21 न्याय मिळणे ही घटनात्मक हमी आहे आणि ती केवळ औपचारिकतेपुरती मर्यादित ठेवता येणार नाही. प्रक्रियात्मक निष्पक्षतेमध्ये पक्षकारांना त्यांच्या सुनावणीची पद्धत निवडण्याचा अधिकार समाविष्ट आहे, विशेषत: जेव्हा भौतिक आणि आभासी दोन्ही पद्धती व्यवहार्य असतात. न्यायाधिकरणे केवळ स्वरूपातच नव्हे, तर वस्तुतःही उपलब्ध असायला हवीत.

22 1976 मध्ये 42 वी सुधारणा करून त्यात कलम 323 ए लागू करून प्रशासकीय न्यायाधिकरणांची स्थापना करण्यात आली. न्याय मिळणे हा कोणत्याही न्यायालयाचा एक महत्त्वाचा घटक आहे, हेतू असा आहे की ज्या पक्षकारांसाठी न्यायालये / न्यायाधिकरणे अस्तित्वात आहेत, त्यांना सुनावणीची संधी दिली पाहिजे. विविध प्रकरणांतील वादांचा जलद, स्वस्त आणि विकेंद्रित निकाल देण्याच्या एकमेव उद्देशाने न्यायाधिकरणांची स्थापना करण्यात आली. जलद गतीने न्याय मिळावा या उद्देशाने न्यायाधिकरणांची स्थापना करण्यात आली आहे. रिअल इस्टेट क्षेत्रातील वादांचा जलद, पारदर्शक आणि परिणामकारक निकाल देणे हा रेरा आणि महारेराचा उद्देश आहे. तथापि, तातडीची यादी, सुनावणी आणि अंमलबजावणीसाठी संरचित यंत्रणा

नसल्यामुळे ही उद्दिष्टे कमकुवत होतात. केवळ - आभासी सुनावणी, जेव्हा प्रभावीपणे संवाद साधण्यास किंवा तातडीच्या बाबींचा उल्लेख करण्यास असमर्थतेसह जोडली जाते, तेव्हा प्रणालीगत अपारदर्शकता आणि प्रक्रियात्मक विलंब होतो.

23 सर्वेश माथुर विरुद्ध रजिस्ट्रार जनरल पंजाब आणि हरयाणा उच्च न्यायालयाचे[1] प्रकरणी सर्वोच्च न्यायालय यांनी हायब्रीड सुनावणीचे महत्त्व अधोरेखित केले आणि नमूद केले की कोणत्याही मार्गाने प्रवेश नाकारणे हा प्रक्रियात्मक अन्याय आहे. केवळ व्हर्च्युअल सुनावणीची सुविधा अपुरी असल्याचे सर्वोच्च न्यायालयाने स्पष्ट केले. सुविधा अस्तित्वात असतानाही प्रत्यक्ष सुनावणी नाकारणे म्हणजे पक्षकारांच्या हक्कांवर अवाजवी गदा आणणे होय. निर्णयात यावर भर देण्यात आला आहे की न्यायासाठी स्वत:ची सुनावणीची पद्धत निवडण्याची क्षमता प्रवेशासाठी अविभाज्य आहे . या पार्श्वभूमीवर न्यायालयाने सर्व न्यायालये आणि न्यायाधिकरणांना हायब्रीड सुनावणी यंत्रणा आणि संबंधित पायाभूत सुविधांची अंमलबजावणी करण्याचे बंधनकारक निर्देश जारी केले, ज्यात असे म्हटले आहे:-

[1] 2023 एससीसी ऑनलाइन एससी 1293

i. *या आदेशाच्या तारखेपासून दोन आठवडे उलटून गेल्यानंतर कोणतेही उच्च न्यायालय बारच्या कोणत्याही सदस्याला किंवा अशा सुविधेचा लाभ घेऊ इच्छिणाऱ्या पक्षकाराला व्हिडिओ कॉन्फरन्सिंग सुविधा किंवा हायब्रीड मोडद्वारे सुनावणी करण्यास नकार देणार नाही;*

ii. *सर्व राज्य सरकारे उच्च न्यायालयांना आवश्यक निधी उपलब्ध करून देतील जेणेकरून त्या कामासाठी आवश्यक त्या सुविधा वर नमूद केलेल्या कालमर्यादेत कार्यान्वित होतील;*

iii. *उच्च न्यायालयाच्या आवारात उच्च न्यायालयांसमोर हजर असलेल्या सर्व वकील आणि पक्षकारांना पुरेशा बँडविड्थसह वाय-फाय सुविधांसह पुरेशी इंटरनेट सुविधा विनामूल्य उपलब्ध करून देण्यात आली , याची उच्च न्यायालये खात्री करतील;*

iv. *व्हिडिओ कॉन्फरन्सिंग/हायब्रीड सुनावणीसाठी उपलब्ध लिंक्स प्रत्येक न्यायालयाच्या दैनंदिन कारण-यादीमध्ये उपलब्ध करून दिले जातील आणि त्यासाठी पूर्व अर्ज करण्याची आवश्यकता राहणार नाही . कोणतेही उच्च न्यायालय व्हर्च्युअल/हायब्रीड सुनावणीचा लाभ घेण्यासाठी वयाची अट किंवा इतर कोणतेही मनमानी निकष लादणार नाही;*

v. हायब्रीड/व्हिडिओ कॉन्फरन्स सुनावणीचा लाभ घेण्यासाठी सर्व उच्च न्यायालये चार आठवड्यांच्या कालावधीत एसओपी तयार करतील. यासाठी दिल्ली उच्च न्यायालयाचे माननीय न्यायमूर्ती श्री. राजीव शकधर यांना विनंती आहे की, ई-समितीने तयार केलेल्या एसओपीच्या आधारे श्री.गौरव अग्रवाल आणि श्री. के. परमेश्वर यांच्या सहकार्याने एक मॉडेल एसओपी तयार करावी. एसओपी तयार झाल्यानंतर ती या कार्यवाहीच्या रेकॉर्डवर ठेवली जाईल आणि सर्व उच्च न्यायालयांना आगाऊ वितरित केली जाईल जेणेकरून व्हिडिओ कॉन्फरन्स / हायब्रीड सुनावणी सुलभ करण्यासाठी सर्व उच्च न्यायालयांमध्ये समान एसओपी स्वीकारली जाईल;

vi. सर्व उच्च न्यायालये , पुढील तारखेस किंवा त्यापूर्वी, खालील तपशील रेकॉर्डवर ठेवतील:

(ए) उच्च न्यायालयाने प्राप्त केलेल्या व्हिडिओ कॉन्फरन्सिंग परवान्यांची संख्या आणि हायब्रीड पायाभूत सुविधांचे स्वरूप;

(बी) 1 एप्रिल 2023 पासून झालेल्या व्हिडिओ कॉन्फरन्स/हायब्रीड सुनावणीच्या संख्येचे कोर्ट निहाय सारणीकरण; आणि

(सी) वरील निर्देशांचे पालन करून बारचे सदस्य आणि प्रत्यक्ष उपस्थित असलेल्या पक्षकारांना प्रत्येक उच्च न्यायालयात वाय-फाय/इंटरनेट सुविधा उपलब्ध करून देण्यासाठी पावले उचलण्यात आली आहेत.

vii. *ईशान्य भारतातील सर्व न्यायालयांना आणि उत्तराखंड, हिमाचल प्रदेश आणि जम्मू-काश्मीरमधील सर्व न्यायालयांना ऑनलाइन सुनावणीसाठी प्रवेश सुलभ करणे यासाठी पुरेशी बँडविड्थ आणि इंटरनेट कनेक्टिव्हिटी पुरविली जावी यासाठी न्याय विभागाशी समन्वय साधण्याचे निर्देश केंद्रीय इलेक्ट्रॉनिक्स आणि माहिती तंत्रज्ञान मंत्रालयाला देण्यात आले आहेत;*

viii. *सर्व उच्च न्यायालये बार आणि खंडपीठाच्या सदस्यांना पुरेशा प्रशिक्षणाची सुविधा उपलब्ध करून देतील जेणेकरून प्रत्येक उच्च न्यायालयातील सर्व प्रॅक्टिस करणारे वकील आणि न्यायाधीशांना तंत्रज्ञानाच्या वापराची माहिती होईल. या आदेशाच्या तारखेपासून दोन आठवड्यांच्या कालावधीत सर्व उच्च न्यायालयांनी या न्यायालयाला सूचित करून अशा प्रशिक्षण सुविधा उभारल्या जातील; आणि*

ix. ***15 नोव्हेंबर 2023 रोजी किंवा त्यापूर्वी सर्व न्यायाधिकरणांना हायब्रीड सुनावणीसाठी आवश्यक पायाभूत सुविधा पुरविल्या जातील याची खात्री केंद्र सरकार करेल. सर्व न्यायाधिकरणांनी 15 नोव्हेंबर 2023 नंतर हायब्रीड***

सुनावणी सुरू होईल याची खात्री करावी. सीईएसटीएटी, आयटीएटी, एनसीएलएटी, एनसीएलटी, एएफटी, एनसीडीआरसी, एनजीटी, एसएट, सीएट, डीआरएटी आणि डीआरटी सह केंद्र सरकारच्या सर्व मंत्रालयांतर्गत कार्यरत असलेल्या न्यायाधिकरणांनाही उच्च न्यायालयांचे निर्देश लागू होतील.

(जोर दिला आहे)

24 लवाद आणि सर्व उच्च न्यायालयांद्वारे व्हिडिओ कॉन्फरन्सिंग / हायब्रीड सुविधा उपलब्ध करून देणे हा या निर्देशांचा उद्देश होता. कोर्टरूममध्ये प्रवेश मिळवण्यासाठी आणि परिणामी देशभरातील नागरिकांना न्याय मिळवून देण्यासाठी तंत्रज्ञान महत्त्वाची भूमिका बजावते, असेही या निकालात नमूद करण्यात आले आहे; की तंत्रज्ञानाच्या वाटचालीत न्यायालये तांत्रिकदृष्ट्या अलिप्त राहू शकत नाहीत ; वयाचा निकष बंधनकारक करणे, पूर्वअर्ज करणे आणि आभासी सहभागींना वारंवार प्रवेश नाकारणे यासारख्या हायब्रीड सुनावणींवर निर्बंध घालण्याचा थेट परिणाम वकील आणि पक्षकारांना तंत्रज्ञानाचा वापर करण्यास परावृत्त करण्याचा आहे, ज्यामुळे केवळ न्यायालयांच्या कार्यक्षमतेवर आणि प्रवेशावर परिणाम होत नाही, तर न्याय मागणाऱ्यांना न्यायालयांमध्ये प्रवेश प्रतिबंधित केला जाऊ शकतो असा चुकीचा संदेश देखील जातो.

25 **सर्वेश माथुर** (उपरोल्लेखित) यांचे गुणोत्तर सध्याच्या प्रकरणाच्या उलट लागू आहे. प्रत्यक्ष सुनावणीसाठी पायाभूत सुविधा असूनही आणि पक्षकारांनी प्रत्यक्ष हजर राहण्यास पसंती दर्शविल्यानंतरही महारेरा सध्या केवळ व्हिडिओ कॉन्फरन्सिंगद्वारे सुनावणी घेत आहे. भौतिक आणि आभासी अशा दोन्ही प्रकारच्या सहभागाला परवानगी देणारे हायब्रीड मॉडेल अवलंबल्यास अनेक चिंता दूर होऊ शकतात. उदाहरणार्थ: (i) लवादाच्या सदस्यांच्या बैठकीच्या वेळापत्रकाबाबत पक्षकारांना अधिक स्पष्टता असेल; (ii) त्यांना त्यांच्या खटल्याच्या स्थितीबद्दल किंवा निकालाबद्दल माहिती दिली जाईल, जी सध्या अनुत्तरित आहे; (iii) चुकीची व्हिडिओ लिंक मिळाल्यास वकील किंवा पक्षकार या प्रकरणाला उपस्थित राहण्याची किंवा युक्तिवाद करण्याची संधी गमावू शकतात, ज्याचा खटल्यावर विपरीत परिणाम होऊ शकतो; (iv) तातडीची परिस्थिती असूनही, केवळ तांत्रिक किंवा प्रक्रियात्मक त्रुटींमुळे पक्षकारांना सुनावणीची तारीख नाकारली जाऊ शकते.

26 किंबहुना, त्यांनी जारी केलेल्या ज्येष्ठता परिपत्रकाचा अभ्यास करून महारेरा, सेवाज्येष्ठता परिपत्रक हा तातडीचे निर्धारण करण्याचा एकमेव आधार असू शकत नाही, असे आम्हाला आढळते; सूचीबद्धतेची हमी देणारी इतर कारणे असू शकतात. अनुपालन न करणे, गंभीर पूर्वग्रह किंवा न भरून येणारे नुकसान या बाबींकडे ज्येष्ठता यादीतील त्यांचे स्थान काहीही असले तरी त्वरित लक्ष देण्याची आवश्यकता असू शकते. एक

कठोर कालगणनेचे पालन, तातडीची यंत्रणा नसणे, उल्लेख करणे किंवा वेळेवर यादी करणे, या कायद्याच्या मूळ उद्देशाला, म्हणजे तक्रारींचे जलद आणि प्रभावी निराकरण नष्ट होण्याचा धोका आहे.

27 शिवाय, अशी काही उदाहरणे असू शकतात जिथे वकील किंवा पक्षकार ऑनलाइन सुनावणी प्लॅटफॉर्मच्या तांत्रिक गोष्टींशी पूर्णपणे परिचित नसतात. अशा वेळी तांत्रिक ओळखीचा अभाव त्यांना न्यायापासून वंचित ठेवू शकतो. ऑनलाइन कार्यवाही करण्यासाठी सुपरिभाषित प्रणाली किंवा अनुप्रयोग नसल्यामुळे अशा सुनावणी अकार्यक्षम आणि अव्यवस्थित होण्याचा धोका असतो. हायब्रीड सुनावणी यंत्रणेच्या अनुपलब्धतेमुळे निपटारा होण्याचे प्रमाण कमी होऊ शकते, खटले प्रलंबित राहण्याचे प्रमाण वाढू शकते आणि शेवटी, कायद्याचा मूळ हेतूच नष्ट होऊ शकतो, जो खटल्यांचा जलद निपटारा हा आहे. याव्यतिरिक्त, प्राधिकरणांशी संवादाची सध्याची पद्धत एकतर्फी आहे, ज्यामुळे पक्षकारांना त्यांची बाजू प्रभावीपणे मांडण्याची किंवा स्पष्ट करण्याची फारशी संधी मिळत नाही.

28 प्रतिज्ञापत्रात प्रतिवादी क्रमांक 2-महारेरा यांनी पक्षकार प्रत्यक्ष सुनावणीची विनंती करू शकतात, असा युक्तिवाद याचिकाकर्त्यांच्या विद्वान वकिलांनी केला असून, प्रत्यक्षात गेल्या काही वर्षांत एकही प्रकरण प्रत्यक्ष सुनावणीसाठी सूचीबद्ध करण्यात आलेले नाही.

29 न्याय मिळणे म्हणजे केवळ आभासी प्रवेश प्रदान करणे नव्हे, तर पक्षकारांना प्रत्यक्ष उपस्थित राहण्याचा अधिकार आहे याची खात्री करणे होय. सध्याच्या प्रकरणात न्यायाधिकरणाने प्रत्यक्ष सुनावणी कधीच घेतली नाही, असे नाही. कोविड-19 महामारीपूर्वी प्रत्यक्ष सुनावणी हा नियम होता. महामारीच्या काळातच लवाद व्हर्च्युअल सुनावणीकडे वळले. तथापि, महामारीनंतरही, प्रतिवादी क्रमांक 2 ने विशेषत: व्हिडिओ कॉन्फरन्सिंगद्वारे सुनावणी सुरू ठेवली आहे, परिणामी पक्षकार आणि वकिलांना अनेक अडचणींना सामोरे जावे लागले. विशेष आभासी मॉडेलचा हा आग्रह न्याय मिळण्यात अडथळे निर्माण करतो, हाच उद्देश महामारीच्या काळात आभासी सुनावणी सुरू करण्यास योग्य ठरवतो. न्यायाची उपलब्धता 'एकतर/किंवा' चौकटीत कमी करता येत नाही. महारेराने अवलंबलेला 'एकतर/किंवा' दृष्टिकोन प्रतिबंधात्मक आहे. सुनावणीची यंत्रणा 'हायब्रीड' असणे आवश्यक आहे, ज्यामुळे पक्षकार किंवा वकिलांना हजर राहण्याची / सुनावणीची पद्धत निवडण्याची परवानगी दिली जाईल.

30 महारेराचे उद्दिष्ट रिअल इस्टेट क्षेत्राचे नियमन व प्रसार करणे हा आहे. कार्यक्षम, प्रभावी, वेळेवर आणि पारदर्शक यंत्रणा/यंत्रणेद्वारे रिअल इस्टेट क्षेत्रातील ग्राहकांच्या हितांचे रक्षण करण्याच्या दृष्टीने याची स्थापना करण्यात आली आहे. जलद गतीने वाद निवारणासाठी निर्णय यंत्रणा उपलब्ध करून देणे हे त्याचे उद्दिष्ट आहे.

31 वरील चर्चा लक्षात घेऊन व महारेरासमोर हजर असलेले पक्षकार व वकील यांना सतत येणाऱ्या अडचणी लक्षात घेऊन खालील निर्देश देण्यात आले आहेत.

i. महारेरा, चार आठवड्यांच्या कालावधीत हा आदेश प्राप्त झाल्याच्या तारखेनंतर, हायब्रीड सुनावणीची सुविधा पूर्ववत करणे, पक्षकारांना त्यांच्या सोयीनुसार प्रत्यक्ष किंवा आभासी उपस्थितीची निवड करण्याची परवानगी देणे;

ii. महारेरा दिनांक 8 एप्रिल 2025 रोजीचे परिपत्रक क्रमांक 34 ए आणि त्याच्या मानक कार्यपद्धती (एसओपी) यांचा पुनर्विचार करण्याचा विचार करेल, विशेषत: खालील यंत्रणेसंदर्भात:

(ए) प्रकरणांची तातडीची यादी;

(बी) अनुपालन न करणाऱ्या आदेशांची अंमलबजावणी;

(सी) प्रकरणांचा उल्लेख (शारीरिक किंवा आभासी); आणि

(डी) राखीव आदेश जाहीर करणे व प्रसिद्ध करणे;

iii. **सर्वेश माथुर** (उपरोल्लेखित) प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्देशांनुसार महारेरा मार्गदर्शित होईल आणि न्यायाच्या प्रभावी आणि सर्वसमावेशक प्रवेशाच्या तत्त्वाशी त्याची प्रक्रिया सुसंगत करण्यासाठी पावले उचलेल;

iv. महारेरा अभिसरण, उत्पादन किंवा तातडीच्या सूचीकरणासाठी सादर केलेल्या अर्जांचे रजिस्टर ठेवेल आणि अशा अर्जांच्या स्वीकृती किंवा नापसंतीची नोंद करेल;

v. महारेरा आपल्या ऑर्डर अपलोड करण्याची तारीख आणि वेळ दर्शविणाऱ्या टाइमस्टॅम्प सह अपलोड करेल;

vi. महारेरा सुनावणीसाठी निश्चित तारखा निश्चित करेल आणि तहकूब झाल्यास पुढील सुनावणीची तारीख दर्शवेल जेणेकरून पक्षकारांना माहिती आणि तयारी ठेवता येईल;

vii. महारेरा आपल्या संकेतस्थळाद्वारे संबंधित कार्यपद्धती व संपर्क माहिती (ईमेल, हेल्पलाईन क्र. इ.) कार्यात्मक व पारदर्शक पध्दतीने लोकांसमोर ठेवेल, ज्यात खंडपीठे व कारणसूचीचे कॅलेंडर समाविष्ट असेल.

32 विभक्त होण्याआधी आपण पुन्हा सांगू शकतो की, न्याय मिळणे हा विशेषाधिकार नसून घटनात्मक अधिकार आहे. प्रक्रियात्मक स्पष्टता, भौतिक सुलभता आणि तांत्रिक समर्थन सुनिश्चित करणे हे त्या अधिकाराचे मुख्य घटक आहेत. जॉन एफ. केनेडी यांनी म्हटल्याप्रमाणे:

‘ काळ आणि जग स्थिर राहत नाही. बदल हा जीवनाचा नियम आहे. आणि जे फक्त भूतकाळ किंवा वर्तमानाकडे पाहतात ते भविष्याला चुकवतात हे नक्की.’

33 या संदर्भातच **सर्वेश माथुर** (उपरोल्लेखित) यांच्या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने भारतीय न्यायव्यवस्थेच्या हायब्रीड पद्धतीच्या स्थितीची दखल घेतली. महारेरा बदलत्या घडामोडी लक्षात घेईल, अशी आम्हाला आशा आणि विश्वास आहे. न्यायव्यवस्थेचा काळानुरूप विकास व्हायला हवा आणि तिच्या संस्थांचाही विकास व्हायला हवा.

34 नियम निरपेक्ष केला जातो. त्यानुसार वरील निर्देशांसह रिट याचिका निकाली काढली जाते. खर्चाचा आदेश नाही.

35 **4 सप्टेंबर 2025** रोजी अनुपालन नोंदविण्यासाठी याचिकेची यादी करा.

36 या आदेशाच्या प्रमाणित प्रतीवर सर्व संबंधितांनी कार्यवाही करावी.

नीला गोखले, जे. **रेवती मोहिते डेरे, जे.**

37 निकाल सुनावल्यानंतर प्रतिवादी क्रमांक 2 च्या वकिलांनी या निर्णयाला स्थगिती देण्याची मागणी केली. ही विनंती फेटाळण्यात आली आहे.

नीला गोखले, जे. **रेवती मोहिते डेरे, जे.**

*****

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

x-x-x-x