(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई उच्च न्यायालय

दिवाणी अपिलीय अधिकारिता

दुसरे अपील क्र. २०९/२०२२

सह

दुसरे अपील क्र. २०९/२०२२

मधील

अंतरिम अर्ज क्र. २९०/२०२०

मोहम्मद झैन खान,

६०२, सहावा मजला, गोकुल हार्मनी,

रस्ता क्रमांक १, सुंदर नगर,

कलिना, सांताक्रूझ (ई),

मुंबई- ४०० ०९८. …… अपीलकर्ता/अर्जदार

विरुद्ध

१. एम्रॉय प्रॉपर्टीज इंडिया,

ए लिमिटेड लायेबिलिटी पार्टनरशिप,

लिमिटेड लायेबिलिटी अंतर्गत गठीत,

भागीदारी अधिनियम २००८

नोंदणीकृत पत्ता :

८०१, आठवा मजला, लिओ अपार्टमेंट्स,

खार (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५२.

२. मिर्झा युसूफ बेग,

एम्रॉय प्रॉपर्टीज इंडिया चा भागीदार आणि

संचालक, वाळवन व्हॅली इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि.,

पत्ता : ऍन व्हिला, एफ/ ३०२, तिसरा मजला, प्लॉट क्रमांक ७४/ए,

तिसावा मजला, टी. पी. एस. 3, वांद्रे (पश्चिम),

मुंबई- ४०० ०५०.

३. फरहान आशिक खान,

एम्रॉय प्रॉपर्टीज इंडिया चे भागीदार,

पत्ता : दुकान नं. ४३,

धीरज हेरिटेज, अप्पर बेसमेंट,

एस. व्ही. रोड, सांताक्रूझ (पश्चिम),

मुंबई- ४०० ०५४.

४. वाळवन व्हॅली इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि.,

कंपनी कायदा, १९५७,अंतर्गत

विधिस्थापित केलेली कंपनी

नोंदणीकृत पत्ता:

८०१, आठवा मजला, लिओ अपार्टमेंट्स,

खार (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५२.

५. खुर्शीद सैफुद्दीन बोहरी,

संचालक, वाळवन व्हॅली इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि.,

पत्ता: हाऊस क्र. ५, बोहरी सोसायटी, जी-वॉर्ड,

लोणावळा- ४१०४०१.

६. मोईझ बोहरी,

संचालक, वाळवन व्हॅली इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा. लि.,

पत्ता: घर क्रमांक ५, बोहरी सोसायटी, जी-वॉर्ड,
लोणावळा- ४१०४०१.

७. बॉम्बे सुप्रीम डेव्हलपर्स,
पत्ता : ८०१, आठवा मजला, लिओ अपार्टमेंट्स,
खार (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५२.

८. रिओ लक्झरी होम्स प्रा.लि.,
कंपनी कायदा, २०१३, अंतर्गत
विधिस्थापित केलेली कंपनी
शाखा कार्यालयाचा पत्ता:
रिओ ग्रुप, ३३ हिल रोड,
मार्क्स आणि स्पेन्सर समोर,
वांद्रे (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५०

९. रियाझ रमजान सोमानी,
संचालक, रिओ लक्झरी होम्स प्रायव्हेट लिमिटेड,
कार्यालयाचा पत्ता: रिओ ग्रुप, ३३ हिल रोड,
मार्क्स अँड स्पेन्सरच्या समोर,
वांद्रे (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५०

१०. सीमा नजराली झरिया,
संचालक, रिओ लक्झरी होम्स प्रा.लि.,
कार्यालयीन पत्ता : रिओ ग्रुप, ३३वा हिल रोड,
मार्क्स अँड स्पेन्सरच्या समोर,
वांद्रे (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५०.

११. महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण,

एस. आर. ए. इमारत, 'ए' विंग,

प्रा.अनंत कानेकर रोड,

वांद्रे (पूर्व), मुंबई- ४०० ०५१. ...... उत्तरवादी

अपीलकर्ता/अर्जदारासाठी, मेसर्स लॉ स्क्वेअर यांच्या निर्देशनाखाली, श्री.नीलेश गाला, ह्यांच्यसह श्री. मनीष गाला, श्री. मिनील शाह, श्री.अश्रफ कपूर आणि सुश्री.अल्पा गाला.

उत्तरवादी क्र. ३ ते ६ साठी, श्री. भूषण मंडलिक.

उत्तरवादी क्र. ८ ते १० श्री. व्ही. एम. पार्कर.

न्यायमंच : न्या. संदीप व्ही. मारणे.

राखून ठेवल्याचा दिनांक : १७ एप्रिल २०२४.

अधिघोषित करण्याचा दिनांक : २३ एप्रिल २०२४.

न्यायनिर्णय :

१. या अपीलाद्वारे, अपीलकर्त्याने महाराष्ट्र स्थावर संपदा अपीलीय न्यायाधिकरण, मुंबई (**अपिलीय न्यायाधिकरण**) यांनी ९ ऑक्टोबर २०१९ रोजी पारित केलेल्या न्यायनिर्णयाला आणि आदेशाला आव्हान दिले आहे, ज्यामध्ये 'वाळवन व्हॅली प्रकल्प' या प्रकल्पाच्या संदर्भात अपील फेटाळण्यात आले आहे आणि अपीलकर्त्याला 'लायन्स व्हॅली प्रकल्प' च्या वलवन संदर्भात पुढील योग्य पावले उचलण्याचे स्वातंत्र्य देण्यात आले आहे. नियामक प्राधिकरणाने ५ सप्टेंबर २०१८ रोजी पारित केलेल्या आदेशाला आव्हान देत अपीलीय प्राधिकरणासमोर अपीलकर्त्याने अपील केले होते, ज्यामध्ये दोन्ही प्रकल्पांची नोंदणीकृत न केल्याबद्दल कारवाई सुरू करण्यासाठी उत्तरवादींविरुद्ध निर्देश देण्याची मागणी करणारी त्याची तक्रार फेटाळण्यात आली होती.

२. या प्रकरणाची तथ्ये पुढीलप्रमाणे आहेत. उत्तरवादी क्र.१- एम्ब्रॉय प्रॉपर्टीज इंडिया, एक मर्यादित दायित्व भागीदारी, ज्याचे भागीदार उत्तरवादी क्र.२ आणि ३ आहेत, 'वाळवन व्हॅली' या नावाने नंदगाव, तालुका मावळ, तुंगरली,लोणावळा येथे विविध बंगल्यासाठीच्या भूखंडांच्या विक्रीसाठी प्रकल्प राबवत होती. अपीलकर्ता आणि त्याची आई वाळवन व्हॅली

प्रकल्पातील भूखंड खरेदी करू इच्छित होते आणि त्यानुसार २२,००० चौरस फूट इतका प्लॉट नं. १३-बी (भाग ए) खरेदी करण्यास सहमती दर्शवली. त्यांनी रु. १२,५०,०००/- ची रक्कम अंशतः मोबदला म्हणून दिली आणि उत्तरवादी क्रमांक १ ने अपीलकर्ता आणि त्याच्या आईच्या संयुक्त नावाने २८ ऑगस्ट २०१२ रोजी भागवाटणी पत्र आणि पावती जारी केली. भागवाटणी पत्रानुसार, जमिनीच्या बिगर-कृषी (**एन.ए.**) वापराची परवानगी एप्रिल २०१३ पर्यंत मिळवायची होती आणि भूखंडाचा ताबा ऑगस्ट २०१३ पर्यंत शिल्लक रकमेच्या मोबदल्यात हस्तांतरित करावयाचा होता. असे दिसते की ऑगस्ट २०१३ पर्यंत मान्य केलेल्या वेळेत एन.ए. ची परवानगी मिळवली गेली नव्हती. विक्रेता म्हणून उत्तरवादी आणि खरेदीदार म्हणून अपीलकर्ता क्रमांक १ आणि त्याची आई यांच्यात विक्रीचा करार अंमलात आणला गेला, ज्या अंतर्गत प्रकल्प पूर्ण होण्याचा कालावधी दोन वर्षे म्हणून मान्य करण्यात आला. अपीलकर्त्याचे हे म्हणणे आहे की उत्तरवादी क्रमांक १ हा प्रकल्प पूर्ण करण्यात अयशस्वी ठरला आणि नंतर त्याने अपीलकर्त्याला कळवले की वाळवन व्हॅली इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायव्हेट लिमिटेड या एक निगमित कंपनीने वाळवन व्हॅली प्रकल्प टेक ओव्हर केला आहे, ज्यामध्ये उत्तरवादी क्र.५ आणि ६ संचालक आहेत. अपीलकर्त्याच्या म्हणण्यानुसार, उत्तरवादी क्र. १ ते ६ हे ज्याकामासाठी बांधिल होते त्याचे पालन करण्यात अयशस्वी ठरले आणि म्हणून उत्तरवादी क्रमांक २, ५ आणि ६ यांनी वाळवण व्हॅली प्रकल्पात रू. ४२,५०,०००/- च्या देय शिल्लक रकमेवर लायन्स व्हॅली प्रकल्पातील चार लहान भूखंड म्हणजेच एन.ए. प्लॉट क्र. ३३ (५२२ चौरस मीटर), ३४ (४६४ चौरस मीटर), ३५ (४६४ चौरस मीटर) आणि ३६ (४६४ चौरस मीटर) हे प्लॉट क्र. १३-बी च्या बदल्यात वाळवन व्हॅली प्रकल्पातील हस्तांतरण आणि विक्रीसाठी सादर केले. तथापि, या चार भूखंडांची माहिती अपीलकर्त्याला न दिल्याने, त्यांनी लायन व्हॅली प्रकल्पातील चार भूखंडांची विक्री आणि हस्तांतरणासाठी किंवा पर्यायी आर्थिक भरपाईसाठी उत्तरवादी क्रमांक १ ते ७ यांच्याविरुद्ध राज्य ग्राहक विवाद निवारण आयोगाकडे तक्रार दाखल केली. ९ मे २०१७ रोजी राज्य ग्राहक विवाद निवारण आयोगाने १ ते ७ क्रमांकाच्या उत्तरवादीला लायन व्हॅली प्रकल्पातील चार भूखंड हस्तांतरित करण्यास किंवा विकण्यास प्रतिबंध करणारा अंतरिम आदेश पारित केला.

३. ६ नोव्हेंबर २०१७ रोजी स्थावर संपदा (नियमन आणि विकास) कायदा, २०१६ **(द आर.ई.आर.ए)** लागू झाल्यानंतर, अपीलकर्त्याच्या म्हणण्यानुसार, ९० दिवसांच्या आत दोन्ही प्रकल्प नोंदणीकृत करणे हे उत्तरवादींचे कर्तव्य बनले . मात्र, दोनपैकी एकाही प्रकल्पाचे नोंदणीकरण झाले नाही. त्याऐवजी उत्तरवादी क्रमांक ७ आणि ८ यांनी माहिती पत्रक जारी करून लायन व्हॅली प्रकल्पाचा प्रचार आणि जाहिरात चालू ठेवले. लायन व्हॅली प्रकल्पात, अपीलकर्त्याच्या म्हणण्यानुसार, २ एकर क्षेत्रात पसरलेले १९ स्वतंत्र लगझूरी बंगले आहेत. अपीलकर्त्याच्या म्हणण्यानुसार, महाराष्ट्र स्थावर संपत्ती नियामक प्राधिकरण (महा.आर.ई.आर.ए.) कोणत्याही प्रकल्पाचे नोंदणीकरण न केल्याबद्दल उत्तरवादी क्र.१ विरुद्ध १० पर्यंत कारवाई करण्यात अपयशी ठरले . त्यामुळे अपीलकर्त्याने या न्यायालयासमोर याचिका (एल) क्र. ९०८/२०१८ दाखल केली आणि नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पांविरुद्धच्या तक्रारींना सामोरे जाण्यासाठी यंत्रणा तयार करण्यासाठी निर्देश मागितले. ३१ जुलै २०१८ रोजी, महा.आर.ई.आर.ए. ने या न्यायालयासमोर प्रतिज्ञापत्र दिले की ते नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पांच्या संबंध तक्रारींचे निरसन करण्यासाठी त्यांच्या सॉफ्टवेअरमध्ये बदल करतील आणि अशा तक्रारींवर कारवाई करतील. अपीलकर्त्याच्या म्हणण्यानुसार, महा.आर.ई.आर.ए. ने आपले सॉफ्टवेअर अद्ययावत केले आणि अनोंदणीकृत प्रकल्पांविरुद्ध तक्रारी दाखल करण्यासाठी ऑनलाइन मंच उपलब्ध करून दिला, तरी अशा ऑनलाइन मंचावर केवळ थोडा तपशील अपलोड केले जाऊ शकतो, ज्यामुळे अपीलकर्त्याला प्रार्थना करणे किंवा तक्रारीच्या समर्थनार्थ कागदपत्रे सादर करणे शक्य झाले नाही. त्यानुसार, अपीलकर्त्याने २० ऑगस्ट २०१८ रोजी वाळवन व्हॅली आणि लायन व्हॅली या दोन्ही प्रकल्पांच्या संदर्भात महा.आर.ई.आर.ए. कडे ऑनलाईन तक्रार दाखल केली.

४. अपीलकर्त्याच्या म्हणण्यानुसार, ५ सप्टेंबर २०१८ रोजी महा.आर.ई.आर.ए. समोर तक्रार आली तेव्हा अपीलकर्त्याला पुष्टी करणारे कागदपत्रे सादर करण्याची संधी न देता ती फेटाळण्यात आली. ज्या धरतीवर अपीलकर्त्याने भूखंड खरेदी करण्यास सहमती दर्शवली होती, ती शेतजमीन आहे आणि त्या जमिनीच्या विकासासाठी कोणत्याही सक्षम प्राधिकरणाने परवानगी दिलेली नाही, असे म्हणत तक्रार फेटाळण्यात आली. त्यामुळे

आर.ई.आर.ए. च्या कलम २ (झेड.एन.) च्या अर्थांतर्गत हा प्रकल्प मानला जाऊ शकत नाही, असे महा.आर.ई.आर.ए. ने म्हटले.

५. ५ सप्टेंबर २०१८ रोजीच्या आदेशामुळे व्यथित अपीलकर्त्याने आर.ई.आर.ए च्या कलम ४४ अंतर्गत अपीलीय न्यायाधिकरणा पुढे अपील दाखल केले जे नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पाच्या संदर्भात अपील दाखल करण्याची सुविधा उपलब्ध नसल्यामुळे ऑनलाइन पोर्टलवर स्वीकारले गेले नाही. महा.आर.ई.आर.ए. ने ५ सप्टेंबर २०१८ रोजी दिलेल्या आदेशाला आव्हान देणारी, अपीलकर्त्याने रिट याचिका(एल) क्र. ३९९१/२०१८ ही दाखल केली. जेव्हा या न्यायालयाच्या खंडपीठासमोर याचिका आली, तेव्हा महा.आर.ई.आर.ए. च्या वतीने असे सादर करण्यात आले की नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पाच्या संदर्भात अपीलीय न्यायाधिकरणासमोर अपील दाखल केले जाऊ शकते. त्यानुसार, अपीलकर्त्याला याचिका दाखल करण्याबाबत पूर्वग्रह न बाळगता अपीलीय न्यायाधिकरणासमोर अपील दाखल करण्याची परवानगी देण्यात आली. त्यानुसार, अपीलकर्त्याने १८ डिसेंबर २०१८ रोजी अपीलीय न्यायाधिकरणासमोर अपील दाखल केले. २० डिसेंबर २०१८ रोजी, अपीलीय न्यायाधिकरणाने उत्तरवादिंना वाळवन व्हॅली आणि लायन व्हॅली प्रकल्पातील कोणत्याही भूखंडाचे विपणन, प्रचार किंवा विक्री रोखण्याचा अंतरिम आदेश दिला. उत्तरवादी क्र. १ ते ७ अपिलाचे उत्तर दाखल करत असा युक्तिवाद केला की अपीलकर्त्याने विक्रीचा करार रद्द केला होता आणि अपीलकर्त्याच्या सांगण्यावरून श्री.सिकंदर अली खान आणि श्री.शीशान खान यांना रु.९,००,००० ची रक्कम परत करण्यात आली होती. उत्तरवादी क्र.८ ते १० ह्यांनी अपीलाला विरोध करत स्वतंत्र उत्तर दाखल केले. अपीलकर्त्याच्या म्हणण्यानुसार, लायन व्हॅली प्रकल्पातील भूखंड अपीलीय न्यायाधिकरणाने पारित केलेल्या अंतरिम आदेशाचे उल्लंघन करून उत्तरवादी क्रमांक ८ द्वारे मार्केट करून विकले गेले.

६. ९ ऑक्टोबर २०१९ रोजीच्या न्यायनिर्णय आणि आदेशाद्वारे, अपीलीय न्यायाधिकरणाने अपीलकर्त्याचे अपील फेटाळले आणि त्याद्वारे वाळवन व्हॅली प्रकल्पाच्या नोंदणीकरणासाठी कोणतेही निर्देश देण्यास किंवा भरपाई किंवा दंड आकारण्यासाठीच्या

अपीलकर्त्याच्या विनंतीस नकार दिला आणि महा.आर.ई.आर.ए. ने पारित केलेला आदेश कायम ठेवला. लायन व्हॅली प्रकल्पाचा विचार करता, अपीलीय न्यायाधिकरणाने महा.आर.ई.आर.ए. तसेच अपीलकर्त्याला पुढील योग्य पावले उचलण्याचे स्वातंत्र्य दिले आहे. अपील न्यायाधिकरणाने ९ ऑक्टोबर २०१९ रोजी पारित केलेल्या न्यायनिर्णयामुळे आणि आदेशामुळे व्यथित अपीलकर्त्याने सध्याचे दुसरे अपील दाखल केले आहे.

७. ४ डिसेंबर २०२० रोजी जेव्हा अपील दाखल करण्यासाठी आले, तेव्हा या न्यायालयाने कायद्याचा खालील महत्त्वपूर्ण प्रश्न तयार करण्याबाबतचे अपील स्वीकारलेः

"स्थावर संपदा प्राधिकरण आणि आर.ई.आर.ए. अपीलीय न्यायाधिकरण ह्यांनी, स्थावर संपदा (नियमन आणि विकास) कायदा, २०१६ च्या कलम ३ च्या तरतुदींचे उल्लंघन केल्याबद्दल, त्या कायद्याच्या कलम ५९ अंतर्गत शिक्षेसाठी विशेषतः त्या कायद्याच्या कलम ३१ विचारात घेऊन, त्या कायद्याच्या कलम ३ अंतर्गत हा प्रकल्प, स्थावर संपदा प्रकल्प म्हणून नोंदणीकृत नव्हता या आधारावर, उत्तरवादी -प्रवर्तकाच्या विरोधात दाखल केलेल्या अपीलकर्त्याच्या तक्रारीची दखल घेण्यास नकार देणे, न्याय्य होते किंवा कसे?"

८. अपीलकर्त्याचे वकील श्री. गाला हे सादर करतात की अपीलीय न्यायाधिकरणाने अपीलकर्त्याने दाखल केलेले अपील फेटाळण्यात आणि महा.आर.ई.आर.ए. ने दिलेला आदेश कायम राखण्यात चूक केली आहे. महा.आर.ई.आर.ए. तसेच अपीलीय न्यायाधिकरण या दोघांनीही, आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३१ अंतर्गत येणाऱ्या तक्रारींची दखल केवळ सक्षम प्राधिकरणाद्वारे विकासाची परवानगी दिल्या जाणाऱ्या प्रकल्पांच्या संदर्भातच घेतली जाऊ शकते, असे मत मांडण्यात चूक केली आहे. कोणत्याही प्रवर्तक, वाटपदार किंवा स्थावर संपदा एजंट यांच्याविरुद्ध आर.ई.आर.ए. किंवा त्याअंतर्गत बनवलेल्या नियम आणि विनियमांच्या तरतुदींचे उल्लंघन केल्याबद्दल किंवा विरोधात गेल्याबद्दल प्राधिकरणाकडे तक्रार दाखल करण्याचा 'कोणत्याही पीडित व्यक्तीला' अधिकार आहे, या त्यांच्या दाव्याच्या समर्थनार्थ ते आर.ई.आर.ए च्या कलम ३१ कडे माझे लक्ष वेधले. महा.आर.ई.आर.ए. आपल्या ऑनलाईन मंचावर नोंदणीकृत न झालेल्या प्रकल्पांविरुद्ध तक्रारी दाखल करण्याची परवानगी देत नव्हता, म्हणून अपीलकर्त्याला रिट याचिका क्र. ९०८/२०१८ दाखल करून या न्यायालयाचे दरवाजे ठोठावण्याची गरज पडली.

३१ जुलै २०१८ रोजी या न्यायालयाला एक गंभीर आश्वासन देण्यात आले होते की नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पांच्या संबंध 'तक्रारी' विचारात घेण्यासाठी सॉफ्टवेअरमध्ये बदल केले जातील, परंतु महा.आर.ई.आर.ए. ने जी परवानगी दिली होती ती केवळ नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पांवर कारवाई करण्यासाठी 'सोर्स इन्फॉर्मेशन' होती. आर.ई.आर.ए. च्या कलम १२, १८ आणि ५९ अंतर्गत रक्कम आणि भरपाईची परतफेड, दंड, व्याज इत्यादींची मागणी करणारी तक्रार महाराष्ट्र स्थावर संपदा (नियमन आणि विकास) (व्याज वसुली, दंड, भरपाई, देय दंड, तक्रारींचे फॉर्म आणि अपील इ.)नियम, २०१७ (महा.आर.ई.आर.ए. नियम, २०१७) च्या फॉर्म-ए मध्ये दाखल केली जाऊ शकते. ३१ जुलै २०१८ रोजी महा.आर.ई.आर.ए. ने या न्यायालयासमोर आश्वासन देऊनही अपीलकर्त्याला फॉर्म 'ए' मध्ये तक्रार दाखल करण्यासाठी कोणतीही सुविधा उपलब्ध करून दिली गेली नाही. असे की, नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पाच्या संदर्भात वाटप केलेल्या व्यक्तीला कलम १२ अंतर्गत भरपाई, कलम १८ अंतर्गत रक्कम आणि भरपाईची परतफेड आणि आर.ई.आर.ए.च्या कलम ५९ अंतर्गत दंड आकारण्याचा अधिकार आहे. नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पाच्या अशा वाटपग्राह्याला आर.ई.आर.ए. च्या कलम १२, १८ आणि ५९ अंतर्गत मदत मिळावी यासाठी महा.आर.ई.आर.ए. ने महा.आर.ई.आर.ए. नियम, २०१७ च्या फॉर्म 'ए' अंतर्गत तक्रार दाखल करण्यासाठी सुविधा निर्माण करायला हवी होती.

९. आर.ई.आर.ए. लागू करण्यामागील व्यापक उद्देश आणि वाटपदारांच्या हिताचे रक्षण करणे हा आहे आणि नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पांच्या संदर्भात दाखल केलेल्या तक्रारींची दखल न घेऊन आर.ई.आर.ए.च्या तरतुदीला निर्बंधात्मक अर्थ दिल्यास, आर.ई.आर.ए. लागू करण्यामागील मूळ उद्देशच पराभूत होईल, असे श्री. गाला मांडतात. या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ, श्री.गाला तिनसुकिया विद्युत पुरवठा कंपनी लिमिटेड विरुद्ध आसाम राज्य आणि इतर, (१९८९) ३ एस.सी.सी. ७०९ मधील सर्वोच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयाचा आधार घेतात. नीलकमल रिअलटर्स सबअर्बन प्रायव्हेट लिमिटेड आणि अन्य एक विरुद्ध युनियन ऑफ इंडिया आणि इतर २०१७ एस .सी.सी. ऑनलाईन बी.ओ.एम. ९३०२ मधील या न्यायालयाच्या खंडपीठाच्या न्यायनिर्णयाचा आधार घेतला आहे. श्री.गाला सादर करतात की आर.ई.आर.ए. च्या तरतुदी पूर्वलक्षी प्रभावात

असल्याचे मानले जात असल्याने, प्रकल्प नोंदणीकृत न करणे हे आर.ई.आर.ए.च्या तरतुदींचे उल्लंघन करून केलेल्या प्रकल्पाच्या संदर्भात त्याच्या तक्रारींचे निवारण करण्यासाठी वाटपग्राही दरवाजे बंद करण्याचे कारण असू शकत नाही.

१०. श्री. गाला मांडतात की वाळवन व्हॅली आणि लायन व्हॅली प्रकल्प नोंदणीकृत करता येईल की नाही या पैलूवर महा.आर.ई.आर.ए. तसेच अपीलीय न्यायाधिकरण या दोघांनीही केवळ विचार केला आहे. नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पाच्या संदर्भात वाटपग्राही देखील आर.ई.आर.ए. च्या कलम १२, १८ आणि ५९ च्या तरतुदींनुसार प्रवर्तका विरुद्ध कलम ३१ आणि ७१ च्या तरतुदींनुसार तक्रार दाखल करून कारवाई करू शकतो हे मान्य करण्यात नियामक प्राधिकरण आणि अपीलीय न्यायाधिकरण दोघेही अपयशी ठरले आहेत. आर.ई.आर.ए.च्या कलम १२ आणि १८ च्या तरतुदींचे योग्य वाचन हे सूचित करते की प्रकल्पाचे नोंदणीकरण अनिवार्य नाही. आर.ई.आर.ए.च्या कलम १२ च्या त्या परंतुकात 'प्रस्तावित प्रकल्प' हा शब्द वापरला आहे, जो स्पष्टपणे सूचित करतो की नोंदणीकृत न केलेला प्रकल्प देखील आर.ई.आर.ए. च्या कलम १२ अंतर्गत त्याच्या प्रवर्तकांसाठी जबाबदाऱ्या पार पाडेल. त्यामुळे श्री.गाला सादर करतात की अपीलकर्त्याला आर.ई.आर.ए. च्या कलम १२, १८ आणि ५९ अंतर्गत अनुतोष मिळावा. वैकल्पिकरित्या, नोंदणीकृत न केल्याबद्दल दंड आकारण्यासाठी, भरपाईसह व्याजासह रक्कम परत करण्यासाठी, आर.ई.आर.ए च्या कलम ३१ आणि ७१ सह कलम १२,१८,५९ अंतर्गत अपीलकर्त्याच्या तक्रारीची दखल घेण्याचे निर्देश महा.आर.ई.आर.ए. ला दिले जावेत, असे ते सादर करतात.

११. दुसरीकडे उत्तरवादी क्र. ३ ते ६ चे विद्वान वकील श्री. महाडीक अपीलला विरोध करतात आणि नमूद करतात की अपीलकर्त्याची तक्रारीची दखल न घेण्याची किंवा निर्णय न घेण्याबाबतची तक्रारच निराधार आहे. ते सादर करतील की महा.आर.ई.आर.ए. तसेच अपीलीय न्यायाधिकरण या दोघांनीही गुणवत्तेनुसार अपीलकर्त्याने दाखल केलेल्या तक्रारीची दखल घेतली आहे आणि कोणत्याही विकास परवानग्या न दिल्यास प्रकल्पाचे नोंदणीकरण केले जाऊ शकत नाही आणि अपीलकर्त्याने दाखल केलेली तक्रार योग्यरित्या

फेटाळली आहे असे समवर्ती निष्कर्ष नोंदवले आहेत. मंजूर योजना, मांडणी योजना, प्रारंभ प्रमाणपत्र इ. जारी न केल्यास कोणताही स्थावर संपत्ती प्रकल्प नोंदणीकृत केला जाऊ शकत नाही या त्याच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ तो आर.ई.आर.ए. च्या कलम ४ च्या तरतुदींवर अवलंबून राहील. अपील न्यायाधिकरणाने योग्यरित्या असे म्हटले आहे की आर.ई.आर.ए.च्या तरतुदी केवळ अशा प्रकल्पांच्या संदर्भात लागू होऊ शकतात, जे नोंदणीकरणासाठी पात्र किंवा योग्य आहेत. ज्या जमिनीच्या संदर्भात अपीलकर्ता हक्कांचा दावा करतो ती जमीन शेत जमीन आहे, ज्याच्या संदर्भात कोणत्याही नियोजन किंवा सक्षम प्राधिकरणाने कोणतीही योजना / मांडणी मंजूर केलेली नाही. त्यामुळे कथित प्रकल्प आर.ई.आर.ए. च्या तरतुदींनुसार नियंत्रित केला जात नाही. त्यामुळे वाळवन व्हॅली प्रकल्पाच्या प्रवर्तकांना आर.ई.आर.ए. च्या कोणत्याही तरतुदींनुसार जबाबदार धरले जाऊ शकत नाही. त्यामुळे वाळवन व्हॅली प्रकल्पाच्या नोंदणीसाठी अपीलकर्त्याने दाखल केलेली तक्रार महा.आर.ई.आर.ए. ने योग्यरित्या फेटाळली आहे आणि अपील न्यायाधिकरणाने महा.आर.ई.आर.ए.चा आदेश योग्यरित्या कायम ठेवला आहे. श्री.महाडीक अपील फेटाळण्यासाठी प्रार्थना करतात.

१२. उत्तरवादी क्र.८ ते १० चे विद्वान वकील, श्री.पार्कर, सादर करतात की अपीलकर्त्याचा लायन व्हॅली प्रकल्पाशी कोणताही संबंध नाही. असे की उत्तरवादी क्र. ८ ते १० ह्यांना महा.आर.ई.आर.ए. समोर दाखल केलेल्या कार्यवाहीची कोणतीही सूचना नव्हती आणि अपीलीय न्यायाधिकरणासमोर अपील दाखल करण्याच्या टप्प्यावरच त्याबद्दल माहिती मिळाली. असे की उत्तरवादी क्र. ८ ते १० यांचा उत्तरवादी क्र. १ ते ७ यांच्याशी अजिबात संबंध नाही. असे की उत्तरवादी क्र. ८ ते १० हे केवळ प्लॉट नं. २४, ३५३ चौरस मीटरच्या विकासाशी संबंधित आहेत, जो उक्त प्लॉटचे मालक श्री. रफीक रमजानअली सोमानी यांच्याशी केलेल्या विकास करारांतर्गत आहे, जो त्यांनी २८ जुलै २०१७ रोजी नोंदणीकृत हस्तांतरण दस्तऐवजाद्वारे उत्तरवादी क्रमांक ४ कडून खरेदी केला होता. तो प्लॉट ५०० चौरस मीटरपेक्षा कमी असल्याने तो आर.ई.आर.ए अंतर्गत नोंदणीसाठी पात्र नाही. असे की उत्तरवादी क्र.८ ते १० हे लायन व्हॅली प्रकल्पाशी संबंधित

नाहीत किंवा त्याचे विपणन करण्यासाठी अधिकृत एजंट किंवा वेब पोर्टल नाहीत. ते अपील फेटाळण्यासाठी प्रार्थना करतात.

१३. पक्षांच्या वतीने केलेले प्रतिस्पर्धी युक्तिवाद आता माझ्या विचारार्थ आहेत.

१४. अपीलकर्त्याचा असा दावा आहे की जरी वाळवन व्हॅली आणि लायन व्हॅली प्रकल्प आर.ई.आर.ए च्या तरतुदींनुसार नोंदणीकृत नसले तरी, आर.ई.आर.ए. च्या कलम १२, १८ आणि ५९ ठी महा.आर.ई.आर.ए. समोर आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३१ अंतर्गत तक्रार दाखल करण्यासाठीच्या तरतुदींनुसार दंड आकारणे, व्याजासह रक्कम परत करणे तसेच भरपाईसाठी महा.आर.ई.आर.ए. समोर आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३१ अंतर्गत तक्रार दाखल करण्यासाठी त्यांच्यावर कारवाई करण्याचा त्याला अधिकार आहे. सध्याच्या प्रकरणात सुरुवातीला, हा प्रकल्प नोंदणीकृत नसलेला होता या कारणावरून अपीलकर्त्याला महा.आर.ई.आर.ए. समोर कोणतीही तक्रार दाखल करण्याची परवानगीही देण्यात आली नव्हती. जेव्हा अपीलकर्त्याने रिट याचिका क्र. ९०८/२०१८ दाखल केली तेव्हाच महा.आर.ई.आर.ए. च्या लक्षात आले की प्रकल्पांच्या नोंदणीकरणासाठी आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३ चे पालन करण्यासाठी, 'स्रोत माहिती' प्राप्त करण्यासाठी त्याच्या ऑनलाइन पोर्टलवर सुविधा निर्माण करणे आवश्यक आहे जेणेकरून नोंदणीकृत नसतानाही स्थावर संपत्ती प्रकल्प हाती घेणाऱ्या व्यक्ती/संस्थां विरुद्ध आवश्यक कारवाई सुरू केली जाऊ शकते. रिट याचिका (एल)क्र.९०८/२०१८ मध्ये, महा.आर.ई.आर.ए. ने ५ जुलै २०१८ रोजी प्रतिज्ञापत्र दाखल केले, ज्यात परिच्छेद ४ आणि ५ मध्ये खालीलप्रमाणे युक्तिवाद केला आहेः

> "४. या संदर्भात, मी याद्वारे या माननीय न्यायालयाच्या निदर्शनास खालील मुद्दे आणतो.
>
> (ए) उक्त कायद्याच्या कलम ३ आर/डब्ल्यू नियम ३ तसेच महाराष्ट्र स्थावर संपत्ती (नियमन आणि विकास) (स्थावर संपत्ती प्रकल्पांची नोंदणी, स्थावर संपत्ती एजंट्सची नोंदणी, व्याज दर आणि संकेतस्थळावरील प्रकटीकरण) नियम, २०१७ च्या तरतुदींनुसार कोणताही प्रवर्तक स्थावर संपत्ती प्रकल्पाची नोंदणी न करता नियोजन क्षेत्रातील कोणत्याही भूखंडावरील सदनिका इत्यादी कोणत्याही प्रकारे खरेदी करण्यासाठी व्यक्तीला जाहिरात, विपणन, आरक्षण, विक्री किंवा विक्रीच्या

प्रस्तावासाठी आमंत्रित करणार नाही. त्यामुळे स्थावर संपत्ती नियामक प्राधिकरणाकडे स्थावर संपत्ती प्रकल्पांची पूर्व नोंदणी करणे अनिवार्य आहे.

(बी) कलम ४ प्रकल्पाच्या नोंदणीकरणाच्या उद्देशाने अनिवार्य आवश्यकता प्रदान करते. काही अनिवार्य तरतुदी खालीलप्रमाणे आहेत -

(i) कायद्यांनुसार प्राप्त केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाकडून मंजुरी आणि प्रारंभ प्रमाणपत्राची प्रमाणित प्रत.

(ii) सक्षम नियोजन प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या प्रस्तावित प्रकल्पाची मंजूर योजना, मांडणी योजना.

(iii) प्रवर्तक किंवा प्रवर्तकाने अधिकृत केलेल्या कोणत्याही व्यक्तीने स्वाक्षरी केलेल्या प्रतिज्ञापत्राद्वारे समर्थित केलेली घोषणा, ज्यात असे म्हटले आहे की त्याच्याकडे जमिनीचा कायदेशीर हक्क आहे आणि जमीनिवर बोजा नाही.

(iv) मोकळ्या जागेच्या चौरस मीटरमध्ये एकत्रित क्षेत्राचा वापर करण्यासाठी प्रस्तावित मजल्यावरील जागा निर्देशांक.

(सी) उक्त कायद्याच्या कलम ४ (३) नुसार, प्राधिकरण प्रकल्पाच्या नोंदणीकरणासाठी अर्ज सादर करण्यासाठी वेब आधारित ऑनलाइन प्रणाली कार्यान्वित करेल. मी म्हणतो की अशी वेबसाइट ०१.०५.२०१७ पासून कार्यान्वित करण्यात आली आहे. मी सादर करतो की वरील वैधानिक तरतुदीनुसार, प्राधिकरणाचे काम प्रकल्पांच्या नोंदणीकरणासाठी वेब आधारित ऑनलाइन आधार आहे. मी सादर करतो की महा.आर.ई.आर.ए. प्राधिकरणाच्या संकेतस्थळावर मानक संचालन प्रक्रिया विहित केली गेली आहे आणि ती सार्वजनिक डोमेनमध्ये उपलब्ध आहे.

(डी) मी पुढे सांगतो की, नोंदणीकरण न झालेल्या प्रकल्पाबद्दलच्या माहितीचा विचार करता, एस.ओ.पी. क्रमांक ९/२०१७ दिनांक २४.०७.२०१७ द्वारे प्रमाणित प्रक्रिया विहित करण्यात आली आहे, ज्याची प्रत येथे संलग्न करण्यात आली आहे आणि निशाणी -ए.आर.-१ म्हणून चिन्हांकित करण्यात आली आहे. या एस.ओ.पी. मध्ये भाग(ब) नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पांची नोंदणीकृत करण्याच्या प्रक्रियेशी संबंधित आहे.

(इ) मी सादर करतो की त्या अनुषंगाने प्राधिकरणाने सोर्सडिटेल्स@महरेरा. महाऑनलाईन.जिओव्ही.आयएन (sourcedetails@maharera.mahaonline.gov.in) म्हणून एक वेगळा समर्पित ई-मेल आयडी तयार केला आहे. ज्यामध्ये कोणताही नागरिक प्रकल्पांची नोंदणीकृत न करण्याबाबत स्रोत माहितीच्या माध्यमातून माहिती सादर करू शकतो. मी सादर करतो की त्या स्रोताच्या माहितीच्या आधारे प्राधिकरणाचे तांत्रिक अधिकारी संबंधित प्रवर्तकाशी संपर्क साधून दिलेल्या माहितीची चौकशी

करतात. त्यांच्या नोंदी पाहिल्यानंतर, जर हा कलम ३ अंतर्गत नोंदणीकृत करण्यायोग्य प्रकल्प असल्याचे आढळून आले, तर नोंदणीच्या उद्देशाने, विलंबित नोंदणीकृत करण्यासाठी, उक्त कायद्याच्या कलम ५९ अंतर्गत तरतूद केल्याप्रमाणे दंड आकारून, आदेश जारी केले जात आहेत.

५. याचिकाकर्त्याने खरेदी केलेल्या भूखंडांवर भूखंड क्र. १३बी आणि सर्वेक्षण क्र. १३८ तालुका लोणावळा असे २२००० चौरस मीटरचे क्षेत्र आहे. ०८.०१.२०१८ रोजी ई-मेलद्वारे नोंदणीकृत न केल्याबद्दल स्रोत माहितीद्वारे माहिती प्राप्त झाली होती. त्यानंतर मालकाला स्रोत माहितीद्वारे प्रदान केलेल्या ई-मेल ॲड्रेसवर ई-मेल पाठविण्यात आला आणि त्याला या प्रकरणाचे स्पष्टीकरण देण्यास सांगण्यात आले. सुरुवातीला मालकाने प्रतिसाद दिला नाही. अखेरीस, जेव्हा त्याला १८.०६.२०१८ रोजी बोलाविण्यात आले तेव्हा ती जमीन शेतजमीन असल्याचे निष्पन्न झाले. याचिकाकर्ते आणि मूळ विक्रेता यांच्यात अंमलात आणलेल्या विक्री करारातून ही जमीन शेतजमीन असल्याचे दिसून येते. याचिकाकर्त्याने दावा केलेली जमीन कलम ४ अंतर्गत विहित केलेल्या नोंदणीसाठी उपरोक्त निकषांची पूर्तता करत नसल्यामुळे, विशेषतः नियोजन प्राधिकरणाकडून प्रारंभ प्रमाणपत्र नसल्यामुळे, हा प्रकल्प नोंदणीसाठी पात्र नाही,

हे लक्षात घेता, याचिका खर्चासह फेटाळली जावी अशी विनंती केली जाते."

१५. अशा प्रकारे महा.आर.ई.आर.ए. ने या न्यायालयासमोर ५ जुलै २०१८ रोजी दिलेल्या प्रतिज्ञापत्रात जे हाती घेतले ते म्हणजे संबंधित प्रवर्तकांशी संपर्क साधून त्याची चौकशी करण्यासाठी नागरिकांना प्रकल्पांची नोंदणी न करण्याबाबत 'स्रोत माहिती' च्या माध्यमातून माहिती सादर करण्यास सक्षम करण्यासाठी समर्पित ई-मेल आयडी तयार करणे. अशा तपासानंतर, आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३ अंतर्गत प्रकल्पाची नोंदणी करणे बंधनकारक आहे असे महा.आर.ई.आर.ए. चे समाधान झाल्यास, ते आर.ई.आर.ए. च्या कलम १५ अंतर्गत दंड आकारून प्रकल्पाच्या नोंदणीचे निर्देश देणारे आदेश देऊन कारवाई करू शकते. रिलायन्सला २४ जुलै २०१७ रोजी परिपत्रक क्रमांक ०९/२०१७ द्वारे जारी केलेल्या 'मानक प्रवर्तन वर ठेवण्यात आले होते. ३१ जुलै २०१८ रोजी जेव्हा रिट याचिका (एल) क्र. ९०८/२०१८ या न्यायालयासमोर आली, तेव्हा महा.आर.ई.आर.ए. च्या वतीने अभिलेखनावरच्या निवेदनाचा निपटारा करण्यात आला की ते नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पांच्या संदर्भात ऑनलाइन तक्रारी प्राप्त करण्यासाठी त्यांच्या सॉफ्टवेअरमध्ये बदल /

सुधारणा करेल आणि अपीलकर्त्याने दाखल केलेली तक्रार हाताळली जाईल. ३१ जुलै २०१८ रोजी या न्यायालयाने दिलेला आदेश असा आहेः

> २. नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पाच्या संदर्भात तक्रारदारांनी केलेल्या तक्रारींची दखल घेण्यात महा.आर.ई.आर.ए. अपीलीय प्राधिकरण अपयशी ठरल्याबद्दल याचिकाकर्ते तक्रार करत आहेत. निर्देशांनुसार उत्तरवादी क्रमांक १ च्या वकिलाने सांगितले की सध्या आर.ई.आर.ए. कायद्यांतर्गत नोंदणीकृत न केलेल्या प्रकल्पांच्या संदर्भात तक्रारींचे निवारण करण्यासाठी ऑनलाईन सॉफ्टवेअर प्रणाली सुसज्ज नाही. आजपासून १५ दिवसांच्या कालावधीत सॉफ्टवेअरमध्ये आवश्यक बदल/सुधारणा केल्या जातील, असे पुढे नमूद करण्यात आले आहे. ऑनलाईन तक्रारी प्राप्त करण्यासाठी सुसज्ज असलेल्या सॉफ्टवेअरच्या अद्ययावतीकरणाची प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतर, महा.आर.ई.आर.ए. द्वारे नोंदणीकृत न केलेल्या प्रकल्पांच्या संदर्भात, याचिकाकर्त्याला त्या संदर्भात विहित केलेल्या प्रक्रियेचे पालन करून तक्रार नोंदवण्याची मुभा असेल. नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पांच्या संबंध याचिकाकर्ते आणि इतर तत्सम तक्रारदारांनी ऑनलाईन केलेल्या तक्रारीची दखल घेतली जाईल आणि नोंदणीकृत प्रकल्पांच्या संबंध तक्रारींच्या निकाली काढण्याच्या संबंध महा.आर.ई.आर.ए. ने अवलंबलेल्या प्रक्रियेनुसार त्या हाताळल्या जातील. न्यायालयासमोर उपस्थित असलेल्या महा.आर.ई.आर.ए. चे प्रशासकीय अधिकारी श्री.वाणी यांच्या सूचनेनुसार उत्तरवादी क्रमांक १ ची बाजू मांडणाऱ्या विद्वान वकिलाने हे विधान केले आहे. वरील विधान लक्षात घेता, याचिकेत मांडलेल्या तक्रारीचे निवारण केले जाते.
>
> ३. त्यानुसार रिट याचिकेचा निपटारा केला जातो".

१६. ३१ जुलै २०१८ रोजी या न्यायालयाला नोंदणीकृत न केलेल्या प्रकल्पांच्या संदर्भात 'तक्रार' नोंदवली जाईल आणि त्यावर कारवाई केली जाईल असे आश्वासन देऊनही, त्याला अशी तक्रार दाखल करण्याची परवानगी देण्यात आली नाही आणि शेवटी महा.आर.ई.आर.ए. ने जो निर्णय घेतला आहे तो केवळ महा.आर.ई.आर.ए. च्या संकेतस्थळावर नोंदवलेली 'स्रोत माहिती' आहे, ज्याचा संदर्भ ५ जुलै २०१८ रोजी प्रतिज्ञापत्राच्या परिच्छेद ५ मध्ये देण्यात आला होता, अशी तक्रार अपीलकर्त्याने केली. महा.आर.ई.आर.ए. नियम, २०१७ च्या फॉर्म 'ए' मध्ये तक्रार दाखल करणे आवश्यक आहे, तर फॉर्म 'ए' मध्ये तक्रार दाखल करण्यासाठी अशी कोणतीही सुविधा देण्यात

आलेली नाही, असा युक्तिवाद अपीलकर्त्याने केला आहे. परिणामी, महा.आर.ई.आर.ए. ने जो निर्णय दिला आहे, तो, अपीलकर्त्याच्या मते, आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३ अंतर्गत नोंदणीकृत न केलेल्या प्रकल्पावर कारवाई करण्याच्या उद्देशाने केवळ 'स्रोत माहिती' आहे. दंड आकारून, व्याजासह रक्कम परत करून आणि त्याला भरपाई देऊन आर.ई.आर.ए. च्या कलम १२, १८ आणि ५९ अंतर्गत त्याच्या अधिकारांचा न्यायनिवाडा व्हावा ही अपीलकर्त्याची अपेक्षा आहे. तो तक्रार करतो की फॉर्म 'ए' अंतर्गत तक्रार दाखल करण्याची सुविधा उपलब्ध नसल्यामुळे, अपीलकर्त्याला त्याच्या तक्रारीच्या समर्थनार्थ प्रार्थना करण्याची किंवा सहाय्यक कागदपत्रे सादर करण्याची परवानगी नव्हती. त्यामुळे विचारार्थ उद्भवणारा मुद्दा असा आहे की, नोंदणीकृत न झालेल्या प्रकल्पाच्या संदर्भात, वातापग्राही आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३ अंतर्गत कारवाई करण्यासाठी महा.आर.ई.आर.ए. ला केवळ 'स्रोत माहिती' देऊ शकतो का, की असा वाटपग्रही आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३१ अंतर्गत कलम १२, १८ आणि ५९ अंतर्गत दिलासा मिळवण्यासाठी पूर्ण तक्रार दाखल करू शकतो का. उत्तर शोधण्यासाठी, आर.ई.आर.ए. च्या विविध तरतुदींचा चटकन संदर्भ देणे आवश्यक आहे.

१७. आर.ई.आर.ए. चे कलम ३ नियामक प्राधिकरणाकडे नोंदणीकरण न करता कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पातील कोणत्याही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची जाहिरात, विपणन, आरक्षण, विक्री इत्यादींना प्रतिबंधित करते. आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३ च्या पहिल्या परंतुकात आर.ई.आर.ए. सुरू होण्याच्या तारखेला चालू असलेल्या प्रकल्पांच्या संदर्भात अनिवार्य नोंदणीकृत करण्याची तरतूद आहे. कलम ३ खालीलप्रमाणे आहे:

"३. स्थावर संपत्ती नियामक प्राधिकरणाकडे स्थावर संपत्ती प्रकल्पाची पूर्व नोंदणीकरण:

(१) कोणताही प्रवर्तक, या कायद्यांतर्गत स्थापन झालेल्या स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणीकरण केल्याशिवाय, कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पातील किंवा त्याचा काही भाग, कोणत्याही नियोजन क्षेत्रात, जाहिरात, विपणन, आरक्षण, विक्री किंवा विक्रीसाठीचा प्रस्ताव देऊ शकणार

नाही किंवा कोणत्याही प्रकारे कोणताही भूखंड, सदनिका किंवा इमारत खरेदी करण्यासाठी व्यक्तींना आमंत्रित करू शकणार नाहीः

परंतु, या कायद्याच्या प्रारंभाच्या तारखेपासून सुरू असलेल्या आणि ज्या प्रकल्पांसाठी काम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र देण्यात आलेले नाही अशा प्रकल्पांसाठी प्रवर्तकाने हा कायदा अंमलात येण्याच्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत उक्त प्रकल्पाच्या नोंदणीकरणासाठी प्राधिकरणाकडे अर्ज करावाः

परंतु, नियोजन क्षेत्राच्या पलीकडे, परंतु स्थानिक प्राधिकारी आवश्यक परवानगीने विकसित केलेल्या प्रकल्पांसाठी, वाटपदारांच्या हितासाठी, प्राधिकरणाला आवश्यक वाटत असल्यास, ते, आदेशाद्वारे, अशा प्रकल्पाच्या प्रवर्तकाला प्राधिकरणाकडे नोंदणीकरण करण्याचे निर्देश देऊ शकेल आणि या कायद्याच्या तरतुदी किंवा त्याअंतर्गत तयार केलेले नियम आणि विनियम, नोंदणीकरणाच्या त्या टप्प्यापासून अशा प्रकल्पांना लागू होतील.

(२) उपकलम (१) मध्ये काहीही असले तरी, वास्तविक प्रकल्पाच्या नोंदणीकरणाची आवश्यकता नसेलः-

(ए) जेथे विकसित करण्यासाठी प्रस्तावित जमिनीचे क्षेत्रफळ पाचशे चौरस मीटरपेक्षा जास्त नसेल किंवा विकसित करण्यासाठी प्रस्तावित सदनिकांची संख्या सर्व टप्प्यांसह आठपेक्षा जास्त नसेलः

परंतु, जर योग्य सरकारला ते आवश्यक वाटत असेल, तर ते या कायद्यांतर्गत नोंदणीकरणातून सूट मिळवण्यासाठी, सर्व टप्प्यांसह, पाचशे चौरस मीटर किंवा आठ सदनिकांच्या खाली असलेली मर्यादा कमी करू शकेल;

(बी) जेथे प्रवर्तकाला हा कायदा लागू होण्यापूर्वी स्थावर संपदा प्रकल्प पूर्ण केल्याचे प्रमाणपत्र मिळाले असेल;

(सी) नूतनीकरणाच्या किंवा दुरुस्तीच्या किंवा पुनर्विकासाच्या उद्देशाने ज्यामध्ये स्थावर संपदा प्रकल्पांतर्गत, विपणन, जाहिरात विक्री किंवा कोणत्याही सदनिकेचे नवीन वाटप, इमारतीच्या भूखंडाचा समावेश नाही.

स्पष्टीकरण.- या कलमाच्या उद्देशाने, जेथे स्थावर संपदा प्रकल्प टप्प्याटप्प्याने विकसित करायचा असेल, तेथे अशा प्रत्येक टप्प्याला स्वतंत्र स्थावर संपदा प्रकल्प मानले जाईल आणि प्रवर्तक या कायद्यांतर्गत प्रत्येक टप्प्यासाठी स्वतंत्रपणे नोंदणीकरण प्राप्त करेल.

१८. आर.ई.आर.ए. चा कलम ४ स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या नोंदणीकरणाच्या पद्धतीशी संबंधित आहे आणि प्रत्येक प्रवर्तकाला उपकलम २ मध्ये प्रदान केलेली कागदपत्रे सादर

करून स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीकरणासाठी अर्ज करण्याचे आदेश देते. कलम ४ खालीलप्रमाणे आहेः

"४. स्थावर संपत्ती प्रकल्पांच्या नोंदणीकरणासाठी अर्ज:

(१) प्रत्येक प्रवर्तकाने स्थावर संपत्ती प्रकल्पाच्या नोंदणीकरणासाठी विहित केलेल्या अशा स्वरूपात, पद्धतीने, अशा वेळेत आणि शुल्कासह प्राधिकरणाकडे अर्ज करावा.

(२) प्रवर्तक उपकलम (१) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या अर्जासह खालील कागदपत्रे संलग्न करेल, ते म्हणजेः-

(ए) त्याच्या उद्योगाचे नाव, नोंदणीकृत पत्ता, उद्योगाचा प्रकार (मालकी, संस्था, भागीदारी कंपन्या, सक्षम प्राधिकरण) आणि नोंदणीचा तपशील आणि प्रवर्तकाची नावे आणि छायाचित्रे यासह त्याचा संक्षिप्त तपशील;

(बी) त्यांनी गेल्या पाच वर्षांत सुरू केलेल्या प्रकल्पांचा, मग ते आधीच पूर्ण झालेले असोत किंवा सद्यस्थितीनुसार विकसित केले जात असोत, त्यांचा संक्षिप्त तपशील, ज्यात या प्रकल्पांची सद्यस्थिती, पूर्ण होण्यास होणारा विलंब, प्रलंबित प्रकरणांचा तपशील, जमिनीचा प्रकार आणि प्रलंबित देयकांचा तपशील यांचा समावेश असेल.

(सी) अर्जात नमूद केलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पासाठी लागू असलेल्या कायद्यांनुसार प्राप्त केलेल्या सक्षम प्राधिकरणाकडून मंजुरी आणि प्रारंभ प्रमाणपत्राची प्रमाणित प्रत आणि जेथे प्रकल्प टप्प्याटप्प्याने विकसित करण्याचा प्रस्ताव आहे, तेथे अशा प्रत्येक टप्प्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडून मंजुरी आणि प्रारंभ प्रमाणपत्राची प्रमाणित प्रत;

(डी) मंजूर केलेली योजना, मांडणी योजना आणि प्रस्तावित प्रकल्पाची किंवा त्याच्या टप्प्याची वैशिष्ट्ये आणि सक्षम प्राधिकरणाने मंजूर केलेला संपूर्ण प्रकल्प;

(ई) प्रस्तावित प्रकल्पात अंमलात आणल्या जाणाऱ्या विकास कामांची योजना आणि अग्निशमन सुविधा, पिण्याच्या पाण्याच्या सुविधा, आपत्कालीन निर्वासन सेवा, अक्षय ऊर्जेचा वापर यासह प्रदान केल्या जाणाऱ्या प्रस्तावित सुविधा;

(एफ) प्रकल्पाच्या अंतिम बिंदूंच्या अक्षांश आणि रेखांशासह त्याच्या सीमांसह प्रकल्पासाठी समर्पित केलेल्या जमिनीचे स्पष्ट सीमांकन करून प्रकल्पाच्या स्थानाचा तपशील;

(जी) भागवाटणी पत्राचा प्रारूप, विक्रीसाठीचा करार आणि वाटपदारांशी स्वाक्षरी करण्यासाठी प्रस्तावित हस्तांतरण पत्र;

(एच) प्रकल्पात विक्रीसाठी असलेल्या सदनिकांची संख्या, प्रकार आणि कार्पेट एरिया, बाल्कनी किंवा व्हरांड्याच्या क्षेत्राव्यतिरिक्तचे क्षेत्र आणि सदनिकासह असल्यास, खुल्या गच्चीचे क्षेत्राव्यतिरिक्तचे क्षेत्र.

(आय) प्रकल्पात विक्रीसाठी असलेल्या गॅरेजची संख्या आणि जागा;

(जे) प्रस्तावित प्रकल्पासाठी त्याच्या स्थावर संपदा प्रतिनिधींची नावे आणि पत्ते असतील तर;

(के) प्रस्तावित प्रकल्पाच्या विकासाशी संबंधित कंत्राटदार, वास्तुविशारद, संरचनात्मक अभियंता, असल्यास आणि इतर व्यक्तींची नावे आणि पत्ते;

(एल) प्रतिज्ञापत्राद्वारे समर्थित केलेली घोषणापत्र, ज्यावर प्रवर्तक किंवा प्रवर्तकाने अधिकृत केलेल्या कोणत्याही व्यक्तीची स्वाक्षरी असेल, ज्यात असे म्हटले जाईलः-

(ए) जर अशी जमीन दुसऱ्या व्यक्तीच्या मालकीची असेल, तर अशा मालकीच्या प्रमाणीकरणासह कायदेशीररित्या वैध कागदपत्रांसह ज्या जमिनीवर विकास प्रस्तावित आहे त्या जमिनीचा कायदेशीर मालकीहक्क त्याच्याकडे आहे;

(बी) जमीन सर्व बोजापासून मुक्त आहे किंवा तपशीलांसह अशा जमिनीत किंवा त्यावरील कोणत्याही पक्षाचे कोणतेही अधिकार, मालकीहक्क, हितसंबंध किंवा नाव यासह अशा जमिनीवरील बोजाचा तपशील असू शकतोः

(सी) ज्या कालावधीत तो, यथास्थिती, प्रकल्प किंवा त्याचा टप्पा पूर्ण करण्याचे काम हाती घेतो;

(डी) स्थावर संपत्ती प्रकल्पासाठी वाटपदारांकडून वेळोवेळी वसूल झालेल्या रकमेपैकी सत्तर टक्के रक्कम, बांधकामाचा खर्च आणि जमिनीचा खर्च भागवण्यासाठी अनुसूचित बँकेत ठेवल्या जाणाऱ्या वेगळ्या खात्यात जमा केली जाईल आणि ती केवळ त्याच हेतूसाठी वापरली जाईलः

परंतु, प्रकल्प पूर्ण झाल्याच्या टक्केवारीच्या प्रमाणात , प्रकल्पाचा खर्च भागविण्यासाठी प्रवर्तकाने वेगळ्या खात्यातून रक्कम काढली पाहिजेः

परंतु, प्रकल्प पूर्ण झाल्याच्या टक्केवारीच्या प्रमाणात पैसे काढले जात असल्याचे अभियंते, वास्तुविशारद आणि सनदी लेखापाल यांनी व्यवहारात प्रमाणित केल्यानंतर प्रवर्तक स्वतंत्र खात्यातून रक्कम काढेलः

परंतु, प्रवर्तक व्यवहारात सनदी लेखापालाद्वारे प्रत्येक आर्थिक वर्ष संपल्यानंतर सहा महिन्यांच्या आत त्याच्या खात्यांचे लेखापरीक्षण करून

घेईल आणि अशा सनदी लेखापालाने योग्यरित्या प्रमाणित आणि स्वाक्षरी केलेले खात्यांचे विवरण सादर करेल आणि लेखापरीक्षणादरम्यान याची पडताळणी केली जाईल की एखाद्या विशिष्ट प्रकल्पासाठी गोळा केलेल्या रकमांचा वापर त्या प्रकल्पासाठी करण्यात आला आहे आणि पैसे काढणे हे प्रकल्प पूर्ण होण्याच्या टक्केवारीच्या प्रमाणानुसार आहे.

स्पष्टीकरण. - या कलमाच्या उद्देशाने, 'शेड्युलड बँक' या शब्दाचा अर्थ रिझर्व्ह बँक ऑफ इंडिया कायदा, १९३४ च्या दुसऱ्या अनुसूचीमध्ये समाविष्ट असलेली बँक असा आहे.

(ई) तो सक्षम अधिकाऱ्यांकडून सर्व प्रलंबित मंजुरी वेळेवर घेईल;

(एफ) या अधिनियमांतर्गत बनवलेल्या नियमांद्वारे किंवा विनियमांद्वारे विहित केली जाऊ शकणारी इतर कागदपत्रे त्याने सादर केली आहेत; आणि

(एम) विहित केली जाऊ शकते अशी इतर माहिती आणि कागदपत्रे.

(३) प्राधिकरण त्याच्या स्थापनेच्या तारखेपासून एका वर्षाच्या कालावधीत प्रकल्पांच्या नोंदणीकरणासाठी अर्ज सादर करण्यासाठी वेब आधारित ऑनलाइन प्रणाली कार्यान्वित करेल.

१९. अशा प्रकारे आर.ई.आर.ए. च्या कलम ४ अंतर्गत, स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीकरणासाठी उपकलम (२) मध्ये नमूद केलेली विविध कागदपत्रे सादर करणे प्रवर्तकासाठी अनिवार्य आहे. उपकलम (२) च्या कलम (सी) आणि (डी) अंतर्गत स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीकरणासाठी सक्षम प्राधिकरणाने मंजूर केलेले प्रारंभ प्रमाणपत्र, मंजूर योजना, मांडणी योजना इ. सादर करणे अनिवार्य आहे. वैधानिक योजना अशी आहे की सक्षम प्राधिकरणाकडून त्याच्या अंमलबजावणीसाठी योग्य परवानगी घेतल्याशिवाय स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणीकरण केली जाऊ शकत नाही. त्यामुळे आर.ई.आर.ए. अशा प्रकल्पाच्या नोंदणीकरणाचा विचार करत नाही, ज्यासाठी नियोजन प्राधिकरणाकडून विकासाची परवानगी दिली जात नाही.

२०. 'प्रवर्तक' आणि 'स्थावर संपदा प्रकल्प' या संज्ञा आर.ई.आर.ए. च्या कलम २ (झेडके) आणि (झेडएन) मध्ये परिभाषित केल्या आहेत, ज्या अशा प्रकारे वाचल्या आहेतः

" (झेडके) "प्रवर्तक" म्हणजे -

(i) एक व्यक्ती जी स्वतंत्र इमारत किंवा सदनिका असलेली इमारत बांधते किंवा बांधण्यास कारणीभूत ठरते किंवा सगळ्या किंवा काही सदनिका इतर व्यक्तींना विकण्याच्या उद्देशाने आणि त्यात त्याच्या नियुक्तकर्त्यांचा समावेश असतो विद्यमान इमारतीचे किंवा तिच्या भागाचे सदनिकांमध्ये रूपांतर करते; किंवा

(ii) जमीन प्रकल्पात विकसित करणारी व्यक्ती, व्यक्ती कोणत्याही भूखंडावर बांधकामे करते किंवा करत नाही, त्या उद्देशाने की त्या प्रकल्पातील सर्व किंवा काही भूखंड इतर व्यक्तींना विकले जावेत, मग ते बांधकामासह असो किंवा त्याशिवाय; किंवा

(iii) वाटप केलेल्या व्यक्तींच्या संदर्भात कोणतेही विकास प्राधिकरण किंवा इतर कोणतीही सार्वजनिक संस्था -

> (ए) अशा प्राधिकरणाने किंवा संस्थेने त्यांच्या मालकीच्या किंवा सरकारने त्यांच्या ताब्यात दिलेल्या जमिनींवर बांधकाम केलेल्या इमारती किंवा सदनिका; किंवा
>
> (बी) अशा प्राधिकरणाच्या किंवा संस्थेच्या मालकीचे किंवा सरकारने त्यांच्या ताब्यात दिलेले भूखंड;
>
> (सी) सर्व किंवा काही सदनिका किंवा भूखंड विकण्याच्या उद्देशाने, किंवा

(iv) सर्वोच्च राज्यस्तरीय सहकारी गृहनिर्माण वित्त संस्था आणि प्राथमिक सहकारी गृहनिर्माण संस्था जी आपल्या सदस्यांसाठी किंवा अशा सदनिका किंवा इमारतींचे वाटप केलेल्या व्यक्तींसाठी सदनिका किंवा इमारती बांधते; किंवा

(v) इतर कोणतीही व्यक्ती जी स्वतः बिल्डर, वसाहतकार, कंत्राटदार, विकासक, इस्टेट डेव्हलपर किंवा इतर कोणत्याही नावाने काम करते किंवा ज्या जमिनीवर इमारत किंवा सदनिका बांधली गेली आहे किंवा जमीन विक्रीसाठी विकसित केली गेली आहे त्या जमिनीच्या मालकाकडून पॉवर ऑफ अटॉर्नीचा धारक म्हणून काम करण्याचा दावा करते; किंवा

(vi) अशी दुसरी व्यक्ती जी सामान्य जनतेला विक्रीसाठी कोणतीही इमारत किंवा सदनिका बांधते.

> स्पष्टीकरण. - या खंडाच्या प्रयोजनार्थ, इमारत बांधणारी किंवा तिचे रूपांतर सदनिकांमध्ये करणारी किंवा विक्रीसाठी भूखंड विकसित करणारी व्यक्ती आणि सदनिका किंवा भूखंड विकणारी व्यक्ती भिन्न व्यक्ती असल्यास, ते दोघेही प्रवर्तक असल्याचे मानले जातील आणि या कायद्यांतर्गत किंवा त्याखाली तयार केलेल्या नियमांनुसार किंवा विनियमांखाली निर्दिष्ट केलेली कार्ये आणि जबाबदाऱ्यांसाठी संयुक्तपणे जबाबदार असतील.
>
> "स्थावर संपदा प्रकल्प" म्हणजे सदनिका असलेली इमारत किंवा इमारत विकसित करणे, किंवा विद्यमान इमारतीचे किंवा तिच्या भागाचे सदनिकांमध्ये रूपांतर करणे, किंवा जमीन भूखंडात किंवा सदनिकांमध्ये विकसित करणे, किंवा

परिस्थितीनुसार सदनिका, सर्व किंवा काही सदनिका किंवा भूखंड किंवा इमारत, यथास्थिती, विकण्याच्या उद्देशाने, आणि त्यात सामाईक क्षेत्रे, विकास कामे, त्यावरील सर्व सुधारणा आणि संरचना आणि त्यातील सर्व सुलभता , अधिकार आणि उपकरणे यांचा समावेश आहे."

२१. अशा प्रकारे 'प्रवर्तक' आणि 'स्थावर संपत्ती प्रकल्प' या संज्ञांचे साधे वाचन हे सूचित करते की भूखंडांमध्ये त्याच्या उपविभागाद्वारे प्रकल्पात जमीन विकसित करणे देखील 'प्रवर्तक' आणि 'स्थावर संपदा प्रकल्प' या संज्ञांच्या व्याख्येद्वारे समाविष्ट केले जाते. आर.ई.आर.ए. चे कलम २ (झेड.एन.) असे आदेश देत नाही की अशा विकासाला 'स्थावर संपत्ती प्रकल्प' मानण्यासाठी नियोजन प्राधिकरणाने दिलेल्या विकास परवानगीनुसार विकासाचे कार्य केले पाहिजे. तथापि, जेव्हा आर.ई.आर.ए. च्या कलम ४ अंतर्गत नोंदणीकरणासाठी अर्ज करण्याचा प्रश्न येतो , तेव्हा अशा नोंदणीकरणासाठी नियामक प्राधिकरणासमोर मंजूर विकास परवानग्या सादर करणे अनिवार्य आहे.

२२. आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३१ अंतर्गत, कोणतीही व्यथित व्यक्ती प्रवर्तक, वाटपग्रही किंवा स्थावर संपदा एजंट यांच्या विरुद्ध आर.ई.आर.ए., नियम आणि नियमांच्या तरतुदींचे उल्लंघन किंवा विरुद्ध गेल्याबद्दल नियामक प्राधिकरणाकडे किंवा न्यायनिर्णायक अधिकाऱ्याकडे तक्रार दाखल करू शकते. कलम ३१ खालीलप्रमाणे आहेः

"३१. प्राधिकरणाकडे किंवा न्यायनिर्णायक अधिकाऱ्याकडे तक्रारी दाखल करणे

(१) कोणताही व्यथित व्यक्ती, या कायद्यातील तरतुदींचे किंवा त्याखाली तयार केलेल्या नियम आणि विनियमांचे उल्लंघन केल्याबद्दल किंवा विरोधात गेल्याबद्दल, कोणत्याही प्रवर्तक वाटपग्रही किंवा रिअल इस्टेट एजंट विरुद्ध, उदाहरणार्थ, प्राधिकरणाकडे किंवा न्यायनिर्णायक अधिकाऱ्याकडे तक्रार दाखल करू शकते.

स्पष्टीकरण. -- या उपकलमाच्या उद्देशाने 'व्यक्ती' मध्ये वाटपग्राह्यांची संघटना किंवा सध्या अंमलात असलेला असलेल्या कोणत्याही कायद्यांतर्गत नोंदणीकृत कोणतीही स्वयंसेवी ग्राहक संघटना समाविष्ट असेल.

(२) उपकलम (१) अंतर्गत तक्रार दाखल करण्यासाठीचा अर्ज, पद्धत आणि शुल्क विहित केल्याप्रमाणे असेल.

२३.	अशा प्रकारे कायदा, नियम आणि विनियमांच्या तरतुदींचे विरोध किंवा उल्लंघन झाल्यासच आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३१ अंतर्गत तक्रारीची दखल घेतली जाऊ शकते. आर.ई.आर.ए. चे कलम ३ स्थावर संपत्ती प्रकल्पाच्या नोंदणीकरणाच्या अभावाने भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीचे विपणन किंवा विक्री करण्यास मनाई करते. कलम ३ मध्ये अशी तरतूद आहेः

> ३. स्थावर संपत्ती नियामक प्राधिकरणाकडे स्थावर संपदा प्रकल्पाची पूर्व नोंदणी.
>
> (१) कोणताही प्रवर्तक, या कायद्यांतर्गत स्थापन झालेल्या स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाकडे स्थावर संपदा नियोजन नोंदणीकृत केल्याशिवाय, कोणत्याही स्थावर संपदा प्रकल्पातील किंवा त्याचा काही भाग असलेल्या कोणत्याही भूखंड, सदनिका किंवा इमारतीची जाहिरात, विक्री, आरक्षण, विक्री किंवा विक्रीसाठी प्रस्ताव देऊ शकणार नाही किंवा प्रत्येकाला कोणत्याही प्रकारे खरेदी करण्यासाठी आमंत्रित करू शकणार नाही.
>
> परंतु, या कायद्याच्या प्रारंभाच्या तारखेपासून सुरू असलेल्या आणि ज्या प्रकल्पांसाठी काम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र देण्यात आलेले नाही अशा प्रकल्पांसाठी प्रवर्तक, हा कायदा सुरू झाल्याच्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत, उक्त प्रकल्पाच्या नोंदणीकरणासाठी प्राधिकरणाकडे अर्ज करीलः
>
> परंतु, नियोजन क्षेत्राच्या पलीकडे, परंतु स्थानिक प्राधिकारी आवश्यक परवानगीने विकसित केलेल्या प्रकल्पांसाठी, वाटपग्राह्यांच्या हितासाठी, प्राधिकरणाला आवश्यक वाटत असल्यास, ते, आदेशाद्वारे, अशा प्रकल्पाच्या प्रवर्तकाला प्राधिकरणाकडे नोंदणीकरण करण्याचे निर्देश देऊ शकेल आणि या कायद्याच्या तरतुदी किंवा त्याअंतर्गत तयार केलेले नियम आणि विनियम, नोंदणीकरणाच्या त्या टप्प्यापासून अशा प्रकल्पांना लागू होतील.
>
> (२) उपकलम (१) मध्ये काहीही असले तरी स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या नोंदणीकरणाची आवश्यकता राहणार नाही -
>
> (ए) जेथे विकसित करण्यासाठी प्रस्तावित जमिनीचे क्षेत्रफळ पाचशे चौरस मीटरपेक्षा जास्त नसेल किंवा विकसित करण्यासाठी प्रस्तावित सदनिकांची संख्या सर्व टप्प्यांसह आठपेक्षा जास्त नसेलः
>
> परंतु, जर योग्य सरकारला ते आवश्यक वाटत असेल, तर ते या कायद्यांतर्गत नोंदणीकरणातून सूट मिळवण्यासाठी, सर्व टप्प्यांसह, पाचशे चौरस मीटर किंवा आठ सदनिकांच्या खाली असलेली मर्यादा कमी करू शकेल;
>
> (बी) जेथे प्रवर्तकाला हा कायदा लागू होण्यापूर्वी स्थावर संपदा प्रकल्प पूर्ण केल्याचे प्रमाणपत्र मिळाले असेल;

(सी) नूतनीकरणाच्या किंवा दुरुस्तीच्या किंवा पुनर्विकासाच्या उद्देशाने, ज्यात स्थावर संपदा प्रकल्पांतर्गत, विपणन, जाहिरात विक्री किंवा कोणत्याही सदनिका, भूखंड किंवा इमारतीचे, उदाहरणार्थ, नवीन वाटप होत नाही.

स्पष्टीकरण. - या कलमाच्या उद्देशाने, जेथे स्थावर संपदा प्रकल्प टप्प्याटप्प्याने विकसित करायचा असेल, तेथे अशा प्रत्येक टप्प्याला स्वतंत्र स्थावर संपदा प्रकल्प मानले जाईल आणि प्रवर्तक या कायद्यांतर्गत प्रत्येक टप्प्यासाठी स्वतंत्रपणे नोंदणीकरण प्राप्त करेल.

२४. अशा प्रकारे, जर एखादी व्यक्ती अनोंदणीकृत प्रकल्पात प्लॉट किंवा सदनिका चे विपणन किंवा विक्री करते, तर तो आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३ च्या तरतुदींचे उल्लंघन करतो. कलम ५९ मध्ये कलम ३ अंतर्गत प्रकल्पाची नोंदणी न केल्याबद्दल शिक्षेची तरतूद आहे आणि ते असे आहेः

५९. कलम ३ अंतर्गत नोंदणीकरण न केल्याबद्दल शिक्षा.

(१) जर कोणत्याही प्रवर्तकाने कलम ३ च्या तरतुदींचे उल्लंघन केले तर त्याला प्राधिकरणाने ठरविलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या अंदाजित खर्चाची रकमेवर दहा टक्क्यांपर्यंत वाढू शकणारा दंड भरावा लागेल.

(२) जर कोणत्याही प्रवर्तकाने उपकलम (१) अंतर्गत जारी केलेल्या आदेशांचे, निर्णयांचे किंवा निर्देशांचे पालन केले नाही किंवा कलम ३ च्या तरतुदींचे उल्लंघन करणे सुरूच ठेवले तर त्याला तीन वर्षांपर्यंतच्या तुरुंगवासाची किंवा स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या अंदाजित खर्चाची किंवा दोन्हीची आणखी दहा टक्क्यांपर्यंतच्या दंडाची शिक्षा होऊ शकते.

२५. अशा प्रकारे, प्रकल्पाची नोंदणी करण्यात अयशस्वी होणे हे आर.ई.आर.ए. च्या तरतुदींचे उल्लंघन किंवा विरोध आहे, ज्याला कायद्याच्या कलम ५९ अंतर्गत शिक्षा होऊ शकते. त्यामुळे, काटेकोरपणे सांगायचे तर, प्रकल्पाची नोंदणी ही आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३१ अंतर्गत तक्रार ठेवण्यासाठी पूर्व अट नाही. जर आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३१ चा अर्थ असा वाचला गेला की केवळ नोंदणीकृत प्रकल्पांच्या संदर्भात येणाऱ्या तक्रारींची दखल नियामक प्राधिकरण किंवा न्यायनिर्णायक अधिकारी घेऊ शकतात, तर याचा अर्थ असा होईल की आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३ चे उल्लंघन करणाऱ्या व्यक्तीवर नियामक प्राधिकरणाद्वारे कोणतीही कारवाई केली जाऊ शकत नाही. खरं तर, अनोंदणीकृत

प्रकल्पाच्या संदर्भात कलम ३ चे उल्लंघन अपरिहार्यपणे होतेच. त्यामुळे माझे असे मत आहे की नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पांच्या बाबतीतही, आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३१ अंतर्गत तक्रारी टिकण्याजोग्या असतील.

२६. जरी नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पाच्या संदर्भात आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३१ अंतर्गत तक्रार दाखल केली जाऊ शकते, तरी प्रत्येक नोंदणीकृत नसलेल्या प्रकल्पाच्या संदर्भात ती दाखल केली जाऊ शकते आणि त्यावर विचार केला जाऊ शकतो का हा पुढील मुद्दा विचारात घेण्याजोगा आहे. नोंदणीकृत करण्यास पात्र असलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पाच्या संदर्भात भूखंड किंवा सदनिका विकणाऱ्या किंवा विपणन करणाऱ्या व्यक्तीला आर.ई.आर.ए. चे कलम ३ लागू होते. नोंदणीकृत करण्यास पात्र असलेल्या प्रकल्पाला हे लागू होऊ शकत नाही. याचे कारण असे की जेव्हा प्रकल्प स्वतःच नोंदणीकरण करण्यास पात्र नसतो, तेव्हा आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३ अंतर्गत प्रकल्पाची नोंदणीकरण न केल्याबद्दल आर.ई.आर.ए. च्या कलम ५९ अंतर्गत एखाद्या व्यक्तीवर कारवाई करण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. अशी व्यक्ती आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३ चे उल्लंघन केल्याबद्दल किंवा आर.ई.आर.ए.च्या कलम ५९ अंतर्गत शिक्षा ठोठावल्याबद्दल दाखल केलेल्या कारवाईत स्पष्टपणे बचाव करेल की प्रकल्प नोंदणीकृत करण्यास पात्र नाही, म्हणूनच तो नोंदणीकृत नाही.

२७. एखादा विशिष्ट प्रकल्प नोंदणीकृत करण्यास पात्र नसण्याची किंवा अयोग्य असण्याची अनेक कारणे असू शकतात. काही उदाहरणे देण्यासाठी, प्रकल्प नियोजन क्षेत्रात नसेल, जी, आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३ अंतर्गत पूर्वअट आहे. आणखी एक उदाहरण जेथे प्रकल्प जमिनीच्या संदर्भात आहे, जो ५०० चौरस मीटरपेक्षा जास्त नाही किंवा ज्यामध्ये ८ पेक्षा कमी सदनिका असलेल्या इमारतीचे बांधकाम समाविष्ट आहे, जे आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३(२)(ए) अंतर्गत अपवाद आहे. आणखी एक उदाहरण असे असू शकते की जेथे व्यवहार शेतजमिनीच्या विक्रीसाठी आहे, जेथे कोणताही विकास प्रस्तावित नाही किंवा कोणत्याही सक्षम प्राधिकरणाने मांडणी मंजूर केलेली नाही. अशी स्थितिविशेष देखील असू शकते जिथे एखाद्या व्यक्तीची जमीन विकण्याचे वचन देऊन

फसवणूक केली जाते, जी अस्तित्वात देखील नाही. एखादा विशिष्ट विकास/प्रकल्प/व्यवहार अयोग्य का आहे आणि/किंवा आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३, ४ आणि ५ अंतर्गत नोंदणीकरणासाठी पात्र का नाही याची असंख्य कारणे असू शकतात. जर एखादा प्रकल्प नोंदणीकृत करण्यास अयोग्य नसेल किंवा नोंदणीकृत करण्यास पात्र नसेल, तर असा प्रकल्प राबवणारी व्यक्ती आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३ मधील कोणत्याही तरतुदींचे उल्लंघन करत नाही. त्यामुळे, प्रकल्पाच्या संदर्भात तक्रार, जी नोंदणीकृत करण्यास अयोग्य आहे किंवा जी नोंदणीकृत करण्यास पात्र नाही, ती आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३१ अंतर्गत येणार नाही.

२८. आर.ई.आर.ए. स्थावर संपत्ती विकासाचे नियमन करण्यासाठी एक विशेष यंत्रणा तयार करते आणि इतर गोष्टींबरोबरच प्रवर्तकांविरुद्धच्या त्यांच्या तक्रारी मांडण्यासाठी वाटपग्राह्यांसाठी मंच तयार करण्याचा प्रयत्न करते. स्थावर संपत्ती प्रकल्पांच्या संदर्भात त्याच्या/तिच्या हक्कांच्या अंमलबजावणीसाठी वाटपग्राही उपलब्ध असलेल्या नागरी उपायांव्यतिरिक्त आर.ई.आर.ए अंतर्गत प्रदान केलेले उपाय आहेत. अशा प्रकारे, आर.ई.आर.ए. अंतर्गत केवळ उपाय नाकारल्याने दिवाणी कायद्यांतर्गत खरेदीदाराचे उपाय संपतीलच असे नाही. ज्या व्यक्तीने प्रकल्पातील कोणताही भूखंड किंवा सदनिका विकली आहे किंवा विकण्यास सहमती दर्शवली आहे, जी नोंदणीकरण करण्यास अयोग्य आहे किंवा पात्र नाही अशा व्यक्तीविरुद्ध योग्य दिलासा मिळवण्यासाठी असा खरेदीदार नेहमीच दिवाणी खटला दाखल करू शकतो.

२९. आर.ई.आर.ए. ची वैधानिक योजना अशी आहे की ती केवळ त्या प्रकल्पांवर नियंत्रण ठेवते जे अनिवार्यपणे नोंदणीकृत करण्यास योग्य आहेत. कोणताही प्रकल्प, जो (i) नोंदणीकरणासाठी अजिबात पात्र नाही किंवा (ii) भविष्यात नोंदणीसाठी पात्र असू शकतो, परंतु निर्णायक वेळी नोंदणीयोग्य नाही, तो आर.ई.आर.ए. च्या कार्यक्षेत्राबाहेर होईल. सदनिका किंवा भूखंड खरेदी करू इच्छिणारी व्यक्ती किमान संबंधित विकासासाठी काही विकास परवानगी आहे याची खात्री करून घेईल, असा विधिमंडळाचा हेतू असल्याचे दिसते. जर कोणत्याही व्यक्तीने विकासाच्या संदर्भात विक्री व्यवहारात

प्रवेश करण्याची जोखीम घेतली, जी आर.ई.आर.ए. कायद्यांतर्गत नोंदणी करण्यास अयोग्य आहे, तर अशा व्यक्तीला संबंधित व्यवहाराच्या संदर्भात योग्य दिलासा मिळवण्यासाठी नागरी उपायांचा वापर करावा लागेल.आर.ई.आर.ए. अंतर्गत विशेष उपाय केवळ अशा वाटपदारांना उपलब्ध केले जातात जे नोंदणीकरणासाठी जबाबदार असलेल्या प्रकल्पात भूखंड किंवा सदनिका खरेदी करतात किंवा खरेदी करण्यास सहमत होतात. उदाहरणार्थ, जर एखादा सदनिका खरेदीदार आठपेक्षा कमी सदनिका असलेल्या इमारतीत सदनिका खरेदी करण्याचा निर्णय घेत असेल आणि जर त्याला त्याच्या विकासकाविरुद्ध काही तक्रार असेल, तर त्याला त्याच्या तक्रारींच्या संदर्भात आर.ई.आर.ए च्या बाहेरील उपायांचा अवलंब करावा लागेल. अशाच प्रकारची स्थिती एखाद्या व्यक्तीची (अपीलकर्त्याप्रमाणे) असेल, जी शेतजमिनीच्या संदर्भात खरेदी व्यवहार करणे निवडते, ज्यासाठी कोणतीही विकास परवानगी जारी केली जात नाही किंवा सक्षम प्राधिकरणाद्वारे मांडणी मंजूर केली जात नाही, ज्यामुळे प्रकल्प नोंदणीकरण करण्यास अयोग्य आहे किंवा नोंदणी करण्यास पात्र नाही. अशा परिस्थितीत उपाय हा आर.ई.आर.ए. च्या चौकटीबाहेर असेल. केवळ शेतजमीन असलेल्या जमिनीची विक्री जर आर.ई.आर.ए. च्या कक्षेत आणली गेली, तर त्याचा अर्थ असा होईल की शेतजमिनीच्या विक्रीशी संबंधित प्रत्येक व्यवहार आर.ई.आर.ए. द्वारे नियंत्रित केला जाईल.

३०. सध्याच्या प्रकरणातील खरेदी व्यवहार २०१२ साली म्हणजेच आर.ई.आर.ए अंमलात येण्यापूर्वी लागू करण्यात आला होता, हे श्री.गाला पोटतिडकीने सांगत आहे. ज्या प्रकल्पांसाठी आर.ई.आर.ए. च्या कक्षेतून विकासाच्या परवानगी दिल्या जात नाहीत, अशा प्रकल्पांना वगळून किंवा आर.ई.आर.ए.च्या अधिनियमांद्वारे स्थावर संपदा प्रकल्पांचे नियमन करण्याबाबत अपीलकर्त्याला पूर्वकल्पना करता आली नसती, असे ते म्हणतात. ज्या परीस्थितीत अपीलकर्ता आहे, मी केवळ त्याच्या बद्दल सहानुभूती व्यक्त करू शकतो, परंतु अपीलकर्त्याच्या वैयक्तिक तक्रारीनुसार आर.ई.आर.ए. च्या तरतुदींचा निवडक अर्थ लावला जाऊ शकत नाही. जरी आर.ई.आर.ए. ने आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३ च्या पहिल्या तरतुदी अंतर्गत चालू असलेले प्रकल्पही आपल्या कक्षेत घेतले असले, तरी पुन्हा चालू असलेला स्थावर संपदा प्रकल्प नोंदणीकरण करण्यास योग्य किंवा पात्र असला

पाहिजे. अपीलकर्त्याने जमिनीच्या संदर्भात खरेदी व्यवहार करण्याची जोखीम घेतली आहे, जी अद्याप बिगर-कृषी वापरात रूपांतरित झालेली नव्हती. अपीलकर्ता आणि त्याच्या आईच्या नावाने जारी करण्यात आलेल्या वाटपग्राही पत्राचा अभ्यास केल्यास असे सूचित होते की एन.ए.ची परवानगी एप्रिल २०१३ पूर्वी मिळवायची होती. अशा प्रकारे अपीलकर्ता आणि त्याच्या आईने, बिगर-कृषी वापरामध्ये रूपांतरित केली जाणारी शेतजमीन खरेदी करण्यास ते तयार आहेत या वस्तुस्थितीवर डोळे उघडे ठेवून उत्तरवादी क्रमांक १ शी व्यवहार करणे निवडले आहे. वाळवन व्हॅली प्रकल्पाला आर.ई.आर.ए लागू होणार नसल्यामुळे, आर.ई.आर.ए च्या कलम १२, १८ आणि ५९ अंतर्गत कोणत्याही अधिकारांची अंमलबजावणी करण्याची मागणी केल्याबद्दल आर.ई.आर.ए च्या कलम ३१ अंतर्गत तक्रार नोंदवण्याच्या स्थितीत अपीलकर्ता नसेल. असे दिसते की अपीलकर्त्याने आधीच राज्य ग्राहक विवाद निवारण आयोगासमोर तक्रार दाखल केली आहे आणि त्याला त्याचा पाठपुरावा करण्याचे स्वातंत्र्य असेल.

३१. नीलकमल रिअलटर्स (उपरोक्त) प्रकरणातील या न्यायालयाच्या खंडपीठाच्या न्यायनिर्णयावर श्री.गाला ह्यांनी घेतलेल्या आधारामुळे कोणताही बदल होणार नाही. या निर्णयामुळे सध्याच्या अपीलात समाविष्ट असलेल्या विचित्र मुद्द्यावर कोणताही प्रकाश पडत नाही. केवळ आर.ई.आर.ए. च्या पूर्वलक्षी प्रभावाचा अर्थ असा नाही की नियामक प्राधिकरणाला नोंदणीकृत करण्यास अयोग्य किंवा पात्र नसलेल्या प्रकल्पांच्या अधिकारितेची जबाबदारी दिली जाऊ शकते. तिनसुखिया इलेक्ट्रिक सप्लाय(उपरोक्त) मधील घटनापीठाने दिलेल्या न्यायनिर्णयावर त्याचा भरवसा पुन्हा अपीलकर्त्याच्या प्रकरणाला कोणतीही मदत करत नाही. विधिमंडळाचा हेतू काही घडामोडींना आर.ई.आर.ए च्या कक्षेतून वगळताना दिसतो. ५०० चौरस मीटरपेक्षा कमी क्षेत्रफळ असलेली जमीन किंवा ८ पेक्षा कमी सदनिका असलेली इमारत किंवा ज्याच्या संदर्भात विकासाची परवानगी दिली जात नाही अशी जमीन यांचा समावेश असलेल्या विकासांना जाणीवपूर्वक आर.ई.आर.ए. च्या अर्जातून वगळण्यात आले आहे. न्यायीक निर्वाचनानुसार, आर.ई.आर.ए. मध्ये ते वाचणे शक्य नाही, जे विशेषतः वगळण्यात आले

आहे. त्यामुळे सहेतुक अर्थ लावण्याचा सिद्धांत कायद्यात वापरला जाऊ शकत नाही, ज्यासाठी त्यात तरतूद केलेली नाही.

३२. त्यामुळे माझे असे मत आहे की, कलम १२, १८ आणि ५९ च्या तरतुदींच्या अंमलबजावणीसाठी आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३१ अंतर्गत अपीलकर्त्याची तक्रार, जी नोंदणीकृत करण्यास अयोग्य आहे आणि नोंदणीकरणासाठी पात्र नाही आणि जी आर.ई.आर.ए. अंतर्गत नोंदणीकरणासाठी पात्र नाही, त्या वाळवण व्हॅली प्रकल्पाच्या संदर्भात टिकण्यायोग्य नाही.

३३. लायन व्हॅली प्रकल्पाचा जो संबंध आहे, अपीलकर्त्याला या प्रकल्पात कोणताही भूखंड देण्यात आला आहे हे दर्शविण्यासाठी कोणतेही दस्तऐवज अभिलेखावर आणले गेले नाही. लायन व्हॅली प्रकल्पाच्या संदर्भात अपीलकर्त्याची तक्रार उत्तरवादी क्र. २, ५ आणि ६ यांच्याशी वाळवन व्हॅली प्रोजेक्ट प्लॉट नं.१३-बी च्या बदल्यात लायन व्हॅली प्रकल्पातील चार लहान भूखंड क्र. ३३, ३४, ३५, ३६ च्या हस्तांतरणासाठी कथित तोंडी करारावर आधारित आहे. लायन व्हॅली प्रकल्पाच्या संदर्भात विकास परवानग्या देण्यात आल्या आहेत, परंतु अद्याप त्यांची नोंदणीकरण झालेली नाही, हा अपीलकर्त्याचा युक्तिवाद आहे. असे असल्यास, लायन व्हॅली प्रकल्पाची नोंदणीकरण न करण्याच्या संदर्भात अपीलकर्ता त्याच्या तक्रारी मांडण्यास स्वतंत्र आहे . खरे तर, अपील न्यायाधिकरणाने अपीलकर्त्याला त्याच्या आदेशाच्या कार्यकारी भागाच्या कलम (३) अंतर्गत असे करण्याचे विशिष्ट स्वातंत्र्य दिले आहे.

३४. सध्याच्या प्रकरणाच्या एकूण दृष्टिकोनाचा विचार केल्यानंतर, महाआर.ई.आर.ए. आणि अपीलीय न्यायाधिकरणाने त्यांच्या संबंधित आदेशांमध्ये नोंदवलेल्या समवर्ती निष्कर्षांमध्ये मला कोणतीही प्रकट त्रुटी आढळत नाही.

३५. या महत्त्वपूर्ण प्रश्नाचे उत्तर त्यानुसार असे ग्राह्य धरून दिले जाते की,आर.ई.आर.ए, महा.आर.ई.आर.ए आणि अपीलीय न्यायाधिकरणाच्या कलम ३१ च्या तरतुदींचा विचार करून, कलम ५९ अंतर्गत शिक्षेसाठी कलम ३ च्या तरतुदींचे उल्लंघन केल्याबद्दल

उत्तरवादी -प्रवर्तकाविरुद्ध दाखल केलेल्या अपीलकर्त्याच्या तक्रारीची दखल घेण्यास नकार देणे न्याय्य आहे, या आधारावर की हा प्रकल्प कलम ३ अंतर्गत स्थावर संपदा प्रकल्प म्हणून नोंदणीकृत नव्हता.

३६. वाळवन व्हॅली प्रकल्पाच्या संदर्भात आर.ई.आर.ए. च्या कलम ३१ अंतर्गत तक्रार नोंदवण्यास अपीलकर्ता पात्र नाही. त्याला लायन व्हॅली प्रकल्पाच्या संदर्भात योग्य पावले उचलण्याचे स्वातंत्र्य यापूर्वीच देण्यात आले आहे. वाळवन व्हॅली प्रकल्प तसेच लायन व्हॅली प्रकल्प या दोन्हींच्या संदर्भात भूखंड वाटप, मोबदल्याचा परतावा, व्याज आणि भरपाई या त्याच्या कथित अधिकारांच्या संदर्भात योग्य मंचासमोर कार्यवाही दाखल करून अपीलकर्त्याला त्याचे सर्व उपाय वापरण्याचे स्वातंत्र्य असेल. सध्याच्या न्यायनिर्णयात निरीक्षणात आलेली कोणतीही गोष्ट अशा उपायांचा वापर करणाऱ्या अपीलकर्त्याच्या मार्गात येणार नाही.

३७. सर्व युक्तिवाद गुणवत्तेच्या आधारावर खुले ठेवत, दुसरे अपील खारीज करण्यात येते. खर्चाबाबत आदेश नाही.

३८. अंतरिम अर्जही निकाली काढण्यात येतो.

(न्या. संदीप व्ही. मारणे)

<u>अस्वीकरण</u>

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