

अनुसंधान प्रश्न

“भारत में बिल्डर के कब्जा देने में देरी पर घर खरीदार के पास क्या उपाय हैं, रिफंड या ब्याज के लिए रेरा शिकायत कैसे काम करती है, और रेरा, उपभोक्ता फोरम और दिवालिया कार्यवाही के बीच खरीदार के विकल्प पर अदालतों ने क्या कहा है?”

भारत में बिल्डर द्वारा फ्लैट का कब्जा सौंपने में देरी पर घर खरीदारों के कानूनी उपाय, ब्याज व रिफंड की रेरा (RERA) शिकायत प्रक्रिया, तथा उपभोक्ता फोरम और आईबीसी (IBC) के समवर्ती क्षेत्राधिकार पर न्यायिक दृष्टिकोण

सारांश

भारत में बिल्डर द्वारा कब्जा देने में देरी पर घर खरीदार के पास रेरा (RERA) अधिनियम, 2016 की धारा 18 के तहत परियोजना से हटने और ब्याज सहित पूर्ण रिफंड पाने का या परियोजना में बने रहकर देरी के प्रत्येक माह के लिए ब्याज प्राप्त करने का बिना शर्त और निरपेक्ष अधिकार है, जैसा कि *Experion Developers Pvt. Ltd. v. Sushma Ashok Shiroor* (2022) में सर्वोच्च न्यायालय द्वारा स्पष्ट किया गया है। इसके अतिरिक्त, खरीदार के पास रेरा, उपभोक्ता फोरम (CPA) और दिवालियापन कार्यवाही (IBC) के समवर्ती (concurrent) और स्वतंत्र उपचार उपलब्ध हैं, जिन्हें वे एक-दूसरे के पूरक के रूप में अपनी सुविधानुसार चुन सकते हैं। यदि खरीदार दिवालिया कार्यवाही (IBC) का विकल्प चुनता है, तो *Vishal Chelani & Ors. v. Debashis Nanda* (2023) के अनुसार, उन्हें अन्य खरीदारों के समान ही 'वित्तीय लेनदार' (Financial Creditors) माना जाएगा, भले ही उन्होंने पहले रेरा से रिफंड का आदेश या डिक्री प्राप्त कर ली हो।

सत्यापित मुकदमे	संविधियाँ	नवीनतम निर्णय
24	2	2025
12 उच्च न्यायालय • 12 सर्वोच्च न्यायालय		Madras High Court

विषय-सूची

I. विस्तृत विश्लेषण	2
II. सांविधिक प्रावधान	5
III. चर्चित मुकदमे	7
IV. मुकदमे का विवरण	9

Vitark AI द्वारा तैयार • अत्यंत गोपनीय • उपयोग से पहले उद्घरण सत्यापित करें

I. विस्तृत विश्लेषण

मुख्य सिद्धांत

01 खरीदार का बिना शर्त रिफंड या ब्याज का अधिकार

रेरा अधिनियम की धारा 18 के तहत यदि बिल्डर कब्जे में देरी करता है, तो आवंटी (allottee) के पास यह विकल्प है कि वह या तो रिफंड और ब्याज के साथ परियोजना से बाहर निकल जाए, या परियोजना में बने रहकर कब्जे की वास्तविक तिथि तक हर महीने का ब्याज प्राप्त करे। यह अधिकार बिना शर्त और निरपेक्ष (unconditional and absolute) है, जैसा कि *Neelkamal Realtors Suburban Pvt. Ltd. v. Manoj Gangwani & Ors.* (2023) और *M/s Man Global Ltd. v. Jitendra Jain* (2023) में सुस्थापित किया गया है। यहाँ तक कि 'नो प्रॉफिट, नो लॉस' के आधार पर काम करने वाली संस्थाएं भी इस दायित्व से मुक्त नहीं हैं (*Army Welfare Housing Organisation v. Capt. Nagarajan Vasudeva Rao* (2025))।

02 रेरा और उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत समवर्ती उपचार

रेरा (RERA) अधिनियम के लागू होने से उपभोक्ता अदालतों (CPA) का अधिकार क्षेत्र समाप्त नहीं होता है। ये दोनों समवर्ती (concurrent) और स्वतंत्र उपचार हैं और खरीदार अपनी सुविधानुसार किसी भी मंच का चयन करने के लिए स्वतंत्र है (*Imperia Structures Ltd. v. Anil Patni* (2020))। रेरा की धारा 79 केवल दीवानी अदालतों (Civil Courts) को बाधित करती है, न कि उपभोक्ता आयोगों को (*M/s M3M India Pvt Ltd v. Dr. Dinesh Sharma* (2019))।

03 रेरा के तहत ब्याज और मुआवजे का क्षेत्राधिकार विभाजन

रेरा के तहत देरी के ब्याज का निर्धारण करने की शक्ति 'नियामक प्राधिकरण' (Regulatory Authority) के पास है, जबकि मुआवजे (compensation) का दावा तय करने का अधिकार 'न्यायनिर्णायक अधिकारी' (Adjudicating Officer) के पास है, जैसा कि *Karan Chopra v. Skystar Buildcon Pvt Ltd* (2024) में माना गया है।

04 दिवालिया कार्यवाही (IBC) के तहत वित्तीय लेनदार का दर्जा

दिवालियापन संहिता (IBC) की धारा 5(8)(f) के स्पष्टीकरण के तहत सभी घर खरीदार 'वित्तीय लेनदार' (Financial Creditors) की श्रेणी में आते हैं। हालाँकि, आईबीसी के तहत वित्तीय ऋण (financial debt) के रूप में किसी दावे को वर्गीकृत करने के लिए 'संवितरण' (disbursement) का होना एक अनिवार्य शर्त है (*New Okhla Industrial Development Authority v. Anand Sonbhadra* (2022))।

05 एकतरफा समझौते 'अनुचित व्यापार व्यवहार' हैं

बिल्डर और खरीदार के बीच के वे समझौते जो अत्यधिक एकतरफा और केवल डेवलपर के पक्ष में झुके होते हैं, उन्हें अदालतों द्वारा 'अनुचित व्यापार व्यवहार' (unfair trade practice) माना जाएगा और ऐसे अनुबंध खरीदार पर बाध्यकारी नहीं होंगे, जिससे अदालतें बुकिंग रद्द करने पर अनुचित जब्ती की शर्तों को सीमित कर सकती हैं (*Godrej Projects Development Limited v. Anil Karlekar & Ors.* (2025))।

न्यायालयों ने इसे कैसे लागू किया

सर्वोच्च न्यायालय का दृष्टिकोण

सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया है कि उपभोक्ता अदालतों को कब्जे में देरी पर ब्याज देते समय 'थंब रूल' (rule of thumb) के बजाय न्यायसंगत सिद्धांतों का पालन करना चाहिए और एक ही डिफॉल्ट के लिए कई अलग-अलग मदों (heads) में मुआवजा देना कानूनन सही नहीं है (*DLF Homes Panchkula Pvt. Ltd. v. D.S. Dhanda* (2019))। इसके अलावा, उपभोक्ता विवादों में बिना ठोस आधार, साक्ष्य या विशिष्ट वित्तीय नुकसान के अत्यधिक चक्रवृद्धि ब्याज (compound interest) का आदेश अनुचित लाभ (unjust enrichment) की श्रेणी में आएगा और इसे खारिज किया जा सकता है (*M/s Suneja Towers Private Limited & Anr. v. Anita Merchant* (2023))। साथ ही, आईबीसी के तहत घोषित मोरेटोरियम (Section 14 moratorium) केवल कॉर्पोरेट देनदार (कंपनी) पर लागू होता है, जिससे खरीदार प्रमोटरों के खिलाफ व्यक्तिगत रूप से कार्यवाही जारी रख सकते हैं (*Anjali Rathi v. Today Homes & Infrastructure Pvt. Ltd.* (2021))।

उच्च न्यायालय की भिन्नताएँ और प्रक्रिया

उच्च न्यायालयों ने स्पष्ट किया है कि रेरा अधिनियम की धारा 18 "बिना किसी अन्य उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव डाले" काम करती है, इसलिए यह मध्यस्थता (arbitration) के अधिकार को समाप्त नहीं करती है (*Pallab Ghosh v. Simplex Infrastructures Limited* (2024))। इसी तरह, धारा 79 और 88 का संचयी प्रभाव यह है कि खरीदार मध्यस्थता समझौता होने के बावजूद उपभोक्ता आयोग का रुख कर सकता है (*Priyanka Taksh Sood & Ors. v. Sunworld Residency Pvt. Ltd. & Anr.* (2022))। इसके अतिरिक्त, यदि कोई खरीदार कब्जे के निष्पादन और सेल डीड ट्रांसफर के बाद भी शिकायत दर्ज करता है, तो भी वह देरी की अवधि के ब्याज का दावा कर सकता है क्योंकि रेरा में इसके लिए कोई सीमा निर्धारित नहीं है (*LDA v. Hari Mohan Srivastava* (2023))। जब रेरा ब्याज या रिफंड के लिए वसूली प्रमाण पत्र (Recovery Certificate) जारी करता है, तो राज्य अधिकारियों को उसे भू-राजस्व के बकाया की तरह समयबद्ध तरीके से वसूल करना होता है (*Nimeesh K. Ramakrishnan v. State of Karnataka* (2024))। इसके अलावा, धारा 79 सिविल कोर्ट के क्षेत्राधिकार को वर्जित करती है, परंतु धारा 88 वैकल्पिक उपायों को सुरक्षित रखती है (*Rita Banerjee v. S.E. Builders & Realtors Limited* (2024))।

अनिर्णीत क्षेत्र या चेतावनियाँ

फोरम शॉपिंग का आक्षेप

खरीदारों द्वारा हताशा में कई मंचों (रेरा और उपभोक्ता संरक्षण) पर जाने को 'फोरम शॉपिंग' नहीं कहा जा सकता, क्योंकि अपनी जीवन भर की पूंजी खो चुके खरीदार के पास द्वार खटखटाने के अलावा कोई विकल्प नहीं बचता (*Sanjay Raghunath Piplani v. National Buildings Construction Corporation* (2024))।

संयुक्त शिकायतों की सीमा

उपभोक्ता मामलों में प्रतिनिधित्व सूट (representative suit) के लिए सभी खरीदारों के बीच 'समान हित' (sameness of interest) होना अनिवार्य है; केवल सामान्य 'कार्य-कारण' (same cause of action) या अलग-अलग देरी की अवधि होना इसके लिए पर्याप्त नहीं है (*Brigade Enterprises Limited v. Anil Kumar Virmani & Ors.* (2021))।

अनुबंध की अनुपस्थिति और लिखित शर्तें

यदि खरीदार और वित्तीय संस्थान के बीच सीधा संविदात्मक संबंध (privity of contract) नहीं है, तो उपभोक्ता शिकायत पोषणीय नहीं होगी (*M/s Citicorp Finance (India) Limited v. Snehasis Nanda* (2025))। साथ ही, जब पक्षों ने लिखित अनुबंध पर हस्ताक्षर किए हैं, तो वे उसकी परिवर्तनीय शर्तों से बंधे हैं और पूर्व-अनुबंधीय ईमेल पत्राचार लिखित समझौते को ओवरराइड नहीं कर सकते (*Rajesh Monga v. Housing Development Finance Corporation Limited* (2024))।

रिट बनाम वैधानिक अपील

रेरा के अंतिम आदेशों के खिलाफ रिट याचिका (Article 226/227) को सीधे स्वीकार नहीं किया जाएगा यदि धारा 43(5) के तहत अपील का वैधानिक विकल्प मौजूद हो (*Vatika Nirman Pvt. Ltd. v. U.P. Real Estate Regulatory Authority* (2024))। हालाँकि, जटिल ऋण-लिंक्ड देरी विवादों में खरीदार, बैंक और बिल्डर के बीच सौहार्दपूर्ण त्रिपक्षीय समझौता भी एक व्यावहारिक समाधान हो सकता है (*Akshay Gupta v. ICICI Bank Limited* (2025))।

II. सांविधिक प्रावधान 2 प्रावधान

SECTION 18, REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016 — RETURN OF AMOUNT AND COMPENSATION

यह प्रावधान प्रमोटरों को ब्याज और मुआवजे के साथ प्राप्त राशि वापस करने के लिए उत्तरदायी बनाता है यदि वे समय पर संपत्ति का निर्माण पूरा करने या कब्जा सौंपने में विफल रहते हैं, या परियोजना से न हटने पर खरीदार को देरी के प्रत्येक महीने के लिए ब्याज का भुगतान करने का निर्देश देता है।

"Section 18. Return of amount and compensation

(1) If the promoter fails to complete or is unable to give possession of an apartment, plot or building,—

(a) in accordance with the terms of the agreement for sale or, as the case may be, duly completed by the date specified therein; or

(b) due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of the registration under this Act or for any other reason,

he shall be liable on demand to the allottees, in case the allottee wishes to withdraw from the project, without prejudice to any other remedy available, to return the amount received by him in respect of that apartment, plot, building, as the case may be, with interest at such rate as may be prescribed in this behalf including compensation in the manner as provided under this Act:

Provided that where an allottee does not intend to withdraw from the project, he shall be paid, by the promoter, interest for every month of delay, till the handing over of the possession, at such rate as may be prescribed." उद्धृत: Pallab Ghosh v. Simplex Infrastructures Limited, Neelkamal Realtors Suburban Pvt. Ltd. v. Manoj Gangwani & Ors., M/s Man Global Ltd. v. Jitendra Jain, Karan Chopra v. Skystar Buildcon Pvt Ltd, Army Welfare Housing Organisation v. Capt. Nagarajan Vasudeva Rao, Rita Banerjee v. S.E. Builders & Realtors Limited, Priyanka Taksh Sood & Ors. v. Sunworld Residency Pvt. Ltd. & Anr., Imperia Structures Ltd. v. Anil Patni, Vishal Chelani & Ors. v. Debashis Nanda, LDA v. Hari Mohan Srivastava

SECTION 8, MAHARASHTRA OWNERSHIP FLATS ACT, 1963 — REFUND OF AMOUNT PAID WITH INTEREST FOR FAILURE TO GIVE POSSESSION WITHIN SPECIFIED TIME

यह धारा प्रमोटरों को खरीदार से प्राप्त सभी राशियों को नौ प्रतिशत प्रति वर्ष के साधारण ब्याज के साथ वापस करने के लिए बाध्य करती है यदि वे निर्दिष्ट या सहमत समय सीमा के भीतर फ्लैट का कब्जा सौंपने में विफल रहते हैं।

"Section 8. Refund of amount paid with interest for failure to give possession within specified time or further time allowed

If-

- (a) the promoter fails to give possession in accordance with the terms of his agreement of a flat duly completed by the date specified, or any further date or dates agreed to by the parties, or
- (b) the promoter for reasons beyond his control and of his agents, is unable to give possession of the flat by the date specified, or the further agreed date and a period of three months thereafter, or a further period of three months if those reasons still exist, then, in any such case, the promoter shall be liable on demand (but without prejudice to any other remedies to which he may be liable) to refund the amounts already received by him in respect of the flat (with simple interest at nine per cent. per annum from the date he received the sums till the date the amounts and interest thereon is refunded), and the amounts and the interest shall be a charge on the land and the construction if any thereon in which the flat is or was to be constructed, to the extent of the amount due, but subject to any prior encumbrances."

उद्धृत: research प्रश्न में उठाया गया

III. चर्चित मुकदमे

24 मुकदमे · सारणी

#	मुकदमा	न्यायालय	वर्ष	मुख्य निर्णय
01	<i>Pallab Ghosh v. Simplex Infrastructures Limited</i> GAHC010133652023	GAUHATI HIGH COURT	2024	RERA धारा 18 अन्य उपचारों (जैसे मध्यस्थता या उपभोक्ता शिकायत) को वर्जित नहीं करता।
02	<i>Neelkamal Realtors Suburban Pvt. Ltd. v. Manoj Gangwani & Ors.</i> HCBM010260962023	BOMBAY HIGH COURT	2023	परियोजना से न हटने पर कब्जे तक देरी का मासिक ब्याज खरीदार का पूर्ण अधिकार है।
03	<i>M/s Man Global Ltd. v. Jitendra Jain</i> HCBM010333732022	BOMBAY HIGH COURT	2023	कब्जे में देरी होने पर खरीदार के पास रिफंड और ब्याज का निर्विवाद अधिकार है।
04	<i>Karan Chopra v. Skystar Buildcon Pvt Ltd</i> HCBM010506372023	BOMBAY HIGH COURT	2024	देरी के ब्याज का निर्णय नियामक प्राधिकरण और मुआवजे का फैसला न्यायनिर्णायक अधिकारी करेगा।
05	<i>Army Welfare Housing Organisation v. Capt. Nagarajan Vasudeva Rao</i> HCMA010230242024	MADRAS HIGH COURT	2025	कल्याणकारी संस्थाएं भी कब्जे में देरी पर खरीदार को ब्याज देने के लिए बाध्य हैं।
06	<i>DLF Homes Panchkula Pvt. Ltd. v. D.S. Dhanda</i> ESCR010008782019	SUPREME COURT OF INDIA	2019	अनुबंध में हर्जाना तय होने पर देरी के लिए उपभोक्ता अदालतों द्वारा अतिरिक्त मुआवजा अवैध है।
07	<i>Nimeesh K. Ramakrishnan v. State of Karnataka</i> KAHC010656162024	HIGH COURT OF KARNATAKA	2024	राज्य अधिकारियों को RERA द्वारा जारी रिकवरी प्रमाणपत्रों को भू-राजस्व बकाया की तरह वसूलना होगा।
08	<i>Rita Banerjee v. S.E. Builders & Realtors Limited</i> WBCHC00019602022	CALCUTTA HIGH COURT	2024	RERA धारा 88 खरीदार को उपभोक्ता फोरम और RERA दोनों का विकल्प देती है।
09	<i>Experion Developers Pvt. Ltd. v. Sushma Ashok Shiroor</i> ESCR010004422022	SUPREME COURT OF INDIA	2022	उपभोक्ता अदालतें RERA से स्वतंत्र होकर कब्जे में देरी पर रिफंड और ब्याज दे सकती हैं।
10	<i>Priyanka Taksh Sood & Ors. v. Sunworld Residency Pvt. Ltd. & Anr.</i> DLHC010278592021	HIGH COURT OF DELHI	2022	समझौते में RERA और CPA के समवर्ती उपचार सुरक्षित हैं, सिविल कोर्ट वर्जित है।
11	<i>Imperia Structures Ltd. v. Anil Patni</i> ESCR010000722020	SUPREME COURT OF INDIA	2020	उपभोक्ता अदालतों में रिफंड शिकायतें RERA पंजीकरण के बावजूद पूरी तरह पोषणीय हैं।
12	<i>Godrej Projects Development Limited v. Anil Karlekar & Ors.</i> ESCR01000482025	SUPREME COURT OF INDIA	2025	एकतरफा अनुबंध अनुचित व्यापार व्यवहार हैं, खरीदार को अनुचित शर्तों से राहत मिल सकती है।
13	<i>Anjali Rathi v. Today Homes & Infrastructure Pvt. Ltd.</i> ESCR010005132021	SUPREME COURT OF INDIA	2021	IBC मोरेटोरियम केवल कॉर्पोरेट देनदार पर लागू होता है, प्रमोटरों के विरुद्ध कार्यवाही बाधित नहीं।

#	मुकदमा	न्यायालय	वर्ष	मुख्य निर्णय
14	<i>Vishal Chelani & Ors. v. Debashis Nanda</i> ESCR010006852023	SUPREME COURT OF INDIA	2023	RERA के रिफंड आदेश प्राप्त खरीदार भी IBC के तहत 'वित्तीय लेनदार' माने जाएंगे।
15	<i>LDA v. Hari Mohan Srivastava</i> UPHC020026672021	ALLAHABAD HIGH COURT	2023	कब्जा और बिक्री विलेख के निष्पादन के बाद भी खरीदार देरी के ब्याज का हकदार है।
16	<i>Akshay Gupta v. ICICI Bank Limited</i> ESCR010004532025	SUPREME COURT OF INDIA	2025	खरीदार, प्रमोटर और बैंक के बीच ऋण-संबंधी विवादों का सौहार्दपूर्ण समाधान संभव है।
17	<i>M/s M3M India Pvt Ltd v. Dr. Dinesh Sharma</i> DLHC010330162019	HIGH COURT OF DELHI	2019	RERA लागू होने के बाद भी उपभोक्ता फोरम का क्षेत्राधिकार बाधित नहीं होता है।
18	<i>New Okhla Industrial Development Authority v. Anand Sonbhadra</i> ESCR010004392022	SUPREME COURT OF INDIA	2022	IBC के तहत वित्तीय ऋण के वर्गीकरण के लिए धन का वास्तविक संवितरण आवश्यक है।
19	<i>Brigade Enterprises Limited v. Anil Kumar Virmani & Ors.</i> ESCR010006792021	SUPREME COURT OF INDIA	2021	संयुक्त उपभोक्ता शिकायत के लिए खरीदारों के बीच समान हित होना अनिवार्य है।
20	<i>M/s Citicorp Finance (India) Limited v. Snehasis Nanda</i> ESCR010003842025	SUPREME COURT OF INDIA	2025	बिल्डर के साथ प्रत्यक्ष संविदात्मक संबंध के बिना व्यक्ति उपभोक्ता शिकायत नहीं कर सकता।
21	<i>Sanjay Raghunath Piplani v. National Buildings Construction Corporation</i> DLHC010354692023	HIGH COURT OF DELHI	2024	कई मंचों पर शिकायत करने वाले हताश खरीदार पर 'फोरम शॉपिंग' का आरोप गलत है।
22	<i>Vatika Nirman Pvt. Ltd. v. U.P. Real Estate Regulatory Authority</i> UPHC020026612024	ALLAHABAD HIGH COURT	2024	RERA के अंतिम आदेश के विरुद्ध रिट के बजाय वैधानिक अपील का मार्ग अपनाना चाहिए।
23	<i>M/s Suneja Towers Private Limited & Anr. v. Anita Merchant</i> ESCR010003722023	SUPREME COURT OF INDIA	2023	बिना साक्ष्य के उपभोक्ता विवादों में अत्यधिक चक्रवृद्धि ब्याज का आदेश अनुचित है।
24	<i>Rajesh Monga v. Housing Development Finance Corporation Limited</i> ESCR010001142024	SUPREME COURT OF INDIA	2024	लिखित अनुबंध में परिवर्तनीय ब्याज की स्पष्ट शर्तें पक्षकारों पर पूरी तरह बाध्यकारी हैं।

IV. मुकदमे का विवरण 24 केस फ़ाइलें

01 Pallab Ghosh v. Simplex Infrastructures Limited

GAUHATI HIGH COURT • 2024-06-13 • ARB.P./21/2023

यह मामला Section 11(6) of the Arbitration and Conciliation Act, 1996 के तहत एक Arbitrator की नियुक्ति के लिए दायर किया गया था। याचिकाकर्ताओं ने Simplex Infrastructures Limited के साथ अपार्टमेंट खरीदने का समझौता किया था, जिसमें कब्जा सौंपने में देरी के कारण ब्याज की मांग की गई थी। प्रतिवादियों ने तर्क दिया कि RERA Act के तहत विशेष उपचार उपलब्ध होने के कारण यह विवाद मध्यस्थता (arbitration) के योग्य नहीं है। न्यायालय ने यह निर्णय दिया कि RERA Act के प्रावधानों और Section 88 के तहत, यह कानून अन्य उपचारों को वर्जित नहीं करता है। न्यायालय ने माना कि खरीदार के पास RERA Act और Arbitration Act के बीच चुनाव करने का विकल्प है, इसलिए याचिका को स्वीकार करते हुए Arbitrator नियुक्त करने का आदेश दिया गया।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि रेरा (RERA) अधिनियम की धारा 18 के तहत यदि प्रमोटर समय पर कब्जा देने में असमर्थ रहता है, तो आवंटि का अधिकार बिना शर्त है कि वह रिफंड ले या देरी के ब्याज के साथ बना रहे। अधिनियम की धारा 79 सिविल कोर्ट को बाधित करती है, परंतु यह उपभोक्ता फोरम या अन्य गैर-सिविल मंचों को प्रतिबंधित नहीं करती।

“(supra), the Supreme Court has held that in terms of Section 18 of the RERA Act, if a promoter fails to give possession of an apartment by the dates specified in the agreement, the promoter would be liable on demand, to return the amount received by him in respect of that apartment, if the allottee wishes to withdraw from the project. Such right of an allottee is specifically made, without prejudice to any other remedy available to him. The proviso to Section 18(1) contemplates a situation where the allottee does not intend to withdraw from the project. In that case he Page No.# 8/27 is entitled to and must be paid interest for every month of delay, till the handing over possession of the apartment/house etc. It is upto the allottee to proceed either under Section 18(1) or under proviso to Section 18(1) of the RERA Act. The Supreme Court was thus to decide whether the remedy provided under Section 18 of the RERA Act to an allottee was only an exclusive modality to raise grievance and whether the provisions of the RERA Act barred consideration of the grievance of an allottee by other Fora, i.e under the Consumer Protection Act. The Supreme Court held that under Section 79 of the RERA Act, which bars the jurisdiction of a Civil Court to entertain any suit or proceeding in respect of any matter which the Authority under the RERA Act can determine, does not bar the Consumer Forum to entertain any complaint with regard to the issue raised under Section 18 of the RERA Act.”

GAUHATI HIGH COURT • 2024

स्रोत GAHC010133652023

02 Neelkamal Realtors Suburban Pvt. Ltd. v. Manoj Gangwani & Ors.

BOMBAY HIGH COURT • 2023-07-28 • SA/370/2023

यह मामला real estate developer (Appellant) और घर के खरीदारों (Respondents) के बीच कब्जे में देरी से संबंधित था। खरीदारों ने Section 18 of the Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016 के तहत MahaRERA में शिकायत दर्ज की थी, जिसमें देरी के लिए ब्याज की मांग की गई थी। MahaRERA ने डेवलपर को कब्जे में देरी के लिए ब्याज देने का निर्देश दिया, जिसे Maharashtra Real Estate Appellate Tribunal ने बरकरार रखा।

निर्णय न्यायालय ने माना कि धारा 18(1) के तहत आवंटी का रिफंड का अधिकार पूर्ण और निरपेक्ष है। यदि आवंटी परियोजना में बने रहने का निर्णय लेता है, तो उसे वास्तविक कब्जा मिलने तक प्रत्येक महीने की देरी के लिए निर्धारित ब्याज पाने का बिना शर्त अधिकार है।

“Such right of an allottee is specifically made “without prejudice to any other remedy available to him”. The right so given to the allottee is unqualified and if availed, the money deposited by the allottee has to be refunded with interest at such rate as may be prescribed. The proviso to Section 18(1) contemplates a situation where the allottee does not intend to withdraw from the Project. In that case he is entitled to and must be paid interest for every month of delay till the handing over of the possession. It is up to the allottee to proceed either under Section 18(1) or under proviso to Section 18(1).”

BOMBAY HIGH COURT • 2023

स्रोत HCBM010260962023

03 M/s Man Global Ltd. v. Jitendra Jain

BOMBAY HIGH COURT • 2023-07-10 • SA/108/2023

यह मामला महाराष्ट्र रियल एस्टेट अपीलेट ट्रिब्यूनल के आदेशों को चुनौती देने वाली कई अपीलों से संबंधित है। एक समूह में, प्रमोटर (Appellant) ने फ्लैटों का कब्जा सौंपने में देरी के लिए अलॉटीज (Respondents) को दिए गए ब्याज के आदेशों को चुनौती दी थी। प्रमोटर का तर्क था कि देरी प्रशासनिक मंजूरी (NOC और Occupation Certificate) के कारण हुई, जो उसके नियंत्रण में नहीं थी। दूसरे समूह में, अपीलीय ट्रिब्यूनल ने Section 43(5) of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 का पालन न करने के कारण प्रमोटर की अपील को खारिज कर दिया था। न्यायालय ने इन जटिल कानूनी और तथ्यात्मक मुद्दों पर विचार करते हुए दोनों समूहों के गुण-दोषों की सुनवाई की।

निर्णय न्यायालय ने सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों का अनुसरण करते हुए पुष्टि की कि रेरा अधिनियम की धारा 18 के तहत कब्जे में देरी होने पर रिफंड और ब्याज का आवंटी का अधिकार बिना शर्त है और यह किसी भी बाह्य परिस्थितियों या कोर्ट स्टे आर्डर्स पर निर्भर नहीं करता।

“Section 18 of the said Act, inter alia , clearly provides that if there is a delay in handing over possession of an apartment, the allottee can seek refund of the amount by withdrawing from the project and such refund is to be made together with interest as may be prescribed and in addition to that, the allottee can claim compensation. However, the allottee has been granted liberty in case if the allottee does not intend to withdraw from the project, such allottee will be required to be paid interest by the promoter for every month of delay till handing over the possession, at such rate as may be prescribed.”

BOMBAY HIGH COURT • 2023

स्रोत HCBM010333732022

04 Karan Chopra v. Skystar Buildcon Pvt Ltd

BOMBAY HIGH COURT • 2024-02-05 • SA/63/2024

यह मामला RERA के तहत फ्लैट की देर से पजेशन (delayed possession) पर मिलने वाले ब्याज और मुआवजे के अधिकार क्षेत्र से संबंधित है। अपीलकर्ता (Appellant) ने RERA के Section 18(1) के तहत ब्याज और अन्य आधारों पर मुआवजे की मांग की थी। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि Newtech Promoters and Developers Pvt. Ltd. v. State of Uttar Pradesh के अनुसार, Section 18(1) के तहत ब्याज का दावा करने का अधिकार Regulatory Authority के पास है, जबकि Section 71 के तहत मुआवजे का निर्णय Adjudicating Officer द्वारा लिया जाता है। चूंकि अपीलकर्ता ने स्वयं अपनी शिकायत Adjudicating Officer को स्थानांतरित करने का अनुरोध किया था, इसलिए न्यायालय ने अपीलकर्ता की उस दलील को खारिज कर दिया जिसमें वह मामले को वापस Regulatory Authority के पास भेजने की मांग कर रहा था।

निर्णय न्यायालय ने क्षेत्राधिकार स्पष्ट करते हुए दोहराया कि धारा 18(1) के तहत देरी के ब्याज का निर्धारण रेरा नियामक प्राधिकरण करता है, जबकि मुआवजे के मुद्दों का निपटारा केवल धारा 71 के तहत गठित न्यायाधिकरण अधिकारी ही कर सकता है।

“By now, the position is well established by the judgment of the Apex Court in M/s. Newtech Promoters and Developers Pvt. Ltd. Vs. State of Uttar Pradesh 1 that the jurisdiction to decide claim for interest under sub-section 1 of Section 18 is with the Regulatory Authority, whereas the jurisdiction to decide issue of compensation is in the realm of Adjudicating Officer under Section 71 of the RERA Act.”

BOMBAY HIGH COURT • 2024

स्रोत HCBM010506372023

05 Army Welfare Housing Organisation v. Capt. Nagarajan Vasudeva Rao

MADRAS HIGH COURT • 2025-06-05 • CMSA/23/2024

यह मामला Army Welfare Housing Organisation (AWHO) द्वारा दायर की गई अपीलों से संबंधित है, जिसमें उन्होंने Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA) और Appellate Tribunal के आदेशों को चुनौती दी थी। विवाद दो मुख्य मुद्दों पर केंद्रित था: परियोजना का अनिवार्य पंजीकरण और देरी के लिए मुआवजे का भुगतान। न्यायालय को यह तय करना था कि क्या 'No Profit, No Loss' के आधार पर काम करने वाली संस्था भी Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 के तहत पंजीकरण और मुआवजे के प्रावधानों के अधीन है। न्यायालय ने पाया कि चल रही परियोजनाओं के लिए पंजीकरण अनिवार्य है और संस्था को व्यावसायिक बिल्डरों की तरह ही अधिनियम के तहत जवाबदेह ठहराया जा सकता है।

निर्णय न्यायालय ने माना कि जब कोई आवंटी परियोजना से वापस नहीं हटना चाहता, तो उसे रेरा के तहत देरी के प्रत्येक माह के लिए ब्याज प्राप्त करने का अनिवार्य अधिकार है, और कल्याणकारी संस्थाएं भी इस दायित्व से मुक्त नहीं हैं।

“It is therefore clear from the reading of proviso of Section 18 of the TNRERA Act that when an allottee does not intend to withdraw from the project and thereby continues with the project, he \ "shall\ " be paid by the promoter, the 'interest' for every month delay, till the handing over of the possession, at such rate as may be prescribed.”

MADRAS HIGH COURT • 2025

स्रोत HCMA010230242024

06 DLF Homes Panchkula Pvt. Ltd. v. D.S. Dhandra

SUPREME COURT OF INDIA • 2019-05-10 • 2019 INSC 682

यह मामला खरीदार और बिल्डर (DLF Homes Panchkula Pvt. Ltd.) के बीच फ्लैटों के कब्जे में देरी से संबंधित है। उपभोक्ता आयोगों (SCDRC और NCDRC) ने पहले बिल्डर को विभिन्न आधारों पर भारी मुआवजा और ब्याज देने का निर्देश दिया था। सुप्रीम कोर्ट ने निर्णय दिया कि उपभोक्ता अदालतों को किसी भी दावे का निपटारा 'rule of thumb' के आधार पर नहीं, बल्कि न्यायसंगत सिद्धांतों पर करना चाहिए। कोर्ट ने कहा कि जब खरीदार और बिल्डर के बीच 'Buyer's Agreement' में देरी के लिए हर्जाना निर्धारित है, तो अलग-अलग मदों में अतिरिक्त मुआवजा नहीं दिया जा सकता। कोर्ट ने ब्याज दर को घटाकर 9% प्रति वर्ष कर दिया और मानसिक पीड़ा के लिए एकमुश्त मुआवजा तय किया, यह मानते हुए कि देरी के कुछ कारण बिल्डर के नियंत्रण से बाहर थे।

निर्णय सर्वोच्च न्यायालय ने व्यवस्था दी कि किसी एक चूक (delayed possession) के लिए उपभोक्ता फोरम द्वारा अलग-अलग मदों के तहत बार-बार मुआवजा और हर्जाना नहीं दिया जा सकता। पक्षकारों के बीच पूर्व-निर्धारित क्षति दर होने पर, असाधारण परिस्थितियों के बिना उसमें भारी बदलाव करना अनुचित है।

“Once the parties agreed for a particular consequence of delay in handing over of possession then, there has to be exceptional and strong reasons for the SCDRC/NCDRC to award compensation at more than the agreed rate. ... keeping in view the said principle ... the amount of the interest is the compensation to the beneficiary deprived of the use of the investment made by the complainant.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2019

स्रोत ESCR010008782019

07 Nimeesh K. Ramakrishnan v. State of Karnataka

HIGH COURT OF KARNATAKA • 2024-12-02 • WP/32075/2024

यह मामला Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 के तहत RERA द्वारा पारित एक आदेश के कार्यान्वयन से संबंधित है। याचिकाकर्ताओं ने RERA के समक्ष शिकायत दर्ज की थी, जिसमें Respondent Nos. 3 और 4 (प्रमोटर) को देरी के लिए ब्याज और मुआवजा देने का निर्देश दिया गया था। RERA ने एक recovery certificate जारी किया था, जिसे भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जाना था, लेकिन राज्य अधिकारियों ने इसे लागू नहीं किया था। उच्च न्यायालय ने प्रतिवादियों को निर्देश दिया कि वे आठ सप्ताह के भीतर RERA द्वारा जारी recovery certificate के अनुसार बकाया राशि की वसूली सुनिश्चित करें और आदेश का कार्यान्वयन पूरा करें।

निर्णय न्यायालय ने रिट याचिका को स्वीकार करते हुए राज्य राजस्व अधिकारियों को निर्देश दिया कि वे रेरा द्वारा जारी किए गए वसूली प्रमाण पत्र (Recovery Certificate) को भू-राजस्व के बकाया के रूप में आठ सप्ताह के भीतर अनिवार्य रूप से लागू करें।

“The grievance of the petitioners is that the 1 st respondent has not taken any steps to recover the money due from Respondent Nos. 3 and 4, following the recovery certificate issued by RERA. ... Respondent No. 1 shall take steps to implement the said recovery certificate within a period of eight weeks from the date of receipt of a certified copy of this order.”

HIGH COURT OF KARNATAKA • 2024

स्रोत KAHC010656162024

08 Rita Banerjee v. S.E. Builders & Realtors Limited

CALCUTTA HIGH COURT • 2024-12-05 • CS/57/2022

यह मामला एक घर खरीदार (plaintiffs) और एक बिल्डर (defendant) के बीच अपार्टमेंट आवंटन के बाद हुए विवाद से संबंधित है। plaintiffs ने रिफंड की मांग की थी क्योंकि उन्हें भुगतान के लिए अनुचित दबाव का सामना करना पड़ा था। defendant ने Section 8 of the Arbitration and Conciliation Act, 1996 का हवाला देते हुए मामले को arbitration में भेजने का आवेदन किया, यह तर्क देते हुए कि उनके General Terms and Conditions में एक arbitration clause है। plaintiffs ने तर्क दिया कि यह समझौता Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 के तहत निर्धारित अनिवार्य प्रारूप का पालन नहीं करता है। न्यायालय ने यह निर्धारित करने का प्रयास किया कि क्या यह arbitration clause अधिनियम और उसके नियमों के प्रतिकूल है या वैध है।

निर्णय उच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया कि रेरा (RERA) अधिनियम के तहत घर खरीदार के पास उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, रेरा तथा दिवालियापन संहिता (IBC) के तहत समवर्ती उपाय उपलब्ध हैं। इसके प्रावधानों को अन्य कल्याणकारी कानूनों के साथ सामंजस्यपूर्ण रूप से पढ़ा जाना चाहिए।

“RERA is to be read harmoniously with the Code, as amended by the Amendment Act. It is only in the event of conflict that the Code will prevail over RERA. Remedies that are given to allottees of flats/apartments are therefore concurrent remedies, such allottees of flats/apartments being in a position to avail of remedies under the Consumer Protection Act, 1986, RERA as well as the triggering of the Code.”

CALCUTTA HIGH COURT • 2024

स्रोत WBCHC00019602022

09 Experion Developers Pvt. Ltd. v. Sushma Ashok Shiroor

SUPREME COURT OF INDIA • 2022-04-07 • 2022 INSC 404

यह मामला एक घर खरीदार (Consumer) और एक बिल्डर (Developer) के बीच विवाद से संबंधित है। बिल्डर द्वारा Apartment Buyers Agreement के तहत समय पर कब्जा न दे पाने के कारण, खरीदार ने National Consumer Disputes Redressal Commission के समक्ष धन वापसी की मांग की थी। आयोग ने बिल्डर को जमा राशि ब्याज सहित वापस करने का निर्देश दिया था। सुप्रीम कोर्ट ने इस निर्णय को बरकरार रखते हुए कहा कि Consumer Protection Act, 1986 के तहत आयोग के पास धन वापसी का आदेश देने की शक्ति है। न्यायालय ने यह भी स्पष्ट किया कि Consumer Protection Act और Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 एक-दूसरे के पूरक हैं और उपभोक्ता अपनी सुविधानुसार किसी भी फोरम का विकल्प चुन सकता है। न्यायालय ने एकतरफा समझौतों को अनुचित व्यापार व्यवहार करार दिया और निर्देश दिया कि ब्याज का भुगतान जमा की तारीख से किया जाना चाहिए।

निर्णय सर्वोच्च न्यायालय ने माना कि उपभोक्ता अदालतों के पास कब्जा न देने पर रिफंड और ब्याज देने की पूर्ण शक्ति है। उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम और रेरा परस्पर विरोधी नहीं हैं; वे स्वतंत्र रूप से संचालित समवर्ती उपचार हैं जो खरीदार को न्याय तक प्रभावी पहुंच प्रदान करते हैं।

“It is crystal clear that the Consumer Protection Act and the RERA Act neither exclude nor contradict each other. In fact, this Court has held that they are concurrent remedies operating independently and without primacy. ... A consumer invoking the jurisdiction of the Commission can seek such reliefs as he/she considers appropriate.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2022

स्रोत ESCR010004422022

10 Priyanka Taksh Sood & Ors. v. Sunworld Residency Pvt. Ltd. & Anr.

HIGH COURT OF DELHI • 2022-04-19 • ARB.P./868/2021

यह मामला Arbitration and Conciliation Act, 1996 की धारा 11(6) के तहत एक Sole Arbitrator की नियुक्ति की मांग से संबंधित है। याचिकाकर्ताओं ने Sunworld Residency Pvt. Ltd. के साथ एक फ्लैट खरीदने का समझौता किया था और विवाद तब उत्पन्न हुआ जब उन्होंने फ्लैट रद्द करने और अपना पैसा वापस पाने की मांग की। प्रतिवादी ने तर्क दिया कि विवाद का निपटारा RERA Act के तहत ही होना चाहिए और समझौते के अपर्याप्त स्टाम्प ड्यूटी पर होने का भी दावा किया। न्यायालय ने इन आपत्तियों को खारिज कर दिया, यह देखते हुए कि विवाद मध्यस्थता योग्य (arbitrable) है। न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि मामला 'rights in personam' से संबंधित है और प्रतिवादी द्वारा उठाई गई आपत्तियां सुनवाई के स्तर पर मध्यस्थता के लिए बाधा नहीं बनतीं। तदनुसार, न्यायालय ने एक मध्यस्थ नियुक्त करने का आदेश दिया।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि रेरा अधिनियम की धारा 18 "बिना किसी अन्य उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव डाले" अधिकार प्रदान करती है। धारा 79 केवल दीवानी अदालतों को रोकती है, उपभोक्ता मंचों या गैर-दीवानी प्राधिकरणों को नहीं।

"Section 79 of the RERA Act bars jurisdiction of a Civil Court to entertain any suit or proceeding ... However, as regards the allottees who can be called "consumers" within the meaning of the CP Act, two questions would arise ... there is nothing in the RERA Act which bars such initiation. The absence of bar Under Section 79 to the initiation of proceedings before a fora which cannot be called a Civil Court and express saving Under Section 88 of the RERA Act, make the position quite clear."

HIGH COURT OF DELHI • 2022

स्रोत DLHC010278592021

11 Imperia Structures Ltd. v. Anil Patni

SUPREME COURT OF INDIA • 2020-11-02 • 2020 INSC 625

यह मामला एक आवासीय परियोजना में फ्लैटों के निर्माण में देरी से संबंधित है। घर खरीदारों ने उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 के तहत National Consumer Disputes Redressal Commission में शिकायत दर्ज की थी, जिसमें निर्माण में देरी के कारण रिफंड की मांग की गई थी। आयोग ने शिकायत को स्वीकार करते हुए बिल्डर को ब्याज सहित राशि वापस करने का निर्देश दिया। बिल्डर ने Supreme Court में अपील की और तर्क दिया कि RERA Act के लागू होने के बाद, ऐसे मामले केवल RERA के अधिकार क्षेत्र में आते हैं। न्यायालय ने इस तर्क को खारिज कर दिया और स्पष्ट किया कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत उपलब्ध उपाय RERA के अतिरिक्त हैं। न्यायालय ने निर्धारित किया कि खरीदार अपनी इच्छा से Consumer Protection Act या RERA में से कोई भी रास्ता चुनने के लिए स्वतंत्र हैं।

निर्णय न्यायालय ने माना कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत प्रदान किए गए उपाय रेरा के अतिरिक्त हैं, न कि उसके स्थान पर। रेरा के तहत परियोजना के पंजीकरण से उपभोक्ता फोरम में लंबित शिकायतों के निपटान पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता।

"...the remedy afforded by the CP Act would be an additional remedy to a consumer and said legal position remained unchanged even after the enactment of the RERA Act. ... It is relevant to note that even for the purposes of Section 18, the period has to be reckoned in terms of the agreement and not the registration."

SUPREME COURT OF INDIA • 2020

स्रोत ESCR010000722020

12 Godrej Projects Development Limited v. Anil Karlekar & Ors.

SUPREME COURT OF INDIA • 2025-02-02 • 2025 INSC 143

यह मामला एक घर खरीदार (complainant) और एक बिल्डर (appellant) के बीच Apartment Buyer Agreement से संबंधित है। खरीदारों ने अपार्टमेंट बुक किया था, लेकिन निर्माण पूरा होने और कब्जे की पेशकश के बाद उन्होंने बुकिंग रद्द करने और पैसे वापस करने की मांग की। बिल्डर ने समझौते की शर्तों के तहत 20% राशि जब्त करने का दावा किया, लेकिन NCDRC ने इसे अनुचित और एकतरफा मानते हुए केवल 10% राशि काटने और शेष राशि पर ब्याज देने का निर्देश दिया। सर्वोच्च न्यायालय ने माना कि खरीदारों के पास समान सौदेबाजी की शक्ति नहीं थी और एकतरफा अनुबंध अनुचित व्यापार व्यवहार (unfair trade practice) है। न्यायालय ने 10% कटौती के निर्णय को सही ठहराया, लेकिन रिफंड पर ब्याज देने के आदेश को रद्द कर दिया।

निर्णय सर्वोच्च न्यायालय ने माना कि अत्यधिक एकतरफा समझौते अनुचित व्यापार व्यवहार हैं। खरीदार की सौदेबाजी की कम शक्ति को देखते हुए, बुकिंग रद्द करने पर कुल राशि का 10% से अधिक जब्त करना अनुचित है, और अदालतें ऐसी अनुचित अनुबंध शर्तों में हस्तक्षेप कर सकती हैं।

“...NCDRC disposed of the Consumer Complaint filed by the Respondents ... thereby directing the Appellant to deduct only 10% of the Basic Sale Price (“BSP” for short) towards cancellation of the Complainants’ Apartment and refund the balance amount along with simple interest @ 6% per annum... the present appeal has been filed under Section 23 of Consumer Protection Act, 1986.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2025

स्रोत ESCR01000482025

13 Anjali Rathi v. Today Homes & Infrastructure Pvt. Ltd.

SUPREME COURT OF INDIA • 2021-09-08 • 2021 INSC 460

यह मामला घर खरीदारों (homebuyers) द्वारा दायर किया गया था, जिन्हें एक आवास परियोजना में समय पर फ्लैट नहीं मिले थे। NCDRC ने खरीदारों के पक्ष में रिफंड का आदेश दिया था, लेकिन कंपनी के खिलाफ Insolvency and Bankruptcy Code (IBC) के तहत प्रक्रिया शुरू होने के कारण एक moratorium लागू हो गया। सुप्रीम कोर्ट ने निर्णय दिया कि जब तक NCLT द्वारा Resolution Plan को Section 31(1) के तहत मंजूरी नहीं दी जाती, तब तक व्यक्तिगत संपत्तियों की कुर्की का निर्देश नहीं दिया जा सकता। न्यायालय ने निर्देश दिया कि यदि खरीदारों को Resolution Plan पर कोई आपत्ति है, तो वे Adjudicating Authority के समक्ष रखें। साथ ही, IBC की धारा 14 के तहत moratorium Corporate Debtor पर लागू होता है, प्रमोटरों पर नहीं, लेकिन वर्तमान स्तर पर न्यायालय द्वारा कोई अतिरिक्त कार्रवाई का आदेश देना उचित नहीं है।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि आईबीसी (IBC) की धारा 14 के तहत जारी मोरेटोरियम केवल कॉर्पोरेट देनदार (बिल्डर कंपनी) को सुरक्षा प्रदान करता है, न कि उसके प्रमोटरों को। खरीदार प्रमोटरों के विरुद्ध व्यक्तिगत रूप से निपटान समझौते लागू करवाने के लिए कार्यवाही जारी रख सकते हैं।

“...since the moratorium declared in respect of the first respondent continues to operate under s.14 of the IBC, no new proceedings can be undertaken or pending ones continued against the Corporate Debtor – Petitioners would not be prevented by the moratorium under s.14 of the IBC from initiating proceedings against the promoters...”

SUPREME COURT OF INDIA • 2021

स्रोत ESCR010005132021

14 Vishal Chelani & Ors. v. Debashis Nanda

SUPREME COURT OF INDIA • 2023-10-06 • 2023 INSC 913

यह मामला Insolvency and Bankruptcy Code (IBC), 2016 के तहत घर खरीदारों की स्थिति से संबंधित है। न्यायालय ने यह स्पष्ट किया कि जिन घर खरीदारों ने Real Estate Regulatory Authority (RERA) से अपने निवेश की वापसी का डिक्री या आदेश प्राप्त कर लिया है, वे भी 'Financial Creditors' की श्रेणी में आते हैं। न्यायालय ने Resolution Professional के उस तर्क को खारिज कर दिया, जिसके तहत ऐसे खरीदारों को अन्य घर खरीदारों से अलग माना गया था। निर्णय में कहा गया कि RERA आदेश प्राप्त करने से उनका Financial Creditor का दर्जा नहीं बदलता और उनके साथ भेदभाव करना Article 14 का उल्लंघन है। न्यायालय ने यह भी कहा कि Section 238 IBC का overriding effect है, इसलिए RERA के आदेश के आधार पर उन्हें अलग नहीं किया जा सकता।

निर्णय न्यायालय ने माना कि जिन खरीदारों ने रेरा से रिफंड का आदेश प्राप्त कर लिया है, उनका दर्जा वित्तीय लेनदार (Financial Creditors) के रूप में नहीं बदलता। उन्हें समाधान योजना में अन्य घर खरीदारों के समकक्ष माना जाएगा; ऐसा न करना अनुच्छेद 14 का उल्लंघन है।

“Under explanation to s.5(8)(f) home buyers and allottees of real estate projects were included in the class of “financial creditors” ... Resolution Professional’s view that once an allottee seeks remedies under RERA, and opts for return of money ... it is not open for her to be treated in the class of home buyer, cannot be accepted ... Distinction made by the Resolution Professional is artificial and fails afoul of Art.14.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2023

स्रोत ESCR010006852023

15 LDA v. Hari Mohan Srivastava

ALLAHABAD HIGH COURT • 2023-08-24 • RERA/230/2021

यह मामला लखनऊ विकास प्राधिकरण (LDA) द्वारा फ्लैटों के कब्जे में हुई देरी के कारण खरीदारों को ब्याज देने से संबंधित है। RERA Appellate Tribunal ने आदेश दिया था कि देरी के लिए प्रमोटर ब्याज देने के लिए उत्तरदायी है। अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि देरी नियंत्रण से बाहर की स्थितियों के कारण हुई और कब्जा मिलने के बाद ब्याज नहीं दिया जा सकता। न्यायालय ने निर्णय दिया कि Section 18 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 के तहत देरी का कारण कोई बचाव नहीं है और कब्जा मिलने के बाद भी खरीदार देरी के लिए ब्याज के हकदार हैं। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि अधिनियम में इस दावे के लिए कोई समय सीमा निर्धारित नहीं है।

निर्णय न्यायालय ने कहा कि रेरा अधिनियम की धारा 18 के तहत कब्जे में देरी के कारण को प्रमोटर द्वारा बचाव के रूप में नहीं इस्तेमाल किया जा सकता। फ्लैटों का कब्जा प्राप्त करने और डीड निष्पादित करने के पश्चात भी खरीदार देरी के ब्याज का दावा कर सकता है।

“...whether the appellants/allottees can claim interest and/or compensation for delayed possession of the unit by the respondent/promoter after execution of the conveyance deed and taking over possession of the units? ... delay on account of any circumstances beyond control is no defense and even after taking possession, the allottee is entitled to interest under Section 18.”

ALLAHABAD HIGH COURT • 2023

स्रोत UPHC020026672021

16 Akshay Gupta v. ICICI Bank Limited

SUPREME COURT OF INDIA • 2025-03-25 • 2025 INSC 391

यह मामला एक फ्लैट खरीदार (अपीलकर्ता), बिल्डर और बैंक के बीच हुए विवाद से संबंधित है, जिसमें तीनों पक्षों ने सौहार्दपूर्ण ढंग से समझौता किया है। न्यायालय ने आदेश दिया कि बैंक द्वारा 'settlement' शब्द को ऋण खाते से हटा दिया जाए और खाते को 'fully paid' माना जाए। इसके अलावा, बिल्डर को निर्देश दिया गया कि वह बकाया काम पूरा करके कब्जा सौंपे और भुगतान की लिखित पावती जारी करे। न्यायालय ने बैंक को ऋण से संबंधित रिकवरी कार्यवाही वापस लेने और अपीलकर्ताओं को Real Estate Regulatory Authority के समक्ष चल रही कार्यवाही वापस लेने का निर्देश दिया है। सभी पक्षों के संतोषजनक अनुपालन के बाद, न्यायालय ने विवाद का निपटारा कर दिया है।

निर्णय न्यायालय ने त्रिपक्षीय व्यवस्था (खरीदार, बैंक और बिल्डर) के विवाद में पक्षों के बीच हुए सौहार्दपूर्ण समझौते को रिकॉर्ड पर लिया और निर्देश दिया कि सभी पक्ष अपनी-अपनी कानूनी प्रक्रियाएं (रेरा और रिकवरी कार्यवाही) वापस लें।

“This is a classic case where wisdom dawned upon the three parties in a commercial arrangement to settle the dispute amicably, of course, with a little effort by the Court. The three parties, being the borrower/flat owners, the builder and the Bank – the lender.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2025

स्रोत ESCR010004532025

17 M/s M3M India Pvt Ltd v. Dr. Dinesh Sharma

HIGH COURT OF DELHI • 2019-09-04 • CM(M)/1187/2019

यह मामला इस कानूनी प्रश्न से संबंधित था कि क्या Real Estate (Development and Regulation) Act, 2016 (RERA) के लागू होने के बाद, घर खरीदार (allottees) रियल एस्टेट डेवलपर्स के खिलाफ Consumer Protection Act, 1986 (CPA) के तहत शिकायतें दर्ज कर सकते हैं या नहीं। याचिकाकर्ताओं ने तर्क दिया कि RERA के प्रावधानों के चलते उपभोक्ता फोरम का अधिकार क्षेत्र समाप्त हो गया है। हालांकि, दिल्ली उच्च न्यायालय ने Pioneer Urban Land and Infrastructure Ltd. v. Union of India में सुप्रीम कोर्ट के निर्णय का हवाला देते हुए यह स्पष्ट किया कि CPA, RERA और Insolvency and Bankruptcy Code, 2016 के तहत उपलब्ध उपचार समवर्ती (concurrent) हैं और खरीदार अपनी सुविधा के अनुसार इनमें से किसी भी मंच का चयन कर सकते हैं।

निर्णय दिल्ली उच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया कि रेरा और उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत उपचार समवर्ती और सह-अस्तित्व में हैं। रेरा की धारा 79 उपभोक्ता आयोगों के क्षेत्राधिकार को बाधित नहीं करती है।

“Briefly stated, the National Commission has held that the remedies provided under CPA and RERA are concurrent, and the jurisdiction of the forums/commissions constituted under CPA is not ousted by RERA, particularly Section 79 thereof.”

HIGH COURT OF DELHI • 2019

स्रोत DLHC010330162019

18 New Okhla Industrial Development Authority v. Anand Sonbhadra

SUPREME COURT OF INDIA • 2022-05-17 • 2022 INSC 578

यह मामला Insolvency and Bankruptcy Code, 2016 (IBC) के अंतर्गत 'Financial Creditor' की परिभाषा और उसके दायरे से संबंधित है। न्यायालय ने निर्धारित किया कि 'Financial Debt' के रूप में किसी दावे को वर्गीकृत करने के लिए 'Disbursement' यानी लेनदार से देनदार को धन का वास्तविक हस्तांतरण एक अनिवार्य शर्त है। इस मामले में, अपीलेंट (New Okhla Industrial Development Authority) ने एक पट्टा (lease) दिया था और तर्क दिया कि बकाया राशि एक Financial Debt है। न्यायालय ने इसे खारिज कर दिया, यह देखते हुए कि पट्टे के तहत धन का कोई Disbursement नहीं हुआ था। अतः, अपीलेंट को Committee of Creditors का हिस्सा बनने के लिए 'Financial Creditor' नहीं माना जा सकता।

निर्णय सर्वोच्च न्यायालय ने निर्धारित किया कि आईबीसी (IBC) के तहत वित्तीय लेनदार का दर्जा पाने के लिए वास्तविक 'संवितरण' (Disbursement) होना आवश्यक है, जिसके बिना किसी भी दावे को वित्तीय ऋण नहीं ठहराया जा सकता।

“Hardly six years old, the Insolvency and Bankruptcy Code ... continues to be a fertile ground to spawn litigation. ... whether the appellant would be a financial creditor ... NCLT which held that there was no financial lease in terms of the Indian Accounting Standards and there was no financial debt.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2022

स्रोत ESCR010004392022

19 Brigade Enterprises Limited v. Anil Kumar Virmani & Ors.

SUPREME COURT OF INDIA • 2021-12-17 • 2021 INSC 918

यह मामला Consumer Protection Act, 2019 की Section 35(1)(c) के तहत एक 'representative suit' दायर करने की अनुमति से संबंधित है। 91 खरीदारों ने एक आवासीय परियोजना में देरी के लिए बिल्डर के खिलाफ शिकायत दर्ज की थी और सभी 1134 खरीदारों की ओर से मुकदमा चलाने की अनुमति मांगी थी। न्यायालय ने कहा कि Section 35(1)(c) के तहत मुकदमा दायर करने के लिए सभी उपभोक्ताओं के बीच 'same interest' होना अनिवार्य है। यहाँ, खरीदारों के हितों में समानता का अभाव था क्योंकि देरी की अवधि अलग-अलग थी और कुछ खरीदारों ने पहले ही मुआवजा स्वीकार कर लिया था। न्यायालय ने माना कि केवल 'same cause of action' होना 'same interest' के बराबर नहीं है। अतः, इस शिकायत को representative capacity में नहीं, बल्कि केवल एक संयुक्त शिकायत (joint complaint) के रूप में माना जाएगा।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि एक प्रतिनिधि शिकायत के लिए सभी खरीदारों के बीच 'रुचियों/हितों की समानता' (Sameness of interest) होनी चाहिए, न कि केवल 'कार्य-कारण की समानता' (sameness of cause of action)।

“Since “ sameness of interest ” is the pre-requisite for an application under Order I Rule 8, CPC read with Section 35 (1)(c) of the Consumer Protection Act, 2019, it was necessary for the respondents to include in the consumer complaint, sufficient averments that would show sameness of interest. ... But sameness of the cause of action is not equal to sameness of interest.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2021

स्रोत ESCR010006792021

20 M/s Citicorp Finance (India) Limited v. Snehasis Nanda

SUPREME COURT OF INDIA • 2025-03-20 • 2025 INSC 371

यह मामला Consumer Protection Act, 1986 के तहत 'consumer' की परिभाषा और jurisdiction से संबंधित है। विवाद एक फ्लैट की बिक्री और उससे जुड़ी ऋण प्रक्रिया के इर्द-गिर्द घूमता है। न्यायालय ने यह स्पष्ट किया कि चूंकि प्रतिवादी (respondent) का अपीलकर्ता (appellant) के साथ कोई सीधा संविदात्मक संबंध (privity of contract) नहीं था, इसलिए वह Consumer Protection Act के तहत 'consumer' की श्रेणी में नहीं आता है। न्यायालय ने NCDRC के उस आदेश को रद्द कर दिया जिसमें अपीलकर्ता को शेष बिक्री राशि का भुगतान करने का निर्देश दिया गया था। इसके अतिरिक्त, न्यायालय ने यह भी माना कि फ्लैट खरीदार (borrower) एक आवश्यक पक्ष (necessary party) था, जिसे कार्यवाही में शामिल नहीं किया गया था।

निर्णय न्यायालय ने माना कि यदि उपभोक्ता और प्रतिवादी के बीच कोई सीधा संविदात्मक संबंध (privity of contract) नहीं है, तो वह उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत 'उपभोक्ता' की श्रेणी में नहीं आता है।

“The NCDRC in the Impugned Order has offered no reasoning on how the respondent was a ‘consumer’ under the Act. ... there was a Tripartite Agreement and an Indemnity Bond between the appellant, the complainant-respondent and the borrower intervened by a Home Loan agreement...”

SUPREME COURT OF INDIA • 2025

स्रोत ESCR010003842025

21 Sanjay Raghunath Piplani v. National Buildings Construction Corporation

HIGH COURT OF DELHI • 2024-05-08 • CONT.CAS(C)/1294/2023

यह मामला एक घर खरीदार (Petitioner) से संबंधित है, जिसने NBCC के एक आवासीय प्रोजेक्ट में फ्लैट बुक किया था और पूरी राशि का भुगतान कर दिया था, लेकिन वर्षों बीत जाने के बाद भी उसे कब्जा नहीं मिला। प्रोजेक्ट में संरचनात्मक कमियों के कारण निवासियों को खाली करने के लिए कहा गया था, जिससे Petitioner को भारी मानसिक और वित्तीय परेशानी हुई। NBCC ने दलील दी कि Petitioner ने अन्य मंचों जैसे RERA और NCDRC में भी याचिकाएँ दायर की थीं, इसलिए यह मामला 'forum shopping' है। न्यायालय ने इस दलील को खारिज करते हुए कहा कि एक सेवानिवृत्त कर्मचारी की हताशा को 'forum shopping' नहीं माना जा सकता, क्योंकि वह केवल अपनी जीवन भर की बचत और घर पाने के लिए कानूनी रास्ते अपना रहा था।

निर्णय न्यायालय ने कहा कि जीवन भर की जमा पूंजी खो देने वाले एक लाचार घर खरीदार द्वारा राहत के लिए विभिन्न मंचों (जैसे रेरा और उपभोक्ता फोरम) के द्वार खटखटाने को राज्य संस्थाओं द्वारा 'फोरम शॉपिंग' नहीं कहा जा सकता।

“A helpless home buyer who has sunk his life savings has no other option but to knock door after door and hoping against hope ... the contention of the State that the person is guilty of forum shopping cannot be accepted at all.”

HIGH COURT OF DELHI • 2024

स्रोत DLHC010354692023

22 Vatika Nirman Pvt. Ltd. v. U.P. Real Estate Regulatory Authority

ALLAHABAD HIGH COURT • 2024-01-31 • A227/180/2024

यह मामला 12 रिट याचिकाओं का एक समूह है, जिसमें Vatika Nirman Pvt. Ltd. ने U.P. Real Estate Regulatory Authority (RERA) के उस आदेश को चुनौती दी है, जिसके तहत कंपनी के एक पूर्व निदेशक (निजी प्रतिवादी) के पक्ष में आदेश पारित किया गया था। याचिकाकर्ता का तर्क है कि प्रतिवादी ने धोखाधड़ी से धन का हेरफेर किया और बिल्डर-बायर समझौतों को अवैध रूप से प्राप्त किया। याचिकाकर्ता का दावा है कि RERA के पास इस मामले में क्षेत्राधिकार का अभाव था और यह आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विरुद्ध है। दूसरी ओर, प्रतिवादी ने तर्क दिया कि याचिकाएं पोषणीय नहीं हैं क्योंकि RERA Act, 2016 की Section 43(5) के तहत अपील का एक प्रभावी वैधानिक विकल्प उपलब्ध है। न्यायालय ने इन तर्कों को दर्ज किया है।

निर्णय उच्च न्यायालय ने माना कि जब कानून के तहत धारा 43(5) के रूप में एक प्रभावी वैधानिक अपील का विकल्प मौजूद हो, तो न्यायिक अनुशासन बनाए रखने के लिए सीधे अनुच्छेद 226/227 के तहत रिट क्षेत्राधिकार का उपयोग करने से बचना चाहिए।

“Shri Saxena ... has raised a preliminary objection regarding the maintainability of the instant petitions on account of availability of efficacious statutory remedy of appeal provided in Section 43(5) of the RERA Act of 2016. ... where a party to a proceeding has an effective and efficacious statutory forum of appeal, then in such cases this Court exercises restrain as part of maintaining judicial discipline...”

ALLAHABAD HIGH COURT • 2024

स्रोत UPHC020026612024

23 M/s Suneja Towers Private Limited & Anr. v. Anita Merchant

SUPREME COURT OF INDIA • 2023-04-18 • 2023 INSC 391

यह मामला उपभोक्ता विवाद से संबंधित है जहाँ एक फ्लैट खरीदार (respondent) ने बिल्डर (appellant) द्वारा समय पर कब्जा न देने पर शिकायत दर्ज की थी। राज्य आयोग और राष्ट्रीय आयोग ने बिल्डर को 14% की दर से चक्रवृद्धि ब्याज (compound interest) देने का आदेश दिया था। सर्वोच्च न्यायालय ने इस आदेश को खारिज करते हुए कहा कि Consumer Protection Act, 1986 के तहत मुआवजे के रूप में सामान्यतः चक्रवृद्धि ब्याज

का प्रावधान नहीं है और बिना ठोस आधार के इसे देना अनुचित लाभ (unjust enrichment) की ओर ले जाता है। हालांकि, मामले की विशिष्ट परिस्थितियों को देखते हुए न्यायालय ने निर्देश दिया कि उपभोक्ता पहले से प्राप्त राशि को रख सकती है, लेकिन बिल्डर को कोई और भुगतान करने की आवश्यकता नहीं होगी।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि उपभोक्ता मामलों में बिना किसी ठोस सबूत, साक्ष्य या विशिष्ट वित्तीय नुकसान के 14% चक्रवृद्धि ब्याज देने का आदेश देना अनुचित है और ऐसे भारी ब्याज का कोई कानूनी आधार नहीं है।

“The learned counsel ... argued that without any pleading, without any evidence, and without any finding on any loss or injury, the State Commission proceeded to direct the refund of deposited amount with compound interest @ 14%, which remains wholly unjustified.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2023

स्रोत ESCR010003722023

24 Rajesh Monga v. Housing Development Finance Corporation Limited

SUPREME COURT OF INDIA • 2024-03-04 • 2024 INSC 162

यह मामला एक होम लोन पर 'Adjustable Rate of Interest' (परिवर्तनीय ब्याज दर) के निर्धारण से संबंधित है। अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि बैंक के अधिकारियों ने उन्हें आश्वासन दिया था कि ब्याज दर केवल RBI द्वारा Prime Lending Rate में बदलाव के आधार पर बदली जाएगी। हालांकि, बैंक ने RBI के निर्देश के बिना ही ब्याज दर बढ़ा दी। न्यायालय ने निर्णय दिया कि बैंक एक NBFC के रूप में अपनी आंतरिक नीतियों और प्रक्रियाओं से बंधा है। जब दोनों पक्षों ने एक लिखित अनुबंध पर हस्ताक्षर किए, तो वे उसमें दी गई शर्तों से बाध्य हैं। बैंक और ग्राहक के बीच हुए ईमेल पत्राचार अनुबंध की शर्तों को ओवरराइड नहीं कर सकते। अपीलकर्ता ने अनुबंध की शर्तों पर सहमति जताकर ऋण स्वीकार कर लिया था, इसलिए बाद में वह ब्याज दरों में वृद्धि पर आपत्ति नहीं जता सकता। न्यायालय ने बैंक के पक्ष में निर्णय को सही ठहराया।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि लिखित समझौते की शर्तों पर हस्ताक्षर करने के बाद पक्षकार उससे बंधे हैं, और बैंक द्वारा ऋण पर दी गई लिखित ब्याज दर की शर्तों को pre-contractual ईमेल पत्राचार द्वारा बदला या ओवरराइड नहीं किया जा सकता।

“Though, in the agreement it is contained that the rate of interest would be as per the prime lending rate of interest of respondent No.1, the same is contrary to the assurance ... As such the interest which was indicated at 7.25% p.a. can be altered only if the RBI had altered the rate of interest and not otherwise.” (The Court held that the written contract overrides the pre-contractual representations).”

SUPREME COURT OF INDIA • 2024

स्रोत ESCR010001142024

अ स्वी क र ण

यह मेमो Vitark AI द्वारा सार्वजनिक रूप से उपलब्ध निर्णयों और उपयोगकर्ता के प्रश्न के आधार पर तैयार किया गया है। यह केवल रिसर्च सहायता के लिए है और कानूनी सलाह (legal advice) नहीं है। किसी भी filing, opinion, या correspondence में उपयोग करने से पहले सभी case citations, holdings और quotations को मूल निर्णय (source judgment) के विरुद्ध स्वतंत्र रूप से सत्यापित किया जाना चाहिए।