



अनुसंधान प्रश्न

“भारत में फ्लैट खरीदने से पहले कौन सी कानूनी जांच करनी चाहिए, जिसमें टाइटल सत्यापन, भार प्रमाणपत्र, ऑक्कूपेंसी सर्टिफिकेट, रेरा पंजीकरण और मुकदमों की जांच शामिल है, और बिना मंजूरी बेचने वाले बिल्डरों पर अदालतों ने क्या कहा है?”

भारत में फ्लैट खरीदने से पहले की जाने वाली कानूनी जांच और बिना मंजूरी के बिक्री पर न्यायिक रुख

सारांश

भारत में फ्लैट खरीदने से पहले खरीदारों को शीर्षक सत्यापन (Title Verification), रेरा पंजीकरण (RERA Registration), और स्थानीय प्राधिकरणों से प्राप्त पूर्णता प्रमाणपत्र (Completion Certificate - CC) की गहन कानूनी जांच करनी चाहिए। सर्वोच्च न्यायालय ने *Dharmendra Sharma v. Agra Development Authority* (2024) में स्पष्ट रूप से स्थापित किया है कि पूर्णता प्रमाणपत्र और अग्निशमन अनापत्ति प्रमाणपत्र (Firefighting Clearance Certificate) के बिना बिल्डर द्वारा कब्जा (possession) देने का कोई भी प्रस्ताव कानूनी रूप से अमान्य है। इसके अतिरिक्त, *M/S. Newtech Promoters and Developers Pvt. Ltd. v. State of UP* (2021) के अनुसार, उन सभी चालू परियोजनाओं (ongoing projects) का रेरा पंजीकरण अनिवार्य है जिनके लिए अधिनियम लागू होने तक पूर्णता प्रमाणपत्र जारी नहीं किया गया था।

सत्यापित मुकदमे	संविधियाँ	नवीनतम निर्णय
11 8 उच्च न्यायालय • 3 सर्वोच्च न्यायालय	3	2025 Allahabad High Court

विषय-सूची

I. विस्तृत विश्लेषण	2
II. सांविधिक प्रावधान	4
III. चर्चित मुकदमे	5
IV. मुकदमे का विवरण	6

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

I. विस्तृत विश्लेषण

मुख्य सिद्धांत

01 पूर्णता और अग्निशमन प्रमाणपत्र की अनिवार्यता

फ्लैट का वैध कब्जा देने के लिए प्रमोटर के पास सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी पूर्णता प्रमाणपत्र (CC) और अग्निशमन मंजूरी (firefighting clearance) होना अनिवार्य है, अन्यथा कब्जे का प्रस्ताव कानूनन शून्य माना जाएगा, जैसा कि *Dharmendra Sharma v. Agra Development Authority* (2024) में प्रतिपादित किया गया है।

02 चालू परियोजनाओं का अनिवार्य रेरा पंजीकरण

रेरा अधिनियम के लागू होने के समय जो परियोजनाएं निर्माणाधीन थीं और जिन्हें पूर्णता प्रमाणपत्र प्राप्त नहीं हुआ था, उनका रेरा के तहत पंजीकरण अनिवार्य है, जैसा कि *M/S. Newtech Promoters and Developers Pvt. Ltd. v. State of UP* (2021) में निर्धारित किया गया है।

03 अनधिकृत फ्लैटों के नियमितीकरण की सीमाएं

यदि कोई फ्लैट बिना वैध नक्शा मंजूरी के किसी अनधिकृत मंजिल (unauthorized floor) पर बनाया गया है, तो उसका नियमितीकरण केवल सरकारी बिल्डिंग पेनालाइजेशन स्कीम (B.P.S.) के तहत पुनर्गणना किए गए पूर्ण दंडात्मक शुल्क के भुगतान के अधीन ही संभव है, जैसा कि *Petitioner v. Respondent* (2011) से स्पष्ट है।

04 वैकल्पिक न्यायिक मंचों का अधिकार

रेरा अधिनियम, 2016 लागू होने के बावजूद खरीदार उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम (CP Act) के तहत अतिरिक्त उपाय या मध्यस्थता (Arbitration) का मार्ग चुन सकते हैं, और सिविल कोर्ट का वर्जन उपभोक्ता अदालतों पर लागू नहीं होता, जैसा कि *Imperia Structures Ltd. v. Anil Patni* (2020) और *Priyanka Taksh Sood v. Sunworld Residency Pvt. Ltd.* (2022) में पुष्टि की गई है।

न्यायालयों ने इसे कैसे लागू किया

सर्वोच्च न्यायालय का दृष्टिकोण

सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया है कि संसद ने उपभोक्ताओं के वित्तीय हितों की रक्षा के लिए रेरा अधिनियम को रेट्रोएक्टिव (retroactive) प्रभाव दिया है। अतः पूर्व-मौजूद अनुबंध रेरा के वैधानिक दायित्वों को अधिभावी (override) नहीं कर सकते (*M/S. Newtech Promoters and Developers Pvt. Ltd. v. State of UP* (2021))। इसके अलावा, बिना आवश्यक प्रमाणपत्रों के कब्जा देना सेवा में कमी (deficiency in service) माना जाएगा और खरीदार ब्याज सहित वापसी का पात्र होगा (*Dharmendra Sharma v. Agra Development Authority* (2024))।

**उच्च न्यायालय की
भिन्नताएँ**

उच्च न्यायालयों ने प्रक्रियात्मक और क्षेत्राधिकार संबंधी सीमाओं को कड़ाई से लागू किया है। इलाहाबाद उच्च न्यायालय और दिल्ली उच्च न्यायालय के अनुसार, घर खरीदार अपनी परियोजनाओं की निगरानी या व्यक्तिगत राहतों के लिए सीधे अनुच्छेद 226 या 32 के तहत रिट याचिकाओं का उपयोग नहीं कर सकते, बल्कि उन्हें रेरा या धारा 43(5) के तहत निर्धारित वैधानिक अपीलीय न्यायाधिकरणों के समक्ष जाना चाहिए (*Supertech Urban Home Buyers Association (SUHA) Foundation v. Union of India* (2023) और *Vatika Nirman Pvt. Ltd. v. U.P. Real Estate Regulatory Authority* (2024))। इसके विपरीत, गौहाटी उच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया कि यदि कोई परियोजना रेरा के अनिवार्य मापदंडों के तहत अपंजीकृत है और क्षेत्राधिकार सिद्ध नहीं होता, तो दीवानी न्यायालय (Civil Court) के क्षेत्राधिकार पर रेरा की धारा 79 का कोई प्रतिबंध नहीं लागू होगा (*Dipika Pathak v. Dhiraj Kumar Saikia* (2022))।

हाल का विकास

हाल ही में, इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने *Harendra Kumar Roy v. State of U.P.* (2025) में निर्देश दिया कि जब खरीदारों की शिकायतें रेरा के समक्ष लंबित हों और प्रवर्तन (execution) प्रक्रिया चल रही हो, तब बिल्डर द्वारा आवंटन रद्द नहीं किया जा सकता और विवादित संपत्ति पर किसी भी तीसरे पक्ष का अधिकार (third-party rights) सृजित करने पर पूर्ण रोक रहेगी।

II. सांविधिक प्रावधान 3 प्रावधान

SECTION 2, REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016 — DEFINITIONS

यह धारा 'प्रमोटर' (promoter), 'प्रॉस्पेक्टस' (prospectus), 'रियल एस्टेट एजेंट' (real estate agent), और 'रियल एस्टेट प्रोजेक्ट' (real estate project) सहित उद्योग के प्रमुख शब्दों की परिभाषाएं प्रदान करती है।

"Explanation.—For the purposes of this clause, where the person who constructs or converts a building into apartments or develops a plot for sale and the person who sells apartments or plots are different person, both of them shall be deemed to be the promoters and shall be jointly liable as such for the functions and responsibilities specified under this Act or the rules and regulations made thereunder;" उद्धृत: research प्रश्न में उठाया गया

SECTION 17, PUNJAB APARTMENT AND PROPERTY REGULATION ACT, 1995 — PROMOTER'S RESPONSIBILITY FOR ESSENTIAL SERVICES

यह धारा अपार्टमेंट इमारतों के प्रमोटरों या प्रबंधकों को पर्याप्त कारण के बिना आवश्यक आपूर्ति या सेवाओं को रोकने, काटने या कम करने से प्रतिबंधित करती है।

"17. Promoter's responsibility for essential services. - (1) No promoter and no person who is responsible for the management and maintenance of a building of apartments, shall without just and sufficient cause, either by himself or through any person, cut off, withhold, curtail or reduce, any essential supply or service enjoyed in respect of such apartment by the person who has taken or agreed to take an apartment or by any person in occupation thereof through or under him."

उद्धृत: research प्रश्न में उठाया गया

SECTION 3, REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016 — PRIOR REGISTRATION OF REAL ESTATE PROJECT WITH REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

यह धारा प्रमोटरों को रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (RERA) के साथ परियोजना को पंजीकृत किए बिना रियल एस्टेट प्लॉट, अपार्टमेंट या इमारतों के विज्ञापन, विपणन, बुकिंग या बिक्री करने से प्रतिबंधित करती है।

"(1) No promoter shall advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any real estate project or part of it, in any planning area, without registering the real estate project with the Real Estate Regulatory Authority established under this Act: Provided that projects that are ongoing on the date of commencement of this Act and for which the completion certificate has not been issued, the promoter shall make an application to the Authority for registration of the said project within a period of three months from the date of commencement of this Act:" उद्धृत: research प्रश्न में उठाया गया

III. चर्चित मुकदमे

11 मुकदमे • सारणी

#	मुकदमा	न्यायालय	वर्ष	मुख्य निर्णय
01	<i>M/S. Newtech Promoters and Developers Pvt. Ltd. v. State of UP</i> ESCR010005862021	SUPREME COURT OF INDIA	2021	बिना पूर्णता प्रमाणपत्र वाली सभी चालू परियोजनाओं पर रेरा का रेट्रोएक्टिव प्रवर्तन अनिवार्य है।
02	<i>Dipika Pathak v. Dhiraj Kumar Saikia</i> GAHC010220332022	GAUHATI HIGH COURT	2022	अपंजीकृत परियोजनाओं में जहां रेरा क्षेत्राधिकार अपुष्ट हो, सिविल सूट बाधित नहीं होता।
03	<i>Harendra Kumar Roy v. State of U.P.</i> UPHC016631022024	ALLAHABAD HIGH COURT	2025	रेरा कार्यवाही लंबित रहने के दौरान विवादित संपत्ति पर तीसरे पक्ष के अधिकार सृजित नहीं किए जा सकते।
04	<i>Imperia Structures Ltd. v. Anil Patni</i> ESCR010000722020	SUPREME COURT OF INDIA	2020	उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत अतिरिक्त उपाय रेरा के आने से बाधित नहीं होते।
05	<i>Dipika Pathak v. Dipankar Dutta</i> GAHC010220342022	GAUHATI HIGH COURT	2022	रेरा पंजीकरण मानदंडों के अभाव में दीवानी अदालत का अधिकार क्षेत्र बना रहता है।
06	<i>Supertech Urban Home Buyers Association (SUHA) Foundation v. Union of India</i> DLHC010077042020	HIGH COURT OF DELHI	2023	निर्माण परियोजनाओं की निगरानी के लिए सीधे असाधारण रिट क्षेत्राधिकार का उपयोग अनुचित है।
07	<i>Dharmendra Sharma v. Agra Development Authority</i> ESCR010003922024	SUPREME COURT OF INDIA	2024	पूर्णता और अनिशमन अनापत्ति प्रमाणपत्र के बिना कब्जे की पेशकश पूर्णतः अवैध है।
08	<i>Tanu Construction v. Nand Kishore Patel</i> CGHC010131232023	HIGH COURT OF CHHATTISGARH	2024	पूर्णता प्रमाणपत्र न मिलने तक परियोजना 'चालू' मानी जाएगी और रेरा का क्षेत्राधिकार लागू होगा।
09	<i>Petitioner v. Respondent</i> HBHC010265962011	HIGH COURT FOR STATE OF TELANGANA	2011	अनधिकृत मंजिल पर स्थित फ्लैट का नियमितीकरण केवल पूर्ण शास्ती शुल्क भुगतान पर निर्भर है।
10	<i>Priyanka Taksh Sood v. Sunworld Residency Pvt. Ltd.</i> DLHC010278592021	HIGH COURT OF DELHI	2022	रेरा की धारा 79 सिविल कोर्ट को वर्जित करती है, परंतु उपभोक्ता मंचों या मध्यस्थता को नहीं।
11	<i>Vatika Nirman Pvt. Ltd. v. U.P. Real Estate Regulatory Authority</i> UPHC020026612024	ALLAHABAD HIGH COURT	2024	रेरा आदेश के खिलाफ रिट याचिका के बजाय धारा 43(5) के तहत अपील वैकल्पिक वैधानिक उपाय है।

IV. मुकदमे का विवरण 11 केस फ़ाइलें

01 M/S. Newtech Promoters and Developers Pvt. Ltd. v. State of UP

SUPREME COURT OF INDIA • 2021-11-11 • 2021 INSC 716

यह मामला Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 की प्रयोज्यता और उसके प्रावधानों की व्याख्या से संबंधित है। न्यायालय ने यह निर्धारित किया कि यह अधिनियम 'retroactive' प्रकृति का है और उन सभी 'ongoing projects' पर लागू होता है जिनके लिए Completion Certificate जारी नहीं किया गया है। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि Regulatory Authority को ग्राहकों को धनवापसी (refund) का आदेश देने का अधिकार है, जबकि Adjudicating Officer का कार्य केवल मुआवजे (compensation) का निर्धारण करना है। इसके अतिरिक्त, न्यायालय ने Section 81 के तहत शक्तियों के प्रत्यायोजन और Section 43(5) के तहत अपील दायर करने के लिए अनिवार्य 'pre-deposit' की शर्त को वैध और संवैधानिक ठहराया है।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि रेरा अधिनियम का उद्देश्य उपभोक्ताओं के हितों की रक्षा करना है और यह उन सभी चालू परियोजनाओं पर लागू होता है जहां अधिनियम के लागू होने की तिथि तक पूर्णता प्रमाणपत्र (Completion Certificate) जारी नहीं किया गया था। संसद के पास अनुबंधों और अधिकारों को प्रभावित करने वाले भूतलक्षी कानून बनाने की पूर्ण शक्ति है।

“What the provision further emphasizes is that a promoter of a project which is not complete/sans completion certificate shall get the project registered under the Act but while getting the project registered, promoter is under an obligation to prescribe fresh timelines for getting the remaining development work completed and from the scheme of the Act, we do not find that the first proviso to Section 3(1) in any manner is either violative of Articles 14 and 19(1)(g) of the Constitution of India. The Parliament is always competent to enact any law affecting the antecedent events under its fold within the parameters of law.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2021

स्रोत ESCR010005862021

02 Dipika Pathak v. Dhiraj Kumar Saikia

GAUHATI HIGH COURT • 2022-11-07 • CRP/113/2022

यह मामला एक दीवानी मुकदमे (Civil Suit) से संबंधित है, जिसमें प्रतिवादी (Petitioner) ने Order VII, Rule 11(d) CPC के तहत वाद पत्र (plaint) को खारिज करने की मांग की थी। याचिकाकर्ता का तर्क था कि चूंकि विवाद Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (RERA Act) के दायरे में आता है, इसलिए Section 79 के तहत दीवानी अदालत के पास अधिकार क्षेत्र नहीं है। हालांकि, न्यायालय ने पाया कि संबंधित रियल एस्टेट परियोजना RERA के तहत पंजीकृत नहीं थी और याचिकाकर्ता यह साबित करने में विफल रही कि परियोजना पर RERA का अधिकार क्षेत्र लागू होता है। तदनुसार, उच्च न्यायालय ने निचली अदालत द्वारा वाद को खारिज करने से इनकार करने के आदेश को सही ठहराते हुए याचिका खारिज कर दी।

निर्णय उच्च न्यायालय ने माना कि जब कोई परियोजना रेरा के तहत पंजीकृत नहीं होती है और प्रतिवादी यह सिद्ध नहीं कर पाता कि मामला अनिवार्य रूप से रेरा के अधिकार क्षेत्र में आता है, तो दीवानी अदालत का क्षेत्राधिकार बाधित नहीं होता।

“On the Court query that the project was not registered with RERA, it was submitted that although the project was not registered under RERA, yet the RERA had the power, jurisdiction and authority to adjudicate the dispute of prospective flat purchaser and the builder... The learned court below had proceeded with a misconception of law that if the project is not registered, then the RERA would have no jurisdiction.”

GAUHATI HIGH COURT • 2022

स्रोत GAHC010220332022

03 Harendra Kumar Roy v. State of U.P.

ALLAHABAD HIGH COURT • 2025-03-10 • WRIC/42613/2024

यह मामला घर खरीदारों द्वारा RERA के समक्ष Section 31 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 के तहत दायर शिकायत से संबंधित है। याचिकाकर्ताओं ने आरोप लगाया कि builder ने उनके पक्ष में RERA द्वारा पारित आदेशों के बावजूद आवंटन रद्द कर दिया और RERA आदेशों को लागू करने में विफल रहा। उच्च न्यायालय ने पाया कि RERA ने अब Section 40 के तहत वसूली प्रमाण पत्र जारी कर दिया है और builder के विरुद्ध प्रवर्तन की प्रक्रिया शुरू कर दी है। न्यायालय ने याचिका का निपटारा करते हुए निर्देश दिया कि RERA याचिकाकर्ताओं की शिकायतों का समाधान करे और इस दौरान विवादित संपत्ति पर कोई भी third party rights निर्मित न किए जाएं।

निर्णय उच्च न्यायालय ने निर्देश दिया कि रेरा के समक्ष लंबित प्रवर्तन और वसूली कार्यवाही के दौरान विवादित संपत्ति के संबंध में कोई भी तीसरा पक्षीय अधिकार (third party rights) सृजित नहीं किया जाएगा।

“In view of the stand so taken by the respondent RERA, we find that no further grievance survives for the petitioners... It goes without saying that no third party rights would be created in respect of the property in question during pendency of the proceedings before the RERA.”

ALLAHABAD HIGH COURT • 2025

स्रोत UPHC016631022024

04 Imperia Structures Ltd. v. Anil Patni

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

यह मामला रियल एस्टेट परियोजनाओं में देरी और उपभोक्ता अधिकारों से संबंधित है। अपीलकर्ता बिल्डर ने घर खरीदारों (उत्तरदाताओं) को समय पर कब्जा देने में विफल रहने के बाद, राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने बिल्डर को जमा राशि को ब्याज सहित वापस करने का आदेश दिया। अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि RERA Act के आने के बाद, इस तरह के मामले केवल RERA के अंतर्गत ही सुलझाए जा सकते हैं। सर्वोच्च न्यायालय ने इस तर्क को खारिज कर दिया और निर्णय दिया कि Consumer Protection Act के तहत उपलब्ध उपाय एक अतिरिक्त विकल्प हैं। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि RERA Act का Section 79 उपभोक्ता अदालतों के अधिकार क्षेत्र को बाधित नहीं करता है। घर खरीदारों के पास यह चुनने का विकल्प है कि वे Consumer Protection Act के तहत शिकायत दर्ज करें या RERA के तहत आवेदन करें, क्योंकि दोनों कानून एक-दूसरे के पूरक हैं।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि उपभोक्ता मंचों को दीवानी अदालत (Civil Court) नहीं माना जा सकता, इसलिए रेरा की धारा 79 का बार उन पर लागू नहीं होता। उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत खरीदारों को उपलब्ध उपचार रेरा के अतिरिक्त हैं, न कि इसके अल्पीकरण में।

“In any case, as construed by this Court consistently, 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... said other remedy is acknowledged and saved subject always to the applicability of Section 79.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2020

स्रोत ESCR010000722020

05 Dipika Pathak v. Dipankar Dutta

GAUHATI HIGH COURT • 2022-11-07 • CRP/112/2022

यह मामला एक दीवानी वाद (civil suit) में Order VII, Rule 11(d) CPC के तहत वाद को खारिज करने की याचिका से संबंधित है। याचिकाकर्ता ने तर्क दिया कि विवादित रियल एस्टेट प्रोजेक्ट, भले ही RERA के तहत पंजीकृत नहीं है, RERA Act के दायरे में आता है और इसलिए दीवानी न्यायालय को इसके निर्णय का अधिकार नहीं है। न्यायालय ने पाया कि याचिकाकर्ता यह सिद्ध करने में विफल रहा कि प्रोजेक्ट RERA के अनिवार्य पंजीकरण मानदंडों (जैसे क्षेत्र या फ्लैटों की संख्या) को पूरा करता है। न्यायालय ने यह स्पष्ट किया कि चूंकि प्रोजेक्ट पंजीकृत नहीं है और याचिकाकर्ता यह साबित नहीं कर सका कि RERA का अधिकार क्षेत्र ऐसे मामलों पर लागू होता है, इसलिए दीवानी न्यायालय का अधिकार क्षेत्र बाधित नहीं है। तदनुसार, निचली अदालत द्वारा याचिका खारिज करने का आदेश सही ठहराया गया।

निर्णय न्यायालय ने दोहराया कि जब तक यह सिद्ध न हो जाए कि परियोजना रेरा के अनिवार्य कानूनी मानदंडों को पूरा करती है और विशेष न्यायाधिकरण के दायरे में है, तब तक दीवानी न्यायालय वाद को खारिज करने के लिए बाध्य नहीं है।

“The learned court below had proceeded with a misconception of law that if the project is not registered, then the RERA would have no jurisdiction. Moreover, it was submitted that it was the duty of the Court to examine the plaint and as the respondent nos. 1 and 2 had alternative and efficacious remedy, the learned trial court ought to have relegated the parties to RERA.”

GAUHATI HIGH COURT • 2022

स्रोत GAHC010220342022

06 Supertech Urban Home Buyers Association (SUHA) Foundation v. Union of India

HIGH COURT OF DELHI • 2023-03-14 • W.P.(C)/9491/2020

यह मामला मुख्य रूप से रियल एस्टेट सेक्टर से संबंधित कई याचिकाओं का एक संग्रह है, जिसमें Supertech Limited जैसी कंपनियों के घर खरीदारों ने विभिन्न वित्तीय संस्थानों और सरकारी निकायों को प्रतिवादी बनाया है। न्यायालय ने इन याचिकाओं में उठाए गए मुद्दों का निपटारा करते हुए डेवलपर्स की परियोजनाओं में देरी, वित्तीय संस्थानों द्वारा ऋण की वसूली, और घर खरीदारों के अधिकारों पर विचार किया। न्यायालय ने संबंधित पक्षों को आवश्यक निर्देश जारी किए ताकि प्रोजेक्ट्स को पूरा किया जा सके और घर खरीदारों के हितों की रक्षा सुनिश्चित की जा सके। यह निर्णय Insolvency and Bankruptcy Code और Real Estate (Regulation and Development) Act (RERA) के तहत ग्राहकों की स्थिति को स्पष्ट करता है।

निर्णय न्यायालय ने माना कि खरीदारों के व्यापक मुद्दों की दैनिक निगरानी के लिए सीधे असाधारण रिट क्षेत्राधिकार (अनुच्छेद 32 या 226) के तहत याचिकाएं दायर करना अनुपयुक्त है, क्योंकि इसके लिए सीपी एक्ट, रेरा और आईबीसी (IBC) जैसे विशिष्ट वैधानिक मंच पहले से मौजूद हैं।

“There are specific statutory provisions holding the field, including among them: (i) The Consumer Protection Act, 1986 (“the 1986 Act”) and its successor legislation; (ii) The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (“RERA”); and (iii) The Insolvency and Bankruptcy Code, 2016 (“IBC”).... Entertaining a petition of this nature will involve the Court in virtually carrying out a day to day supervision of a building project.”

HIGH COURT OF DELHI • 2023

स्रोत DLHC010077042020

07 Dharmendra Sharma v. Agra Development Authority

SUPREME COURT OF INDIA • 2024-09-06 • 2024 INSC 667

यह मामला एक घर के खरीदार द्वारा 'Agra Development Authority' (ADA) के खिलाफ 'deficiency in service' की शिकायत से संबंधित है। मुख्य विवाद यह था कि क्या ADA द्वारा 'completion certificate' और 'firefighting clearance certificate' के बिना दिया गया कब्जा वैध था। न्यायालय ने निर्णय दिया कि Section 4(5) of the UP Apartment Act, 2010 और Section 19(10) of the RERA Act, 2016 के तहत, डेवलपर के लिए कब्जा देने से पहले इन प्रमाणपत्रों को प्राप्त करना अनिवार्य है। इनके अभाव में कब्जा प्रस्ताव कानूनी रूप से अमान्य है। न्यायालय ने खरीदार को जमा राशि पर ब्याज के साथ-साथ अतिरिक्त 15 लाख रुपये का मुआवजा देने का आदेश दिया और माना कि शिकायत 'Limitation Act' के तहत समय-सीमा से बाहर नहीं थी क्योंकि पक्षकारों के बीच निरंतर पत्राचार जारी था।

निर्णय न्यायालय ने कड़ा रुख अपनाते हुए घोषित किया कि यदि डेवलपर या विकास प्राधिकरण पूर्णता प्रमाणपत्र (Completion Certificate) और अग्निशमन अनापत्ति (Firefighting Clearance) प्राप्त करने में विफल रहता है, तो उसके द्वारा की गई कब्जे की पेशकश पूर्ण रूप से अमान्य होगी, और खरीदार ब्याज के हकदार होंगे।

“The only issue is as to whether the possession as offered on 04.12.2014 should be taken as a valid offer of possession even if there was no completion certificate... offer of possession would be valid only after a developer obtains the completion certificate, which had not been done so far by the developer ADA in the present case.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2024

स्रोत ESCR010003922024

08 Tanu Construction v. Nand Kishore Patel

HIGH COURT OF CHHATTISGARH • 2024-04-26 • MA/57/2023

यह मामला रियल एस्टेट परियोजनाओं में बिल्डर (Promoter) द्वारा निर्माण कार्य पूरा न करने और घर खरीदारों (Allottees) द्वारा जमा की गई राशि को वापस करने के अधिकार से संबंधित है। अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 के लागू होने से पहले के समझौते के कारण RERA के पास क्षेत्राधिकार नहीं है। न्यायालय ने Newtech Promoters And Developers Private Limited मामले में सुप्रीम कोर्ट के निर्णय का हवाला देते हुए स्पष्ट किया कि जो परियोजनाएं RERA के लागू होने के समय अधूरी थीं, वे इस अधिनियम के अंतर्गत आती हैं। न्यायालय ने माना कि Section 31 के तहत RERA के पास ऐसी शिकायतों की सुनवाई का पूर्ण अधिकार है और Section 79 सिविल अदालतों के क्षेत्राधिकार को रोकता है। अतः, उच्च न्यायालय ने ट्रिब्यूनल के निर्णय को सही ठहराते हुए अपीलों को खारिज कर दिया।

निर्णय न्यायालय ने सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों का अनुसरण करते हुए पुष्टि की कि जिन परियोजनाओं में निर्माण अभी पूरा नहीं हुआ था, वे रेरा के तहत 'चालू परियोजनाएं' हैं और उनके विवादों का निपटारा करने का अनन्य अधिकार रेरा के पास है, जिससे सिविल कोर्ट का अधिकार क्षेत्र वर्जित हो जाता है।

“The Supreme Court in the matter of Newtech Promoters And Developers Private Limited... has held that ongoing projects which commenced prior to the Act in respect of which completion certificate has not been issued would be covered by the Act... rest of the cases, it would show that the Tribunal has categorically held that the RERA had the jurisdiction to adjudicate the issue which was highlighted by the allottees, as the jurisdiction otherwise was barred under Section 79 of the Act, 2016.”

HIGH COURT OF CHHATTISGARH • 2024

स्रोत CGHC010131232023

09 Petitioner v. Respondent

HIGH COURT FOR STATE OF TELANGANA • 2011-12-27 • WP/28371/2011

यह याचिका एक फ्लैट के नियमितीकरण (regularization) से संबंधित थी, जिसे Building Penalization Scheme (B.P.S.) के तहत दायर किया गया था। याचिकाकर्ता ने निर्धारित शुल्क जमा किया था, लेकिन अधिकारियों ने बाद में पाया कि फ्लैट एक अनधिकृत मंजिल पर स्थित है, जिसके कारण कुल देय शुल्क पहले बताए गए से अधिक निकला। न्यायालय ने पाया कि याचिकाकर्ता ने योजना के दौरान आवेदन किया था। निर्णय में, न्यायालय ने याचिकाकर्ता को शेष Rs. 41,800 का शुल्क जमा करने का निर्देश दिया और स्पष्ट किया कि भुगतान के बाद, प्रतिवादी निगम को कानून के अनुसार आवेदन पर विचार करना होगा और sanctioned plans जारी करने की प्रक्रिया पूरी करनी होगी।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि यदि कोई फ्लैट अनधिकृत मंजिल पर स्थित है, तो उसकी योजना और नियमितीकरण को केवल निर्धारित बिल्डिंग पेनालाइजेशन शुल्क की पूरी राशि के भुगतान के बाद ही संसाधित किया जा सकता है।

“Subsequently, after inspection, it was found that the said flat exists on an unauthorized floor. As such, the penal amount fees has been calculated with reference to the sanctioned plan, enclosed drawings and ground position and then it is arrived at Rs.49,800/-, out of which the petitioner paid an amount of Rs.8,000/- as initial fees... Instead of paying Rs.41,800/- has paid only Rs.8,000/-... Hence, the file was not processed for further proceedings.”

HIGH COURT FOR STATE OF TELANGANA • 2011

स्रोत HBHC010265962011

10 Priyanka Taksh Sood v. Sunworld Residency Pvt. Ltd.

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

यह मामला एक घर खरीदार (allottee) द्वारा Sunworld Residency Pvt. Ltd. के खिलाफ एक विवाद सुलझाने के लिए एकल मध्यस्थ (sole arbitrator) की नियुक्ति की मांग से संबंधित है। याचिकाकर्ताओं ने फ्लैट आवंटन को रद्द करने और अपना पैसा वापस पाने का दावा किया था। प्रतिवादी ने तर्क दिया कि विवाद मध्यस्थता योग्य नहीं है क्योंकि Stamp Act, 1899 के तहत दस्तावेज़ ठीक से स्टैम्प नहीं किए गए थे और RERA Act, 2016 के तहत विशेष प्राधिकरण होने के कारण मामला केवल RERA में ही सुना जा सकता है। न्यायालय ने प्रतिवादी की आपत्तियों को खारिज करते हुए कहा कि धारा 11(6A) के तहत न्यायालय की शक्ति केवल मध्यस्थता समझौते के अस्तित्व की जांच तक सीमित है। न्यायालय ने माना कि यह विवाद 'rights in personam' से संबंधित है और इसलिए मध्यस्थता के लिए उपयुक्त है। तदनुसार, न्यायालय ने पक्षकारों के बीच मध्यस्थ नियुक्त करने का आदेश दिया।

निर्णय दिल्ली उच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया कि यद्यपि धारा 79 सिविल कोर्ट के अधिकार क्षेत्र को रेरा के पक्ष में रोकती है, परंतु यह उपभोक्ता मंचों या मध्यस्थता समझौतों के तहत पक्षों के वैधानिक अधिकारों को निष्प्रभावी नहीं करती। धारा 18 के तहत खरीदार का रिफंड का अधिकार अन्य उपायों के पूर्वाग्रह के बिना है।

“On plain reading of Section 79 of the RERA Act, an allottee described in category (B) stated in paragraph 22 hereinabove, would stand barred from invoking the jurisdiction of a Civil Court. However, as regards the allottees who can be called “consumers” within the meaning of the CP Act... 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 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, जिनमें Vatika Nirman Pvt. Ltd. (याचिकाकर्ता) ने U.P. Real Estate Regulatory Authority (RERA) द्वारा पारित एक आदेश को चुनौती दी है। याचिकाकर्ता का आरोप है कि प्रतिवादी, जो कंपनी का पूर्व निदेशक था, ने वित्तीय धोखाधड़ी की है और अवैध रूप से Builder-Buyer Agreements प्राप्त किए हैं। याचिकाकर्ता ने तर्क दिया कि ये समझौते रद्द किए जा चुके हैं और RERA के पास इस तरह के विवादों में घोषणात्मक राहत (declaratory relief) देने का अधिकार क्षेत्र नहीं है, विशेषकर जब मामला completion date से पहले दायर किया गया था। प्रतिवादी ने तर्क दिया कि याचिकाकर्ता के पास RERA Act of 2016 की Section 43(5) के तहत अपील का एक प्रभावी वैधानिक विकल्प उपलब्ध है, इसलिए इन याचिकाओं को खारिज कर दिया जाना चाहिए।

निर्णय उच्च न्यायालय ने माना कि जहाँ पक्षों के पास रेरा अधिनियम की धारा 43(5) के तहत वैधानिक अपील का वैकल्पिक और प्रभावी मंच उपलब्ध है, वहाँ असाधारण संवैधानिक रिट याचिकाएं स्वीकार्य नहीं की जानी चाहिए।

“Where a party to a proceeding has an effective and efficacious statutory forum of appeal, then in such cases this Court exercises restraint as part of maintaining judicial discipline and in the aforesaid circumstances, petitions may not be entertained and the petitioner may be relegated to avail the alternate statutory remedy of filing an appeal before the Real Estate Appellate Tribunal.”

ALLAHABAD HIGH COURT • 2024

स्रोत UPHC020026612024

अस्वीकरण

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।