



## भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY (RERA), BIHAR

तीसरा तल्ला, चौथा तल्ला एवं छठ्ठा तल्ला,  
बिहार राज्य भवन निर्माण लि० परिसर  
शास्त्री नगर, पटना – 800 023

3rd Floor, 4th Floor & 6th Floor,  
Bihar State Building Constructions Corporation Ltd. Complex  
Shastri Nagar, Patna - 800 023

Phone Number : 0612-2291014

E-mail ID : [rera@bihar.gov.in](mailto:rera@bihar.gov.in), Website : <https://rera.bihar.gov.in>

Printed by :  
DRISHTY ART PRINTER & TRADERS, Patna,  
Mob. : 9835476121, 8709991332

## Handbook on Rights & Duties of Flat / Plot Buyers

## प्लैट / प्लॉट खरीदने वालों के अधिकार एवं कर्तव्य की पुस्तिका

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार  
REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY  
(RERA), BIHAR

प्रथम संस्करण: सितंबर, 2023

## **Handbook on Rights & Duties of Flat / Plot Buyers**

---

**फ्लैट / प्लॉट खरीदने वालों के  
अधिकार एवं कर्तव्य की पुस्तिका**

---

**भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, बिहार  
REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY  
(RERA), BIHAR**

# Handbook for Flat / Plot Buyers

प्रथम संस्करण: सितंबर, 2023

प्रकाशक : RERA Bihar

मुद्रक: दृष्टि आर्ट प्रिन्टर एण्ड ट्रेडर्स, पटना-1  
मो.: 9835476121, 8709991332

The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 has been enacted with the aim to enhance transparency in the real estate sector; protect the interests of homebuyers/allottees and provide a platform for redressal of grievances of the stakeholders.

This handbook provides information about relevant provisions of the Act as well as those of Bihar Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 and the Bihar RERA Regulations.

The Real Estate Regulatory Authority (RERA) has been empowered by the Act to notify its own Regulations (**Section 85**) to protect the interests of the stakeholders of the real estate sector. Using this power, RERA Bihar has notified **Bihar Real Estate Regulatory Authority (General) Regulations, 2021** which was partially amended by **Bihar RERA (General) (Amendment) Regulations, 2022**.

## RERA

RERA - Real Estate Regulatory Authority - was set up in the state of Bihar on 28th April, 2017 initially under the chairmanship of Principal Secretary, Urban Development and Housing Department, Government of Bihar.

The Authority, as envisaged in the Act, started functioning from 2nd April, 2018 with the appointment of Chairman, RERA and two full time Members.

All the provisions of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 are in force with effect from 1.5.2017.

## Allottee

Allottee means the person, to whom a plot/flat/building has been allotted, sold or otherwise transferred by the promoter.

The person who subsequently acquires the said allotment through sale, transfer or otherwise is also an allottee. [**Section 2(d)**]

## Person

According to **Section 2 (zg)** of the Act, person includes:

- (i) An individual;
- (ii) A Hindu undivided family;
- (iii) A company;
- (iv) A firm under the Indian Partnership Act, 1932 or the Limited Liability Partnership Act, 2008, as the case may be;
- (v) A competent authority;
- (vi) An association of persons or a body of individuals whether incorporated or not;
- (vii) A cooperative society registered under any law relating to cooperative societies;
- (viii) Any such other entity as the appropriate Government may, by notification, specify in this behalf.

## Promoter includes:

- A person who constructs or causes to be constructed an independent building or a building consisting of apartments, or converts an existing building or a part thereof into apartments, for the purpose of selling all or some of the apartments to other persons; or
- A person who develops land into a project, for the purpose of selling to other persons all or some of the plots in the said project with or without structures thereon; or
- Any other person who acts himself as a builder, coloniser, contractor, developer, or claims to be acting as the holder of a power of attorney from the owner of the land on which the building/apartment is constructed or plot is developed for sale; or
- Such other person who constructs any building or apartment for sale to the general public [Section 2(zk)]

## Status of Landowner with regard to a real estate project

In real estate projects where the landowner and promoter enter into a development agreement for carrying out the work of the real estate project: -

The share of the landowner and the promoter in the project indicating the specific apartment numbers or plot numbers have to be clearly spelt out after the map/plan is approved by the competent authority. The share distribution of flats, shops, apartments, towers including parking/garage, others, if any and plots exclusively within the share of the promoter will be mentioned in the registration certificate to be issued by the Authority.

**[Regulation 5 (1) (b) of Bihar RERA (General) Regulations]**

While disposing of complaint cases filed under **Section 31 (1)** of the Act, the Authority or the Adjudicating Officer would decide whether such landowner would be considered as an allottee or as a promoter, depending upon the facts and circumstances of the complaint that may be placed before it. **[Regulation 6 of Bihar RERA (General) Regulations]**

**Explanation 1:-** The landowner, along with the promoter, would be jointly responsible for fulfilling the obligations to the allottees as mentioned in the agreement for sale if;

- (a) The development agreement specifically mentions that the landowner has to actively participate in the construction or development of the project as that of the promoter; or
- (b) The development agreement states the distribution of share of profits and revenues in addition to the share of flats or developed plot; or
- (c) The landowner markets, advertises or sells his/her share of apartments before the project is completed.

**Explanation 2 :-** In matters filed for compensation for defective title of the land, on which the project is being developed as mentioned in Section 18 (2) of the Act, the landowner would be jointly responsible for the payment of compensation, as may be decided by the Adjudicating Officer.

## Steps to be taken before buying a flat or plot in a real estate project

If the total number of flats in a project is more than eight or if the total land area of the project is more than 500 sq. mt, then it must be registered with RERA Bihar. The registration number of a project starts with the letters **BRERAP**. One should check the registration number by visiting the website of RERA Bihar <https://rera.bihar.gov.in>

## **No advertisement or acceptance of booking or sale of flat/plot without registering the project with RERA**

If a real estate project has more than eight flats or the total land area is more than 500 sq mts, the promoter cannot advertise or accept booking without the project being registered with the Real Estate Regulatory Authority as stipulated by Section 3 (1) of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.

### **Prospectus**

Prospectus means any document described or issued as a prospectus or any notice, circular, or other document offering for sale of any real estate project or inviting any person to make advances or deposits for such purposes. **[Section 2 (zl)]**

### **Check RERA Registration number before buying a flat/plot in a new project**

As soon as you open the website, there are tabs on the top of the home page in which you need to type either the name of the project or promoter in the search option to check the status related document where the Registration Certificate of a registered project remains available. The certificate also mentions the validity duration of the registration.

### **Points to be checked in case you have already booked in a registered project or in case you want to check the current status of the project before investing in it**

Once you open the website, you would find tabs on the top of the home page in which you need to type either the name of the project or promoter in the 'search' option and after that you need to click 'view details' and then you will get 'quarterly progress report (QPR)' option by clicking which you can see the progress of the registered project.

### **Check the background of a promoter before investing in any project**

Once you open the website, you would find tabs on the top of the home page in which you need to type either the name of the project or promoter in the search option to check details about the promoter/company. Information

like projects done by the promoter in past five years, balance sheet of the company, audited account of the company, cases filed against the company etc. remain available there. One should always check these details as that helps in taking an informed decision before investing in any project.

### **Information to be made available on the web page of the promoter on the website of RERA**

Rule 16 of Bihar RERA Rules, 2017 has the details about the information which the promoter needs to upload on the webpage of the registered project. Some of the important details which a promoter of registered project needs to upload include:

- Promoter/company profile including background of the promoter
- Track record of the promoter including number of completed projects
- Details of cases in the past five years in relation to real estate projects developed or being developed by the promoter
- Authenticated copy of the approvals and commencement certificate received from competent authority
- Sanctioned plan
- Plan of development works to be executed in the proposed project
- Financial details of the promoter including audited profit and loss account, balance sheet, cash flow statement and related documents of previous three financial years
- Details of apartment, plot and garage
- Legal details including proforma of the application form, allotment letter, agreement for sale and the conveyance deed

### **Rights and Duties of allottees as stipulated by the Act**

**Section 19** deals with the Rights and Duties of the allottees as stipulated by the Real Estate (Regulation and Development) Act. There are a total of 11 sub-sections under this section which elaborate various things related to rights and duties of the allottees. The sub-sections have been given below to make allottees conversant with these important provisions of the Act:

- 19 (1)** The allottee shall be entitled to obtain information relating to sanctioned plans along with the specifications, approved by the competent authority and such other information as provided in this Act or the Rules and Regulations made thereunder or the agreement for sale signed with the promoter. **(Competent Authority is the authority that sanctions maps of real estate projects)**
- 19 (2)** The allottee shall be entitled to know stage-wise time schedule of completion of the project, including the provisions for water, sanitation, electricity and other amenities and services as agreed to between the promoter and the allottee in accordance with the terms and conditions of the agreement for sale.
- 19 (3)** The allottee shall be entitled to claim the possession of apartment/plot and the association of allottees shall be entitled to claim the possession of the common areas, as per the declaration by the promoter.
- 19 (4)** The allottee shall be entitled to claim the refund of amount paid along with interest at such rate as may be prescribed and compensation in the manner as provided under this Act, from the promoter, if the promoter fails to comply with or is unable to give possession of the apartment/plot in accordance with the terms of agreement for sale due to discontinuance of his business as a developer or on account of suspension or revocation of his registration under the provisions of this Act or the Rules and Regulations made thereunder.
- 19 (5)** The allottee shall be entitled to have the necessary documents and plans, including that of common areas, after handing over the physical possession of the apartment/plot by the promoter.
- 19 (6)** Every allottee, who has entered into an agreement for sale to take an apartment/plot, shall be responsible to make necessary payments in the manner and within the time as specified in the said agreement for sale and shall pay at the proper time and place, the share of registration charges, municipal taxes, water and electricity charges, maintenance charges, ground rent, and other charges, if any.

- 19 (7)** The allottee shall be liable to pay interest, at such rate as may be prescribed, for any delay in payment towards any amount or charges to be paid under sub-section (6)
- 19 (8)** The obligations of the allottee under sub-section (6) and the liability towards interest under sub-section (7) may be reduced when mutually agreed to between the promoter and such allottee.
- 19 (9)** Every allottee of the apartment/plot shall participate towards the formation of an association or society or cooperative society of the allottees.
- 19 (10)** Every allottee shall take physical possession of the apartment/plot within a period of two months of the occupancy certificate issued for the said apartment/plot.
- 19 (11)** Every allottee shall participate towards registration of the conveyance deed of the apartment/plot as provided under sub-section (1) of Section 17 of this Act.

### **Right of allottee in case there is any structural defect or any other defect in workmanship, quality or provision of services or any other obligations of the promoter as per the agreement for sale**

According to **Section 14 (3)** of the Real Estate (Regulation and Development) Act, in case any structural defect or any other defect in workmanship, quality or provision of services or any other obligations of the promoter as per the agreement for sale relating to such development is brought to the notice of the promoter within a period of five years by the allottee from the date of handing over possession, it shall be the duty of the promoter to rectify such defects without further charge, within thirty days, and in the event of promoter's failure to rectify such defects within such time, the aggrieved allottees shall be entitled to receive appropriate compensation in the manner as provided under the Act.

### **Details of project to be displayed at the project site**

**Regulation 8** deals with the details which promoter needs to display at the site of registered project.

According to **Regulation 8 (1)**, the promoter shall erect a weatherproof display board of the minimum size of 5'x4' at the project site with the

information regarding the name and registration number of the project, date of registration, phases of the project, number of towers, number of stories (tower-wise) etc. in bold letter and legible language, so that the information may be visible throughout the season/year i.e., till completion of the project.

According to **Regulation 8 (2)**, in case of plotted development, promoter shall erect the display board as mentioned in Regulation 8 (1) regarding the approved site plan indicating the entire area of the project i.e. roads, water supply, external services, the revenue details of the land of the project i.e. plot number, khata number, thana number, and lay-out plan superimposed on the revenue map, in bold and legible letters such that the information remains displayed till completion of the project.

According to **Regulation 8 (3)**, name and contact details of the authorised representative of the promoter including the website of promoter, shall also be displayed on the board as mentioned in Regulation 8 (1).

### **Booking amount of a flat/plot in any real estate project**

A promoter cannot take more than 10% of the apartment/plot cost as booking amount from a customer before entering into a registered agreement for sale with the allottee. [**Section 13 (1)**]

### **'Agreement for Sale'**

'Agreement for Sale' is the document in which details, including terms and conditions, are mentioned and which is signed by the promoter and the allottee. It must be registered if you are purchasing a flat or plot.

The 'Agreement for Sale' to be executed between the promoter and the allottee shall be in the form as per Annexure given in Bihar RERA Rules, 2017 [**Rule 8 (1)**]. You can download the Bihar Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 from the website of RERA Bihar (<https://rera.bihar.gov.in>) in which the format of 'Agreement for Sale' has been given in the Annexure. In the home page you need to click 'Act and Rules' tab followed by Bihar RERA Rules, 2017.

### **Formation of Association of Allottees**

The promoter shall enable the formation of an association of the allottees within a period of three months of the majority of allottees having booked their plot/apartment in the project. [**Section 11 (4) (e)**]

### **Allottee's entitlement to get stage-wise time schedule of completion of the project**

According to **Section [11 (3) (b)]** of the Act, the promoter at the time of the booking and issue of allotment letter shall be responsible to make available to the allottee the stage-wise time schedule of completion of the project, including the provisions for civic infrastructure like water, sanitation and electricity.

### **Cancellation of allotment by a promoter**

Promoter may cancel the allotment only in terms of the agreement for sale. The allottee, however, may approach the Authority for relief if he is aggrieved by such cancellation and such cancellation is not in accordance with the terms of the agreement for sale, unilateral and without any sufficient cause. [**Section 11 (5) of the Act**]

### **If allottee cancels a booking without any fault of the promoter**

In case allottee cancels /withdraws from the project without any fault of the promoter, the promoter herein is entitled to forfeit the booking amount paid for the allotment. The balance amount of money paid by the allottee shall be returned by the promoter to the allottee within 45 days of such cancellation. (**Clause 7.5 of format of Agreement for sale given in Annexure of Bihar RERA Rules, 2017**)

### **Responsibility of promoter to obtain completion/occupation certificate from competent authority**

Promoter is responsible for obtaining completion/occupancy certificate from the competent authority and to make it available to the allottees individually or to the association of allottees, as the case may be. Competent authority happens to be the authority that approves map of a real estate project. [**Section 11 (4) (b)**]

### **Allottee's right to seek refund of money in case promoter fails to give possession of an apartment or plot**

The allottee shall be entitled to claim the refund of amount paid along with interest and compensation if promoter fails to comply with the terms of agreement for sale. The allottee first needs to send notice to the promoter

for this and in case promoter fails to refund the amount along with interest, then allottee may file a complaint case with the Authority if he wants refund with interest and in case the allottee also wants compensation, then complaint case needs to be filed with the Adjudicating officer. **[Section 19 (4)]**

### **Separate Bank account for each project**

According to **Section 4 (2) (I) (D)** of the RERA Act, promoter needs to open a separate bank account for each real estate project and 70% of the amount received from the allottees of the project, from time to time, shall be deposited in this account to cover the cost of construction and the land cost.

Promoter shall withdraw money from this account in proportion to the percentage of the completion of the project, provided that the amount withdrawn is certified by an engineer, an architect and a chartered accountant that the withdrawal is in proportion to the percentage of completion of the project.

### **Third party transfer of a project by a promoter**

In case promoter intends to handover the project to a third party, written consent of two-third of the allottees, except the promoter, and with the written approval of the Authority must be obtained. However, such transfer shall not affect the allotment or sale of the apartments, plots or buildings, as the case may be, in the real estate project made by the erstwhile promoter. **[Section 15 (1)]**

### **Time limit within which the promoter should execute the conveyance deed in favour of the allottee**

Conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees or the competent authority, as the case may be, shall be carried out by the promoter within three months from the date of issue of occupancy certificate. **[Section 17 (1)]**

### **Handing over of documents of common area to the association of allottees**

After obtaining the occupancy certificate and handing over physical possession to the allottees, it shall be responsibility of the promoter to

handover the necessary documents and plans, including that of common areas, to the association of the allottees within 30 days after obtaining occupancy certificate. **[Section 17 (2)]**

### **Functions and Duties of Promoters**

**Sections 11 to 18** of RERA Act deal with the functions and duties of the promoter. Allottees must be aware of these sections. Some of the important functions and duties of promoter have been given below:

- Promoter, after getting registration of the project, would upload the details of registration, quarterly progress report of the project on the webpage of the project
- The prospectus of the project must contain all details of the registered project. In case of false information, allottee shall be compensated by the promoter in the manner as provided under the Act.
- To provide sanctioned plans to the allottee
- To provide stage-wise time schedule of the completion of the project to the allottee **(For details, please see Annexure I)**

### **Role of the Authority if registration of a project lapses**

Upon lapse of registration (**Section 8 of the Act**) of a project, the Authority may consult the appropriate Government to take such action as it may deem fit including carrying out of the remaining development works by competent authority or by the association of allottees or in any other manner, as may be determined by the Authority. However, no direction, decision or order of the Authority under this Section shall take effect until expiry of the period of appeal provided under the provisions of this Act.

### **Role of association of allottees if registration of a project is revoked**

Once the registration of a project is revoked (**Section 7 of the Act**), the Authority shall debar the promoter from accessing its website in relation to that project. The Authority shall facilitate the remaining development works

to be carried out, and the Authority shall direct the bank holding the project bank account to freeze the account and thereafter take such further necessary actions, including de-freezing of the said account towards facilitating the remaining development works.

Also, in case of revocation of registration of a project, the association of allottees shall have the first right of refusal for carrying out the remaining development works.

### Process to file complaint case

The complaint case is filed online. One needs to visit RERA Bihar website <https://rera.bihar.gov.in> and on the home page one needs to click the tab 'Complaint'. One would have to create an account by filling certain fields after which the complaint case is filed online by depositing a fee of Rs. 1000/-. For filing a complaint with the Authority, one needs to fill Form 'M' online and for filing a complaint case with the Adjudicating officer one needs to fill Form 'N'. **(Section 31 read with Rule 36 and Rule 37)**

### Remedy in case a promoter fails to honour the direction given in the order of complaint case by the Authority/Adjudicating officer

In case a promoter fails to honour the direction given in the order of the complaint case by the Authority/Adjudicating officer in stipulated time and the order has not been challenged in the Appellate Tribunal, then the complainant in the case may file an Execution case with the Authority or the Adjudicating officer as the case may be. **(Regulation 24)**

### Process to file an Execution Case

**Regulation 24 of Bihar RERA (General) Regulations, 2021** as amended by Bihar RERA (General) (Amendment) Regulations, 2022 has the details regarding Execution cases. According to this, any order passed by the Authority or Adjudicating Office shall be complied with within stipulated time and in case respondent/promoter fails to comply with the order within such time, the complainant may file execution petition accompanied by a fee of Rs. 250/- before the Authority or Adjudicating Officer, as the case may be, online in **Form 8**.

### Use of Form 8 for filing an Execution Case

Form 8 is part of the Bihar RERA (General) Regulations and it can be downloaded from the website of the authority - <https://rera.bihar.gov.in>. For downloading the form, open the website and in the homepage click the 'Act and Rules' tab and from the dropdown menu select RERA Bihar Gazette Regulations (Amendment), 2022 and click it. The document would be downloaded from which you can get Form 8 which has the format for filing Execution case.

### Challenging the decision of the Authority or Adjudicating Officer

Any person aggrieved by any direction or decision or order made by the Authority or by the Adjudicating Officer under this Act may file an appeal before the Appellate Tribunal having jurisdiction over the matter. **[Section 43 (5)]**

### Filing of appeal against the decision or the order of the Appellate Tribunal

Any person aggrieved by the decision or order of the Appellate Tribunal may file an appeal in the High Court. **[Section 58 (1)]**

### Alternative mechanism other than opting for the legal proceedings for dispute resolution

RERA Bihar has set up Bihar RERA Conciliation and Dispute Resolution Cell (BCDRC) with the aim to facilitate amicable settlement of disputes between promoters and allottees through dispute settlement forum/cell. Representatives of consumers and promoters are part of the forum.

## **Annexure – I**

### **Functions and duties of promoter**

**Section 11 (1)** - Promoter shall upload the following details of the registered project on the web page of the project on the website of the Authority

- (a) Details of registration granted by the Authority;
  - (b) Quarterly up-to-date of the list of number of number and types of apartments or plots, as the case may be, booked;
  - (c) Quarterly up-to-date of the list of number of garages booked;
  - (d) Quarterly up-to-date of the list of approvals taken and the approvals which are pending subsequent to commencement certificate;
  - (e) Quarterly up-to-date of status of the project; and
  - (f) Such other information and documents as may be specified by the Regulations made by the Authority
- (2)** - The advertisement or prospectus issued or published by the promoter shall mention prominently the website address of the Authority wherein all details related to registered project have been entered
- (3)** - The promoter at the time of booking and issue of allotment letter shall be responsible to make available to the allottee:
- (a) sanctioned plans approved by the competent authority
  - (b) the stage-wise time schedule of completion of the project including provisions for civic infrastructure like water, sanitation and electricity
- (4)** - The promoter shall -
- (a) be responsible for all obligations under the provisions of the Act, or the Rules and Regulations made thereunder or to the allottees as per the agreement for sale, or to the association of allottees, as the case may

be, till the conveyance of all the apartments/plots to the allottees or the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be

- (b) be responsible to obtain the completion certificate or the occupancy certificate or both, as applicable, from the competent authority as per local laws
  - (c) be responsible to obtain the lease certificate, where the real estate project is developed on a leasehold land, specifying the period of lease
  - (d) be responsible for providing and maintaining the essential services, on reasonable charges, till the taking over of the maintenance of the project by the association of allottees
  - (e) enable the formation of an association or cooperative society of the allottees within a period of three months of the majority of allottees having booked their plot of apartment, as the case may be, in the project
  - (f) execute a registered conveyance deed of the apartment/plot in favour of the allottee along with the undivided proportionate title in the common areas to the association of allottees or competent authority
  - (g) pay all outgoings until he transfers the physical possession of the real estate project to the allottee or the association of allottees, as the case may be including land cost, ground rent, municipal or other local taxes, charges for water or electricity etc.
  - (h) after he executes an agreement for sale for any apartment/plot, not mortgage or create a charge on such apartment/plot.
- (5)** - The promoter may cancel the allotment only in terms of the agreement for sale
- (6)** - The promoter shall prepare and maintain all such other details as may be specified by Regulations made by the Authority.

## **Obligations of promoter regarding veracity of the advertisement or prospectus**

**Section 12 -** Where any person makes an advance or a deposit on the basis of information contained in the advertisement or prospectus, or on the basis of any model apartment/plot, and sustains any loss or damage by reasons of any incorrect, false statement included therein, he shall be compensated by the promoter in the manner as provided under this Act.

## **No deposit of advance to be taken by promoter without first entering into agreement for sale**

**Section 13 (1) -** A promoter shall not accept a sum more than ten per cent of the cost of the apartment/plot as advance payment or an application fee from a person without entering into a written agreement for sale with such person and register the said agreement for sale

(2) - The agreement for sale referred to in sub-section (1) shall be in such form as may be prescribed.

## **Adherence to sanctioned plans and project specifications by the promoter**

**Section 14(1) -** Project shall be developed and completed by the promoter in accordance with the sanctioned plan approved by the competent authority.

(2) - After the sanctioned plan is furnished to the person who agrees to take one or more apartment / plot the promoter shall not make

- (i) any additions and alterations in the plan in respect of the apartment/plot without the previous consent of that person
- (ii) any other alterations or additions in the sanctioned plan and specifications of the buildings or the common areas within the project without the previous written consent of the at least two-thirds of the allottees, other than the promoter, who have agreed to take apartments in such building

(3) - In case any structural defect of any other defect in workmanship, quality or provision of services or any other

obligations of the promoter as per the agreement for sale is brought to the notice of the promoter within a period of five years by the allottee from the date of handing over possession, it shall be duty of the promoter to rectify such defects without further charge, within thirty days and in the event of promoter's failure to rectify such defects within such time, the aggrieved allottees shall be entitled to receive appropriate compensation in the manner as provided under this Act.

## **Obligations of promoter in case of transfer of a real estate project to a third party**

**Section 15(1) -** The promoter shall not transfer or assign his majority rights and liabilities in respect of a real estate project to a third party without obtaining prior written consent from two-thirds allottees, except the promoter, and without the prior written approval of the Authority. However, such transfer shall not affect the allotment or sale of the apartments/plots in the project made by the erstwhile promoter.

(2) - Any transfer under such provisions shall not result in extension of time to the intending promoter to complete the project and he shall be required to comply with all the pending obligations of the erstwhile promoter.

## **Obligations of promoter regarding insurance of real estate project**

**Section 16(1) -** The promoter shall obtain such insurances as may be notified by the appropriate government.

(2) - The promoter shall be liable to pay the premium and charges in respect of the insurance and shall pay the same before transferring the insurance to the association of allottees.

(3) - The insurance shall stand transferred to the benefit of the allottee or association of allottees at the time of promoter entering into an agreement for sale with the allottees.

(4) - On formation of the association of the allottees, all documents relating to the insurance shall be handed over to the association of the allottees.

## Transfer of title

**Section 17(1)** - The promoter shall execute a registered conveyance deed in favour of the allottee along with the undivided proportionate title in the common areas to the association of the allottees and hand over the physical possession of the apartment/plot within three months from the date of issue of occupancy certificate.

- (2) - After obtaining the occupancy certificate and handing over physical possession to the allottees, it shall be responsibility of the promoter to handover the necessary documents and plans, including common areas to the association of the allottees within thirty days after obtaining the certificate.

## Return of amount and compensation

**Section 18 (1)** - If promoter fails to complete or is unable to give possession of an apartment/plot in accordance with the terms of the agreement for sale he shall be liable to on demand to the allottees, in case allottee wishes to withdraw from the project, to return the amount received with interest at such rate as may be prescribed. However, in case 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.

- (2) - The promoter shall compensate the allottees in case of any loss caused to his due to defective tile of the land on which the project is being developed or has been developed and the claim for compensation under this sub-section shall not be barred by limitation provided under any law for the time being in force.
- (3) - If the promoter fails to discharge any other obligations imposed on him under this Act or the Rules and Regulations made thereunder or in accordance with the terms and conditions of the agreement for sale, he shall be liable to pay such compensation to the allottees, in the manner as provided under this Act.

## फ्लैट/प्लॉट खरीदने वालों के लिए हैंडबुक

भू-सम्पदा प्रक्षेत्र में पारदर्शिता लाने, आवंटी (Allottee) के हितों की रक्षा करने और शिकायतों के मामले में कानूनी समाधान प्रदान करने के उद्देश्य से भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 को अधिनियमित किया गया है।

यह हैंडबुक अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के साथ-साथ बिहार भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियमवाली, 2017 तथा बिहार रेरा (सामान्य) विनियमवाली के विषय में संक्षिप्त जानकारी प्रदान करता है।

भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को भू-सम्पदा क्षेत्र के हितधारकों के हितों की रक्षा हेतु विनियमवाली ( धारा 85 ) को अधिसूचित करने का अधिकार है। इस शक्ति का उपयोग करते हुए RERA बिहार ने बिहार रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी (सामान्य) विनियमवाली, 2021 को अधिसूचित किया है, जिसे बिहार RERA (सामान्य) (संशोधन) विनियमवाली, 2022 द्वारा आंशिक रूप से संशोधित किया गया था।

## रेरा

बिहार रेरा (भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण) की स्थापना 28 अप्रैल, 2017 को राज्य के नगर विकास एवं आवास विभाग के प्रधान सचिव की अध्यक्षता में की गयी।

2 अप्रैल, 2018 को प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं दो सदस्यों की नियुक्ति के बाद प्राधिकरण स्वतंत्र रूप से काम करने लगा।

भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के सभी प्रावधान 1 मई, 2017 से लागू हो गए।

## आवंटी (Allottee) की परिभाषा

आवंटी, एक रियल एस्टेट परियोजना के संबंध में, वह व्यक्ति है, जिसे एक भूखंड / फ्लैट / भवन आवंटित, बेचा या अन्यथा प्रमोटर द्वारा स्थानांतरित किया गया है।

ऐसा व्यक्ति जो बाद में बिक्री के माध्यम से उक्त आवंटन अथवा स्थानांतरण प्राप्त करता है वह भी आवंटनी की श्रेणी में आता है। [ धारा 2 (d) ]

## व्यक्ति (Person)

अधिनियम की धारा 2 (zg) के अनुसार व्यक्ति के अंतर्गत निम्नलिखित आते हैं:

- (i) कोई व्यक्ति
- (ii) कोई हिन्दू अविभक्त परिवार
- (iii) कोई कंपनी
- (iv) भारतीय भागीदारी अधिनियम 1932 या सीमित दायित्व भागीदारी अधिनियम 2008 के अधीन कोई फर्म
- (v) कोई सक्षम प्राधिकार
- (vi) कोई व्यक्ति संगम (association of persons) या व्यक्ति-निकाय (body of individuals) चाहे वो निगमित (incorporated) हो या ना हो
- (vii) सहकारी सोसाइटीयों से सम्बंधित किसी विधि के अधीन निबंधित कोई सहकारी सोसाइटी
- (viii) कोई अन्य ऐसी इकाई जिसे समुचित सरकार अधिसूचना द्वारा इस निमित्त निर्धारित करे

## प्रमोटर की परिभाषा

- वह व्यक्ति जो एक स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंट या इमारत का निर्माण बेचने के उद्देश्य से करता है, या एक मौजूदा इमारत या उसके एक हिस्से को अपार्टमेंट में परिवर्तित उसको बेचने के उद्देश्य से करता है; या
- वह व्यक्ति जो एक परियोजना में भूमि विकसित, सभी या कुछ भूखंडों को बेचने के उद्देश्य से, करता है, चाहे वह व्यक्ति किसी भी भूखंड पर संरचनाओं का निर्माण करता हो या नहीं, या

- कोई भी अन्य व्यक्ति जो बिल्डर, कॉलोनाइजर, ठेकेदार, डेवलपर के रूप में कार्य करता है, भू-सम्पदा डेवलपर या कोई अन्य नाम या उस भूमि के मालिक से पावर ऑफ अटॉर्नी के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है जिस पर भवन/अपार्टमेंट का निर्माण किया जाना है या बिक्री के लिए भूखंड विकसित किया जाना है; या
- ऐसा अन्य व्यक्ति जो आम जनता को बिक्री के लिए किसी भी इमारत या अपार्टमेंट का निर्माण करता है [ धारा 2 (zk) ]

## जमीन मालिक की स्थिति: आवंटनी या प्रमोटर

कई रियल एस्टेट परियोजनाओं में भूमि किसी और की है और प्रमोटर एक अलग व्यक्ति है, तथा जमीन मालिक और प्रमोटर के बीच हुए विकास समझौते में दोनों की हिस्सेदारी स्पष्ट रहता है। वैसे भू-सम्पदा परियोजना के संबंध में जमीन मालिक की स्थिति को स्पष्ट करना आवश्यक हो जाता है।

बिहार RERA के विनियमवाली के विनियम 6 के अनुसार, प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी, जैसा भी मामला हो, अधिनियम की धारा 31 (1) के तहत दायर शिकायत मामलों का निपटान करते समय, शिकायत के तथ्यों और परिस्थितियों के आधार पर यह तय करेंगे कि क्या जमीन मालिक, जिसने प्रमोटर के साथ विकास समझौता किया है, एक आवंटनी या एक प्रमोटर के रूप में माना जाएगा।

**स्पष्टीकरण 1-** चूंकि जमीन मालिक एक परियोजना का निर्माण कराता है, जैसा कि अधिनियम की धारा 2 (zk) में परिभाषित किया गया है, वह प्रमोटर के साथ वह संयुक्त रूप से बिक्री के लिए समझौते में उल्लिखित आवंटनी के प्रति दायित्वों को पूरा करने के लिए जिम्मेदार होगा;

- (a) यदि विकास समझौते में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि जमीन मालिक को प्रमोटर के रूप में परियोजना के निर्माण या विकास में सक्रिय रूप से भाग लेना है; या
- (b) विकास समझौता फ्लैटों या विकसित भूखंडों के हिस्से के अलावा मुनाफे और राजस्व के हिस्से को जमीन मालिक एवं प्रमोटर के बीच वितरित किया जाना है; या

- (c) परियोजना के पूरा होने से पहले जमीन मालिक अपने हिस्से के अपार्टमेंट का बिक्री हेतु प्रचार करता है, अथवा उसे बेचता है।

**स्पष्टीकरण 2-** भूमि के दोषपूर्ण स्वामित्व [ धारा 18 ( 2 ) ] के लिए मुआवजे के लिए दायर किए गए मामले में जमीन मालिक मुआवजे के भुगतान के लिए प्रमोटर के साथ संयुक्त रूप से जिम्मेदार होगा।

## रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में फ्लैट या प्लॉट खरीदने से पहले उठाए जाने वाले कदम

यदि किसी परियोजना में फ्लैटों की कुल संख्या आठ से अधिक है या यदि परियोजना का कुल भूमि क्षेत्र 500 वर्ग मीटर से अधिक है, तो इसे RERA बिहार के साथ निबंधित होना चाहिए। किसी प्रोजेक्ट की निबंधन संख्या **BRERAP** अक्षरों से शुरू होती है। RERA बिहार की वेबसाइट <https://rera.bihar.gov.in> पर जाकर निबंधन संख्या की जांच करनी चाहिए।

## एक नई परियोजना में फ्लैट / प्लॉट खरीदने से पहले RERA निबंधन संख्या की जाँच करें

जैसे ही आप रेरा बिहार की वेबसाइट खोलते हैं, होम पेज के शीर्ष पर टैब हैं जिसमें आपको निबंधन से संबंधित दस्तावेज की जांच करने के लिए 'search' विकल्प में परियोजना या प्रमोटर का नाम टाइप करना होगा जहां एक निबंधित परियोजना का निबंधन प्रमाणपत्र उपलब्ध है। प्रमाण पत्र में निबंधन की वैधता अवधि का भी उल्लेख रहता है।

## RERA के साथ परियोजना को निबंधित करने से पहले फ्लैट / प्लॉट की बुकिंग या बिक्री की स्वीकृति का कोई विज्ञापन नहीं निकाला जा सकता है

यदि किसी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में आठ से अधिक फ्लैट हैं या कुल भूमि क्षेत्र 500 वर्ग मीटर से अधिक है तो प्रमोटर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी के साथ प्रोजेक्ट का निबंधन कराये बिना विज्ञापन नहीं निकाल सकता या बुकिंग स्वीकार नहीं कर सकता है। रेरा अधिनियम की धारा 3 (1) में इस बाध्यता को देखा जा सकता है।

## प्रॉस्पेक्टस

प्रॉस्पेक्टस से अभिप्रेत है, प्रोस्पेक्टस के रूप में वर्णित या निर्गत कोई दस्तावेज या कोई नोटिस, परिपत्र या किसी भू-सम्पदा परियोजना की बिक्री के प्रस्ताव रखने वाला या ऐसे प्रयोजनों से अग्रिम जमा या बुकिंग करने हेतु किसी व्यक्ति को आमंत्रित करने वाला कोई दस्तावेज। [ धारा 2 (zi) ]

## निबंधित परियोजना में निवेश करने से पहले परियोजना की वर्तमान स्थिति की जांच

एक बार वेबसाइट खोलने के बाद, आपको होम पेज के शीर्ष पर टैब मिलेंगे जिसमें आपको 'search' विकल्प में परियोजना या प्रमोटर का नाम टाइप करना होगा उसके बाद 'view details' पर क्लिक करना होगा जहाँ से आप 'quarterly progress report (QPR)' पर क्लिक करके से प्रोजेक्ट प्रगति का विवरण दिख जाएगा।

## किसी भी परियोजना में निवेश करने से पहले एक प्रमोटर की पृष्ठभूमि की जाँच करें

एक बार वेबसाइट खोलने के बाद, आपको होम पेज के शीर्ष पर टैब मिलेंगे जिसमें आपको प्रमोटर के बारे में विवरण की जांच करने के लिए खोज विकल्प में प्रोजेक्ट या प्रमोटर का नाम टाइप करना होगा। पिछले पांच वर्षों में प्रमोटर द्वारा की गई परियोजनाओं, कंपनी की बैलेंस शीट, कंपनी के ऑडिट किए गए खाते, कंपनी के खिलाफ दायर मामले आदि जैसी जानकारी पाने के लिए आपको 'project document' पर क्लिक करना होगा जहाँ पर सारी जानकारी उपलब्ध है। किसी को भी इन विवरणों की जांच करनी चाहिए क्योंकि यह किसी भी परियोजना में निवेश करने से पहले एक सूचित निर्णय लेने में मदद करता है।

## प्रमोटर द्वारा अपने वेब पेज पर उपलब्ध कराई जाने वाली सूचनाएं

बिहार रेरा नियमावली, 2017 के नियम 16 में उन सूचनाओं के बारे में विवरण है जो प्रमोटर को निबंधित परियोजना के वेबपेज पर अपलोड करने की आवश्यकता है। कुछ

निम्नलिखित महत्वपूर्ण विवरण जो निबंधित परियोजना के एक प्रमोटर को अपलोड करने की आवश्यकता है:

- प्रमोटर की पृष्ठभूमि सहित प्रमोटर / कंपनी प्रोफाइल
- प्रमोटर का ट्रैक रिकॉर्ड जिसमें पूर्ण परियोजनाओं की संख्या का विवरण हो
- प्रमोटर द्वारा विकसित या विकसित की जा रही भू-सम्पदा परियोजनाओं के संबंध में पिछले पाँच वर्षों में दाखिल किये गए वाद
- सक्षम प्राधिकार से प्राप्त अनुमोदन और प्रारंभ प्रमाण पत्र की प्रमाणित प्रति
- सक्षम प्राधिकार से स्वीकृत योजना
- प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना
- पिछले तीन वित्तीय वर्षों के प्रमोटर का वित्तीय विवरण जिसमें ऑडिटेड रिपोर्ट, प्रॉफिट और लॉस अकाउंट, बैलेंस शीट, कैश फ्लो स्टेटमेंट आदि से संबंधित दस्तावेज शामिल हैं
- अपार्टमेंट, भूखंड और गेराज का विवरण
- आवेदन पत्र, आवंटन पत्र, बिक्री के लिए समझौते और हस्तांतरण दस्तावेज सहित कानूनी दस्तावेजों का विवरण

### अधिनियम द्वारा निर्धारित आवंटि( 'ससवजजमम )के अधिकार और कर्तव्य

भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा 19 में आवंटियों (allottees) के अधिकारों और कर्तव्यों का विवरण है। इस खंड के तहत कुल 11 उप-खंड हैं जो आवंटि के अधिकारों और कर्तव्यों से संबंधित विभिन्न प्रावधानों की विस्तृत जानकारी देते हैं। अधिनियम के ये महत्वपूर्ण प्रावधान नीचे दिए गए उप-खण्डों में हैं:-

- 19(1): आवंटि को विनिर्देशों के साथ सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित स्वीकृत योजनाओं से संबंधित जानकारी प्राप्त करने का अधिकार होगा, और इस तरह की अन्य जानकारी जैसा कि इस अधिनियम या नियमावली और

विनियमावली में दिया गया है या प्रमोटर के साथ हस्ताक्षरित बिक्री के लिए समझौता में वर्णित किया गया है।

- 19(2): आवंटि को परियोजना के पूरा होने के चरण-वार समय अनुसूची जानने का अधिकार होगा, जिसमें पानी, बिजली, स्वच्छता के प्रावधान और अन्य सुविधाएं और सेवाएं शामिल हैं, जो प्रमोटर एवं आवंटि द्वारा हस्ताक्षरित बिक्री के लिए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार है।
- 19(3): अपार्टमेंट / प्लॉट के कब्जे का दावा करने का हक आवंटि को है तथा कॉमन एरिया पर ये हक आवंटि संघ (Association of Allottees) को होगा।
- 19(4): यदि प्रमोटर बिक्री के लिए समझौते की शर्तों का अनुपालन करने में विफल रहता है या अपार्टमेंट पर कब्जा देने में असमर्थ है या अपने निबंधन के निलंबन (suspension) या निरसन (revocation) के कारण या एक डेवलपर के रूप में अपने व्यवसाय को बंद कर देने के कारण शर्तों को पूरा करने में अक्षम है तो आवंटि को ब्याज के साथ भुगतान की गई राशि के रिफंड का दावा करने का अधिकार होगा।
- 19(5): प्रमोटर द्वारा अपार्टमेंट / प्लॉट के भौतिक कब्जे को सौंपने के बाद, कॉमन एरिया सहित आवश्यक दस्तावेजों और योजनाओं को प्राप्त करने का हक आवंटि को है।
- 19(6): हर आवंटि, जिसने अपार्टमेंट / प्लॉट लेने के लिए बिक्री के लिए एक समझौता किया है, बिक्री के लिए उक्त समझौते में निर्दिष्ट तरीके से और समय के भीतर आवश्यक भुगतान करने के लिए जिम्मेदार होगा और उचित समय और स्थान पर भुगतान करेगा।
- 19(7): उप-धारा (6) के तहत भुगतान की जाने वाली किसी भी राशि या शुल्क के भुगतान में किसी भी देरी के लिए आवंटि निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।
- 19(8): उप-धारा (6) के तहत आवंटि के दायित्वों और उप-धारा (7) के तहत ब्याज के प्रति देयता को प्रमोटर एवं आवंटि के बीच पारस्परिक सहमति से कम किया जा सकता है।

- 19(9): अपार्टमेंट / प्लॉट का प्रत्येक आवंटी एक आवंटी संघ (Association of Allottees) के गठन में भाग लेगा।
- 19(10): प्रत्येक आवंटी अपार्टमेंट / प्लॉट के लिए जारी किए गए अधिभोग प्रमाण पत्र के दो महीने की अवधि के भीतर अपार्टमेंट / प्लॉट का भौतिक कब्जा लेगा।
- 19(11): प्रत्येक आवंटी इस अधिनियम की धारा 17 के उप-खंड (1) के तहत यथा उपबधित अपार्टमेंट, भूखंड या भवन यथास्थिति के हस्तांतरण दस्तावेज को निष्पादित करने में भाग लेगा।

**किसी भी संरचनात्मक दोष या कारीगरी, सेवाओं की गुणवत्ता या प्रावधान या बिक्री के लिए समझौते के अनुसार प्रमोटर के किसी अन्य दायित्वों में कोई अन्य दोष की स्थिति में आवंटी का अधिकार**

भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम की धारा 14 (3) के अनुसार, किसी भी संरचनात्मक दोष या कारीगरी में किसी अन्य दोष के मामले में विकास से संबंधित बिक्री के लिए समझौते के अनुसार सेवाओं या प्रमोटर के किसी अन्य दायित्वों की गुणवत्ता या प्रावधान को कब्जे को सौंपने की तारीख से आवंटी द्वारा पांच वर्ष की अवधि के भीतर प्रमोटर के ध्यान में लाता है तो यह प्रमोटर का कर्तव्य होगा कि वह बिना किसी शुल्क के ऐसे दोषों को तीस दिनों के भीतर सुधारें और निर्धारित समय के भीतर ऐसे दोषों को सुधारने में प्रमोटर की विफलता की स्थिति में प्रभावित आवंटी अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से उचित मुआवजा प्राप्त करने का हकदार होगा।

**परियोजना स्थल पर प्रदर्शित होने वाली परियोजना का विवरण**

**विनियम 8** उन विवरणों से संबंधित है जो प्रमोटर को निर्बंधित परियोजना की साइट पर प्रदर्शित करने की आवश्यकता है।

**विनियमन 8 (1)** के अनुसार, प्रमोटर परियोजना के नाम और निर्बंधन संख्या के बारे में जानकारी के साथ परियोजना स्थल पर 5' x 4' के न्यूनतम आकार का एक बोर्ड खड़ा करेगा जिसमें निर्बंधन की तारीख, परियोजना के चरण, टावरों की संख्या, मंजिलों की संख्या (टॉवर-वार) आदि सूचनाएं बोल्ट और सुपाठ्य भाषा में रहेंगी ताकि परियोजना के पूरा होने तक आम लोग इसे देख सकें।

**विनियम 8 (2)** के अनुसार, प्लॉट विकास के मामले में, प्रमोटर विनियम 8 (1) में वर्णित प्रदर्शन बोर्ड के निर्माण के साथ-साथ साइट योजना के बारे में, परियोजना के पूरे क्षेत्र यानी सड़कों, पानी की आपूर्ति, बाहरी सेवाओं को इंगित करने वाली अनुमोदित परियोजना की भूमि का राजस्व विवरण यानी प्लॉट नंबर, थाना संख्या आदि और राजस्व मानचित्र पर ले-आउट योजना को प्रदर्शित करेगा।

**विनियम 8 (3)** के अनुसार, प्रमोटर की वेबसाइट सहित प्रमोटर के अधिकृत प्रतिनिधि का नाम और संपर्क विवरण, नियमन 8 (1) में उल्लिखित बोर्ड पर भी प्रदर्शित किया जाएगा।

**किसी भी रियल एस्टेट प्रोजेक्ट में फ्लैट / प्लॉट की बुकिंग राशि**

एक प्रमोटर ग्राहक से निर्बंधित समझौते में प्रवेश करने से पहले अपार्टमेंट/प्लॉट की लागत का दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम भुगतान या किसी व्यक्ति से आवेदन शुल्क के रूप में स्वीकार नहीं करेगा। [ धारा 13 (1) ]

**बिक्री के लिए समझौता (Agreement For Sale)**

बिक्री के लिए समझौता वह दस्तावेज है जिसमें नियम और शर्तों सहित विवरण का उल्लेख किया गया है और जिसे प्रमोटर और आवंटी द्वारा हस्ताक्षरित किया गया है। यदि आप एक फ्लैट या प्लॉट खरीद रहे हैं तो इसे निर्बंधित होना चाहिए।

बिहार भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) नियमावली, 2017 के नियम 8 के अनुसार, बिक्री के लिए समझौता 'बिहार रेरा नियमावली, 2017' में दिए गए अनुबंध (annexure) के अनुसार होगा [ नियम 8 (1) ]। आप बिहार भू-सम्पदा ( विनियमन और विकास ) नियमावली RERA बिहार ( <https://rera.bihar.gov.in>) की वेबसाइट से डाउनलोड कर सकते हैं इसमें 'बिक्री के लिए समझौता' का प्रारूप अनुबंध में दिया गया है। प्रमोटर इस प्रारूप को नहीं बदल सकता है। दस्तावेज डाउनलोड करने के लिए, आपको RERA बिहार के वेबसाइट को खोलने की आवश्यकता है और होम पेज में 'एक्ट एंड रूल्स' टैब पर क्लिक करना होगा और उसके बाद आप बिहार रेरा रूल्स, 2017 पर क्लिक कर के यह डाउनलोड कर सकते हैं।

## आवंटी के संघ (Association of Allottees) का गठन

प्रमोटर परियोजना में अपने भूखंड / अपार्टमेंट में आधे से अधिक आवंटियों द्वारा बुकिंग किये जाने के तीन महीने की अवधि के भीतर आवंटी संघ का गठन करेगा।  
[ धारा 11(4)(e) ]

## परियोजना के पूरा होने के चरण-वार समय अनुसूची प्राप्त करने के लिए आवंटी की पात्रता

अधिनियम की धारा 11(3)(b) के अनुसार, आवंटन पत्र की बुकिंग और जारी करने के समय प्रमोटर परियोजना के पूरा होने के चरण-वार समय को उपलब्ध कराने के लिए जिम्मेदार होगा और वो ये भी सुनिश्चित करेगा की पानी, स्वच्छता और बिजली जैसे नागरिक बुनियादी ढांचे के प्रावधानों के विषय में भी आवंटी को विस्तृत जानकारी दी जाए।

## एक प्रमोटर द्वारा आवंटन रद्द करना

प्रमोटर केवल बिक्री के लिए समझौते के प्रावधानों के अनुसार ही आवंटन को रद्द कर सकता है। यदि आवंटी प्रमोटर के इस फैसले से पीड़ित है और तथा यह बिक्री के समझौते की शर्तों के अनुसार नहीं है, एकतरफा है और बिना किसी पर्याप्त कारण के है, तो वह राहत के लिए प्राधिकरण में वाद दायर कर सकता है। [ धारा 11(5) ]

## यदि आवंटी प्रमोटर की गलती के बिना बुकिंग रद्द कर देता है

प्रमोटर की किसी भी गलती के बिना यदि आवंटी बुकिंग रद्द कर देता है तो प्रमोटर यहां आवंटन के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि को जब्त करने का हकदार है। आवंटी द्वारा भुगतान की गई शेष राशि को प्रमोटर द्वारा 45 दिनों के भीतर आवंटी को वापस कर देना है। ( बिहार RERA नियमावली, 2017 ) के अनुबंध में दी गई बिक्री के लिए समझौते के प्रारूप का खंड 7.5 )

## सक्षम प्राधिकार से पूर्णता /अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए प्रमोटर की जिम्मेदारी

प्रमोटर सक्षम प्राधिकार से पूर्णता/अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने और इसे व्यक्तिगत रूप से आवंटी को उपलब्ध कराने के लिए जिम्मेदार है। [ धारा 11(4)(b) ]

## प्रमोटर द्वारा अपार्टमेंट या भूखंड का कब्जा देने में में विफल रहने पर धन की वापसी के लिए आवंटी का अधिकार

यदि प्रमोटर बिक्री के लिए समझौते की शर्तों का पालन करने में विफल रहता है, तो आवंटी ब्याज और मुआवजे के साथ भुगतान की गई राशि की वापसी का दावा करने का हकदार होगा। आवंटी को इसके लिए पहले प्रमोटर को नोटिस भेजने की जरूरत होती है और अगर प्रमोटर ब्याज के साथ राशि वापस करने में विफल रहता है तब आवंटी, यदि वह ब्याज के साथ धन वापसी चाहता है तो प्राधिकरण में शिकायत का मामला दर्ज कर सकता है और यदि आवंटी मुआवजा भी चाहता है फिर उसे न्याय निर्णायक अधिकारी के पास मामला दर्ज करना होगा [ धारा 19(4) ]

## प्रत्येक परियोजना के लिए अलग बैंक खाता

RERA अधिनियम की धारा 4(2)(I)(D) के अनुसार, प्रमोटर को प्रत्येक भू-सम्पदा परियोजना के लिए एक अलग बैंक खाता खोलने की आवश्यकता है और निर्माण की लागत और भूमि लागत को कवर करने के लिए समय-समय पर परियोजना के आवंटी से प्राप्त राशि का 70% इस खाते में जमा किया जाएगा।

प्रमोटर परियोजना के पूरा होने के प्रतिशत के अनुपात में इस खाते से पैसा निकाल सकता है, बशर्ते एक इंजीनियर, एक वास्तुकार और एक चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा यह प्रमाणित हो कि कि निकाली गई राशि परियोजना के पूरा होने के प्रतिशत के अनुपात में है।

## एक प्रमोटर द्वारा एक परियोजना का किसी तीसरे पक्ष को स्थानांतरण

प्रमोटर, प्राधिकरण की लिखित स्वीकृति के साथ एवं दो-तिहाई आवंटियों से लिखित सहमति, जिसमें प्रमोटर शामिल नहीं होगा, के साथ ऐसा कर सकता है। हालांकि, इस तरह के हस्तांतरण से तत्कालीन प्रमोटर द्वारा प्रोजेक्ट में की गयी प्लैट/प्लॉट का आवंटन या बिक्री प्रभावित नहीं होगा। [ धारा 15(1) ]

## समय सीमा जिसके भीतर प्रमोटर को आवंटी के पक्ष में हस्तांतरण दस्तावेज को निष्पादित करना चाहिए

प्रमोटर को अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने की तारीख से तीन महीने के अन्दर आवंटी या आवंटी का संघ या सक्षम प्राधिकार के नाम से सम्पत्ति का हस्तांतरण दस्तावेज को निष्पादित करना है। [ 17 ( 1 ) ]

## आवंटीसंघ (Association of Allottees) को कॉमन एरिया से सम्बंधित दस्तावेज हस्तांतरण करने की समय सीमा

अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने और आवंटी को भौतिक कब्जे को सौंपने के बाद, यह प्रमोटर की जिम्मेदारी होगी कि वह आवश्यक दस्तावेजों और योजनाओं को आवंटी एसोसिएशन को अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त होने के 30 दिनों के अन्दर सौंप दे। [ 17( 2 ) ]

## प्रमोटर के कार्य और कर्तव्य

रेरा अधिनियम की धारा 11 से 18 प्रमोटर के कार्यों और कर्तव्यों से संबंधित है। प्रमोटर के कुछ महत्वपूर्ण कार्य और कर्तव्य नीचे दिए गए हैं

- प्रमोटर,परियोजना का निबंधन प्राप्त करने के बाद, परियोजना के वेबपेज पर परियोजना के निबंधन, त्रैमासिक प्रगति रिपोर्ट का विवरण अपलोड करेगा;
- परियोजना के प्रॉस्पेक्टस में निबंधित परियोजना के सभी विवरण शामिल होने चाहिए। गलत जानकारी के मामले में आवंटी को प्रमोटर द्वारा अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से मुआवजा दिया जाएगा;
- आवंटी को प्रोजेक्ट की अनुमोदित योजना की प्रति प्रदान करना;
- परियोजना के पूरा होने के चरण-वार समय अनुसूची आवंटी को प्रदान करना ( अधिनियम की धारा 11 से 18 तक का विस्तृत विवरण अनुलग्नक I में दिया गया है )

## यदि किसी परियोजना का निबंधन व्यपगत (Lapse) हो जाता है

परियोजना के निबंधन के लैप्स होने पर प्राधिकरण सक्षम प्राधिकार द्वारा या आवंटी संघ के सहयोग से शेष विकास कार्यों को पूरा करने के लिए या इस तरह की कार्रवाई करने के लिए राज्य सरकार से उचित कदम के विषय में परामर्श कर सकता है। हालाँकि, इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रदान की गई अपील की अवधि समाप्त होने तक प्राधिकरण का कोई निर्देश, निर्णय या आदेश प्रभावी नहीं होगा। ( अधिनियम की धारा 8 )

## यदि किसी परियोजना का निबंधन रद्द (Revocation of Registration) कर दिया जाता है

एक बार किसी परियोजना का निबंधन रद्द हो जाने के बाद ( अधिनियम की धारा 7 ), प्राधिकरण उस परियोजना के संबंध में अपनी वेबसाइट तक पहुँचने से प्रमोटर को प्रतिबंधित कर देगा। प्राधिकरण शेष विकास कार्यों को पूरा करने की सुविधा प्रदान करेगा और प्राधिकरण परियोजना के बैंक खाते को फ्रीज करने के लिए बैंक को निर्देश देगा और उसके बाद इस तरह के और आवश्यक कार्य करेगा जिसमें शेष विकास कार्यों को सुविधाजनक बनाने की दिशा में उक्त खाते को डी-फ्रीज करना शामिल है।

इसके अलावा, किसी परियोजना के पंजीकरण के निरसन / रद्द (Revocation) के मामले में, आवंटी संघ को शेष विकास कार्यों को कराने से इनकार करने का पहला अधिकार होगा।

## शिकायत दर्ज करने की प्रक्रिया

शिकायत का मामला ऑनलाइन दर्ज किया जाता है। RERA बिहार की वेबसाइट <https://rera.bihar.gov.in> पर जाने की जरूरत है और होम पेज पर टैब 'complaint' पर क्लिक करने की आवश्यकता है। कुछ फील्ड्स को भरकर एक खाता बनाना होगा जिसके बाद शिकायत का मामला ऑनलाइन शुल्क 1000/- रुपये जमा करके दर्ज किया जाता है। प्राधिकरण के पास शिकायत दर्ज करने के लिए फॉर्म 'M' ऑनलाइन भरने की जरूरत है और न्याय निर्णय अधिकारी के पास शिकायत का मामला दर्ज करने के लिए फॉर्म 'N' को भरना होगा। ( धारा 31 एवं नियम 36 और नियम 37 के साथ पढ़ा जाए )

यदि कोई प्रमोटर प्राधिकरण / न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा शिकायत मामले के क्रम में दिए गए निर्देश का सम्मान करने में विफल रहता है

यदि कोई प्रमोटर प्राधिकरण द्वारा शिकायत मामले के क्रम में दिए गए निर्देश का सम्मान करने में विफल रहता है तथा निर्धारित समय में अपीलीय न्यायाधिकरण में आदेश को चुनौती नहीं दी गई है, तो ऐसे मामले में शिकायतकर्ता प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी के पास निष्पादन (Execution) मामला दर्ज कर सकता है। ( विनियम 24 )

### निष्पादन (Execution) मामला दर्ज करने की प्रक्रिया

बिहार RERA ( सामान्य ) विनियमावली, 2021 के विनियम 24 में निष्पादन मामलों के बारे में विवरण है। इसके अनुसार, प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा पारित किसी भी आदेश का अनुपालन निर्धारित समय के भीतर किया जाएगा और यदि प्रतिवादी / प्रमोटर इस तरह के समय के भीतर आदेश का पालन करने में विफल रहता है तो शिकायतकर्ता 250/- रुपये के शुल्क के साथ निष्पादन याचिका दायर कर सकता है। निष्पादन वाद दायर करने हेतु फॉर्म 8 का प्रयोग करना है।

### निष्पादन मामला दर्ज करने के लिए फॉर्म 8 का उपयोग

फॉर्म 8 बिहार RERA ( जनरल ) विनियमवाली का हिस्सा है और इसे प्राधिकरण की वेबसाइट <https://rera.bihar.gov.in> से डाउनलोड किया जा सकता है। फॉर्म डाउनलोड करने के लिए वेबसाइट खोलें और मुखपृष्ठ में 'अधिनियम और नियम' टैब पर क्लिक करें और डॉपडाउन मेनू से RERA बिहार राजपत्र विनियमावली ( संशोधन ), 2022 का चयन करें और इसे क्लिक करें। दस्तावेज डाउनलोड हो जाएगा जिसमें से आप फॉर्म 8 प्राप्त कर सकते हैं जिसमें निष्पादन मामले को दर्ज करने का प्रारूप है।

### प्राधिकरण या न्याय निर्णायक अधिकारी के निर्णय को चुनौती देना

प्राधिकरण द्वारा या इस अधिनियम के तहत न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा किए गए किसी भी निर्देश या निर्णय या आदेश से पीड़ित कोई भी व्यक्ति इस मामले पर अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील दायर कर सकता है। [ धारा 43 ( 5 ) ]

अपीलीय न्यायाधिकरण के निर्णय या आदेश के खिलाफ अपील दायर करना

अपीलीय न्यायाधिकरण के निर्णय या आदेश से असहमत कोई भी व्यक्ति उच्च न्यायालय में अपील दायर करता है। [ धारा 58 ( 1 ) ]

### विवाद समाधान के लिए कानूनी कार्यवाही के लिए विकल्प के अलावा वैकल्पिक तंत्र

RERA बिहार ने विवाद निपटान मंच / सेल के माध्यम से प्रमोटरों और आवंटियों के बीच विवादों के सौहार्दपूर्ण समाधान की सुविधा के उद्देश्य से बिहार RERA सुलह और विवाद समाधान सेल (BCDRC) की स्थापना की है। उपभोक्ताओं और प्रमोटरों के प्रतिनिधि इस मंच का हिस्सा हैं।

## अनुलग्नक I

### प्रमोटर के कार्य एवं कर्तव्य

**धारा 11 (1) :** प्रमोटर प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना के वेब पेज पर निर्बंधित परियोजना के निम्नलिखित विवरण अपलोड करेगा

- (a) प्राधिकरण द्वारा दिए गए निबंधन का विवरण;
  - (b) बुक किये गया अपार्टमेंट या भूखंडों की संख्या और प्रकारों की सूची की त्रैमासिक अप-टू-डेट,;
  - (c) बुक किए गए गैरेज की संख्या की सूची की त्रैमासिक अप-टू-डेट;
  - (d) स्वीकृतियों की सूची की त्रैमासिक अप-टू-डेट और अनुमोदन या प्रमाण पत्र जो परियोजना शुरू करने के बाद लंबित हैं;
  - (e) परियोजना की स्थिति की त्रैमासिक अप-टू-डेट; तथा
  - (f) ऐसी अन्य जानकारी और दस्तावेज जो प्राधिकरण द्वारा बनाये गए विनियमों द्वारा निर्धारित किए जा सकते हैं
- (2) :** प्रमोटर द्वारा जारी या प्रकाशित विज्ञापन या प्रोस्पेक्टस में प्राधिकरण के वेबसाइट के पते का उल्लेख जिसमें पंजीकृत परियोजना से संबंधित सभी विवरण दर्ज किए गए हैं
- (3) :** बुकिंग के समय प्रमोटर आवंटन पत्र जारी करने के लिए जिम्मेदार होगा तथा आवंटी को निम्नलिखित दस्तावेज उपलब्ध कराएगा :-
- (a) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजनाएं
  - (b) परियोजना के पूरा होने का चरण-वार समय अनुसूची जिसमें पानी, स्वच्छता और बिजली जैसे नागरिक बुनियादी ढांचे के प्रावधान शामिल हैं
- (4) :** प्रमोटर निम्नलिखित बातों के लिए भी जिम्मेदार होगा :-
- (a) प्रमोटर इस अधिनियम या इसके अधीन बनी नियमावली एवं विनियमावली के प्रावधानों के तहत सभी दायित्वों एवं कार्यों के लिए जिम्मेदार होगा जब तक की सभी फ्लैट/प्लॉट बिक्री के लिए समझौते के अनुसार आवंटियों या आवंटियों के संघ को के नाम से प्रमोटर द्वारा निर्बंधित नहीं कर दिए जाते हैं

- (b) प्रमोटर स्थानीय कानूनों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र या अधिभोग प्रमाण पत्र या दोनों प्राप्त करने के लिए जिम्मेदार होगा
  - (c) जहां रियल एस्टेट प्रोजेक्ट को लीजहोल्ड लैंड पर विकसित किया गया हो, प्रमोटर लीज सर्टिफिकेट प्राप्त करने के लिए जिम्मेदार होगा, जो लीज की अवधि को निर्धारित करता है
  - (d) आवंटियों के संघ द्वारा अपार्टमेंट की जिम्मेदारी लिए तक आवश्यक सेवाओं को उचित शुल्क पर प्रदान करने और बनाए रखने के लिए प्रमोटर जिम्मेदार होगा
  - (e) किसी परियोजना में बहुमत आवंटियों द्वारा अपार्टमेंट / भूखंड को बुक करने तीन महीने की अवधि के भीतर प्रमोटर आवंटियों के संघ के गठन के लिए जिम्मेदार होगा
  - (f) प्रमोटर अपार्टमेंट के एक निर्बंधित डीड को आवंटि के पक्ष में निष्पादित करेगा और साथ ही आम क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक के साथ आवंटियों के संघ के नाम से निर्बंधित करेगा
  - (g) प्रमोटर सभी आउटगोइंग यथा भूमि लागत, जमीन किराया, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, पानी या बिजली के लिए शुल्क आदि का भुगतान करेगा, जब तक कि वह परियोजना के भौतिक कब्जे को आवंटि या आवंटियों के संघ को स्थानांतरित नहीं करता है
  - (h) किसी भी अपार्टमेंट / प्लॉट के लिए बिक्री के लिए एक समझौते को निष्पादित करने के बाद, प्रमोटर उसे बंधक के रूप में नहीं रख सकता है।
- (5) :** प्रमोटर केवल बिक्री के लिए समझौते के संदर्भ में आवंटन को रद्द कर सकता है
- (6) :** प्रमोटर ऐसे सभी अन्य विवरणों को तैयार रखेगा जो प्राधिकरण द्वारा बनाये गए विनियमों द्वारा निर्धारित किए जा सकते हैं।

### विज्ञापन या प्रॉस्पेक्टस की सत्यता के संबंध में प्रमोटर के दायित्व

**धारा 12 -** जहां कोई भी व्यक्ति विज्ञापन या विवरणिका (Prospectus) में निहित जानकारी के आधार पर या किसी मॉडल / भूखंड के आधार पर अग्रिम जमा

करता है, और इसमें शामिल किसी भी गलत या झूठे बयान के कारण उसे कोई भी नुकसान होता है, तो उसे प्रमोटर द्वारा इस अधिनियम के तहत दिए गए तरीके से मुआवजा दिया जाएगा।

### **बिक्री के लिए पहले समझौता किए बिना प्रमोटर द्वारा अग्रिम राशि नहीं ली जाएगी**

**धारा 13 (1)** - एक प्रमोटर किसी व्यक्ति के साथ बिक्री के लिए निर्बंधित लिखित समझौता किए बिना उस व्यक्ति से अग्रिम भुगतान या आवेदन शुल्क के रूप में अपार्टमेंट/प्लॉट की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि स्वीकार नहीं करेगा।

(2) - उपधारा (1) में निर्दिष्ट विक्रय के लिए करार ऐसे रूप में होगा जो अधिनियम एवं उसके अंतर्गत बनाये गए नियमावली में विहित किया जाए।

### **प्रमोटर द्वारा स्वीकृत योजनाओं और परियोजना विशिष्टताओं का पालन**

**धारा 14 (1)** - प्रमोटर द्वारा परियोजना को सक्षम प्राधिकार द्वारा अनुमोदित स्वीकृत योजना के अनुसार विकसित और पूरा किया जाएगा।

(2) - स्वीकृत योजना उस व्यक्ति को प्रस्तुत करने के बाद जो अपार्टमेंट/प्लॉट लेने के लिए सहमत है, प्रमोटर निम्नलिखित कार्य नहीं करेगा:

- (i) उस व्यक्ति की पूर्व सहमति के बिना अपार्टमेंट/प्लॉट के संबंध में योजना में कोई भी परिवर्तन
- (ii) प्रमोटर के अलावा, जो व्यक्ति परियोजना में प्लैट/प्लॉट लेने के लिए सहमत हुए हैं, उनसे कम से कम दो-तिहाई आवंटियों की पूर्व लिखित सहमति के बिना परियोजना के भवनों या सामान्य क्षेत्रों की स्वीकृत योजना और विशिष्टताओं में कोई अन्य परिवर्तन

(3) - यदि बिक्री के समझौते के अनुसार कारीगरी, गुणवत्ता या सेवाओं के प्रावधान या प्रमोटर के किसी भी अन्य दायित्व में किसी भी अन्य संरचनात्मक दोष को आवंटियों द्वारा कब्जा सौंपने की तारीख से पांच साल की अवधि के भीतर

प्रमोटर के ध्यान में लाया जाता है तो प्रमोटर का यह कर्तव्य होगा कि वह तीस दिनों के भीतर बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के ऐसे दोषों को ठीक करे और यदि प्रमोटर ऐसे समय के भीतर ऐसे दोषों को ठीक करने में विफल रहता है, तो पीड़ित आवंटी उचित मुआवजा इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से प्राप्त करने का हकदार होगा।।

### **किसी रियल एस्टेट परियोजना को किसी तीसरे पक्ष को हस्तांतरित करने के मामले में प्रमोटर के दायित्व**

**धारा 15 (1)** - प्रमोटर, खुद को छोड़कर, दो-तिहाई आवंटियों से पूर्व लिखित सहमति प्राप्त किए बिना, और पूर्व लिखित अनुमोदन के बिना, रियल एस्टेट परियोजना के संबंध में अपने बहुमत अधिकारों और देनदारियों को किसी तीसरे पक्ष को प्राधिकरण के लिखित अनुमति के बिना हस्तांतरित या आवंटित नहीं करेगा। हालाँकि, इस तरह के स्थानांतरण से पूर्ववर्ती प्रमोटर द्वारा बनाई गई परियोजना में अपार्टमेंट/भूखंडों के आवंटन या बिक्री पर कोई असर नहीं पड़ेगा।

(2) - ऐसे प्रावधानों के तहत किसी भी स्थानांतरण के परिणामस्वरूप इच्छुक प्रमोटर को समय विस्तार नहीं मिलेगा

### **रियल एस्टेट परियोजना के बीमा के संबंध में प्रमोटर के दायित्व**

**धारा 16 (1)** - प्रमोटर ऐसे बीमा प्राप्त करेगा जैसा सरकार द्वारा अधिसूचित किया जा सकता है।

(2) - प्रमोटर बीमा के संबंध में प्रीमियम और शुल्क का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा और बीमा को आवंटियों के संघ को हस्तांतरित करने से पहले इसका भुगतान करेगा।

(3) - प्रमोटर द्वारा आवंटियों के साथ बिक्री का समझौता करने के समय बीमा आवंटी या आवंटियों के संघ के लाभ के लिए हस्तांतरित कर दिया जाएगा।

(4) - आवंटियों की एसोसिएशन बनने पर बीमा से संबंधित सभी दस्तावेज आवंटियों की एसोसिएशन को सौंप दिए जाएंगे।

## स्वामित्व का स्थानांतरण

- धारा 17( 1 ) - प्रमोटर आवंटियों के पक्ष में एक निबंधित कन्वेयंस डीड निष्पादित करेगा, जिसमें सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक स्वामित्व के साथ आवंटियों के संघ को शामिल किया जाएगा और अधिभोग प्रमाणपत्र जारी करने की तिथि के तीन महीने के भीतर अपार्टमेंट/भूखंड का भौतिक कब्जा सौंप दिया जाएगा।
- ( 2 ) - अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने और आवंटियों को भौतिक कब्जा सौंपने के बाद, यह प्रमोटर की जिम्मेदारी होगी कि वह प्रमाण पत्र प्राप्त करने के तीस दिनों के भीतर सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेजों और योजनाओं को आवंटियों के एसोसिएशन को सौंप दे।

## राशि एवं मुआवजा वापसी

- धारा 18 ( 1 ) - यदि प्रमोटर बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार किसी अपार्टमेंट/भूखंड को पूरा करने में विफल रहता है या कब्जा देने में असमर्थ है, तो वह आवंटियों की मांग पर, यदि आवंटी इससे हटना चाहता है, उत्तरदायी होगा। प्रमोटर को प्राप्त धनराशि को निर्धारित दर पर ब्याज सहित लौटाना होगा। हालाँकि, यदि कोई आवंटी परियोजना से हटने का इरादा नहीं रखता है, तो उसे प्रमोटर द्वारा कब्जा सौंपने तक की देरी के हर महीने के लिए निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान किया जाएगा।
- ( 2 ) - जिस भूमि पर परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, उसकी दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण किसी भी नुकसान के मामले में प्रमोटर आवंटियों को मुआवजा देगा और इस उप-धारा के तहत मुआवजे के दावे पर, किसी भी समय सीमा को लागू करने वाले कानून के तहत प्रदान की गई सीमा द्वारा रोक नहीं लगाई जाएगी। ।
- ( 3 ) - यदि प्रमोटर इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत या बिक्री के लिए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार उस पर लगाए गए किसी भी अन्य दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहता है, तो इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से वह ऐसे मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

