



2026:AHC-LKO:10259-DB

इलाहाबाद उच्च न्यायालय
लखनऊ

रिट - सी संख्या - 1326 सन 2026

रोमिला वर्मा

..... याचिकाकर्ता(ओं)

बनाम

उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण राज्य नियोजन
संथान द्वारा अध्यक्ष एवं अन्य

.....प्रतिवादी(ओं)

याचिकाकर्ता(ओं) के अधिवक्ता :	सुरंगमा शर्मा
प्रतिवादी(ओं) के अधिवक्ता :	शोभित मोहन शुक्ला

न्यायालय संख्या - 1

माननीय न्यायमूर्ति राजन राँय
माननीय न्यायमूर्ति अब्धेश कुमार चौधरी

- विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री अमरेंद्र नाथ त्रिपाठी को याचिकाकर्ता की विद्वान अधिवक्ता सुश्री सुरंगमा शर्मा की सहायता से तथा रera की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री शोभित मोहन शुक्ला को सुना गया।
- यह याचिका एक परियोजना के आवंटियों में से एक द्वारा दायर की गई है, जिसे पहले 12 प्रवर्तकों द्वारा बढ़ावा दिया जा रहा था, हालांकि, राष्ट्रीय कंपनी विधि न्यायाधिकरण के समक्ष दिवालियापन और दिवालिया संहिता के तहत कार्यवाही हुई, जिसमें दिनांक 27.02.2023 के आदेश द्वारा समाधान योजना को मंजूरी दी गई है।
- याचिकाकर्ता का दावा है कि राष्ट्रीय कंपनी विधि न्यायाधिकरण के उक्त आदेश में परियोजना में आबंटित व्यक्ति के रूप में उसका उल्लेख है और उन्हीं कार्यवाही में प्रतिवादी संख्या 2 को पूर्ववर्ती

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

प्रवर्तकों का स्थान लेने की अनुमति दी गई थी। अब नया प्रवर्तक, अर्थात् प्रतिवादी संख्या 2, अचल संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (संक्षेप में "अधिनियम, 2016") की धारा 6 के तहत परियोजना के पंजीकरण के विस्तार की मांग कर रहा है।

4. याचिकाकर्ता का तर्क है कि प्रतिवादी संख्या 2 को रेरा के समक्ष परियोजना के आबंटित व्यक्तियों की संख्या का खुलासा करना चाहिए ताकि रेरा द्वारा उनके अधिकारों की रक्षा की जा सके।

5. रेरा की ओर से उपस्थित श्री शोभित मोहन शुक्ला का कहना है कि याचिकाकर्ता को इस याचिका में मांगी गई राहत के लिए कोई अधिकार नहीं है। उत्तर प्रदेश रेरा द्वारा जिस अभ्यावेदन के निस्तारण की मांग की गई है, वह वैधानिक अभ्यावेदन नहीं है। उत्तर प्रदेश रेरा, प्रतिवादी संख्या 2 के धारा 6 और संबंधित नियमों, यदि कोई हो, के तहत आवेदन पर विचार करते समय, विषय से संबंधित सभी प्रासंगिक कारकों और कानून पर विचार करेगा। याचिकाकर्ता और इसी तरह की स्थिति वाले अन्य लोगों के हितों और अधिकारों के संबंध में, यदि उनका उल्लंघन होता है या वे खतरे में हैं, तो अधिनियम, 2016 और उसके तहत बनाए गए नियमों में उपाय निर्धारित हैं, जिनका उचित समय पर लाभ उठाया जा सकता है, लेकिन याचिकाकर्ता को इस स्तर पर रेरा के समक्ष सुनवाई का अधिकार नहीं है।

6. हमें श्री शोभित मोहन शुक्ला की दलील में दम लगता है और हम उनके द्वारा दिए गए बयान के अनुसार याचिका का निस्तारण करते हैं, यानी अधिनियम, 2016, उसके तहत बनाए गए नियमों और देश के कानून के तहत याचिकाकर्ता के किसी भी अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना।

7. यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि अधिनियम, 2016 की धारा 6 और उससे संबंधित नियमों के तहत प्रतिवादी संख्या 2 का कोई भी आवेदन, यदि कोई हो, निर्धारित मापदंडों के अनुसार और कानून के अनुसार विचार किया जाएगा और हम यह मान नहीं सकते कि उत्तर प्रदेश रेरा प्रतिवादी संख्या 2 के आवेदन पर विचार और निर्णय करते समय उस कानून के विपरीत कार्य करेगा जिसका पालन करना उसका कर्तव्य है।

[न्यायमूर्ति अब्धेश कुमार चौधरी]

[न्यायमूर्ति राजन राय]

फ़रवरी 10, 2026

अनुज सिंह

अस्वीकरण:

अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।