

महाराष्ट्र स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरण (महारेरा) २०१६ कायद्याचा स्थावर संपदेवर होणारा
परिणाम अभ्यासणे

सौ.ज्योती योगेश वाणी¹, प्राचार्य डॉ. सुभाष सुर्यवंशी²

¹संशोधक विद्यार्थी, श्री.शाहू मंदीर महाविद्यालय, पर्वती पायथा, पुणे.

²संशोधक मागदर्शक, पी.जोग विज्ञान आणि वाणिज्य महाविद्यालय, मयूर कॉलनी, कोथरुड, पुणे-३८

Corresponding Author – सौ.ज्योती योगेश वाणी

DOI - 10.5281/zenodo.17986945

प्रस्तावना :

भारत हा कृषिप्रधान देश आहे. या देशामधील सर्व व्यवहार हे कृषीशी संबंधित आहेत. कृषीउद्योग हा देशातील प्रथम क्रमांकाचा व्यवसाय असून बांधकाम उद्योग हा द्वितीय क्रमांकाचा उद्योग आहे. आर्थिक विकासासाठी बांधकाम उद्योग प्रमुख व विकासाला चालना देणारा महत्त्वाचा उद्योग आहे. या उद्योगामुळे देशातील जनतेला मोठ्या प्रमाणावर रोजगाराच्या संधी उपलब्ध होतात. देशाच्या जीडीपी आणि रोजगार निर्मितीमध्ये बांधकाम उद्योग क्षेत्र अधिक योगदान देणारे क्षेत्र आहे. अर्थव्यवस्थेचा सर्वात महत्त्वाचा व मोठा भाग म्हणजेच बांधकाम क्षेत्राकडे पाहिले जाते. या क्षेत्राचा विकास साधण्यासाठी काही कायदे करण्यात आले. त्यातील रेरा महत्त्वाचा कायदा आहे. या कायदानुसार फ्लॅट किंवा घर खरेदी करत असताना ५०० चौरस मीटर पेक्षा जास्त व ८ (आठ) अपार्टमेंट पेक्षा अधिक सदनिका किंवा घरे असतील तर हा कायदा लागू आहे. देशामधील या उद्योगातील व्यवहार पारदर्शक व्हावे यासाठी हा कायदा करण्यात आलेला आहे. पूर्वी या कायदानुसार घर खरेदी करत असताना ग्राहकांसमोर अनेक प्रश्न निर्माण व्हायचे. ग्राहकांना

फ्लॅट खरेदी केल्यानंतर ताबडतोब त्या फ्लॅटची मालकी न मिळणे, तसेच फ्लॅटसाठी वापरली जाणारी साधनसामग्री वापरणे या संदर्भातील समस्या निर्माण आलेल्या होत्या. या समस्या सोडवण्यासाठी सरकारने महाराष्ट्र स्थावर संपदा कायदा सुरू केला. सुरुवातीला स्थावर संपदा हे क्षेत्र अनियंत्रित स्वरूपाचे होते. भारत आर्थिक दृष्ट्या सक्षम होण्यास कार्यक्षम होण्यासाठी, बांधकाम क्षेत्रातील सर्व कार्य व्यवहार पारदर्शक होण्यासाठी रेरा कायदा २०१६ हा अमलात आला. १ मे २०१७ पासून या कायद्याला महाराष्ट्रामध्ये सुरुवात झाली आणि महारेरा म्हणून त्याची नव्याने ओळख झाली. स्थावर संपदा (विनियमन आणि विकास) कायदा, २०१६ हा भारतीय संसदेने संमत केलेला कायदा आहे. घर खरेदीदारांच्या हितांचे रक्षण करण्याचा आणि स्थावर संपदा क्षेत्रातील गुंतवणुकीला अधिक चालना देण्यासाठी बांधकाम उद्योगातील प्रत्यक्ष पद्धतीने केलेला हा महत्त्वाचा बदल आहे. महाराष्ट्रात व सर्व राज्यांमध्ये कायद्याची अंमलबजावणी सुरू झाली. महाराष्ट्रामध्ये १ मे २०१७ पासून या कायद्याची सुरुवात झाली. खरेदीदार आणि गुंतवणूकदारांचे संरक्षण करण्याचा आणि व्यवहारांमध्ये

पारदर्शकता ठेवण्यासाठी हा कायदा संमत करण्यात आला.

वैशिष्ट्ये:

- रियल इस्टेट नियमक प्राधिकरणाची स्थापना करून रियल इस्टेट क्षेत्राचे नियमन आणि प्रोत्साहन करणे.
- ग्राहक आणि खरेदीदारांच्या हितांचे रक्षण करणे आणि त्यांच्याविरुद्ध गैरप्रकारांना आळा घालणे.
- फ्लॅट व इमारती किंवा अपार्टमेंटची विक्री शक्य तितक्या लवकर व कार्यक्षमतेने पूर्ण करणे.
- बांधकाम क्षेत्रातील प्रकल्पाबाबतचे निर्णय घेण्यासाठी जलद विवाद निवारण प्रणाली स्थापन करणे.

स्थावर मालमत्ता (रिअल इस्टेट) नियमन आणि विकास (रेरा) कायदा येण्यापूर्वी बांधकाम व्यवसायातील समस्या पुढीलप्रमाणे –

- ग्राहकांढून पैसे घेऊन बिल्डर फरार व्हायचे यामुळे ग्राहकांचे नुकसान व्हायचे.
- खूप वेळा ग्राहकांचे काम मधूनच सोडून देण्यात यायचे, कामास उशीर केला जाई.
- बांधकामानंतर प्रकल्प सोडण्यात आले.
- बांधकामाला ३-५ वर्षांपर्यंत दीर्घकालीन विलंब व्हायचा.
- ब-याचवेळा खरेदीदाराला माहिती न देता इमारतीत बदल केले जात होते. व हे बदल करतांना गैरवर्तणूक दिली जात होती.

- भरपाईची कोणतीही तरतूद न करता आणि अशा गोष्टी घडल्याबद्दल कोणतेही स्पष्टीकरण न देता मांडलेल्या अनेक नियम व तरतूदींचा अनादर होत असे.

- प्रकल्प अंमलबजावणीचा दर्जा निकृष्ट व हलका असायचा.

या सर्व समस्या बांधकाम व्यवसायात जाणवत होत्या. त्यामुळे हा अधिनियम करण्यात आला.

उद्दिष्ट्ये :

- १) महारेरा कायद्याचा अभ्यास करणे.
- २) स्थावर संपदेवर महारेराचा कसा परिणाम होतो ते अभ्यासणे.
- ३) महारेरा मधील महत्वाच्या संकल्पनांचा अभ्यास करणे.

गृहीतके (Hypothesis):

- रेरा अधिनियम हा सर्वसामान्य ग्राहकहित संवर्धन करणारा आणि बांधकाम व्यवसायास पूरक आहे.
- रेरा कायद्यामुळे ग्राहक किंवा उपभोक्ता यांना घरे किंवा स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतर किंवा ताबा वेळेत प्राप्त होतात.
- स्थावर संपदा (विनिमय व विकास) कायदा, २०१६ कायद्यातील नियम व तरतुदी बांधकाम व्यवसायास प्रतिकूल आहेत.
- स्थावर संपदा (विनिमय व विकास) कायदा, २०१६ या कायद्यातील तरतुदींमुळे पारदर्शक व्यवहार होत आहेत.

रेरा कायद्याचा इतिहास:

स्थावर मालमत्ता म्हणजेच बांधकाम उद्योगातील सर्वात महत्त्वाचा बदल घडविणारा म्हणजेच बांधकाम उद्योगांमध्ये क्रांती घडविणारा हा महत्त्वाचा कायदा आहे. भारतीय अर्थव्यवस्थेतील रियल इस्टेट उद्योग महत्त्वाचा उद्योग असून सरकारच्या धोरणातील महत्त्वाचा उद्योग आहे. फ्लॅट किंवा सदन खरेदी व विक्री करत असताना कोणत्याही ग्राहकाचे नुकसान होणार नाही यासाठी पारदर्शक अशी प्रणाली नव्हती. बांधकामाच्या मार्गदर्शक तत्वांचे नियमन करणारा मोफा कायदा सुरुवातीला होता. मोफा या कायदानुसार फ्लॅटची खरेदी व विक्री केली जायची यामध्ये कोणत्याही प्रकारची पारदर्शकता राहत नव्हती. फ्लॅट किंवा घर मिळण्यासाठी विलंब होत होता. त्यामुळे खरेदीदारासमोर प्रश्न निर्माण व्हायचे फ्लॅट मिळण्यास उशीर व त्यासाठी तयार केलेली कर्जाची स्थिती व त्यावरील हप्ता सुरू व्हायचा. त्याच बरोबर फ्लॅटसाठी वापरली जाणारी साधनसामग्री ही अतिशय निकृष्ट दर्जाची वापरली जायची. यामध्ये बऱ्याच वेळा ग्राहकाला फ्लॅट देण्यास वर्ष किंवा दोन वर्षे विलंब व्हायचा. त्यामुळे ग्राहकाचे वित्तीय नुकसान होऊ लागले हे नुकसान टळावे यासाठी सरकारने रेरा कायद्याची अंमलबजावणी सुरू केली.

अधिनियमाची उद्दिष्टे:

- बांधकाम क्षेत्रातील लोकांच्या हिताचे संरक्षण करणे, खरेदीदारांना अन्यायकारक बांधकाम व्यावसायिकांच्या गैरव्यवहारांपासून दिलासा देणे हे मुख्य उद्दिष्ट आहे.
- कायदानुसार कार्य करणे, पारदर्शकता वाढविणे, फसवणूक, गैरव्यवहार यांवर प्रतिबंध आणणे.

- बांधकाम क्षेत्रातील लागणारा विलंब कमी करणे बांधकाम व्यवसायातील विवाद सोडविण्यासाठी स्वतंत्र यंत्रणा स्थापित करणे.
- रेरा अंतर्गत स्थावर मालमत्तेच्या उभारणी आणि विकासासाठी नियम व तरतुदी स्पष्ट केल्या आहेत.

या उद्दिष्टांवरून 'रेरा' कायद्यामुळे घर खरेदी करणाऱ्या ग्राहकांना खूप मोठा दिलासा मिळालेला दिसून येतो. बांधकाम क्षेत्रात सुरुवातीला मोठ्या प्रमाणावर गैरव्यवहार होत होते. या क्षेत्रातील व्यवहार व सर्व कारभार पारदर्शक व्हावा, व या कार्यात नियमितता यावी व ग्राहकांच्या हक्कांचे संरक्षण व्हावे यासाठी हा कायदा महत्त्वाचा आहे. बांधकाम क्षेत्रामध्ये असलेला प्रचंड पैसा व त्यांचे राजकीय लागेबांधे किंवा गैरव्यवहार यासाठी कडक कारवाई व नियमांची गरज होती आणि नियम असल्यास कोणाचीही फसवणूक होणार नाही तसेच गैरव्यवहार होणार नाही यासाठी कायद्याची अंमलबजावणी करण्यात आलेली आहे. माननीय पंतप्रधान श्री. नरेंद्र मोदींच्या महत्त्वाकांक्षी योजनांमधील **सर्वांसाठी घरे योजनेसाठी** नवा गृहनिर्माण कायदा २०१५ मध्ये लागू झाला होता. देशातील बांधकाम व्यवसायाला शिस्त लावणे आणि ग्राहकांच्या हक्कांचे संरक्षण करण्यासाठी २००९ मध्ये राज्य आणि केंद्रशासित प्रदेशांसाठी एक कच्चा मसुदा तयार करण्यात आला. केंद्राने जुन्या कायद्यामध्ये बदल करून नवा 'स्थावर संपदा (नियमन व विकास) कायदा २०१६' कायदा तयार केला. त्यानुसार राज्य सरकारने त्यावर संपदा अधिनियम २०१६ हा कायदा आणण्याचे निश्चित केले. १३ राज्य व ५ केंद्रशासित प्रदेशांनी या कायद्याला लागू करण्याची तयारी पूर्ण केली. या कायद्याच्या मसुद्यावर २५ मार्च २०१६ रोजी माननीय

राष्ट्रपतींची स्वाक्षरी झाल्यानंतर देशभरात हा कायदा लागू करण्यात आला. देशातील उत्तरप्रदेश, गुजरात, ओडिशा, आंध्रप्रदेश, महाराष्ट्र, मध्यप्रदेश, बिहार यांच्यासह २७ राज्यांमध्ये कायद्याची प्रत्यक्ष अंमलबजावणी करण्यात आली. तसेच अंदमान व निकोबार बेटे, चंदिगढ, दादरा व नगर हवेली, दमन व दीव, लक्षद्वीप या केंद्रशासित प्रदेशात हा कायदा लागू झाला आहे.

अभ्यासाची गरज (Need of Study):

- अर्थशास्त्रीय दृष्टाकोनातून स्थावर संपदा किंवा मालमत्ता उद्योग महत्वाचा आहे.
- आजच्या आधुनिक काळात सर्व व्यवसायाचे प्रमाण वाढले आहे. सर्व व्यवहार पारदर्शक होण्यासाठी ई-शासनाची गरज आहे.
- देशातील बांधकाम व्यवहार पारदर्शक व्हावे यासाठी ऑनलाईन पद्धतीने व्यवहार केले जातात. ई-गव्हर्नन्स वेबसाईटचा ग्राहकांना काय फायदा होतो हे अभ्यासण्यासाठी या कायद्याच्या अभ्यासाची गरज वाटू लागली.
- कायदा व कायद्यातील तरतुदी कशा पूर्ण होतात हे सविस्तरपणे अभ्यासण्यासाठी कायदा अभ्यासणे आवश्यक आहे.
- देशात सर्व व्यवहार योग्य पद्धतीने व्हावे यासाठी कायदे असावे हा कायदा शासनाशी जोडलेला असल्याने या कायद्यानुसार ग्राहकांचे नुकसान होणार नाही याकडे लक्ष दिले जाते.
- ई-शासन बांधकाम क्षेत्रात कसे महत्वाचे आहे व 'रेरा' कायद्यातील प्रशासकीय यंत्रणा कशा प्रकारचे काम करते हे अभ्यासणे महत्वाचे

आहे. यासाठी या अभ्यासाची गरज करणे आवश्यक आहे.

कायद्यातील महत्वाच्या संकल्पना :

- **कायदा** : एखाद्या देशात एखाद्या माहितीबद्दल परवानगी आहे किंवा नाही हे सांगणारे अधिकृत नियम किंवा अटी म्हणजेच कायदा होय.
- **स्थावर इस्टेट** : रेरा कायदा स्थावर इस्टेट मालमत्ता पारदर्शकपणे खरेदी व विक्री करता यावी यासाठी जे नियमन केलेले आहे त्या नियमांचा समावेश ज्या प्रकरणांमध्ये केलेला आहे त्यास स्थावर इस्टेट कायदा असे म्हणतात.
- **निवासी व्यावसायिक** : निवासी व्यावसायिक म्हणजेच दुकान, कार्यालय, शोरूम यामध्ये प्रत्यक्ष काम करणाऱ्या व्यक्ती यास निवासी व्यावसायिक असे म्हणता येईल. कोणताही व्यवसाय, व्यापार किंवा इतर कोणत्याही प्रकारच्या वापरासाठी जागा घेतली आहे किंवा घर घेतले आहे अशा व्यक्तीस निवासी
- व्यावसायिक म्हटले जाते.
- **वास्तु विशारद** : या कायद्यानुसार ज्या व्यक्तीची वास्तू विशारद म्हणून कायद्यातील नियमानुसार नोंदणी झालेली आहे अशा व्यक्तीस वास्तू विशारद म्हणून ओळखले जाते. या व्यक्तीस वास्तूचे संपूर्ण ज्ञान असणे आवश्यक आहे.
- **अपिलीय न्यायाधिकरण** : रेरा कायदा २०१६ च्या कलम ४३ नुसार, ज्या अधिकाऱ्याची नियुक्ती ही स्थावर मालमते संबंधित तक्रार सोडवण्यासाठी केलेली आहे असे न्यायाधीकरण.

- **इमारत :** इमारत म्हणजे अशी रचना की जी निवासी किंवा व्यवसायासाठी किंवा दोन्हीसाठी तिची संरचना केलेली आहे.
- **कार्पेट एरिया :** कार्पेट एरिया रेरा कायदा अंतर्गत कारपेट एरिया म्हणजे अपार्टमेंट मध्ये वापरण्यायोग्य मजला किंवा क्षेत्र ज्यामध्ये समाविष्ट केलेले क्षेत्र वगळून बाह्य भिंती सेवा अंतर्गत क्षेत्र विशेष बालकणी किंवा वरांडा क्षेत्र आणि विशेष खुले टेरेस चित्र परंतु अपार्टमेंटच्या अंतर्गत विभाजन केलेले आहे किंवा भिंतींनी व्यापलेले आहे असे क्षेत्र म्हणजे कार्पेट एरिया होय.
- **बिल्टअप एरिया:** यामध्ये वापरण्यायोग्य मजल्याची जागा(कार्पेट क्षेत्रफळ),भिंतींची जाडी,बाल्कनी,यांचा समावेश होतो.
- **सुपर बिल्टअप एरिया:** हे मालमत्तेचे एकूण क्षेत्रफळ आहे.ज्यामध्ये बिल्टअप क्षेत्र आणि ईमारत,यामध्ये लॉबी,जिने,लिफ्ट,स्विमिंग पूल,क्लब हाउस यांचाही समावेश होतो.यालाच विक्रीयोग्य क्षेत्र असेही म्हणतात.मालमत्तेची किंमत हा केव्हाही सुपर बिल्ट अप एरियाच्या आधारे मोजली जाते.
- **निर्णय अधिकारी :** या कायद्याच्या उपकलम १ अंतर्गत नियुक्त केलेला स्थावर संपदे संदर्भात निर्णय देण्यासाठी नियुक्त केलेला अधिकारी म्हणजेच निर्णय अधिकारी होय.
- **जाहिरात :** स्थावर संपादेच्या विक्रीसाठी कोणतेही दस्तऐवज यामध्ये परिपत्रक, बांधकाम बाबतच्या सूचना याचा समावेश होतो. कोणत्याही स्वरूपात प्रसिद्धी माहिती देणारा दस्तऐवज म्हणजे जाहिरात होय.
- **विक्री करार :** रेरा कायदानुसार प्रवर्तक आणि वाटपदार किंवा खरेदीदार यांच्यामध्ये खरेदी विक्री संबंधी झालेला करार म्हणजेच विक्री करार होय. हा करार स्थावर संपत्तीची खरेदी व विक्री यासाठीच केलेला आहे.
- **सदनिका किंवा फ्लॅट:** सदनिका म्हणजे ज्याला ब्लॉक, चेंबर, निवास, युनिट, फ्लॅट, कार्यालय, शोरूम, दुकान, गोदाम, आवार किंवा इतर कोणत्याही नावाने ओळखले जाते. त्याच्या कोणत्याही उचल मालमत्तेचा स्वतंत्र आणि स्वयंपूर्ण भाग एक किंवा अधिक खोल्या असतील किंवा त्यापेक्षा जास्त मजले असतील अशा इमारतीच्या किंवा भूखंडाच्या एका किंवा अधिक समजल्यावर स्थित असेल आणि ज्याचा कोणत्याही निवासी किंवा व्यावसायिक वापरासाठी वापर करण्याचा उद्देश आहे. असे निवासी कार्यालय, दुकान, शोरूम, गोदाम कोणताही व्यवसाय उद्योग व्यवसायाच्या वापरासाठी किंवा इतर कोणत्याही प्रकारच्या वापरासाठी इमारतीतील कोणत्याही भागाचा वापर केला जातो त्यास सदनिका असे म्हणतात.
- **प्राधिकारी :** या कायद्याच्या कलम २० (एक) नुसार स्थापित स्थावर संपदा नियामक प्राधिकारी ज्याची नियुक्ती रियल इस्टेटच्या बाबत माहिती किंवा वाद झाले असतील तर ते सोडविण्यासाठी केला जातो.
- **अध्यक्ष :** अध्यक्ष म्हणजे या अधिनियमाच्या कलम २१ नुसार नेमलेला स्थावर संपदा नियामक प्राधिकरणाचा व्यक्ती म्हणजेच अध्यक्ष होय.

- **स्थावर संपदा :** या कायद्याच्या कलम झेड नुसार, स्थावर संपदा यामध्ये जमिनी, इमारती, विविध रस्ते, मार्गांचे दिवे किंवा जमिनीतील अन्य सुविधा आणि जमिनीला संलग्न असलेल्या इतर बाबी किंवा जमिनीत असलेल्या वस्तूंना कायमस्वरूपी जोडलेल्या इतर कोणत्याही बाबी यांचा समावेश होतो. परंतु, स्थावर मालमत्तेत जमिनीवर उभे असलेले लाकूड, पिके किंवा गवत यांचा समावेश होत नाही.
- **पूर्णत्व प्रमाणपत्र :** कायद्याच्या कलम क्यू नुसार सक्षम अधिकाऱ्यामार्फत बांधकामासाठी दिलेले पूर्णत्व प्रमाणपत्र किंवा अन्य नावाने ओळखले जाणारे प्रमाणपत्र जे प्रमाणित करते की, स्थानिक कायद्यांतर्गत सक्षम प्राधिकरणाकडून मंजूर केल्याप्रमाणे आणि मंजूर नकाशा आराखडा यानुसार स्थावर संपदा प्रकल्प विकसित करण्यात आला आहे.
- **भोगवटा प्रमाणपत्र (Occupancy certificate) :** जी ईमारत राष्ट्रीय बिल्डींग कोडचे पालन करते व भोगवटासाठी योग्य आहे हे महानगरपालिकेनुसार जारी केले जाते. यानुसार बिल्डिंग ताब्यात घेणे व ताब्यात घेण्याच्या कृतीसाठी दिले जाते. काहीवेळा बिल्डर खरेदीदारांना भोगवटा प्रमाणपत्र आणि पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्रदान करण्यात अयशस्वी ठरतो.

वरील सर्व व्याख्यांचा विचार करता या कायद्यात सर्व संकल्पनांची माहिती ग्राहकांना व्हावी यासाठी रेरा वेबसाईटवर ग्राहकांना माहिती उपलब्ध

करून देण्यात आली आहे. ग्राहकांच्या शंकांचे समाधान या कायद्यातून करण्यात आले आहे.

महारेरा चा स्थावर संपदेवरील परिणाम अभ्यासणे:

स्थावर संपदा (नियमन व विकास) कायदा, २०१६ हा बांधकाम उद्देगाला कलाटणी देणारा कायदा आहे. या कायद्यानुसार घर किंवा फ्लॅट खरेदी करतांना पारदर्शक व्यवहार केले जातात. घर किंवा फ्लॅट खरेदी व विक्री करतांना विलंब होऊ नये यासाठी कायद्यात तरतुदी करण्यात आल्या आहेत. कायद्यानुसार ग्राहकांचे संरक्षण करणे हे उद्दिष्ट लक्षात घेवून कायद्यात अभ्यास केला आहे. सर्व रिअल इस्टेट बाबत तक्रारी लक्षात घेवून त्या सोहविल्या जातात. संबंधित समस्यांचे निवारण करण्यासाठी नोडल संस्था म्हणून काम करण्यासाठी एक राज्य नियमन संस्था तयार करण्यात आली आहे. ही संस्था फ्लॅट संबंधी म्हणजेच स्थावर ईस्टेट संबंधी सर्व तक्रारी सोडविण्यासाठी प्रयत्नशील असते. रिअल इस्टेट ग्राहकांच्या तक्रारींवर मूलभूत लक्ष केंद्रित केले जाईल आणि त्यात मुख्य न्यायाधीश, गृहनिर्माण आणि कायदेशीर व्यवहार सचिव यांचा समावेश असतो. कायद्यानुसार प्रत्येक बांधकाम व्यावसायिकाला प्रकल्प नोंदणी करणे गरजेचे आहे. यामुळे ग्राहकांचा फसवणूक होऊ शकत नाही. हा महत्वाचा परिणाम या कायद्यामुळे दिसून येतो. कायद्यानुसार जाहिरातीसाठी क्यूआर कोड आहे त्यानुसार प्रकल्प कसा आहे त्या प्रकल्पाला मान्यता आहे किंवा नाही हे समजते. प्रकल्पाचे काम कसे सुरु आहे हे अभ्यासायला मिळते. प्रकल्प पूर्ण कधी होणार याची संपूर्ण माहिती ग्राहकांना होत असल्याने ग्राहक समाधानी राहतात. एखाद्या प्रकल्पास विलंब का होत आहे याची कारणे ग्राहकांना समजत असल्याने ग्राहकांचे नुकसान होत नाही. कायद्यानुसार एजंटची

सुध्दा रेरा नोंदणी आवश्यक असते. त्यामुळे कोणत्याही एजंट कडून ग्रहकांचा फसवणूक होत नाही. कायद्यात सर्व संकल्पना, नियम, तरतुदी केल्या असल्याने कायदा ग्राहकांना फाटदेशीर व समाधानकारक आहे.

निष्कर्ष:

रेरा कायदा २०१६ चा अभ्यास केल्यास असे दिसून येते की, २०१६ च्या आधी स्थावर संपदेच्या खरेदी विक्री च्या बाबतीत कोणताही ठाम कायदा नव्हता. या कायद्यामुळे बांधकाम क्षेत्रात मोठे बदल पहायला मिळतात. ग्राहकांना घराचा किंवा फ्लॅटचा ताबा वेळवर मिळायला लागला. त्यामुळे ग्राहकांचे आर्थिक, मानसिक नुकसान थांबले. या कायद्यानुसार ग्राहकांना कायद्यातील संकल्पना माहीत असल्याने घर खरेदी करतांना ग्राहक दक्ष आहेत. बांधकाम व्यावसायिक आपले प्रकल्प नोंदणी क्रमांक मिळाल्यावरच विक्री करतात. रेरा कायद्यातील अटीनुसार प्रकल्पाबाबत पूर्ण माहिती व कागदपत्रे मिळाल्यावरच बांधकाम व्यावसायिकाच्या प्रकल्पाला नोंदणी क्रमांक दिला जातो. त्यामुळे कोणाचेही नुकसान होत नाही. भारताच्या आर्थिक विकासासाठी व जाडीपी मध्ये वाढ होण्याच्या दृष्टीने बांधकाम उद्योगातील हा क्रांतीकारी बदल होय. महारेरा कायदा हा सर्व दृष्टीने

ग्राहकांना दिलासा देणारा कायदा ठरला आहे. त्यामुळे ग्राहक घर किंवा फ्लॅट घेण्याबाबत दक्ष झाले. ग्राहकांना कायद्यातील नवीन संकल्पना, तरतुदींचे ज्ञान झाले याचा परिणाम बांधकाम व्यावसायिक प्रकल्पाचे काम अधिक पारदर्शक कसे करता येईल. याकडे काळजीपूर्वक लक्ष देत आहेत.

संदर्भ:

1. <http://maharera.maharashtra.gov.in>. Maharashtra RERA by Ramesh Prabhu and vinay tyagraj
2. Kumar, A., Gawande, A., & Brar, V. (2020). Features of marketing resilience. Vidyabharati International Interdisciplinary Research Journal, 11(1), 250-253. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.6667027>
3. Kumar, A., Gawande, A., & Brar, V. (2020). Impact of social distancing on marketing communication. Vidyabharati International Interdisciplinary Research Journal, 11(1), 267-270. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.6666893>