उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

राज्य नियोजन संस्थान, (नवीन भवन) कालाकांकर हाउस,
पुराना हैदराबाद, लखनऊ–226007

संख्या:1364/यू.पी.रेरा/प्रशा./2024–25 दिनांक:14/09/2024

कार्यालय–आदेश

उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण मुख्यालय लखनऊ की मा. पीठ 02 द्वारा धारा–38/40/63 के अन्तर्गत निम्नलिखित शिकायतों में समान प्रकृति के आदेश पारित किए गए हैं:–

क्र. सं.	शिकायत संख्या	शिकायतकर्ता	धारा–31 आदेश दिनांक	धारा–38/40/63 आदेश दिनांक	परि.पंजी.सं.
1	LKO162/02/50157/2020	विजय कुमार बंसल	08.01.2021	23.02.2024	UPRERAPRJ 3060
2	LKO162/02/49963/2020	निशीथ बंसल	08.01.2021	23.02.2024	UPRERAPRJ 3060
3	LKO162/03/92083/2022	रामजी टण्डन	12.04.2022	29.12.2023	UPRERAPRJ 2502
4	LKO162/07/77466/2021	धीरज दीक्षित	12.04.2022	29.12.2023	UPRERAPRJ 2502
5	LKO162/02/89265/2022	कर्नल उस्मान आमिर	15.11.2022	29.07.2024	UPRERAPRJ 10062

पारित आदेश निम्नवत है:–

प्रश्नगत शिकायत न्यायनिर्णायक अधिकारी को नियम–24 में निहित शक्तियों के अन्तर्गत फ्लैट के कब्जे की कार्यवाही करने हेतु संदर्भित नहीं की जा सकती है। अतः सचिव, रेरा को निर्देशित किया जाता है कि वह प्रश्नगत शिकायत प्राधिकरण के समक्ष आवश्यक कार्यवाही करने हेतु प्रस्तुत करें।

मा. पीठ 02 के उक्त आदेश के अनुपालन में प्रस्ताव चतुर्थ परिचालन के माध्यम से प्राधिकरण के निर्णयार्थ प्रस्तुत किया गया। प्राधिकरण के मा. अध्यक्ष एवं 02 मा. सदस्य द्वारा प्रस्ताव पर अनुमोदन प्रदान किया गया किन्तु मा. सदस्या द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर सहमति नहीं व्यक्त की गयी है।

धारा–38/40/63 की कार्यवाही धारा–31 में पारित आदेश के अनुक्रम में तथा उसके अनुपालन में होती है। अतः धारा–38/40/63 की कार्यवाही धारा–31 में पारित आदेश के क्रियान्वयन की कार्यवाही होती है। यदि धारा–31 में पारित आदेश को किसी अपीलीय न्यायालय द्वारा स्थगित अथवा निरस्त नहीं किया गया है, तो प्रोमोटर के पास इसके अनुपालन

Scanned with OKEN Scanner

के अतिरिक्त कोई विकल्प उपलब्ध नहीं है। धारा–38/40/63 की कार्यवाही में धारा–31 में पारित आदेश से भिन्न आदेश नहीं पारित किया जा सकता। मा. रेरा प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर अपनाई गयी मानक संचालन प्रक्रिया में भी इस विधिक बिन्दु को शामिल करते हुए प्रक्रिया निर्धारित की गयी है। धारा–31 के आदेश से यदि कोई पक्षकार क्षुब्ध है, तो वह मा. अपीलीय अधिकरण में अपील योजित कर सकता है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा–31 में पारित आदेशों के विरूद्ध कोई अपील आदि नहीं की गयी है। इस कारण विधिक रूप से उक्त आदेश अंतिम रूप ले चुका है। रेरा अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत इस आदेश पर पुनर्विचार करने अथवा इससे इतर आदेश पारित करने का कोई अवकाश नहीं है।

प्रोमोटर द्वारा रेरा अधिनियम की व्यवस्थाओं का तथा रेरा अधिनियम की व्यवस्थाओं के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों का अनुपालन न कर अनेक विक्रय आदि करते हुए थर्ड पार्टी इण्टरेस्ट सृजित किया जा रहा था। अपंजीकृत भू–क्षेत्र में भी बिना पंजीकरण कराये क्रय–विक्रय आदि किया जा रहा था। इस कारण प्राधिकरण द्वारा जांच करते हुए उक्त अंतरिम आदेश दिनांक26.06.2023 पारित किया गया है। इस आदेश से किसी पंजीकृत परियोजना के वैध आवंटी के हितों की सुरक्षा के दृष्टिगत उसे धनराशि वापस दिलाने, विलम्ब अवधि का ब्याज दिलाने अथवा कब्जा दिलाने से नहीं रोका गया है। इस प्रकार आदेश दिनांक 26.06.2023 कब्जा दिलाये जाने हेतु बाधक नहीं है। प्रकरण नियमावली के नियम–24 में न्यायनिर्णायक अधिकारी को सन्दर्भित किये जाने की प्रक्रिया निर्धारित है, जो विधिपूर्ण है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निर्गत मानक संचालन प्रक्रिया दिनांक 31.10.2022 के शीर्षक Enforcement Of Orders Other Than The Money Orders के प्रस्तर–2.5(c) में निम्नवत् उल्लिखित है:–

> *If the Bench is not satisfied with the compliance report submitted by the promoter or if the promoter has not submitted the compliance report or if the promoter has not joined the hearing, the Bench may refer the matter to the Adjudicating Officer at NCR or Non-NCR office, of the Authority for further proceedings for the enforcements of the order using powers under rule 24 and relevant powers under Order 21 of Code of Civil Procedure, 1908. In such cases, the concerned Bench will also fix date of hearing before the Adjudicating Officer and direct the parties to appear before the court of the Adjudicating Officer through the VC link to be shared by the Bench staff.*

इसी प्रकार मा. प्राधिकरण द्वारा पत्र संख्या:11032, दिनांक 08.08.2024 द्वारा निर्गत मानक संचालन प्रक्रिया के प्रस्तर–8.5.3 में उल्लिखित है कि–

Scanned with OKEN Scanner

"यदि मा. पीठ अनुपालन आख्या से सन्तुष्ट नहीं है या प्रोमोटर ने अनुपालन आख्या प्रस्तुत नहीं की है अथवा प्रोमोटर सुनवाई में उपस्थित नहीं हुआ है तथा अन्य कोई विधिक बाधा यथा मा. अपीलीय अधिकरण, मा. उच्च न्यायालय, मा. उच्चतम न्यायालय, मा. एन.सी. एल.टी. से स्थगनादेश आदि नहीं है, तो सम्बन्धित पीठ द्वारा प्रकरण न्यायनिर्णायक अधिकारी को उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 के नियम–24 एवं सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 21 के अधीन प्राप्त अधिकारों के तहत आदेश क्रियान्वयन कार्यवाही हेतु सन्दर्भित किया जा सकेगा।"

इस प्रकार धारा–31 में पारित आदेश के उपरान्त कब्जे के प्रकरणों में आदेश क्रियान्वयन की प्रक्रिया अन्तर्गत धारा–38/40/63 में प्रकरण नियमावली के नियम–24 के अनुसार न्यायनिर्णायक अधिकारी को सन्दर्भित करने का स्थापित एवं सुविचारित मत प्राधिकरण का रहा है।

उक्त विधिक स्थिति के दृष्टिगत कार्यहित एवं जनहित में उक्त प्रकरण नियम–24 में न्यायनिर्णायक अधिकारी को सन्दर्भित कर दिया जाये। मा. पीठ को इस प्रकार के प्रकरणों को नियम–24 में न्यायनिर्णायक अधिकारी को सन्दर्भित करने में कोई विधिक बाधा नहीं है। कब्जे के प्रकरणों में धारा–31 में पारित आदेश के उपरान्त आदेश क्रियान्वयन की प्रक्रिया अन्तर्गत धारा–38/40/63 में नियमावली के नियम–24 के अनुसार न्यायनिर्णायक अधिकारी को सन्दर्भित करने का स्थापित एवं सुविचारित मत प्राधिकरण का रहा है, तदनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाए।

उक्त आदेश का अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

14/9/2021

(प्रमोद कुमार उपाध्याय)
सचिव

प्रतिलिपिः–निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. मा. अध्यक्ष, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को अवलोकनार्थ कृपया।
2. मा. सदस्यगण, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को अवलोकनार्थ कृपया।
3. न्यायनिर्णायक अधिकारी, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
4. विधि सलाहकार, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
5. संयुक्त सचिव/उपसचिव, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
6. सहायक निदेशक सिस्टम्स/सिस्टम एनालिस्ट, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।

(उमा शंकर सिंह)
संयुक्त सचिव

Scanned with OKEN Scanner