उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,

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

संख्याः14675/यू.पी.रेरा/प्रशा./2024–25 दिनांकः10 अक्टूबर, 2024

कार्यालय आदेश

उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा परिवादों की सुनवाई के सम्बन्ध में दिनांक 08–08–2024 को विस्तृत दिशा–निर्देश मानक संचालन प्रक्रिया के रूप में निर्गत किये गये हैं। उक्त मानक संचालन प्रक्रिया के प्रस्तर–9 और प्रस्तर– 10 में अतिरिक्त स्पष्टता के दृष्टिगत रेरा अधिनियम की धारा–31 के अन्तर्गत पारित आदेशों का धारा–38/40/63 सपठित नियम–24 के अन्तर्गत कार्यान्वयन हेतु रेरा अधिनियम तथा उ.प्र. रेरा नियमावली एवं सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश–XXI के प्राविधानों के समादर में व्यवस्था नियत किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण की 157वीं बैठक दिनांक 08–10–2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में निम्नवत् दिशा–निर्देश जारी किये जा रहे हैः–

1. प्राधिकरण की मा. पीठ द्वारा न्यायनिर्णायक अधिकारी को आदेश के कार्यान्वयन का मामला संदर्भित करते समय स्पष्ट रूप से यह उल्लेख किया जायेगा कि सम्बन्धित प्रकरण उन्हें मात्र पंजीकृत विलेख के निष्पादन तथा कब्जा हस्तगत कराने की कार्यवाही पूर्ण करने के लिए भेजा जा रहा है।
2. न्यायनिर्णायक अधिकारी को मा. पीठ का संदर्भ प्राप्त होने पर उनके द्वारा विपक्षी/प्रोमोटर को निर्दिष्ट तिथि तक मा. पीठ के आदेश के अनुपालन में डिक्री होल्डर (शिकायतकर्ता–आवंटी) के नाम पंजीकृत विलेख के निष्पादन तथा कब्जा अंतरण की कार्यवाही पूर्ण करके अनुपालन आख्या प्रस्तुत करने हेतु नोटिस भेजी जाएगी।
3. विपक्षी/प्रोमोटर द्वारा न्यायनिर्णायक अधिकारी की संतुष्टि के अनुसार पंजीकृत विलेख तथा कब्जे की कार्यवाही पूर्ण कर देने पर कार्यवाही समाप्त कर दी जाएगी और पत्रावली दाखिल दफ्तर करवा दी जाएगी।
4. विपक्षी/प्रोमोटर द्वारा निर्धारित तिथि पर नोटिस में निर्दिष्ट अनुपालन आख्या प्रस्तुत न करने पर न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा विनियामक प्राधिकरण के नामित कर्मी को कार्यान्वयन का परवाना (process of execution) भेज कर उनसे निर्दिष्ट तिथि तक बाद निष्पादन कार्यान्वयन का परवाना वापस करने की अंपेक्षा की जाएगी।
5. आवश्यक समझने पर न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा प्रश्नगत इकाई को कुर्क (attach) भी किया जा सकेगा और/या रिसीवर भी नियुक्त किया जा सकेगा।

6. न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा डिक्री होल्डर से सेल डीड का आलेख (draft) जमा करवाया जाएगा और सब रजिस्ट्रार को भेज कर देय स्टाम्प तथा पंजीकरण शुल्क के धनराशि का विवरण प्राप्त किया जाएगा। सब–रजिस्ट्रार से सूचना प्राप्त होने पर न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा डिक्री होल्डर को निर्देश दिए जाएंगे कि सेल डीड नियमानुसार स्टाम्पित करा कर उनके समक्ष प्रस्तुत करें।

7. तदोपरान्त न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा सेल डीड का आलेख प्राधिकरण की ओर से पंजीकृत विलेख के निष्पादन हेतु नामित अधिकारी को भेज कर उनसे अपेक्षा की जाएगी कि निर्दिष्ट तिथि के अन्दर पंजीकृत विलेख निष्पादित करें और तदोपरान्त डिक्री होल्डर को डिक्रीड इकाई का कब्जा हस्तगत करके परवाना कार्यान्वयन (process of execution) इंडोर्समेन्ट/प्रमाण–पत्र के साथ उनके समक्ष प्रस्तुत करें। डिक्री होल्डर वाला रजिस्ट्रेशन शुल्क पंजीकरण के समय जमा किया जाएगा।

8. प्राधिकरण द्वारा न्यायनिर्णायक अधिकारी के स्तर पर पंजीकृत विलेख के निष्पादन हेतु कोर्ट स्टाफ को तथा कब्जे की कार्यवाही पूर्ण कराने के लिए मुख्यालय तथा एन.सी.आर. क्षेत्रीय कार्यालय में कार्यरत अवर अभियन्तागण को नामित किया गया हैं।

9. अगर किसी मामले में भौतिक कब्जे की कार्यवाही के दौरान सुरक्षा व्यवस्था की आवश्यकता समझी जाती है, तो नामित अधिकारी द्वारा इस सम्बन्ध में न्यायनिर्णायक अधिकारी को रिपोर्ट प्रस्तुत की जाएगी और न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा सम्बन्धित पुलिस आयुक्त/पुलिस अधीक्षक को कब्जे की कार्यवाही के दौरान शांति व्यवस्था सुनिश्चित करने हेतु आवश्यक पुलिस बल तैनात करने के लिए निर्देश दिए जाएंगे।

10. पंजीकृत प्रलेख की एक प्रति डिक्री होल्डर को दी जाएगी, दूसरी प्रति सब–रजिस्ट्रार कार्यालय के लिए होगी तथा तीसरी यथा स्टाम्पित मूल प्रति (counter copy) प्राधिकरण की पत्रावली में रक्षित की जाएगी।

11. न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा नामित अधिकारी द्वारा 'कार्यान्वयन का परवाना' इंडोर्समेन्ट/प्रमाण–पत्र सहित वापस करने पर आदेश के कार्यान्वयन की कार्यवाही समाप्त कर दी जाएगी।

12. विपक्षी/प्रोमोटर द्वारा आदेश की स्वेच्छापूर्ण अवज्ञा की स्थिति में उक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण करने से पहले न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा एक आदेश जारी करके विपक्षी/प्रोमोटर को प्रश्नगत सम्पत्ति की रजिस्ट्री या किसी दूसरी रीति से थर्ड पार्टी इण्टेरेस्ट क्रिएट करने से निषिद्ध कर दिया जाएगा।

13. अगर ऐसी स्थिति पायी जाती है कि प्रश्नगत परियोजना/इकाई की नियमानुसार ओ. सी. या सी.सी. न होने के कारण रजिस्ट्री तथा कब्जे की कार्यवाही पूर्ण किया जाना

सम्भव नहीं है, तो भी ऐसी दशा में न्यायनिर्णायक अधिकारी के स्तर से आगे की कार्यवाही अपेक्षित नहीं होगी, अपितु उनके द्वारा प्रकरण प्राधिकरण की मूल पीठ को इस टिप्पणी के साथ वापस कर दिया जाएगा कि "पीठ द्वारा ओ.सी. या सी.सी. से सम्बन्धित प्रश्न का विनिश्चय करने/कार्यवाही पूर्ण कराने के उपरान्त प्रकरण उन्हें पुनः संदर्भित किया जा सकता है।"

14. न्यायनिर्णायक अधिकारी अगर उपर्युक्त रीति से आदेश का कार्यान्वयन पूर्ण नहीं करा पाते हैं, तो सरकार द्वारा प्राख्यापित उ.प्र. रेरा नियमावली के नियम–24 के प्राविधानों का उपयोग करते हुए आदेश के कार्यान्वयन का मामला प्रमुख दीवानी न्यायालय को संदर्भित करने के लिए प्राधिकरण की मूल पीठ को वापस कर देंगे।

उक्त आदेश का अनुपालन सुनिश्चित किया जाये।

(प्रमोद कुमार उपाध्याय)
सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपिः– निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

(1) मा. अध्यक्ष, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को अवलोकनार्थ कृपया।
(2) समस्त मा. सदस्यगण, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को अवलोकनार्थ कृपया।
(3) न्यायनिर्णायक अधिकारीगण, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(4) विधि सलाहकार, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(5) प्रमुख सलाहकार, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(6) वित्त नियंत्रक, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(7) तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(8) संयुक्त सचिव/उपसचिव, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(9) सहायक निदेशक सिस्टम्स/सिस्टम एनालिस्ट, उ.प्र. रेरा।
(10) उ.प्र. रेरा की समस्त मा. पीठों एवं न्यायनिर्णायक अधिकारी के साथ आबद्ध लॉ–क्लर्क सह रिसर्च सहायक तथा आबद्ध कार्मिकों को अनुपालनार्थ प्रेषित।

(उमाशंकर सिंह)
संयुक्त सचिव