उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,

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

संख्याः 1032/यू.पी.रेरा/प्रशा./2024–25 दिनांकः 08 अगस्त, 2024

कार्यालय आदेश

उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के कार्यालय ज्ञाप संख्याः12709/यू.पी. रेरा/SOP/2022–23, दिनांक 31.10.2022 द्वारा प्राधिकरण की मा. पीठों को अधिकारों का प्रतिनिधायन, परिवादों की सुनवाई की प्रक्रिया एवं पारित आदेशों/निदेशों के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में निर्गत मानक संचालन प्रक्रिया को अवक्रमित करते हुए दिनांक 31.10.2022 के उपरान्त हुए परिवर्तनों के दृष्टिगत नयी मानक संचालन प्रक्रिया का निर्धारण।

उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा आदेश संख्याः12709/यू.पी. रेरा/SOP/2022–23, दिनांक 31.10.2022 द्वारा प्राधिकरण की मा. पीठों को अधिकारों का प्रतिनिधायन, परिवादों की सुनवाई की प्रक्रिया एवं पारित आदेशों/निदेशों के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में संशोधित दिशा–निर्देश जारी किये गये थे। दिनांक 31.10.2022 के उपरान्त हुए परिवर्तनों के दृष्टिगत नयी मानक संचालन प्रक्रिया निर्गत करने की आवश्यकता पायी गयी है।

2. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 में प्रावधानित है कि कोई पीड़ित व्यक्ति प्राधिकरण एवं न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष परिवाद प्रस्तुत कर सकता है। उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 के नियम–33 में प्राधिकरण में परिवाद दाखिल करने तथा प्राधिकरण द्वारा जांच करने की रीति एवं निस्तारण की प्रक्रिया निर्धारित की गयी है। उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) नियमावली, 2016 के नियम–34 में न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष परिवाद दाखिल करने तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जांच करने की प्रक्रिया निर्धारित की गयी है। अधिनियम की धारा–32(g) में प्रोमोटर एवं आवंटी के मध्य विवाद को पारस्परिक सुलह–समझौते के माध्यम से निस्तारण हेतु विवाद निस्तारण फोरम से सम्बन्धित उपायों के सम्बन्ध में प्राधिकरण के कर्तव्यों का उल्लेख किया गया है। अधिनियम की धारा–34(f) में प्राधिकरण के कार्यों में यह उपबन्धित है कि प्राधिकरण, प्रोमोटर, आवंटी एवं एजेण्ट को रेरा अधिनियम, उ.प्र. रेरा नियमावली एवं रेग्यूलेशन्स में प्रदत्त उनके कर्तव्यों एवं बाध्यताओं का अनुपालन सुनिश्चित करायेगा। भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–35 में प्राधिकरण को स्वप्रेरणा से या किसी परिवाद के क्रम में अन्वेषण एवं सूचना मंगाने की शक्तियाँ प्राप्त हैं। भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–37 में यह प्रावधानित किया गया है कि प्राधिकरण अपने कृत्यों के निर्वहन के प्रयोजन से

प्रवर्तकों, आवंटियों एवं भू–सम्पदा अभिकर्ताओं को निर्देश निर्गत कर सकेगा, जो सम्बन्धित पक्षों पर बाध्यकारी होंगे। भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–38(1) में प्रवर्तकों, आवंटियों एवं भू–सम्पदा अभिकर्ताओं को रेरा अधिनियम, उ.प्र. रेरा नियमावली एवं रेग्यूलेशन्स में प्रदत्त दायित्वों के उल्लंघन की दशा में सम्बन्धित के ऊपर शास्ति एवं ब्याज अधिरोपित करने का अधिकार प्राधिकरण को दिया गया है। अधिनियम की धारा–39 में प्राधिकरण को अपने आदेशों में सुधार की शक्तियाँ प्राप्त हैं। शास्ति, ब्याज एवं क्षतिपूर्ति की वसूली के आदेशों/निदेशों के प्रवर्तन की व्यवस्था एवं रीति अधिनियम की धारा–40 एवं उ.प्र. रेरा नियमावली के नियम–23 एवं 24 में दी गयी है।

3. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–38(2) में प्राधिकरण को स्वयं की प्रक्रिया को विनियमित करने की शक्तियाँ प्राप्त हैं। अधिनियम की धारा–81 में प्राधिकरण को अपने शक्तियों एवं कार्यों को (धारा–85 में रेग्यूलेशन्स बनाने की शक्ति को छोड़कर) अपने किसी सदस्य अथवा किसी अधिकारी को प्रत्यायोजित कर सकने से सम्बन्धित प्रावधान दिया गया है। अधिनियम एवं नियमावली में परिवाद निस्तारण एवं आदेशों/निदेशों के निष्पादन से सम्बन्धित विभिन्न प्रावधानों को सम्यक् रूप से क्रियान्वित करने की दृष्टि से अधिनियम की धारा–38(2) एवं धारा–81 में प्रदत्त प्रावधानों के दृष्टिगत अधिकारों का प्रतिनिधायन करते हुए आगामी प्रस्तरों में प्रदत्त व्यवस्था के अनुसार मानक संचालन प्रक्रिया निर्धारित की जाती है। यह प्रक्रिया यथास्थिति प्राधिकरण, पीठों, न्यायनिर्णायक अधिकारी आदि के लिए प्रभावी होगी।

4. **भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अधीन प्राप्त परिवादों की सुनवाई के सम्बन्ध में अधिकारों का प्रतिनिधायन।**

4.1 वर्तमान में उ.प्र. रेरा के मा. अध्यक्ष एवं मा. सदस्यगण, भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 में प्राप्त परिवादों की सुनवाई कर रहे हैं। परिवादों की संख्या की अधिकता एवं उनके त्वरित निस्तारण के दृष्टिगत एकल सदस्यीय पीठ द्वारा परिवादों के निस्तारण की व्यवस्था अग्रिम आदेशों तक प्रभावी रहेगी।

4.2 आवंटियों के संगठन अथवा प्रोमोटर द्वारा की गयी परिवादों की सुनवाई दो सदस्यीय पीठ द्वारा की जायेगी। अधिनियम की धारा–12 एवं 18 की परिधि से बाहर किसी अनुतोष से सम्बन्धित परिवाद की सुनवाई भी दो सदस्यीय पीठ द्वारा की जायेगी। दो सदस्यीय पीठ का गठन मा. अध्यक्ष द्वारा किया जायेगा।

4.3 किसी विशेष परिस्थिति में दो से अधिक सदस्यों की पीठ का गठन मा. अध्यक्ष द्वारा किया जा सकेगा।

4.4 क्षतिपूर्ति से सम्बन्धित परिवादों की यथा विधि सुनवाई न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा की जायेगी।

5. रेरा अधिनियम एवं नियमावली के प्रावधानों के अनुरूप परिवादों की सुनवाई एवं निस्तारण से सम्बन्धित सामान्य निर्देश।

5.1 परिवादों की सुनवाई की प्रक्रिया में नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों (Principles of Natural Justice) का अनुसरण किया जायेगा। परिवादों का शीघ्र निस्तारण किया जायेगा। अनावश्यक तिथियां पक्षकारों की मांग पर न दी जायें। परिवाद से सम्बन्धित पत्रावली अन्तिम सुनवाई के बाद आदेश/निदेश सुरक्षित रखने की स्थिति में परिवाद में यथाशीघ्र आदेश/निदेश पारित कर दिया जाये।

5.2 परिवाद पत्र प्रस्तुत करने हेतु निर्धारित फार्म–एम में अन्तरिम अनुतोष की याचना का विकल्प भी परिवादी को उपलब्ध होता है। कुछ परिवादों में ऐसी परिस्थितियां हो सकती है, जिनमें अन्तरिम आदेश पारित न करने पर परिवादी को अपूरणीय क्षति हो सकती है तथा परिवाद प्रस्तुत करने का परिवादी का उद्देश्य निष्फल हो सकता है। यदि परिवादी द्वारा अन्तरिम अनुतोष की याचना की गयी है, तो गुण–दोष पर, प्राथमिकता के आधार पर इस बिन्दु पर विचार करते हुए अधिनियम की धारा–36 में अन्तरिम आदेश पारित किया जा सकेगा।

5.3 अधिनियम की धारा–18 एवं 19 के प्रावधानों के अनुसार यदि कोई आवंटी परियोजना से हटना चाहता है और अपनी सम्पूर्ण जमा धनराशि वापस चाहता है, तो सम्पूर्ण जमा धनराशि जमा करने की तिथि से भुगतान करने की तिथि तक मय ब्याज (आदेश/निदेश की तिथि को SBI MCLR की अधिकतम अवधि की दर + 1%) वापस करने का आदेश/निदेश प्रोमोटर को दिया जा सकेगा।

5.4 कब्जा प्रदान करने में विलम्ब के कारण ब्याज की मांग से सम्बन्धित परिवाद की दशा में अवधि की गणना हेतु प्रोमोटर द्वारा बायर–बिल्डर एग्रीमेन्ट में कब्जा देने की आश्वासित तिथि (Promised Date) से (फोर्स मैज्योर, मा. एन. जी.टी., मा. उच्च न्यायालय अथवा मा. उच्चतम न्यायालय आदि द्वारा पारित आदेश के कारण बाधित अवधि को घटाते हुए) पूर्णता प्रमाण–पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्त होने अथवा ऑफर आफ पजेशन की तिथि (जो भी बाद में हो) को विलम्ब की अवधि माना जायेगा। इस अवधि हेतु जमा धनराशि पर ब्याज की गणना आदेश/निदेश की तिथि को SBI MCLR की अधिकतम अवधि की दर+1% की दर से करने के आदेश/निदेश पारित किये जा सकेंगे। दिनांक 30.04.2017 के पूर्व यदि प्रोमोटर द्वारा आवंटी से SBI MCLR की अधिकतम अवधि की दर+1% की दर से अधिक ब्याज लिया गया है, तो उक्त

अधिक ब्याज का समायोजन किया जा सकेगा। इस बिन्दु पर यथा परिस्थिति रेरा अधिनियम की धारा–2(za) के प्रावधानों को भी ध्यान में रखा जायेगा।

5.5 परियोजना की ओ.सी./सी.सी. प्राप्त होने एवं ऑफर ऑफ पजेशन दिये जाने के उपरान्त आवंटी को विलम्ब ब्याज देने के साथ ही यूनिट का कब्जा प्रदान करने का आदेश/निदेश भी दिया जा सकेगा।

5.6 रेरा अधिनियम की धारा–19(3) के अनुसार कोई आवंटी अपार्टमेन्ट, बिल्डिंग अथवा प्लाट का कब्जा प्राप्त करने हेतु दावा प्रस्तुत करने का अधिकारी होगा तथा आवंटियों का संघ सामान्य क्षेत्रों में कब्जा प्राप्त करने हेतु दावा प्रस्तुत करने का अधिकारी होगा। अधिनियम की धारा–19(6), (10) एवं (11) में आवंटियों के कर्तव्यों से सम्बन्धित प्रावधान दिये गये हैं, जिसके अनुसार आवंटी आवश्यक संदाय या भुगतान करने हेतु उत्तरदायी होगा तथा प्रोमोटर को पूर्णता प्रमाण–पत्र अथवा अधिभोग प्रमाण–पत्र प्राप्ति के दो माह के अन्दर भवन का कब्जा प्राप्त करने तथा कन्वेयान्स डीड (Conveyance Deed) के पंजीकरण से सम्बन्धित कार्यवाही में प्रतिभाग कर सकेगा। आदेश/निदेश पारित करते समय बायर–बिल्डर एग्रीमेन्ट से सम्बन्धित बिन्दुओं के परीक्षण में उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 के प्रावधानों को ध्यान में रखा जायेगा। इस नियमावली में ऑफर ऑफ पजेशन से सम्बन्धित प्रावधान भी दिये गये हैं। ओ.सी./सी.सी. तथा ऑफर ऑफ पजेशन से सम्बन्धित बिन्दुओं के सम्बन्ध में स्थिति स्पष्ट करते हुए सभी सम्बन्धित पक्षकारों के स्तर से अनुपालन सुनिश्चित कराने हेतु प्राधिकरण द्वारा पत्रांक:7316/उ.प्र.रेरा/प्रशा./2024–25, दिनांक 29.05.2024 द्वारा दिशा– निर्देश निर्गत किये गये हैं।

5.7 परिवादकर्ता के परिवाद पर धनराशि वापसी अथवा विलम्ब ब्याज अदा करने का आदेश/निदेश देते समय परिवादकर्ता द्वारा आवंटित यूनिट के सापेक्ष जमा की गयी धनराशि के साक्ष्य यथा रसीद, बैंक स्टेटमेन्ट, कस्टमर लेजर में अंकित धनराशि को विचार में रखा जायेगा। इसके अतिरिक्त आवंटन पत्र, बिल्डर–बायर एग्रीमेन्ट आदि ऐसे आधिकारिक एवं विधिमान्य अभिलेख जिसमें प्रोमोटर की सहमति धनराशि की मात्रा के सम्बन्ध में हो को भी आदेश/निदेश पारित करते समय विचार में रखा जायेगा। परिवाद के पक्षकारों से यथास्थिति ओ.सी./सी.सी., ऑफर ऑफ पजेशन अथवा वास्तविक कब्जा दिये जाने की तिथि सम्बन्धी साक्ष्य भी प्राप्त कर लिया जाये, जिससे आदेश/निदेश क्रियान्वयन की प्रक्रिया में कोई संशय एवं अनावश्यक विलम्ब न हो।

5.8 आवंटी के परिवाद में यदि विपक्षी/प्रोमोटर एक से अधिक हैं और उनमें से कोई उस परियोजना के प्रोमोटर के रूप में नामांकित नहीं है, तो ऐसे प्रोमोटर को निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार नामांकित कराया जायेगा। सभी विपक्षियों/प्रोमोटर्स को सुना जायेगा तथा आदेश/निदेश पारित करते समय सभी विपक्षी/प्रोमोटर्स के नाम एवं दायित्वों का उल्लेख आदेश/निदेश में किया जायेगा।

5.9 आवंटी द्वारा आवंटित यूनिट का कब्जा प्राप्त कर लेने तथा देनदारियों आदि के निस्तारण हो जाने के उपरान्त पुनः इन्हीं बिन्दुओं को शामिल करते हुए की गयी मांगों से सम्बन्धित परिवाद को हतोत्साहित किया जाये, जिससे अनावश्यक विधिक जटिलताएं न उत्पन्न हों।

5.10 सुनवाई के दौरान परिवाद की प्रकृति को देखते हुए परिवाद पारस्परिक सुलह समझौते से समाधान हेतु कन्सिलिएशन फोरम को सन्दर्भित किया जा सकेगा। इस प्रकार से प्रकरण सन्दर्भित करते समय वे बिन्दु भी स्पष्ट रूप से उल्लिखित कर दिये जाये, जिन बिन्दुओं पर सुलह–समझौते से समाधान की अपेक्षा कन्सिलिएशन फोरम से की जा रही हो। कन्सिलिएशन फोरम को प्रकरण सन्दर्भित करते समय यथासम्भव 45 दिन की ऊपरी सीमा निर्धारित करते हुए सुलह–समझौते की प्रक्रिया सम्पन्न किये जाने की अपेक्षा की जा सकेगी। मा. पीठ के स्टाफ की जिम्मेदारी होगी कि प्रकरण आनलाइन कन्सिलिएशन फोरम को प्रेषित करें। आदेश के 02 दिन के अन्दर भौतिक पत्रावली भी कन्सिलिएशन फोरम को उपलब्ध करा दी जाये। कन्सिलिएशन फोरम में पत्रावली प्राप्त होने पर उसमें तिथि नियत की जायेगी तथा पक्षकारों को सुनकर सुलह–समझौते की प्रक्रिया सम्पन्न की जायेगी तथा पत्रावली वापस मा. पीठ को प्रेषित कर दी जायेगी। कन्सिलिएशन फोरम की संस्तुति के आधार पर अन्तिम आदेश पारित किया जा सकेगा।

5.11 कन्सिलिएशन फोरम को सीधे प्रस्तुत आवेदनों का निस्तारण रेरा अधिनियम एवं नियमावली के उद्देश्यों को ध्यान में रखते हुए परस्पर सुलह–समझौते से किया जायेगा।

5.12 कोई अनुपस्थित पक्षकार नोटिस तामिला करने के सभी माध्यमों का उपयोग कर लेने के बावजूद उपस्थित नहीं होता है और मा. पीठ इस बात से सन्तुष्ट हैं कि सभी प्रयासों के बावजूद पक्षकार उपस्थित नहीं हो रहा है, तो उस पक्षकार के विरूद्ध साक्ष्यों सहित कारण अभिलिखित करते हुए एकपक्षीय कार्यवाही की जायेगी तथा अग्रिम नियत तिथि पर उपस्थित पक्षकार को सुनकर उपलब्ध अभिलेखों एवं साक्ष्यों के आधार पर आदेश/निदेश पारित

किया जा सकेगा। उपस्थित होने के बाद कोई पक्षकार निरन्तर 03 तिथियों पर उपस्थित नहीं होता, तो ऐसे पक्षकार के विरूद्ध भी एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए अग्रिम नियत तिथि पर उपस्थित पक्षकार को सुनकर उपलब्ध अभिलेखों एवं साक्ष्यों के आधार पर आदेश/निदेश पारित किया जा सकेगा।

5.13 प्राधिकरण को अपने आदेशों/निदेशों के पुनर्विचार की शक्तियाँ प्राप्त नहीं है। इस कारण उभयपक्षों को सुनकर साक्ष्यों के आधार पर पारित किसी आदेश/निदेश के गुण–दोष पर पुनर्विचार नहीं किया जा सकेगा। यदि कोई पक्ष यह स्थापित करने में सफल रहता है कि उसे नोटिस प्राप्त नहीं हुई है और इस कारण बिना उसे सुने एकपक्षीय आदेश/निदेश पारित किया गया है तो उभयपक्षों को सुनकर परिवाद को पुनर्स्थापित किया जा सकेगा। इस प्रकार से पुनर्स्थापित परिवाद का उभयपक्षों को सुनकर गुण–दोष के आधार पर निस्तारण किया जा सकेगा।

5.14 परिवाद में मांगे गये अनुतोष से भिन्न अनुतोष नहीं दिया जायेगा। प्रकरण की परिस्थितियों के अनुरूप यदि परिवादकर्ता अनुतोष में परिवर्तन हेतु लिखित अनुरोध करता है, तो अनुतोष में परिवर्तन की प्रक्रिया पूर्ण करते हुए उभयपक्षों को सुनकर उपलब्ध साक्ष्यों के आधार पर निर्णय लिया जा सकेगा।

5.15 उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–56 के अनुसार प्राधिकरण, न्यायनिर्णायक अधिकारी अथवा अपीलीय अधिकरण के समक्ष अपना पक्ष रखने के लिए शिकायकर्ता अथवा अपीलार्थी स्वयं उपस्थित हो सकता है अथवा अपना कोई एक या अधिक विधिक प्रतिनिधि चार्टेड एकाउन्टेन्ट या कम्पनी सेक्रेट्री या लागत लेखापाल या विधि व्यवसायी या अपने किसी अधिकारी को अधिकृत कर सकता है। उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण (सामान्य) रेग्यूलेशन्स, 2019 के प्रावधानों के अनुसार प्राधिकरण के समक्ष किसी कार्यवाही की सुनवाई की प्रक्रिया में कोई व्यक्ति स्वयं उपस्थित हो सकता है अथवा अपना अधिकृत प्रतिनिधि भेज सकता है। परिवादों की सुनवाई में पक्षकारों का हित निहित होता है। अतः परिवादकर्ता अथवा विपक्षी के व्यक्तिगत रूप से उपस्थित न होने की दशा में अधिकृत प्रतिनिधि की उपस्थिति मान्य किया जायेगा। इसके लिए आवश्यक है कि व्यक्तिगत रूप से उपस्थित न होने वाले पक्षकारों से उनके प्राधिकृत हस्ताक्षरी के उपलब्ध विवरण के अनुरूप कार्यवाही की जाये। यदि प्राधिकृत हस्ताक्षरी के विवरण उपलब्ध नहीं है, तो उसे प्राप्त किया जाये।

5.16 परिवादों की सुनवाई के समय यदि परिवादकर्ता व प्रोमोटर द्वारा समझौतानामा प्रस्तुत किया जाता है, तो समझौतानामा पर उभयपक्षों या उनके द्वारा अधिकृत

हस्ताक्षरकर्ता के हस्ताक्षर तथा उभयपक्षों की तरफ से एक–एक गवाह के हस्ताक्षर होने आवश्यक हैं। ऐसा समझौतानामा रू.100/– के नॉन–ज्यूडीशियल स्टाम्प पेपर पर नोटराइज्ड रूप में प्रस्तुत किया जायेगा तथा समझौतानामा में समझौते की सभी शर्तों का स्पष्ट रूप से उल्लेख होगा। समझौता उभयपक्षों की स्वतन्त्र सहमति से होगा तथा इसमें कोई भी बिन्दु विधि–विरूद्ध, अवैध अथवा सार्वजनिक नीति के विपरीत नहीं होगा। सुनवाई के दौरान उभयपक्षों द्वारा उपस्थित होकर समझौतानामा का सत्यापन किया जायेगा। यदि समझौते के पक्षकार मा. पीठ के समक्ष अपरिहार्य कारणों से उपस्थित होकर समझौते का सत्यापन करने में सक्षम नहीं हैं, तो ई–मेल अथवा पत्राचार के पते पर भेज कर समझौतानामा का सत्यापन कराया जायेगा। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पत्रांकः1755/उ.प्र.रेरा/प्रशा./2023–24, दिनांक 02.02.2024 द्वारा दिशा–निर्देश निर्गत किये गये हैं।

5.17 प्राधिकरण के समक्ष पंजीकृत की जाने वाली परिवाद पत्र (Memo of Complaint), अनुतोष में परिवर्तन, रिज्वाइंडर आदि चार्टेड एकाउन्टेन्ट या कम्पनी सेक्रेट्री या लागत लेखापाल या विधि व्यवसायी अथवा अधिकृत प्रतिनिधि के अतिरिक्त परिवादकर्ता द्वारा भी हस्ताक्षरित किया जायेगा। इसी प्रकार प्रोमोटर द्वारा दाखिल किये जाने वाले आपत्ति/प्रतिउत्तर चार्टेड एकाउन्टेन्ट या कम्पनी सेक्रेट्री या लागत लेखापाल या विधि व्यवसायी अथवा अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा हस्ताक्षरित होगा।

5.18 सुनवाई के दौरान दर्ज परिवाद के विवरणों यथा नाम, ईमेल, मोबाइल नम्बर में परिवर्तन किये जाने से सम्बन्धित प्रार्थना–पत्र के साथ आई.डी. प्रूफ आदि साक्ष्य देखकर निर्णय मा. पीठासीन अधिकारी द्वारा किया जायेगा। दर्ज परिवाद में पता परिवर्तन किये जाने सम्बन्धी प्रार्थना–पत्र के साथ परिवादी द्वारा एड्रेस प्रूफ दिया जाना अनिवार्य होगा। अपंजीकृत परियोजना से सम्बन्धित परिवाद में प्रोमोटर अथवा प्रोजेक्ट के नाम में परिवर्तन हेतु परिवादकर्ता द्वारा प्रार्थना–पत्र में प्रोमोटर का ज्ञात ईमेल, मोबाइल नम्बर, पत्राचार का पता एवं सक्षम प्राधिकारी आदि विवरण उपलब्ध कराया जायेगा। उक्त परिस्थितियों में निर्णय के उपरान्त परिवर्तन करने सम्बन्धी निर्देश सिस्टम एनालिस्ट को अग्रतर कार्यवाही हेतु प्रेषित किया जायेगा। प्रोमोटर अथवा प्रोजेक्ट के नाम में संशोधन के उपरान्त यदि यह पाया जाता है कि उसी प्रोमोटर अथवा प्रोजेक्ट से सम्बन्धित परिवादें उ.प्र. रेरा के किसी अन्य पीठ में सुनवाई हेतु नियत है, तो ऐसी परिवाद उस पीठ को अन्तरित की जायेगी। आदेश/निदेश क्रियान्वयन की प्रक्रिया में यदि नाम, ईमेल, मोबाइल नम्बर सम्बन्धी किसी विवरण में परिवर्तन के लिए अनुरोध प्राप्त होता है, तो कार्यालय द्वारा सचिव,

उ.प्र. रेरा के अनुमोदनोपरान्त किया जायेगा। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पत्रांक:2005/उ.प्र.रेरा/प्रशा./2023–24, दिनांक 10.02.2024 द्वारा दिशा–निर्देश निर्गत किये गये हैं।

5.19 यदि बिल्डर–बायर एग्रीमेन्ट के अनुसार इकाई का आवंटन परिवादकर्ता के अतिरिक्त एक या एक से अधिक सह–आवंटी को किया गया है और ऐसे सह–आवंटी का नाम शिकायकर्ता के रूप में संयोजित नहीं किया गया है, तो इस उद्देश्य से एक प्रार्थना–पत्र सम्बन्धित परिवादकर्ता व सह–आवंटी द्वारा सम्बन्धित पीठ के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा, जिसके क्रम में अभिलेखीय साक्ष्य के आधार पर सह–आवंटी का नाम परिवादकर्ता के रूप में संयोजित किया जायेगा।

5.20 यदि कोई परियोजना प्राधिकरण द्वारा रेरा अधिनियम की धारा–8 के अन्तर्गत पूर्ण करायी जा रही है, तो उस परियोजना से सम्बन्धित परिवादों की सुनवाई करते समय रेरा अधिनियम की धारा–8 में पारित आदेश में निहित शर्तों को भी ध्यान में रखते हुए धनराशि वापसी आदि अनुतोषों पर विचार किया जायेगा।

5.21 कुछ परियोजनाओं के सम्बन्ध में इस प्रकार की परिवादें आ सकती हैं, जिसमें प्रोमोटर को कृषक क्षतिपूर्ति (Farmers' Compensation), बन्धा चार्ज आदि के सापेक्ष सक्षम प्राधिकरण को अतिरिक्त धनराशि देनी पड़ी है और इस कारण प्रोमोटर द्वारा आवंटी से बायर–बिल्डर एग्रीमेन्ट में अंकित धनराशि से अधिक धनराशि की मांग की जा रही है। ऐसे प्रकरणों में मा. उच्च न्यायालय, मा. उच्चतम न्यायालय अथवा सक्षम विकास प्राधिकरण/प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश को सावधानीपूर्वक देख लिया जाये कि पारित आदेश में आरोपित क्षतिपूर्ति अथवा अन्य चार्ज की मात्रा क्या है? प्रोमोटर द्वारा आवंटियों से की गयी मांग मा. उच्च न्यायालय, मा. उच्चतम न्यायालय अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा आरोपित धनराशि के समानुपातिक है अथवा नहीं। यदि प्रोमोटर द्वारा सक्षम न्यायालय अथवा सक्षम प्राधिकारी के आदेश के विरूद्ध स्थगन आदेश प्राप्त किया गया है, तो वह वाद के अन्तिम निरस्तारण तक आवंटियों से अतिरिक्त धनराशि लेने का अधिकारी नहीं होगा। वाद के अन्तिम निरस्तारण के परिणामों के अनुरूप अग्रतर कार्यवाही को मान्यता दी जायेगी।

5.22 आवंटी को कारपेट एरिया के अनुसार गणना करते हुए फ्लैट/अपार्टमेन्ट का क्षेत्रफल निर्धारित किया जायेगा। प्रोमोटर द्वारा स्वीकृत प्लान में किये गये विचलन के परिणाम स्वरूप आवंटित इकाई के क्षेत्रफल में वृद्धि होने की दशा में यदि आवंटी इस वृद्धि से सहमत है और उसी बढ़े हुए क्षेत्रफल की इकाई को रखना चाहता है, तो प्रोमोटर मूल दर पर इस अतिरिक्त क्षेत्रफल की

धनराशि प्राप्त कर सकेगा। इस सम्बन्ध में उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 के प्रस्तर–1.7 के प्रावधानों को भी ध्यान में रखा जाये।

5.23 प्रोमोटर द्वारा आवंटी से लेबर सेस, जल संयोजन, जी.एस.टी. आदि की वास्तविक दरों के अनुरूप मांग की जा सकती है। इस सम्बन्ध में मा. उच्चतम न्यायालय द्वारा सुपरटेक बनाम रजनी गोयल में दी गयी व्यवस्था को ध्यान में रखा जाये।

5.24 परिवाद की सुनवाई के दौरान यदि मा. पीठ के संज्ञान में यह लाया जाता है कि मा. एन.सी.एल.टी. द्वारा प्रोमोटर कम्पनी के विरूद्ध सी.आई.आर.पी. की कार्यवाही प्रारम्भ कर मेरोटोरियम लागू कर दिया गया है, तो परिवाद की सुनवाई आस्थगित करते हुए परिवादकर्ता को सूचित किया जायेगा कि अपना दावा/अनुतोष आई.आर.पी. के समक्ष प्रस्तुत करें। सी.आई.आर.पी. की कार्यवाही पूर्ण होने के उपरान्त यदि न्यायनिर्णायक प्राधिकरण के स्तर से रेज्युलूशन प्लान स्वीकृत हो जाता है, तो उसका संज्ञान लेते हुए अग्रतर कार्यवाही की जायेगी। यदि सी.आई.आर.पी. की कार्यवाही मा. एन.सी.एल.ए.टी. से स्थगित हो जाती है अथवा सी.आई.आर.पी. की कार्यवाही हेतु प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र वापस ले लिया जाता है, तो मा. पीठ आस्थगित परिवादों की पुनः सुनवाई कर सकेंगी।

5.25 अधिनियम की धारा–12, 14, 18 एवं 19 के अन्तर्गत अधिनियम में प्रदत्त दायित्वों की पूर्ति न करने पर प्रोमोटर द्वारा आवंटियों को क्षतिपूर्ति दिये जाने सम्बन्धी प्रावधान दिये गये हैं। क्षुब्ध व्यक्ति द्वारा इन धाराओं के अधीन क्षतिपूर्ति हेतु न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष धारा–31 में परिवाद प्रस्तुत किया जायेगा। अधिनियम की धारा–71 में अधिनिर्णयन की शक्तियों से सम्बन्धित प्रावधान दिये गये हैं। अधिनियम की धारा–72 में न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा क्षतिपूर्ति की मात्रा निर्धारित करते समय ध्यान में रखने योग्य कारकों का उल्लेख किया गया है।

5.26 अपंजीकृत परियोजनाओं से सम्बन्धित परिवादों की सुनवाई में भी नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों का अनुसरण किया जायेगा। सुनवाई के समय यदि परियोजना पंजीकरण योग्य पायी जाती है, तो प्रकरण सचिव, उ.प्र. रेरा को सन्दर्भित कर दिया जायेगा। यदि परियोजना पंजीकरण योग्य नहीं पायी जाती है, तो सम्बन्धित विकास प्राधिकरण आदि को विधिक कार्यवाही हेतु प्रकरण प्रेषित करते हुए कार्यवाही रेरा स्तर से समाप्त कर दी जायेगी।

6. त्रुटि सुधार।

अधिनियम की धारा–39 में प्राधिकरण को स्वतः संज्ञान लेते हुए अथवा किसी पक्षकार द्वारा संज्ञान में लाये जाने की स्थिति में अपने आदेश/निदेश में विद्यमान किसी त्रुटि के सुधार की शक्तियाँ प्राप्त हैं। धारा–39 की कार्यवाही में निम्न बिन्दुओं को ध्यान में रखा जायेः–

6.1 मूल आदेश/निदेश के 02 वर्ष के अन्दर उभयपक्षों को सुनकर ही कोई आदेश/निदेश पारित किया जायेगा।

6.2 यह प्रावधान अभिलेखों में स्पष्ट रूप से दृश्यमान (Apparent from Record) त्रुटि के सुधार तक सीमित है। अतः इस बात का ध्यान रखा जाये कि मूल आदेश/निदेश का सारवान अंश यथावत रहेगा, उसमें कोई परिवर्तन न किया जाये।

6.3 उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा पारित किसी आदेश/निदेश के विरूद्ध यदि अपील लम्बित है, तो धारा–39 के अधीन कोई संशोधन नहीं किया जायेगा।

6.4 इस धारा में सुनवाई के दौरान किसी प्रकार का स्थगन आदेश/निदेश न पारित किया जाये, बल्कि प्रार्थना–पत्र के त्वरित निस्तारण पर ध्यान केन्द्रित किया जाये।

6.5 वसूली प्रमाण–पत्र जारी करने का कार्य आदेश/निदेश के अनुपालन के स्तर पर प्राधिकरण के सचिव द्वारा किया जायेगा। वसूली प्रमाण–पत्र से सम्बन्धित किसी त्रुटि के सुधार हेतु प्राधिकरण की मा. पीठ में प्रार्थना–पत्र स्वीकार नहीं किया जायेगा। वसूली प्रमाण–पत्र में संशोधन सम्बन्धी कोई प्रार्थना–पत्र प्राप्त होने पर उसे सचिव को सन्दर्भित कर दिया जायेगा। सचिव, उ.प्र. रेरा द्वारा यथास्थिति उभयपक्षों को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए गुण–दोष के आधार पर ऐसे प्रार्थना–पत्रों का निस्तारण किया जायेगा।

7. मा. प्राधिकरण, मा. पीठों, न्यायनिर्णायक अधिकारी अथवा मा. अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेश/निदेश के क्रियान्वयन हेतु अधिनियम की धारा–40(1) सपठित नियम–23 के अधीन सामान्य प्रक्रिया।

इस सम्बन्ध में धनराशि वसूली की कार्यवाही हेतु प्रक्रिया व प्रावधान अधिनियम की धारा–40(1) सपठित नियम–23 में दिये गये हैं।

7.1 आदेश/निदेश पारित होने के बाद आदेश/निदेश में निर्धारित तिथि तक अनुपालन किये जाने की स्थिति ज्ञात करने हेतु रेरा पोर्टल के माध्यम से स्वतः सृजित एक नोटिस विपक्षी को प्रेषित की जायेगी। नोटिस में अनुपालन की

स्थिति ज्ञात करने के साथ ही 15 दिन का समय अनुपालन आख्या रेरा पोर्टल पर अपलोड करने हेतु दिया जायेगा।

7.2 आदेश/निदेश में नियत तिथि तक अनुपालन न किये जाने की स्थिति में परिवादकर्ता आदेश/निदेश क्रियान्वयन हेतु रेरा पोर्टल के माध्यम से आनलाइन अनुरोध प्रेषित कर सकता है। ऐसा अनुरोध पोर्टल पर प्राप्त होने पर आदेश क्रियान्वयन शाखा के लखनऊ कार्यालय एवं क्षेत्रीय कार्यालय, ग्रेटर नोएडा द्वारा क्रियान्वयन अनुरोध पत्र डाउनलोड कर यह देखा जायेगा कि आदेश/निदेश क्रियान्वयन में कोई वैधानिक अवरोध है अथवा नहीं। मा. अपीलीय अधिकरण, मा. एन.सी.एल.टी., मा. उच्च न्यायालय अथवा मा. उच्चतम न्यायालय आदि से स्थगन आदि के कारण यदि कोई विधिक बाधा नहीं है, तो लखनऊ कार्यालय से संयुक्त सचिव अथवा इस प्रयोजन हेतु नामित अधिकारी एवं क्षेत्रीय कार्यालय, ग्रेटर नोएडा से उपसचिव अथवा इस प्रयोजन हेतु नामित अधिकारी द्वारा धारा–40(1) सपठित नियम–23 के अन्तर्गत विपक्षी को नोटिस भेजते हुए उससे 15 दिन में अनुपालन की अपेक्षा की जायेगी। नोटिस में इस बात का भी उल्लेख किया जायेगा कि अनुपालन न किये जाने की दशा में वसूली प्रमाण–पत्र जारी करते हुए वसूली की कार्यवाही की जायेगी।

7.3 यदि पारित आदेश/निदेश के अनुपालन में विपक्षी द्वारा अनुपालन आख्या प्रस्तुत की जाती है और कार्यालय द्वारा प्रथम दृष्टया इसे पर्याप्त अथवा अपर्याप्त माना जाता है, तो स्पष्ट टिप्पणी अंकित करते हुए प्रकरण अन्तिम निर्णय हेतु सचिव, उ.प्र. रेरा को प्रस्तुत किया जायेगा। यदि अनुपालन में कोई विधिक बिन्दु अन्तर्निहित है, तो प्रकरण विधि सलाहकार के पास परीक्षण के लिये भेज दिया जायेगा। विधि सलाहकार द्वारा अपनी टिप्पणी के साथ सचिव, उ.प्र. रेरा को प्रेषित किया जायेगा। सचिव, उ.प्र. रेरा द्वारा अनुपालन आख्या संतोषजनक पाये जाने की दशा में प्रकरण में कार्यवाही समाप्त कर दी जायेगी तथा अनुपालन आख्या सम्बन्धित टिप्पणियों के साथ पोर्टल पर अपलोड किया जायेगा। अनुपालन आख्या अपर्याप्त अथवा असंतोषजनक होने की स्थिति में अनुपालन की अग्रतर कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

7.4 यदि निर्धारित तिथि तक विपक्षी द्वारा अनुपालन आख्या नहीं प्रस्तुत की जाती है या अनुपालन आख्या असंतोषजनक है, तो पत्रावली धारा–31/37 में पारित आदेश/निदेश के अनुरूप वसूली योग्य धनराशि की गणना हेतु लेखा अनुभाग को प्रेषित कर दी जायेगी। लेखा अनुभाग द्वारा चार्टेड एकाउन्टेंट के सहयोग से गणना की कार्यवाही की जायेगी। वसूली योग्य धनराशि की गणना के समय निम्न बिन्दुओं का ध्यान रखा जायेगाः–

7.4.1 वसूली योग्य धनराशि की गणना धारा–31/37 में पारित आदेश/निदेश के अनुरूप पत्रावली में उपलब्ध रसीदों, बैंक स्टेटमेन्ट, कस्टमर लेजर, आवंटन पत्र, बिल्डर–बायर एग्रीमेन्ट जैसे आधिकारिक एवं विधिमान्य अभिलेख के आधार पर की जायेगी। वसूली योग्य धनराशि में ब्याज की गणना करते समय प्रस्तर–5 में उल्लिखित बिन्दुओं को भी ध्यान में रखा जायेगा।

7.4.2 यदि धारा–31 के परिवादी प्रार्थना–पत्र में दावा की गयी धनराशि के सापेक्ष उपलब्ध साक्ष्य यथा रसीद, बैंक स्टेटमेन्ट, कस्टमर लेजर में धनराशि कम है, तो वास्तविक रूप से जमा धनराशि के सापेक्ष उपलब्ध साक्ष्यों के आधार पर गणना की जायेगी तथा अवशेष धनराशि की रसीद अथवा अन्य साक्ष्य उपलब्ध कराने हेतु परिवादकर्ता को ईमेल एवं पत्र के माध्यम से सूचित किया जायेगा। अवशेष धनराशि का साक्ष्य प्राप्त होने पर संशोधित वसूली प्रमाण–पत्र जारी किया जायेगा।

7.4.3 यदि परिवादकर्ता द्वारा आवंटित यूनिट के सापेक्ष, जमा धनराशि का कोई साक्ष्य पत्रावली में उपलब्ध नहीं कराया गया है, तो उससे साक्ष्य की मांग की जायेगी तथा साक्ष्य प्राप्त होने के उपरान्त अग्रतर कार्यवाही की जायेगी।

7.4.4 यदि परिवाद से सम्बन्धित बायर–बिल्डर एग्रीमेन्ट, ओ.सी./सी.सी., ऑफर ऑफ पजेशन अथवा कब्जे की तिथि से सम्बन्धित साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं हैं तथा वसूली योग्य धनराशि की गणना सम्भव नहीं हो रही है, तो पक्षकारों से इन साक्ष्यों की मांग की जायेगी तथा साक्ष्य उपलब्ध होने के उपरान्त अग्रतर कार्यवाही की जायेगी।

7.4.5 उक्तानुसार पक्षकारों से अभिलेखों एवं साक्ष्यों की मांग करते समय प्रेषित की जाने वाली नोटिस में इस बात का स्पष्ट उल्लेख किया जायेगा कि साक्ष्यों के अभाव में वसूली योग्य धनराशि की गणना सम्भव नहीं हो रही है, उपर्युक्त अभिलेख एवं साक्ष्य उपलब्ध कराना पक्षकार का दायित्व है। अतः अभिलेख एवं साक्ष्य उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

7.5 लेखा अनुभाग द्वारा वसूली योग्य धनराशि की गणना हो जाने के उपरान्त पत्रावली वापस आदेश क्रियान्वयन शाखा को प्रेषित कर दी जायेगी। आदेश क्रियान्वयन शाखा द्वारा रिफण्ड एवं विलम्ब ब्याज से सम्बन्धित वसूली प्रमाण–पत्र की पत्रावली वसूली प्रमाण–पत्र निर्गत करने हेतु सचिव, उ.प्र. रेरा के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी। क्षतिपूर्ति सम्बन्धी वसूली प्रमाण–पत्र जारी करने हेतु पत्रावली न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी। यथास्थिति

सचिव अथवा न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा हस्ताक्षर के उपरान्त वसूली प्रमाण–पत्र निर्गत किया जायेगा। वसूली प्रमाण–पत्र सम्बन्धित जिले के कलेक्टर को प्रेषित किया जायेगा तथा उसकी प्रति रेरा पोर्टल एवं राजस्व परिषद के पोर्टल पर अपलोड की जायेगी।

7.6 सचिव प्रत्येक माह सम्बन्धित कलेक्टरों को अर्द्धशासकीय पत्र के माध्यम से वसूली प्रमाण–पत्रों की प्रभावी वसूली हेतु सूचित करेंगे। पत्र की प्रतिलिपि सम्बन्धित मण्डलायुक्तों को इस आशय से प्रेषित की जायेगी कि राजस्व वसूली सम्बन्धी बैठकों में रेरा के वसूली प्रमाण–पत्रों पर विशेष रूप से समीक्षा की जाये। आवश्यकतानुसार मा. अध्यक्ष, उ.प्र. रेरा के स्तर पर वसूली प्रमाण–पत्रों के प्रभावी क्रियान्वयन हेतु समीक्षा बैठकें भी आयोजित करायी जायेगी।

7.7 वसूली प्रमाण–पत्रों के सापेक्ष धनराशि प्राप्त होने पर सम्बन्धित परिवादकर्ता को निर्धारित प्रारूप में शपथ–पत्र प्रस्तुत करने हेतु परिवाद की पत्रावली में उपलब्ध परिवादकर्ता के ईमेल एड्रेस पर ईमेल प्रेषित किया जायेगा। शपथ–पत्र में परिवादकर्ता अपने बैंक खाता संख्या, आई.एफ.एस.सी. आदि का विवरण देगा, जिसमें वह धनराशि प्राप्त करना चाहता है। शपथ–पत्र प्राप्त होने के उपरान्त वसूलसुदा धनराशि अन्तरण हेतु पत्रावली लेखा अनुभाग को प्रेषित की जायेगी। लेखा अनुभाग द्वारा वित्त नियंत्रक के माध्यम से पूरी सावधानी बरतते हुए धनराशि सम्बन्धित परिवादकर्ता के खाते में अन्तरित करने हेतु प्रस्ताव सचिव, उ.प्र. रेरा को प्रस्तुत किया जायेगा। सचिव के अनुमोदनोपरान्त धनराशि सम्बन्धित परिवादकर्ता के खाते में अन्तरित कर दी जायेगी।

7.8 वसूली प्रमाण–पत्र निर्गत होने के उपरान्त परिवादकर्ता एवं प्रोमोटर के मध्य यदि समझौता हो जाता है और प्रोमोटर द्वारा समझौतानामा की मूलप्रति उ.प्र. रेरा में उपलब्ध करायी जाती है, तो क्रियान्वयन शाखा द्वारा उसका परीक्षण प्राधिकरण द्वारा निर्गत कार्यालय आदेश पत्रांकः1755/उ.प्र.रेरा/प्रशा./2023–24, दिनांक 02.02.2024 के क्रम में किया जायेगा। साथ ही ईमेल एवं पत्र भेज कर शिकायकर्ता से उसकी पुष्टि भी करायी जायेगी। समझौतानामा सही पाये जाने पर मा. अध्यक्ष, उ.प्र. रेरा के अनुमोदनोपरान्त वसूली प्रमाण–पत्र वापस ले लिया जायेगा।

7.9 वसूली प्रक्रिया को सुगम बनाने हेतु प्रोमोटर्स की अनसोल्ड प्रापर्टी/इन्वेन्ट्री का विवरण उपलब्ध कराने की जिम्मेदारी रेरा के तकनीकी शाखा की होगी। इस सम्बन्ध में प्रोमोटर के डैशबोर्ड पर एक व्यवस्था बना दी जाये। प्रोमोटर कम्पनी एवं इसके निदेशक आदि उत्तरदायी पदाधिकारियों का विवरण आर.ओ.

सी. के वेबसाईट से भी प्राप्त किया जायेगा तथा आवश्यकतानुसार सम्बन्धित कलेक्टर को वसूली प्रमाण–पत्रों के क्रियान्वयन हेतु प्रेषित किया जायेगा।

7.10 यदि उ.प्र. राज्य में वसूली प्रमाण–पत्र के सापेक्ष वसूली सम्भव नहीं होती है तो आर.ओ.सी. वेबसाईट अथवा अन्य विश्वसनीय स्रोतों से प्राप्त प्रोमोटर आदि के पते पर सम्बन्धित कलेक्टर के माध्यम से उ.प्र. राज्य के बाहर नियमानुसार वसूली हेतु वसूली प्रमाण–पत्र प्रेषित किया जायेगा।

7.11 वसूली प्रमाण–पत्र जारी होने के उपरान्त यदि मा. एन.सी.एल.टी. द्वारा प्रोमोटर कम्पनी के विरूद्ध सी.आई.आर.पी. की कार्यवाही प्रारम्भ कर मोरोटोरियम लागू कर दिया जाता है, तो वसूली प्रमाण–पत्र वापस लेते हुए वसूली प्रमाण–पत्रों का विवरण आई.आर.पी. को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कर दिया जाये कि परिवादकर्ता/आवंटी फाइनेन्शियल क्रेडिटर की श्रेणी में आते है, अतः इनके प्रकरणों को भी रेज्युलूशन प्लान में शामिल करें। वसूली प्रमाण–पत्र जारी होने के पूर्व यदि मा. एन.सी.एल.टी. की उक्त कार्यवाही संज्ञानित होती है तो वसूली प्रमाण–पत्र निर्गत नहीं किया जायेगा, बल्कि मा. रेरा प्राधिकरण अथवा इसकी पीठों द्वारा पारित आदेशों/निदेशों का विवरण आई.आर.पी. को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कर दिया जायेगा कि परिवादकर्ता/आवंटी फाइनेन्शियल क्रेडिटर की श्रेणी में आते है, अतः इनके प्रकरणों को भी रेज्युलूशन प्लान में शामिल करें। इसकी आनलाइन व्यवस्था विकसित कर ली जाये।

7.12 यदि कोई परियोजना भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–15 के अधीन किसी अन्य प्रोमोटर को अन्तरित होती है, तो परियोजना से सम्बन्धित सभी लम्बित वसूली प्रमाण–पत्र नये प्रोमोटर के नाम से प्रेषित कर दी जायेंगी। धारा–15 की कार्यवाही के दौरान इच्छुक प्रोमोटर को सम्बन्धित परियोजना के सापेक्ष निर्गत वसूली प्रमाण–पत्र, आरोपित शास्ति आदि सभी सूचनाएं उपलब्ध कराते हुए उनसे इस आशय की सहमति भी प्राप्त की जायेगी कि पुराने प्रोमोटर के सभी दायित्वों का निर्वहन नये प्रोमोटर द्वारा किया जायेगा।

8. **मा. प्राधिकरण, मा. पीठों, न्यायनिर्णायक अधिकारी अथवा मा. अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेश/निदेश के क्रियान्वयन हेतु अधिनियम की धारा–40(2) सपठित नियम–24 के अधीन सामान्य प्रक्रिया।**

मा. प्राधिकरण, मा. पीठों, न्यायनिर्णायक अधिकारी अथवा मा. अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेश/निदेश के क्रियान्वयन हेतु धनराशि वसूली से भिन्न कार्यवाही की प्रक्रिया एवं प्रावधान अधिनियम की धारा–40(2) सपठित नियम–24 में दिये गये हैं।

8.1 आदेश/निदेश पारित होने के बाद आदेश/निदेश में निर्धारित तिथि तक अनुपालन किये जाने की स्थिति ज्ञात करने हेतु, रेरा पोर्टल के माध्यम से स्वतः सृजित एक नोटिस विपक्षी को प्रेषित हो जायेगी। नोटिस में विपक्षी से अनुपालन की स्थिति से अवगत कराने की अपेक्षा की जायेगी, साथ ही अनुपालन आख्या रेरा पोर्टल पर अपलोड करने हेतु 15 दिन का समय भी दिया जायेगा।

8.2 आदेश/निदेश में निर्धारित तिथि तक अनुपालन न किये जाने की स्थिति में परिवादकर्ता आदेश/निदेश क्रियान्वयन हेतु रेरा पोर्टल के माध्यम से आनलाइन अनुरोध प्रेषित कर सकता है। ऐसा अनुरोध पोर्टल पर प्राप्त होने पर आदेश क्रियान्वयन शाखा के लखनऊ कार्यालय एवं क्षेत्रीय कार्यालय, ग्रेटर नोएडा द्वारा क्रियान्वयन अनुरोध पत्र डाउनलोड कर यह देखा जायेगा कि आदेश/निदेश क्रियान्वयन में कोई वैधानिक अवरोध है अथवा नहीं। मा. अपीलीय अधिकरण, मा. एन.सी.एल.टी., मा. उच्च न्यायालय अथवा मा. उच्चतम न्यायालय आदि से स्थगन आदि के कारण यदि कोई विधिक बाधा नहीं है, तो लखनऊ कार्यालय से संयुक्त सचिव अथवा इस प्रयोजन हेतु नामित अधिकारी एवं क्षेत्रीय कार्यालय, ग्रेटर नोएडा से उपसचिव अथवा इस प्रयोजन हेतु नामित अधिकारी द्वारा धारा–40 सपठित नियम–24 के अन्तर्गत विपक्षी को नोटिस भेजते हुए उससे 15 दिन में आदेश/निदेश के अनुपालन की अपेक्षा की जायेगी। नोटिस में इस बात का भी उल्लेख किया जायेगा कि अनुपालन न किये जाने की दशा में अधिनियम की धारा–38, 40, 63 एवं नियम–24 के अधीन कार्यवाही हेतु प्रकरण मा. प्राधिकरण अथवा मा. पीठ को सन्दर्भित कर दिया जायेगा।

8.3 यदि पारित आदेश/निदेश के अनुपालन में विपक्षी द्वारा अनुपालन आख्या प्रस्तुत की जाती है और कार्यालय द्वारा उपलब्ध साक्ष्यों एवं परिवादकर्ता द्वारा की गयी पुष्टि आदि के माध्यम से अनुपालन आख्या को पर्याप्त माना जाता है, तो अनुपालन आख्या विधि सलाहकार के पास परीक्षण के लिये भेज दी जायेगी। विधि सलाहकार द्वारा अनुपालन आख्या पर्याप्त पाये जाने की दशा में अपनी टिप्पणी के साथ पत्रावली सचिव, उ.प्र. रेरा को प्रेषित की जायेगी। सचिव, उ.प्र. रेरा द्वारा अनुपालन आख्या संतोषजनक पाये जाने की दशा में प्रकरण में कार्यवाही समाप्त कर दी जायेगी तथा अनुपालन आख्या सम्बन्धित टिप्पणियों के साथ पोर्टल के अनुपालन माड्यूल एवं शिकायतकर्ता के डैशबोर्ड पर अपलोड किया जायेगा।

8.4 यदि परिवादकर्ता अनुपालन आख्या से सन्तुष्ट नहीं है, तो वह अपनी आपत्ति परिवादकर्ता डैशबोर्ड से कर सकता है। पोर्टल पर यह व्यवस्था विकसित कर

ली जाये। ऐसी दशा में परिवादकर्ता की आपत्ति, सिस्टम एनालिस्ट द्वारा डाउनलोड कर संयुक्त सचिव अथवा उपसचिव को अग्रतर कार्यवाही हेतु प्रेषित कर दी जायेगी।

8.5 जिन प्रकरणों में अनुपालन आख्या प्रस्तुत नहीं की गयी है, अनुपालन आख्या संतोषजनक नहीं है अथवा परिवादकर्ता द्वारा अनुपालन आख्या पर आपत्ति की गयी है, निम्नवत कार्यवाही की जायेगीः–

8.5.1 आदेश क्रियान्वयन शाखा द्वारा सम्बन्धित पीठ से निकट की तिथि नियत करने हेतु समन्वय किया जायेगा तथा तिथि नियत करते हुए पत्रावली मा. पीठ को अन्तर्गत धारा–40(2) सपठित नियम–24 एवं धारा–38/63 सुनवाई हेतु सन्दर्भित कर दी जायेगी। साथ ही एक नोटिस पोर्टल के माध्यम से विपक्षी को जायेगी, जिसमें नियत तिथि का उल्लेख करते हुए यह अपेक्षा की जायेगी कि नियत तिथि के पूर्व अनुपालन आख्या प्रस्तुत करें। नोटिस में यह कारण बताने की अपेक्षा भी विपक्षी से की जायेगी कि क्यों न रेरा आदेशों/निदेशों की अवहेलना करने के कारण उसके विरूद्ध धारा–38 एवं धारा–63 के प्रावधानों के अनुरूप शास्ति आरोपित करने की कार्यवाही हेतु प्रकरण प्राधिकरण को सन्दर्भित कर दिया जाये। नोटिस की प्रतिलिपि परिवादकर्ता को भी नियत तिथि पर मा. पीठ के समक्ष उपस्थित रहने हेतु प्रेषित की जायेगी।

8.5.2 यदि विपक्षी/प्रोमोटर मा. पीठ के समक्ष निर्धारित तिथि पर उपस्थित होता है और अनुपालन आख्या प्रस्तुत करता है तथा मा. पीठ अनुपालन आख्या से सन्तुष्ट है, तो पक्षों को सुनकर अनुपालन आख्या स्वीकृत करते हुए मुखरित आदेश/निदेश पारित कर दिया जायेगा। आदेश/निदेश की प्रतिलिपि पोर्टल के कम्पलेन्ट पेज पर अपलोड कर दी जायेगी।

8.5.3 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।

9. यदि धारा–31/37 के आदेश/निदेश में कब्जे के साथ ही विलम्ब ब्याज अदा करने का आदेश/निदेश पारित किया गया है, तो मा. पीठ द्वारा विलम्ब ब्याज के सम्बन्ध में अधिनियम की धारा–40(1) एवं नियम–23 की प्रक्रिया का अनुसरण किया जायेगा। ऐसी स्थिति में न्यायनिर्णायक अधिकारी को प्रकरण सन्दर्भित करते समय विलम्ब ब्याज का वसूली प्रमाण–पत्र निर्गत करने हेतु आदेश क्रियान्वयन शाखा को आदेशित किया जायेगा। साथ ही तिथि नियत करते हुए पक्षकारों को नियत तिथि पर न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष सुनवाई हेतु उपस्थित रहने हेतु निर्देशित किया जायेगा। विलम्ब ब्याज सम्बन्धी वसूली प्रमाण–पत्र निर्गत होने के उपरान्त नियत तिथि से पूर्व पत्रावली न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी।

9.1 उक्त प्रस्तर–9 के अनुसार मा. पीठ द्वारा प्रकरण न्यायनिर्णायक अधिकारी को सन्दर्भित करने के उपरान्त पत्रावली न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष ऑनलाइन एवं भौतिक रूप से प्रस्तुत हो जाये, यह दायित्व मा. पीठ के स्टाफ का होगा। यदि विलम्ब ब्याज सम्बन्धी वसूली प्रमाण–पत्र निर्गत होने के आदेश/निदेश के क्रम में पत्रावली मा. पीठ द्वारा आदेश क्रियान्वयन शाखा को प्रेषित की गयी है, तो आदेश क्रियान्वयन शाखा द्वारा वसूली प्रमाण–पत्र निर्गत करते हुए पत्रावली भौतिक रूप से न्यायनिर्णायक अधिकारी को नियत तिथि के पूर्व प्रेषित की जायेगी। इस प्रक्रिया में पत्रावली के आनलाइन ट्रैकिंग की व्यवस्था बनायी जाये, जिससे मा. पीठ, आदेश क्रियान्वयन शाखा एवं न्यायनिर्णायक अधिकारी के स्तर पर पत्रावली की वास्तविक स्थिति ज्ञात हो सके। आदेश क्रियान्वयन शाखा द्वारा पत्रावली को केवल देखा जा सकेगा तथा वसूली प्रमाण–पत्र निर्गत करने सम्बन्धी चेक–बाक्स में इससे सम्बन्धित प्रविष्टि करके पत्रावली आगे बढ़ायी जायेगी। न्यायनिर्णायक अधिकारी का स्टाफ इस बात के लिए उत्तरदायी होगा कि नियत तिथि का लिंक पक्षकारों को चला जाये।

10. न्यायनिर्णायक अधिकारी नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों, अधिनियम की धारा–38 एवं सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 21 के सुसंगत प्रावधानों के अधीन कब्जे के सम्बन्ध में प्रभावी क्रियान्वयन की कार्यवाही करेंगे। कार्यवाही के किसी स्तर पर यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी संतुष्ट हो जाते है कि विपक्षी द्वारा आदेश/निदेश का अनुपालन कर दिया गया है, तो उनके द्वारा

कार्यवाही बन्द कर दी जायेगी तथा मुखरित आदेश/निदेश पोर्टल पर अपलोड करते हुए पत्रावली अभिलेखागार में संचित कर दी जायेगी।

10.1 यदि विपक्षी आदेश/निदेश का अनुपालन नहीं करता है तो न्यायनिर्णायक अधिकारी नियमानुसार प्रकरण में सेल डीड/लीज डीड/सबलीज डीड का निष्पादन एवं कब्जे को हस्तगत करायेंगे। न्यायनिर्णायक अधिकारी यदि ऐसा समझतें हैं कि किसी प्रकरण में धारा–38 सपठित धारा–63 के अधीन शास्ति अधिरोपित करने के पर्याप्त आधार हैं, तो सम्बन्धित पीठ को शास्ति अधिरोपित करने की कार्यवाही हेतु सन्दर्भ प्रेषित करेंगे। सम्बन्धित पीठ पक्षों को सुनकर मुखरित आदेश/निदेश पारित करेगी और सचिव, उ.प्र. रेरा को प्रकरण मा. प्राधिकरण के समक्ष शास्ति अधिरोपित करने के सम्बन्ध में निर्णय लेने हेतु प्रस्तुत करने के लिए निर्देशित करेगी।

10.2 यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी यह पाते हैं कि विधि में प्रदत्त समस्त अधिकारों का उपयोग कर लेने के बावजूद आदेश/निदेश का क्रियान्वयन सम्भव नहीं है, तो वह प्रकरण प्रिन्सिपल सिविल कोर्ट को सन्दर्भित करने हेतु सचिव, उ.प्र. रेरा को भेज देंगे। ऐसे सभी प्रकरण अग्रतर कार्यवाही हेतु विधि सलाहकार के स्तर से व्यवहृत किये जायेंगे।

11. अधिनियम के अध्याय–8 में प्राधिकरण के आदेशों/निदेशों का अनुपालन न करने पर विभिन्न धाराओं में शास्ति आरोपित करने की व्यवस्था दी गयी है। शास्ति से सम्बन्धित आदेशों/निदेशों के क्रियान्वयन हेतु निम्नवत् प्रक्रिया अपनायी जायेगी:–

11.1 अधिनियम की धारा–3, 10 एवं 11 के उल्लंघन की दशा में यथास्थिति प्रोमोटर्स अथवा अभिकर्ता को सचिव, उ.प्र.रेरा के स्तर से एक नोटिस प्रेषित करते हुए उत्तर की अपेक्षा की जायेगी। उत्तर प्राप्त होने अथवा पर्याप्त अवसर देने के बावजूद उत्तर प्राप्त न होने की दशा में प्रकरण सचिव, उ.प्र. रेरा द्वारा प्राधिकरण के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत किया जायेगा।

11.2 ऐसा प्रकरण प्रस्तुत होने पर शास्ति आरोपित करते समय विपक्षी को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए अधिनियम में दी गयी व्यवस्था के अनुरूप प्राधिकरण द्वारा शास्ति अधिरोपित किया जायेगा। शास्ति जमा करने हेतु विपक्षी के लिए एक समय–सीमा निर्धारित की जायेगी। विपक्षी को उक्त आदेश/निदेश की सूचना दी जायेगी।

11.3 यदि धारा–38, 40 एवं 63 में आदेश क्रियान्वयन की कार्यवाही के दौरान मा. पीठ द्वारा शास्ति अधिरोपित करने हेतु प्रकरण सन्दर्भित करने हेतु सचिव, उ.प्र. रेरा को निर्देशित किया जाता है, तो सचिव, उ.प्र. रेरा द्वारा प्रकरण नियमानुसार शास्ति अधिरोपित करने हेतु मा. प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा। शास्ति अधिरोपित करने का आदेश करते समय शास्ति जमा करने हेतु विपक्षी के लिए एक समय–सीमा निर्धारित की जायेगी। विपक्षी को उक्त आदेश/निदेश की सूचना दी जायेगी।

11.4 नियत समय के अन्दर यदि विपक्षी द्वारा शास्ति की धनराशि जमा नहीं की जाती है, तो उसे संयुक्त सचिव, उपसचिव अथवा नामित अधिकारी के स्तर से एक नोटिस निर्गत करते हुए शास्ति की धनराशि 15 दिन के अन्दर जमा करने की अपेक्षा की जायेगी। यदि विपक्षी द्वारा उक्त अवधि में शास्ति की धनराशि जमा नहीं की जाती है तो वसूली प्रमाण–पत्र सचिव, उ.प्र. रेरा के हस्ताक्षर से सम्बन्धित कलेक्टर को प्रेषित कर दिया जायेगा। शास्ति की धनराशि आनलाइन जमा करने हेतु पोर्टल पर व्यवस्था भी विकसित कर ली जाये।

11.5 शास्ति अधिरोपित करने सम्बन्धी आदेश रेरा कार्यालय के सम्बन्धित अनुभाग द्वारा एवं इससे सम्बन्धित वसूली प्रमाण–पत्र आदेश क्रियान्वयन शाखा द्वारा पोर्टल पर अपलोड किया जायेगा।

11.6 शास्ति की धनराशि वसूली के उपरान्त कलेक्टर के स्तर से प्राप्त होने पर लेखा अनुभाग के माध्यम से राजकीय कोष में जमा करने की कार्यवाही की जायेगी।

12. उल्लेखनीय है कि धारा–31 में प्रस्तुत परिवाद में पारित आदेश/निदेश ही मूल आदेश/निदेश होता है। धारा–40(1) सपठित नियम–23 एवं धारा–40(2) सपठित नियम–24 में धारा–31/37 में पारित आदेश/निदेश के क्रियान्वयन की ही कार्यवाही होती है। अधिनियम की धारा–38, 40 एवं 63 में आदेश क्रियान्वयन की प्रक्रिया धारा–31/37 में पारित आदेश/निदेश की परिधि से इतर होने पर विधि मान्य नहीं होंगी तथा अन्य जटिलताएं भी उत्पन्न होंगी। अतः आदेश क्रियान्वयन के स्तर पर धारा–38, 40 एवं 63 की कार्यवाही के दौरान यह सुनिश्चित किया जाये कि प्रक्रिया एवं आदेश/निदेश, धारा–31/37 में पारित आदेश/निदेश के अनुक्रम में ही हो।

13. परिवादों के निस्तारण की प्रक्रिया, पारित आदेशों/निदेशों के क्रियान्वयन की प्रक्रिया आदि में सरलता, शीघ्रता, समानता एवं एक रूपता के दृष्टिगत उपर्युक्त प्रस्तरों में सामान्य दिशा–निर्देश दिये गये हैं। परिवादों के निस्तारण एवं

आदेशों/निदेशों के क्रियान्वयन की प्रक्रिया में रेरा अधिनियम, 2016, उ.प्र. रेरा नियमावली, 2016, उ.प्र. रेरा रेग्यूलेशन्स, 2019, उ.प्र. भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली, 2018 के साथ ही मा. सर्वोच्च न्यायालय द्वारा मेसर्स न्यूटेक प्रोमोटर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा.लि. बनाम उ.प्र. राज्य व अन्य, बम्बई उच्च न्यायालय द्वारा नीलकमल रियलटर्स बनाम यूनियन आफ इण्डिया आदि में प्रतिपादित व्यवस्थाओं के दृष्टिगत केस–टू–केस बेसिस पर विवेक का उपयोग करते हुए आदेश/निदेश पारित किया जायेगा।

14. परिवाद दर्ज होने से लेकर आदेश/निदेश क्रियान्वयन तक की समस्त कार्यवाही रेरा पोर्टल के माध्यम से होती है। अतः सभी स्तर पर रेरा पोर्टल पर प्रक्रियाओं को अद्यावधिक रखने का दायित्व सम्बन्धित अनुभाग प्रभारी एवं पीठ के कार्मिकों का होगा।

उक्त आदेश का अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।

(प्रमोद कुमार उपाध्याय)
सचिव

<u>संख्या दिनांक तदैव।</u>

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. मा. न्यायनिर्णायक अधिकारीगण, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
4. विधि सलाहकार, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
5. वित्त नियंत्रक, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
6. प्रमुख सलाहकार, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
7. वित्त परामर्शदाता, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
8. तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
9. संयुक्त सचिव एवं उपसचिव, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
10. सहायक निदेशक सिस्टम्स एवं सिस्टम एनालिस्ट, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को पोर्टल पर अपलोड करने हेतु।
11. उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, मुख्यालय लखनऊ एवं क्षेत्रीय कार्यालय ग्रेटर नोएडा गौतमबुद्धनगर में आबद्ध अधिकारियों/कार्मिकों को अनुपालनार्थ प्रेषित।

(उमाशंकर सिंह)
संयुक्त सचिव