राजस्थान रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी ऑथोरिटी

द्वितीय एवं तृतीय तल, आरएसआईसी विंग, उधोग भवन,
तिलक मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर – 302005
फोन नं. – 0141–2851905–6 वेबसाईट – http://rera.rajasthan.gov.in

सत्यमेव जयते
Rajasthan RERA

क्रमांक : एफ.1(148)आरजे / रेरा / सीएफ / 2020 / 1180 **दिनांक** : 24 जून 2020

विषयः राजस्थान रेरा में "समझौता समिति" का गठन।

राजस्थान रेरा (Rajasthan Real Estate Regulatory Authority) में रेरा अधिनियम (The Real Estate (Regulation and Developtment) Act, 2016) की धारा 31 के अंतर्गत प्राप्त होने वाले परिवादों (Complaints) का पक्षकारों के बीच सुलह व समझाईश के जरिए निपटारा करने के उद्देश्य से एक समझौता समिति (Conciliation Forum) का निम्नानुसार गठन किया जाता है:–

1. समझौता समिति के निम्न सदस्य होंगे:–

   (1) प्रमोटरों के Self Regulatory Organisations (CREDAI Rajasthan, Jaipur/ CREDAI NCR, Bhiwadi Neemrana/ TODAR/ RAHDA) द्वारा मनोनीत उनका एक सदस्य

   (2) सम्बन्धित प्रोजेक्ट की Resident Welfare Association (RWA) का अध्यक्ष और यदि प्रोजेक्ट हेतु RWA गठित नहीं हो या प्रमोटर ही उसका अध्यक्ष हो तो Confederation of Resident Welfare Associations (CORWA), Hyderabad का जयपुर स्थित एक प्रतिनिधि

   (3) Rajasthan Realtors Association (RRA), Jaipur का एक प्रतिनिधि

   (4) चैयरमेन, राजस्थान रेरा द्वारा मनोनीत रेरा का एक अधिकारी (जो समिति व रेरा के बीच Co-ordinator के रूप में भी कार्य करेगा)

   (5) चैयरमेन, राजस्थान रेरा द्वारा मनोनीत एक Conciliation Consultant (जो समिति के Convener के रूप में भी कार्य करेगा)

2. समिति की सदस्यता हेतु, उपरोक्त क्रम संख्या 1 (1) पर नामित प्रत्येक संगठन से उसके 5–5 सदस्यों के नाम मंगाकर, करीब 20 सदस्यों का एक पैनल बनाया जाएगा और समझौता समिति की प्रत्येक बैठक में उनमें से कोई एक सदस्य आमंत्रित किया जाएगा, जो बैठक विशेष में विचारणीय प्रकरणों में पक्षकार नहीं हो। इसी प्रकार उपरोक्त क्रम संख्या 1 (2) व (3) के अनुसार समिति की सदस्यता हेतु राजस्थान रेरा द्वारा CORWA तथा RRA से उनके पाँच–पाँच प्रतिनिधियों के नाम मंगाए जाऐंगे और समिति की प्रत्येक बैठक में उनमें से कोई एक–एक सदस्य, जो बैठक विशेष में विचारणीय प्रकरणों के किसी पक्ष से न जुड़ा हो, आमंत्रित किया जाएगा।

3. समिति के कोरम के लिए कम से कम तीन सदस्यों की उपस्थिति अनिवार्य होगी।

4. समझौता समिति के समक्ष दोनों पक्ष अपनी बात रखेंगे और समझौता समिति उनके मध्य आपसी सहमति बनाने का प्रयास करेगी।

5. समझौता समिति द्वारा निम्न प्रकार के मामलों में कार्यवाही की जायेगीः–

   (a) समिति के गठन के पश्चात् राजस्थान रेरा में दर्ज होने वाले सभी नए परिवाद प्रथमतः समझौता समिति के समक्ष रखे जाएंगे।

   (b) राजस्थान रेरा में दर्ज ऐसे सभी परिवाद अथवा उनमें से कुछ, जिनमें अभी तक सुनवाई (hearing) प्रारम्भ नहीं हुई है, भी, चैयरमेन, रेरा के आदेश से या पक्षकारों के चाहने पर समझौता समिति के समक्ष रखे जा सकेंगे।

   (c) ऐसे प्रकरण जिनमें रेरा ऑथोरिटी या एडजुडिकेटिंग ऑफीसर (Adjudicating Officer) के समक्ष सुनवाई प्रारम्भ हो चुकी है, परन्तु निर्णय से पूर्व रेरा ऑथोरिटी या एडजुडिकेटिंग ऑफीसर द्वारा उन्हें समझौता समिति को भेजना उचित माना जाये या सम्बन्धित पक्षकारों द्वारा समझौता समिति को प्रकरण स्थानान्तरित करने की इच्छा प्रकट की जाये, तो ऐसे प्रकरण भी समझौता समिति के समक्ष रखे जा सकेंगे।

   इस प्रकार समझौता समिति द्वारा उपरोक्त प्रकार के केवल उन्हीं प्रकरणों में कार्यवाही की जा सकेगी जो रेरा अधिनियम के अन्तर्गत राजस्थान रेरा में परिवाद के रूप में दर्ज हो चुके हों।

6. समझौता समिति के समक्ष प्रस्तुत होने वाले सभी प्रकरणों में राजस्थान रेरा की सम्बन्धित परिवाद पत्रावली समझौता समिति के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी, जिस पर समझौता समिति द्वारा दोनों पक्षकारों अथवा उनके अधिकृत प्रतिनिधियों को सुनकर और उनकी समझाइस कर आपसी सहमति बनाने का प्रयास किया जायेगा और इसमें सफल होने पर दोनों पक्षकारों के मध्य लिखित समझौता–पत्र (Composition Deed) 100 रु. मूल्य के स्टाम्प पेपर पर दो प्रतियों में निष्पादित कराकर उसे समिति के सभी उपस्थित सदस्यों द्वारा सत्यापित किया जायेगा और उसकी एक–एक प्रति दोनों पक्षकारों को दे दी जाएगी। इस पर, पक्षकार, चाहें तो समझौता–पत्र की प्रति के साथ या उसके बिना, परिवाद को विदड्रा करने या समझौते के अनुसार निस्तारित करने का आवेदन रेरा ऑथोरिटी या एडजुडिकेटिंग ऑफीसर, जैसी भी स्थिति हो, के नाम लिखकर समझौता समिति को प्रस्तुत करेंगे, जो समझौता समिति द्वारा परिवाद पत्रावली के साथ रेरा ऑथोरिटी या एडजुडिकेटिंग ऑफीसर, जैसी भी स्थिति हो, को भेजा जायेगा। रेरा ऑथोरिटी / एडजुडिकेटिंग ऑफीसर द्वारा उसे विधि सम्मत पाये जाने पर तदनुसार परिवाद का निपटारा आदेशित कर दिया जाएगा।

7. समिति द्वारा प्रयास यह किया जाएगा कि प्रथम सुनवाई में ही प्रकरण में समझौता हो जाए, परन्तु यदि 6 माह में भी किसी प्रकार से आपसी सहमति नहीं बनती है या कोई पक्षकार समिति के समक्ष उपस्थित ही नहीं होता है या उपस्थित होने से इनकार करता है या समझौते की कार्यवाही जारी नहीं रखना चाहता है तो समिति द्वारा, उसका इस आशय का समाधान हो जाने पर, समझौता कार्यवाही असफल होने की रिपोर्ट के साथ परिवाद पत्रावली रेरा ऑथोरिटी या एडजुडिकेटिंग ऑफीसर, जैसी भी स्थिति हो, को लौटा दी जायेगी। जिस पर रेरा ऑथोरिटी/ एडजुडिकेटिंग ऑफीसर द्वारा नियमानुसार सुनवाई कर यथोचित आदेश पारित किया जायेगा। दोनों पक्षकार सहमत हों तो समझौता कार्यवाही 6 माह के बाद भी जारी रह सकती है।

8. समझौता समिति द्वारा किसी औपचारिक प्रक्रिया को न अपना कर, अनौपचारिक और सौहार्दपूर्ण बातचीत के जरिये, Natural Justice के सिद्धान्त के आधार पर, मामलों का निपटारा करने का प्रयास किया जायेगा। ऐसा करते समय समिति द्वारा प्रकरण के कानूनी पक्ष के अलावा प्रकरण के व्यावहारिक पक्ष व उसकी विशेष परिस्थितियों का भी ध्यान रखा जाएगा। समिति द्वारा पक्षकारों को सुनवाई की सूचना केवल फोन, इ–मेल, SMS या Whatsapp के द्वारा दी जाएगी।

9. समझौता समिति की समस्त कार्यवाही गोपनीय होगी। समिति की कार्यवाही का कोई भाग रेरा ऑथोरिटी या एडजुडिकेटिंग ऑफीसर के समक्ष साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत नहीं किया जा सकेगा। सफल मामलों में, समझौता–पत्र के साथ या उसके बिना, परिवाद को वापिस लेने/ निस्तारित करने का प्रार्थना पत्र और असफल मामलों में समझौता कार्यवाही असफल रहने का तथ्य मात्र रेरा ऑथोरिटी/ एडजुडिकेटिंग ऑफीसर को प्रस्तुत किया जाएगा।

10. जब तक राजस्थान रेरा द्वारा अन्यथा निदेशित न किया जाए, समझौता समिति की सभी बैठकें रेरा के कार्य–दिवसों में और रेरा के कार्यालय में ही होंगी।

11. राजस्थान रेरा द्वारा समझौता समिति को यथावश्यक Secretarial Support और अन्य सुविधाएं उपलब्ध करायी जायेंगी।

12. परिवाद दर्ज कराते समय जमा हो चुके परिवाद शुल्क के अलावा, समझौता समिति की सेवाओं के लिए किसी पक्षकार द्वारा कोई शुल्क देय नहीं होगा।

13. प्रत्येक सफल मामले के लिए उसकी सफलता में भागी रहे समझौता समिति के उपर क्रम संख्या 1 (1) से (3) पर नामित प्रत्येक सदस्य को एक–एक हजार रुपये का मानदेय (honorarium) दिया जायेगा, जिसका व्यय भार राजस्थान रेरा की स्वयं की आय से वहन किया जाएगा। यदि कोई सदस्य इसे छोड़ना, forgo करना चाहेगा तो उसे यह भुगतान नहीं किया जाएगा।

14. समझौता समिति उसके द्वारा निस्तारित किये गये मामलों का रजिस्टर संधारित करेगी और त्रैमासिक रिपोर्ट रेरा ऑथोरिटी को प्रस्तुत करेगी।

15. राजस्थान रेरा के रजिस्ट्रार समझौता समिति के लिए प्रभारी अधिकारी (Officer in-Charge) होंगे और उसके प्रभावी एवं कुशल कार्य संचालन के लिए उत्तरदायी होंगे।

16. फिलहाल केवल एक समझौता समिति का गठन किया जा रहा है। इसकी सफलता के पश्चात् यदि आवश्यक प्रतीत हुआ तो दो या दो से अधिक समझौता समितियाँ भी गठित की जा सकेंगी।

यह आदेश रेरा अधिनियम की धारा 32(g) के अन्तर्गत राज्य सरकार से प्राप्त स्वीकृति के अनुसरण में जारी किया जा रहा है।

(रमेश चन्द्र शर्मा)
रजिस्ट्रार,
राजस्थान रेरा

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय नगरीय विकास एवं आवासन मंत्री, राजस्थान सरकार, जयपुर
2. शासन प्रमुख सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर
3. निजी सचिव, चेयरमैन, राजस्थान रेरा, जयपुर
4. निजी सचिव, रजिस्ट्रार, राजस्थान रेरा, जयपुर
5. Chairman/Presidend, Confederation of Real Estate Developers' Associations of India (CREDAI) Rajasthan, 424, 4th Floor, Laxmi Complex, MI Road, Jaipur - 302001
6. Chairman/Presidend, Confederation of Real Estate Developers' Associations of India (CREDAI) NCR Bhiwadi Neemrana, E-127, Industrial Area, Bhiwadi, Alwar-301019
7. Presidend, Township Developer Association of Rajasthan (TODAR), Prim Pavilion, E-66, Nakul Path, Lal Kothi Scheme, Jaipur - 302015
8. Chairman/Presidend, Rajasthan Affordable Housing Develpers Association (RAHDA) 707, Soni Paris Point, Collectorate Circle, Banipark, Jaipur – 302006
9. CA Amit Kedia, President, RERA India Educational & Resources Fedretion, 4F-42, Mahima Triniti Mall, Swage Farm, New Sanganer Road, Jaipur-302019
10. CA Mitesh Rathore, Chairman, RERA Awarnes Committee, ICAI, Jaipur Branch, Jain Rathore & Associates, 105, Jagdish Enclave, Hawa Sadak, Civil Line Circle, Opp. Ram Mandir, Jaipur-302006

11. CA Praniti Agarwal, Chairman, RERA Committee, Tax Consultant Association, Jaipur, 801-803, 8th Floor, Signature Tower, DC-2, Behind Apex Bank, Tonk Road, Jaipur – 302015
12. CA Sanjay Ghiya, Chief Editor, RERA Times, Ghiya & Company, E-68, Ghiya Hospital Complex, Sector-12, Malviya Nagar, Jaipur - 302017
13. President, Confederation of Resident Welfare Associations (CORWA), Hyderabad, 12-13-705/10/AB-106, Balaji Residency, Gokul Nagar, Tarnaka, Hyderabad-17
14. Vice Chairman, Confederation of Resident Welfare Associations (CORWA), Rajasthan, Jaipur,
15. Chairman/Secretary, Rajasthan Realtors Association (RRA), Jaipur
16. All Officer's, Rajasthan RERA, Jaipur
17. Guard File
18. Website

रजिस्ट्रार,
राजस्थान रेरा