उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

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

पत्रांकः 8654/उ0प्र0 रेरा/प्रशा0/2023–24 दिनांकः 20 जून 2023

कार्यालय आदेश

उ0प्र0 भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा अपनी 122वीं बैठक दिनांक 22.05.2023 में रेरा अधिनियम की धारा–81 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए प्राधिकरण के समक्ष धारा–31 के अन्तर्गत योजित शिकायतों के निस्तारण तथा धारा–31 में योजित शिकायतों में पारित आदेशों के कार्यान्वयन की शक्ति प्रतिनिधानित करने के सम्बन्ध में निम्नवत निर्णय लिया गयाः–

प्राधिकरण में वर्तमान में मा0 अध्यक्ष तथा दो मा0 सदस्यगण कार्यरत हैं। प्राधिकरण के के कार्यालय आदेश दिनांक 27.08.2022 के अधीन मा0 सदस्यगण एन.सी.आर. क्षेत्रीय कार्यालय में तैनात हैं और उनके द्वारा एन.सी.आर. क्षेत्र की शिकायतों तथा आदेश कार्यान्वयन सम्बन्धी मामलों का निस्तारण किया जा रहा है। मा0 अध्यक्ष महोदय द्वारा एन.सी.आर. क्षेत्रीय कार्यालय पीठ–1ए के समक्ष योजित तथा विचाराधीन शिकायतों के साथ–साथ नॉन एन.सी. आर. क्षेत्र की सभी शिकायतों तथा आदेशों के कार्यान्वयन के प्रकरणों की सुनवाई की जा रही है। प्राधिकरण में मा0 सदस्य का एक पद रिक्त है और लखनऊ मुख्यालय में प्राधिकरण के किसी सदस्य की पूर्णकालिक उपलब्धता न होने से नॉन–एन.सी.आर. क्षेत्र के उपभोक्ताओं द्वारा उ.प्र. रेरा में योजित शिकायतों का निस्तारण कदाचित अव्यवस्थित हो गया है। उदाहरण स्वरूप शिकायतकर्ताओं को दूर की तिथियाँ मिल रही हैं। प्राधिकरण द्वारा नॉन एन.सी.आर. क्षेत्र की शिकायतों तथा आदेश कार्यान्वयन के मामलों में आवंटियों की शिकायतों की यथोचित व्यवस्था निर्धारित किया जाना आवंटियों समेत अन्य हित धारकों के कल्याण में साधक होगा।

रेरा अधिनियम की धारा–81 में प्राधिकरण को निम्नवत शक्तियों के प्रतिनिधायन का अधिकार दिया गया है :–

81. The Authority may, by general or special order in writing, delegate to any member, officer of the Authority or any other person subject to such conditions, if any, as may be specified in the order, such of its powers and functions under this Act (except the power to make regulations under section 85, as it may deem necessary.

मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा मेसर्स न्यूटेक प्रोमोटर्स एण्ड डेवलपर्स प्रा0लि0 बनाम उ.प्र. राज्य एवं अन्य तथा अन्य सम्बद्ध सिविल अपीलों में रेरा अधिनियम की धारा–81 के प्राविधानों के अनुसार प्राधिकरण द्वारा अपनी शक्तियों को प्रतिनिधानित करने के निर्णय तथा तत्सम्बन्धी सिद्धान्त को विधि सम्मत विनिश्चत किया गया। मा0 उच्चतम न्यायालय के निर्णय का प्रस्तर–120 प्राधिकरण के संज्ञानार्थ नीचे उद्धृत किया गया है :–

120. In view of the remedial mechanism provided under the scheme of the Act 2016, in our considered view, the power of delegation under Section 81 of the Act by the authority to one of its delegation under Section 81 of the Act by the authority to one of its member deciding applications/complaints under Section 31 of the Act is not only well defined but expressly permissible and that cannot be said to be dehors the mandate of law.

मा0 उच्चतम न्यायालय के निर्णय का प्रस्तर–116 का भी संदर्भ प्रस्तुत किया जा रहा है जिससे विदित है कि मा0 न्यायालय की मंशा यह है कि प्राधिकरण द्वारा किया गया अधिकारों का प्रतिनिधायन तर्कपूर्ण होगा। प्रस्तर–116 निम्नवत है :–

116. The further submission made by learned counsel for the promoters that Section 81 of the Act empowers even delegation to any officer of the authority or any other person, it is true that the authority, by general or special order, can delegate any of its powers and functions to be exercised by any member or officer of the authority or any other person but we are not examining the delegation of power to any third party. To be more specific, this Court is examining the limited question as to whether the power under Section 81 of the Act can be delegated by the authority to any of its member to decide the compliant under Section 31 of this Act. What has been urged by learned counsel for the promoters is hypothetical which does not arise in the facts of the case. If the delegation is made at any point of time which is in contravention to the scheme of the Act or is not going to serve the purpose and object with which power to delegate has been mandated under Section 81 of the Act, it is always open for judicial review.

प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 31.10.2022 के अधीन एकल पीठों को शिकायतों तथा आदेश के कार्यान्वयन के मामलों में सुनवाई तथा निर्णय की शक्तियां इस आदेश में निहित सीमाओं में रहते हुए प्रतिनिधानित की गयी हैं।

प्राधिकरण में न्याय निर्णायक अधिकारी के पद पर तैनात श्री हरीश त्रिपाठी एच.जे.एस. सेवानिवृत्त न्याययिक अधिकारी हैं और जनपद न्यायाधीश के पद से सेवानिवृत्त हैं। वर्तमान में प्राधिकरण में सदस्य का एक पद रिक्त है तथा श्री हरीश त्रिपाठी के अनुभव तथा योग्यता को देखते हुए अधिनियम के उद्देश्यों की पूर्ति तथा शिकायतकर्ताओं को सुलभ न्याय उपलब्ध कराने के दृष्टिकोण से प्राधिकरण द्वारा धारा–81 में निहित शक्तियों का उपयोग करते हुए धारा–31 के अन्तर्गत शिकायतों के निस्तारण तथा उनमें पारित आदेशों के कार्यान्वयन सम्बन्धी अपने कार्यों को निम्नवत प्रतिनिधानित किए जाने का निर्णय लिया गया।

1- प्राधिकरण में तीसरे मा0 सदस्य की नियुक्ति होने या प्राधिकरण के अग्रिम आदेश, जो भी बाद में हो, तक श्री हरीश त्रिपाठी न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा धारा–31 के अन्तर्गत नॉन एन.सी.आर. क्षेत्र की शिकायतों का रेरा अधिनियम, उ.प्र. रेरा नियमावली, मा0 उच्चतम न्यायालय, मा0 उच्च न्यायालय तथा मा0 अपील अधिकरण द्वारा निर्धारित विधिक सिद्धान्तों के अनुसार निस्तारण किया जायेगा।

2- श्री हरीश त्रिपाठी न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा धारा–31 के अन्तर्गत नॉन एन.सी. आर. की शिकायतों में पारित आदेशों के कार्यान्वयन के मामलों का भी निस्तारण उक्तानुसार किया जाएगा।

3- श्री हरीश त्रिपाठी न्याय निर्णायक अधिकारी द्वारा प्राधिकरण के कार्यालय ज्ञाप दिनांक 31.10.2022 में निर्धारित मार्गदर्शी सिद्धान्तों तथा प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर निर्गत अन्य आदेशों तथा मानक प्रक्रियाओं (SOP) का अनुसरण किया जाएगा।

4- प्राधिकरण में नये सदस्य की तैनाती के बाद इस प्रतिनिधायन आदेश पर पुनर्विचार करते हुए संशोधित आदेश जारी किया जाएगा।

(उमा शंकर सिंह)
संयुक्त सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपिः– निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

(1) मा0 अध्यक्ष उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को अवलोकनार्थ कृपया।
(2) मा0 सदस्यगण उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को अवलोकनार्थ कृपया।
(3) श्री हरीश त्रिपाठी एडज्यूडिकेटिंग आफिसर उ.प्र. रेरा मुख्यालय लखनऊ।
(4) विधि सलाहकार उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(5) तकनीकी सलाहकार उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(6) संयुक्त सचिव / उप सचिव, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
(7) सहायक निदेशक (सिस्टम्स) / सिस्टम एनालिस्ट, उ.प्र. रेरा को प्राधिकरण के वेब पोर्टल पर आदेश अपलोड करने हेतु।

(उमा शंकर सिंह)
संयुक्त सचिव