उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण

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

पत्रांक: 6007 / यू.पी.–रेरा / प्रशा. / 2026–27 दिनांक: 12 / 06 / 2026

उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31 के अन्तर्गत प्राधिकरण के समक्ष योजित शिकायतों की सुनवाई के लिए ई–कोर्ट्स के अन्तर्गत फिज़िकल या वर्चुअल (वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग द्वारा) सुनवाई के विकल्प के चयन हेतु मानक प्रक्रिया।

भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–38(2) में विनियामक प्राधिकरण को शिकायतों की सुनवाई तथा निस्तारण हेतु अपनी प्रक्रिया को विनियमित करने की शक्तियाँ प्रदान की गयी हैं।

उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में माह फरवरी, 2020 से ई–कोर्ट्स की व्यवस्था प्रभावी है जिसके अन्तर्गत शिकायतों की ऑनलाइन फाइलिंग तथा सुनवाई की प्रक्रिया में हितधारकों की सुविधा तथा लाभ के लिए सूचना प्रोद्योगिकी का उपयोग करते हुए शिकायतों का निस्तारण किया जा रहा है।

मा. उच्च न्यायालय इलाहाबाद की लखनऊ खण्डपीठ द्वारा रिट–C नं. 10096/2025 वर्षा बनाम उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में पारित निर्णय दिनांक 07 मई, 2026 में यह निर्देश दिए गए हैं कि उ.प्र. रेरा द्वारा यह आदेश प्राप्त होने के 04 हफ्ते के अन्दर हाइब्रिड सुनवाई की सुविधा निर्धारित कर दी जाए जिसमें पक्षों को फिज़िकल या वर्चुअल माध्यम से उपस्थिति के चयन का विकल्प उपलब्ध होगा। मा. उच्च न्यायालय के आदेश का सुसंगत उद्धरण निम्नवत है:–

"The UPRERA shall, within a period of four weeks from the date of receipt of this order, restore the facility of the hybrid hearing permitting the parties to opt for either physical or virtual appearance as per their convenience. It shall be open for the UPRERA to formulate its own Standard Operating Procedure with regard to such hearings in accordance with law."

मा. उच्च न्यायालय इलाहाबाद के आदेश दिनांक 07 मई, 2026 के समादर में भू–सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–38(2) के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए प्राधिकरण द्वारा ई–कोर्ट्स के अन्तर्गत शिकायतों की सुनवाई हेतु हाइब्रिड मोड व्यवस्था के अन्तर्गत पक्षकारों द्वारा फिज़िकल या वर्चुअल (वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग द्वारा) माध्यम से सुनवाई के विकल्प के चयन हेतु निम्नवत मानक प्रक्रिया का निर्धारण किया जाता है:–

1. शिकायतकर्ता को ई–कोर्ट्स के अन्तर्गत ऑनलाइन शिकायत फाइलिंग के समय फिजिकल या वर्चुअल माध्यम से सुनवाई के विकल्प के चयन की सुविधा होगी।

2. विपक्षी को शिकायत की पहली सुनवाई की तिथि के 07 दिन पूर्व तक अपने डैशबोर्ड के माध्यम से पोर्टल पर फिज़िकल या वर्चुअल माध्यम से सुनवाई के विकल्प के चयन की सुविधा होगी।

3. शिकायत में एक से अधिक विपक्षी होने पर उनमें से प्रत्येक को प्रस्तर–2 के अनुसार विकल्प के चयन की सुविधा होगी।

4. ई–कोर्ट्स के अन्तर्गत अपंजीकृत परियोजना के किसी आवंटी की शिकायत की स्थिति में, अगर प्रोमोटर प्राधिकरण में पंजीकृत नहीं हैं तो प्राधिकरण के पोर्टल पर ऐसे प्रोमोटर (विपक्षी) से पोर्टल के माध्यम से विकल्प लेने की सुविधा उपलब्ध नहीं है, अतः ऐसे प्रोमोटर (विपक्षी) के लिए सुनवाई का विकल्प by default वर्चुअल माध्यम होगा।

5. प्राधिकरण में शिकायतों की सुनवाई का विकल्प by default virtual है।

6. अगर किसी पक्षकार द्वारा प्राधिकरण के पोर्टल पर उपलब्ध सुविधा के अनुसार फिज़िकल माध्यम से सुनवाई के विकल्प का चयन नहीं किया जाता है, तो प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई का विकल्प स्वतः (by default) वर्चुअल माध्यम (वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग) होगा।

7. प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष आदेश के कार्यान्वयन की कार्यवाही के दौरान भी पक्षकारों को उक्तानुसार सुनवाई के माध्यम के विकल्प के चयन की सुविधा होगी।

8. फिजिकल माध्यम से सुनवाई का विकल्प का चयन करने वाले पक्षकार द्वारा सुनवाई के समय दाखिल किया गया कोई भी अभिलेख शिकायत पत्रावली पर तभी ग्राह्य होगा जबकि सम्बन्धित पक्षकार द्वारा उस अभिलेख की प्रति कम्प्लेन्ट के वेब पेज पर अपलोड कर दिया जाए/कर दिया गया हो।

9. प्राधिकरण के सूचना प्रौद्योगिकी प्रभाग द्वारा प्राधिकरण में शिकायतों की सुनवाई के लिए हाइब्रिड मोड की सुविधा प्रदान करने हेतु यथा आवश्यकता हार्डवेयर का आंकलन करके तीन सप्ताह के अन्दर प्राधिकरण की पीठों में हार्डवेयर की स्थापना तथा टेस्टिंग की कार्यवाही पूर्ण करा ली जाये।

10. प्राधिकरण के सूचना प्रौद्योगिकी प्रभाग द्वारा ई–कोर्ट्स के सॉफ्टवेयर में अपेक्षित सुविधाएं तीन सप्ताह के अन्दर विकसित करा ली जाये।

11. फोर्स मैज्योर कारक मौजूद होने या पैंडेमिक का प्रभाव होने या केन्द्रीय अथवा राज्य सरकार अथवा मा. उच्चतम न्यायालय का वर्चुअल माध्यम से सुनवाई का निर्देश/परामर्श होने या अन्य किसी कारण से आवागमन अथवा भौतिक सम्पर्क सीमित होने जैसी स्थितियों में प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई का विकल्प वर्चुअल माध्यम से होगा।

उक्त निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाये।

(महेन्द्र वर्मा)
सचिव

<u>प्रतिलिपिः–</u> निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

1. मा. अध्यक्ष, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के अवलोकनार्थ कृपया।

2. समस्त मा. सदस्यगण, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
3. समस्त मा. न्यायनिर्णायक अधिकारी, 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. संयुक्त सचिव/उपसचिव, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
7. तकनीकी सलाहकार, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
8. सहायक निदेशक सिस्टम्स/सिस्टम एनालिस्ट, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण को अनुपालनार्थ तथा प्राधिकरण के पोर्टल पर अपलोड करने हेतु।
9. मीडिया कन्सलटेन्ट, उ.प्र. भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण।
10. सम्बन्धित गार्ड फाईल।

(कृष्ण कुमार सिंह)
संयुक्त सचिव