



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2019-00823

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री नरेन्द्र कुमार असवाल, सदस्य
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

- (1) मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.,
- (2) श्री संजय बघेल, पिता—स्व. श्री एन.एल. बघेल,
डायरेक्टर—मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
- (3) श्री शैलेश वर्मा, पिता—श्री एम.एल. वर्मा,
डायरेक्टर—मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि.
पता—तृतीय तल, पार्थिवी पैसिफिक,
व्यवसायिक कॉम्प्लेक्स, जी.ई.रोड
टाटीबंध, रायपुर
- (4) श्रीमती कंचन सचदेवा, पति—श्री सुशील सचदेवा,
पता—फाफाडीह, रमन मंदिर वार्ड,
रायपुर (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

श्रीमती अनीता शाकार, पति—श्री राजेन्द्र शाकार,
निवासी—पारख ट्रेवल्स के पास, टिल्लु चौक,
सोनकर पारा वार्ड, लाखेनगर,
पुरानी बस्ती, रायपुर (छ.ग.)

अनावेदिका

(प्रोजेक्ट—पार्थिवी प्रोविन्स, सरोना, रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA190618000233

आदेश

(दिनांक—17 / 12 / 2019)

आवेदकगण मेसर्स पार्थिवी कन्स्ट्रक्शन प्रा.लि., निवासी—तृतीय तल, पार्थिवी पैसिफिक, व्यवसायिक कॉम्प्लेक्स, जी.ई.रोड, टाटीबंध, रायपुर (छ.ग.) एवं अन्य 3 के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 39 के अंतर्गत आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदकगण ने उल्लेख किया है कि प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00253 में दिनांक 17.07.2019 को आदेश पारित किया गया है। उपरोक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण ने यह बताया था कि परिवाद का निराकरण अनुबंध पत्र दिनांक 25.03.2011 की कंडिका—33 के अनुसार आर्बिट्रेशन के माध्यम से सुलझाना था, और अनावेदिका की

सहमति उपरांत, माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 07.02.2019 को उभय पक्षों को आपसी समझौते से प्रकरण को निराकृत करने हेतु निर्देशित किया गया था। परन्तु उनके मध्य आपसी सहमति नहीं होने के कारण आपसी सहमति से किये जाने वाले तथ्यों एवं समझौते की राशि की परिचर्चा संबंधी तथ्य स्वयं समाप्त हो जाता है एवं प्रकरण में अंतिम तर्क गुण-दोष के आधार पर किया गया है।

आवेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन आदेश की कंडिका-5 में यह उल्लेख है कि "अनावेदकगणों के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने लिखित तर्क में दिये गये तथ्यों का उल्लेख करते हुए यह भी प्रस्तुत किया गया।" इसी कंडिका की अंतिम तीन पंक्तियों में उल्लेख किया गया है कि "सुनवाई के दौरान अनावेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह भी बताया गया कि अनावेदकगण मकान की एवज में आवेदिका को रुपये 54,00,000/- वापस देने को तैयार है।" आवेदकगण के अनुसार उक्त प्रकरण की सुनवाई के दौरान कभी भी अभिभाषक द्वारा प्रश्नाधीन मकान के एवज में रुपये 54,00,000/- दिये जाने हेतु सहमति प्रदान नहीं की गई थी, जबकि अनावेदिका ने रुपये 54,00,000/- प्रदान किये जाने का प्रस्ताव रखा था, जो आवेदकगण एवं उनके अभिभाषक द्वारा अस्वीकार किया जा चुका था। अतः आवेदकगण ने दिनांक 17.07.2019 को पारित आदेश में हुई टंकण त्रुटि "अनावेदकगणों के अभिभाषक द्वारा मकान के एवज आवेदिका को रुपये 54,00,000/- भुगतान करने हेतु सहमति प्रदान की गई।" को अधिनियम की धारा-39 सहपठित धारा-151, 152, 153 व्यवहार प्रक्रिया संहिता, 1908 के अनुसार विलोपित करते हुए प्रश्नाधीन आदेश को संशोधित करने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने प्रश्नाधीन आदेश को समझौते के आधार पर पारित किया जाना बताते हुये गुण-दोष के आधार पर पारित करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदिका को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत् रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदिका द्वारा दिनांक 11.10.2019 को अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुए बताया गया है कि आवेदकगण के द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2018-00253 की सुनवाई के दौरान स्वयं समझौते की पहल करते हुए रुपये 54,00,000/- का प्रस्ताव अनावेदिका को प्राधिकरण के समक्ष दिया गया था। अनावेदिका के अनुसार प्राधिकरण ने दोनों पक्षों को पर्याप्त अवसर देने के पश्चात्, अंतिम तर्क उपरांत प्रश्नाधीन प्रकरण में दिनांक 17.07.2019 को आदेश पारित किया था। उक्त आदेश के दो माह पश्चात् भी आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन आदेश अनुपालन नहीं किया गया है। अतः गुण-दोष

के आधार पर पारित प्रश्नाधीन आदेश में किसी प्रकार की लिपिकीय त्रुटि नहीं होने के कारण आदेश में संशोधन नहीं होना चाहिए। अनावेदिका ने इस संबंध में भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-39 के प्रावधानों का भी उल्लेख किया है। अतः अनावेदिका ने आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।

4. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किए गए। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदिका के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों और लिखित तर्कों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होता है :-
 - क्या प्रश्नाधीन आदेश में किसी प्रकार की टंकण/लिपिकीय अथवा गणितीय त्रुटि हुई है ? यदि हाँ, तो क्या उक्त त्रुटि को सुधारा जाना चाहिये ?
5. **विचारणीय बिन्दु :-** आवेदकगण ने अपने आवेदन में यह बताया है कि उनके अभिभाषक द्वारा प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2018-00253 की सुनवाई के दौरान कभी भी अनावेदिका को विवादित मकान के एवज में रूपये 54,00,000/- अदा करने की सहमति एवं स्वीकारोक्ति प्राधिकरण के समक्ष नहीं की गई है। परन्तु आवेदकगण ने उपरोक्त तथ्यों के समर्थन में कोई शपथ-पत्र प्रस्तुत नहीं किया है। स्पष्टतः आवेदकगण द्वारा केवल उपरोक्त कथन से इंकार किया जा रहा है। जबकि यह तथ्य प्रश्नाधीन आदेश में स्पष्टतः उल्लेखित है। जिससे यह प्रतीत होता है कि आवेदकगण द्वारा प्राधिकरण पर आदेश में गलत लेख करने संबंधी आरोपण करने का प्रयास किया जा रहा है।

आवेदकगण ने उपरोक्त कथन के कारण ही उक्त आदेश को सुधार करने का अनुरोध किया है। प्रश्नाधीन प्रकरण में संलग्न दस्तावेजों के अवलोकन एवं अध्ययन से स्पष्ट होता है कि उक्त प्रकरण उभय पक्षों के मध्य आपसी सहमति से निराकरण हेतु नियत किया गया था। किन्तु उभय पक्षों के मध्य समझौता नहीं होने के कारण प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की गई। उक्त प्रकरण के आदेश पत्रों के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि प्राधिकरण द्वारा दोनों पक्षों को आपसी समझौते हेतु समुचित एवं पर्याप्त अवसर प्रदाय करने उपरांत ही दिनांक 17.07.2019 को गुण-दोष के आधार पर प्रकरण का निराकरण किया गया है।

उक्त प्रकरण के अवलोकन एवं अध्ययन से यह ज्ञात होता है कि आवेदिका द्वारा तर्क के दौरान यह बताया गया कि वह विवादित प्रोजेक्ट में मकान नहीं लेना चाहती तथा अनावेदकगण को भुगतान की गई राशि की वापसी विवादित प्लैट के वर्तमान बाजार मूल्य के हिसाब से चाहती है। जिसके उपरांत प्रमोटर के विधिक प्रतिनिधि द्वारा तर्क के दौरान प्राधिकरण के समक्ष मौखिक आग्रह किया गया है कि प्रमोटर ने आवेदिका को विवादित सम्पत्ति के एवज में रूपये

54,00,000/- अदा करने की सहमति प्रदान की है। प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त आग्रह के उपरांत ही प्रश्नाधीन आदेश इस आधार पर पारित किया गया कि प्रमोटर द्वारा प्रस्तुत उक्त ऑफर प्रकरण में न्याय निर्णयन हेतु समुचित एवं पर्याप्त है। हाँलाकि यह भी ध्यान देने योग्य है कि आवेदिका द्वारा भी उक्त ऑफर को स्वीकार किया गया था, किन्तु प्राधिकरण ने इस तथ्य का उल्लेख उक्त आदेश में नहीं करते हुये गुण-दोष के आधार पर आदेश पारित किया है। चूँकि प्राधिकरण ने उक्त आदेश उभय पक्षों के मध्य समझौते के आधार पर पारित नहीं किया है और तर्क के दौरान उक्त ऑफर की स्वीकारोक्ति को सहायक साक्ष्य माना है। यह स्वीकारोक्ति विधिक व प्रवर्तनीय नहीं है, अपितु केवल तथ्य की स्वीकारोक्ति है, जो न्यायालय द्वारा गुण-दोष के आधार पर आदेश में केवल एक तथ्य को समर्थित करती है। अतः प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17.07.2019 को पारित आदेश तर्कसंगत व विधिपूर्ण है एवं उभय पक्षों को समुचित तथा पर्याप्त अवसर प्रदाय करने उपरांत गुण-दोष के आधार पर पारित किया गया है।

आवेदकगण द्वारा आदेश को समझौते के आधार पर पारित आदेश बताया जा रहा है, परन्तु उभय पक्षों के मध्य उल्लेखित समझौते संबंधी कोई दस्तावेज प्रकरण में संलग्न नहीं है। अतः अभिलेखों के अवलोकन एवं अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नाधीन आदेश में अभिलेखों से प्रकट कोई लिपिकीय या टंकण त्रुटि नहीं हुई है, जिसे सुधारा जा सके। अर्थात् तथाकथित त्रुटि, टंकण संबंधी या भूलवश की गई त्रुटि नहीं है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन अस्पष्ट एवं विरोधाभासी है, क्योंकि एक तरफ तो आवेदकगण उक्त आदेश को समझौते के आधार पर पारित आदेश बताते हैं और दूसरी तरफ प्रश्नाधीन आदेश के गुण-दोष के आधार पर पारित होने का भी उल्लेख करते हैं। अतः आवेदकगण यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि प्रश्नाधीन आदेश में तथाकथित त्रुटि टंकण संबंधी भूलवश की गई त्रुटि है।

भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-39 के प्रावधान अनुसार "प्राधिकरण अभिलेख से प्रकट किसी गलती का सुधार करते समय इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन पारित उसके आदेश के सारवान भाग का संशोधन नहीं करेगा।" आवेदकगण द्वारा तथाकथित त्रुटि सुधार के माध्यम से आदेश के सारवान भाग में संशोधन हेतु प्रस्तुत आवेदन, उपरोक्त प्रावधान अनुसार पोषणीय नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण द्वारा अपने आवेदन में यह भी प्रार्थना की गई है - "माननीय प्राधिकरण द्वारा आपसी समझौते को आधार मानकर प्रकरण में दिनांक 17.07.2019 को आदेश पारित किया गया, गुण-दोष के आधार पर नहीं किया गया है। पारित आदेश दिनांक 17.07.2019 को गुण-दोष के आधार पर पारित किया जावे।" निश्चित तौर पर यह ध्यान देने योग्य है कि आवेदकगण/प्रमोटर द्वारा तथाकथित त्रुटि सुधार के माध्यम से आदेश के

पुनर्विलोकन हेतु आग्रह किया जा रहा है, जिसके लिए तथाकथित समझौते के आधार पर आदेश के पारित होने का कथन किया गया है। यदि आवेदकगण का आवेदन स्वीकार कर लिया जाता है, तो वह प्राधिकरण द्वारा न्याय निर्णयन करने की प्रक्रिया को प्रभावित कर आवेदिका के अधिनियम के माध्यम से राहत प्राप्त करने के अधिकार को भी प्रतिकूल रूप से प्रभावित करेगा। इस प्रकार आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन आदेश के क्रियान्वयन संबंधी विधिसम्मत कार्यवाही में भी प्रतिकूल प्रभाव डालेगा। अधिनियम की धारा-39 द्वारा प्राधिकरण को प्रदत्त अधिकार आदेशों के पुनर्विलोकन संबंधी अधिकार नहीं है। आवेदकगण द्वारा उपरोक्त प्रावधान का प्रयोग करते करते हुए प्रश्नाधीन आदेश के सारवान भाग को संशोधित करने तथा आदेश के पुनर्विलोकन का प्रयास किया जा रहा है। अतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन अधिनियम अंतर्गत पोषणीय नहीं है।

6. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन अस्वीकार किया जाता है।

सही /—
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही /—
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /—
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष