छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 501 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2025-03132**

आवेदक : श्री आनंद कोसरिया, पिता–श्री भरथुराम कोसरिया, पता–पामगढ़, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.) विरूद्ध दीप्ति बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर, द्वारा–डायरेक्टर–श्रीमती पार्वती बंजारे, पता–दीप्ति विहार कॉलोनी, हसदेव विहार कॉलोनी के पास, वार्ड नं.–18, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''दीप्ति विहार कॉलोनी'', पता–जांजगीर, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
29/12/2025	– प्रकरण प्रस्तुत। – आवेदक द्वारा अधिवक्ता श्री ओम कुकरेजा उपस्थित। – अनावेदक द्वारा श्री अधिवक्ता श्री शाश्वत सुराना उपस्थित। – आवेदक द्वारा भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा–31, नियम–35 के अधीन अनावेदक के विरूद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। – अनावेदक द्वारा प्रारंभिक आपत्ति प्रस्तुत की गई कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत परिवाद कालसीमा बाधित है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत विक्रय अनुबंध दिनाँक 28.03.2019 को अनावेदक अस्वीकार करता है एवं विश्वसनीय दस्तावेज रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनाँक 30.04.2019 के ऊपर निर्भर करता है, जिसके अधीन अनावेदक द्वारा आवेदक के पूर्ण संतुष्टि एकनालेजमेंट पर रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित करते हुए आधिपत्य प्रदान कर दिया गया है। आवेदक द्वारा उक्त संबंध में आवेदन प्रस्तुत करने की सामान्य सीमा भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के अधीन तीन वर्ष है, जबकि आवेदक द्वारा दिनाँक 17.10.2025 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है, जो कि कालसीमा बाधित है। आवेदक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है कि उभय पक्ष के मध्य निष्पादित हुए विक्रय अनुबंध दिनाँक 19.03.2019 कभी क्रियान्वित नहीं किया गया। तदुपरांत शिकायतकर्ता एवं अनावेदक के मध्य दिनाँक 28.03.2019 निष्पादित हुआ। जिसके आधार पर रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनाँक 30.04.2019 के	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 501 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2025-03132**

आवेदक : श्री आनंद कोसरिया, पिता–श्री भरथुराम कोसरिया, पता–पामगढ़, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.) विरूद्ध दीप्ति बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर, द्वारा–डायरेक्टर–श्रीमती पार्वती बंजारे, पता–दीप्ति विहार कॉलोनी, हसदेव विहार कॉलोनी के पास, वार्ड नं.–18, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''दीप्ति विहार कॉलोनी'', पता–जांजगीर, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	मध्य निष्पादित हुआ। विक्रय अनुबंध के अनुसार बी–12 का निर्माण उभय पक्ष के मध्य निश्चित शर्तों के अनुसार होना था, चूँकि रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किए जाने पर आवेदक को सचार्ज देना पड़ता इसलिए आवेदक को विक्रय विलेख दिनाँक 30.04.2019 निष्पादित करना पड़ा। अतः वर्तमान शिकायत के लिए विलंब की समयावधि बी–12 का निर्माण कार्य पूर्ण होने एवं आधिपत्य प्रदान किये जाने के बाद से होगी जो कि मौखिक तौर पर उभय पक्ष के मध्य रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित होने के पश्चात् एक वर्ष की तय हुई थी, तदुपरांत वैश्विक महमारी कोविड–19 का प्रकोप हुआ। जिससे अनावेदक द्वारा अप्रैल, 2023 में आधिपत्य प्रदान करने का कथन किया गया। दिनाँक 15.03.2020 से दिनाँक 28.03.2022 तक की वैश्विक महमारी के कारण क्षमा योग्य है, चूँकि अनावेदक द्वारा अप्रैल, 2023 में आधिपत्य देना स्वीकार्य कर लिया गया था, अतः समय–सीमा की अवधि अप्रैल, 2023 के बाद प्रारंभ होगी, जो कि आवेदन प्रस्तुत दिनाँक 17.10.2025 के अनुसार समय–सीमा के भीतर है। उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आपत्ति एवं जवाब का सूक्ष्मतापूर्वक अवलोकन किया गया एवं उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किया गया। भूखंड/भवन बिक्री हेतु अनुबंध दिनाँक 28.03.2019 में स्पष्ट लेख है कि पक्षकार क्रमांक–01 द्वारा भवन निर्माण संलग्न भवन नक्शा के अनुरूप किया गया है, अगले पृष्ट पर पुनः अंकित है, पक्षकार क्रमांक–01 द्वारा इस इकरारनामा में संलग्न भवन नक्शा के अनुसार भवन निर्माण किया गया है। तदुपरांत दिनाँक 30.04.2019 को रजिस्टर्ड विक्रय–विलेख में विक्रयशुदा	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 501 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2025-03132**

आवेदक : श्री आनंद कोसरिया, पिता–श्री भरथुराम कोसरिया, पता–पामगढ़, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.) विरूद्ध दीप्ति बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर, द्वारा–डायरेक्टर–श्रीमती पार्वती बंजारे, पता–दीप्ति विहार कॉलोनी, हसदेव विहार कॉलोनी के पास, वार्ड नं.–18, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''दीप्ति विहार कॉलोनी'', पता–जांजगीर, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	संपत्ति में प्लॉट/मकान नंबर बी–12 अंकित है, जिसमें प्रतिफल की राशि 24,00,000/– रूपये अंकित है, विक्रय अनुबंध में भी लागत राशि 24,00,000/– रूपये अंकित है, उक्त रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के अंतिम पृष्ठ में स्पष्ट उल्लेख है, कि ''अतः विक्रयशुदा संपत्ति का विक्रय विक्रेता के द्वारा पूर्ण प्रतिफल की रकम प्राप्त कर बिक्री कर क्रेता को हस्तांतरण कर आधिपत्य प्रदान कर दिया गया है।'' इससे स्पष्ट है, कि प्रश्नगत भू–संपदा का आधिपत्य रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादन के समय आधिपत्य प्रदान कर दिया गया। चूँकि वांछित अनुतोष की कंडिका में आधिपत्य दिलाए जाने की याचना है एवं विलंबित अवधि के लिए ब्याज दिए जाने की याचना है, चूँकि रजिस्टर्ड विक्रय विलेख एवं विक्रय अनुबंध से पुष्टि होती है, कि प्रश्नगत भू–संपदा का आधिपत्य आवेदक को अनावेदक द्वारा प्रदान कर दिया गया है, अतः आधिपत्य प्रदान किए जाने के संदर्भ में प्रस्तुत कोई भी आवेदन तीन वर्ष के भीतर प्रस्तुत नहीं किया गया है, अतः प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाह्य है, आवेदक की यह आपत्ति की आधिपत्य के संदर्भ में सामान्य रूप से 03 का न हो के 12 वर्ष का है, प्राधिकरण द्वारा स्वीकार नहीं किया जा सकता। क्योंकि यहाँ प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करने की समय–सीमा तीन वर्ष ही स्वीकार्य योग्य है, आधिपत्य के संबंध में विवाद निराकरण करने से संबंधित आवेदन नहीं है, अपितु विवाद यह है, कि आधिपत्य दिया गया अथवा नहीं दिया गया। उभय पक्ष द्वारा हस्ताक्षरित विक्रय विलेख के अवलोकन से स्पष्ट है, कि दिनाँक 30.04.2019 को प्रश्नगत भू–संपदा का आधिपत्य अनावेदक द्वारा आवेदक को प्रदान किया जा चुका है, आवेदक	

छत्तीसगढ़ भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण रायपुर

आदेश पत्रिका

क्रमांक – 501 **प्रकरण क्रमांक– M-PRO-2025-03132**

आवेदक : श्री आनंद कोसरिया, पिता–श्री भरथुराम कोसरिया, पता–पामगढ़, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.) विरूद्ध दीप्ति बिल्डर्स एण्ड कॉलोनाईजर, द्वारा–डायरेक्टर–श्रीमती पार्वती बंजारे, पता–दीप्ति विहार कॉलोनी, हसदेव विहार कॉलोनी के पास, वार्ड नं.–18, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

प्रोजेक्ट–''दीप्ति विहार कॉलोनी'', पता–जांजगीर, जिला–जांजगीर–चांपा (छ.ग.)

आदेश कार्यवाही की तारीख व स्थान	आदेश अथवा कार्यवाही	पक्षकार अथवा प्रतिनिधि के हस्ताक्षर
	का यह तर्क भी स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि कोविड–19 के चलते छूट प्राप्त होगी। कोविड–19 के लिए छूट की अवधि मार्च, 2020 से फरवरी, 2022 तक के लिए थी। चूँकि आवेदन दिनाँक 17.10.2025 को किया गया। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन कालसीमा बाह्य है। अनावेदक द्वारा प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति स्वीकार कर आवेदक का आवेदन निरस्त की जाती है। प्रकरण नस्तीबद्ध कर अभिलेख कोष्ठ में दाखिल किया जावे। सही/– **(धनंजय देवांगन)** सदस्य सही/– **(संजय शुक्ला)** अध्यक्ष	