



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2025-02714

— समक्ष —

श्री संजय शुक्ला, अध्यक्ष,
श्री धनंजय देवांगन, सदस्य,

विनायक होम्स, द्वारा-पार्टनर श्री किशोर कुमार विरानी,
पता-ऐश्वर्यम् विले, ग्रीन एवेन्यू कॉलोनी के पास,
दलदलसिवनी, मोवा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

आवेदक

विरुद्ध

श्रीमती आंचल खटवानी, पति-श्री अशोक खटवानी,
निवासी-40, ऐश्वर्यम् विले,
ग्रीन एवेन्यू कॉलोनी के पास, दलदलसिवनी,
मोवा, जिला-रायपुर (छ.ग.)

अनावेदिका

उपस्थिति :-

- (1) श्री मुकेश विरानी, अधिवक्ता वास्ते आवेदक।
- (2) श्री दुर्लभ अग्रवाल, अधिवक्ता वास्ते अनावेदिका।

(प्रोजेक्ट-“ऐश्वर्यम् विले”, दलदलसिवनी, मोवा, जिला-रायपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर- PCGRERA200919001045

आदेश

(दिनांक-23 / 04 / 2025)

आवेदक विनायक होम्स, द्वारा-पार्टनर श्री किशोर कुमार विरानी, निवासी-40, ऐश्वर्यम् विले, ग्रीन एवेन्यू कॉलोनी के पास, दलदलसिवनी, मोवा, जिला-रायपुर (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-31 एतद् पश्चात् एवं अधिनियम छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 एतद् पश्चात् नियम की कंडिका-35 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप-ड (FORM-M) में आवेदन कर अनावेदिका के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का कथन है कि अनावेदिका द्वारा उक्त प्रोजेक्ट “ऐश्वर्यम् विले” में एक मकान पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 18.04.2022 के माध्यम से क्रय किया गया है, जिसका मकान नं.-40 तथा रकबा-945 वर्गफुट है, जिसके संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध दिनांक 08.03.2022 को निष्पादित किया गया है। उक्त संपत्ति के सौदे के समय अनावेदिका को स्पष्ट रूप से बता दिया गया था कि उसे उक्त सौदे के परिप्रेक्ष्य में रूपये दो लाख की जी.एस.टी. की राशि का भुगतान विक्रय मूल्य के अतिरिक्त पृथक से करना होगा, जिस पर अनावेदिका एवं उसके

पति सहमत हुये। उक्त मकान का सौदा अनुबंध उभय पक्षों के मध्य दिनांक 08.03.2022 को निष्पादित किया गया। उक्त परिप्रेक्ष्य में उक्त अनुबंध पत्र की कंडिका-“आई” विशिष्ट रूप से अवलोकनीय है, जिसमें जी.एस.टी. राशि की पृथक से अदायगी का उल्लेख है। रजिस्ट्री विलेख के निष्पादन दिनांक को अनावेदिका द्वारा क्रयशुदा संपत्ति का कब्जा प्राप्त कर लिया गया तथा जी.एस.टी. की राशि मांग किये जाने पर कुछ समय पश्चात् भुगतान कर देने की बात आवेदक को कही गई। अनावेदिका के कथनों पर विश्वास करते हुये आवेदक निश्चिन्त रहा। मकान का कब्जा देने के पश्चात् अनावेदिका द्वारा उक्त मकान में आवेदक को अपनी आवश्यकतानुसार कुछ अतिरिक्त कार्य करने हेतु कहा गया। चूँकि उक्त कार्य अतिरिक्त रूप से उक्त मकान में किये जाने थे, इसलिये अनावेदिका एवं उसके पति द्वारा आश्वासन दिया गया कि उक्त अतिरिक्त कार्य का जो भी खर्च होगा, उसका भुगतान अनावेदिका वहन करेगी। आवेदक द्वारा उक्त मकान में अनावेदिका के कहने पर अतिरिक्त कार्य किये गये जैसे कि मकान की बाउंड्रीवाल में ग्रिल लगवाना, वाश एरिया में टाइल्स लगवाना तथा मकान की छत की फ्लोरिंग आदि कार्य स्वयं के संसाधनों से पूर्ण किये गये, जिसका कुल खर्च रुपये 1,48,000/- हुआ, जिसकी जानकारी अनावेदिका को अतिरिक्त कार्य प्रारंभ होने से पूर्व ही दे दी गई थी तथा अनावेदिका के सहमत होने पर ही उक्त कार्य पूर्ण किये गये तथा रकम की मांग करने पर अनावेदिका द्वारा यह कहा गया कि अभी बहुत खर्च हो गया है। जी.एस.टी. की राशि दो लाख के साथ ही साथ अतिरिक्त कार्य की राशि का भी भुगतान कुछ समय में कर दी जावेगी। मकान का कब्जा लेने एवं अतिरिक्त कार्य करवा लेने के पश्चात् अनावेदिका द्वारा उक्त मकान का इंटीरियर डिजाइनिंग का कार्य प्रारंभ करवाया गया, जो कुछ मकान तक चलता रहा, जिसके पश्चात् कुछ समय बाद कॉलोनी में कुछ अन्य परिवार आ जाने के बाद अनावेदिका अपने परिवार के साथ “ऐश्वर्यम् विले” के उक्त मकान में रहने हेतु शिफ्ट हो गयी। चूँकि उक्त समय “ऐश्वर्यम् विले” प्रोजेक्ट में ट्रांसफार्मर लगाने का कार्य प्रक्रियाधीन था, इसलिये अनावेदिका के निवेदन पर उनके उपयोग हेतु कॉलोनी के अस्थायी विद्युत मीटर से विद्युत कनेक्शन दिया गया था, जिस बाबत सब मीटर भी अनावेदिका के घर में आवेदक द्वारा लगवाया गया था, जो कि कॉलोनी में निवासरत लगभग सभी घरों में इसी प्रकार से कनेक्शन दिया गया है। उक्त सब मीटर के माध्यम से अनावेदिका विगत कई माह से विद्युत आपूर्ति प्राप्त करती रही है, परन्तु आज दिनांक तक उपयोग की गई विद्युत के परिप्रेक्ष्य में एक रूपया भी भुगतान आवेदक को नहीं किया गया है।

आवेदक द्वारा हमेशा पुरानी बकाया राशि रुपये 3,48,000/- की एवं विद्युत बिल की मांग मौखिक रूप से किये जाने पर अनावेदिका एवं उसके पति श्री अशोक जी हमेशा यह कहते रहे कि जब कॉलोनी में ट्रांसफार्मर लग जायेगा और

हमारे घर में स्थाई मीटर लग जायेगा, तब ही पुरानी बकाया और विद्युत बिल की राशि का भुगतान करेंगे। इस प्रकार से उन्होंने कॉलोनी के अन्य रहवासियों को भी आवेदक के प्रति विपरीत रूप से प्रभावित किया गया, जिसके बहकावे में आकर सभी रहवासी यह कहने लगे कि ट्रांसफार्मर लग जाने के बाद ही वह भी बिजली बिल की राशि का भुगतान करेंगे। आवेदक द्वारा समझाइश देने के बाद भी वह नहीं माने, जिसकी वजह से अनावश्यक ही आवेदक को विद्युत विभाग से प्रतिमाह 1.5 से 4.7 लाख तक के बिल का भुगतान करना पड़ा, जो कि लगभग 22 से 24 रुपये प्रति यूनिट की दर से भुगतान करना पड़ा। माह सितम्बर-अक्टूबर, 2024 में उक्त प्रोजेक्ट में 4 ट्रांसफार्मर स्थापित किये गये तथा माह अक्टूबर के अंतिम सप्ताह में सुचारू रूप से स्थाई विद्युत आपूर्ति भी प्रारंभ हो गई। मौखिक रूप से सभी रहवासियों को अपना-अपना प्रत्येक मद का पुराना बकाया भुगतान कर आवेदक से एन.ओ.सी. प्राप्त कर स्थाई विद्युत मीटर हेतु कार्यवाही करने का निवेदन किया गया तथा विद्युत खपट के पेटे आवेदक द्वारा दस रुपये प्रति यूनिट की दर से सब मीटर की रीडिंग अनुसार भुगतान करने का निवेदन रहवासियों से किया गया, परन्तु कॉलोनी के रहवासी पांच रुपये प्रति यूनिट की दर से भुगतान करने पर अड़े रहे। इस संबंध में सोसायटी के रहवासियों को पंजीकृत डाक से दिनांक 04.11.2024 को सूचना प्रेषित कर एन.ओ.सी. लेने एवं स्थाई विद्युत मीटर हेतु कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया, जिसके पश्चात् कुछ रहवासियों द्वारा आवेदक के प्रतिनिधि मुकेश जी से बैठक की और उक्त बैठक में सात रुपये प्रति यूनिट की दर से भुगतान किया जाना तय किया गया। उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में कॉलोनी के निवासरत 30 घरों में से लगभग 22 घरों द्वारा सात रुपये प्रति यूनिट की दर से बिजली बिल की राशि का भुगतान आवेदक को कर दिया गया है और अपना अन्य मद का बकाया पुराना राशि का भुगतान कर आवेदक से एन.ओ.सी. प्राप्त की गई है तथा स्वयं के नाम से स्थाई विद्युत मीटर भी प्राप्त कर लिया गया है और निर्बाध रूप से विद्युत का उपयोग कर रहे हैं। अनावेदिका एवं कुछ घर के व्यक्ति पांच रुपये यूनिट की दर से भुगतान पर अड़े रहे, चूँकि उक्त कॉलोनी का उक्त अस्थायी मीटर केवल 10-12 घरों के उपयोग के लिये ही चालू था तथा आवेदक द्वारा अपने सामान्य आवश्यकताओं के लिये पृथक से मीटर कनेक्शन ले लिया गया था, इसलिये पुनः पंजीकृत डाक से नोटिस सभी शेष रहवासी को दिनांक 23.12.2024 को प्रेषित किया गया, जिसमें यह स्पष्ट उल्लेख किया गया था कि यथाशीघ्र आवेदक का पुराना बकाया का भुगतान कर एन.ओ.सी. प्राप्त करें एवं स्थाई विद्युत मीटर हेतु कार्यवाही करें तथा यह भी स्पष्ट किया गया कि कॉलोनी का अस्थायी मीटर सरेंडर किया जाना है, जो कि बेवजह आपके कारण अर्थात् 12 रहवासियों के कारण चालू है, इसलिये उसका जो भी बिल आयेगा, उसके भुगतान की जिम्मेदारी आपकी रहेगी। परन्तु इसके बाद भी लगभग 8 रहवासियों ने संपर्क

नहीं किया, जिसमें अनावेदिका भी शामिल है। इस प्रकार अनावेदिका निरंतर अपने पुराने बकाया रूपये 3,48,000/- एवं बिजली बिल की राशि से बचने का प्रयास करती रही। सद्भावनावश उक्त बिजली बिल की राशि रूपये 1,94,430/- का भुगतान आवेदक को करना पड़ा, जिसे वसूल करने का अधिकार आवेदक रखता है। आवेदक को और अधिक परेशान करने के उद्देश्य से अनावेदिका द्वारा असत्य आधारों पर बनावटी विवाद बनाते हुये प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02602 प्रस्तुत की गई है। उक्त शिकायत के अवलोकन से सर्वप्रथम यह ज्ञात हुआ कि अनावेदिका के नाम से निष्पादित विक्रय विलेख में कॉलोनी के जनरल फार्मेट में रजिस्ट्री टाईपिंग करवाये जाने के कारण त्रुटिवश यह टाईप हो गया है कि विक्रय मूल्य की राशि चालीस लाख रूपये में जी.एस.टी. की राशि भी शामिल है, जो कि एक सद्भाविक त्रुटि है, जिसको अनुबंध विलेख से सत्यापित किया जा सकता है कि जी.एस.टी. की राशि पृथक से देय है। इस संबंध में अनावेदिक को पंजीकृत डाक दिनांक 07.01.2025 के माध्यम से नोटिस भी दिया गया है। अनावेदिका दुर्भावना से उक्त सद्भाविक टाईपिंग त्रुटि का अनुचित लाभ लेना चाहती है, इसलिये अपनी शिकायत में यह कथन कर रही है कि विक्रय मूल्य में जी.एस.टी. राशि शामिल है, इसलिये वह ऐसी किसी राशि के बकाया होने से या भुगतान करने से इंकार कर रही है और पुराने अतिरिक्त करवाये गये कार्य की राशि के भुगतान से बचने का प्रयास कर रही है और आज भी अपनी शिकायत के अनुसार बिजली बिल की राशि पांच रूपये प्रति यूनिट की दर से भुगतान करने का ही कथन कर रही है। जहाँ सभी रहवासी जायज राशि सात रूपये प्रति यूनिट की दर से भुगतान कर रहे हैं, वहाँ अनावेदिका की यह जिद किसी भी हिसाब से वाजिब नहीं है। अनावेदिका की शिकायत के कथनों से जानकारी होने के उपरांत उक्त टाईपिंग त्रुटि की जानकारी होते ही पंजीकृत डाक दिनांक 25.01.2025 को सूचना प्रेषित कर उक्त टाईपिंग त्रुटि की जानकारी देते हुये अनावेदिका को संशोधन हेतु निर्देशित किया गया है, साथ ही स्पष्ट विवरण दर्शाते हुये पुराने बकाया का भुगतान करने का निवेदन अनावेदिका से किया गया है। परन्तु आज दिनांक तक भुगतान प्राप्त नहीं हुआ है और न ही उक्त सूचना का कोई जवाब प्राप्त हुआ है। इसके पश्चात् अनावेदिका द्वारा रजिस्ट्री में उल्लेखित शर्तों का उल्लंघन करते हुये आवेदक से बिना एन.ओ.सी. प्राप्त किये तथा पुराना बकाया का भुगतान किये बिना अपने नाम से स्थाई मीटर भी जनवरी माह में लगवा लिया है, जो कि अनुचित एवं अनैतिक है। अनावेदिका को यह अधिकार नहीं है कि वह पुराने बकाया का भुगतान किये बिना और एन.ओ.सी. प्राप्त किये बिना मीटर लगवा लेवे। अनावेदिका का उक्त कृत्य रजिस्ट्री में उल्लेखित शर्तों का उल्लंघन है, जिसके लिये अनावेदिका से क्षतिपूर्ति दिलाया जाना उचित है और यह निर्देशित किया जाना चाहिये कि अनावेदिका अपने पुराना बकाया का भुगतान कर विधिवत्

एन.ओ.सी. आवेदक से प्राप्त करे। आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की याचना की गई कि अनावेदिका से जी.एस.टी. की राशि दो लाख मय ब्याज दिलाये जावे। आवेदक द्वारा अनावेदिका के मकान में किये गये अतिरिक्त कार्य पेटे रूपये 1,48,000/- मय ब्याज दिलाया जावे। अनावेदिका से अस्थायी मीटर के माध्यम से खपत की गई विद्युत 2503 यूनिट की राशि सात रूपये प्रति यूनिट की दर से मय ब्याज दिलाई जावे। आवेदक द्वारा अनावेदिका को सूचना दिये जाने के पश्चात् भी स्थाई मीटर न लिये जाने के कारण आवेदक को बिजली बिल ए-10 का भुगतान करना पड़ा, इसलिये उक्त विद्युत बिल की राशि रूपये 1,94,430/- में से अनुपातिक राशि 1/13 अंश 14,956/- रूपये मय ब्याज दिलाये जावे। आवेदक द्वारा अन्य अनुतोष की मांग की गई 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 अपने विद्वान अभिभाषक द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया है कि आवेदन पत्र की कंडिका-4(4) के कथन मिथ्या एवं मनगढ़ंत होने से इंकार है। यह अस्वीकार है कि सौदे के समय अनावेदिका को स्पष्ट रूप से बताया गया था कि उसे उक्त सौदे के परिप्रेक्ष्य में दो लाख रूपये की जी.एस.टी. राशि का भुगतान विक्रय मूल्य के अतिरिक्त पृथक से करना होगा। यह भी इंकार है कि अनावेदिका और उसके पति सहमत हुये तब मकान का सौदा अनुबंध निष्पादित किया गया। यह उल्लेखनीय है कि अनावेदिका द्वारा आवेदक को जी.एस.टी. राशि का भुगतान किया गया है, जिसकी पुष्टि विक्रय विलेख की कंडिका-37 से होती है। शिकायत पत्र की कंडिका-4(5) के कथन मिथ्या एवं बेबुनियाद होने से इंकार है। यह विशेष तौर पर इंकार है कि विक्रय विलेख के निष्पादन दिनांक अनावेदिका को क्रयशुदा संपत्ति का कब्जा प्राप्त हुआ था। यह भी इंकार है कि जी.एस.टी. की राशि मांग किये जाने पर कुछ समय बाद भुगतान कर देने की बात आवेदक को कही गई। यह इंकार है कि अनावेदिका द्वारा शिकायत पत्र की संदर्भित कंडिका में उल्लेखित कथन किये गये हैं। वास्तविकता यह है कि अनावेदिका द्वारा आवेदक की परियोजना में भवन क्रमांक-40 को क्रय करते हुये अनुबंध किया गया था और अनुबंध के समय उक्त भवन निर्माणाधीन था, जिसके परिशीलन अनुबंध के "अनुच्छेद बी" से किया जा सकता है, जिसमें यह दर्शित होता है कि अनुबंध के समय भवन निर्माणाधीन था। यह उल्लेखनीय है कि आवेदक दुर्भावना प्राप्त होने से जान-बूझकर अनुबंध के संपूर्ण पन्ने अपनी शिकायत में माननीय प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किये गये है, जिससे यह दर्शित होता है कि आवेदक प्राधिकरण के समक्ष साफ हाथों से नहीं आये हैं। यह भी उल्लेखनीय है कि अनुबंध किये जाने

के समय आवेदक द्वारा अनावेदिका को यह बतलाया गया था कि उक्त भवन का निर्माण तीन माह में पूर्ण हो जायेगा और बाद में अनावेदिका को यह प्रलोभन दिया गया कि यदि वह संपूर्ण राशि अदा कर देते हैं, तो आवेदक उक्त भवन का निर्माण एक माह में कर देंगे। आवेदक के इस प्रलोभन में आते हुये अनावेदिका द्वारा संपूर्ण राशि आवेदक को किया गया और विक्रय विलेख निष्पादित किया गया। परन्तु आवेदक द्वारा संपूर्ण राशि पाये जाने के बाद उक्त भवन निर्माण करने में विलंब किया गया और अनावेदिका द्वारा कई बार निवेदन करने पर भवन निर्माण में हिला-हवाला करते हुये भवन का कब्जा अनावेदिका को तेरह माह के विलंब के उपरांत दिनांक 28.06.2023 को दिया गया। आवेदक द्वारा अनावेदिका पर दबाव डालते हुये अतिरिक्त प्रतिफल रूपये 5,37,500/- और बिना सुविधायें पूर्ण किये रखरखाव शुल्क रूपये 68,040/- नगर प्राप्त किया गया, जिसकी रसीद आवेदक द्वारा अनावेदक को नहीं दी गई। यह उल्लेखनीय है कि अनावेदिका द्वारा आवेदक को जी.एस.टी. राशि का भुगतान किया गया है, जिसकी पुष्टि विक्रय विलेख की कंडिका-37 से होती है। आवेदन पत्र की कंडिका-4(6) के कथन मिथ्या एवं बेबुनियाद होने से इंकार है। यह इंकार है कि मकान का कब्जा देने के बाद अनावेदिका द्वारा उक्त भवन में आवेदक को अपनी आवश्यकतानुसार कुछ अतिरिक्त कार्य करने हेतु कहा गया। यह भी इंकार है कि उक्त कार्य अतिरिक्त रूप से उक्त मकान में किये जाने थे, इसलिये अनावेदिका एवं उसके पति द्वारा आश्वासन दिया गया कि उक्त अतिरिक्त कार्य का जो भी खर्च होगा, उसका भुगतान अनावेदिका वहन करेगी। यह भी इंकार है कि आवेदक द्वारा उक्त मकान में अनावेदिका के कहने पर अतिरिक्त कार्य किये गये जैसे कि मकान की बाउंड्रीवाल में ग्रिल लगवाना, वाश एरिया में टाईल्स लगवाना तथा मकान की छत की फ्लोरिंग आदि कार्य स्वयं के संसाधनों से पूर्ण किये गये, जिसका कुल खर्च रूपये 1,48,000/- हुआ, यह भी इंकार है कि आवेदक द्वारा अनावेदिका को जानकारी अतिरिक्त कार्य प्रारंभ होने से पूर्व ही दे दी गई थी तथा अनावेदिका के सहमत होने पर ही उक्त कार्य पूर्ण किये गये। यह भी इंकार है कि रकम की मांग करने पर अनावेदिका द्वारा यह कहा गया कि अभी बहुत खर्च हो गया है, वह जी.एस.टी. की राशि दो लाख के साथ ही साथ अतिरिक्त कार्य की राशि का भी भुगतान कुछ समय में कर दी जावेगी। वास्तविकता यह है कि अनावेदिका द्वारा आवेदक से वर्तमान शिकायत में उल्लेखित कोई भी अतिरिक्त कार्य किये जाने के लिये कभी नहीं कहा गया था और न संदर्भित कंडिका में उल्लेखित अतिरिक्त कार्यों के लिये आवेदक एवं अनावेदिका के मध्य कोई करारनामा निष्पादित किया गया है। आवेदक द्वारा अपने कथनों के समर्थन में कोई भी दस्तावेज शिकायत के साथ पेश नहीं किया गया है। यह उल्लेखनीय है कि परियोजना में सुरक्षा के साधन पर्याप्त नहीं होने के कारण अनावेदिका के पति द्वारा हाल में भवन में ग्रिल लगवाया गया है, जिसकी सामग्री

एवं लगवाने का व्यय स्वयं अनावेदिका के पति द्वारा वहन किया गया है। परन्तु आवेदक दुर्भावनाग्रस्त होने से अनावेदिका के परिवार को सदोष हानि पहुँचाने की मंशा से अतिरिक्त कार्य ग़िल इत्यादि करवाये हैं। यह भी उल्लेखनीय है कि अनावेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष आवेदक के विरुद्ध शिकायत प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2024-02602 प्रस्तुत किया गया है। आवेदक दुर्भावनाग्रस्त होने से और अनोदिका पक्ष पर राजीनामा करने के लिये दबाव डालने हेतु वर्तमान शिकायत प्राधिकरण के समक्ष पेश किया गया है और मिथ्या कथनों के आधार पर अनावेदिका को सदोष हानि पहुँचाने की मंशा से अतिरिक्त कार्य किये जाने का मिथ्या कथन किया गया है। क्योंकि अनावेदिका को भवन का कब्जा प्राप्त हो चुका है। अनावेदिका और उनके पति द्वारा भवन में किये अतिरिक्त कार्यों का बिल खोजने में समय लग रहा है, इसलिये वह बिल मिलने पर प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने का अधिकार सुरक्षित रखता है। आवेदन पत्र की कंडिका—4(7) के कथन मिथ्या एवं बेबुनियाद होने से इंकार है। यह उल्लेखनीय है कि आवेदक द्वारा 13 माह के विलंब पश्चात् दिनांक 28.06.2023 में भवन निर्माण पूर्ण करने और कब्जा प्रदान करने के पश्चात् अनावेदिका और उनके पति द्वारा भवन में इंटीरियर डिजाइनिंग का कार्य प्रारंभ करवाया गया है, जिसका व्यय स्वयं अनावेदिका और उनके पति द्वारा किया गया है। यह उल्लेखनीय है कि आवेदक द्वारा निर्मित भवन में कई करीगिरी और संरचनात्मक दोष हैं, जिसका उद्देश्य अनावेदिका द्वारा अपनी उक्त शिकायत में प्राधिकरण के समक्ष किया गया है। आवेदन पत्र की कंडिका—4(8) के कथन मिथ्या एवं बेबुनियाद होने से इंकार है। यह उल्लेखनीय है कि आवेदक कर्तव्य बाधित था कि वह अनावेदिका के क्रय किये भवन में स्थायी मीटर लगवाये। परन्तु आवेदक दुर्भावनाग्रस्त होने से स्थायी मीटर का प्रबंध नहीं करते हुये अनावेदिका से रूपये 20 प्रति यूनिट की दर से बिजली बिल एवं रूपये दो लाख नगद की अवैध मांग की जा रही है, जिस कारण अनावेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रकरण क्रमांक— M-PRO-2024-02602 प्रस्तुत किया गया है और अनावेदिका को स्वयं के खर्च पर भवन में स्थायी मीटर लगवाना पड़ा है। आवेदन पत्र की कंडिका—4(9) और 4(10) के कथन मिथ्या एवं बेबुनियाद होने से इंकार है। यह इंकार है कि पुरानी बकाया राशि रूपये 3,48,000/- की एवं विद्युत बिल की मांग मौखिक रूप से किये जाने पर अनावेदिका एवं उसके पति श्री अशोक जी हमेशा यह कहते रहे कि जब कॉलोनी में ट्रांसफार्मर लग जायेगा और हमारे घर में स्थाई मीटर लग जायेगा, तब ही पुरानी बकाया और विद्युत बिल की राशि का भुगतान करेंगे। यह भी इंकार है कि इस प्रकार से उन्होंने कॉलोनी के अन्य रहवासियों को भी आवेदक के प्रति विपरीत रूप से प्रभावित किया गया, जिसके बहकावे में आकर सभी रहवासी यह कहने लगे कि ट्रांसफार्मर लग जाने के बाद ही वह भी बिजली बिल की राशि का भुगतान करेंगे। यह भी इंकार है कि

आवेदक द्वारा समझाइश देने के बाद भी वह नहीं माने, जिसकी वजह से अनावश्यक ही आवेदक को विद्युत विभाग से प्रतिमाह 1.5 से 4.7 लाख तक के बिल का भुगतान करना पड़ा, जो कि लगभग 22 से 24 रुपये प्रति यूनिट की दर से भुगतान करना पड़ा। वास्तविकता यह है कि प्रारंभ में आवेदक अनावेदिका और परियोजना के शेष आबंटितियों को यह आश्वासन दिया गया था कि स्थायी मीटर लगने तक वह रुपये 5/- प्रति यूनिट की दर से बिजली का भुगतान करना होगा, परन्तु कुछ समय पश्चात् आवेदक अवैध रूप से अनावेदिका और शेष आबंटितियों से बिजली भुगता 20/- रुपये प्रति यूनिट की दर से करने की मांग करने लगे। यह भी उल्लेखनीय है कि अनावेदिका सहमत दर रुपये 5/- प्रति यूनिट की दर से बिजली भुगतान करने को सदैव तैयार है। यह भी उल्लेखनीय है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत बिजली बिज में रुपये 11.63 प्रति यूनिट की दर से भुगतान करना स्पष्ट है, परन्तु आवेदक द्वारा मिथ्या रुपये 22 से 24 प्रति यूनिट की दर से भुगतान किया जाना उल्लेख किया गया, जिससे यह स्पष्ट होता है कि आवेदक प्राधिकरण के समक्ष मिथ्या कथनों के आधार पर शिकायत प्रस्तुत की गई है, जिस कारण आवेदक की शिकायत सव्यय निरस्त किये जाने योग्य है। आवेदन पत्र की कंडिका-4(11) और 4(12) के कथन जानकारी के अभाव में इंकार है। यह इंकार है कि विद्युत खपत के पेटे आवेदक द्वारा दस रुपये प्रति यूनिट की दर से सब मीटर की रीडिंग अनुसार भुगतान करने का निवेदन रहवासियों से किया गया, परन्तु कॉलोनी के रहवासी पांच रुपये प्रति यूनिट की दर से भुगतान करने पर अड़े रहे। वास्तविकता यह है कि प्रारंभ में आवेदक अनावेदिका और परियोजना के शेष आबंटितियों को यह आश्वासन दिया गया था कि स्थायी मीटर लगने तक वह रुपये 5/- प्रति यूनिट की दर से बिजली का भुगतान करना होगा, परन्तु कुछ समय पश्चात् आवेदक अवैध रूप से अनावेदिका और शेष आबंटितियों से बिजली भुगतान रुपये 20/- प्रति यूनिट की दर से करने की मांग करने लगे। आवेदन पत्र की कंडिका-5, 6 और 7 के कथन मिथ्या, बनावटी एवं मनगढ़ंत होने से इंकार है। यह साफ तौर पर इंकार है कि अनावेदिका एवं कुछ घर के व्यक्ति पांच रुपये यूनिट की दर से भुगतान पर अड़े रहे, चूँकि उक्त कॉलोनी का उक्त अस्थायी मीटर केवल 10-12 घरों के उपयोग के लिये ही चालू था तथा आवेदक द्वारा अपने सामान्य आवश्यकताओं के लिये पृथक से मीटर कनेक्शन ले लिया गया था, इसलिये पुनः पंजीकृत डाक से नोटिस सभी शेष रहवासी को दिनांक 23.12.2024 को प्रेषित किया गया, जिसमें यह स्पष्ट उल्लेख किया गया था कि यथाशीघ्र आवेदक का पुराना बकाया का भुगतान कर एन.ओ.सी. प्राप्त करे एवं स्थाई विद्युत मीटर हेतु कार्यवाही करें तथा यह भी स्पष्ट किया गया कि कॉलोनी का अस्थायी मीटर सरेंडर किया जाना है, जो कि बेवजह आपके कारण अर्थात् 12 रहवासियों के कारण चालू है, इसलिये उसका जो भी बिल आयेगा, उसके भुगतान की जिम्मेदारी

आपकी रहेगी। यह विशेष रूप से इंकार है कि इसके बाद भी लगभग 8 रहवासियों ने संपर्क नहीं किया, जिसमें अनावेदिका भी शामिल है। यह भी इंकार है कि अनावेदिका निरंतर अपने पुराने बकाया रूपये 3,48,000/- एवं बिजली बिल की राशि से बचने का प्रयास करती रही। यह इंकार है कि सद्भावनावश उक्त बिजली बिल की राशि रूपये 1,94,430/- का भुगतान आवेदक को करना पड़ा, जिसे वसूल करने का अधिकार आवेदक रखता है।

यह भी इंकार है कि आवेदक को और अधिक परेशान करने के उद्देश्य से अनावेदिका द्वारा असत्य आधारों पर बनावटी विवाद बनाते हुये प्राधिकरण के समक्ष प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02602 प्रस्तुत की गई है। यह भी इंकार है कि शिकायत के अवलोकन से सर्वप्रथम यह ज्ञात हुआ कि अनावेदिका के नाम से निष्पादित विक्रय विलेख में कॉलोनी के जनरल फार्मेट में रजिस्ट्री टाईपिंग करवाये जाने के कारण त्रुटिवश यह टाईप हो गया है कि विक्रय मूल्य की राशि चालीस लाख रूपये में जी.एस.टी. की राशि भी शामिल है, जो कि एक सद्भाविक त्रुटि है, जिसको अनुबंध विलेख से सत्यापित किया जा सकता है कि जी.एस.टी. की राशि पृथक से देय है। इस संबंध में अनावेदिक को पंजीकृत डाक दिनांक 07.01.2025 के माध्यम से नोटिस भी दिया गया है। इस कंडिका में उल्लेखित नोटिस दिनांक 07.01.2025 अनावेदिका को प्राप्त नहीं है। यह साफ तौर पर इंकार है कि अनावेदिका दुर्भावना से उक्त सद्भाविक टाईपिंग त्रुटि का अनुचित लाभ लेना चाहती है, इसलिये अपनी शिकायत में यह कथन कर रही है कि विक्रय मूल्य में जी.एस.टी. राशि शामिल है, इसलिये वह ऐसी किसी राशि के बकाया होने से या भुगतान करने से इंकार कर रही है। यह भी इंकार है कि पुराने अतिरिक्त करवाये गये कार्य की राशि के भुगतान से बचने का प्रयास कर रही है और आज भी अपनी शिकायत के अनुसार बिजली बिल की राशि पांच रूपये प्रति यूनिट की दर से भुगतान करने का ही कथन कर रही है। यह भी इंकार है कि सभी रहवासी जायज राशि सात रूपये प्रति यूनिट की दर से भुगतान कर रहे हैं, वहाँ अनावेदिका की यह जिद किसी भी हिसाब से वाजिब नहीं है। वास्तविकता यह है कि आवेदक अनावेदिका पर बिजली बिल का बकाया निर्धारित रूपये 5/- प्रति यूनिट की जगह रूपये 20/- प्रति यूनिट की दर से किये जाने के लिये तथा आवेदक द्वारा जी.एस.टी. रकम प्राप्त किये जाने के बावजूद अवैध रूपये 2,00,000/- नगद की मांग जी.एस.टी. के पेटे किया जा रहा है। आवेदक की अवैध मांगों से व्यथित होकर अनावेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष उक्त शिकायत प्रस्तुत की गई है। परन्तु आवेदक अनावेदिका पर दबावपूर्वक राजीनामा कर अनावेदिका की उक्त शिकायत को वापस किये जाने की दुर्भावना से दिनांक 04.11.2024 और दिनांक 21.12.2024 को नोटिस मय सहमति पत्र भेजा गया था एवं आवेदक के उक्त नोटिसों का अवलोकन करने यह स्पष्ट होता है कि आवेदक

द्वारा दोनों नोटिसों में अनावेदिका की मूलभूत सेवायें बंद करने की धमकी देते हुये सहमति पत्र पर हस्ताक्षर कर राजीनामा किये जाने का दबाव डाला गया है। आवेदक की उक्त कृत्यों के कारण अनावेदिका विवश होकर आवेदक की उक्त दोनों नोटिसों का जवाब दिनांक 09.01.2025 को अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिया गया। यह भी उल्लेखनीय है कि आवेदक और अनावेदिका के मध्य विक्रय विलेख दिनांक 18.04.2022 को निष्पादित किया गया था तथा अनावेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष उक्त शिकायत नवम्बर, 2024 में प्रस्तुत किये जाने के पश्चात् आवेदक द्वारा एक बनावटी एवं मनगढ़ंत कहानी का आधार लेते हुये विक्रय विलेख में टाइपिंग त्रुटि होना बताकर जी.एस.टी. के नाम पर रुपये 2,00,000/- अवैध वसूल कर अनावेदिका को सदोष हानि पहुँचाने की दुर्भावना से वर्तमान शिकायत प्रस्तुत किया गया है, जो अवैधानिक है।

आवेदन पत्र की कंडिका-8 के कथन मनगढ़ंत होने से इंकार है। यह इंकार है कि अनावेदिका की शिकायत के कथनों से जानकारी होने के उपरांत उक्त टाइपिंग त्रुटि की जानकारी होते ही पंजीकृत डाक दिनांक 25.01.2025 को सूचना प्रेषित कर उक्त टाइपिंग त्रुटि की जानकारी देते हुये अनावेदिका को संशोधन हेतु निर्देशित किया गया है, साथ ही स्पष्ट विवरण दर्शाते हुये पुराने बकाया का भुगतान करने का निवेदन अनावेदिका से किया गया है। परन्तु आज दिनांक तक भुगतान प्राप्त नहीं हुआ है और न ही उक्त सूचना का कोई जवाब प्राप्त हुआ है। यह उल्लेख किया जाना आवश्यक है कि अनावेदिका को संदर्भित कंडिका में उल्लेखित नोटिस प्राप्त नहीं है। यह भी इंकार है कि निष्पादित विक्रय विलेख में कथित टाइपिंग त्रुटि है। यह उल्लेखित है कि आवेदक और अनावेदिका के मध्य बिजली बिल रुपये 5/- प्रति यूनिट की दर के अतिरिक्त कोई पुराना बकाया नहीं है। आवेदन पत्र की कंडिका-9 के कथन असत्य एवं बनावटी होने से इनकार है। यह साफ तौर पर इंकार है कि अनावेदिका द्वारा रजिस्ट्री में उल्लेखित शर्तों का उल्लंघन करते हुये आवेदक से बिना एन.ओ.सी. प्राप्त किये तथा पुराना बकाया का भुगतान किये बिना अपने नाम से स्थाई मीटर भी जनवरी माह में लगवा लिया है, जो कि अनुचित एवं अनैतिक है। यह भी इंकार है कि अनावेदिका को यह अधिकार नहीं है कि वह पुराने बकाया का भुगतान किये बिना और एन.ओ.सी. प्राप्त किये बिना मीटर लगवा लेवे। यह भी इंकार है कि अनावेदिका का उक्त कृत्य रजिस्ट्री में उल्लेखित शर्तों का उल्लंघन है, जिसके लिये अनावेदिका से क्षतिपूर्ति दिलाया जाना उचित है और यह निर्देशित किया जाना चाहिये कि अनावेदिका अपने पुराना बकाया का भुगतान कर विधिवत् एन.ओ.सी. आवेदक से प्राप्त करे।

आवेदन पत्र की कंडिका-10 के कथन असत्य एवं बनावटी होने से इंकार है। यह इंकार है कि अनावेदिका द्वारा अस्थायी मीटर के माध्यम से कुल

विद्युत 2503 यूनिट विद्युत खपत की है। असल में अनावेदिका अस्थायी मीटर के माध्यम से केवल 2,418 यूनिट विद्युत खपत की है, जिसका उद्देश्य अनावेदिका द्वारा अपनी जवाबी नोटिस दिनांक 08.01.2025 में भी किया गया है। आवेदन पत्र की कंडिका-11 के कथन असत्य एवं बनावटी होने से इंकार है। यह साफ तौर पर इंकार है कि अनावेदिका दूषित मंशा से आवेदक को बकाया रकम का भुगतान नहीं करना चाहती है और अनावश्यक रूप से परेशान करना चाहती है। यह भी इंकार है कि अनावेदिका के बहकावे में 6-7 रहवासियों द्वारा प्राधिकरण के समक्ष मामला पेश किया गया था, परन्तु उन्हें समझाने पर उन्होंने मामले को प्रारंभिक स्तर पर ही वापस ले लिया। यह उल्लेखनीय है कि अन्य रहवासियों आवेदक द्वारा मूलभूत सेवायें बंद करने की धमकी दिये जाने के कारण राजीनामा कर सहमति पत्र पर हस्ताक्षर किया गया है। आवेदन पत्र की कंडिका-12 के कथन भ्रामक होने से इंकार है। यह साफ तौर पर इंकार है कि अनावेदिका जिस प्रकार से अपनी जिद पर अड़ी हुई है और पुराना बकाया का भुगतान नहीं कर रही है, जो कि अनुचित नजायज एवं अविधिक जिद है। यह भी इंकार है कि पंजीकृत सूचना पत्र दिनांक 07.01.2025 एवं 25.01.2025 दिये जाने के पश्चात् भी बकाया रकम का भुगतान न किये जाने के कारण यह शिकायत प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करने की आवश्यकता पड़ी। वास्तविकता यह है कि आवेदक अनावेदिका को सदोष हानि पहुँचाने की दुर्भावना से तथा अनावेदिका पर दबावपूर्वक राजीनामा कर अनावेदिका कि शिकायत प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02602 को वापस लेने के लिये वर्तमान शिकायत मिथ्या एवं मनगढ़ंत कथनों के आधार पर प्रेषित की गई है। आवेदन पत्र की कंडिका-13 के संबंध में बताया जाना जरूरी है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत पोषणीय नहीं है। ऐसी दशा में आवेदक संदर्भित कंडिका में उल्लेखित अनुतोष पाने का अधिकारी नहीं है। अनावेदिका के जवाब में उल्लेखित तथ्यों एवं परिस्थितियों के प्रकाश में आवेदक चाही गई अनुतोष जी.एस.टी. राशि दो लाख मय ब्याज तथा अतिरिक्त कार्य पेटे 1,48,000/- रुपये मय ब्याज पाने के हकदार नहीं है। आवेदक विद्युत बिल की राशि रुपये 1,94,430/- में से अनुपातिक राशि 1/13 अंश रुपये 14,956/- मय ब्याज पाने के लिये हकदार नहीं है। आवेदक अस्थायी मीटर के माध्यम से 2503 यूनिट विद्युत खपत की राशि रुपये 7 प्रति यूनिट की राशि प्राप्त करने का हकदार नहीं है। आवेदन पत्र की कंडिका-14 के कथन के संबंध में उल्लेख है कि अनावेदिका द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत शिकायत एवं वर्तमान शिकायत भिन्न है। आवेदक द्वारा दोनों प्रकरणों को साथ रखे जाने का कोई आवेदन प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शिकायत निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है।

4. उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं जवाबदावा, दस्तावेज के अवलोकन तथा प्रस्तुत तर्क का परिशीलन किये जाने के उपरांत प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार विनिश्चय के बिंदु निर्धारित किये जाते हैं:-
1. क्या प्राधिकरण को प्रकरण में विचारण करने का क्षेत्राधिकार है?
 2. क्या आवेदक का आवेदन समय-सीमा के भीतर है?
 3. क्या आवेदक को वांछित अथवा किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्रदान किया जा सकता है, यदि हाँ तो अनुतोष की मात्रा एवं उसका स्वरूप किस प्रकार होगा।
5. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-01 के विनिश्चयन का आधार :-** प्रकरण में यह उभय पक्ष द्वारा स्वीकृत तथ्य है कि "ऐश्वर्यम् विला" ग्रीन हाउस एवेन्यू कॉलोनी के समीप दलदल सिवनी मोवा प्राधिकरण अंतर्गत पंजीयन क्रमांक-PCGRERA 200919001045 द्वारा पंजीकृत एक भू-संपदा प्रोजेक्ट है, जिसका अनावेदिका विनायक होम्स द्वारा अनावेदक भागीदार संप्रवर्तक है, आवेदिका उक्त भू-संपदा प्रोजेक्ट में विला क्रमांक-40 प्रतिफल 40,00,000/- रुपये में दिनांक 08.03.2022 को अनुबंध निष्पादित किया गया एवं दिनांक 18.04.2022 को रजिस्टर्ड विक्रय विलेख निष्पादित करते हुए क्रय कर आबंटिती है। उभय पक्ष के मध्य आबंटिती एवं संप्रवर्तक का अंतरसंबंध है, आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा-31, नियम-35 के अधीन प्रश्नगत भू-संपदा के मूल्य के लिए देय जीएसटी की राशि 2,00,000/- रुपये भुगतान नहीं करने एवं भू-संपदा में किए गए अतिरिक्त कार्य के लिए 1,48,000/-रुपये का भुगतान अनावेदिका द्वारा नहीं करने को लेकर प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत किया गया है। प्राधिकरण का अभिमत है, कि आवेदक एवं अनावेदिका के मध्य संप्रवर्तक एवं आबंटिती का अंतरसंबंध है, रजिस्टर्ड भू-संपदा प्रोजेक्ट में भू-संपदा कतिपय भुगतान को लेकर उभय पक्ष के मध्य विवाद की स्थिति है तथा प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण के समक्ष उभय पक्ष के मध्य विचाराधीन प्रकरण क्रमांक-M-PRO-2024-02602 में पारित आदेश दिनांक 10.02.2025 को यह निर्णीत किया गया है, "कि अनावेदक क्रमांक-01 एवं अनावेदक क्रमांक-03 (जो कि इस प्रकरण में आवेदक है।) को आवेदिका (जो कि इस प्रकरण में अनावेदिका है।) से किसी भी प्रकार का बकाया राशि प्राप्त करना है अथवा किसी प्रकार की शिकायत है, तो वह पृथक से प्राधिकरण के समक्ष परिवाद प्रस्तुत कर सकता है।" अस्तु संप्रवर्तक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर प्राधिकरण को श्रवण क्षेत्राधिकार है एवं आवेदन के निराकरण की अधिकारिता है।
7. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-02 के विनिश्चयन का आधार:-** चूँकि प्रश्नगत भू-संपदा का विक्रय विलेख दिनांक 08.03.2022 को उभय पक्ष के मध्य निष्पादित हुआ एवं आवेदक द्वारा दिनांक 12.02.2025 को प्राधिकरण के समक्ष शिकायत प्रस्तुत किया गया, अतः भारतीय परिसीमा अधिनियम, 1963 के सामान्य समय सीमा के तीन वर्ष

के भीतर आवेदन का विषयवस्तु विचारार्थ प्रस्तुत किया गया है, अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है, कि प्रस्तुत आवेदन समय सीमा के भीतर है, कालसीमा का प्रश्न उपस्थित नहीं होता है।

8. **विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03 के विनिश्चयन का आधार:-** आवेदक द्वारा प्राधिकरण से अनुतोष की माँग की गई है:-

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(i) शिकायतकर्ता को उत्तरवादिनी से जीएसटी की राशि दो लाख रुपये मय ब्याज दिलाई जावे।

आवेदक का आवेदन एवं तर्क है, कि प्रश्नगत भू-संपदा के सौदे के समय उत्तरवादी को स्पष्ट रूप से बता दिया गया था, कि 2,00,000/- रुपये जी.एस.टी. राशि का भुगतान विक्रय मूल्य के अलावा पृथक से करना होगा। तदुपरांत उभय पक्ष के मध्य दिनांक 08.03.2022 को अनुबंध निष्पादित किया गया। जिसकी कंडिका (i) में विशिष्ट रूप से उल्लेख है कि जी.एस.टी. की राशि पृथक से अदा की जाएगी। इस संबंध में अनावेदिका का जवाब एवं तर्क है, कि सौदे के समय अनावेदिका को यह बताया गया था कि जी.एस.टी. की राशि भुगतान करना होगा यह अस्वीकार है, विक्रय विलेख की कंडिका-37 में यह उल्लेख है, कि भवन/भूखंड के एवज में क्रेता द्वारा विक्रेता को अदाय किए गए प्रतिफल की राशि में जीएसटी शामिल है व अन्य प्रकार का टैक्स शामिल नहीं है, इससे स्पष्ट है, कि भुगतान किए गए भू-संपदा की लागत में जी.एस.टी सम्मिलित है और अनावेदिका द्वारा पृथक से देय नहीं है।

अनुबंध दिनांक 08.03.2022 का अवलोकन किया गया। उक्त अनुबंध की कंडिका-(i) में उद्धरित है, कि "The allottee agrees to pay Rs. 2,00,000/- towards GST as per Central Goods and Service tax Act in addition to the net consideration." वहीं विक्रय विलेख दिनांक 18.04.2022 की कंडिका-37 में भवन/भूखंड के एवज में क्रेता द्वारा विक्रेता को अदाय किए गए प्रतिफल की राशि में जीएसटी शामिल है व अन्य प्रकार का टैक्स शामिल नहीं है।" किंतु विक्रय विलेख में भू-संपदा का मूल्य 40,00,000/- रुपये अंकित है, सुनवाई के अनुक्रम में आवेदक द्वारा यह स्वीकार किया गया कि भू-संपदा की लागत 40,00,000/- रुपये है, जीएसटी अधिनियम के अधीन सामग्री अथवा सेवा पर मूल्य के हिसाब से जीएसटी अधिरोपित कर देय होता है, अतः अनावेदिका का यह तर्क स्वीकार्य योग्य नहीं है, कि भू-संपदा की लागत 40,00,000/- रुपये में जीएसटी सम्मिलित है, अनुबंध में स्पष्ट रूप से यह उल्लेखित है, कि भू-संपदा के मूल्य पर जीएसटी पृथक से देय होगा। अतः आवेदक भू-संपदा की लागत मूल्य 40,00,000/- रुपये पर देय जीएसटी का भुगतान प्राप्त करने की पात्रता रखता है। प्राधिकरण का यह अभिमत है, कि अनुबंध के अनुसार 2,00,000/- रुपये अथवा वास्तविक जीएसटी

जो भू-संपदा मूल्य 40,00,000/- रुपये पर अधिरोपित है में से जो भी न्यून हों चूँकि आवेदक द्वारा अनुबंध में जीएसटी के रूप में मात्र 2,00,000/- रुपये की माँग की गई है, अतः वास्तविक अधिरोपित जीएसटी अथवा 2,00,000/- रुपये जो भी न्यून हो भुगतान प्राप्त करने की पात्रता अनावेदक आवेदक से रखता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(ii) शिकायतकर्ता द्वारा उत्तरवादिनी के मकान में किये गए अतिरिक्त कार्य पेटे 1,48,000/- रुपये मय ब्याज दिलाया जावे।

आवेदक का आवेदन एवं तर्क है, कि उत्तरवादी के कहने पर अतिरिक्त कार्य टाईल लगवाना, बाउंड्रीवॉल में ग्रिल लगाना, मकान की छत में फ्लोरिंग इत्यादि कार्य करवाया गया जिसका व्यय 1,48,000/- रुपये हुआ, उक्त कार्य अनावेदिका एवं उसके पति द्वारा भुगतान किए जाने के आश्वासन पर किया गया। जिसकी राशि माँग किए जाने पर बहुत अधिक खर्च हो जाना एवं जीएसटी की राशि भुगतान करना कहा गया एवं अनावेदिका शिफ्ट हो गई बाद में किए गए अतिरिक्त कार्य की राशि भुगतान करने से अनावेदिका द्वारा इंकार किया गया। अनावेदिका द्वारा अतिरिक्त कार्य करवाने से इंकार किया गया। आवेदक द्वारा कोई अतिरिक्त कार्य करवाया नहीं गया है।

अनुबंध की कंडिका-xi का उद्धरण निम्नानुसार है:-

It is agreed that the Promoter shall not make any additions and alterations in the sanctioned plans, layout plan and specifications and the nature of fixtures, fittings and amenities described therein in respect of the apartment, House or building, as the case may be, without the previous written consent of the Allottee. Provided that the promoter may make such minor additions or alterations as may be required by the allottees, or such minor changes or alterations as per the provisions of the Act.

अनुबंध की कंडिका-06 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

CONSTRUCTION OF THE PROJECT

The Allottee has seen the specifications of the House and accepted the Payment Plan, layout plan (annexed along with this agreement) which has been approved by the competent authority, as represented by the Promoter. The promoter shall develop the Project in accordance with the said layout plans and specifications. Subject to the terms in this Agreement, the Promoter undertakes to strictly abide by such plans approved by the competent Authorities and shall also strictly abide by the bye-laws, FAR and density norms and provisions prescribed by the Chhattisgarh State Laws.

अनुबंध की कंडिका-18 का उद्धरण निम्नानुसार है:-

ADDITIONAL CONSTRUCTIONS

The Promoter undertakes that it has no right to make additions or to put up additional structure(s) anywhere in the Project after the building plan has been approved by the competent authorities except for as provided in the Act.

सुनवाई के अनुक्रम में आवेदक के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्राधिकरण को अवगत कराया गया कि किए गए अतिरिक्त कार्य के लिए सक्षम प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा प्राप्त नहीं की गई है, न ही अनावेदिका से कोई लिखित सहमति प्राप्त की गई है। चूंकि अनावेदिका द्वारा किसी भी अतिरिक्त कार्य से अस्वीकार किया गया है एवं अनुबंध के परिपालन में किसी प्रकार के अतिरिक्त कार्य के लिए अनावेदिका द्वारा कोई लिखित सहमति नहीं दी गई है, अस्तु प्राधिकरण का अभिमत है, कि कथित अतिरिक्त कार्य के लिए अनुबंध की शर्तों का पालन नहीं किए जाने के कारण कोई भुगतान प्राप्त करने के लिए आवेदक पात्रता नहीं रखता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iii) शिकायतकर्ता को उत्तरवादिनी से अस्थायी मीटर के माध्यम से खपत की गयी विद्युत 2503 यूनिट की राशि सात रूपये (प्रति यूनिट की दर से मय ब्याज दिलाई जावे।

विद्युत आपूर्ति का कार्य छ.ग. राज्य विद्युत वितरण कंपनी द्वारा विद्युत अधिनियम के अधीन किया जाता है, देयक विद्युत वितरण कंपनी द्वारा प्राप्त किया जाता है, विद्युत अधिनियम के अधीन कनेक्शन अथवा मीटर कनेक्शन कंपनी के अतिरिक्त व्यक्ति या संस्था द्वारा विद्युत आपूर्ति एवं देयक तैयार करना एवं भुगतान प्राप्त करना अधिनियम के अधीन अनुज्ञेय नहीं है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है, कि इस संबंध में विचारण क्षेत्राधिकार नहीं होने के कारण आवेदक द्वारा वांछित इस अनुतोष पर विचार कर अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

विनिश्चय के बिंदु क्रमांक-03(iv) शिकायतकर्ता द्वारा उत्तरवादिनी को सूचना दिए जाने के बाद भी स्थाई मीटर न लिए जाने के कारण शिकायतकर्ता को बिजली बिल ए-10 का भुगतान करना पड़ा इसलिए उक्त विद्युत बिल की राशि 1,94,430/-रूपये में से अनुपातिक राशि 1/13 अंश 14,956/- रूपये मय ब्याज दिलाये जावे।

विद्युत आपूर्ति का कार्य छ.ग. राज्य विद्युत वितरण कंपनी द्वारा विद्युत अधिनियम के अधीन किया जाता है, देयक विद्युत वितरण कंपनी द्वारा प्राप्त किया जाता है, विद्युत अधिनियम के अधीन कनेक्शन अथवा मीटर कनेक्शन कंपनी के अतिरिक्त व्यक्ति या संस्था द्वारा विद्युत आपूर्ति एवं देयक तैयार करना एवं भुगतान प्राप्त करना अधिनियम के अधीन अनुज्ञेय नहीं है। अतः प्राधिकरण का अभिमत है,

कि इस संबंध में विचारण क्षेत्राधिकार नहीं होने के कारण आवेदक द्वारा वांछित इस अनुतोष पर विचार कर अनुतोष प्रदान किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

9. अस्तु समग्र विश्लेषण पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है:—
- अनावेदिका 45 दिवस के भीतर आवेदक को भू-संपदा क्रमांक-40, प्रोजेक्ट-“ऐश्वर्यम् विले”, लागत राशि 40,00,000/- रुपये पर देय जी.एस.टी. की वास्तविक राशि अथवा 2,00,000/- रुपये जो भी न्यून हैं, का भुगतान आवेदक को करें।

सही /—
(धनंजय देवांगन)
सदस्य

सही /—
(संजय शुक्ला)
अध्यक्ष