



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00068

- (1) श्री शालविक तिवारी, पिता—श्री अनिल कुमार तिवारी,
- (2) श्री अनिल कुमार तिवारी, पिता—स्व. श्री राजेश्वर प्रसाद तिवारी,
पता— बी-14, नेहरू नगर, साईं हनुमान के पास,
बिलासपुर, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

- (1) श्रीमती रामकुमारी कौशिक, पति—श्री संतोष कौशिक,
पता—वार्ड नं.—7, चकरभाटा केम्प,
नगर पंचायत बोदरी, तह.बिल्हा,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)
- (2) धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि.,
द्वारा—श्रीमती लवजीत शर्मा,
पता— ऑफिस नं.—3, द्वितीय तल,
सीएलसी प्लाजा मंगला चौक, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)
- (3) एच.डी.एफ.सी. बैंक द्वारा—बैंक मैनेजर,
पता— राजीव गांधी चौक, जरहाभाटा,
जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

अनावेदकगण

(प्रोजेक्ट—वासु अपार्टमेंट, ग्राम—बोदरी, तह.—बिल्हा, जिला—बिलासपुर)
रेरा रजिस्ट्रेशन नंबर—PCGRERA280618000384

आदेश

(दिनांक— 20/09/2018)

आवेदकगण श्री शालविक तिवारी, पिता—श्री अनिल कुमार तिवारी, एवं श्री अनिल कुमार तिवारी, पिता—स्व. श्री राजेश्वर प्रसाद तिवारी, पता— बी-14, नेहरू नगर, साईं हनुमान के पास, बिलासपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदकगण के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने ग्राम—बोदरी, तह.—बिल्हा, जिला—बिलासपुर स्थित प्रोजेक्ट "वासु अपार्टमेंट" में फ्लैट क्रमांक—ए-203 क्रय करने हेतु दिनांक 05.05.2015 को अनावेदक क्रमांक—1 के साथ अनुबंध निष्पादित किया था। आवेदकगण के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु कुल रूपये 23,50,000/- में सौदा तय हुआ था, जिसके विरुद्ध उनके द्वारा रूपये 1,52,000/- और रूपये 2,00,000/- (क्रमशः दिनांक 20.12.2014 व दिनांक

नाधिक



Gover-

06.01.2015 को) अर्थात् कुल रूपये 3,52,000/- अनावेदक क्रमांक-2 को भुगतान किया गया। शेष राशि हेतु अनावेदक क्रमांक-1 व अनावेदक क्रमांक-3 के साथ त्रिपक्षीय अनुबंध निष्पादित किया गया, जिससे अनावेदक क्रमांक-1 को समय-समय पर निर्धारित राशि अनावेदक क्रमांक-3 से प्राप्त होती रहे। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अनावेदक क्रमांक-3 से दिनांक 22.05.2018 तक कुल राशि रूपये 12,00,000/- प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु प्राप्त किया जा चुका है। आवेदकगण व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य निष्पादित विक्रय अनुबंध के पैरा-3 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 को प्रश्नाधीन फ्लैट के अनुबंध की तारीख से 30 माह के भीतर अर्थात् दिनांक 05.11.2017 तक इसे पूर्ण कर इसका आधिपत्य आवेदकगण को सौंपना था, किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आज दिनांक तक न तो प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य उन्हें सौंपा गया है और न ही इसके स्वत्व का हस्तांतरण उन्हें किया गया है। आवेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु अनावेदक क्रमांक-3 से ऋण प्राप्त किया गया था, जिसकी किश्तों का भुगतान उन्हें प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त न होने के बावजूद भी करना पड़ रहा है। आवेदकगण का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा पर्याप्त व समुचित कारणों के बिना प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया है। आवेदकगण ने आधिपत्य प्रदान करने में किये गये विलंब हेतु अनावेदकगण से 24 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज व रूपये 2,00,000/- की विशेष क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का प्राधिकरण से अनुरोध करते हुए अपने पक्ष के समर्थन में आवश्यक दस्तावेज व फोटोग्राफ्स प्रस्तुत किये हैं।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदकगण को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस व दस्तावेज प्रेषित किये गये। अनावेदक क्रमांक-1 के नोटिस तामिली उपरांत उपस्थित न होने पर पुलिस अधीक्षक, बिलासपुर के माध्यम से उन्हें समंस की तामिली की गई।
3. अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अपने अधिकृत प्रतिनिधि, पति श्री संतोष कौशिक के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक क्रमांक-1 का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को अनुबंध के माध्यम से उनके द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 को विक्रय किया जा चुका है, इसलिए इसकी संपूर्ण जिम्मेदारी अनावेदक क्रमांक-2 की है। अनावेदक क्रमांक-1 का यह भी कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में हुए विलंब के लिए अनावेदक क्रमांक-2 पूर्णतः उत्तरदायी है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार प्रश्नाधीन फ्लैट में 75 प्रतिशत कार्य पूर्ण हो चुका है तथा शेष कार्य जारी है। अनावेदक क्रमांक-1 ने उनके द्वारा प्रस्तुत जवाब पर सहानुभूतिपूर्वक विचार कर समुचित निर्णय हेतु प्राधिकरण से अनुरोध किया है।
4. अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के साथ उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु सर्वप्रथम वर्ष 2014 में अनावेदक क्रमांक-1 से श्री प्रशांत मूर्ति के माध्यम से उनकी चर्चा हुई थी।

Bun

वर्ष 2014 में प्री-लॉचिंग के लिए अनावेदक क्रमांक-1 के पति की सहमति से प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट का नाम "धरा इन्क्लेव" रखा गया था, जिसे बाद में उन्होंने बदलकर "वासु अपार्टमेंट" कर दिया। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु उभय पक्षों के मध्य कुल रूपये 3,11,00,000/- (अक्षरी रूपये- तीन करोड़ ग्यारह लाख मात्र) में दिनांक 11.03.2015 को इकरारनामा एवं अधिकार पत्र निष्पादित किया गया था। उक्त अधिकार पत्र उपपंजीयक कार्यालय में पंजीकृत है, किन्तु इकरारनामा अपंजीकृत है। अनावेदक क्रमांक-2 द्वारा श्री अभिषेक श्रीवास्तव को इंजीनियर व आर्किटेक्ट नियुक्त कर प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में जून, 2015 से काम प्रारंभ किया गया था। इस दौरान अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा श्री अभिषेक श्रीवास्तव के स्थान पर श्री आलोक स्वर्णकार को रखने हेतु दबाव बनाकर उनके द्वारा किये जा रहे निर्माण कार्य में विघ्न डालना प्रारंभ किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 का कथन है कि अनावेदक क्रमांक-1 उनके द्वारा किये गये कार्य का अनुचित लाभ उठाने की नीयत से अक्टूबर, 2015 में विकास कार्य को बंद करने हेतु मौखिक कहा गया। साथ ही निर्माण स्थल पर लगे होर्डिंग्स व फ्लैक्स को भी उनके द्वारा गिरा दिया गया। अनावेदक क्रमांक-2 ने उल्लेख किया है कि मौखिक रूप से कार्य बंद कराने के बाद हिसाब करने हेतु कहने पर अनावेदक क्रमांक-1 के द्वारा उन्हें प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की मार्केटिंग करने हेतु कहा गया। इसके बाद उनके द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अपार्टमेंट का विक्रय कर बुकिंग राशि अनावेदक क्रमांक-1 को दी जाती रही। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उनके मध्य निष्पादित अनुबंध पत्र एवं अधिकार पत्र को निरस्त करने की कोई कार्यवाही नहीं की गई और बाद में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के उनके द्वारा निर्माण व विक्रय पर पूर्णतः रोक लगा दी गई। इसके पश्चात् अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा श्री आलोक स्वर्णकार एवं श्री संदीप विधानी के साथ मिलकर निर्माण कार्य स्वयं प्रारंभ किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 का यह भी कथन है कि उनके द्वारा पूर्व में हुए इकरारनामा को रद्द करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 व उनके पति को लिखित में सूचित करने के बावजूद उनके द्वारा इसे रद्द नहीं किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उनके द्वारा नई व पुरानी बुकिंग हेतु अब तक कुल रकम रूपये 1,77,30,359/- (अक्षरी राशि- एक करोड़ सतहत्तर लाख तीस हजार तीन सौ उनसठ मात्र) का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया जा चुका है, तथापि उनके द्वारा न तो अनावेदक क्रमांक-2 को निर्माण करने दिया जा रहा है और न ही उनका हिसाब किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-1 के द्वारा उन्हें प्रताड़ित व परेशान करने के कारण उनके द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध पुलिस महानिरीक्षक, बिलासपुर के समक्ष शिकायत भी की गई थी। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने की जिम्मेदारी व जवाबदारी अनावेदक क्रमांक-1 की है। अनावेदक क्रमांक-2 का दायित्व मार्केटिंग एवं निर्माण कार्य पूर्ण करने मात्र का था, जिसे भी अनावेदक क्रमांक-1 एवं उनके पति श्री संतोष कौशिक व श्री आलोक स्वर्णकार द्वारा उनसे छीन लिया गया।

5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा

Gurur

प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं—

1. क्या आवेदकगण द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 को प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु भुगतान की गई राशि रुपये 3,52,500/- अनावेदक क्रमांक-1 को प्राप्त हुई है ?
2. क्या अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि 30 माह निर्धारित की गई थी ? क्या अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को अनुबंध में वर्णित समयावधि में पूर्ण करने में चूक की गई है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
3. क्या आवेदकगण समुचित ब्याज के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी?
6. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 का तर्क है कि प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु आवेदकगण द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 को प्रदान की गई राशि रुपये 3,52,500/- उसे प्राप्त नहीं हुई है। अनावेदक क्रमांक-1 के अनुसार उसे केवल रुपये 12,00,000/- ही अनावेदक क्रमांक-3 के माध्यम से प्राप्त हुए हैं। प्रकरण में संलग्न आवेदकगण व अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य निष्पादित अनुबंध पत्र दिनांक 08.05.2017 की कंडिका क्रमांक-4 में वर्णित है— “यह कि दिनांक 19.12.2014 को बतौर बुकिंग हेतु पक्षकार क्रमांक-2 (आवेदकगण) के द्वारा निम्न राशि 3,52,500/- (शब्दों में रुपये तीन लाख बावन हजार पाँच सौ मात्र) पक्षकार क्रमांक-1 (अनावेदक क्रमांक-1) को दी गई है तथा शेष बकाया राशि किश्त के रूप में अदा करने का इकरार किया है।” इसके अवलोकन से यह स्पष्ट प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन फ्लैट की बुकिंग हेतु दिनांक 19.12.2014 को अनावेदक क्रमांक-1 को रुपये 3,52,500/- का भुगतान आवेदकगण से प्राप्त हो चुका है, जिसे अनावेदक क्रमांक-1 ने उक्त अनुबंध में स्वयं स्वीकार किया है। ऐसी स्थिति में आवेदकगण से रुपये 3,52,500/- प्राप्त होने संबंधी तथ्य को अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा अब अस्वीकार नहीं किया जा सकता। यदि अनावेदक क्रमांक-1 को उक्त राशि प्राप्त नहीं हुई होती, तो निश्चित तौर पर इसके प्राप्त होने संबंधी अभिवचन का उल्लेख उभय पक्षों के मध्य निष्पादित अनुबंध पत्र दिनांक 08.05.2017 की कंडिका 4 में नहीं होता। अतः अनावेदक क्रमांक-1 का यह कथन स्वीकार योग्य नहीं है कि उसे आवेदकगण द्वारा अनावेदक क्रमांक-2 को प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु भुगतान की गई राशि रुपये 3,52,500/- प्राप्त नहीं हुई है।
7. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 के संबंध में आवेदकगण एवं अनावेदक क्रमांक-1 के मध्य निष्पादित अनुबंध पत्र की कंडिका-3 महत्वपूर्ण है, जिसमें उल्लेखित है “यह कि उपरोक्त ‘वासु अपार्टमेंट’ के नाम पर अपार्टमेंट का निर्माण कार्य प्रारंभ हो चुका है तथा पक्षकार क्रमांक-1 यह इकरार करता है कि उक्त प्रकोष्ठ को अनुबंध तारीख से 30 माह में पक्षकार क्रमांक-2 को सौंपेंगे।” इस प्रकार आपसी सहमति उपरांत उभय पक्षों द्वारा हस्ताक्षरित अनुबंध पत्र की कंडिका-3 यह प्रमाणित करती है कि प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को

Gwen

अनुबंध तिथि अर्थात् दिनांक 08 मई, 2015 के 30 माह के भीतर अर्थात् माह नवम्बर, 2017 तक अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा आवेदकगण को सौंपा जाना था।

8. उपरोक्त विवेचना से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन अपार्टमेंट, अनुबंध में वर्णित 30 माह की समयावधि अर्थात् माह नवम्बर, 2017 तक पूर्ण नहीं हुआ था और वर्तमान में भी निर्माणाधीन होने के कारण अपूर्ण है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रस्तुत जवाब में प्रश्नाधीन अपार्टमेंट के 75 प्रतिशत कार्य पूर्ण होने तथा शेष कार्य प्रगतिरत होने संबंधी स्वीकारोक्ति से भी इसकी पुष्टि होती है। निष्कर्षतः प्रश्नाधीन अपार्टमेंट अनुबंध में वर्णित समयावधि नवम्बर, 2017 तक पूर्ण नहीं किया गया था। इस प्रकार अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को अनुबंध में वर्णित समयावधि में पूर्ण करने में चूक किया जाना प्रमाणित होता है।
9. अब प्रश्न यह उपस्थित होता है कि इस विलंब के लिए उत्तरदायी कौन है ? इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-1 का तर्क है कि उनके द्वारा प्रश्नाधीन संपूर्ण प्रोजेक्ट को अनावेदक क्रमांक-2 को विक्रय किया जा चुका है और इसलिए इसकी पूर्ण जिम्मेदारी अनावेदक क्रमांक-2 की होने से इसमें हुए विलंब के लिए भी वे ही उत्तरदायी हैं। इस संबंध में अनावेदक क्रमांक-2 का तर्क है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा संपूर्ण प्रोजेक्ट के विकास एवं विक्रय का कार्य अनावेदक क्रमांक-2 से वापस लेकर स्वयं किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-2 का यह भी कथन है कि उनके द्वारा पूर्व में हुए इकरारनामा को रद्द करने हेतु अनावेदक क्रमांक-1 व उनके पति को लिखित में सूचित करने के बावजूद उनके द्वारा इसे रद्द नहीं किया गया। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार उनके द्वारा नई व पुरानी बुकिंग हेतु अब तक कुल रकम रूपये 1,77,30,359/- (अक्षरी राशि-एक करोड़ सतहत्तर लाख तीस हजार तीन सौ उनसठ मात्र) का भुगतान अनावेदक क्रमांक-1 को किया जा चुका है। तथापि उनके द्वारा न तो अनावेदक क्रमांक-2 को निर्माण करने दिया जा रहा है और न ही उनका हिसाब किया जा रहा है। अनावेदक क्रमांक-1 के द्वारा उन्हें प्रताड़ित व परेशान करने के कारण उनके द्वारा अनावेदक क्रमांक-1 के विरुद्ध पुलिस महानिरीक्षक, बिलासपुर के समक्ष शिकायत भी की गई थी। अनावेदक क्रमांक-2 के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने की जिम्मेदारी व जवाबदारी अब अनावेदक क्रमांक-1 की है। अनावेदक क्रमांक-2 का दायित्व मार्केटिंग एवं निर्माण कार्य पूर्ण करने मात्र का था, जिसे भी अनावेदक क्रमांक-1 एवं उनके पति श्री संतोष कौशिक व श्री आलोक स्वर्णकार द्वारा उनसे छीन लिया गया है। अर्थात् प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में हुए विलंब हेतु अनावेदक क्रमांक-1 उक्त अनुबंध के अनुसार अनावेदक क्रमांक-2 को उत्तरदायी ठहरा रहा है। जबकि अनावेदक क्रमांक-2 उक्त अनुबंध के विपरीत इसके विकास व विक्रय का कार्य उससे अवैधानिक रूप से वापस लेकर स्वयं किये जाने के कथन के आधार पर अनावेदक क्रमांक-1 को उत्तरदायी ठहरा रहा है।

Guram

10. अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के द्वारा प्रस्तुत जवाब व तर्कों पर मनन करने के उपरांत यह तथ्य प्रमाणित है कि इन दोनों पक्षों के मध्य प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विकास व विक्रय हेतु दिनांक 10.03.2015 को अनुबंध निष्पादित किया गया था और यह भी स्वीकृत तथ्य है कि उक्त अनुबंध के संबंध में दोनों के मध्य अब भी विवाद की स्थिति विद्यमान है। उक्त अनुबंध में वर्णित शर्तों के अनुसार दोनों पक्षकारों के मध्य किसी भी प्रकार का विवाद होने की स्थिति में उनकी आपसी सहमति से पंच (Arbitrator) के माध्यम से विवाद का निराकरण किया जाना था। किन्तु अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के मध्य विवाद विद्यमान होने के बावजूद इस हेतु किसी पंच (Arbitrator) की नियुक्ति नहीं की गई है। किन्तु इसका खामियाजा क्रेता को भुगतना पड़े, यह उचित नहीं है। यह प्राधिकरण अनावेदक क्रमांक-1 व 2 के मध्य विवाद को सुलझाने या उस पर निर्णय देने में सक्षम नहीं है। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के रेरा रजिस्ट्रेशन हेतु जो दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किए गए हैं, उसमें उनके मध्य निष्पादित अनुबंध दिनांक 10.03.2015 का कोई उल्लेख नहीं है। उनके द्वारा रेरा रजिस्ट्रेशन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों के अनुसार अनावेदक क्रमांक-1 ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की प्रमोटर है। अतः यह तथ्य प्रमाणित है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा उक्त अनुबंध की उपेक्षा करते हुए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विक्रय एवं विकास का कार्य वर्तमान में स्वयं किया जा रहा है। उनके द्वारा प्रस्तुत जवाब में भी प्रश्नाधीन फ्लैट में 75 प्रतिशत कार्य पूर्ण होने तथा शेष कार्य जारी होने के कथन से इसकी पुष्टि होती है। निष्कर्षतः प्रश्नाधीन फ्लैट में हुए विलंब हेतु अनावेदक क्रमांक-1 ही उत्तरदायी है।
11. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 के संबंध में की गई उपरोक्त व्याख्या से यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को अनुबंध तिथि दिनांक 08.05.2015 के 30 माह के भीतर अर्थात् माह नवम्बर, 2017 तक आवेदकगण को सौंपा जाना था। अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रस्तुत जवाब में प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को दिनांक 05.06.2019 तक पूर्ण करने का कथन किया गया है। निष्कर्षतः यह स्पष्ट प्रमाणित है कि अनावेदक क्रमांक-1 द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को पूर्ण करने में लगभग 18 माह का विलंब किया जा रहा है। प्रश्नाधीन प्रकरण में पूर्व में की गई व्याख्याओं से यह भी प्रमाणित है कि आवेदकगण से अनावेदक क्रमांक-1 को कुल रुपये 15,52,500/- (रुपये 3,52,500/- धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि. और रुपये 12,00,000/- एच.डी.एफ.सी. बैंक, बिलासपुर के माध्यम से) अब तक प्राप्त हो चुके हैं।
12. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम 17 के अनुसार "प्रमोटर द्वारा आबंटिती को देय ब्याज की दर, भारतीय स्टेट बैंक की ऋणदाता दर की उच्चतम मार्जिनल लागत प्लस दो प्रतिशत होगी।" इसके अनुसार प्रश्नाधीन प्रकरण में 18 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 01.09.2018 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $8.55\% + 2\% = 10.55\%$ होगी अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदकगण उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये

15,52,500 /- मात्र पर उपरोक्त दर से 18 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 2,45,683 /- (अक्षरी राशि-रूपये दो लाख पैंतालीस हजार छैः सौ तिरासी मात्र) के हकदार हैं।

13. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार करते हुए अनावदेकगण के विरुद्ध निम्न आदेश पारित किया जाता है :-

1. अनावेदक क्रमांक-1, प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को शीघ्र पूर्ण कर इसका विधिवत् आधिपत्य आवेदकगण को दिनांक 05.06.2019 तक अनिवार्य रूप से सौंपना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक क्रमांक-1, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में हुए विलंब के एवज में आवेदकगण को विलंबित अवधि हेतु उसके द्वारा देय संगणित ब्याज की राशि रूपये 2,45,683 /- को, आवेदकगण द्वारा शेष देय राशि में समायोजित करना सुनिश्चित करे।


(नरेन्द्र कुमार असवाल)

सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(राजीव कुमार टट्टा)

सदस्य
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर


(विवेक ढाँड)

अध्यक्ष
भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण
छत्तीसगढ़, रायपुर

