



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-ALL-2019-00279

— समक्ष —

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

श्रीमती वीनू पूरबा, पति—श्री दिलदार सिंग पूरबा,
पता—83-84, श्रीराम नगर, रायपुर रोड,
काली ढाबा के सामने, बोदरी,
चकरभाठा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

आवेदिका

विरुद्ध

- (1) श्रीमती रामकुमारी कौशिक,
पता—वार्ड नं.—7 अनुराग विद्या मंदिर के सामने,
चकरभाठा, तह.—बिल्हा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)
- (2) श्री संतोष कौशिक,
पता—वार्ड नं.—7 अनुराग विद्या मंदिर के सामने,
चकरभाठा, तह.—बिल्हा, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)
- (3) श्रीमती लवजीत शर्मा,
पता—धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि, सीएलसी,
प्लाजा मंगला चौक, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)
- (4) सुश्री कल्पना सोनी,
पता—धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि, सीएलसी,
प्लाजा मंगला चौक, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)
- (5) धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि
पता—धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि, सीएलसी,
प्लाजा मंगला चौक, जिला—बिलासपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदकगण

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

आदेश

(दिनांक— 06/06/2019)

आवेदिका श्रीमती वीनू पूरबा, पति—श्री दिलदार सिंग पूरबा, पता—83-84,
श्रीराम नगर, काली ढाबा के सामने, बोदरी, चकरभाठा, जिला—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। आवेदिका का कथन है कि उन्होंने ग्राम-बोदरी, तह.-बिल्हा, जिला-बिलासपुर स्थित प्रोजेक्ट "वासु अपार्टमेंट" में एक फ्लैट क्रय करने हेतु बुकिंग राशि रुपये 3,45,000/- अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 को दिनांक 30.03.2015 को भुगतान किया। आवेदिका के अनुसार प्रश्नाधीन बिल्डिंग के प्रथम एवं द्वितीय तल में फ्लैट की कुल कीमत रुपये 24 लाख थी, जिसे अग्रिम भुगतान किये जाने पर अन्य सुविधाओं के साथ रुपये 4 लाख की छूट का प्रावधान रखा गया था। छूट का लाभ लेने के उद्देश्य से ही आवेदिका ने शेष राशि दिनांक 20.04.2015 को रुपये 3,61,100/- RTGS के माध्यम से दिनांक 03.05.2015 को रुपये 5,00,000/- नगद भुगतान, एवं दिनांक 09.05.2015 को रुपये 7,93,900/- RTGS के माध्यम से इस प्रकार कुल राशि रुपये 20,00,000/- (बीस लाख) का भुगतान अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 को किया। अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 द्वारा उक्त राशि की प्राप्ति रसीद में फ्लैट क्रमांक-307 का उल्लेख किया गया, जबकि आवेदिका का मानना है कि, उसे प्रथम तल में फ्लैट क्रमांक-107 आबंटन हुई है।

आवेदिका का यह भी कथन है कि पूर्ण राशि भुगतान करने उपरांत अनावेदक क्रं.-1, 2, एवं 3, 4, 5 से प्रश्नाधीन फ्लैट के सौदें के संबंध में क्रय अनुबंध निष्पादन करने हेतु बार-बार अनुग्रह करने पर भी अनुबंध निष्पादन नहीं किया गया, बल्कि यह कहा गया कि निर्माण शीघ्र पूर्ण किया जा कर विक्रय विलेख कर दिया जावेगा। आवेदिका का यह भी कथन है कि अनावेदक क्रं.-1, 2 द्वारा बुकिंग के 18 महीने में प्रोजेक्ट पूर्ण होने की बात की गई थी, परन्तु वर्ष 2017 के अन्त तक पूर्ण नहीं होने कि स्थिति में दिनांक 25.12.2017 को पुलिस अधीक्षक, बिलासपुर को शिकायती पत्र प्रेषित किया गया, अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 के द्वारा भी उनके एवं अनावेदक क्रमांक-1, 2 के बीच चल रहे रहे विवाद के संबंध में पुलिस महानिरीक्षक, बिलासपुर को शिकायती पत्र भेजा गया है। आवेदिका द्वारा बताया कि वह पुनः दिनांक 12.06.2018 को अनावेदक क्रं.-1, 2 से मिला और अनुबंध निष्पादित करने तथा निर्माण कार्य पूर्ण कर रजिस्ट्री कराने का निवेदन किया पर अनावेदक क्रं.-1, 2 ने कोई राशि प्राप्त नहीं होने की बात कही। इस पर आवेदिका ने दिनांक 26.06.2018 को पुनः पुलिस अधीक्षक, बिलासपुर को शिकायत की। आवेदिका ने प्राधिकरण द्वारा प्रकरण क्रमांक M-PRO-2018-00068 श्री शालविक तिवारी विरुद्ध श्रीमती रामकुमारी कौशिक एवं अन्य में पारित आदेश की प्रति भी संलग्न की है। आवेदिका का कथन है कि अनावेदकगण द्वारा पर्याप्त व समुचित कारणों के बिना, प्रश्नाधीन फ्लैट का आधिपत्य सौंपने में विलंब किया गया है। आवेदिका ने आधिपत्य प्रदान करने में किये गये विलंब हेतु अनावेदकगण से 18% वार्षिक की दर से ब्याज दिलाये जाने का प्राधिकरण से अनुरोध करते हुए अपने पक्ष के समर्थन में आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत किए गए 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 एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।

3. अनावेदक क्रं.-1, 2 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि, के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत कर आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक क्रं.-1, 2 का कथन है कि प्रश्नाधीन फ्लैट के संबंध में आवेदिका से किसी भी तरह का अनुबंध निष्पादन नहीं हुआ है, इसलिए यह वाद सुनवाई योग्य नहीं है, जिसे खारिज किया जाये।
4. अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के साथ उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया। उनका कथन है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट "धरा इन्क्लेव" के नाम से शुरू किया गया था जिसे अनावेदक क्रं.-1, 2 ने बाद में बदलकर "वासु अपार्टमेंट" रख दिया गया। अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 ने अपने कथन में यह स्वीकार किया गया है कि आवेदिका ने फ्लैट की कुल कीमत 20 लाख का भुगतान किया गया है, जिसे उनके द्वारा अनावेदक क्रं.-1, 2 को भुगतान कर दिया गया है। उनका यह भी कथन है कि पूर्व में आवेदिका को फ्लैट क्रं.-307 आबंटन किया गया था, बाद में अनावेदक क्रं.-1, 2 द्वारा फ्लैट क्र-107 का आबंटन कर दिया गया। प्रोजेक्ट को पूर्ण करने हेतु 30 माह का समय निर्धारित था, उनके द्वारा कई बार अनावेदक क्रं.-1, 2 को प्रोजेक्ट पूर्ण करने हेतु कहा गया, परन्तु अनावेदक क्रमांक-1, 2 द्वारा प्रोजेक्ट आज पर्यन्त पूर्ण नहीं किया गया है। उनके द्वारा प्रोजेक्ट के आपसी विवाद के संबंध में पुलिस महानिरीक्षक, बिलासपुर को भी शिकायती पत्र भेजा गया है। अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 ने यह भी बताया कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट उनकी देख-रेख में पूर्ण किया जा रहा था, परन्तु बाद में अनावेदक क्रं.-1, 2 ने प्रोजेक्ट अपनी जवाबदारी में पूर्ण करने हेतु अपने हाथ में ले लिया। उनके द्वारा इस प्रोजेक्ट से संबंधित श्री शालविक तिवारी का प्रकरण, जिसमें प्राधिकरण के द्वारा आदेश पारित किया गया, का भी हवाला देते हुए अनावेदक क्रं.-1, 2 के द्वारा प्रोजेक्ट पूर्ण कर आवेदिका को कब्जा देने का निवेदन किया है।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदिका के आवेदन, अनावेदकगण के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं—
 1. क्या आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 को प्रश्नाधीन फ्लैट हेतु भुगतान की गई राशि रूपये 20,00,000/- अनावेदक क्रं.-1, 2 को प्राप्त हुई है ?
 2. क्या अनावेदक क्रं.-1, 2 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की पूर्णता अवधि 30 माह निर्धारित की गई थी ? क्या अनावेदकगण द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को समयवधि में पूर्ण करने में चूक की गई है ? यदि हाँ, तो इसके लिए कौन उत्तरदायी है ?
 3. क्या आवेदिका समुचित ब्याज के हकदार हैं ? यदि हाँ, तो ब्याज की राशि क्या होगी ?

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1** के संबंध में प्रकरण में प्रस्तुत किये गये अभिलेखों से यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट हेतु अनावेदक क्रं.-1, 2 एवं 3, 4, 5 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 क्रं.-3, 4, 5 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में जून, 2015 से कार्य प्रारंभ किया गया था। कालान्तर में उभय पक्षों के बीच आपसी विवाद के कारण निर्माण कार्य में अवरोध उत्पन्न हुए। अनावेदक क्रं.-1, 2 द्वारा अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 को प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की मार्केटिंग करने को कहा गया। इसके बाद अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अपार्टमेंट का विक्रय कर प्राप्त राशि अनावेदक क्रं.-1, 2 को दी जाती रही। दोनों पक्षों, के बीच निष्पादित अनुबंध पत्र एवं अधिकार पत्र को निरस्त करने की कोई कार्यवाही नहीं की गई और बाद में अनावेदक क्रं.-1, 2 ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के निर्माण व विक्रय पर पूर्णतः रोक लगा दी। इसके पश्चात् अनावेदक क्रं.-1, 2 स्वयं द्वारा निर्माण कार्य प्रारंभ कराया गया। अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 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 क्रं.-1, 2 को किया जा चुका है। अनावेदक क्रं.-1, 2 का कथन है कि उनके द्वारा फ्लैट क्रय के संबंध में आवेदिका से कोई अनुबंध का निष्पादन नहीं किया गया है और न ही कोई राशि प्राप्त की गई है। जबकि अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 ने आवेदिका द्वारा जमा की गई कुल राशि रूपये 20,00,000/- (बीस लाख) प्राप्त होना स्वीकर किया गया है, जिसकी प्राप्ति रसीदें भी धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा.लि. द्वारा जारी की गई है। अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 द्वारा इस राशि का भुगतान अनावेदक क्रं.-1, 2 को दिया जाना बताया गया है। अनावेदक क्रमांक-1, 2 ने बिलासपुर पुलिस को प्रस्तुत किये गये अपने पत्र में फ्लैट क्रमांक-107 हेतु धरा इन्फ्राबिल्ड प्रा. लि. के द्वारा श्रीमती वीनू पूरबा से प्राप्त की गई राशि रूपये 20,51,000/- प्राप्त होना स्वीकार किया है।

उक्त विवरण के आधार पर अनावेदक क्रं.-1, 2 का यह कथन स्वीकार योग्य नहीं है कि उसे आवेदिका द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के फ्लैट क्रमांक-107 हेतु भुगतान की गई राशि रूपये 20,00,000/- प्राप्त नहीं हुई है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2** के संबंध में अनावेदक क्रं.-1, 2 एवं 3, 4, 5 के अभिकथनों एवं प्रस्तुत अभिलेखों से यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नाधीन फ्लैट के सौदें के संबंध में दोनों पक्षों की बीच अनुबंध निष्पादन नहीं हुआ है। आवेदिका ने सौदें हेतु कुल राशि रूपये 20,00,000/- अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 को भुगतान की गई है। आवेदिका के कथन के अनुसार अनावेदक क्रं.-1, 2 द्वारा बुकिंग के 18 महीने पश्चात् प्रोजेक्ट पूर्ण करने का आश्वासन दिया गया था। अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 का यह कथन है कि प्रोजेक्ट पूर्ण होने की अवधि 18 माह नहीं बताया गया था बल्कि बुकिंग तिथि से 30

माह का समय निर्धारित किया गया था। प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट से संबंधित प्राधिकरण में दर्ज प्रकरण क्रमांक M-PRO-2018-00068 में एक अन्य फ्लैट हेतु अनावेदक क्रं-1, 2 द्वारा निष्पादित किये गये अनुबंध में फ्लैट को 30 माह में सौंपने का करार है। इस प्रकरण में भी बुकिंग तारीख से 30 माह की अवधि जैसे की अनावेदक क्रमांक-3, 4, 5 द्वारा स्वीकार किया गया है के अनुसार बुकिंग तिथि अर्थात दिनांक 30 मार्च, 2015 के 30 माह के भीतर अर्थात माह-सितम्बर, 2017 तक अनावेदकगणों द्वारा आवेदिका को सौंपा जाना उचित माना जा सकता है।

8. उपरोक्त विवेचना से स्पष्ट है कि प्रश्नाधीन अपार्टमेंट, अनुबंध में वर्णित 30 माह की समयावधि अर्थात् माह सितम्बर, 2017 तक पूर्ण नहीं हुआ था और वर्तमान में भी निर्माणाधीन होने के कारण अपूर्ण है। अनावेदक क्रं.-1, 2 द्वारा प्रकरण क्रमांक M-PRO-2018-00068 में 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 सितम्बर, 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 क्रं.-3, 4, 5 का कथन है कि अनावेदक क्रं.-1, 2 द्वारा संपूर्ण प्रोजेक्ट के विकास एवं विक्रय का कार्य अनावेदक क्रमांक-3, 4, 5 से वापस लेकर स्वयं किया जा रहा है। अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 का यह भी कथन है कि उनके द्वारा पूर्व में हुए इकरारनामा को रद्द करने हेतु अनावेदक क्रं.-1, 2 को लिखित में सूचित करने के बावजूद उनके द्वारा इसे रद्द नहीं किया गया। अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 के अनुसार उनके द्वारा नई व पुरानी बुकिंग हेतु अब तक कुल रकम रुपये 1,77,30,359/- (अक्षरी राशि-एक करोड़ सतहत्तर लाख तीस हजार तीन सौ उनसठ मात्र) का भुगतान अनावेदक क्रं.-1, 2 को किया जा चुका है। तथापि उनके द्वारा न तो अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 को निर्माण करने दिया जा रहा है और न ही उनका हिसाब किया जा रहा है। अनावेदक क्रं.-1, 2 के द्वारा उन्हें प्रताड़ित व परेशान करने के कारण उनके द्वारा अनावेदक क्रं.-1, 2 के विरुद्ध पुलिस महानिरीक्षक, बिलासपुर के समक्ष शिकायत भी की गई थी। अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 के अनुसार प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने की जिम्मेदारी व जवाबदारी अब अनावेदक क्रं.-1, 2 की है। अनावेदक क्रं.-3, 4, 5 का दायित्व मार्केटिंग एवं निर्माण कार्य पूर्ण करने मात्र का था, जिसे भी अनावेदक क्रं.-1, 2 द्वारा उनसे छीन लिया गया है।
10. अनावेदक क्रं.-1, 2, एवं 3, 4, 5 के द्वारा प्रस्तुत जवाब व तर्कों व अभिलेखों के परीक्षण 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 क्रं.-1, 2, एवं 3, 4, 5 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 क्रं.-1, 2, एवं 3, 4, 5 के मध्य विवाद को सुलझाने या उस पर निर्णय देने में सक्षम नहीं है। अनावेदक क्रं.-1, 2 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 क्रं.-1, 2 ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की प्रमोटर है। अतः यह तथ्य प्रमाणित है कि अनावेदक क्रं.-1, 2 द्वारा उक्त अनुबंध की उपेक्षा करते हुए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के विक्रय एवं विकास का कार्य वर्तमान में स्वयं किया जा रहा है। उनके द्वारा प्रोजेक्ट में शालविक तिवारी एवं अन्य प्रकरण में प्रस्तुत जवाब में भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 75% कार्य पूर्ण होने तथा शेष कार्य 05.06.2019 तक पूर्ण होने के कथन से कथन से इसकी पुष्टि होती है। निष्कर्षतः प्रश्नाधीन फ्लैट में हुए विलंब हेतु अनावेदक क्रं.-1, 2 ही उत्तरदायी है।

11. विचारणीय बिन्दु क्रं.-2 के संबंध में की गई उपरोक्त व्याख्या से यह स्पष्ट है कि अनावेदक क्रं.-1, 2 द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को बुकिंग तिथि दिनांक 30.03.2015 के 30 माह के भीतर अर्थात् माह-सितम्बर, 2017 तक आवेदिका को सौंपा जाना था। अनावेदक क्रं.-1, 2 द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को दिनांक 05.06.2019 तक पूर्ण करने का कथन किया गया है। निष्कर्षतः यह स्पष्ट प्रमाणित है कि अनावेदक क्रं.-1, 2 द्वारा प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को पूर्ण करने में लगभग 20 माह का विलंब किया जा चुका है। प्रश्नाधीन प्रकरण में पूर्व में की गई व्याख्याओं से यह भी प्रमाणित है कि आवेदिका द्वारा अनावेदक क्रं.-1, 2 को जमा की गई कुल राशि 20,00,000/- (बीस लाख) रुपये प्राप्त हो चुकी है।
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 20 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 आवेदिका उनके द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रुपये 20,00,000/- मात्र पर उपरोक्त दर से 20 माह के लिए ब्याज राशि रुपये 3,51,665/- (अक्षरी राशि-तीन लाख इनकावन हजार छः सौ पैसठ मात्र) के हकदार हैं।

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

1. अनावेदक क्रं.-1, प्रश्नाधीन अपार्टमेंट को शीघ्र पूर्ण कर इसका विधिवत् आधिपत्य आवेदिका को दिनांक 06.08.2019 तक अनिवार्य रूप से सौंपना सुनिश्चित करे।
2. अनावेदक क्रं.-1, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में हुए विलंब के एवज में आवेदिका को विलंबित अवधि हेतु उसके द्वारा देय संगणित ब्याज की राशि रूपये 3,51,665/- आवेदिका को 60 दिनों के भीतर भुगतान करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(नरेन्द्र कुमार असवाल)
सदस्य

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष