



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक— M-PRO-2020-01075- 01076

— समक्ष —

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

- (1) श्री रवि कुमार देशमुख, पिता—श्री कौशल प्रसाद देशमुख,
(2) श्री रमेश कुमार देखमुख, पिता—स्व. श्री शत्रुघन देशमुख,
निवासी—क्वॉ. नं.—13बी, स्ट्रीट नं.—9,
सेक्टर—2, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

आवेदकगण

विरुद्ध

मेसर्स लैण्डमार्क एसोसिएट्स,
द्वारा—पार्टनर श्री सुभाष कुशवाहा,
पता—स्मृति पुलिस चौकी के सामने,
स्मृति नगर, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“आनंद विहार फेस—2 ग्रीन टॉवर” ग्राम—पोटिया, जिला—दुर्ग)

आदेश

(दिनांक—23/06/2021)

आवेदक श्री रवि कुमार देशमुख एवं श्री रमेश कुमार देखमुख, निवासी—क्वॉ. नं.—13बी, स्ट्रीट नं.—9, सेक्टर—2, भिलाई, जिला—दुर्ग (छ.ग.) के द्वारा भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्रारूप—ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन समान वाद विषय पर एक ही अनावेदक के विरुद्ध होने के कारण दोनों शिकायतों पर एक साथ सुनवाई की गई। आवेदकगण का कथन है कि उन्होंने अनावेदक के प्रोजेक्ट में क्रमशः फ्लैट क्रमांक—सी—305 व सी—405 को क्रमशः रुपये 11,49,000/— तथा रुपये 11,49,000/— में क्रय करने हेतु दिनांक 09.12.2014 को पृथक—पृथक विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया। आवेदकगण ने अपने आवेदन पत्रों में लेख किया है कि अनावेदक ने ब्रोशर तथा इकरारनामा में उल्लेखित निम्नलिखित सुविधाओं का विकास नहीं किया है :- 65 प्रतिशत ओपन एरिया, मुख्य द्वार में मेट्रिक्स लॉक, एम.एस. बॉक्स सेक्शन फ्रेम, तीन वर्षों में मूल्य में 36 प्रतिशत एप्रिसियेशन, 10,000 वर्गफीट के दो विकसित गार्डन, सी ब्लॉक में चार लिफ्ट्स। साथ ही अनावेदक द्वारा किये गये निर्माण में

निम्नलिखित कमियाँ भी है :- एक बाथरूम में बेमेल पैटर्न की टाइल्स लगाई गई हैं, किचन में 8 x 8 की टाइल्स 4 फीट की ऊंचाई तक लगी है, बाहरी दीवारों में दरारें व सीपेज की समस्या है, क्लब हाऊस तथा गेस्ट हाउस अपूर्ण है, बाथरूम में वेंटिलेशन का कार्य अपूर्ण है, 16 x 16 के स्थान पर फ्लोर टाइल्स 15.6 15.6 की है और बाहरी दीवार की चौड़ाई 4.5 ईंच की है। आवेदकगण ने इकरारनामा की कंडिका-40 का उल्लेख करते हुये बताया है कि अनावेदक को इकरारनामा दिनांक 09.12.2014 से दो वर्ष के भीतर संबंधित फ्लैट्स का पंजीयन कराना था। आवेदकगण ने अनावेदक के धोखे वायदों में आकर भारतीय स्टेट बैंक से ऋण भी प्राप्त किया।

आवेदकगण के अनुसार उनके द्वारा संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका है, जिसको प्रमाणित करने हेतु अनावेदक ने दिनांक 30.09.2017 को रसीद भी प्रदान की है। आवेदकगण के अनुसार अनावेदक ने दिसम्बर, 2016 तक फ्लैट की रजिस्ट्री कराने का आश्वासन दिया था। परन्तु आवेदकगण ने बताया है कि अनावेदक ने व्यक्तिगत व आर्थिक समस्याओं का उल्लेख करते हुये सितम्बर, 2017 तक समय प्रदान करने का आग्रह किया था। आवेदकगण द्वारा सितम्बर, 2017 में संपर्क किये जाने पर अनावेदक ने एक माह के भीतर रजिस्ट्री करने हेतु आश्वस्त भी किया था। परन्तु आज दिनांक तक विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण नहीं हुआ है। आवेदकगण द्वारा विवादित सौदे के संबंध में ऋण की ब्याज राशि के रूप में क्रमशः रूपये 2,39,000/- तथा रूपये 2,91,198/- का भुगतान किया जा चुका है। इस प्रकार अनावेदक ने इकरारनामा की शर्तों का उल्लंघन किया है तथा अनावेदक के उक्त कृत्य से आवेदकगण को मानसिक परेशानी का सामना करना पड़ रहा है। आवेदकगण के अनुसार फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं होने के कारण उन्हें किराये के मकान में रहना पड़ रहा है। आवेदकगण ने वर्तमान विषय पर अनावेदक को विधिक नोटिस दिनांक 18.02.2020 को प्रेषित किया था। परन्तु उक्त नोटिस "Unclaimed" होने की वजह से वापस प्राप्त हो गया; जबकि अनावेदक ने उक्त पते से ही उन्हें दिनांक 13.06.2020 को नोटिस प्रेषित किया है। आवेदकगण ने अनावेदक द्वारा लगातार धोखाधड़ी किये जाने का उल्लेख करते हुये भुगतान की गई संपूर्ण राशि सह बैंक से लिये गये ऋण के संबंध में भुगतान की गई ब्याज राशि दिलाये जाने तथा क्षतिपूर्ति दिलाये जाने का अनुरोध किया है। आवेदकगण ने मकान किराये के रूप में भुगतान की गई राशि तथा वाद व्यय दिलाये जाने और अन्य राहत प्रदान करने का भी अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक 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 ने अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से प्रस्तुत प्रारंभिक आपत्ति सह—जवाब में आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करते हुये लेख किया है कि विचाराधीन शिकायत एक समान प्राप्त अधिकारों के उल्लंघन से उत्पन्न हुई है, जिसका निराकरण भी एक ही फोरम के माध्यम से किया जाना चाहिये; जिससे सभी शिकायतों में एक समान निष्कर्ष/राहत प्रदाय की जा सके। अनावेदक के अनुसार क्षतिपूर्ति का निर्धारण केवल न्याय निर्णायक अधिकारी के माध्यम से किया जा सकता है। अतः रहवासी समिति का गठन हो जाने के कारण आवेदकगण के व्यथित व्यक्ति नहीं होने की वजह से आवेदकगण का आवेदन पोषणीय नहीं है। अनावेदक के अनुसार विवादित प्रोजेक्ट में स्वीकृत ले—आउट अनुसार ही ओपन एरिया की व्यवस्था की गई है। अनावेदक ने यह भी लेख किया है कि विवादित ब्रोशर केवल दिनांक 05.10.2014 तक ही लागू था। अनावेदक ने आगे बताया है कि हाँलाकि आवेदकगण ने संपूर्ण राशि का भुगतान कर दिया है। परन्तु बैंक स्टेटमेंट व निर्धारित पेमेंट शेड्यूल छ.ग. रेरा के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार विवादित सौदे के संदर्भ में इकरारनामा की कंडिका-41 लागू होती है। अनावेदक के अनुसार उसने दिनांक 30.09.2017 को भुगतान के संबंध में अभिस्वीकृति भी प्रदान की है। अनावेदक के अनुसार विवादित अपार्टमेंट का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका है और उसने आवेदकगण को संबंधित फ्लैट्स की रजिस्ट्री करने हेतु नोटिस भी प्रेषित किया है। इस प्रकार अनावेदक ने किसी प्रकार की धोखाधड़ी नहीं की है। अनावेदक ने अपार्टमेंट/ब्लॉक में 90 प्रतिशत रहवासियों विधिक आधिपत्य दिये जाने का भी उल्लेख किया है। अनावेदक ने अतिरिक्त कथन किया है कि विवादित समस्या से संबंधित 36 प्रकरण जिला उपभोक्ता प्रतितोषण फोरम के समक्ष विचाराधीन है। अतः उक्त परिप्रेक्ष्य में अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा व्यक्तिगत रूप से प्रस्तुत की गई शिकायत के पोषणीय नहीं होने का उल्लेख किया है। साथ ही अनावेदक ने विवादित शिकायत के निराकरण हेतु सक्षम न्यायालय, न्याय निर्णायक अधिकारी, छ.ग. रेरा होने का उल्लेख करते हुये आवेदकगण के आवेदन को अस्वीकार करने का अनुरोध किया है।
4. प्रकरण की सुनवाई के दौरान आवेदकगण द्वारा विवादित प्रोजेक्ट व फ्लैट का विकास कार्य की वर्तमान स्थिति जांच हेतु कमिश्नर नियुक्त करने का आग्रह किया गया। आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विवादित प्रोजेक्ट व फ्लैट के निर्माण के संबंध में स्वतंत्र कमिश्नर (आर्किटेक्ट) से रिपोर्ट प्राप्त की गई। उभय पक्षों को इस संबंध में अपना जवाब प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदकगण के आवेदन, अनावेदक के जवाब, समस्त पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं :-

1. क्या आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय है ?
2. क्या विवादित फ्लैट्स का विधिक आधिपत्य प्रदान करने में विलंब हुआ है ? यदि हाँ, तो इसके लिये कौन उत्तरदायी है ?
3. क्या अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट्स तथा प्रोजेक्ट का विकास/निर्माण ब्रोशर व इकरारनामा के अनुरूप किया गया है ?
4. क्या आवेदकगण प्राधिकरण के माध्यम से किसी अनुतोष प्राप्ति के हकदार हैं? यदि हाँ, तो इसका स्वरूप क्या होगा ?
5. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 :-** अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत जवाब में यह उल्लेखित किया गया है कि – "(1) That violations and causes of actions arising out of the same bundle of facts/rights giving rise to the multiple reliefs shall be placed before one and the same forum for adjudication in order to avoid the conflicting findings. (2) The complaints for the grant of relief of compensation can only be adjudicated by the adjudicating officer as per the provisions of section 71 of the Act and rule 36(1) of the rules. (3) Complainant not a aggrieved Person because Society is found." अनावेदक ने उक्त आधार पर विचाराधीन शिकायतों के प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार नहीं होने का लेख किया है। इस संबंध में प्रकरणों में प्रस्तुत दस्तावेजों का प्रथम दृष्टतया अवलोकन व अध्ययन करने से यह दर्शित होता है कि आवेदकगण ने निम्नलिखित प्रमुख समस्याओं की वजह से विचाराधीन शिकायतें प्रस्तुत की है :- 1. विवादित फ्लैट्स का आधिपत्य प्राप्त होने में विलंब होना अथवा फ्लैट का निर्माण ब्रोशर/इकरारनामा के अनुरूप नहीं होना। 2. विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर/इकरारनामा अनुसार सुविधाओं का अनुपलब्ध होना/सुविधाओं में कमी होना। उपरोक्त दोनों विषय प्रमोटर व आबंटिती के मध्य हुये संव्यवहार से संबंधित विवाद है और ऐसे विवादों के त्वरित निराकरण हेतु भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का गठन किया गया है। साथ ही अधिनियम की धारा-31 सहपठित छ.ग. भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 के नियम-35 व 36 में यह प्रावधानित है कि क्षतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत आवेदन पत्रों को भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया जावेगा तथा प्राधिकरण, प्रथम दृष्टतया ग्राह्यता के संबंध में उक्त आवेदन पत्रों का परीक्षण कर परिवादों की क्षतिपूर्ति हेतु उपयुक्त पाये जाने पर ही आगे की कार्यवाही हेतु न्याय निर्णायक अधिकारी को अंतरित करेगा। अतः अनावेदक द्वारा प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के संबंध में किया गया क्षतिपूर्ति विषयक अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त आवेदकगण ने अपने परिवाद पत्रों में क्षतिपूर्ति के साथ-साथ अन्य राहतों की भी मांग की है, जो प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार के अधीन हैं। इसी प्रकार यह भी महत्वपूर्ण है कि कोई भी व्यथित व्यक्ति प्राधिकरण के समक्ष

शिकायत प्रस्तुत कर सकता है तथा अधिनियम व उसके अधीन बनाये गये नियमों/विनियमों में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है कि सोसायटी के गठन पश्चात् व्यक्तिगत शिकायतें प्रस्तुत नहीं की जा सकती हैं। अतः इस संबंध में भी अनावेदक के अभिकथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। कोई भी व्यथित व्यक्ति कॉमन/सामान्य अधिकारों के संबंध में भी व्यक्तिगत शिकायत प्रस्तुत कर सकता है तथा कॉमन सुविधाओं हेतु केवल व्यथित सोसायटी के माध्यम से प्राप्त आवेदनों पर ही सुनवाई करना नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत के विपरीत है व न्यायहित में अनुचित है। निष्कर्षतः आवेदकगण द्वारा प्रस्तुत परिवाद भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 अंतर्गत पोषणीय हैं।

6. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 :-** इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य निष्पादित इकरारनामा महत्वपूर्ण दस्तावेज है। दोनों इकरारनामा के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक को इकरारनामा निष्पादन से दो वर्ष के भीतर विवादित फ्लैट्स का आधिपत्य आवेदकगण को सौंपना था। साथ ही आवेदकगण को भी निर्धारित समयावधि में संपूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि रूपये 11,49,000/- का भुगतान अनावेदक को करना था। आवेदकगण द्वारा सितम्बर, 2017 तक संपूर्ण विक्रय प्रतिफल का भुगतान कर दिया गया, जिसके पश्चात् ही अनावेदक ने दोनों आवेदकगण को भुगतान पूर्ण होने के संबंध में पृथक-पृथक अभिस्वीकृति/प्रमाण पत्र दिनांक 30.09.2017 को प्रदाय किया। हाँलाकि अनावेदक ने आवेदकगण द्वारा भुगतान पूर्ण करने संबंधी अभिकथन को स्वीकार किया है। परन्तु अनावेदक के अनुसार आवेदकगण द्वारा फ्लैट का निर्माण पूर्ण होने के बावजूद भी फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त नहीं किये जाने के कारण उसने आवेदकगण को विधिक सूचना पत्र प्रेषित किया था। अनावेदक द्वारा श्री रमेश कुमार देशमुख को दिनांक 13.06.2020 को प्रेषित सूचना पत्र के अवलोकन से यह दर्शित होता है कि अनावेदक ने सूचना पत्र में एक वर्ष पूर्व निर्माण कार्य पूर्ण होने का उल्लेख किया है। अर्थात् अनावेदक ने विधिक सूचना पत्र में वर्ष 2019 में विवादित फ्लैट का निर्माण कार्य पूर्ण होने का लेख किया है। इसी प्रकार आवेदक श्री रवि कुमार देशमुख को प्रेषित विधिक नोटिस दिनांक 13.06.2020 में भी अनावेदक ने समान अभिकथन किया है। जबकि निष्पादित इकरारनामा अनुसार अनावेदक को वर्ष 2016 में निर्माण कार्य पूर्ण करना था और जो आवेदकगण के कथनानुसार अनावेदक द्वारा सितम्बर, 2017 तक किये जाने हेतु आश्वस्त किया गया था। आवेदकगण ने सितम्बर, 2017 में अपने-अपने सौदेशुदा मूल्य का भुगतान कर दिया है। साथ ही आवेदकगण ने अनावेदक को फरवरी, 2020 में पृथक-पृथक विधिक नोटिस प्रेषित किया था, जो "दावा नहीं किये जाने के कारण" अदम्य तामिल वापस प्राप्त हुआ था। उपरोक्त सभी तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह प्रतीत होता है कि अनावेदक ने सितम्बर, 2017 तक विवादित फ्लैट्स का निर्माण पूर्ण नहीं किया था। विवादित फ्लैट्स का प्राधिकरण

द्वारा नियुक्त कमिश्नर के माध्यम से स्थल निरीक्षण किये जाने पश्चात् यह पाया गया है कि वर्तमान में भी विवादित फ्लैट्स में निर्धारित स्पेशिफिकेशन अनुसार कुछ कार्य नहीं किये गये हैं। निष्कर्षतः अनावेदक द्वारा विवादित फ्लैट्स का निर्माण कार्य पूर्ण कर आधिपत्य सौंपने में सितम्बर, 2017 से लगभग 3 वर्ष 8 माह का विलंब किया गया है और आधिपत्य सौंपने में हुये विलंब हेतु अनावेदक उत्तरदायी है।

7. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-3 :-** इस संबंध में विवादित फ्लैट्स को क्रय करने हेतु निष्पादित इकरारनामा, प्रोजेक्ट ब्रोशर तथा प्राधिकरण द्वारा नियुक्त कमिश्नर की स्थल जांच रिपोर्ट महत्वपूर्ण दस्तावेज है। कमिश्नर ने फ्लैट क्रमांक-305 के निरीक्षण पश्चात् फ्लैट निर्माण के तयशुदा स्पेशिफिकेशन से निम्नलिखित भिन्नता पाई है :- किचन, हॉल व बेडरूम में विट्रीफाईड टाइल्स के स्थान पर सेरेमिक टाइल्स का उपयोग किया गया है, सेनेटरी फिटिंग्स पूर्णतः स्थापित नहीं की गई है और सी.पी. फिटिंग्स में आई.एस.आई. मार्क दर्शित नहीं होता है, किचन में सिंक व संबंधित सिस्टम स्थापित नहीं किया गया है, 8" X 8" के स्थान पर 1' X 8" नाप की सेरेमिक टाइल्स 4 फीट के स्थान पर केवल 2.6 फीट की ऊंचाई तक लगाई गई है। साथ ही मुख्य प्रवेश द्वार पर मोरटाईस लॉक नहीं लगाया गया है और टॉयलेट में दरवाजे नहीं लगे हैं।

इसी प्रकार फ्लैट क्रमांक-405 में भी विट्रीफाईड टाइल्स के स्थान पर सेरेमिक टाइल्स का उपयोग किया गया है, बाथरूम में 7 फीट के ऊंचाई तक टाइल्स लगाने के स्थान पर DADO में 6.10 फीट की ऊंचाई तक टाइल्स लगाई गई है, सेनेटरी फिटिंग्स पूर्णतः स्थापित नहीं की गई है और सी.पी. फिटिंग्स में आई.एस.आई. मार्क दर्शित नहीं होता है, किचन में स्थित DADO में भी 4 फीट के स्थान पर केवल 2.6 फीट की ऊंचाई तक ही सेरेमिक टाइल्स लगाई गई है, मुख्य प्रवेश द्वार पर मोरटाईस लॉक नहीं लगाया गया है तथा टॉयलेट के दरवाजों के भीतरी तरफ कोई पेंट नहीं किया गया है। साथ ही दरवाजों हेतु उपयोग किये गये एंगल आयरन फ्रेम्स भी स्पेशिफिकेशन से भिन्न है। इसके अतिरिक्त कमिश्नर की रिपोर्ट से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक ने ब्रोशर के अनुरूप कुछ कॉमन सुविधाओं (लाउन्ज, लिफ्ट स्थापना, पार्किंग में क्षतिपूर्ण सी.सी. फ्लोरिंग और मेसेनरी टैंक के स्थान पर पी.वी.सी. वाटर टैंक) का विकास नहीं किया है। अनावेदक ने विचाराधीन प्रकरणों की सुनवाई के दौरान विवादित ब्रोशर के वर्ष 2014 तक ही मान्य होने का अभिकथन किया है, जबकि किसी भी क्रेता द्वारा निर्माणाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर के आधार पर ही फ्लैट को क्रय करने का निर्णय लिया जाता है। इस प्रकार अनावेदक/प्रमोटर द्वारा किया गया उक्त अभिकथन सर्वथा अनुचित है। निष्कर्षतः अनावेदक द्वारा ब्रोशर/इकरारनामा के अनुरूप फ्लैट्स व प्रोजेक्ट का पूर्ण रूप से विकास नहीं किया गया है।

8. **विचारणीय बिन्दु क्रमांक-4 :-** पूर्व विचारणीय बिन्दु की विवेचना से स्पष्ट है कि अनावेदक विवादित फ्लैट्स के आधिपत्य में हुये विलंब हेतु उत्तरदायी है। परन्तु यह भी महत्वपूर्ण है कि अनावेदक ने वर्ष 2020 में आवेदकगण को विवादित फ्लैट का आधिपत्य प्राप्त करने हेतु नोटिस प्रेषित किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये आवेदकगण विलंबित अवधि के ब्याज सहित विवादित फ्लैट्स का विधिक आधिपत्य प्राप्त करने के हकदार हैं। साथ ही कमिश्नर की रिपोर्ट से यह भी स्पष्ट है कि अनावेदक ने आवेदकगणों के साथ निर्धारित स्पेशिफिकेशन के अनुरूप विवादित फ्लैट्स व प्रोजेक्ट का निर्माण/विकास नहीं किया है। अतः उक्त संबंध में कमियों को पूर्ण करने हेतु भी अनावेदक उत्तरदायी है।
9. 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 सितम्बर 2017 से लगभग 3 वर्ष 8 माह की विलंबित अवधि हेतु भारतीय स्टेट बैंक की दिनांक 10.06.2021 से प्रभावशील दरों के अनुसार देय ब्याज की दर $7.30\% + 2\% = 9.30\%$ होगी। अर्थात् अधिनियम की धारा 18 व सहपठित नियम 17 के अनुसार आवेदकगण द्वारा भुगतान की गई कुल राशि रूपये 11,49,000/- (पृथक-पृथक) पर 9.30% की दर से 3 वर्ष 8 माह के लिए ब्याज राशि रूपये 3,91,809/- के हकदार हैं।
10. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा आवेदकगण का आवेदन स्वीकार करते हुये अनावेदक के विरुद्ध निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
1. अनावेदक, आवेदकगणों को पृथक-पृथक ब्याज राशि रूपये 3,91,809/- दो माह के भीतर प्रदाय करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, स्पेशिफिकेशन के अनुरूप संपूर्ण कर्मकौशल के साथ विवादित फ्लैट्स में कमिश्नर की रिपोर्ट में उल्लेखित कमियों का निराकरण कर दो माह के भीतर विवादित फ्लैट्स का रजिस्ट्री बैनामा संबंधित आवेदक के पक्ष में निष्पादित कर विधिक आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक, दो माह के भीतर विवादित प्रोजेक्ट में ब्रोशर अनुसार सुविधाओं का विकास कार्य पूर्ण करना सुनिश्चित करे।

सही/-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही/-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष