

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: **CMP/190419/0002702**

ದಿನಾಂಕ: **19 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2019**

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **RAJIB MISHRA & PRITIPADMA MISHRA**
C- 103, Definer Kingdom Budigere Road,
Bommenahalli Village,
Near TES Polutechnic Collegae,
Bengaluru - 560080.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **SHRIRAM GREEN FIELD PHASE 1**
Shrivation Towers Pvt.Ltd.,
No.40/43, 8th Main, 4th Cross, RMV
Extension, Sadashivanagar,
Bengaluru - 560080.
Rep. by: Sri. Hegde Prakash. R, Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **RAJIB MISHRA & PRITIPADMA MISHRA** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **SHRIRAM GREEN FIELD PHASE 1** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಅವರು ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The Complainants have purchased apartment bearing No. D-401 in 4th Floor in Tower D of Building 1 in project Shriram Greenfield vide Agreement of Sale dated 09/08/2016 and Agreement of Construction dated 09/08/2016 with promised date of possession being December 2017 with six-months grace-period, i.e., June 2018. The Complainants have taken up Loan vide Sanction Letter dated 27/07/2016 for Rs. 54,00,000/- for purchasing the said apartment. The Complainants have paid a total sale consideration of Rs.54,09,100/- to the Developer/Respondent till date, amounting to 90% of total Sale consideration, in following manner: (a) CHEQUE bearing No. 443075, State Bank of India,

Prakash R. Hegde
19/08/19

dated 11-Jul-2016: 1,00,000 (b) CHEQUE bearing No. 443077, State Bank of India, dated 6-Aug-2016: 2,23,141 (c) A Housing loan obtained by PNB Housing Finance Limited, bearing account No. HOU/BAN/0716/305001 wherein the total disbursed amount in favour of the Developer/Respondent is Rs. 50,85,959/- Developer/Respondent sent email dated 07/12/2017 informing about the change in possession date. Complainants responded via email dated 29/12/2017, enquiring why there is delay in possession dates. Developer/Respondent replied via email dated 29/12/2017, not mentioning the actual date of possession, but stating that they will satisfy Complainants concerns within 03/01/2018. In furtherance to the delay, Developer/Respondent sent email dated 05/02/2018, promising Complainants that compensation would be as per RERA guidelines. Shocked and surprised by this email, Complainants sent email dated 27/02/2018 asking for confirmation that whether the compensation will start from July 2018, i.e., last date of possession or not. Developer/Respondent replied via email dated 27/02/2018, confirming compensation for delay will be as per RERA guidelines, and will make the payment accordingly. Developer/Respondent further informed the Complainants via email dated 27/08/2018, stating possession will be given by February 2019. Further, Developer/Respondent sent email dated 30/03/2019, stating that the possession of the apartment will be handed over by end of May 2019.

Relief Sought from RERA : COMPENSATION FOR DELAY AND HANDOVER OF POSSESSION

2. ಫಿಯರ್ಡನ್ನು ನೋದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 29/05/2019ರಂದು ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರ ಪರ ಶ್ರೀ. ರಾಜ್ ಕುಮಾರ್ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಹೆಗ್ಡೆ ಪ್ರಕಾಶ್ ಆರ್. ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ.
3. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿ, ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿಯರ್ಡು ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಮೇಲೆ ವಾದ ಕೇಳಿದ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:26/06/2019ರಂದು ಅದನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡಿ ವಾದಕ್ಕೆಂದು ಇಡಲಾಯಿತು.
4. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
5. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿ ಎಂದರೆ,

Devi
19/08/19

a. ಫಿಯಾರ್‌ದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿಯಾರ್‌ದಿನಲ್ಲಿರುವ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ?

b. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

ಕಾರಣಗಳು

6. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿಯಾರ್‌ದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತನಗೆ *Delay Compensation* ಬರಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಂಪ್ಲೈ ಕಲಂ 18ನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ತಿಳಿದುಬರುವುದೇನೆಂದರೆ ಯಾವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಮತ್ತು ಯಾವ ಗ್ರಾಹಕರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಇಚ್ಛಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಅಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರತೀ ತಿಂಗಳ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗುವಂತೆ ಫಿಯಾರ್‌ದುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಬಡ್ಡಿ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
7. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ ಹೆಗ್ಡೆ ಪ್ರಕಾಶ್.ಆರ್. ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡನೆಯ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಫಿಯಾರ್‌ದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಫಿಯಾರ್‌ದಿನಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ವಿವರಣೆ ಇಲ್ಲ. ಅವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಫಿಯಾರ್‌ದಿನಿಂದ ಅವರಿಗೂ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೂ ಇರುವ ಸಂಬಂಧವೇನು? ಅವರು ಏನು ಕೇಳಲು ಹೊರಟಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ತಿಳಿಯುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರ ಫಿಯಾರ್‌ದನ್ನು ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣದ ವಿವರಣೆ ಇಲ್ಲ ಅಂತ ವಜಾ ಮಾಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಫಿಯಾರ್‌ದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 11/07/2019ರಂದು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ತಕರಾರನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿಯಾರ್‌ದುದಾರರು *Shriram Green Field Phase 1* ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ *D - 401* ಎನ್ನುವ *Apartment* ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಮತ್ತು ಆ ಸಂಬಂಧ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮತ್ತು *Construction Agreement* ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವುದು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಿರುವಾಗ ಫಿಯಾರ್‌ದುದಾರರ ಬಗ್ಗೆ ತನಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಇದರ ಜೊತೆ ಫಿಯಾರ್‌ದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವ *E-mail* ಗಳ ಓಡಾಟ, ಅದರಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾರ್‌ದುದಾರರಿಗೆ *Dear Sir* ಅಂತ ಬಳಸಿರುವುದು, ಅವರ ಹಾಗೂ ಫಿಯಾರ್‌ದುದಾರರ ನಡುವಿನ ಸಂಬಂಧವನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸುತ್ತದೆ.


19/6/19

8. ದಿನಾಂಕ: 24/05/2019ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಕಳುಹಿಸಿದ E-mail ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

Dear Customer,

We apologise for the inconvenience. We are facing the issues pertaining to production, supplies and logistics problems of certain materials required for D, E and F which we are expecting shortly.

Due to unavailability of stocks, and non - availability of workers in various projects as well as production areas and also due to national elections there have been disruptions in production logistical supplies etc., we kindly request you to bear till 30th June 2019 to handover the rest of the three blocks.

Please be informed that registrations will be commencing (sale deed registration) from 1st week of June 2019 as learnt from department.

Customers can start living from July 2019 end with basic needs.

We accept that certain customers have gone to RERA and judgments were also given. However, we have applied stating reasons for which project got delayed genuinely.

However our first priority has been to deliver and handover the flats to the customers.

Since we are pre-occupied with other meetings tomorrow, we respond on the meeting soon.

ಅಲ್ಲಿಗೆ AOS ಅನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವುದು, ಅದರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ನಿಬಂಧನೆಗಳು, ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ, ಹಾಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಡಿದ ವಾಗ್ದಾನಗಳು ಅವರಿಬ್ಬರ ನಡುವಿನ ಸಂಬಂಧವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತೆ ಆಗುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಮಾಡಿದ ವಾದ ಬಿದ್ದುಹೋಗುತ್ತದೆ.

9. ಇನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಈ ಫಿಯಾದಿನ ಬಗ್ಗೆ ಕೆಲವು ತಾಂತ್ರಿಕ ಕಾರಣಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ನಿಯಮ 30 ರ ಪ್ರಕಾರ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಈ ಫಿಯಾದನ್ನು Summary trial ಅಂತ ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಮೇಲಾಗಿ ಇಂತಹ ಫಿಯಾದುಗಳಿಗೆ Pleading ತತ್ವ ಅನ್ವಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೂ ಮಿಗಿಲಾಗಿ ಇಂತಹ ಫಿಯಾದುಗಳನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2)ರ ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳೊಳಗಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡಾಗ ನಿಯಮ 30 ರಲ್ಲಿ ಫಿಯಾದನ್ನು ಹೇಗೆ ನಡೆಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕೆನ್ನುವುದರ ಬಗ್ಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ. ನಿಯಮ 30(2) ಅನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.


19/05/19

(e). In case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submission made that the complainant does not require any further enquiry it may dismiss the complaint;

(f). In case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submission made that there is need for further hearing in to the complaint it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by him;

(g). the adjudicating officer shall have the power to carry out an enquiry into the complaint on the basis of documents and submission;

(h). the adjudicating officer shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the enquiry, and in taking such evidence, the adjudicating officer shall not be bounded to observed the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (Central Act 11 of 1872);

10. ಈ ನೋಲನ 4 ನಿಯಮಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ಯಾವ ಯಾವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ನಡೆಸಬೇಕೆಂಬುದನ್ನು ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಯ ವಿವೇಚನೆಗೆ ಬಿಡಲಾಗಿದೆ. ಅವರು ಅಗತ್ಯ ಬಿದ್ದಲ್ಲಿ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರ ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಬಹುದಾಗಿದೆ. ನಿಯಮ 30(2)(e)(f)ನಲ್ಲಿರುವ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡರೆ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳು ಅಥವಾ ಅವರು ಮಾಡಿರುವ ಮನವಿ ಮತ್ತು ಅವರು ನೀಡಿದ ದಾಖಲೆಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಬಹುದಾಗಿದೆ. ತೀರಾ ಅನಿವಾರ್ಯವಾದರೆ ಮಾತ್ರ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ.
11. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 35(2) ರ ಪ್ರಕಾರ ಹೋದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕೂಡಾ CPC ಯಲ್ಲಿರುವ ಅಂಶವನ್ನು ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಅದಕ್ಕೂ ಕೂಡಾ ಒಂದು ಮಿತಿ ಇದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮಾಡಿದ ವಾದವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಾಗದು. ಈ ಮಾತನ್ನು ಏಕಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಿದ್ದೇನೆಂದರೆ, ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿಯಾರ್ದಿನಲ್ಲಿ ಯಾವಾಗ ಒಪ್ಪಂದ ಆಯಿತು, ಯಾರ ನಡುವೆ ಒಪ್ಪಂದ ಆಯಿತು, ಮತ್ತು ಯಾವ ವಿಚಾರಕ್ಕೆ ಒಪ್ಪಂದ ಆಯಿತು ಇತ್ಯಾದಿ ವಿವರಗಳು ಇಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಅವರ ಫಿಯಾರ್ದನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡಬೇಕು ಎಂದು ಮಾಡಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದವು ಅರ್ಥಕಳೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆ. ಹಾಗೆಯೇ ಮುಂದುವರೆದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ಮತ್ತು ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರ

A handwritten signature in blue ink, with the date '19/6/19' written below it.

ನಡುವೆ ನಡೆದಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬರುವ ಮೊದಲೇ ನಡೆದಿರುತ್ತದೆ, ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ತಾನು ಜುಲೈ 2018ರಿಂದ ಮಾತ್ರ ಒಂದು ಚದುರ ಅಡಿಗೆ 4ರೂ.ಗಳಂತೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

12. ಹಾಗೆ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುತ್ತಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 ಅಂತ ನಮೂದಿಸಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಕಾರಣಗಳೇನು ಅಂತ ನೋಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ನಡೆದ ಮುಷ್ಕರಗಳು, *Demonetisation* ಮತ್ತು ಇತರೆ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಕೆಲಸದಲ್ಲಿ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಕೂಡಾ ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಕೆಲವು ಗ್ರಾಹಕರು ಮಾತ್ರ ಅಂದರೆ ಗ್ರಾಹಕರ ನಿಲುವನ್ನು ಮಾತ್ರ ಕೇಳದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಕಷ್ಟಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಕೂಡಾ ನೋಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ನಿಬಂಧನೆಗಳಿಗೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡೇ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಸಹಿ ಮಾಡಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದರಿಂದ ಈಗ ಅವರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಹೇಳುವುದೇನೂ ಇಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ತಾನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 & 6 ತಿಂಗಳ *Grace Period* ಅಂದರೆ ಜೂನ್ 2018ರ ವರೆಗೂ ತನಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ತಾನು ಜುಲೈ 2018ರ ನಂತರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ತಾನು *Delay Compensation* ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಅವರು *Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ ವಕೀಲರು ಈ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿದ್ದೇ 01/05/2017ರಿಂದ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲೇ ನಡೆದಿರುವ ಒಪ್ಪಂದಗಳ ನಿಬಂಧನೆಗೆ ಇದು ಅನ್ವಯಿಸುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ತಪ್ಪು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71ರಲ್ಲಿನ *Proviso* ದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ಈ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬರುವ ಮೊದಲೇ ಗ್ರಾಹಕ ವೇದಿಕೆಯಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ *Delay Compensation* ಗೆ ಸಂಬಂಧ ಕೇಸ್ ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಈ ರೇರಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಅಂತಹ ಫಿಯಾದುದುಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಬರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವ ಅಂಶವು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದವನ್ನು ಹುಸಿಗೊಳಿಸುತ್ತದೆ. ಅಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ *Delay Compensation/Refund* ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ವಿವಾದಗಳು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬರುವ ಮೊದಲೇ ಹೂಡಲ್ಪಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಸಹಾ ಅವುಗಳನ್ನು ರೇರಾದ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಯವರು ಕೇಳಲು ಅಧಿಕಾರವಿದೆ ಎನ್ನುವುದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಮಾಡಲ್ಪಟ್ಟ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಮೇಲೆ ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಬಾರದು ಎನ್ನುವ ವಾದ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಇದಲ್ಲದೆ ಮಾನ್ಯ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯ *Neel Kamal Case* ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

Devi
19/07/19

"the authority, within the powers conferred upon it under section 4(2)(l)(c) of the RERA, 2016 has granted registration of respondent's project under RERA in which the promoter has undertaken to complete the project by 31/7/2019. The said date is independent of the date that has been stipulated under the agreement of sale. As per the judgement rendered by the Hon'ble Bombay High Court in the case of Neelkamal Realtors Suburban Pvt. Ltd and Anr Vs. Union of India and Others. It is trite law that the promoter can prescribe fresh time period, independent of the time period stipulated in the agreements of sale at the time registration of project as per section 4(2)(1)(c). Hence, the respondent herein is saved by the abovementioned ratio decidendi of the Hon'ble court and further, is well within its rights as per the abovementioned judgement.

13. ಅಂದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಕಾಲವನ್ನು ಅರ್ಜಿ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ ನೀಡಿದ Completion date ಕೇವಲ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲೇ ಬೇಕಾದ ಅನಿವಾರ್ಯತೆಗೆ ಒಡುವ ದಿನಾಂಕವಷ್ಟೇ. ಡೆವಲಪರ್ ಅದನ್ನೇ ತಮ್ಮ ಪರ ಅಸ್ತವನ್ನಾಗಿ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಾರದು. ಏಕೆಂದರೆ ಇದೇ ತೀರ್ಪಿನಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಡೆವಲಪರ್ ತಮ್ಮ Agreement ನ Clause ಅನ್ನು Rewrite ಮಾಡಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ.

"Section 4(2)(l)(C) enables the promoter to revise the date of completion of project and hand over possession. The provisions of RERA, however, do not rewrite the clause of completion or handing over possession in agreement for sale. Section 4(2)(l)(C) enables the promoter to give fresh time line independent of the time period stipulated in the agreements for sale entered into between him and the allottees so that he is not visited with penal consequences laid down under RERA. In other words, by giving opportunity to the promoter to prescribe fresh time line under Section 4(2)(l)(C) he is not absolved of the liability under the agreement for sale...257. If the allottee does not intend to withdraw from the project he shall be paid by the promoter interest for every month's delay till handing over of the possession. The requirement to pay interest is not a penalty as the payment of interest is compensatory in nature in the light of the delay suffered by the allottee who has paid for his apartment but has not received possession of it."

Devi
19/6/19

14. ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳಿದ ವಾದದಲ್ಲಿ ಅರ್ಥ ಕಾಣುವುದಿಲ್ಲ. ಅಂದರೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017ಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭ ಮಾಡಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ದಿನಾಂಕದ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದಿದ್ದರೆ ಆಗ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರ ನಂತರ ಅಂತಹ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು *Ongoing* ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಆಗಿರುತ್ತವೆ. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ಕ್ಕೆ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳುವ ದಿನಾಂಕ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಆ ವೇಳೆಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕವು ಮುಗಿದು ಹೋಗಿರಬಹುದು ಅಥವಾ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಮುಗಿಯ ಬಹುದಾದ ದಿನಾಂಕದ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಸಾಧ್ಯವಾಗಿರದಿರಬಹುದು. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 4(2)(1)(c) ನಲ್ಲಿ ಒಂದು ಅವಕಾಶವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರ ಒಳಗಾಗಿ ಅವರು ಮುಂದಿನ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟು ಕಾಲಾವಕಾಶದ ಒಳಗೆ ಮುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿದೆಯೇ ಎನ್ನುವ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ಹೊಸ ಅವಕಾಶವನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಅದರ ಅರ್ಥ ಈಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಅಳಿಸಿ ಸೂಕ್ತವೆಂದು ಎನ್ನುವುದಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಮಾಡಿದ ವಾದದಲ್ಲಿ ಅರ್ಥವಿಲ್ಲ. ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕಾನೂನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಂದು ಸದಾವಕಾಶವೇ ಹೊರತು ಆ ಅವಕಾಶವು ಈಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ತಿದ್ದುಪಡಿ ಮಾಡಿಕೊಡುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ತಾನು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/03/2019 ಅಂತ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ದಿನಾಂಕ:31/03/2019ರಿಂದ ಮಾತ್ರ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎನ್ನುವುದಾಗಲೀ, ಜುಲೈ 2018ರ ನಂತರದಿಂದ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್‌ನಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದಂತೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ. 4/- ರಂತೆ ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಅಂತ ವಾದಿಸುವುದಾಗಲೀ ಸರಿಯಲ್ಲ.

15. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರು ಭೂ ಮಾಲೀಕರಿಂದ (*Land Owner*) ಖರೀದಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರಿಗೆ ಹಣ ಕೊಟ್ಟು ಖರೀದಿ ಮಾಡಿದಾಗ ನಾನು ಯಾಕೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯಲ್ಲಿ *Promoter* ಇವರನ್ನೇ ಮುಖ್ಯವಾದ ಮತ್ತು ಪ್ರಮುಖವಾದ ಜವಾಬ್ದಾರರನ್ನಾಗಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಭೂ ಮಾಲೀಕರು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡರೆ ಅದನ್ನು ನಿಭಾಯಿಸಲು ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೂ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 4(2)(1)(D) ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಗ್ರಾಹಕರಿಂದ ಸಂಗ್ರಹವಾದ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ 70% ರಷ್ಟನ್ನು *Separate Account* ನಲ್ಲಿ ಇಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಇದಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮತ್ತೊಂದು ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುತ್ತಾರೆ. ಏನೆಂದರೆ ತಾನು *Construction Agreement*

Devi
19/07/19

ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವುದರಿಂದ ತಾನು ಕೇವಲ ಒಬ್ಬ Contractor ಆಗಿರುತ್ತೇನೆಂಬೇ ಹೊರತು ಡೆವಲಪರ್ ಅಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಏಕೆಂದರೆ ತಾನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ಮಾಡುತ್ತಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ಅರ್ಥ. ಅಲ್ಲದೆ ಕೆಲ ಗ್ರಾಹಕರು Land Owner ಇವರೊಂದಿಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ತಾನು ಫಿಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಬದ್ಧನಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆಯನ್ನು ನಾನು ಒಪ್ಪುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 2(zk) ರಲ್ಲಿ Promoter ಯಾರು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ನಿಷ್ಕರವಾಗಿ ವಿಸ್ತರಿಸಲಾಗಿದೆ.

(zk) "promoter" means,-

- (i) a person who constructs or causes to be constructed an independent building or a building consisting of apartments, or converts an existing building or a part thereof into apartments, for the purpose of selling all or some of the apartments to other persons and includes his assignees; or
- (ii) a person who develops land into a project, whether or not the person also constructs structures on any other plots, for the purpose of selling to other persons all or some of the plots in the said project, whether with or without structures thereon; or
- (iii) any development authority or any other public body in respect of allottees of -
- (a) buildings or apartments, as the case may be, constructed by such authority or body on lands owned by them or placed at their disposal by the Government; or
- (b) plots owned by such authority or body or placed at their disposal by the Government,
- for the purpose of selling all or some of the apartments or plots; or
- (iv) an apex States level co-operative housing finance society and primary co-operative housing society which constructs apartments or buildings for its Members or in respect of the allottees of the such apartments or buildings; or

Praveen
19/05/19

- (v) any other person who act himself as a builder, coloniser, contractor, developer, estate developer or by any other name or claims to be acting as the holder of a power of attorney from the owner of the land on which of the building or apartment is constructed or plot is developed for sale; or
- (vi) such other person who constructs any building or apartment for sale to the general public.

16. ಈ ಮೇಲಿನ ವಿವರಣೆಯಿಂದ Promoter ಅಂದರೆ ಯಾರು? ಅಂತ ಹೇಳುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಎದುರಿ ಪರ ವಕೀಲರು ತಾವು Promoter ಅಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುವ ಸಲುವಾಗಿ ಸಾಕಷ್ಟು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ಕೊಡಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರು ಎತ್ತಿದ ಎಲ್ಲಾ ಅನುಮಾನಗಳಿಗೆ, ವಾದ ಮಂಡನೆಗೆ ಮೇಲಿನ ವಿವರಣೆ ಸಾಕು ಅಂತ ಅನಿಸುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೆ Section 18 ರಲ್ಲಿ Promoter ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರ Grievance ಗೆ ಉತ್ತರ ನೀಡಲು ಬದ್ಧರು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತದೆ. Promoter ಎಂದರೆ ಯಾರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುತ್ತಾರೋ ಅವರು ಎಲ್ಲರೂ Promoter ಎನ್ನುವ ತತ್ವದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಬರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ Respondent ತಾನು Promoter ಅಲ್ಲ ಕೇವಲ Contractor ಅನ್ನುವ ವಾದವೇ ತನ್ನ ಅರ್ಥಕಳೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆ.
17. ಅದರ ಜೊತೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ಅನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಯಾವ Promoter ತಾನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾಗುತ್ತಾರೆಯೋ ಅವರು ಗ್ರಾಹಕರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು ಅಥವಾ ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುವುದು ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಎದುರಿದಾರರು Promoter ಎನ್ನುವ ಬಗ್ಗೆ ಎರಡು ಮಾತಿಲ್ಲ. ಭೂ ಮಾಲೀಕರೂ ಕೂಡಾ Promoter ಹೊಂದಿರುವ ಎಲ್ಲಾ Liability ಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ. Promoter ಎನ್ನುವ ಪದದಲ್ಲಿ ಭೂ ಮಾಲೀಕರೂ ಕೂಡಾ ಸೇರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಒಮ್ಮೆ Land Owner ಇವರಿಗೆ ಸೇರಿದ ಭಾಗದಲ್ಲಿನ Flat ಖರೀದಿಸಿದರೆ ಅವರನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರನ್ನಾಗಿ ಮಾಡಬೇಕಿತ್ತು ಅಂತ ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಗ್ರಾಹಕರ Claim ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ Promoter/Developer ಇವರೇ ಉತ್ತರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಮತ್ತು ಒಂದು ಮಾತು ಹೇಳಬೇಕೆಂದರೆ, ಈ ರೇರಾದ ಯಾವುದೇ Provision ನಲ್ಲಿ ಭೂ ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು Promoter ಅವರನ್ನು ಬೇರೆ ಬೇರೆಯಾಗಿ ನೋಡಿದ ಉದಾಹರಣೆಗಳೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಯಾವುದೇ ಅಂಶಗಳು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸುವ ಕ್ರಿಯೆಯಲ್ಲಿ ಅಡ್ಡ ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದೂ ಅಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ B Form ನಲ್ಲಿ ಒಂದು Affidavit ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ.

D. Deu
19/6/19

That I/ promoter shall not discriminate against any allottee at the time of allotment of any apartment, plot or building, as the case may be, on any grounds.

ಅಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟ ಯಾವುದೇ ಗ್ರಾಹಕರ ಬಗ್ಗೆ ತಾರತಮ್ಯ ತೋರುವಂತಿಲ್ಲ. ಅಂದರೆ ಭೂ ಮಾಲೀಕರಿಂದ ಖರೀದಿ ಮಾಡಿದ ಗ್ರಾಹಕರ ಬಗ್ಗೆ ತಾನು ಜವಾಬ್ದಾರನಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

18. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾಸವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಎತ್ತಿದ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳಿಗೂ ಉತ್ತರಿಸಲಾಗಿದೆ ಅಂದರೆ ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿದಾರರಿಂದ *Delay Compensation* ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ (*Construction Agreement*) ನಿಬಂಧನೆ 6.1ರ ಪ್ರಕಾರ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 & 6 ತಿಂಗಳ *Grace Period* ಅಂದರೆ ಜೂನ್ 2018ರಂದು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಪೂರಕವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 27/02/2018ರಲ್ಲಿ ಕಳಿಸಿರುವ *Mail* ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆದಿದ್ದಾರೆ.

Dear Sir,

If we delay beyond July 2018 the compensation will be as per RERA i.e. SBI Prevailing Interest Rates on Home Loan + 2%

ಇದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಎತ್ತಿದ ಯಾವುದೇ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡುವ ಕಾರಣಕ್ಕಾಗಿ ಬರುವುದಿಲ್ಲ.

19. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 19/04/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 29/05/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಮೇಲೆ ವಾದ ಕೇಳಿ ಆದೇಶಕ್ಕೆ ಇಡಲಾಯಿತು. ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ಸುಧಿರ್ಘವಾದ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ.

Devi
19/04/19

ಅನೇಕ ತಾಂತ್ರಿಕ ಕಾರಣವನ್ನು ನೀಡಿ ಫಿಯಾರ್ದು ನಿಲ್ಲತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅವುಗಳಿಗೆ ಉತ್ತರ ನೀಡಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾರ್ದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190419/0002702** ಅನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಜುಲೈ 2018ರಿಂದ ಎಲ್ಲಾ Amenities ಒಳಗೊಂಡಂತೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ನಿಯಮಾನುಸಾರ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣಕ್ಕೆ ಜುಲೈ 2018ರಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಶೇಕಡಾ 10.75% ರಷ್ಟು ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/- ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 19.08.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer