

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಕಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ಫಿಯಾರ್ಡು ನಂ: CMP/190528/0003189

ದಿನಾಂಕ: 14 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2019

ಫಿಯಾರ್ಡು ದಾರರು : **VARUN BAGARIA**

**Saltee Spcio, Flat No B/2/4, 1 Mall Road,  
Nagerbazar, West Bengal,  
Kolkata - 700080.**

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **SHRIRAM SUMMITT**

**Shriram Properties Pvt.Ltd.,  
No.40/43, 8<sup>th</sup> Main, 4<sup>th</sup> Cross,  
Sadashiva Nagar  
Bengaluru - 560080.**

Rep. by: Sri. Hegde Prakash. R, Advocate.

“ತೀಷ್ಪತ್ರ”

ಫಿಯಾರ್ಡು ನಾರೀರಾದ **VARUN BAGARIA** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿಯಾರ್ಡು ದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದು ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **SHRIRAM SUMMITT** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿಯಾರ್ಡಿನಲ್ಲಿರುವ ಅವರು ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವು ಹಿಂಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

*I booked flat no. 04 11 04 in Shriram Summitt on 16th March 2013, however, Shriram Properties confirmed the allotment only after 18 months on 27th August 2014, when we signed the agreement. While signing the agreement, I had no choice but to agree to sign the standard document of Shriram where the completion date mentioned was December 2016. Today, we are in May 2019 and Shriram has still not received the OC to hand over the flat to me. I have been paying my rentals and interest on home loan for 6 years, and today Shriram has the audacity to refuse us to pay me, what is my rightful compensation towards the delayed completion. I have put in my entire savings to buy this only property I own and rentals every month over and above that. I humbly request you to please grant justice to me by instructing Shriram properties to pay me the compensation as prescribed in the RERA Act, which is SBI rate + 2% and Rs 6/sq. ft. per month as mentioned in the agreement.*

14/08/19

*Relief Sought from RERA: (SBI rate+2%) and Rs.6/sq ft per month for delay*

2. ಫಿಯಾರ್ಡನ್ನು ನೋಡಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 21/06/2019ರಂದು ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ಹಾಜರಿ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಹೆಚ್ ಪ್ರಕಾಶ್ ಆರ್. ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವರ್ಕಾಲ್ಟ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ.
3. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಮೇರೋ ಸ್ಲೈಸ್, ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿಯಾರ್ಡು ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಅಲ್ಲತೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಮೇಲೆ ವಾದ ಕೇಳಿದ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 16/07/2019ರಂದು ಅದನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡಿ ವಾದಕ್ಕೆಂದು ಇಡಲಾಯಿತು.
4. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
5. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿಣಾಯಕ್ಕೆ ಸಂದಿರುವ ಸಂಗತಿ ಎಂದರೆ,
- ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿಯಾರ್ಡಿನಲ್ಲಿರುವ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ?
  - ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

### ಕಾರಣಗಳು

6. ಈ ಕೇಳಿನಲ್ಲಿ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತ್ತಿಯಿಂದ ತನಗೆ *Delay Compensation* ಬರಬರಿಕೆ ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಶಿಳಿದುಬರುವುದೇನೆಂದರೆ ಯಾವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಮತ್ತು ಯಾವ ಗ್ರಾಹಕರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಇಚ್ಛಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಅಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರತೀ ಶಿಂಗಳ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗುವಂತೆ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರಿಗೆ ಬಡ್ಡಿ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
7. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ ಶ್ರೀ. ಹೆಚ್ ಪ್ರಕಾಶ್-ಆರ್. ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡನೆಯ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಫಿಯಾರ್ಡಿನಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ವಿವರಣೆ ಇಲ್ಲ. ಅವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಫಿಯಾರ್ಡಿನಿಂದ ಅವರಿಗೂ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೂ ಇರುವ ಸಂಬಂಧವೇನು? ಅವರು ಏನು ಕೇಳಲು ಹೊರಟಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ಶಿಳಿಯುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರ ಫಿಯಾರ್ಡನ್ನು ಪೊಣ ಪ್ರಮಾಣದ ವಿವರಣೆ ಇಲ್ಲ ಅಂತ ವಜಾ ಮಾಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲ್ಲವು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.

ದಿನಾಂಕ: 18/07/2019 ರಂದು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ತಕರಾರನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Shriram Summitt ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ 04-11-04 ಎನ್ನುವ Apartment ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಟ್ಟುಕೊಂಡಿದ್ದರು ಮತ್ತು ಆ ಸಂಬಂಧ ದಿನಾಂಕ: 27/08/2014 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಮತ್ತು ಅದೇ ದಿನ ಮತ್ತು Construction Agreement ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವುದು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಿರುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಬಗ್ಗೆ ತನಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಇದರ ಜೊತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಗ್ರಿರುವ E-mail ಗಳ ಓಡಾಟ, ಅದರಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Dear Sir ಅಂತ ಒಳಗೊಂಡಿರುವುದು, ಅವರ ಹಾಗೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಡುವಿನ ಸಂಬಂಧವನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸುತ್ತದೆ.

8. ದಿನಾಂಕ: 06/11/2017 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಕಳುಹಿಸಿದ E-mail ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

*Dear Sir/Madam,*

*Find below the logic for calculating the delay in the project compensation.*

*Total Flat Cost Received X (SBI PLR rate+ 2%) X No of Days.*

*Eg: 5000000 ( flat cost) X 10.15% (8.15% + 2%) X No of Days.*

*Also the customer has delayed the payment then the below logic is applicable:*

*Milestone amount X (SBI PLR rate+ 2%) X No of Days (Demand Date - payment Received Date)*

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

9. ಇನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಬಗ್ಗೆ ಕೆಲವು ತಾಂತ್ರಿಕ ಕಾರಣಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ನಿಯಮ 30 ರ ಪ್ರಕಾರ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು Summary trial ಅಂತ ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಮೇಲಾಗಿ ಇಂತಹ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳಿಗೆ Pleading ತತ್ತ್ವ ಅನ್ವಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೂ ಮಿಗಿಲಾಗಿ ಇಂತಹ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದು ಕಲಂ 71(2)ರ ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳೊಳಗಾಗಿ ಇತ್ಯಾದಿ ಪಡಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ.

ಆ ಹಿನ್ನಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡಾಗ ನಿಯಮ 30 ರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಹೇಗೆ ನಡೆಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕೆನ್ನುವುದರ ಬಗ್ಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ. ನಿಯಮ 30(2) ಅನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ ಹೇಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

(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 ಮೇಲಿನ 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 ಪ್ರಕಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳು ಅಥವಾ ಅವರು ಮಾಡಿರುವ ಮನವಿ ಮತ್ತು ಅವರು ನೀಡಿದ ದಾಖಲೆಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಇತ್ಯಾರ್ಥಪಡಿಸಬಹುದಾಗಿದೆ. ತೀರ್ಳಾ ಅನಿವಾರ್ಯವಾದರೆ ಮಾತ್ರ ಸಾಕ್ಷಿವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ.
11. ರೀರಾ ಕಾಯ್ದೆ, ಕಲಂ 35(2) ರ ಪ್ರಕಾರ ಹೋದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕೂಡಾ CPC ಯಲ್ಲಿರುವ ಅಂಶವನ್ನು ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಅದಕ್ಕೂ ಕೂಡಾ ಒಂದು ಮಿತಿ ಇದೆ. ಆ ಹಿನ್ನಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮಾಡಿದ ವಾದವನ್ನು ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗದು. ಈ ಮಾತನ್ನು ಏಕಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಿದ್ದೇನೆಂದರೆ, ಫಿರ್ಯಾದದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಯಾವಾಗ ಒಪ್ಪಂದ ಆಯಿತು, ಯಾರ ನಡುವೆ ಒಪ್ಪಂದ ಆಯಿತು, ಮತ್ತು ಯಾವ ವಿಚಾರಕ್ಕೆ

D  
14.09.19  
Deputy

ಒಪ್ಪಂದ ಆಯಿತು ಇತ್ತಾದಿ ವಿವರಗಳು ಇಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಅವರ ಫಿಯಾರ್ಡನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡಬೇಕು ಎಂದು ಮಾಡಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದವು ಅರ್ಥಕಳಿದುಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆ. ಹಾಗೆಯೇ ಮುಂದುವರೆದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ಮತ್ತು ಫಿಯಾರ್ಡನು ದಾರರ ನಡುವೆ ನಡೆದಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದು ಜಾರಿಗೆ ಬರುವ ಮೊದಲೇ ನಡೆದಿರುತ್ತದೆ, ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾರ್ಡನು ದಾರರು ಕೇಳಿದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ತಾನು ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ ಮಾತ್ರ ಒಂದು ಚದುರ ಅಡಿಗೆ ರೂ. 6/- ಗಳಂತೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

12. ಹಾಗೆ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುತ್ತಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 ಅಂತ ನಮೂದಿಸಿದ್ದರೂ ಕೊಡಾ ವಿಳಂಬಣಾಗೇಲು ಕಾರಣಗಳೇನು ಅಂತ ನೋಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ನಡೆದ ಮುಷ್ಕರಗಳು, *Demonetisation* ಮತ್ತು ಇತರೆ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ತನ್ನ ಪ್ರಾಚೀನ ಕೆಲಸದಲ್ಲಿ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಕೊಡಾ ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಾಚೀನ ಕೆಲವು ಗ್ರಾಹಕರು ಮಾತ್ರ ಅಂದರೆ ಗ್ರಾಹಕರ ನಿಲುವನ್ನು ಮಾತ್ರ ಕೇಳಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಕಷ್ಟಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಕೊಡಾ ನೋಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ನಿಬಂಧನೆಗಳಿಗೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡೇ ಫಿಯಾರ್ಡನು ದಾರರು ಸಹಿ ಮಾಡಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದರಿಂದ ಈಗ ಅವರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಹೇಳುವುದೇನೂ ಇಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ತಾನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 & 6 ತಿಂಗಳ *Grace Period* ಅಂದರೆ ಜೂನ್ 2017ರ ವರೆಗೂ ತನಗೆ ಪ್ರಾಚೀನ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ತಾನು ಜುಲೈ 2017ರ ನಂತರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ತಾನು *Delay Compensation* ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದು ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಅವರು *Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ ವಕೀಲರು ಈ ಕಾಯ್ದು ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿದ್ದೇ 01/05/2017ರಿಂದ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲೇ ನಡೆದಿರುವ ಒಪ್ಪಂದಗಳ ನಿಬಂಧನೆಗೆ ಇದು ಅನ್ವಯಿಸುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ತಮ್ಮ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದು ಕಲಂ 71ರಲ್ಲಿನ *Proviso* ದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ಈ ಕಾಯ್ದು ಜಾರಿಗೆ ಬರುವ ಮೊದಲೇ ಗ್ರಾಹಕ ವೇದಿಕೆಯಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ *Delay Compensation* ಗೆ ಸಂಬಂಧ ಕೇಂದ್ರ ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಈ ರೇರಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಅಂತಹ ಫಿಯಾರ್ಡನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಬರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವ ಅಂಶವು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದವನ್ನು ಹುಸಿಗೊಳಿಸುತ್ತದೆ. ಅಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದು ಕಲಂ 18ರಂತೆ *Delay Compensation/Refund* ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ವಿವಾದಗಳು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದು ಜಾರಿಗೆ ಬರುವ ಮೊದಲೇ ಹೂಡಲ್ಪಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಸಹಾ ಅವುಗಳನ್ನು ರೇರಾದ ನ್ಯಾಯ ನಿಣಂಯಾದಿಕಾರಿಯವರು 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.

*"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)(l)(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 ಅಜೆಂಟ್ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ ನೀಡಿದ Completion date ಕೇವಲ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲೇ ಬೇಕಾದ ಅನಿಖಾರ್ಯತೆಗೆ ಹೊದುವ ದಿನಾಂಕವಷ್ಟೇ. ಡೆವಲಪರ್ ಅದನ್ನೇ ತಮ್ಮ ಪರ ಅಸ್ತವನ್ನಾಗಿ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಾರದು. ಏಕೆಂದರೆ ಇದೇ ತೀರ್ಣಿನಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಡೆವಲಪರ್ ತಮ್ಮ Agreement ನಲ್ಲಿ 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."*

14. ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳಿದ ವಾದದಲ್ಲಿ ಅಧ್ಯಕ್ಷಾಣವುದಿಲ್ಲ. 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 ಅಧವಾ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಮುಗಿಯ ಬಹುದಾದ ದಿನಾಂಕದ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಸಾಧ್ಯವಾಗಿರದಿರಬಹುದು. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ರೇರಾ ಕಾರ್ಯೀ ಕಲಂ 4(2)(l)(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 ಅಧ್ಯಕ್ಷ ಈಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕವು ಅಳಿಸಿ ಹಾಕುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವುದಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಮಾಡಿರು ಸಾದದಲ್ಲಿ ಅಧ್ಯಕ್ಷವಿಲ್ಲ. ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕಾನೂನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಂದು ಸದಾವಕಾಶವೇ ಹೊರತು ಆ ಅವಕಾಶವು ಈಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ತಿಳಿಪಡಿ ಮಾಡಿಕೊಡುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ತಾನು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/03/2019 ಅಂತ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 31/03/2019ರಿಂದ ಮಾತ್ರ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎನ್ನುವುದಾಗಲೇ, ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್‌ನಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದಂತೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ. 6/- ರಂತೆ ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಅಂತ ವಾದಿಸುವುದಾಗಲೇ ಸರಿಯಲ್ಲ.
15. ಇದಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮತ್ತೊಂದು ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುತ್ತಾರೆ. ಏನೆಂದರೆ ತಾನು Construction Agreement ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವುದರಿಂದ ತಾನು ಕೇವಲ ಒಬ್ಬ Contractor ಆಗಿರುತ್ತೇನೆಯೇ ಹೊರತು ಡೆವಲಪರ್ ಅಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಏಕೆಂದರೆ ತಾನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ಮಾಡುತ್ತಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ಅಧ್ಯಕ್ಷ. ಅಲ್ಲದೆ ಕೆಲ ಗ್ರಾಹಕರು Land Owner ಇವರೊಂದಿಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ತಾನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳಿದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಬಧ್ಯನಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆಯನ್ನು ನಾನು ಒಮ್ಮೆಪಡಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇಣು ಕಳಂ  
2(zk) ರಲ್ಲಿ Promoter ಯಾರು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ವಿಷದವಾಗಿ 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
- (v) any other person who acts 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 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.

D  
14/08/17  
Date

16. ಈ ಮೇಲಿನ ವಿವರಣೆಯಿಂದ Promoter ಅಂದರೆ ಯಾರು? ಅಂತಹೇಳುವುದು ಸ್ವಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಎದುರಿ ಪರ ವಕೀಲರು ತಾನು Promoter ಅಲ್ಲ ಅಂತಹೇಳುವ ಸಲುವಾಗಿ ಸಾಕಷ್ಟು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ಕೊಡಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರು ಎತ್ತಿದ ಎಲ್ಲಾ ಅನುಮಾನಗಳಿಗೆ, ವಾದ ಮಂಡನೆಗೆ ಮೇಲಿನ ವಿವರಣೆ ಸಾಕು ಅಂತ ಅನಿಸುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೆ Section 18 ರಲ್ಲಿ Promoter ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರ ಗ್ರೀವಿಂಚೆ ಗೆ ಉತ್ತರ ನೀಡಲು ಬಧ್ಯರು ಅಂತಹೇಳುತ್ತದೆ. Promoter ಎಮದರೆ ಯಾರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುತ್ತಾರೋ ಅವರು ಎಲ್ಲರೂ Promoter ಎನ್ನುವ ತತ್ವದ ಉದಿಯಲ್ಲಿ ಬರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ Respondent ತಾನು Promoter ಅಲ್ಲ ಕೆವೇ Contractor ಅನ್ನುವ ವಾದವೇ ತನ್ನ ಅಧಿಕಾರೆಯಿಂದುಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆ.
17. ಅದರ ಜೊತೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದಿ ಕಲಂ 18ನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಯಾವ �Promoter ತಾನು ಒಟ್ಟಿಕೊಂಡಿರುವ ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಮೂರ್ಖಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾಗುತ್ತಾರೆಯೋ ಅವರು ಗ್ರಾಹಕರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿಸಿಸುವುದು ಅಥವಾ ಬಿಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುವುದು ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಎದುರಿಬಾರರು Promoter ಎನ್ನುವ ಬಗ್ಗೆ ಎರಡು ಮಾತಿಲ್ಲ. ಭೂ ಮಾಲೀಕರೂ ಕೂಡಾ Promoter ಹೊಂದಿರುವ ಏಲ್ಲಾ 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 ಗ್ರೀವಿಂಚೆ ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ Promoter/Developer ಇವರೇ ಉತ್ತರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಮತ್ತೂ ಒಂದು ಮಾತು ಹೇಳಬೇಕೆಂದರೆ, ಈ ರೇರಾದ ಯಾವುದೇ Provision ನಲ್ಲಿ ಭೂ ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು Promoter ಅವರನ್ನು ಬೇರೆ ಬೇರೆಯಾಗಿ ನೋಡಿದ ಉದಾಹರಣೆಗಳೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ ಇವರ ಯಾವುದೇ ಅಂಶಗಳು ಈ ಫಿರ್ಮದನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸುವ ಶ್ರೀಯೆಯಲ್ಲಿ ಅಡ್ಡ ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದೂ ಅಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟನ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಅಜ್ಞ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ B Form ನಲ್ಲಿ ಒಂದು Affidavit ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ.

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

18. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಎತ್ತಿದ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳಿಗೂ ಉತ್ತರಿಸಲಾಗಿದೆ ಅಂದರೆ ಈ ಫಿಯಾರ್ಡಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದಂತೆ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ಎದುರಿದಾರರಿಂದ *Delay Compensation* ಪಡೆಯಲು ಅಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ (*Construction Agreement*) ನಿಬಂಧನೆ 6.1ರ ಪ್ರಕಾರ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 & 6 ತಿಂಗಳ ಗ್ರೇಸ್ ಪರಿಷ್ಯಾಲ್ ಅಂದರೆ ಜೂನ್ 2017ರಂದು ಮುಕ್ಕಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದು ಕಲಂ ಇರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅಹರಿರುತ್ತಾರೆ.
19. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದು ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ತ್ಯಾರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ತ್ಯಾರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಉದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿಯಾರ್ಡು ದಿನಾಂಕ: 28/05/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಹಾಕಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕ: 21/06/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಮೇಲೆ ವಾದ ಕೇಳಿ ಆದೇಶಕ್ಕೆ ಇಡಲಾಯಿತು. ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ಸುದೀರ್ಘವಾದ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅನೇಕ ತಾಂತ್ರಿಕ ಕಾರಣವನ್ನು ನೀಡಿ ಫಿಯಾರ್ಡು ನಿಲ್ಲತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅವುಗಳಿಗೆ ಉತ್ತರ ನೀಡಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಡ ಪಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ತ್ಯಾರ್ಥ ಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

## ಅದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚೆಸಿದ ಕಾರ್ಡ್‌ಎಂಬಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾರ್‌ದು ಸಂಖ್ಯೆ:  
**CMP/190528/0003189** ಅನ್ನಾರ್ಥಿಕ ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

- ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾರ್‌ನು ದಾರಿಗೆ ಜುಲೈ 2017ರಂದು ಎಲ್ಲಾ Amenities ಒಳಗೊಂಡಂತೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ನಿಯಮಾನುಸಾರ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಘ್ರಾಟ್ ಅನ್ನ ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣಕ್ಕೆ ಜುಲೈ 2017ರಂದು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಶೇಕಡಾ 10.75% ರಷ್ಟು ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನೀಡತಕ್ಕಾಗಿ.
- ವ್ಯಾಜ್‌ದ ಏಚ್‌ಆರ್ ಅಂತ ಫಿಯಾರ್‌ದು ದಾರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/- ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕಾಗಿ.

ಎಕ್ಕಾರಿಗೆ ಈ ಅದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀವ್ರನ್ನು ಬೆರಳಬ್ಬಗಾರಿಗೆ ನೇರಬಾಗಿ ಬೆರಳಬ್ಬ ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 14.08.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಕಪ್ಪ)  
 Adjudicating officer