

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: **CMP/190428/0002803**

ದಿನಾಂಕ: 23 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **REPRENDRA SINGH CHAUHAN**

**B2-G-05, Elita Promenade,  
JP Nagar 7<sup>th</sup> Phase,  
Bengaluru - 560078.**

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **SHRIRAM SUMMITT**

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

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

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **REPRENDRA SINGH CHAUHAN** ಇವರು ಎದುರಿ  
ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.  
ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **SHRIRAM SUMMITT** ಇದರಲ್ಲಿ  
ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಅವರು ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವು ಹೀಗೆ  
ಇರುತ್ತದೆ.

We wish to hereby inform that we, Mr. Reprendra Singh Chauhan and Mrs. Shital Chauhan had booked a 2 BHK Apartment with 1 Covered Car Parking with property Unique No. SMT # 12 04 02 in Shriram Summitt. The Agreement to Sell & Construction Agreement was signed by us with the builder on 23rd July 2014 copy attached with this complaint for your reference. As per the terms of the Agreement, the possession of the above property was to be delivered by December 2016 with an additional grace period of 6 months, i.e. latest by June 2017. However, till date (as on 26th April 2019), we are yet to receive possession. Further, the property is not yet in a livable condition as neither the amenities as per the Agreement are provided nor the Occupation Certificate thereof is available. The builder has perennially been delaying delivery on some or the other pretext causing unbearable mental agony and harassment. This is after making payment of 90% of the agreed consideration as per demand raised without any delay whatsoever. May we add, that

*[Handwritten signature and date 23/8/19]*



the funds are drawn from our hard-earned savings raised through sweat and toil. The delay has also ensured that we could not gainfully invest the funds in alternative avenues offering fruitful returns. To that end, we believe, the builder should provide suitable compensation not only for the delay in delivering livable apartment units and but also for the loss of potential income, denied due to the blocking of funds in an incomplete and un-livable apartment unit. This, we understand, is in-line with prescribed guidelines provided by appropriate regulatory bodies and also the general practice in the industry. Accordingly, we (and other apartment owners) approached the builder on multiple occasions and through multiple mediums to raise our concerns regarding delayed delivery of apartment units and to demand for delay compensation. The builder, however, has either been evasive in response or has blatantly refused to provide suitable compensation. Now, we wish to humbly request your honorable self to intervene in this matter and direct the builder to provide suitable compensation for the following please: 1. Interest on Apartment Cost: As mentioned, our hard-earned savings have been locked away in an incomplete and un-livable apartment unit, which could otherwise have been gainfully invested in alternative avenues. Hence, the builder should compensate for the loss of potential income. It may kindly be noted here that as per the Agreement to Sell & Construction Agreement, Clause 1 ?Sale Consideration & Payment? sub-clause No. 1.4 states that in the event of delay/default by the Purchaser/s to pay the balance sale consideration as per the demand notice issued by the builder in accordance with Schedule F hereto, the Builder shall be entitled to terminate this Agreement by issuing a notice calling upon the purchaser/s to pay the arrears due within Fifteen (15) days from the date of issue of such notice and if the Purchaser/s fail/s to pay the arrears, this Agreement shall be deemed to have been terminated. Further, sub-clause no. 1.8 states that if however, the Purchaser/s pays up the arrears within the time stipulated in the notice of termination with overdue interest at 18 % per annum, the right to terminate the Agreement would lapse for such default and this Agreement continues to be valid. Any payments by the purchaser/s received by the Builder would be firstly appropriated towards the payment of interest due (if any) and remaining towards part payment and any deficit would be made good by the Purchaser/s. In line with the above, now that the builder has delayed the delivery of the apartment unit, the builder should also pay an interest of 18% p.a. on the apartment cost (blocked in an incomplete and un-livable apartment unit) from the date of latest agreed delivery date (December 2016 with an additional grace period of 6 months, i.e. latest by June 2017). \*Indicative calculations included in Appendix 1. 2. Loss of Rental Income: Had the builder delivered the apartment in time, the same could have been rented out to potential tenants. This would have resulted in a steady rental income, which has been denied to us on account of the delay on the part of the builder.

*[Handwritten signature]*  
23/08/19



2. ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಒಂದನೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ ಇಲ್ಲ ಎರಡನೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ ಶ್ರೀಮತಿ ಶೀತಲ್ ಚೌಹಾನ್ ಹಾಜರಿ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಹೆಗ್ಡೆ ಪ್ರಕಾಶ್ ಆರ್. ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ.
3. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಮೊದಲ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದು ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಮೇಲೆ ವಾದ ಕೇಳಿದ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:24/06/2019ರಂದು ಅದನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡಿ ವಾದಕ್ಕೆಂದು ಇಡಲಾಯಿತು.
4. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
5. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿ ಎಂದರೆ,
  - a. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ?
  - b. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

#### ಕಾರಣಗಳು

6. ಈ ಕೇಸ್‌ನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತನಗೆ Delay Compensation ಬರಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ 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 ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಬಡ್ಡಿ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
7. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ ಶ್ರೀ. ಹೆಗ್ಡೆ ಪ್ರಕಾಶ್.ಆರ್. ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡನೆಯ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ವಿವರಣೆ ಇಲ್ಲ. ಅವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದಿನಿಂದ ಅವರಿಗೂ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೂ ಇರುವ ಸಂಬಂಧವೇನು? ಅವರು ಏನು ಕೇಳಲು ಹೊರಟಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ತಿಳಿಯುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣದ ವಿವರಣೆ ಇಲ್ಲ ಅಂತ ವಜಾ ಮಾಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು

*Devi*  
22/07/19



ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು *Shriram Summitt* ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ 12-04-02 ಎನ್ನುವ *Apartment* ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಮತ್ತು ಆ ಸಂಬಂಧ ದಿನಾಂಕ: 23/07/2014 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 ಆಗಿರುವ *E-mail* ಗಳ ಓಡಾಟ, ಅದರಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ *Dear Customer* ಅಂತ ಬಳಸಿರುವುದು, ಅವರ ಹಾಗೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಡುವಿನ ಸಂಬಂಧವನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸುತ್ತದೆ.

8. ದಿನಾಂಕ: 12/07/2018ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಕಳುಹಿಸಿದ *E-mail* ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

*Dear Customer,  
Greeting from Shriram Summitt  
Kindly find attachment the Project status report as on 12<sup>th</sup> July 2018 along with Activity report.  
Kindly fix Appointment for site visit. So that we can make the arrangement accordingly.*

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 ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಬಗ್ಗೆ ಕೆಲವು ತಾಂತ್ರಿಕ ಕಾರಣಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ನಿಯಮ 30 ರ ಪ್ರಕಾರ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು *Summary trial* ಅಂತ ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಮೇಲಾಗಿ ಇಂತಹ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳಿಗೆ *Pleading* ತತ್ವ ಅನ್ವಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೂ ಮಿಗಿಲಾಗಿ ಇಂತಹ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2)ರ ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳೊಳಗಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡಾಗ ನಿಯಮ 30 ರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಹೇಗೆ ನಡೆಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕೆನ್ನುವುದರ ಬಗ್ಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ. ನಿಯಮ 30(2) ಅನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

*23/6/19*



(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 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 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, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಯಾವಾಗ ಒಪ್ಪಂದ ಆಯಿತು, ಯಾರ ನಡುವೆ ಒಪ್ಪಂದ ಆಯಿತು, ಮತ್ತು ಯಾವ ವಿಚಾರಕ್ಕೆ ಒಪ್ಪಂದ ಆಯಿತು ಇತ್ಯಾದಿ ವಿವರಗಳು ಇಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡಬೇಕು ಎಂದು ಮಾಡಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದವು ಅರ್ಥಕಳೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆ.

Deer  
23/08/19



ಹಾಗೆಯೇ ಮುಂದುವರೆದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಡುವೆ ನಡೆದಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬರುವ ಮೊದಲೇ ನಡೆದಿರುತ್ತದೆ, ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 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 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 ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 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 ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ತಾನು ಜುಲೈ 2017ರ 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 ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 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 ಹೊಡಲ್ಪಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಸಹಾ ಅವುಗಳನ್ನು ರೇರಾದ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಯವರು ಕೇಳಲು ಅಧಿಕಾರವಿದೆ ಎನ್ನುವುದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಹೊಡಲ್ಪಟ್ಟ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಮೇಲೆ ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಬಾರದು ಎನ್ನುವ ವಾದ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಇದಲ್ಲದೆ ಮಾನ್ಯ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯ Neel Kamal Case ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

*(Signature)*  
23/07/17



"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 decedendi 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 ಕೊಡುವ 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."

*Deva*  
23/05/19



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)(D)(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 ಪಾವತ್ತಿದೆ 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:31/03/2019 ನಂತರದಿಂದ ಮಾತ್ರ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎನ್ನುವುದಾಗಲೀ, ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್‌ನಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದಂತೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ. 6/- ರಂತೆ ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಅಂತ ವಾದಿಸುವುದಾಗಲೀ 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 ಅರ್ಥ. ಅಲ್ಲದೆ ಕೆಲ ಗ್ರಾಹಕರು *Land Owner* ಇವರೊಂದಿಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ತಾನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಬದ್ಧನಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆಯನ್ನು ನಾನು ಒಪ್ಪುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 2(zk) ರಲ್ಲಿ *Promoter* ಯಾರು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ವಿಷದವಾಗಿ ವಿಸ್ತರಿಸಲಾಗಿದೆ.

*Devi*  
23/08/19



(zk) "promoter" means,-

- (i) a person who construct 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 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.

*Deve*  
*23/05/19*



16. ಈ ಮೇಲಿನ ವಿವರಣೆಯಿಂದ *Promoter* ಅಂದರೆ ಯಾರು? ಅಂತ ಹೇಳುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಎದುರಿ ಪರ ವಕೀಲರು ತಾನು *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. ಮತ್ತೂ 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.

*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 ಜವಾಬ್ದಾರಿನಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

*Dea*  
27.07.19



18. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು 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 2016 & 6 ತಿಂಗಳ Grace Period ಅಂದರೆ ಜೂನ್ 2017ರಂದು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.
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: 28/04/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ವಕ್ತಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 24/05/2019 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 ಸುಧಾರ್ಥವಾದ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅನೇಕ ತಾಂತ್ರಿಕ ಕಾರಣವನ್ನು ನೀಡಿ ಫಿರ್ಯಾದು ನಿಲ್ಲತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅವುಗಳಿಗೆ ಉತ್ತರ ನೀಡಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:





### ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190428/0002803** ಅನ್ನು ಬಾಗಶಃ ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ ಎಲ್ಲಾ Amenities ಒಳಗೊಂಡಂತೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ನಿಯಮಾನುಸಾರ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣಕ್ಕೆ ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಶೇಕಡಾ 10.75% ರಷ್ಟು ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ರಕ್ಷಕಾರಿಗೆ ತೀರ್ಪಿನ ಬಗ್ಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 23.08.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer