ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್, 3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು–560027.

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 30 ನೇ ಮೇ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ :	**CMP/ 191113/0003697**
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	RASHMI J No. 53, 3rd Main Road, Padmavathy nagar, Kithagnur, Bengaluru – 560049. In Person
ಎದುರಿದಾರರು :	SHRIRAM GREEN FIELD PHASE 1 Shrivison Towers Pvt. Ltd., No.40/43, 8th Main, 4th Cross, Sadashiva Nagar Bengaluru – 560080. Rep. by: Sri. Joseph Anthony, Advocate.

NOT AN OFFICIAL COPY

"ತೀರ್ಪು"

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **RASHMI J** 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.

> *Per agreement flat was to be delivered in Dec 2017 with an extension of 6 months, flat possession has not happened yet, it is beyond 1 year now from the date of extension time expiry, false promises about the handover date and the flat construction not completed.*
>
> *Relief Sought from RERA : compensation for interest and rental loss*

NOT AN OFFICIAL COPY

2. ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಜೋಸೆಫ್ ಅಂತೋಣಿ. ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ.

3. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.

4. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿ ಎಂದರೆ,
   a. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ?
   b. ಅದಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

ಕಾ ರ ಣ ಗ ಳು

5. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ 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 ಇಚ್ಚಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಅಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರತೀ ತಿಂಗಳ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗುವಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಬಡ್ಡಿ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 25/06/2015ರಂದು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಜುಲೈ 2018ರ ಒಳಗಾಗಿ *Grace period* ಸೇರಿದಂತೆ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

6. ಮೇಲಿನ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಗ್ರಾಹಕರು ಎನ್ನುವುದರಲ್ಲಿ ವಿವಾದಗಳಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಯ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮಗೆ ಪರಿಹಾರ ಬರಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಮುಕ್ತಾಯಪಡಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ *Refund/Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲ್ಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ

NOT AN OFFICIAL COPY

ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಾನೆ ಎಂದರೆ ಅವರಿಗೆ ಅವರ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಬೇಕು ಜೊತೆಗೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೂಡಾ ಕೊಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ನಿಗದಿತ ಸಮಯದೊಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾದ ಕೂಡಲೇ *Delay Compensation* ಅಥವಾ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಮ್ಮ ತಕರಾರನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೊಂದಿಗಿನ ಸಂಬಂಧವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. *Tower D-505,* ಎನ್ನುವ ಟವರ್‌ನಲ್ಲಿ *Unit* ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದು ದಿನಾಂಕ: 25/06/2015ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಆಗಿರುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ ಆದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಕಲಂ 6.2ರ ಪ್ರಕಾರ ತಮಗೆ ಕಟ್ಟಡದ ಸಾಮಗ್ರಿಗಳು ಸಿಗದೇ ಹೋದರೆ ಅಥವಾ ಸರ್ಕಾರದ ನಿಯಮದಲ್ಲಿ ಬದಲಾವಣೆ ಆದರೆ ಆಗ ಅದನ್ನು ವಿಳಂಬ ಅಂತ ಪರಿಗಣಿಸುವಂತಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಉದ್ದೇಶಪೂರ್ವಕವಾಗಿ ವಿಳಂಬವಾಗಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಮಯಕ್ಕೆ ಸರಿಯಾಗಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ನಿಲುವನ್ನು ಬಿಟ್ಟರೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾದ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ತಂದಿಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಯೊಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಗೊಳಿಸುವುದು ಮಾತ್ರ ಪ್ರಮುಖವಾದದ್ದು. ಇಲ್ಲಿ ಉದ್ದೇಶ ತನ್ನ ಸ್ಥಾನವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರಕೊಡಲು ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ.

7. 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 ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 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.

30/05/2020

NOT AN OFFICIAL COPY

8. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಕಾಲವನ್ನು ಅರ್ಜಿ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ ನೀಡಿದ *Completion date* ಕೇವಲ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲೇ ಬೇಕಾದ ಅನಿವಾರ್ಯತೆಗೆ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕವಷ್ಟೇ. ಡೆವಲಪರ್ ಅದನ್ನೇ ತಮ್ಮ ಪರ ಅಸ್ತ್ರವನ್ನಾಗಿ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಾರದು. ಏಕೆಂದರೆ ಇದೇ ಅರ್ಜಿನಲ್ಲಿ 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."*

9. 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 ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿರಬಹುದು. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 4(2)(*l*)(c) ನಲ್ಲಿ ಒಂದು ಅವಕಾಶವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು

ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರ ಒಳಗಾಗಿ ಅವರು ಮುಂದಿನ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟು ಕಾಲಾವಕಾಶದ ಒಳಗೆ ಮುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿದೆ ಎನ್ನುವ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ಹೊಸ ಅವಕಾಶವನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಅದರ ಅರ್ಥ ಈಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಅಳಿಸಿ ಹಾಕುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವುದಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಮಾಡಿದ ವಾದದಲ್ಲಿ ಅರ್ಥವಿಲ್ಲ.

10. ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕಾನೂನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಂದು ಸದವಕಾಶವೇ ಹೊರತು ಆ ಅವಕಾಶವು ಈಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ತಿದ್ದುಪಡಿ ಮಾಡಿಕೊಡುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ತಾನು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದಂತೆ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕದ ನಂತರದಿಂದ ಮಾತ್ರ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ವಾದಿಸುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ.

11. 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 ಪ್ರಕಾರ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 & 6 ತಿಂಗಳ *Grace Period* ಅಂದರೆ ಜೂನ್ 2018ರಂದು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕವೇ ಒಂದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಅಂತ ಪರಿಗಣಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದರೆ ಆಗ ಗ್ರಾಹಕರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಾಗುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದ ಮಂಡನೆಯು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ನೋಂದಣಿಯ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಂತಹ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ ಇರುತ್ತದೆಯೇ ಹೊರತು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಬದಲಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

NOT AN OFFICIAL COPY

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್, 3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು–560027.

NOT AN OFFICIAL COPY

12. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಜೂನ್ 2018ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಇನ್ನೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ನಿಗದಿತ ಸಮಯದೊಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲವಾದ ಕೂಡಲೇ *Delay Compensation* ಅಥವಾ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರು.

13. 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 ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 13/11/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 02/01/2020ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ ಆದರೆ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಲಿಲ್ಲ. ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಯಿತು. ಈ ನಡುವೆ ದಿನಾಂಕ: 16/03/2020ರಿಂದ ಕೊರೋನಾ ಸಾಂಕ್ರಾಮಿಕ ರೋಗದ ಹಿನ್ನಲೆಯಲ್ಲಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಮುನ್ನೆಚ್ಚರಿಕೆಯ ಕ್ರಮವಾಗಿ ಸಾಮಾಜಿಕ ಅಂತರವನ್ನು ಕಾಯ್ದುಕೊಳ್ಳುವ ಸಲುವಾಗಿ ಕಡತಗಳ ಮೇಲಿನ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ಸ್ಥಗಿತಗೊಳಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ದಿನಾಂಕ: 24/03/2020ರಿಂದ ದಿನಂಕ: 17/05/2020ರ ವರೆಗೆ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಲಾಕ್‌ಡೌನ್ ಘೋಷಿಸಿದ್ದರ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಂಡು ಈಗ ತೀರ್ಪನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

30/05/2020

NOT AN OFFICIAL COPY

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/191113/0003697** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ *D-505* ಫ್ಲಾಟ್ ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ .ಪೂರ್ಣ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಈ ದಿನದಂದು ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗಿಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಜುಲೈ 2018 ರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದು.
3. ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 30.05.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY