

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180319/0000595

ದಿನಾಂಕ: 26 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : RAJAGOPAL SRINIVASAN

B-804, ADARSH RHYTHM, NO. 71,
PANDURANGA NAGAR,
JP NAGAR 7TH PHASE, Bengaluru - 560076

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Mr. Nitesh Shetty- Managing director,

NITESH ESTATES LIMITED ,
Nitesh Columbus Square Phase II,
NITESH HOUSING DEVELOPERS PRIVATE LIMITED.,
Level 7, Nitesh Times Sqaure, No 8 MG Road,
Bengaluru - 560001

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ RAJAGOPAL SRINIVASAN ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Nitesh Columbus Square Phase II, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

1. Project booked on 18 November 2013 while all floor slabs stood complete 2. Construction and sale Agreement executed on 29-November - As per section 6.1 of construction agreement 30th June 2014 was the date of posession 3. As per section 6.3/6.7

damage cost for delay is stated as Rs.2 psft which is extremely low considering current market conditions and the extend of delay 4. Amount of Rs. 56,27,848 was paid by December 2013. 5. Additional amount of Rs. 2,67,948 was collected for plastering work in the month of Feb 2014, however the plastering was started and also completed only in the later half of 2017

Either we receive the possession of the apartment by June 2018 or Receive the entire compensation (including interest) by the same time so we can look at other alternatives. Having paying both rent and EMI is becoming a stress for the family. Please help! We are only seeing amenities and the commercial area getting ready when we visit the site.

Relief Sought from RERA : Possession by Jun2018 or Refund w Simple interest

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎನುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:25/06/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಿ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ:17/07/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ.

ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:31/08/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ತಾನು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿದ ಪ್ರಕಾರ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನ್ನ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ತಡವಾಗಲು ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಇದ್ದ Arbitration ಕೇಸ್ ಕಾರಣವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ತಮಗೆ ತಾತ್ಕಾಲಿಕ ಪ್ರತಿಬಂಧಕಾಜ್ಞೆ ಇತ್ತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ತಡವಾಗಲು ತಮಗೆ ಸಕಾರಣಗಳು ಇದ್ದವು ಎಂದು ಹೇಳುವ ಪ್ರಯತ್ನ ಅವರದ್ದು. ಇದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

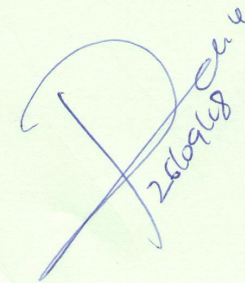
26/09/18

The interim order passed in the said case will have no bearing on the completion and hand over of the apartment allotted to the complainant since the apartment allotted to the complainant is one which belongs to Developer's share. The landowner has no locus to seek stoppage of work apartments falling to developer's share that too when third party rights are already created over them.

ಇದಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Alternative Apartment ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಮಾಡಿದ ಸಲಹೆಯನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ನಿರಾಕರಿಸುತ್ತಾರೆ. ಈಗ ಉಳಿದಿರುವ ಒಂದೇ ಒಂದು ಅಂಶವೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರು ಎನ್ನುವುದು. ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡನೆಯಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

- a. Rs.27,36,639/- towards statutory interest accruing till date on amounts paid by the complainant.
- b. Rs.57,378/- towards monthly statutory interest accruing on amounts paid by the complainant from the present date till date of actual hand over of possession.
- c. Rs.9,00,000/- towards rents paid by complainant towards alternate accommodation from April 2016-June 2018.
- d. Rs. 35,000/- towards monthly rents payable by the complainant towards alternate accommodation from the present date till date of hand over of possession.
- e. Further be pleased to award interest at 10.45% on amounts mentioned above, till date of realization.

Construction Agreement ಪ್ರಕಾರ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2014 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾದರೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.2/- ರೂಗಳಂತೆ ಪರಿಹಾರದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಿದ್ದ ಶ್ರೀ ಶಿವರಾಜ್ ಇವರು ಡಿಸೆಂಬರ್ ಅಂತ್ಯದ ಒಳಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರವೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2014 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು.



ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಮತ್ತು Delay Compensation ಅನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಅವರು ತನಗೆ ಯಾವ ಯಾವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರಗಳು ಬರಬೇಕು ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಮೇಲಿನಂತೆ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನೇ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಇರುವ Delay Compensation ಅನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸುವಾಗ ಏನೇನು ಅಂಶಗಳು ಇರಬೇಕು ಅನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡ Comments ಅನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ.

1. Adjudication of Compensation: The Act provides for compensation to the Allottee for false advertisement, structural defect failure to complete construction or deliver, defective title, and failure to discharge the other obligations under the Act, Rules or Regulations or Agreement. This section enables the authority, to appoint adjudicating officer for the purpose of adjudging the compensation.

The word compensation is not defined under this Act, However, section 72 lays down the factors to be taken to account while adjudging the quantum of compensation namely, the amount of disproportionate gain or unfair advantage made, loss caused as a result of default and the repetitive nature of such default and other factors.

The Act unlike Consumer Protection Act and all other previous enactments strike a balance to protect the interests of both promoter and allottee. Subject to the Act and Rules and Regulation made there under the parties are free to enter into agreement and both the promoter and the allottee are bound by the same. The Promoter has a right to cancel the agreement as per the terms of the agreement, for reasons to be reviewed by the authority. They may approach the adjudicating Authority for adjudging the compensation.

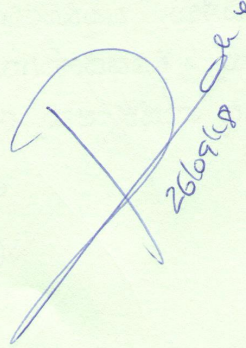
ಇದಲ್ಲದೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71 ರಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72 ಅನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ.

Factors to be taken into account by the adjudicating officer:-

While adjudging the quantum of compensation or interest, as the case may be, under section 71, the adjudicating officer shall have due regard to the following factors, namely:-

- a. The amount of disproportionate gain or unfair advantage, wherever quantifiable, made as a result of the default;
- b. The amount of loss caused as a result of the default;
- c. The repetitive nature of the default;
- d. Such other factors which the adjudicating officer considers necessary to the case in furtherance of justice.

ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ 2014 ರ ಅಂತ್ಯದ ವೇಳೆಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಅವರ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಹಾಗೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ನಂತರ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2018 ಅಂತ ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಯಾವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣ ಸಂದಿದ್ದಕ್ಕೆ ಆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಈಗ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳುವ ಹಂತಕ್ಕೆ ಬಂದಿದೆ. ಮಾನ್ಯ ಮುಂಬೈ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಈ ಸಂಬಂಧ ತಮ್ಮ ತೀರ್ಪಿನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ Ongoing ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಹೊಸದಾಗಿ ಬರೆಯಲು ಅವಕಾಶವಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣವು ದುರುಪಯೋಗವಾಗಿದೆ ಎನ್ನಲು ಅವಕಾಶವಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ವಿಳಂಬವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಮಾತ್ರ ಹೇಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಯಾವ ಯಾವ ರೀತಿಯ ಪರಿಹಾರಗಳಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅರ್ಹರು ಎಂದು ನೋಡಬೇಕಾಗಿದೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ Comments ಅನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ.



While deciding whether the allottee is entitled to any relief and in moulding the relief, the following among other relevant factors should be considered:

- (i) whether the layout is developed on no profit no loss basis or with commercial or profit motive,
- (ii) whether there is any assurance or commitment in regard to date of delivery of possession
- (iii) whether there were any justifiable reasons for the delay or failure to deliver possession
- (iv) whether the complainant has alleged and proved that there has been any negligence, shortcoming or inadequacy on the part of the developing authority or its officials in the performance of the functions or obligations in regard to delivery: and
- (v) whether the allottee has been subjected to avoidable harassment and mental agony.

ಈ ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಭೂಮಾಲೀಕರ ನಡುವೆ ವಿವಾದವಿದ್ದು ಆ ನಿಮಿತ್ತ Arbitration ಕೇಸು ಇರುತ್ತದೆ ಅಂತ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಿಂದ ಮಧ್ಯಂತರ ಆದೇಶ ಇತ್ತು ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಆ ವಿವಾದವು ಇತ್ತೀಚೆಗೆ ಬಂದ ವಿವಾದವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದನ್ನೇ ಮುಖ್ಯವಾದ ಕಾರಣವನ್ನಾಗಿ ಕೂಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

ಇನ್ನು ಪರಿಹಾರದ ಯೋಜನೆಯನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. Construction Agreement ನಿಬಂಧನೆ 6.3 ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Super built up Area ದ ಅಳತೆಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಒಂದು ಚದುರ ಅಡಿಗೆ ರೂ.2/- ರಂತೆ ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇವೆ ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 1226 ಚದುರಡಿಯ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಅಂದಾಜು ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.2452/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2014 ರಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಈ ದಿನದವರೆವಿಗೂ ಮುಗಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.

[Handwritten signature]
26/9/18

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 95% ರಷ್ಟು ಮೊತ್ತವನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಅವರ ಹಣದ ಸಂಪೂರ್ಣ ಉಪಯೋಗವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2014 ರ ಸಾಲಿನಿಂದಲೇ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಕೈಯಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟು ಕಾಯುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಅತ್ತ ಮನೆಯೂ ಇಲ್ಲ, ಇತ್ತ ಬಡ್ಡಿಯು ಇಲ್ಲದಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಮೇಲಾಗಿ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ. 2452/- ರೂಗಳನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಬಂದ ನಂತರ ಹೊಸದಾದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ಬಗ್ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೂ ಕೂಡಾ ಡೆವಲಪರ್ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಿಂದಾಗಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.2/- ರೂಗಳಂತೆ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಆ ನಿಬಂಧನೆಯು ತೀರಾ ಕನಿಷ್ಠ ಮಟ್ಟದಲ್ಲಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅದನ್ನು ರೂ.5/- ರಂತೆ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಲು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72 ರ ಪ್ರಕಾರ ನೋಡುವುದಾದರೆ ಪರಿಹಾರದ ಹಣವನ್ನು ನಿರ್ಧರಿಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಕಟ್ಟಲು ಉಪಯುಕ್ತವಾಗಿದೆ ಅಂತ ಹೇಳುವುದಾದರೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ 95% ರಷ್ಟು ಹಣವು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಂದ ಬಳಕೆಯಾಗಿದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ನಿಗದಿತ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಆಗಲಿಲ್ಲದಿದ್ದರೂ ನಂತರದ ಹತ್ತಿರದ ದಿನಗಳಲ್ಲಿಯಾದರೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈ ದಿನದವರೆವಿಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ನಿಖರವಾದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ತಿಳಿಸುತ್ತಿಲ್ಲವೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅಗತ್ಯವಾದ ಮತ್ತು ಕಾನೂನಿನ ಅನ್ವಯ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮಾಸಿಕವಾದ Delay Compensation ಅನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ (ಅಂದರೆ O/C ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ) ರೂ.10,000/- ರೂಗಳಂತೆ ನೀಡಲು ಆದೇಶಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ.

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:19/03/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 19/07/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 31/07/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಪ್ರಥಮ ಬಾರಿಗೆ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180319/0000595 ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಜನವರಿ 2015 ರಿಂದ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರ ವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.6,130/- ರೂ.ಗಳನ್ನು, ನಂತರ ಮೇ 2017 ರಿಂದ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನದ ಬಗ್ಗೆ ನೋಟೀಸ್ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ರೂ.10,000/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಮಾಸಿಕವಾಗಿ Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 26.09.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer