



# ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Comp.No: 589

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ .....

ವಿಷಯ .....

Amit Agarwal  
Nitesh Columbus Square

ಕಂಡಿಕೆ  
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

**CMP- 589**

**08.11.2023**

As per the request of the complainant and Mrs. Shraddha Krishnan Authorized Signatory of the respondent, the execution proceedings in the above case is taken-up for amicable settlement, in the National Lok Adalat to be held on 09.12.2023.

The complainant Mr. Amit Agarwal joined over whatsapp video call and Mrs. Shraddha Krishnan Authorized Signatory of the respondent present, in the pre-Lok-Adalat sitting held on 08.11.2023. The authorised person of the respondent has filed the copy of the authorization. The dispute in connection with execution proceedings in the above case is settled as per the joint memo, stating that matter has been settled between the parties in terms of the joint memo dated: 02.11.2023 and entered between them filed during the pre Lok Adalat sitting on 08.11.2023. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one and as per which the complainant has no further claims against the respondent whatsoever in the above case. The dispute in connection with execution proceedings in the above case is settled between the parties in the pre-Lok Adalat sitting in terms of the joint memo dated:02.11.2023. The memo of withdrawal dated: 02.11.2023 signed by the parties also produced in the pre-Lok Adalat sitting. The execution proceedings in connection with above case are closed, as settled in the Lok Adalat. The RRC if any issued against the respondent is hereby recalled. The matter referred to conciliators to pass award.

08/11/23  
Judicial Conciliator.

[Signature]

[Signature]  
Advocate Conciliator.

**For NORTHROOF VENTURES PVT. LTD**

**Authorised Signatory**



**BEFORE THE HON'BLE KARNATAKA REAL ESTATE  
REGULATORY AUTHORITY, AT BANGALORE**

**CMP/180316/0000589**

**BETWEEN:**

**Mr. Amit Agarwal**

**...Complainants**

**AND:**

**Nitesh Housing Developers Pvt Ltd**  
No. 110, Level 1, Andrews Building,  
M.G Road, Bengaluru – 560 001  
Now known as Northroof Ventures Pvt Ltd

**...Respondents**

**JOINT MEMO**

The Complainant herein had filed the above mentioned Case before this Hon'ble Authority seeking delay compensation in regard with the **Flat Bearing No. C 0606**, Nitesh Columbus Square Project which came to allowed vide Order dated **30.07.2019**

Subsequently, both Complainants and Respondents discussed between themselves with the spirit of arriving at an amicable resolution. After discussing all the issues and disputes, both parties have arrived at an amicable settlement.

Both parties, have now, resolved and settled all the disputes and issues, as the **Flat Bearing No. C 0606** has been handed over as on 02-11-2023. The same has been treated as the full and final settlement thereof.

No claims, differences and/or disputes are pending between the Parties and no further claims or disputes will be raised by either party in connection with the issues arising in the present Case.

The Respondents have handed over the **Flat Bearing No. C 0606** at Nitesh Columbus Square.

Both the parties to the proceedings have no further claim whatsoever against each other in respect of the subject matter in connection with the above case before any forum or court relating to the subject matter of the above complaint. If there is any claim by either of the

**NORTHROOF VENTURES PVT. LTD.**  
Authorised Signatory



parties, parties have agreed that the same be disposed off as settled by filing an appropriate memo in such cases.

In view of the handover and the settlement of **Flat Bearing No. C 0606** at Nitesh Columbus Square Project the Parties to the Petition request this Hon'ble Court to record the same and dispose off the Petition pending in the above Case as fully and finally settled

PLACE: Bengaluru

02/11/2023  
DATED:

COMPLAINANT

For NORTHROOF VENTURES PVT.  
Authorised Signatory  
RESPONDENT

**BEFORE THE HON'BLE KARNATAKA REAL ESTATE  
REGULATORY AUTHORITY, AT BANGALORE**

**CMP/180316/0000589**

**BETWEEN:**

**Mr. Amit Agarwal**

**...Complainants**

**AND:**

**Nitesh Housing Developers Pvt Ltd  
No. 110, Level 1, Andrews Building,  
M.G Road, Bengaluru – 560 001  
Now known as Northroof Ventures Pvt Ltd**

**...Respondents**

**MEMO FOR WITHDRAWAL**

The Complainants herein have settled their disputes with the Respondent out of the court as the possession of the Flat has been handed over to the Petitioner herein. The Respondent has completed and handed over the **Flat Bearing No. C 0606** on 02-11-2023.

Both the parties to the proceedings state that they have no further claims whatsoever against each other in respect of the subject matter in connection with the above case before any forum or court relating to the subject matter of the above Complaint. If there is any claim by either of the parties, parties have agreed that the same be disposed off as settled by filing an appropriate memo in such cases.

In view of the compromise arrived at between the parties, the Complainant requests this Hon'ble Court to dispose off the above case as settled in the interest of justice and equity.

**PLACE: Bengaluru**

**DATED:** 02/11/2023

**COMPLAINANT**

**For NORTHROOF VENTURES PVT.**

**RESPONDENT** Authorised Signatory



**Complaint No. 589**


**09.12.2023**

**Before the Lok-Adalat**

The execution proceedings in this case are taken up before the pre-Lok-Adalat held on 08.11.2023. The joint memo dated:02.11.2023 in the pre Lok Adalat sitting by both the parties is hereby accepted. Hence, the dispute in connection with the execution proceedings of this complaint is settled before the Lok-Adalat as per joint memo dated: 02.11.2023 produced on 08.11.2023. The joint memo filed by the parties shall be part and parcel of award/order.

The execution proceedings in this complaint referred above stands disposed off accordingly.

  
Judicial Conciliator.

  
Advocate Conciliator.



**KARNATAKA STATE LEGAL SERVICES AUTHORITY**  
**BEFORE THE LOK ADALAT**  
**IN THE KARNATAKA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY AT**  
**BENGALURU**

**DATED: 09<sup>TH</sup> DAY OF DECEMBER 2023**

**: CONCILIATORS PRESENT:**

Sri. I. F. Bidari

..... Judicial Conciliator

AND

Ms. Likitha A

..... Advocate Conciliator

**COMPLAINT NO: CMP/180316/0000589**

**Between**

Mr. Amit Agarwal

..... Complainant

AND

M/s. Nitesh Housing Developers Private Limited

Presently known as NHDPL South Pvt. Ltd.,

Now changed as Northroof Ventures Pvt. Ltd.,

.....Respondent

**Award**

The dispute between the parties with regard to execution proceedings in the above case having been referred for determination to the Lok Adalat and the parties having compromised/settled the dispute in connection with execution proceedings in the matter, as per the joint memo dated:02.11.2023 filed during the pre-Lok Adalat sitting held on dated:08.11.2023, same is accepted. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one.

The execution proceedings in the case stands disposed off as per the joint memo: 02.11.2023 produced on 08.11.2023 and said joint memo is ordered to be treated as part and parcel of the award.

  
Judicial conciliator

  
Advocate conciliator



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180316/0000589

ದಿನಾಂಕ: 26 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : AMIT AGARWAL

254 Scheme-1, Arya Nagar, Alwar - 301001

State:Rajasthan

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Nitesh Shetty

NITESH HOUSING DEVELOPERS PRIVATE LIMITED.,

NITESH ESTATES LIMITED ,

Nitesh Columbus Square Phase II,

Level 7, Nitesh Times Sqaure, No 8 MG Road,

Bengaluru - 560001

“ತೀರ್ಪು”

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

Property purchased on 29/08/2011 by paying the agreement amount. Delivery promised in 4 years else payment of Rs 2/sqft if delayed. Was also promised construction linked payment plan meaning that money will be paid as construction progresses. Nitesh raised invoices for 90% of the total amount when only 20% of the work was completed. Since 2014 (actual delivery date), only hollow

1  
26/09/18



promises have been made (at least 20 of them) on delivering the amount but there is still absolutely no clarity on the delivery of the home. It is already delayed by over 3 years and Nitesh just keeps stalling the development as they have all our money.

Relief Sought from RERA : Want all my money with interest back

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. 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 ತಾನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 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.

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 stop page 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.

*Devi*  
28.09.17



1. Direction to delivery possession expeditiously.
2. Rs.36,60,994/- towards statutory interest from 06.02.2013  
(Calculation attached with rejoinder dated 01.08.2018)
3. Monthly statutory interest of Rs.56,009/- from month of August 2018 till date of possession.
4. Interest at 10.45% on above till date of realisation.

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 ಒದಗಬೇಕು 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 ಸೂಚಾರವನ್ನು 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 ನೀಡಿದ್ದಕ್ಕೆ 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 ಎನ್ನುವ 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 ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

ಇನ್ನು ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. Construction Agreement ನಿಬಂಧನೆ 6.3 ರ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Super built up Area ದ ಅಳತೆಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಒಂದು ಚದುರ ಅಡಿಗೆ ರೂ.2/- ರಂತೆ ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇವೆ ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 1756 ಚದುರಡಿಯ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಅಂದಾಜು ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.3512/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2014 ರಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಈ ದಿನದವರೆವಿಗೂ ಮುಗಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 90% ರಷ್ಟು ನೋವನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಅವರ ಹಣದ ಸಂಪೂರ್ಣ ಉಪಯೋಗವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದಿರುತ್ತಾರೆ.

ಇದನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2011 ರ ಸಾಲಿನಿಂದಲೇ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಕೈಯಲ್ಲಿ ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. ಅತ್ತ ಮನೆಯೂ ಇಲ್ಲ, ಇತ್ತ ಬಡ್ಡಿಯು ಇಲ್ಲದಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಮೇಲಾಗಿ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.3512/- 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.

*Deena*  
26/01/17



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 90% 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 ನೋಡಲು 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:16/03/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 17/07/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:31/08/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



## ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

**CMP/180316/0000589** ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಜನವರಿ 2015 ರಿಂದ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರ ವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.8,780/- ರೂಗಳನ್ನು, ನಂತರ ಮೇ 2017 ರಿಂದ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನದ ಬಗ್ಗೆ ನೋಟೀಸ್ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ರೂ.10,000/- ರೂಗಳನ್ನು 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