

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

DATED: 11TH FEBRUARY 2022

: CONCILIATORS PRESENT:

Sri. I. F. Bidari

..... Judicial Conciliator

AND

Smt. Preethi N

..... Advocate Conciliator

COMPLAINT NO: CMP/190607/0003255

Between

1. Mr. Nagesh Somisetty
2. Mrs. Anitha S Nagesh
(In Person)

..... Complainants

AND

M/s. Mantri Castles Pvt. Ltd
(Rep. by Authorised signatory Smt. Geetha C.)

.....Respondent

Award

The execution proceedings in the above case between the parties having been referred for determination to the Lok Adalat and the parties having compromised/settled the execution proceedings in this case, in terms of joint memo dated:11.02.2023 filed during the Lok Adalat sitting held on dated:11.02.2023.

The execution proceedings in the above case stands disposed off in terms of joint memo and same is ordered to be treated as part and parcel of the award.

Judicial conciliator

Advocate conciliator

CMP. No. 3255

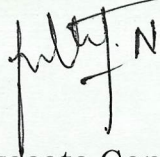
11.02.2023

Before the Lok-Adalat

The execution proceedings in the above case is taken up before the Lok-Adalat. The joint memo filed by both the parties is hereby accepted. Hence, the execution proceedings is settled before the Lok-Adalat as per joint memo dated:11.02.2023. The joint memo filed by the parties shall be part and parcel of award/order.

The execution proceedings in connection with this case stands disposed off accordingly.


Judicial Conciliator.


Advocate Conciliator.



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Comp. No: 3255

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ Mr. Nagesh Somisetty & another

Mantry Serenity.

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

CMP-3255

11.02.2023

As per the request of the complainant No.1 who is also authorised person of complainant No.2 and Smt. Geetha ^{Legal head & Sri. Ravishankar} C ↑ Authorised signatory of respondent, the execution proceeding in connection with this case is taken-up for amicable settlement in the National Lok Adalat held on 11.02.2023.

The complainant No.1 who is also authorised person of complainant No.2 and Smt. Geetha ^{Legal head & Sri. Ravishankar} C ↑ Authorised signatory of respondent present in the Lok-Adalat sitting held on 11.02.2023 settled the dispute relating to the execution proceedings in this case, where-under the complainants agreed to pay the balance sale consideration amount of Rs.8,88,641/-(Rupees Eight Lakhs Eighty Eight Thousand and Six Hundred Forty One only) to the respondent and upon payment of said amount within 30 days the respondent shall execute an absolute registered sale deed in favor of the complainant in-respect of the flat bearing No. L-1001 (Block-4) and deliver possession of the said flat in the project known as Mantri Serenity.



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Cmp No: 3255

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ Mr. Nagesh Somesetty & another
Mantri Serenity

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

Parties have no any further claim against each other and if there is any dispute pending between them in any court in respect of the execution proceedings in this case may be closed as the same does not survive for consideration by either of the parties to the said case by filing a memo.

The settlement entered between the parties is voluntary and legal one. Hence, the settlement is accepted and the dispute between the parties in connection with execution proceedings in this case is settled in terms of the joint memo dated:11.02.2023 filed by the complainants and authorised signatory of the respondent. The execution proceedings in this case are closed in terms of joint memo. The RRC if any issued in this case is hereby recalled and issue intimation to the concern DC about the recall of RRC. For consideration of joint memo and award, matter is referred to Lok-Adalat held on 11.02.2023.

11/2/23
Judicial Conciliator.

Nagesh S
(NAGESH SOMSETTY)

11/2/23
Advocate Conciliator.

Self and authorised
person of Complainant No.2

For CASTLES VISTA PRIVATE LIMITED

11/2/23
(CGEET #11.02.23)

Authorised Signatory

**BEFORE LOK-ADALAT IN THE KARNATAKA REAL
ESTATE REGULATORY AUTHORITY, AT BENGALURU**

COMPLAINT NO: CMP/190607/0003255

Complainant : 1. Mr. Nagesh Somisetty
2. Mrs. Anitha S Nagesh

-Vs-

Respondent : M/s. Mantri Castles Pvt. Ltd

JOINT MEMO

The complainant No.1 who is also authorised person of complainant No.2 and the respondent in the above complaint jointly submit as under:

1. The complainant No.1 who is also authorised person of complainant No.2 and the respondent after due deliberation have got their dispute pertaining to the execution proceedings in this case is settled amicably before the Lok – Adalat sitting held on 11.02.2023.
2. In view of the same, they jointly request the conciliators of the Lok Adalat to dispose of the complaint as amicably settled before the Lok – Adalat on 11.02.2023 where-under the complainants agreed to pay the balance sale consideration amount of Rs.8,88,641/- (Rupees Eight Lakhs Eighty Eight Thousand and Six Hundred Forty One only) to the respondent and upon payment of said amount within 30 days the respondent shall execute an absolute registered sale deed in favor of the complainants in respect of the flat bearing No. L-1001 (Block-4) and deliver possession of the said flat in the project known as Mantri Serenity.

Nagesh

For CASTLES VISTA PRIVATE LIMITED

Cgeetha C

Authorised Signatory

3. Both the parties to the proceedings have no claim whatsoever against each other in respect of the subject matter of the above complaint before any forum or court relating to the subject matter of the above complaint. If there is any claim by either of the parties, they have agreed that the same be disposed off as settled by filling an appropriate memo in such cases.
4. Parties further request that this settlement be recorded in the National Lok - Adalat held on 11.02.2023.

Bengaluru

Date: 11.02.2023

*

Nagula S

Complainant/allottee

(Complainant No.1 and Authorised person of complainant No.2)

[Signature]

[Signature]

Authorized signatory of respondent

For CASTLES VISTA PRIVATE LIMITED

Authorised Signatory

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: **CMP/190607/0003255**

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 22 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **NAGESH SOMISETTY AND ANITHA S NAGESH**

R/o No. 36, 5th Main, 5th Block, Jayanagar,
Bengaluru - 560041

Rep. by : Smt. Sharada. H.V, Advocate.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **MANTRI SERENITY- 4**

Mantri Castles Pvt. Ltd

Mantri House, 41 Vittal Mallya Road

Bangalore-560001.

Rep by : Sri. Sunil P Prasad, Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **NAGESH SOMISETTY AND ANITHA S NAGESH** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **MANTRI SERENITY- 4** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The applicant herein has booked an apartment bearing no. flat L-1001, having super-built-up-area measuring about 1025 sq ft, in the project named as Mantri Serenity, which is situated at, Doddakallasandra Village, uttarahalli Hobli, off kanakapura road, Bangalore south Taluk, Bangalore dist. Bangalore. (ii) The complainants have booked the apartment and entered into Agreement for Sale and Agreement for construction dated 27.5.2013 with the respondent in respect of the afore mentioned flat and has agreed to purchase the same for total sale consideration amount of Rs.54,14,750/- (Rupees Fifty four Lakhs fourteen thousand seven hundred and fifty only) . The applicants have paid 85% of the amount of Rs.48,06,280/- Rupees forty eight lakhs six thousand two hundred eighty only) amount out of sale consideration amount of Rs.54,14,750/- (Rupees Fifty four Lakhs fourteen thousand seven hundred and fifty only) after booking, in the initial stage and on payment of 25% of the total consideration amount complainants and respondent have entered into an Agreement for sale of undivided

Deave
22/10/19

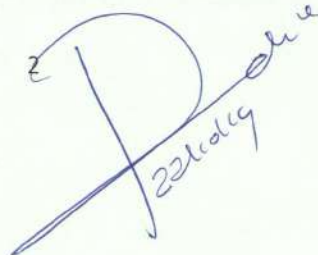
share of land and construction agreement. Copy of the agreements are produced as Document no. 1&2 respectively. The copy of the said receipts are produced herewith as Document no.3. (iii) An agreement for sale of undivided share of land and Agreement for construction of the aforesaid apartment was executed between the complainants and the respondent on 27.05.2013. That as per the said agreements executed between the complainants and respondents the complainants were promised that the possession of the apartment will be handed over by 31st December 2015 as per the schedule Annexure B1.

Relief Sought from RERA: Delay compensation as per RERA provisions.

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ ಶಾರದಾ ವಕೀಲರು ವಕಾಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು ತಮ್ಮ ವತಿಯಿಂದ ಇರಬಹುದಾದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಶ್ರೀ. ಸುನೀಲ್ ಪಿ. ಪ್ರಸಾದ್ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
3. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಯಿತು.
4. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ,
 - a. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದಂತೆ Delay Compensation ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರೇ?
 - b. ಈ ಅಂಶಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ.

ಕಾರಣಗಳು

5. ಡೆವಲಪರ್ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ Mantri Serenity-4 ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಸಂಬಂಧ ತಮ್ಮ ಪರವಾಗಿ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುತ್ತಾ ದಿನಾಂಕ: 27/05/2013ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು ತಮ್ಮಿಂದ ರೂ. 48,06,280/- ಗಳನ್ನು ಮುಂಗಡವಾಗಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. Grace Period ಸೇರಿದಂತೆ ತಮಗೆ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2015ರ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
6. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ತಾವು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಈಗಾಗಲೇ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತವಾಗಿ ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ 85% ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. Grace Period ಸೇರಿದಂತೆ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2015ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು, ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ ಎಂದು



ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮದೇ ಆದ ನಿಲುವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಆಗಿರುವುದನ್ನು ಮತ್ತು ದಿನಾಂಕ: 31/12/2015ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಆ ರೀತಿ ವಿಳಂಬ ಆಗಲು ಕಾರಣಗಳಿವೆ ಎಂದು ಕೆಲವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಈ ರೀತಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that, clause 6.4 of the said Agreement stipulate force measure conditions, variation on account of delay on the part of the authorities, labour strike, non-availability of the steel, sand, cement and such other vital building materials, rules, notification of the Government and other public or competent authority or any dispute or matter relating to the property pending final determination by the court etc. It is pertinent to mention here that in such event/s the respondent shall not be held responsible for the delay in completing the project and the complainants shall not be entitled to claim any damages/losses against the respondent under these circumstances on the ground of delay deficiency.

7. ಅಲ್ಲದೆ ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಆದ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಮಳೆ, ಮರಳು ಸರಬರಾಜು ಮಾಡುವ ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು ಕಾರ್ಮಿಕರ ಮಾಡಿದ ಮುಷ್ಕರದಿಂದಾಗಿ ಹಾಗೂ ಮಾನ್ಯ ಕರ್ನಾಟಕ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯ ಕಾರ್ಮಿಕರ ಕೆಲಸದ ಅವಧಿಯ ಬಗ್ಗೆ ನಿಬಂಧನೆ ಹೇರಿದ್ದರ ಕಾರಣ, ಅನಾಣ್ಯೀಕರಣ ಮತ್ತು ಇತರೆ ಕಾರಣಗಳು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಕೈ ಮೀರಿದ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳಲು ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಮೇಲಿನ ಕಾರಣಗಳನ್ನು ಅವರು Force Majeure ಎಂದು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಅವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 17, 18 & 19ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that the change of law, slowdown of work due to labour issue, economic slowdown and recession in Real Estate Sector, administrative conflicts etc. Are legitimate reason beyond the control of a person, and under the circumstances, the builder/Respondent cannot be held liable for damage for the delay in handing over possession.

It is well settled principle of law that where reference is made to "force majeure" the intension is to save the performing party from the consequences of anything over which he has no control.

Done
22/12/19

It is submitted that, due to the aforementioned force majeure situations/events, the respondent had to reassess the timeline for completion of the project, and had to extend the date of handing over of possession of **Scheduled Apartment** to complainants and the same was to be delivered as on July, 2019. This was duly communicated to complainants vide email and same is undisputed by complainants and the complainants have not objected for extending the time period of handing over possession of the **Subject Apartment**.

8. ಅಲ್ಲದೆ ಆ ವೇಳೆಗಾಗಲೇ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಬಂದಿದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಹೊಸದಾಗಿ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ನಮೂದಿಸುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈಗ ತಾನು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಲೆಕ್ಕಹಾಕಿದರೆ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿಳಂಬವಾಗಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದದ ಅರ್ಥ. ಜುಲೈ 2019ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ತಿಳಿಸಿದ್ದೆವು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದವನ್ನು ನಾನು ಒಪ್ಪುವುದಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೆ ಕಾರಣ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಆಗುವಾಗ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೋ ಅದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಕ್ಕೆ ಸಹಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಕೊಡುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಈಗಾಗಲೇ ಮುಂಬೈ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು *Neel Kamal Case* ನಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ದಿನಾಂಕವೇ ಪರಿಗಣಿಸ್ತಡುವ ದಿನಾಂಕ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಜುಲೈ 2019ರಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸ್ವಾಧೀನಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಅಂತ ತಿಳಿಸಿದ್ದೆ ಅನ್ನುವುದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ಉಪಯೋಗವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಪರಿಹಾರ ನೀಡಲು *Designated Account* ನಿಂದ ಹಣ ತೆಗೆಯಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದೆಲ್ಲ ಒಪ್ಪುವ ವಿಚಾರವೇ ಅಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಠೇವಣಿ ಇಡಬೇಕಾಗಿರುವುದು 70% ರಷ್ಟು ಮಾತ್ರ. ಉಳಿದ 30% ರಷ್ಟು ಹಣ ಅವರ ಬಳಿಯೇ ಇರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅಂತಹ ಯಾವುದೇ ನೆಪಗಳು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡುವಂತೆ ಹೇಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ.

9. ಹೀಗಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಲಿಖಿತ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ಗೆ ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ *Litigation* ಇದ್ದುದರಿಂದ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗಲಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that, the delay in completing the project in the present case is caused due to number of forced majeure factors, which are as follows:-

Devi
22/6/19

The State under Karnataka Industrial Area Development Board, had issued a preliminary notification dated 09/01/2013 proposing to acquired the land measuring 4259.88 Sq. Mtrs. Comprising in Sy. No. 56, 60 situated at Dodakalasandra Village, Uttarahalli Hobli, off, Kanakapura road, Bengaluru South Taluk, belonging to the respondent, for the benefit of Bengaluru Metro Rail Corporation Limited, thereafter, final notification dated 16/06/2015 was issued. The same was challenged by the respondent before the Hon'ble high Court and ultimately, the said issues come to be resolved on 13/10/2015. In view of the pendency of the said proceedings, the respondent could not execute the project during such time. Immediately, upon resolution of the dispute with regard to the acquisition proceedings, the respondent could commence the project. It took almost two years to arrive at a resolution with respect to the said acquisition proceedings, as such they said period of two years required to be executed for completion of the project. Therefore, the delay has caused not due to the default on the part of the respondent but for the bonafide reasons stated above and the same was beyond the control of the respondent.

10. ಇನ್ನೂ ಒಂದು ರೀತಿಯ ವಾದವೆಂದರೆ ಭೂ ಮಾಲೀಕರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವಣ ವಿವಾದವೂ ಕೂಡಾ ಸೇರಿರುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಭೂ ಮಾಲೀಕರ ನಡುವೆ ಇರುವ ವಿವಾದವು ಅವರ ಆಂತರಿಕ ವಿವಾದವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆ ಕಾರಣದಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ತೊಂದರೆ ಕೊಡುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಇನ್ನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 31/12/2013ರ ಒಳಗೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈ Acquisition ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಅವರ ವಿವಾದವು ದಿನಾಂಕ: 13/10/2015ರಲ್ಲಿಯೇ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿರುತ್ತದೆ. ಈ ದಿನಕ್ಕೆ ಸರಿಯಾಗಿ 4 ವರ್ಷ ಮುಗಿದಿರುತ್ತದೆ. ಈ ದಿನಕ್ಕೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿಲ್ಲವೆಂದರೆ ಅಥವಾ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳುವ ಹಂತದಲ್ಲಿಲ್ಲ ಎಂದರೆ ಅದು ನಿಜಕ್ಕೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರ ಹಿತರಕ್ಷಣೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಇದರ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರಾದ ಶ್ರೀಮತಿ ಶಾರದಾ ಇವರು ವಿವಾದ ಇದ್ದ ಜಾಗವು ಇಡೀ Land ನ ಹೊರಗಡೆ ಜಾಗದ ಬಗ್ಗೆ ಇದ್ದಿತ್ತೇ ಹೊರತು ಒಳಗಡೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಇರಲಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವು ಸರಿಯಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಏಕೆಂದರೆ ವಿವಾದದ ಜಾಮೀನಿನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಕೆಲಸವನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಲು ಯಾವುದೇ ಕಾರಣಗಳಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ.

[Handwritten signature and date 22/10/19]

11. ಡೆವಲಪರ್ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಕಾರಣಗಳು ಅವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಕಾರಣಗಳೇ ಹೊರತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಪರಿಹಾರದ ಅಂಶಕ್ಕೆ ಅಡ್ಡಿಯಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ದಿನಾಂಕದ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾದ ಕೂಡಲೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.

12. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 07/06/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 05/07/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿ ವಾದ ಮಂಡಿಸಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CM/P/190607/0003255** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಜನವರಿ 2016 ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 30/04/2017ರ ವರೆಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ವೇಳೆಗಾಗಲೇ ನೀಡಿದ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಶೇಕಡಾ 9%ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯ ರೂಪದಲ್ಲಿ *Delay Compensation* ಕೊಡಲು ಆದೇಶಿಸಿದೆ. ಹಾಗೆಯೇ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕಾನೂನು ಬದ್ಧವಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದ ಹಣದ ಮೇಲೆ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗೆಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.

2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು [ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 22.10.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲ್ವಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating office