

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190616/0003311

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ದೇಶನಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 05 ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : HRISHIKESH MURUKKATHAMPOONDI AND
PRABHA SUNDAR
No 2053, Sobha Palladin,
Kariyammana Agrahara Road, HAL Central
Township, Off Yamluru Signal, Marthahalli,
Bengaluru – 560037.
Rep. By: Sri. P. B. Appiah, Advocate.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : PASHMINA WATERFRONT PHASE- I
Lily Realty Pvt. Ltd.,
2nd Floor, Doddamane, # 19/1,
Vittal Malya Road,
Bengaluru -560001.
Rep. By: Sri. Jasleen Kaur, Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ HRISHIKESH MURUKKATHAMPOONDI AND PRABHA SUNDAR ಇವರು ಜಂಟಿಯಾಗಿ ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ PASHMINA WATERFRONT PHASE- I ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

We entered into an agreement for purchase and construction of apartment number T0402D in Pashmina Waterfront Phase I from Lily Realty Private Limited on 22nd June, 2015 and paid a total amount of Rs.94,78,637/- from own resources and a housing loan from M/s HDFC Ltd. The copies of agreement for

Devi
05/12/19

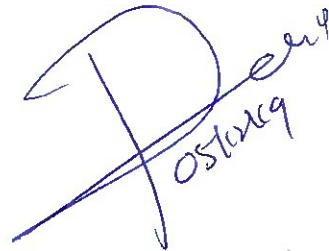
sale and construction agreement are attached. The builder promised to complete construction of the project and deliver by 30th June, 2016 with a grace period of 6 months. However, the project has not been completed till date. Since the project is very delayed, and multiple deadlines have been missed by the developer, this property is no longer of use to us. We wish to cancel the sale and construction agreement. We would like full refund of the amount with interest. We are requesting for the refund of our total investment of Rs.94,78,637/- and interest on the said amount as applicable.

Relief Sought from RERA: Refund of paid amount with applicable interest.

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸುಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ನೋಟೀಸ್‌ಗೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಶ್ರೀ P. B. Appiah ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಶ್ರೀ. Jasleen Kaur ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.
3. ವಾರವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
4. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ,
 - a. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದ ರೀತ್ಯ Refund ಗೆ ಅರ್ಹರೇ? ಹೌದಾದರೆ, ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ?
 - b. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಭಾಗಶಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ,

ಕಾರಣಗಳು

5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:22/06/2015 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ದಿನಾಂಕ: 31/12/2016 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ತಾನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ರೂ.18,09,417/- ರೂಗಳನ್ನು ತನ್ನ ವತಿಯಿಂದ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು HDFC ಬ್ಯಾಂಕಿನಲ್ಲಿ ಸಾಲದ ರೂಪದಲ್ಲಿ ರೂ.76,69,220/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

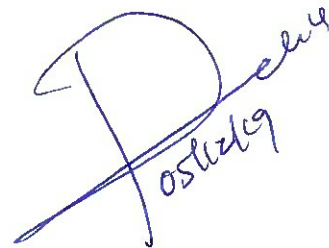


6. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ. T0402D ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ, ದಿನಾಂಕ: 22/06/2015 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡು Grace Period ಸೇರಿದಂತೆ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ತಾನು ಅರ್ಹ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ.
7. ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಕೊರಗಿ ಹೋಗಲು ಅವಕಾಶವಿಲ್ಲದಿರುವುದರಿಂದ ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ನಿಲ್ಲುವುದಿಲ್ಲ ಎಂಬುದೇ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ. ಇದರ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ತಾನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಕಾರಣಗಳೇನು ಎಂದು ಪಟ್ಟಿ ಮಾಡುತ್ತಾ ಹೋಗುತ್ತಾರೆ.
- 1) 2011 ರಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಜಮೀನಿನಲ್ಲಿ ಬಂಡೆ ಬಂದಿತ್ತು ಅದರ ನಿವಾರಣೆಗೆ ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿತ್ತು.
 - 2) ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸಲು ಜಮೀನಿನ ಮಾಲಿಕರು ತಕರಾರು ಎತ್ತಿದ್ದರು. ಈ ಸಂಬಂಧ ಒಂದು ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಕೇಸನ್ನು ಕೂಡ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲಾಗಿತ್ತು.
 - 3) ರಾಷ್ಟ್ರೀಯ ಹಸಿರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರ (NGT) ಇವರ ಆದೇಶ ಕೂಡ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಬೆಳವಣಿಗೆಯ ಮೇಲೆ ತೊಂದರೆ ಮಾಡಿದೆ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ.
8. ಇಷ್ಟಾದರೂ ಕೂಡ ತಾನು ದಿನಾಂಕ: 29/06/2019ರಂದು Occupancy Certificate ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. NGT ಆದೇಶ ಇದ್ದಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ BBMP ಯವರು Occupancy Certificate ಕೊಡುವುದನ್ನು ವಿಳಂಬ ಮಾಡುತ್ತಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ಸಮಜಾಯಿಷಿ. ಈಗಾಗಲೇ ತಾನು ಮೇಲೆ ಹೇಳಿರುವ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಳಂಬವಾಗಿತ್ತು ಮತ್ತು Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅಡ್ಡಿಯಾಗಿತ್ತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಮೇಲಿನ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ಆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಳಂಬವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಭಾವಿಸಬಾರದು ಎಂದು ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆಯ ತಾತ್ಪರ್ಯವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಮೇಲಿನ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ತನಗೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡುವ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯಿಂದ ರಕ್ಷಣೆ ಅಗತ್ಯ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತನ್ನ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ Clause 6.2

[Handwritten signature]

ನಲ್ಲಿ ಇಂತಹ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ವಿಳಂಬವಾದಾಗ ಅದನ್ನು ವಿಳಂಬವೆಂದು ಹೇಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ.

9. ಆದರೆ ಒಂದು ಮುಖ್ಯವಾದ ಅಂಶವೆಂದರೆ ದಿನಾಂಕ-29/06/2019 ರಂದು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಸಹ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(10) ರ ಪ್ರಕಾರ *Occupancy Certificate* ಬಂದ ನಂತರ ಎರಡು ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಗ್ರಾಹಕರನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಕರೆಯುವ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರದ್ದು ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡುವ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಅವರದ್ದೇ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಆ ರೀತಿ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಏನು ಹೇಳುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಕಾಲಾವಧಿಯೊಳಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದಿದ್ದರೆ ವಿಳಂಬ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲು ಬದ್ಧರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.
10. ಡೆವಲಪರ್ ವಾದಿಸುವುದೇನೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ವಿಳಂಬವಾಗಿದೆ ಎಂಬ ಒಂದೇ ಕಾರಣದಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಬದ್ಧ ಅಂತ ವಾದಿಸುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. 2016 & 2017ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಮರಳು ಸಿಗುವುದು ದುಸ್ತರವಾಗಿತ್ತು, ಅನಾಣ್ಯೇಕರಣದಿಂದ ದಿನಗೂಲಿ ನೌಕರರಿಗೆ ನಗದಾಗಿ ಹಣಕೊಡಲು ತೊಂದರೆಯಾಗಿತ್ತು. ಕೆ. ಆರ್. ರಾಜಶೇಖರ ರೆಡ್ಡಿ ಎನ್ನುವ ಪಕ್ಕದ ಜಮೀನಿನ ಮಾಲೀಕರು ರಸ್ತೆಯ ವಿಚಾರದಲ್ಲಿ ತಕರಾರು ಎತ್ತಿದ್ದರು. ಆ ಕಾರಣದಿಂದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಪ್ರಗತಿಯಲ್ಲಿ ಕುಂಠಿತವಾಗಿತ್ತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಮಣ್ಣು ಅಗೆಯುವಾಗ ಕಲ್ಲು ಬಂಡೆ ಸಿಕ್ಕಿದ್ದು ಅದನ್ನು ಒಡೆದು ಚೂರು ಮಾಡುವ ವಿಚಾರದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಕದ ಗ್ರಾಮಸ್ಥರು ಕಛೇರಿಗೆ ನುಗ್ಗಿ ತೊಂದರೆ ಮಾಡಿದ್ದರು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದಲ್ಲದೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಜಮೀನಿನ ಮೇಲೆ *High Tension Wire* ಹೋಗಿದ್ದು ಆ ಸಂಬಂಧ ಮಾನ್ಯ ಕರ್ನಾಟಕ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಒಂದು *Writ Petition* ಹಾಕಿದ್ದು ತನ್ನ ಪ್ರಗತಿಯತ್ತ ತೊಂದರೆಯಾಗಿತ್ತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದಲ್ಲದೆ ಕೆರೆಯ ಪಕ್ಕದಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಲ್ಪಡುತ್ತಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಂದುವರೆಯದಂತೆ ಹಸಿರು ಪೀಠದ ತಡೆಯಾಜ್ಞೆ ಇತ್ತು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

 05/12/19

ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ದಿನಾಂಕ: 05/03/2019ರಂದು ತೀರ್ಪನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಿದಾಗಲೇ ತಮಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಕೆಲಸ ಮುಂದುವರೆಸಲು ಅವಕಾಶ ಸಿಕ್ಕಿದ್ದು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಹೀಗೆ ವಾದ ಮಂಡಿಸುತ್ತಾ ದಿನಾಂಕ: 29/06/2019ರಂದು Occupancy Certificate ಬಂದಿದೆ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ವಿಳಂಬವಾಗಿಲ್ಲ ಅಂತ ಅವರ ವಾದದ ತಿರುಳು. ಆ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಒಂದು Commentary ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹರಿಯಾಣದ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು CMP:49/18 ರಲ್ಲಿ ಮಾಡಿದ ಒಂದು ಆದೇಶದ ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸುತ್ತಾರೆ.

Unconscionable provisions surely have to be tamed down, but there may be some justification for differential penalties to be paid by buyers and sellers of real estate in the event of their respective defaults because of very different sets of challenge faced by them.

The developers Real Estate have to take various risks. They have to invest upfront large amount of their own money before commencing a project. They have to obtain numerous clearances from the State Government agencies including Licensing Authorities, infrastructure entities, environment clearances and compliance with the myriads laws. They have to repeatedly face state agencies for obtaining approvals and clearances of their plans etc. In addition, they also have to face the risk of down trend in the market which may affect sale of the unsold assets. Additional risk is faced in the form of default in making payments by the buyers especially when market is slow. Even if a small percentage of buyers default in making timely payments the cash flow of entire project could come to a grinding halt.

At this juncture I would also add that there is difference between buying of ready to move in property, like buying goods of the shelf: and becoming part of and under development real estate project. In the later a buyer hopes to get the property at a relatively lower rates and to gain by way of appreciation in the value of the property when completed. Along with the hope of gain he also accepts risks like delays on account of variety of eventualities including of the nature mentioned in foregoing paragraphs. The cost involved in the hope for gain, and the risk like delays in completion, are deemed to be incorporated in the

*Devi
ostudy*

agreement by way of differential liabilities of both the parties in the event of their respective defaults.

The buyer has the option to put in his money in a bank and earn interest on it and buy ready to move in property whenever needed. In this situation the cost of property may be higher but there is no risk involved. In the second situation when the buyers becomes a part of an under development project some amount of risk like delay in completion of the projects is involved. These decisions are pure discretion of the buyer to suit his convenience.

ಈ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ವಜಾಗೊಳಿಸಬೇಕು ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹರಿಯಾಣಾ ರೇರಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ರೂಲಿಂಗ್ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದು.

11. 2015ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು, ಅವರು ಜೂನ್ 2019ಕ್ಕೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ವಿಳಂಬವಾಗಿದ್ದಕ್ಕೆ ತಮ್ಮದೇ ಆದ ಕಾರಣಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ.
12. ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗಿ ಕೋರಿದರೆ ಆಗ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಸ್ವಲ್ಪ ನಿಧಾನ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು Pioneer Case ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

IN THE SUPREME COURT OF INDIA
CIVIL APPELLATE JURISDICTION
Civil Appeal No. 12238/2018,
Pioneer Urban Land & Infrastructure Ltd.
V/s
Govindan Raghavan

which reads as under:

Para 6.1: In the present case admittedly, the appellant builder obtained the occupancy certificate almost two years after the date stipulated in the apartment buyer's agreement. As a consequence, there was failure to handover possession of the flat to the respondent flat purchaser within a reasonable period. The occupancy certificate was obtained after a delay of more than 2

Deval
10/5/2019

years on 28/08/2018 during the pendency of the proceedings before the National Commission. In *LDA v. M.K.Gupta*, this court held that when a person hires the services of a builder, or a contractor, for the construction of a house or a flat, and the same is for consideration, it is a "service" as defined by Section 2(1)(o) of the Consumer Protection Act, 1936. The inordinate delay in handing over possession of the flat clearly amounts to deficiency of service.

In *Fortune Infrastructure v. Trevor D'Lima*, this court held that a person cannot be made to wait indefinitely for possession of the flat allotted to him, and is entitled to seek refund of the amount paid by him, along with the compensation.

13. ಅಂದರೆ 2016ರಿಂದ 2 ವರ್ಷದೊಳಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿದ್ದು ಮತ್ತು Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದರೆ ಆಗ ಡೆವಲಪರ್ ಪಡೆದ ಚರ್ಚಿಸುವ ಅಂಶಗಳು ಇದ್ದಾವೆ ಅಂತ ಹೇಳಬಹುದಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇಲ್ಲಿ ಸುಮಾರು 6 ತಿಂಗಳ ನಂತರ Occupancy Certificate ಬಂದಿದೆ ಅಂತ ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು NGT ಆದೇಶದ ಅನ್ವಯ ತಮ್ಮ ಕೆಲಸವನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದರು. ಬೇರೆ ಬೇರೆ ಇಲಾಖೆಗಳಿಂದ Certificate ಪಡೆಯಲು ವಿಳಂಬವಾದಲ್ಲಿ ಅದೇ ಕಾರಣದಿಂದ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿಳಂಬವಾಗಿತ್ತು ಎನ್ನುವ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 9ರಲ್ಲಿ NGT ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is pertinent to submit that the project is being developed on the land which abuts a lake. By order dated 07/05/2015 and 04/05/2016, the National Green Tribunal directed that the buffer zone in respect of lakes should be extended to 75 meters from the existing buffer zone of 30 meters. Due to the said order passed by the National Green Tribunal, the project of the developer came to be affected by the said order. Since Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike (BBMP) issued a circular to the effect that building that fell under extended buffer zone could not be granted occupancy certificate, in view of the aforesaid order passed by the NGT, In spite of having applied for the grant of OC, the grant of OC by the BBMP was delayed. However, the developer has obtained the OC on 29.06.2019 copy of occupancy

P. D. D. D.
10/06/19

certificate is produced here with as Document No.13 is produced herewith for the kind perusal of this Hon'ble authority. The developer herein also filed a civil appeal before the Hon'ble Supreme Court of India in Civil Appeal No. 2246/2018. The said appeal along with the other appeals of similar nature were disposed by the Hon'ble Supreme Court vide judgment dated 05.03.2019, setting aside the order of the National Green Tribunal extending the buffer zones. During the period from passing of the order by National green tribunal on 04.05.2016 up to the date of passing of the judgment by Hon'ble Supreme Court of India on 05.03.2019, there was uncertainty regarding grant of occupancy certificate, despite major development work being completed prior to the order dated 04.05.2016. Due to said uncertainty the developer herein had invest all energy money in following up with the appeal pending before the Supreme Court, since the out-come would have a bearing on the viability of the project itself this uncertainty also need to the development work being slowed down. The order passed by national green tribunal was directly affecting the project of the developer and this acted as the force majeure event which was well within the knowledge of the complainant herein. Copy of the judgement passed by Hon'ble Supreme Court of India dated 05.03.2019 herewith a Document No. R14 for the kind perusal of this Hon'ble Authority.

14. ಇದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಒಂದುವೇಳೆ NGT ಆದೇಶ ಇಲ್ಲದಿದ್ದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2018ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತಿದ್ದರು. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ 15 ದಿನಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲೇ ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. Occupancy Certificate ಬಂದಿರುವ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಹಿನ್ನಡೆ ಹೊಂದಿದ್ದರು ಎನ್ನುವ ಅಂಶವನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. Occupancy Certificate ಬಂದ ನಂತರದಲ್ಲಿ Refund ಗೆ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಎನ್ನುವುದರ ಬಗ್ಗೆ ಬೇರೆ ಬೇರೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ.

Peru
08/09

Haryana Real Estate Regulatory Authority in CMP No. 326/2018 dated 27/11/2018 Mr. Ashok Jaipuria v. M/S Ireo private limited:

Keeping in view the present status of the project and intervening circumstances, awarding of refund of the paid amount to the complainant with the termination of agreement dated 26.10.2012 at this belated stage would not serve the ends of justice and this will also hamper the very purpose of completion of project and interest of existing allottees who wishes to continue with the project.

As such complainant is entitled for delayed possession charges @ 10.75% p.a. as per the provisions of section 18(1) of the Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016 till actual handing over the offer of possession failing which the complainant is entitled to withdraw from the project.

**Haryana Real Estate Regulatory Authority, Gurugram,
Complaint No. 743/2018 Puneet Dhar & Billa Dhar v.
M/s Supertech Ltd.**

The complainants are demanding refund of the entire amount paid till date but keeping in view the current status of the project and the revised date as per the RERA registration certificate, giving refund at this time will hamper the interest of other allottees in the project. So, the complainants are not allowed to get refund and they will get interest for delay @ 10.75% p.a. from the due date of possession till the possession is actually delivered.

[Handwritten signature]
Starleg

**Haryana Real Estate Regulatory Authority, Gurugram,
Complaint No. 63/2018 Pramod Kumar Agarwal v.
S.S. Group Pvt. Ltd.,**

However, keeping in view the present status of the project and intervening circumstances, the authority is of the view that in case refund is allowed in the present complaint at this stage of the project, it will adversely affect the rights of other allottees who wish to continue with the project. However, the complainant will be entitled to a prescribed rate of interest till the date of handing over of possession.

**Haryana Real Estate Regulatory Authority, Gurugram in
Complaint No. 145/2018 Smt. Pushpa Gupta v. M/s. VSR
Infratech Pvt. Ltd.,**

Thus the authority, exercising powers vested in it under Section 37 of the Haryana Real (Regulation & Development) Act, 2016 hereby issue directions to the respondent to promoter is directed to pay interest at the prescribed rate of 10.75% per annum for every month of delay. Promoter is allowed to adjust amount if due against the allottee and shall be allowed to charge interest at the same rate of 10.75%. Calculation sheet be shared with the allottee within 7 days. Allottee has alleged that necessary information was not shared by the respondent; accordingly promoter is directed to share necessary information with the allottee concerning the unit allotted to her so that she may not be kept in dark.

*Devi
Joshi*

**Haryana Real Estate Regulatory Authority, Panchakula
in Complaint No. PKL451/2018, Manoj Suneja v. TDI
Infrastructure Pvt. Ltd,**

Keeping in view the conduct of the respondents, they will not be entitled to the benefit as ordered by the undersigned in Complaint Case No. 49 of 2018- Parkash Chand Arohi Vs Pivotal Infrastructure Pvt. Ltd.

The request of the complainant for refund of money cannot be accepted for the reason that the respondents have developed the colony and have obtained a part competition certificate and have offered the possession to the complaints. When the possession is offered, the complainant cannot be allowed refund but they shall be entitled to compensation for the period of delay.

**Maharashtra Real Estate Regulatory Authority Mumbai
in CMP No. CC006000000044441
Narayanan Venkitraman, CMP No. CC006000000055616
Netra Venkateshwaran, CMP No. CC006000000055814
Rajkumar K Sharma v. the Bombay Dyeing and
Manufacturing company Limited.**

Therefore, they prayed that the Respondent be directed to refund the entire amount paid along with interest and compensation as per the provisions of Section 12 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (herein after referred to as the said Act).

The learned counsel for the Respondent submitted that the development work of the registered project is at an advanced stage and they are committed to complete the project in accordance with the sanctioned plans and approvals which have been disclosed at the time of registering with MAHA RERA and also as per the revised timeline given at the time of registration.

*Devi
05/12/19*

Keeping in mind the larger interest of approximately 520 allottees of the said project, allowing bulk withdrawal from the MAHA RERA registered project to so many complaints at this stage would mean jeopardizing the project completion. Money for the refund will have to be taken out from the separate account, which is meant specifically for the completion of the project and would eventually slow down the progress of the project work especially at a stage where the project is nearing completion with more than 80% of the super structure work completed.

Therefore the provisions of Section 12 of the said Act cannot be retrospectively applied to transactions that transpired before the said Act came into force. Further, the Complainants have failed to show that they have sustained any loss or damage by reason of an alleged incorrect, false statement made by the Respondent and therefore Section 12 of the said Act is not applicable in the present case.

15. ಈ ರೀತಿ ಮೇಲ್ಕಂಡಂತೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಒಂದು ವೇಳೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳುವಂತೆ ಹಣ ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಿದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೊಂದರೆಗೆ ಒಳಗಾಗುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಬೇರೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಕೂಡಾ ಇದೇ ದಾರಿ ಹಿಡಿದರೆ ಆಗ ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತಷ್ಟು ತೊಂದರೆಗೆ ಒಳಗಾಗಬಹುದು. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ Refund ಬೇಡಿಕೆಯನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸಿ Delay Compensation ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸುವುದು ನ್ಯಾಯೋಚಿತವಾಗಿ ಕಾಣಿಸುತ್ತದೆ.

16. ಹೀಗಿರುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿಯೂ ಕೂಡಾ ಡೆವಲಪರ್ ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಕಾನೂನು ತೊಡಕುಗಳನ್ನು ಎದುರಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅವರ ಪ್ರಕಾರವೇ NGT ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ದಿನಾಂಕ: 07/05/2016 & 04/05/2016 ರಂದು ಆದೇಶವನ್ನು ಮಾಡಿ Buffer Zone ಬಗ್ಗೆ ತನ್ನ ಆದೇಶವನ್ನು ಹೊರಡಿಸಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ತನಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಅಂತ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಮಾತಿನ ಅರ್ಥವೇನೆಂದರೆ ಒಂದು ವೇಳೆ NGT ಆದೇಶವಿಲ್ಲದೇ ಹೋಗಿದ್ದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಸಕಾಲದಲ್ಲಿ ಮುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿತ್ತೋ ಏನೋ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಗಮನಕ್ಕೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರದ ಹಣವನ್ನು

ಕಡೆಯವಾಗ ಈ ಅವಧಿಯನ್ನು ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುವ ಹರಿಯಾಣ ರೇರಾದಲ್ಲಿ Developer & Buyer ನಡುವೆ Balance ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ ಅದು ಹೀಗಿರುತ್ತದೆ.

In my view, the courts and Authorities must exercise their powers with restraint and keep balance between parties. While oppressive provision of the agreement, as are shown and recognised as oppressive, have to be toned down but the Authorities cannot impose their own value system over the substantive provisions of the lawful agreement.

There may be variety of developers. There are developers who have faithfully invested the money collected from the buyers on the project itself but the project is facing difficulties and challenges of the kinds mentioned above. Further, there may be projects in which the money collected from the buyers may have been diverted or siphoned away.

Authorities are duty bound to evaluate the projects on these parameters. While in the former case a more sympathetic view could be taken, at the same time a very strict view must be taken in the later case.

17. ಆದ್ದೂ ಅಲ್ಲದೆ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುವ ಅಂಶವನ್ನು ಮತ್ತು ಅವಧಿಯನ್ನು ನೋಡಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಹರಿಯಾಣ ರೇರಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಹೀಗೆ ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ.

The provision of the agreement by which a liability of Specified amount of money per Sq.ft. super area to be paid by the seller to the buyers in the event of delay in handing over the possession shall be treated valid and enforceable in all those cases where the possession of the apartment/plot has been or is proposed to be offered within the time schedule accepted by the authority. However where extraordinary delay of say more than two years has occurred without any justification, the authority at its own level may allow reasonable compensatory interest for the period of extraordinary delay beyond two years. Such a decision shall depend upon facts of each case.

Devi
05/10/19

18. ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ರೂಲಿಂಗ್ ಹಾಗೂ ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಈಗಾಗಲೇ *Pioneer Case* ನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಪ್ರಕಾರ 2 ವರ್ಷಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚು ವಿಳಂಬಮಾಡಿದಾಗ ಗ್ರಾಹಕರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ನಿಬಂಧನೆ ಹಾಕತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು 2016ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಮುಕ್ತಾಯದ *Certificate* ಅನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದು ಜೂನ್ 2019ಕ್ಕೆ. ಅಂದರೆ ಸುಮಾರು ಎರಡುವರೆ ವರ್ಷಗಳ ನಂತರ *Occupancy Certificate* ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೂ *Pioneer Case* ನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ವಿಳಂಬ ಅಂತ ಹೇಳುವುದು ಸಾಧುವಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕಾನೂನಿನ ತೊಡಕಿನಿಂದಾಗಿ *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಸಮತೋಲನ ಕಾಪಾಡುವಂತೆ ಮೇಲಿನ ರೂಲಿಂಗ್‌ನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದೆ.
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: 21/07/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 27/08/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

Pioneer
10/08/19

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190616/0003311** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ಗೆ *Apartment No. T0402D* ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟು ಪೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ಜನವರಿ 2017ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಈ ದಿನದಂದು ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಯಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
2. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಹಕರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಒಂದೂವರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಎಲ್ಲ *Amenities* ಗಳೊಂದಿಗೆ 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಹಣವನ್ನು ನಿಯಮ 16ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
4. 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: 05.12.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
05/12/19
Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY