

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190204/0002055

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 22 ನೇ ಮೇ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : MRS. EKTA EIRAN, W/O VIKRAM AGARWAL  
& VIKRAM AGARWAL

Golden Enclave Apartments,  
Old Airport Road, Bengaluru – 560017.

Rep. by : Smt. Sharada, Advocate.

ವಿರುದ್ಧ

ವಿರುದ್ಧನಾರರು : LGCL PUEBLO

LGCL Properties Pvt Ltd.,

Office at No. 12/1, Rest House Road,

Bengaluru -560001.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ MRS. EKTA EIRAN W/O VIKRAM AGARWAL & VIKRAM AGARWAL ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ LGCL PUEBLO ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

*The applicant herein has booked an Row house bearing no. 33, having super built up area of 2191 sqft and 585 sqft of exclusive terrace area, 191.06 area of garden , in the project named as LGCL PUEBLO, which is situated at, Naganathapura Village, Begur Hobli, Bangalore South Taluk, Bangalore dist. Bangalore. The copy of brochure of project is produced as Document no.1 (i) The complainants have booked the roughhouse & entered into Agreement for Sale dated 17.6.2013 with the respondent in respect of the mentioned flat for a sale consideration. The complainant has paid an amount of Rs.1,30,96,581/- excluding taxes and other statutory charges. and the same is*

*Done*  
*22/5/19*



acknowledged by respondent towards the purchase of the said apartment from applicant. The complainants have paid 100% of the sale consideration amount as per the payment schedule of the agreement, by 10.8.2015. Copy of the said agreements are produced as Document no. 2&3 respectively. (ii) The complainant states that while entering into the Agreement for sale and Construction agreement, the respondent has agreed to handover the possession by March 2016, inclusive of grace period of 6 months. But even after the payment of 100% of sale consideration amount respondent has failed to deliver the apartment and committed breach of contract. Thus there is a delay in handing over the possession the construction work has been going on at very slow pace from the beginning of the project since 2013, there was no progress in the project. That as per the agreement terms the possession was to be handed over to the complainants on or before 31.3.2016 with grace period of 6 months. Because of the delay and default committed by respondent the complainants are suffering huge financial loss by paying House rent without possession and mental agony of uncertainty of handing over the possession.

Relief Sought from RERA: Delay compensation as per RERA rules

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 01/03/2019ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ ಇರಲಿಲ್ಲ, ಆದರೆ ಅವರ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವೇಳೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ಮಲ್ಲೇಶ್ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.
3. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 26/03/2019ರಂದು ಶ್ರೀಮತಿ ಶಾರದಾ ವಕೀಲರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ತಕರಾರು ಹಾಕಿದ ನಂತರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ಆದೇಶ ನೀಡಲಾಯಿತು.
4. ದಿನಾಂಕ: 14/07/2019 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Row House No. 33 ಅನ್ನು ಖರೀದಿ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ತೆರಿಗೆ ಮತ್ತು ಇತರ ಖರ್ಚುಗಳನ್ನು ಹೊರತು ಪಡಿಸಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ರೂ. 1,30,96,581/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ.

*Done*  
22/05/19



5. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಮಾರ್ಚ್ 2016ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಅವರ ಮನೆಯ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು, ಆದರೆ ಇದುವರೆಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಆಗದಿದ್ದರಿಂದ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಪ್ರಕಾರ Delay compensation ಕೊಡಿಸಲು ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.
6. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು, ಅದರ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 12ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

Further the customer has made till date payment of **Rs 1,30,96,582/-** on various dates and is still due to make payment of **Rs19,65,466/-**. It is to be noted at this juncture that the development of the project is depend on the prompt payments to be made by the prospective purchasers without any default. The time for completion agreed under Clause No. 8 (COMPLETION) of the construction agreement was 28 month starting from May ,2013 along with Grace period of Six (6) month i.e. till march 2016 for completion of the construction this was subject to periodical receipt of payment without any default on the part of the Complainants to make payment of instalment of the Contract Price and/or any amount payable by the Complainant under the Agreement.

7. ಈ ರೀತಿ ಡೆವಲಪರ್ ತಮ್ಮ ಕಡೆಯಿಂದ ಯಾವುದೇ ತಪ್ಪು ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ವಾದ ಮಂಡಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅವರೂ ಸಹಾ ಒಂದು ವೇಳೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲೇ ಬೇಕು ಎನ್ನುವುದಾದರೆ ಅವರು ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡನೆಯ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 17 & 18ರಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

Further it is to be noted that under **Clause No8.9** of the Construction Agreement it is clearly stated that in case in the event the Developer delays in completing the construction of the Schedule-C Property for reasons otherwise than set out herein above in Clause No 8 and subject to the customer/s having not committed breach of any provision of this Agreement (Construction Agreement) as well as the Agreement for sale ,the Developer shall be liable to pay the Customer/s an aggregate sum of

*Don't*  
22/05/19



**Rs20,000/-(Rupees Twenty Thousand only) per month** from the due date till the date of actual completion of the construction of the Schedule -C Property.

In the instant case complainant is a will full default in making the periodical payments for the construction and is liable to pay delay interest. **Without prejudice** if at all developer is liable to pay any damages(Rs.20,000/-)as agreed under Clause No8.9 then the same will be quantified in the final accounts statement and will be set out against the balance final receivable from the Complaints . **Hence the present complaint to be dismissed.**

8. ಈ ರೀತಿ ಇರುವ ನಡೆ ಮತ್ತು ಪ್ರತಿವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿಕೊಂಡಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 30/06/2019 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತಮ್ಮ ವತಿಯಿಂದ Delay ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ, ಈ ಅಂಶವು ಈಗಾಗಲೇ ನಿರ್ಧರಿತವಾದಂತೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಅಂತ ಹೇಳಬೇಕು, ಒಂದುವೇಳೆ ಆ ದಿನಾಂಕದ ಒಳಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದಲ್ಲಿ Clause 8.9 ನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ. 20,000/-ಗಳ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

9. ಡೆವಲಪರ್ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ತಕರಾರಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು Reply ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ಡೆವಲಪರ್ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ, ಆದರೂ ಕೂಡಾ ಡೆವಲಪರ್ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ. ಅಂದರೆ ಅದು ಅವರ Obligation ಅನ್ನು ತೋರಿಸುತ್ತದೆ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ತಮ್ಮ ವಾದಕ್ಕೆ ಒತ್ತು ಕೊಡುವಂತೆ ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ Ruling ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ.

The court stated that "However, the power to and duty to award compensation does not mean that irrespective of facts of the case compensation can be awarded in all matters at a uniform rate of 18% per annum. As seen above what is being awarded is compensation i.e a recompense for the loss or injury. It therefore necessarily has to be based on a finding of loss or injury and has to

*Delu*  
22/07/19



correlate with the amount of loss or injury. Thus the Forum or the commission must determine that there has been deficiency in service and /or misfeasance in public of ice which has resulted in loss or injury. No hard and fast rule can be laid down, however a few examples would be where an allotment is made, price is received or paid but possession is not given within the period set out in the broacher... **...Along with recompensing the loss the Commission/Forum may also compensate for harassment/injury both mental and physical.**

The aspect of awarding compensation was extensively dealt with by the NCDRC in the **Yogesh Sharma case (Supra)**, where in the Commission observed that no sensible person will volunteer to accept compensation constituting about 2 to 3% of his investment in case of delay on the part of the contractor, when he is made to pay 18% compound interest if there is delay on his part in making payment.

Such a practice, constituted unfair trade practice within the meaning of section 2 (r) of the Consumer Protection Act, 1986 since it adopts unfair methods or practice for the purpose of selling the product of the builder.

10. ಮೇಲಿನ Ruling ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಯಾವ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾಗುತ್ತಾರೆಯೋ ಅಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯಲ್ಲಿ ಅಳವಡಿಸಿರುವಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸರಿಯಾಗಿ ಹಣ ಪಾವತಿ ಮಾಡದ ಕಾರಣ ಅವರು *will full defaulter* ಆಗಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗೊಂದುವೇಳೆ *Delay compensation* ಅನ್ನು ಕೊಡಬೇಕೆಂದರೆ ಅದು *Clause 8.9* ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ. 20,000/-ಗಳನ್ನು ಮಾತ್ರ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಆ ವಾದವನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಹೇಗೆ ಕೊಡಬೇಕೆನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ನಿಯಮ 16ರಲ್ಲಿ ಈಗಾಗಲೇ ತಿಳಿಸಲಾಗಿದೆ.



11. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರ ನಡುವೆ ಈ ರೀತಿ ಒಪ್ಪಂದ ಆಗಿದೆ ಅನ್ನಲು ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಇಮೇಲ್‌ಗಳು ಸಿದ್ಧಮಾಡುತ್ತದೆ.

29/12/2015

Sub:Row House No.33, Type 'P' in LGCL Pueblo

We would like to inform you that the delivery of the project is re-scheduled for December-2016 for interiors. The project handing over is rescheduled as we lost quantitative construction time due to various reasons which are beyond the control of developer like sand supply restriction and strike/bundh and recent incessant rain etc. Happened during the phase of ongoing civil works and the delay in instalment payment by few purchasers of this project.

We regret the inconvenience caused and expect your cooperation to meet the project delivery as indicated above and request you to release the overdue amounts, if any.

10/11/2018

The following points were discussed and agreed upon.

- 1) The handing over of row houses for interior fit our work shall start from October 2017.
- 2) Schedule of activities will be recorded at LGCL office to review during meetings.
- 3) Providing of water meter for each villa has been agreed by LGCL though it is not part of specifications agreed in the contract.
- 4) Next meeting during Mid January 2017.

12. ಈ ಮೇಲಿನ ಇಮೇಲ್‌ಗಳಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ವಿಳಂಬ ಮಾಡುತ್ತಿರುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ 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 ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 01/03/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

*[Handwritten signature]*  
22/05/19

14. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 04/04/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

### ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190204/0002055** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Row House No. 33 ಇದನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು Delay Compensation ರೂಪದಲ್ಲಿ ಏಪ್ರಿಲ್ 2016 ರಿಂದ 30/04/2017 ರವರೆಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆಯೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ Karnataka Apartment ownership Act, 1972 ಪ್ರಕಾರ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಹಾಗೂ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಸದರಿ Delay Compensation ಅನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದು ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. 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:22.05.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)  
Adjudicating officer  
22/05/19