ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟ್ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್, 3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 11 ನೇ ಮಾರ್ಚ್ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ :	**CMP/190928/0004334**
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	**KASTURI MAJUMDER** Flat No 402, Neeladri Enclave, 1st Main MES Colony, Konena Agrahara, Bengaluru – 560017
ಎದುರಿದಾರರು :	**SHRIRAM SUMMITT** Shriram Properties Pvt.Ltd., No.40/43, 8th Main, 4th Cross, RMV Extension, Sadashiva Nagar Bengaluru – 560080. Rep. by: Sri. Hegde Prakash. R, Advocate

NOT AN OFFICIAL COPY

"ತೀರ್ಪು"

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **KASTURI MAJUMDER** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **SHRIRAM SUMMITT** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಅವರು ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

> *1. We wish to hereby inform that we, Mr. Amit Majumder and Mrs. Kasturi Majumder had booked a 2.5 BHK Apartment with 1 Covered Car Parking with property Unique No. SMT #1 11 04 in Shriram Summitt. 2. The Agreement to Sell and Construction was signed by us with the builder on January 2015. As per the Construction agreement, completion and delivery of possession was 31st December, 2016 for the above mentioned flat. 3. Builder has communicated the delay compensation calculation formula on 6th Nov, 2017 as per RERA guideline (Total Flat Cost Received X (SBI PLR rate +2%) X No of Days). 4. Received an invitation for flat inspection on 12th December 2018. 5. Received another email on 26th Jan 2019 that there would be holding charges of Rs 10/- per sqr ft if not inspected within 7 days even though OC is not yet applied for. 6. We were forced to inspect and take possession and*

11/03/2020

NOT AN OFFICIAL COPY

they informed us that 50000/- would be adjusted as Delay Compensation for eligible customers referring to RERA. 7. Only 50,000/- got adjusted in final note before flat registration and not as per their prior commitment. 8. The society is still not in livable condition. Relief Sought from RERA: Delay Compensation as per RERA rules till we receive OC with due interest.

Relief Sought from RERA : Payment of Delay Compensation as per RERA

2. ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಹೆಗಡೆ ಪ್ರಕಾಶ್ ಆರ್. ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ.

3. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ರೇರಾ ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿ, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದು ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಮೇಲೆ ವಾದ ಕೇಳಿದ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:04/12/2019ರಂದು ಅದನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡಿ ವಾದಕ್ಕೆಂದು ಇಡಲಾಯಿತು.

4. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.

5. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿ ಎಂದರೆ,
   a. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ?
   b. ಅದಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

ಕಾ ರ ಣ ಗ ಳು

6. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತನಗೆ *Delay Compensation* ಬರಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ತಿಳಿದುಬರುವುದೇನೆಂದರೆ ಯಾವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಮತ್ತು ಯಾವ ಗ್ರಾಹಕರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಇಚ್ಛಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಅಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರತೀ ತಿಂಗಳ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗುವಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಬಡ್ಡಿ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

NOT AN OFFICIAL COPY

2. ಮೇಲಿನ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಗ್ರಾಹಕರು ಎನ್ನುವುದರಲ್ಲಿ ವಿವಾದಗಳಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ *Apartment* ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಜನವರಿ 2015ರಲ್ಲಿಯೇ ಒಪ್ಪಂದಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 & 6 ತಿಂಗಳ *Grace Period* ಸೇರಿದಂತೆ ಜೂನ್ 2017ರ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಆ ರೀತಿ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮಗೆ ಪರಿಹಾರ ಬರಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಮುಕ್ತಾಯಪಡಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ *Refund/Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಎಂದರೆ ಅವರಿಗೆ ಅವರ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಬೇಕು ಜೊತೆಗೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೂಡಾ ಕೊಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

3. ಇನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಬಗ್ಗೆ ಕೆಲವು ತಾಂತ್ರಿಕ ಕಾರಣಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ನಿಯಮ 30 ರ ಪ್ರಕಾರ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು *Summary trial* ಅಂತ ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಮೇಲಾಗಿ ಇಂತಹ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳಿಗೆ *Pleading* ತತ್ವ ಅನ್ವಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೂ ಮಿಗಿಲಾಗಿ ಇಂತಹ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2)ರ ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳೊಳಗಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡಾಗ ನಿಯಮ 30 ರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಹೇಗೆ ನಡೆಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕೆನ್ನುವುದರ ಬಗ್ಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ. ನಿಯಮ 30(2) ಅನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

> *(e). In case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submission made that the complainant does not require any further enquiry it may dismiss the complaint;*
>
> *(f). In case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submission made that there is need for further hearing in to the complaint it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by him;*

NOT AN OFFICIAL COPY

(g). the adjudicating officer shall have the power to carry out an enquiry into the complaint on the basis of documents and submission;

(h). the adjudicating officer shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the enquiry, and in taking such evidence, the adjudicating officer shall not be bounded to observed the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (Central Act 11 of 1872);

8. ಈ ಮೇಲಿನ 4 ನಿಯಮಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ಯಾವ ಯಾವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ನಡೆಸಬೇಕೆಂಬುದನ್ನು ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಯ ವಿವೇಚನೆಗೆ ಬಿಡಲಾಗಿದೆ. ಅವರು ಅಗತ್ಯ ಬಿದ್ದಲ್ಲಿ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರ ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಬಹುದಾಗಿದೆ. ನಿಯಮ 30(2)(*e*)(*f*)ನಲ್ಲಿರುವ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡರೆ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳು ಅಥವಾ ಅವರು ಮಾಡಿರುವ ಮನವಿ ಮತ್ತು ಅವರು ನೀಡಿದ ದಾಖಲೆಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಬಹುದಾಗಿದೆ. ತೀರಾ ಅನಿವಾರ್ಯವಾದರೆ ಮಾತ್ರ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ.

9. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 35(2) ರ ಪ್ರಕಾರ ಹೋದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕೂಡಾ *CPC* ಯಲ್ಲಿರುವ ಅಂಶವನ್ನು ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಅದಕ್ಕೂ ಕೂಡಾ ಒಂದು ಮಿತಿ ಇದೆ. ಆ ಹಿನ್ನಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮಾಡಿದ ವಾದವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಾಗದು. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಡುವೆ ನಡೆದಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬರುವ ಮೊದಲೇ ನಡೆದಿರುತ್ತದೆ, ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ತಾನು ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ ಮಾತ್ರ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ. 6/- ಗಳಂತೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

11/03/2020

NOT AN OFFICIAL COPY

10. ಹಾಗೆ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುತ್ತಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 ಅಂತ ನಮೂದಿಸಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಕಾರಣಗಳೇನು ಅಂತ ನೋಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ನಡೆದ ಮುಷ್ಕರಗಳು, *Demonetisation* ಮತ್ತು ಇತರೆ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಕೆಲಸದಲ್ಲಿ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಕೂಡಾ ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಕೆಲವು ಗ್ರಾಹಕರು ಮಾತ್ರ ಅಂದರೆ ಗ್ರಾಹಕರ ನಿಲುವನ್ನು ಮಾತ್ರ ಕೇಳದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಅವರ ಕಷ್ಟಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಕೂಡಾ ನೋಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ನಿಬಂಧನೆಗಳಿಗೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಹಿ ಮಾಡಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದರಿಂದ ಈಗ ಅವರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಹೇಳುವುದೇನೂ ಇಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ತಾನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 & 6 ತಿಂಗಳ *Grace Period* ಅಂದರೆ ಜೂನ್ 2017ರ ವರೆಗೂ ತನಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ತಾನು ಜುಲೈ 2017ರ ನಂತರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ತಾನು *Delay Compensation* ಅನ್ನು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಅವರು *Refund/Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

11. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ ವಕೀಲರು ಈ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿದ್ದೇ 01/05/2017ರಿಂದ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲೇ ನಡೆದಿರುವ ಒಪ್ಪಂದಗಳ ನಿಬಂಧನೆಗೆ ಇದು ಅನ್ವಯಿಸುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ತಪ್ಪು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71ರಲ್ಲಿನ *Proviso* ದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ಈ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬರುವ ಮೊದಲೇ ಗ್ರಾಹಕ ವೇದಿಕೆಯಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ *Refund/Delay Compensation* ಗೆ ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟ ಕೇಸ್ ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಈ ರೇರಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಅಂತಹ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಬರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವ ಅಂಶವು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದವನ್ನು ಹುಸಿಗೊಳಿಸುತ್ತದೆ. ಅಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ *Refund* ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ವಿವಾದಗಳು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬರುವ ಮೊದಲೇ ಹೂಡಲ್ಪಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಸಹಾ ಅವುಗಳನ್ನು ರೇರಾದ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಯವರು ಕೇಳಲು ಅಧಿಕಾರವಿದೆ ಎನ್ನುವುದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಮಾಡಲ್ಪಟ್ಟ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಮೇಲೆ ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಬಾರದು ಎನ್ನುವ ಅವರ ವಾದ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಇದಲ್ಲದೆ ಮಾನ್ಯ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯ *Neel Kamal Case* ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

11/03/2020

NOT AN OFFICIAL COPY

> *"the authority, within the powers conferred upon it under section 4(2)(l)(c) of the RERA, 2016 has granted registration of respondent's project under RERA in which the promoter has undertaken to complete the project by 31/7/2019. The said date is independent of the date that has been stipulated under the agreement of sale. As per the judgement rendered by the Hon'ble Bombay High Court in the case of Neelkamal Realtors Suburban Pvt. Ltd and Anr Vs. Union of India and Others. It is trite law that the promoter can prescribe fresh time period, independent of the time period stipulated in the agreements of sale at the time registration of project as per section 4(2)(1)(c). Hence, the respondent herein is saved by the abovementioned ratio decedendi of the Hon'ble court and further, is well within its rights as per the abovementioned judgement.*

12. ಅಂದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಕಾಲವನ್ನು ಅರ್ಜಿ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ ನೀಡಿದ *Completion date* ಕೇವಲ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲೇ ಬೇಕಾದ ಅನಿವಾರ್ಯತೆಗೆ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕವಷ್ಟೇ. ಡೆವಲಪರ್ ಅದನ್ನೇ ತಮ್ಮ ಪರ ಅಸ್ತ್ರವನ್ನಾಗಿ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಾರದು. ಏಕೆಂದರೆ ಇದೇ ತೀರ್ಪಿನಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಡೆವಲಪರ್ ತಮ್ಮ *Agreement* ನ *Clause* ಅನ್ನು *Rewrite* ಮಾಡಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ.

> *"Section 4(2)(l)(C) enables the promoter to revise the date of completion of project and hand over possession. The provisions of RERA, however, do not rewrite the clause of completion or handing over possession in agreement for sale. Section 4(2)(l)(C) enables the promoter to give fresh time line independent of the time period stipulated in the agreements for sale entered into between him and the allottees so that he is not visited with penal consequences laid down under RERA. In other words, by giving opportunity to the promoter to prescribe fresh time line under Section 4(2)(l)(C) he is not absolved of the liability under the agreement for sale...257. If the allottee does not intend to withdraw from the project he shall be paid by the promoter interest for every month's delay till handing over of the possession. The requirement to pay interest is not a penalty as the payment of interest is compensatory in nature in the light of the delay suffered by the allottee who has paid for his apartment but has not received possession of it."*

NOT AN OFFICIAL COPY

13. ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳಿದ ವಾದದಲ್ಲಿ ಅರ್ಥ ಕಾಣುವುದಿಲ್ಲ. ಅಂದರೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017ಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭ ಮಾಡಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ದಿನಾಂಕದ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದಿದ್ದರೆ ಆಗ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರ ನಂತರ ಅಂತಹ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಳು *Ongoing* ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಆಗಿರುತ್ತವೆ. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ಕ್ಕೆ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳುವ ದಿನಾಂಕ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಆ ವೇಳೆಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕವು ಮುಗಿದು ಹೋಗಿರಬಹುದು ಅಥವಾ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಮುಗಿಯ ಬಹುದಾದ ದಿನಾಂಕದ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿರಬಹುದು. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 4(2)(*l*)(*c*) ನಲ್ಲಿ ಒಂದು ಅವಕಾಶವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರ ಒಳಗಾಗಿ ಅವರು ಮುಂದಿನ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟು ಕಾಲಾವಕಾಶದ ಒಳಗೆ ಮುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿದೆ ಎನ್ನುವ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ಹೊಸ ಅವಕಾಶವನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಅದರ ಅರ್ಥ ಈಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಅಳಿಸಿ ಹಾಕುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವುದಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಮಾಡಿದ ವಾದದಲ್ಲಿ ಅರ್ಥವಿಲ್ಲ.

14. ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕಾನೂನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಂದು ಸದವಕಾಶವೇ ಹೊರತು ಆ ಅವಕಾಶವು ಈಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ತಿದ್ದುಪಡಿ ಮಾಡಿಕೊಡುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ತಾನು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದಂತೆ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕದ ನಂತರದಿಂದ ಮಾತ್ರ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎನ್ನುವುದಾಗಲೀ, ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್‌ನಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದಂತೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ. 6/- ರಂತೆ ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಅಂತ ವಾದಿಸುವುದಾಗಲೀ ಸರಿಯಲ್ಲ.

15. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಎತ್ತಿದ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳಿಗೂ ಉತ್ತರಿಸಲಾಗಿದೆ ಅಂದರೆ ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿದಾರರಿಂದ *Delay Compensation* ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ (*Construction Agreement*) ನಿಬಂಧನೆ 6.1ರ ಪ್ರಕಾರ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 & 6 ತಿಂಗಳ *Grace Period* ಅಂದರೆ ಜೂನ್ 2017ರಂದು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ.

ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

NOT AN OFFICIAL COPY

ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕವೇ ಒಂದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಅಂತ ಪರಿಗಣಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದರೆ ಆಗ ಗ್ರಾಹಕರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಾಗುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದ ಮಂಡನೆಯು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ನೋಂದಣಿಯ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಂತಹ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ ಇರುತ್ತದೆಯೇ ಹೊರತು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಬದಲಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

16. 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: 28/09/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 21/11/2019ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಮೇಲೆ ವಾದ ಕೇಳಿ ಆದೇಶಕ್ಕೆ ಇಡಲಾಯಿತು. ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅನೇಕ ತಾಂತ್ರಿಕ ಕಾರಣವನ್ನು ನೀಡಿ ಫಿರ್ಯಾದು ನಿಲ್ಲತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅವುಗಳಿಗೆ ಉತ್ತರ ನೀಡಿ ನಂತರ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿತ್ತು. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

NOT AN OFFICIAL COPY

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190928/0004334** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಪೂರ್ಣ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಈ ದಿನದಂದು ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗಿಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದು.
3. ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:11.03.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY