

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190204/0002050

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 22 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : B.V.MEENAKSHI

No.2, D Block, 8th main

3rd Stage, Vijayanagar

Mysore-570017.

Rep By: K.M Apabharana, Advocate.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : ZUARI GARDEN CITY - KAVERI APARTMENTS

Zuari Infracore India Ltd.,

Adventz Centre, 1st Floor, 28,

Union Street, Cubbon Road,

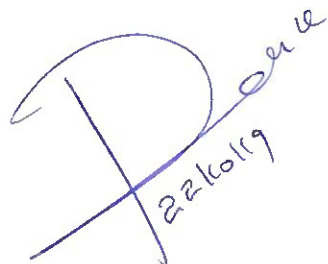
Bengaluru – 560001.

Rep.By: Mrs Rashmi Khaitan, Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Mrs. B.V.MEENAKSHI ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ZUARI GARDEN CITY - KAVERI APARTMENTS ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಅವರು ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

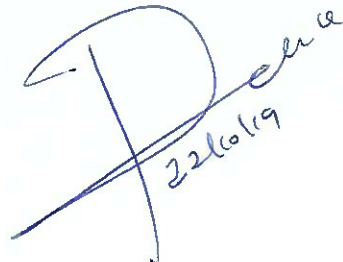
i) Induced by the attractive brochures and advertisements of the Respondent, the Complainant booked an apartment bearing No.E-401 in Tower-E and paid a sum of Rs.49,75,866 under the Agreement to Sell and Construction Agreement both dated 05.02.2015. (ii) As per Clause 3.2 of the Construction Agreement, Respondent agreed to complete construction work along with the common facilities and amenities and hand over possession of the same within thirty months i.e. before 04.08.2017 with further grace period of six months before 04.02.2018. But, the Respondent stopped construction work all of a sudden in 2016. Perturbed by Respondent's breach of the agreement, Complainant decided to withhold payment of Rs.4,58,254. (iii) The Respondent, in its letter dated 19.08.2017 has unilaterally postponed the date of completing the construction and handing over possession of the apartment from 04.02.2018 to the end of December, 2018 and


22/10/19

wrongly stated that the earlier committed date for handing over possession of the apartment was June, 2018. When pressed for reason for delay by other purchasers on 29.05.2018, the Respondent revised the deadline to May, 2021. Such unilateral revision of deadline to May, 2021 is not only a material breach of the agreements with the Complainant but also breach of undertaking of the Respondent to complete the project before 31.03.2020 in its Application for registration of the project before this Hon'ble Authority. (iv) The Respondent has also failed to disclose the real reasons for the inordinate delay. While in letter dated 22.06.2018, Respondent cited reasons coupled with statutory compliances as the reason for delay, in the meeting of other purchasers in the same project with the Respondent held on 29.05.2018 they have mentioned poor sales and slump in real estate market as the reason. (v) Troubled by the shifting stand of Respondent, the Complainant through email dated 11.07.2018 demanded answers including the real reasons for the delay, reasons for unilaterally changing the deadlines and providing false explanation at different forums, the date of completion of the apartment and handing over possession of the same to her along with common facilities, and method of compensating her for loss incurred. (vi) The Respondent through email dated 21.07.2018 acknowledged receipt of the same and promised to respond by 24.07.2018. However, the Respondent never replied. Having realized the Respondent's lack of commitment, the Complainant vide letter dated 05.09.2018 terminated both the agreements under clause 13.4(i) of the Construction Agreement and called upon it to refund the principal amount of Rs.49,75,866 along with interest @10% per annum and compensation of Rs.25,00,000, within 15 days of receipt of the notice. (vii) Respondent vide email dated 07.09.2018 acknowledged receipt of the notice and promised to respond at the earliest. However, having failed to do so, the Respondent has become liable under section 18 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 to pay the Complainant principal amount of Rs.49,75,866, interest of Rs.16,93,700 calculated at 10.5% per annum until 10.01.2019, further interest until date of payment and compensation of Rs.25,00,000

Relief Sought from RERA: Direct Respondent to pay Rs.91,69,566 and interest

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಕುಮಾರಿ ಕೆ. ಎಮ್. ಅಪಭರಣ ವಕೀಲರು ವಕಾಲತ್ತು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ ರಶ್ಮಿ ವಕೀಲರು ವಕಾಲತ್ತು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ ಅದರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ 2050 ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಗಂಡ ಮತ್ತು ಹೆಂಡತಿ ಇವರು ಈ ಒಂದು ಫ್ಲಾಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಖರೀದಿ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು.

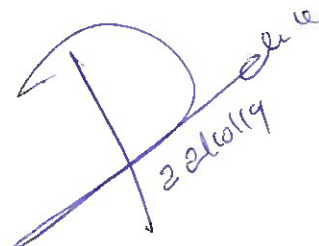

22/06/19

3. ದಿನಾಂಕ: 5/02/2015ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಪ್ರಕಾರ 30 ತಿಂಗಳು ಅಂದರೆ Grace Period ಸೇರಿ 36 ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಅಂದರೆ 4/2/2018ರ ಒಳಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರನ ನಿಬಂಧನೆ 13.4ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ನಿಬಂಧನೆಯನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸುವ ಅಧಿಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

4. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ:4/02/2018ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ದಿನಾಂಕ: 19/08/2017ರಂದು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಬರೆದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018 ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿ ನಂತರ ಅದನ್ನು ಜೂನ್ 2019ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:29/05/2018ರಂದು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರೊಂದಿಗೆ ಮಾತನಾಡಿದಾಗ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮೇ 2021ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇಡಾಕ್ಕೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಅರ್ಜಿಯಲ್ಲಿ ಮಾರ್ಚ್ 2020ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದ ಬೆಸತ್ತ ತಾನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ: 11/07/2018ರಂದು E- mail ಕಳಿಸಿ ಪಡೆ ಪದೇ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಬದಲಿಸುತ್ತಿರುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ನಡೆಯಿಂದ ತಾನು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಿಸುವಂತೆ ಕೇಳಿರುತ್ತಾನೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬೇರೇ ರೀತಿಯ ನಿಲುವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ.

a. The complaint is premature:

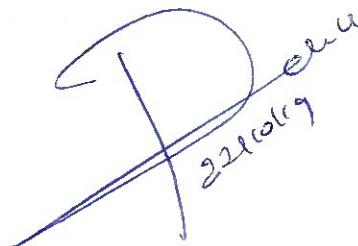
It is submitted that vide an email dated 18 August 2017 the respondent informed the complainant about progress in the work and extension of time for shortage of men and material with allied reasons. After coming into effect of RERA Act and RERA Rules in Karnataka, the respondent was required to register the project before this Hon'ble Authority and was required to comply with statutory requirements, after compliance with all the statutory requirement registration number was shared with the complainant, vide email dated 22/6/2018. On 13/7/2018 the complainant sent an email to the respondent seeking clarity on untenable issues which were previously discussed and appropriately resolved by the respondent with all the purchasers including the complainant.


22/06/19

Again, the representatives of the respondent approached the complainant, and they orally addressed all the queries to her satisfaction. This being the case vide letter dated 5/9/2018 the complainant indicated her intention to terminate both the agreements. It is submitted that Clause 17 to the Agreement to sell explicitly contains clauses pertaining to the specific performance of the contract. And hence, any alleged cause of action must be raised in accordance with said clauses of the agreements and the specific Performance Act, 1963. As the complainant has not performed her part of the contract by paying instalments in a timely manner, she has approached this Hon'ble Authority by concealing material facts. Furthermore, it is submitted that this complaint before this Hon'ble Authority is not maintainable as the complainant has failed to exhaust her legal remedies through arbitration, as recorded in Clause 19 of the Agreement to sell and in accordance with the Arbitration and Conciliation Act, 1996.

b. No person ought to take advantage from his/her own wrong:

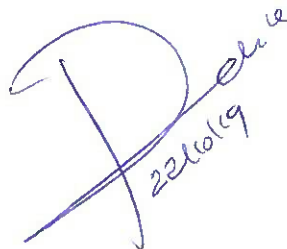
In the complaint, it has been alleged that (a) firstly, the respondent stopped construction work in the year 2016; (b) secondly, the respondent unilaterally postponed the date of completing the construction and handing over possession of the apartment. (c) thirdly, the respondent revised the deadline to May 2021; and (d) finally, the respondent has not disclosed the reason for the delay. The contention that the respondent has revised the date of hand over of possession to May 2021 is entirely false and figment of the complainant's imagination. This an afterthought and misleading statement of the complainant. There were multiple defaults by the complainant from the beginning in making payments and repeated demand notices were issued by the respondents for such defaults. There has been a considerable period of delay in making payments. There have been more than 10 defaults, sometimes which were up to 4-5 months. On the last occasion there was a delay 282 days in making payments. Totally there has been 954 days delay on the part of the complainant and delay penalty amounts to Rs.1,82,000/-. Though there was an


22/10/19

inordinate delay in making payments and issuance of demand notices, the respondent did not initiate any coercive steps against the complainant of out goodwill. Copies of the demand notices and a statement reflecting the delayed payments have been produced before this Hon'ble Authority . Even if the entire allegations are considered on their face value, the complainant is not entitled to terminate the agreements for delay on the part of the respondent.

C. Without prejudice to the above , the compensation claimed by the complainant is frivolous and contrary to the terms of the contract entered into between the parties:

without prejudice to the above contentions, the compensation claimed by the complainant would have to be in accordance with the agreements for sale and construction, on account of any wilful delay in delivery of apartment, subject to exceptions carved out in the said agreements. It is submitted that there is no wilful delay on the part of the respondent, and that the respondent has acted in a bona fide manner and taken all steps necessary towards completion of the construction and further, the respondent is ready and willing to handover possession of the apartment simultaneous with the execution and registration of the sale deed as agreed before this Hon'ble Authority while registering the project. Hence, as per the terms of the agreements between the parties, the respondent is not liable to pay any compensation whatsoever, to the complainant. Without prejudice to the contention that there is no wilful delay in completion of the project, it is submitted that the delay, if any, is on account of factors which constitute the events of force majeure and as such complainant is not entitled to claim any compensation whatsoever. Infact, whenever a particular milestone for demand of next instalment as per the agreement for sale and construction agreement has been delayed due to force majeure events, the respondent has also correspondingly delayed the demand for payment of such instalment from the purchasers and have collected the amounts only upon completion of each milestone. Further, the complainant is in breach of the terms of the agreement by

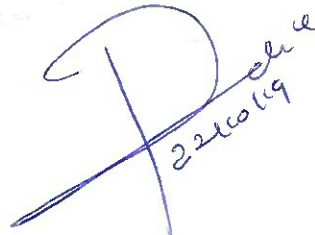

22/10/19

virtue of the delay in payment of instalments, as per the agreed schedule of payment. The agreements clearly and categorically stipulate that no compensation or damages shall be payable by the respondent for delay caused on account of Force Majeure events or delays caused due to breach of the terms by the purchaser/complainant.

5. ಈ ಕಾರಣದಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಲಕ್ಷರಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. 2015ನೇ ಸಾಲಿನಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಂದ ಹಣ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಈಗ 2020ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದಾಗ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಏನೂ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬಾರದು ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ನಿರೀಕ್ಷಿಸಿದರೆ ತಪ್ಪಾಗುತ್ತದೆ.

6. ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯವನ್ನು ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಮಾಡಿರುವುದು ಈಗಾಗಲೇ ಸಿದ್ಧವಾದ ಅಂಶ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಬೇರೆ-ಬೇರೆ ಕಾರಣಗಳಿವೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಸರಿಯಾದ ಸಮಯಕ್ಕೆ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡದೆ ಇರುವುದೇ ಅದಕ್ಕೆ ಕಾರಣವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತನ್ನ ವತಿಯಿಂದ ಉದ್ದೇಶ ಪೂರ್ವಕ ವಿಳಂಬ ಅಂದರೆ *wilful delay* ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗೆ ಮುಂದುವರೆದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈಗಾಗಲೇ ತಾನು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗೆ ಶಿಫ್ಟ್ ಆಗುವಂತೆ ಕೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಕಾರಣಗಳು ವಾಸ್ತವಿಕವಾಗಿ ಸತ್ಯವಾಗಿರಬಹುದು. ಆದರೆ, ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಆಗ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ *Delay Compensation* ಕೊಡುವುದಾಗಲಿ ಅಥವಾ *refund* ಕೊಡುವುದನ್ನು ಮಾಡಲೇ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೆಲವು ಫೋಟೋಗಳನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ವಿವಾದದಲ್ಲಿ ಇರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಕೆಲಸ ಹೇಗೆ ನಡೆದಿದೆ ಎಂದು ತೋರಿಸಲು. ಹೀಗಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರ ಹೋಗಲು ಏಕಾಗಿ ಇಷ್ಟಪಡುತ್ತಾರೆ ಎಂದರೆ,

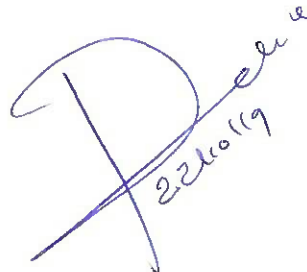
The averment of the respondent that the construction work of the respondent only slowed down in 2016 and beginning of 2017 is false as the work of the respondent has been tardy since the very beginning and the construction work had stopped during the said period. It is further false to state that whenever a particular milestone for demand of next instalment


22/10/19

was delayed due to force majeure events, the respondent had also delayed the demand for payment of such instalments and have collected the amounts only after completion of such milestones and the respondent is put to strict proof of the same. It is submitted that on several occasions, the demand notices were issued despite the milestones not being completed. In any event, the alleged demand notices being issued and instalments being collected after completion of the milestone will in no manner be of any help to the respondent is escaping the obligations under the agreement because, as per Annexure 2 of the Construction Agreement, payment is to be made by the complainant only upon completion of the milestones set therein.

A averment that in view of the exigencies and force majeure events, the respondent has been compelled to indicate the date of compensation as 01/03/2020 in times of the registration of the project under RERA is untenable for the reason that it is contrary to the terms of construction contract entered into by it with the complainant. Even if assumed for the sake of argument without admitting that because of reasons beyond its control, the respondent had to state in its application for registration under RERA a subsequent date as date of completion as against the date agreed upon in the agreements with the complainant, it does not in any way come to the rescue of the respondent for the reason that the respondent has no right to unilaterally change the agreed date for giving possession of the flat to the respondent. In addition, in its application for registration under RERA the respondent has deliberately suppressed the fact that the date of completion declared by it is contrary to the terms of construction contract entered into by it with the purchaser of the flat in the project.

Furthermore, the submission of the respondent that the project will be completed and ready for handover as per the terms of registration are of no consequence and also not binding on complainant for several reasons. It is submitted that the respondent had unilaterally postponed the date of completion before this Hon'ble Authority to 31.03.2020 without the consent of the complainant more information of postponing of


22/03/19

the completion date and false assurance of the respondent of working expeditiously will not entitle the respondent to violate the terms of the construction agreement requiring it to complete the construction and handover the possession of the apartment by 20.04.2017. it is further submitted that, as per section 18 of RERA Act, the respondent is required to complete the construction work within the time line agreed under the agreement with the complainant and not the date on which it has undertaken to complete under the application for registration.

7. ಇದರ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Contract Act ಅನ್ನು Refer ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗೂ ಕೆಲವು Ruling ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ.

**1993 SCC Online Raj181: (1993) 2RLW567:
(1993) 2RLR 274: 1993 WLN (UC) 194
In High Court of Rajasthan in Jaipur
Kattan Lal Soni**

Versus

**State of Rajasthan and Others
S.B. Civil Writ petition No. 4710 of 1989
Decided on July 29, 1993**

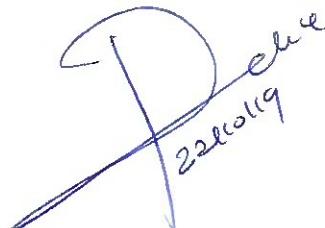
Section 81 of the evidence act deals with presumption about the genuineness of documents narrated therein. Even if news papers are admissible in evidence without formal proof, the paper itself is not proof of its contents; it would merely amount to an anonymous statement and cannot be treated as proof of the facts stated in the newspaper. The statement of a fact in a newspaper is merely hearsay and is inadmissible in the absence of the maker of the statement deposing to have perceived the fact reported.

**1994 SCC Online Mad 79: (1994) 2 MWN (Cri) 121:
(1994) 2 Mad LJ 23: 1995 AIHC 321
IN THE HIGH COURT OF MADRAS**

S.P. Shenbagamoorthy

Versus

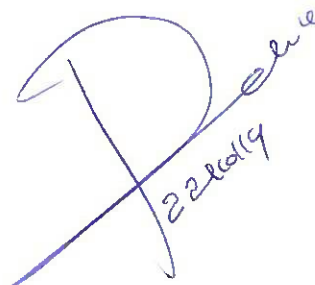
**Dr. Cheene Reddy, the Governer, Stae of tamil
Nadu, Madras.**


22/05/19

A.R. Lakshmanan. J
W.P No. 2940 of 1994
3-3-1994

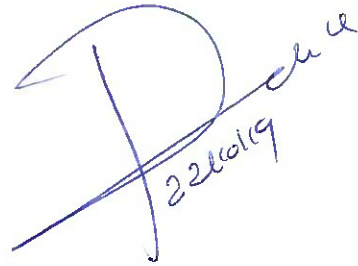
To my query as to the basis or foundation of the present writ petition, Mr. T.K. Sampath. Would submits that it is based only on the news paper published in the English daily "The Hindu". He is also invites my attention to Para. 6 of the affidavit wherein the petitioner has referred to the latest speech of the respondent at Salem and published in "The Hindu" under the caption 'Action at proper time-Governor' dated 6th February 1994. In view of the above submission, it becomes necessary for this court to consider whether a newspaper report by itself is admissible in evidence. It is settled principle of law that news published in the newspapers are only hearsay evidence and no judicial notice can be take of the news times which are in the nature of hear-say secondary evidence, unless proved by evidence. In this context, I may usefully refer to decision of the Supreme court in Laxmi Raj Shetty V. State of Tamil Nadu, (1988) 3 S.C.C. 319. In the said judgment, the Supreme Court has consider the question of admissibility of the news-items appearing in a press report in the newspaper and opined as follows:

"We cannot take judicial notice of the facts stated in a news-item being in the nature of hear-say secondary evidence, unless proved by evidence aliunde. A report in a news paper is only hear-say evidence. A newspaper is not one of the documents referred to in Sect.78(2) of the evidence Act, 1872 by which an allegation of fact can be proved. The presumption of geniuses attached under Sec. 81 of the Evidence Act to a newspaper report cannot be treated as proved of the facts report therein. It is now well settled that a statement of fact contained in a newspaper is merely hear-say and therefore in admissible in evidence in absence of the maker of the statement appearing in court and depositing to have perceived the fact reported."


22/2/1994

8. ಈ ರೂಲಿಂಗ್ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಉದ್ದೇಶ ಏನೆಂದರೆ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಕಾರಣಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಪತ್ರಿಕಾ ಪ್ರಕಟಣೆ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದಕ್ಕೆ ವಿರೋಧಿಸಿ ಈ ರೂಲಿಂಗ್ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಇಲ್ಲಿ ಒಂದು ಮುಖ್ಯವಾದ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪಕ್ಕದ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ನಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೋ ಅಥವಾ ಇಲ್ಲವೋ ಎನ್ನುವುದು ಮುಖ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ.

9. ಈ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ಬಗ್ಗೆ ಇಲ್ಲಿ ಚರ್ಚೆ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ. ಡೆವಲಪರ್ಗೆ ಇರುವ ಕಾರಣಗಳಲ್ಲಿ *force majeure* ಬಿಟ್ಟರೆ ಉಳಿದ ಕಾರಣಗಳು ಅಪ್ರಸ್ತುತವಾಗುತ್ತದೆ. ಸೀಂಟರ್ ಎಲ್ಲಾ ಅಡೆ-ತಡೆಗಳನ್ನು ಮೆಟ್ಟಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಅನುಭವದ ಮೇರೆಗೆ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಯಾವಾಗ ಮುಗಿಸಬಹುದು ಅಂತ ಯೋಚನೆ ಮಾಡಿ ತನ್ನ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಮುಸ್ಕರ, ಹಣಕಾಸಿನ ತೊಂದರೆ ಇತ್ಯಾದಿ ಕಾರಣಗಳು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಕ್ಕೆ ಹಿನ್ನೆಲೆ ಮೊಡಬಹುದಾದರು ಅವುಗಳನ್ನೇ ತನ್ನ ಅಶ್ರಯ ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಭಾವಿಸಬಾರದು. ಅಂತಹ ಅಡೆ-ತಡೆಗಳು ಸಾಮಾನ್ಯ ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಕಾರಣ ಸರಿಯಲ್ಲ. ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅನೇಕ ರೂಲಿಂಗ್ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಅಂದರೆ ರೇರಾ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವಾಗ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲವೋ ಆಗ *delay compensation or refund* ಅನಿವಾರ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ. ಇದೇ ಕಾರಣದ ಮೇರೆಗೆ ಇದೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಇದೇ ಪಾಧಿಕಾರವು *CMP/181129/0001690* ರಲ್ಲಿ ಆದೇಶ ಮಾಡಿರುತ್ತದೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ಶೇಕಡಾ 18%ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಏಕೆಂದರೆ ನಿಯಮ 16ರಲ್ಲಿ ಯಾವ ರೀತಿಯ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ವಿಧಿಸಬೇಕೆಂದು ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ. ಕೊನೆಯದಾಗಿ *Arbitration* ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆ ರೀತಿಯ ವಿವಾದವನ್ನು ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಬೇಕೇ ಹೊರತು *Arbitration* ಗೆ ಕೇಳಿರುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಬರುವುದೇ ಇಲ್ಲ.


22/06/19

10. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 04/02/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 1/03/2019ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190204/0002050** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ. 49,75,866/- ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
2. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ನೀಡಿರುತ್ತಾರೋ ಅಷ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗಿಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
4. ಫಿಯಾದುದಾರರು *Apartment No. E-401* ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲ, ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ, ಫಿಯಾದುದಾರರು ಪಾವತಿಸಿದ *EMI* ಹಾಗೂ ಇತರೆ ಮೊತ್ತ ಪಾವತಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ತೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಒಪ್ಪಂದಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದು ಗೊಳಿಸುವ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
6. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 22.10.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY