

19

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181222/0001788

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 14 ನೇ ಮೇ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Mrs. ASHA JHUNJHUNWALA

#1189, 4th Cross, 13th Main Rad,

Bengaluru -560038.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : M/S Trishul Developers

MITTAL PALMS

109 B, 1st Floor #Mittal tower,

Bengaluru -560001

“ತೀರ್ಮಾನ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ ASHA JHUNJHUNWALA ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ MITTAL PALMS ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The Respondent No.1 herein is a Developer. Respondent No.1 wanted to develop the land bearing survey number 31/1, 2, 3, 4 and 32/2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 and 33/3, 4 measuring an extent of 6 Acres 22 guntas situated at Shivanahalli Village, Yelahanka Hobli, Bangalore (North) Taluk, Bangalore. Respondent No.2 had approached the Complainant and assured that in the upcoming project developed by him would consist all the amenities like swimming pool, gym, club house etc., the Complainant lured by the claim booked a flat in the proposed multi-unit residential Apartments named Mittal Palms by Respondent

[Signature]
14/05/19

No.1. 2. Subsequently an Agreement to Sell was entered into by Complainant with the Respondents for purchase of Flat bearing No. F- 601 having super built up area of 1340 Sq. Ft and also undivided share in the land. A separate Construction Agreement was also entered into on 01.06.2011., since there was some mistake, Rectification Deed was entered into on 11.07.2013. where under the undivided share which was mentioned wrongly as 0.381% was rectified to 0.382%. Sale Consideration amount for undivided share was also rectified from Rs.22,10,850/- to Rs. 22,56,900/- 3. Complainant had entered into Construction Agreement on 01.06.2011 wherein the consideration shown was Rs.17,03,000/- since there was error in mentioning the consideration amount and built up area, the same was rectified under Rectification Deed dated 11.07.2013 wherein super built up area wrongly mentioned as 1320 Sq. Ft was rectified to 1340 Sq. Ft. The Consideration amount wrongly mentioned as Rs. 17,03,000/- was rectified to Rs. 17,42,000/- 4. The Complainant has totally paid a sum of Rs. 37,76,424/- towards total consideration for Construction Agreement and Agreement to Sell. 5. As per Clause 2 of Construction Agreement dated 01.06.2011, it is mutually agreed upon by both the parties that, Property shall be completed within 30 months from date of commencement. The Commencement certificate was issued to Respondent No.1 on 21.03.2002. As per the date of Commencement the Respondent had to deliver the possession of property on 22.09.2015, which is 30 months from the date of commencement. The Respondents has failed to deliver the property as agreed upon in clause 2 of the Construction Agreement by not delivering the Schedule Property within the prescribed time.

Relief Sought from RERA: Cancellation of Flat & Refund+ interest+ Compensation

Done
14/05/19

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 01/01/2019 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರವಾಗಿ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ನಂತರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ-601 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ದಿನಾಂಕ: 01/06/2011 ಕ್ಕೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಅದರಲ್ಲಿ ತಪ್ಪುಗಳು ಇದ್ದ ಕಾರಣ ತಿದ್ದುಪಡಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿತ್ತು. ದಿನಾಂಕ: 01/06/2011 ರಂದು ಮಾಡಿಕೊಂಡ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ Sale Consideration ಅನ್ನು ರೂ. 17,03,000/- ಅಂತ ತೋರಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅದರಲ್ಲಿ ಆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಮತ್ತು Super Built up Area ಅನ್ನು ತಪ್ಪಾಗಿ ತೋರಿಸಿದ್ದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 11/07/2013 ಕ್ಕೆ ತಿದ್ದುಪಡಿ ಮಾಡಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಟ್ಟಾರೆ ರೂ. 37,76,424/- ರೂಗಳನ್ನು Sale Consideration ಅಂತ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 22/09/2015 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳದ ಕಾರಣ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.
3. ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ ಅವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 01/08/2019 ಎಂದು ತೋರಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದು Pre-Mature ಆಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಮುಂದುವರೆದು ಅವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.6-9 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

For the purposes of the project, the Respondent applied for and obtained all the necessary consents and approvals including from the Airport Authority of India, BWSSB, State Environment Impact Assessment Authority, BESCOM, Police Department, Jakkur Flight Club, BSNL, KSPCB etc. At the time when the Respondent decided to develop the project in the particular property and when it applied for the Sanctioned Plan, the property had access from the 16th Main Road, i.e the 18 meters road connecting the project property to the main road. Accordingly, the Sanctioned Plan was duly granted to the Respondent and construction of the project was going on diligently.

Done
14/09/19

Suddenly, by an Order, dated 10.05.2013, the Bangalore Development Authority de-notified the lands adjacent to the property, in which the original landowners sought to block the road which was the access to the property. The Respondent has challenged the order of de-notification issued by the BDA in WP No.18300-304/2014 before the Hon'ble High Court of Karnataka at Bangalore. By an Order, dated 16.04.2014, the Hon'ble High Court has granted an Interim Order of Status Quo.

When things stood thus, without even issuing notice to the Respondent and in complete violation of the aforesaid interim Order, the BBMP issued an Order, dated 28.08.2014, cancelling the Sanctioned Plan, On the alleged ground that the property has lost its road access. The Respondent has challenged the BBMP's action, too, before the Hon'ble High Court of Karnataka at Bangalore vide Writ Petition, Writ Petition, WP No.53809-13/2015 and the same is pending for final disposal.

Further, in Writ Petition No.18300-304 of 2014 the Respondent entered in to an arrangement/compromise with the landowners and in lieu of the arrangement the landowners have released and relinquish the land pertaining to 12.2M wide road through which the Respondent shall have an access to the property. In view of the same the High Court has disposed off the Writ petition.

[Handwritten signature]
14/05/14

ಅಂದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿಳಂಬಗೊಳ್ಳಲು ತಮ್ಮ ನೇರವಾದ ಪಾತ್ರ ಇಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ತಾನು ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಪಾವತಿ ಮಾಡಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ತೋರಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ದಿನಾಂಕ: 31/05/2011 ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡು ದಿನಾಂಕ: 14/09/2016 ರ ವರೆಗೆ ಅವರು ಒಟ್ಟಾರೆ ರೂ. 37,46,424/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. 2015 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ನಂತರ ಪುನಃ ಹೊಸದಾದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ನಮೂದಿಸಿ ದಿನಾಂಕ: 01/08/2019 ರಂದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

5. ಅದಕ್ಕೆ ಕಾರಣವನ್ನು ಮೇಲಿನಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಇದಕ್ಕೂ ಮಿಗಿಲಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 11 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

The Respondent is confident that it will complete the project in another six to eight months. Further, the respondent states that it was not committed any difficulty in the delivery of the project. It diligently and sincerely was carrying on construction of the project when the statutory authorities acted arbitrarily and illegally. Although the respondent challenged their actions in the Court, however has also resolved the matter at its own cost by arranging for a permanent easement/ road access to the project.

6. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ನಿಲುವನ್ನು ಸಮರ್ಥಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದರೂ ಸಹ ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದ ಕಾರಣ ಅವರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

Done

7. ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣಗಳು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ನಿಲುವನ್ನು ಸಮರ್ಥಿಸುವುದಾದರೂ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಲು ತಪ್ಪಿದ್ದರಿಂದ ಅದರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅಂದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮುಂದುವರೆಯಲು ಇಚ್ಛೆಪಟ್ಟರೆ Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾದರೆ ಆಗ ಅವರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಕಾರಣಗಳು ಅವರ ಕೈ ಮೀರಿದ ಸಂಬರ್ಭಗಳನ್ನು ತೋರಿಸುತ್ತವೆಯಾದರೂ ೨೦೧೩ರ ಸಾಲಿನಿಂದಲೇ ಹಣ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಯಾಕಾಗಿ ಕಾಯಬೇಕು? ಒಂದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಬೇಕಾಗುವ ಅವಧಿಯನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಮೊದಲೇ ಯೋಚಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಅವರಂತಹ ಅನೇಕ ಗ್ರಾಹಕರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣದ ಲಾಭವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನೂ ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

8. 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: 22/12/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 10/01/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

Handwritten signature

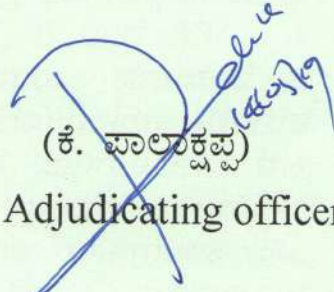
ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/181222/0001788** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ. 37,76,424/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆಯೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ Karnataka apartment ownership Act, 1972 ಪ್ರಕಾರ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದು ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ. 5,000/- ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 14.05.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].


(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer