

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: **CMP/190520/0003069**

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 31 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **Ashok Kumar Pati**
205, Floriana Estates, Sarjapur Road,
Koramangala 3rd Block, Bangalore

ವಿರುದ್ಧ

ಎನುರಿದಾರರು : **Prestige Royale Gardens Phase 2,**
Falcon House, No.1 Main Guard
Cross Road, Bangalore-560001

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **ASHOK KUMAR PATI** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **PRESTIGE ROYALE GARDENS PHASE 2** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I am joint agreement holder along with wife for apartment PRG6026. We have paid almost all amounts due to promoter, barring small amount payable on possession. Rs 67,79,150- were paid till 25 april 2017. Date of delivery as per agreements was 30 April 2017. The promoter has not complied with our requests to pay compensation as per agreements. The OC sent to us in July 2018 does not include Tower 6, in which our apartment is, as per agreement. Promoter wishes to handover apartment as of email in March 2019, but is not

[Handwritten signature]

responding when asked to identify Tower number as per sanctioned plan. They are not providing details of ST and VAT paid two years ago on almost entire cost collected by them and are asking for more tax amount. The apartment chosen by us as per the brochure was in Tower 6, whereas the building is shown as Tower 5 in BDA site plan. Our booking was after the date of site plan approval. Clearly this misrepresentation of tower numbers means we cannot obtain clear title as per agreement and BDA sanctioned plan, even 2 years after delivery date. We had taken Home loan and been paying interest since February 2015.

Relief Sought from RERA: Refund sums paid with interest. Pay bank interest.

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವತಃ ಹಾಜರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ವಕೀಲರಾದ ಶ್ರೀ ಎಂ.ಎಸ್. ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.
3. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಿರುತ್ತಿರುವ Prestige Royal Garden Phase II ಟವರ್-6 ರಲ್ಲಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.6026 ಇದರ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಅವರು 2014 ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ. ದಿನಾಂಕ:30/04/2017 ಮತ್ತು 6 ತಿಂಗಳ grace period ಎಂದರೆ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2017 ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ OC ಬಂದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದ ಮಂಡನೆ. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ:04/07/2018 ಕ್ಕೆ ತಾನು OC ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದ. ಒಂದು ವಿಚಾರವನ್ನು ಹೇಳುವುದು ಉಚಿತ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಿದ್ದೇನೆ.
4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಗೊಂದಲ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಮುಖ್ಯವಾದ ಕಾರಣವೆಂದರೆ ಟವರ್ ಗಳ ಸಂಖ್ಯೆಯ ಬಗ್ಗೆ ಗೊಂದಲವಿರುವುದು. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Written Argument ನಲ್ಲಿ ಪ್ರಾರಾ ನಂ.6 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

The Respondent submits that as per the BDA approved Development plan, there are 9 towers consisting of 1696 residential apartment units in the prestige Royale Gardens. While tower nos.1,2,4,5 and 9 are independent standalone towers, tower nos.3,6,7 and 8 have two interconnected towers each. Thus the total number of towers in prestige Royale Gardens is 13. However, since BDA has considered each

Devi
21/01/19

contiguous building as one tower, the Development plan has the numbering till tower 9. The copy of the BDA Approved Development plan herewith filed and marked as Annexure-C. The Respondent submit that the Respondent submit that the Respondent for the purpose of ease of identification and marketing has numbered the said Towers as follows:

5. ಇದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ Sanctioned Plan and Marketing plan ನಲ್ಲಿ ಆಗಿರುವ ಬದಲಾವಣೆಯ ಬಗ್ಗೆ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನೇ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಈಗ ವಿವರದಲ್ಲಿರುವ ಟವರ್ ಎಂದರೆ ಟವರ್-6 Sanctioned Plan ನಲ್ಲಿರುವ ಟವರ್-6 Marketing plan ನುಕಾರ 7 ಮತ್ತು 8 ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಆ ಪಟ್ಟಿಯಲ್ಲಿರುವ ಉಳಿದ ಟವರ್ ಗಳಬಗ್ಗೆ ನಮ್ಮ ಗಮನ ವೇರಾಗಿಲ್ಲ. ಅಂದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡುವಾಗಲೇ ಟವರ್ -6 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುವುದು ಈಗ ಟವರ್ 7 ಮತ್ತು 8 ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದರ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫೋಟೋ ಕೂಡ ಹಾಕಿದ್ದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿದ್ದು ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.6026 ಇದರ ಫೋಟೋ ಕೂಡ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರವಾಗಿ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿ ತನಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ 6 ನೇ ಟವರ್‌ನ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇದುವರೆವಿಗೂ OC ಪಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದನ್ನು ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದಿಸಿದ ಎಂ.ಎಸ್ ವಕೀಲರು Annexure-F ನ ಕಡೆ ತನ್ನ ಗಮನವನ್ನು ಸೆಳೆಯುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:12/04/2019 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ. OC ಯಲ್ಲಿ ಟವರ್ -5 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುವ ಟವರ್ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ 6 ನೇ ಟವರ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ್ದು ಎಂದು ಓದಿಕೊಳ್ಳುವುದು ಎಂದು ಬರೆದಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗೇ ಮುಂದುವರೆದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ Schedule ನಂತರೇ ಅವರ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.6026 ಅನ್ನು ಕೊಡಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.6026 ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಫೋಟೋಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಫೋಟೋಗಳನ್ನು ನೋಡಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ಫ್ಲಾಟ್ ಸಿದ್ಧವಿರುವುದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದೀರ್ಘ ಉತ್ತರವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಪತ್ರವನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ತಿಳಿದು ಬರುವುದೇನೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ:09/07/2018 ರಂದು ಒಂದು ಮಾಹಿತಿಯನ್ನು ಕಳುಹಿಸಿ OC ಬಂದಿದ್ದು ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಅವರು ಅಲ್ಲಗಳೆಯುತ್ತಾರೆ. Sanctioned Plan ನಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ಟವರ್ ನಂಬರ್ ಗೂ OC ಯಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ಟವರ್ ನಂಬರ್ ಗೂ ವ್ಯತ್ಯಾಸವಿದೆ ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ತಮಗೆ ಯಾರೂ ತಿಳಿಸಿರಲಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ಎಲ್ಲಾ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಸಹ ತನಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡದೇ ಇರುವ ಕಾರಣ ನಾನು ಈ ನಿರ್ಧಾರಕ್ಕೆ ಬಂದಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.



6. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಬಂದಿರುವ ವಿವಾದವೇನೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ ಪ್ಲಾಟ್ ನಂ.6026 ಇದು 6ನೇ ಟವರ್ ನಲ್ಲಿ ಬರುತ್ತದೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ O.C ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು 6ನೇ ಟವರ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ 6ನೇ ಟವರ್ 7 ಮತ್ತು 8ನೇ ಟವರ್ ಆಗಿ ಪರಿವರ್ತನೆಗೊಂಡಿದ್ದು ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ O.C ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ ಎಂದೂ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನೇ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ತನಗೆ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:04/07/2018 ರಂದು O.C ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(10) ರಲ್ಲಿ ಇರುವಂತೆ O.C ಬಂದು 2 ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಿ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 'ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ದಿನಾಂಕ:9/07/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ದಿನಾಂಕ:12/04/2019 ರಂದು ಒಂದು ಮೇಲ್ ಕಳುಹಿಸಿ 6ನೇ ಟವರ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ O.C ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದು O.C ಯಲ್ಲಿ 5ನೇ ಟವರ್ ಎಂದು ಬರೆದಿರುವುದೇ 6ನೇ ಟವರ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ್ದು ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ Sale Deed ನ ಕರಡು ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಕೂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅದು ಸರಿಯಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎತ್ತಿರುವ ಅಂಶವು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿರುವುದಿಲ್ಲ.
7. ಒಮ್ಮೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿದ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಎಂದರೆ ಆಗ ತೊಂದರೆಯಾಗುತ್ತದೆ. ದಿನಾಂಕ:09/07/2019 ಮತ್ತು 12/04/2019 ರಂದು ಕೂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ O.C ಬಂದಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ಟವರ್ ನಂಬರ್ ಬದಲಾವಣೆಯಾಗಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈಗಾಗಲೇ ತಿಳಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯವಾದ ನಂತರವು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಮತ್ತು ಈ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಪಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುವುದು ತರವಲ್ಲ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಬೇರೆ ಬೇರೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮೇಲಿರುವ ರೂಲಿಂಗ್ ಹೀಗಿರುತ್ತದೆ.

**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*

Devi
21/11/19

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.

**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.

**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


31/6/19

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. CC0060000000556
16 Netra Venkateshvaran, 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 (hereinafter referred to as the said Act).

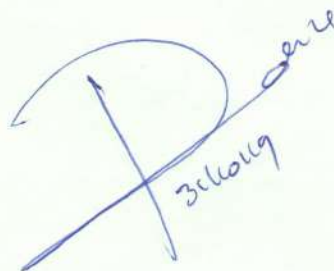
The learned counsel for the Respondent submitted that the development work of the registered project is at an advanced stage and they are committed to complete the project in accordance with the sanctioned plans and approvals which have been disclosed at the time of registering with MAHA RERA and also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

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.

Done
21/01/19

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.

8. ಮೇಲಿನ ರೂಲಿಂಗ್ ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಮತ್ತು ಈಗಾಗಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿರುವುದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿ ಎಂದು ಹೇಳುವುದು ಸೂಕ್ತವಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಅನುಮಾನವನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ತೀರುವಳಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಬೇಕೆಂದು ದಿನಾಂಕ:31/10/2017 ರ ಒಳಗಾಗಿ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:04/07/2018 ಕ್ಕೆ O.C ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Delay Compensation ಗೆ ಅರ್ಹರುತ್ತಾರೆ.
9. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಇಚ್ಛಿಸಿದ ಮೂಲ ಕಾರಣವೆನೆಂದರೆ ಅವರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿದ unit ಇರುವ Tower ಗೆ OC ಬಂದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಕಾರಣದಿಂದ. ಆದರೆ Tower ನಲ್ಲಿ ಇರುವ ಸಂಖ್ಯೆಯ ಗೊಂದಲವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ಪರ ವಕೀಲರು ದಾಖಲೆಗಳ ಮೂಲಕ ಈಗಾಗಲೇ ಅನುಮಾನವನ್ನು ಪರಿಹರಿಸಿ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು 29/01/2019 ರಂದು ಅಮಿತಾ ಮರೋಡಿಯಾ ಎನ್ನುವವರಿಗೆ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುವ ಇದೇ ಕ್ರಯಪತ್ರದ ನಕಲು ಹಾಜರು ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಕೂಡ as per sanction plan ಮತ್ತು as per marketing plan ಅಂತ ಬರೆದು Tower ಗಳ ಸಂಖ್ಯೆಯಲ್ಲಿ ಆಗಿರುವ ಬದಲಾವಣೆಗಳನ್ನು ಕ್ರಯಪತ್ರ ಗಳನ್ನು ಯಾಕಾಗಿ ಹಾಜರುಮಾಡಿದ್ದಾರೆಂದರೆ ಈ ಕೇಸಿನ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಂತೆ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ತೋರಿಸಲು. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅದೊಂದೇ ಕಾರಣದಿಂದ ತನ್ನ unit ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ Tower ಗೆ OC ಬಂದಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುವುದಾಗಲೇ ಅಥವಾ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡ project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಲು ಕಾನೂನಿನಲ್ಲಿ ಅವಕಾಶವಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು refund ಗೆ ಅರ್ಹರಲ್ಲ.


3/10/19

10. 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: 20/05/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 26/06/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/190520/0003069 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ: November 2017 ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 09/07/2018 ರ ವರೆಗೆ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ State Bank of India ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗೆಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
2. RERA ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(10) ರ ಪ್ರಕಾರ ಪಕ್ಷಕಾರರು ನಡೆದುಕೊಳ್ಳುವುದು.
3. ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಸದರಿ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಯಾವುದೇ ಮೊತ್ತ ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ.
5. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/- ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.
[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 31.10.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer