

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180225/0000512

ದಿನಾಂಕ: 24ನೇ ಮೇ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Niranjan Goyal and Sweta Goyal  
Flat RBA 503, Purva Riviera, Marathahalli Bridge ,  
Bengaluru Urban, Pin Code: 560037

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Purva Westend Phase 1,  
Purva Star Properties Private Limited, 130/1,  
Ulsoor Road, Bengaluru Urban  
Pin Code: 560042

“ತೀರ್ಪು”

ಈ ಕೇಸಿನ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ (Niranjan Goyal ಇವರು ತಮ್ಮ ಮತ್ತೊಬ್ಬ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Sweta Goyal ಎನ್ನುವರೊಂದಿಗೆ ಸೇರಿಕೊಂಡು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಪೂರ್ವಾಂಕರ ಎನ್ನುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Purva Westend Phase 1, ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಇವರಿಬ್ಬರು ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರು ಸದರಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ 1901 ಒಂದು ಚದುರಡಿಯ 3 ಕೋಣೆಗಳ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಬೆಲೆ 99 ಲಕ್ಷವಾಗುತ್ತಿತ್ತು. ದಿನಾಂಕ: 17/03/2014 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಮಾಡಿಕೊಂಡು 25% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು, ನಂತರದಲ್ಲಿ ಹಣ ಪಾವತಿಸುತ್ತಾ ಜೂನ್ 2016 ಕ್ಕೆ ಒಟ್ಟು 92% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ತನ್ನಿಂದ ಎದುರಿದಾರರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭ ಮಾಡಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ 3 ವರ್ಷದ ಒಳಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು. ನಂತರ Commencement Certificate ಬಂದ ದಿನದಿಂದ 36+6(Grace Period)

*[Handwritten signature]*

ಸೇರಿ ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು. ಅದರಿಂದಾಗಿ ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಸಮನ್ಸ್ ಕೊಟ್ಟನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರಾಗಿ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಪ್ರಕಾರ Compensation ಕೊಡಲು ಮತ್ತು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೂಡ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳಿದಂತೆ ತನಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಬೇಕಿಲ್ಲ ಆದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಯಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

In any, the promoter is ready and willing to pay compensation to the complainant in accordance with clause 15 of the agreement for construction. This agreement, being signed prior to 01/05/2017, remains valid and binding on both parties. Sec.18 of the Act can only be invoked if the promoter fails to complete the project by 31/12/2018 unless extended by this Authority in accordance with applicable law.

In light of the above, we request this authority to dismiss the complaint.

ಆದರೆ ಅವರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನ 15 ಏನು ಎನ್ನವುದು ಇಲ್ಲಿ ತಿಳಿಯುವುದಿಲ್ಲ. ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರಿಂದ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018 ವರೆಗೆ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುವುದು ನಿಜವೇ ಆದರೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72 ರಂತೆ ನೋಡಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದುರುದ್ದೇಶದಿಂದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲೇಬಾರದು ಎನ್ನುವ ಹಠದಿಂದಾಗಿ ವಿಳಂಬ ತೋರಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಇದಲ್ಲದೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72ರ ಪ್ರಕಾರ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸುವಾಗ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

- a. The amount of disproportionate gain or unfair advantage, wherever quantifiable, made as a result of the default;

*Devi*

- b. The amount of loss caused as a result of the default;
- c. The repetitive nature of the default;
- d. Such other factors which the adjudicating officer considers necessary to the case in furtherance of justice.

ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬೇರೆ ಕಡೆ ಬಳಸಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನಾಗಲೀ ಅಥವಾ ಆ ಹಣದಿಂದ ಬೇರೆ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಲಾಭ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದಾಗಲೀ ಇಲ್ಲಿ ಕಾಣುತ್ತಿಲ್ಲ. ಎದುರಿದಾರರು ವಿಳಂಬ ಮಾಡಲು ಕಾರಣವೇನು ಎಂದು ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

ಈ ಮೇಲಿನ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಟ್ಟಾರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಂದ 50,000/- ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರು ಎಂದು ನಿರ್ಣಯಿಸಲಾಗಿದೆ ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

### ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180225/0000512** ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ: 31/12, 2018 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ವತ್ತಿನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು ಆ ಸ್ವಾಧೀನಕೊಡುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ 50,000/- Delay Compensation ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 24.05.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲ್ಕಪ್ಪ)

Adjudicating officer