

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181013/0001453

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 14 ನೇ ಫೆಬ್ರವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Mr. AJAY JAIN AND MS. RENU JAIN

R/o Flat # B 605,

Vajram Essenza Apartments Chokkanahalli,

Thanisandra Main Road,

Bengaluru - 560077.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Pashmina Waterfront -Phase-I

Lily Realty Pvt Ltd

Marketing office at 2nd floor,

Doddamane Building, No.19/1,

Vittal Mallya Road, Bangalore 560001

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **MR. AJAY JAIN AND MS. RENU JAIN** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **PASHMINA WATERFRONT -PHASE-I** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Complainants have booked apartment no. T0419D Tower - T04, on 19th floor, having a built up/Saleable area of 1656/2059 sqft., and entered into Agreement for Sale and Construction Agreement in 2014 for a total sale consideration amount of Rs.1,02,36,235/-. The respondent herein had agreed to handover the possession of the apartment by June 2015 with further 6 months grace period; as such the complainants ought to have got the possession of the flat by December 2015 including the grace period. The complainants have paid an amount of Rs.62,05,235/- towards the purchase of the said flat. But even after the expiry of the date of possession as per agreement, the respondent has failed to deliver the

[Handwritten signature and date 14/02/19]

possession even after 3 more years. Thus the respondent has breached the terms of agreement. In the meanwhile, respondent after the breach of the terms of Agreement has issued a termination letter dated 18/10/2016 which was never received or sent to the complainants. Request for compensation has been made by the complainants to the respondent thru various emails and meetings have also been held with the staff members of the respondents from January 2016 to August 2018. However they have refused to offer any compensation or co-operate in the matter. Hence the Applicants, are now compelled to approach the honorable court & seek justice for the delay and default committed by the respondent as per RERA. compensation such as: i) To pay interest compensation for the delay in handing over the possession of the apartment is agreed, on Rs 6205235/- paid so far, at the rate of SBI basic prime lending rate plus two percent from the date of payment of individual installments, till the date of realization. ii) To pay additional compensation of Rs.10,00,000/- for breach of the terms of delivery of possession of apartment with basic amenities by December 2015 which was agreed and promised at the time of booking the apartment. And on the basis of which the applicant were induced to enter into the agreements. iii) To pay further compensation of Rs. 1,00,000/- for the mental harassment, tensions, agony and pain caused to the applicants and for the financial loss caused to the applicants for entering into this transaction. iv) To pay further compensation of Rs.10,00,000/- for the loss of opportunity of buying the apartment at the value promised at the time of booking the apartment. v) To pay the cost of filing this compliant/application to an amount of Rs.10,000/- vi) To grant or pass such other directions, orders etc., as this Hon'ble court deems fit to pass in the circumstances of the case and in the interest of justice and equity.

Relief Sought from RERA :Delay compensation as per RERA provisions

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 30/11/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಶ್ರೀ ಶಾರದಾ ವಕೀಲರು ವಕಾಲತ್ತು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ಅಜಯ್ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು T0419D ಎನ್ನುವ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. 2016ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುತ್ತೇನೆಂದು ಹೇಳಿದ್ದರು, ಆದರೆ ಹಾಗೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಇದುವರೆಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ತಕರಾರು ರೂಪದ Letter ನ್ನು ಕೊಡಲಾಗಿದೆ. ಪ್ಯಾರಾ 4 ಮತ್ತು 5ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ,

It is submitted that the Complainant has not approached this is forum with clean hand and suppressing the that facts that he has availed the Housing loan from the ICICI Bank Ltd., RAPG # 4/10, Mytri Center, Bommanahalli, Hoosur, Bègalure.

Handwritten signature and date 14/02/19

560068.wherein the Complainant had failed to pay the monthly EMI which is amounting to Rs.70,349/- (Rupees seventy thousand three hundred and forty nine only) this is very clear evident that neither he is serious in purchase of the property nor he is serious in paying the monthly EMI to the Bank. The copy of the Demand Legal notice dated 06/06/2018is here with enclosed.

It is submitted that the Complainants agreement has been terminated on 18/10/2016which is prior to the Karnataka RERA rules coming into force. Therefore, we state that this Hon'ble Authority has no jurisdiction to try this matter and in the other hand Complainant is not eligible for any compensation as well as penalty.

4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಎರಡು ಕಾರಣಗಳಿಂದಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಾರ್ಥನೆಯನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆಯುತ್ತಾರೆ. ಮೊದಲನೆಯದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ರವರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ 95,40,131/- ರೂಗಳ ವ್ಯಕ್ತಿ 62,17,522/- ರೂಗಳನ್ನು ಮಾತ್ರ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೂ ಇನ್ನೂ ಸಾಕಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದೆ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ಮೊದಲನೆಯ ನಿಲುವು. ಎರಡನೆಯದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವಣ ಒಪ್ಪಂದವು 01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲೇ ರದ್ದುಗೊಂಡಿರುವುದರಿಂದ ಈ ಕಾಯ್ದೆಯ ವ್ಯಾಪ್ತಿಗೆ ಈ ಪ್ರಕರಣವು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಯಾವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ 01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲವೋ ಆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿಯಾಗಬೇಕು. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನೋಂದಣಿಯಾಗಬೇಕಿತ್ತು ಆದರಂತೆ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಇರುವ ಯಾವುದೇ ವಿವಾದವು ರೇರಾ ವ್ಯಾಪ್ತಿಗೆ ಬರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ.
5. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು 18/10/2016ರಂದೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ರದ್ದಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಸಹಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೆ ಕಾರಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2016ರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರನ್ನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಕಳುಹಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಮತ್ತು ಅವರಿಗೆ ಹಣಕೊಡಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲದಿರುವುದು ಆಶ್ಚರ್ಯದ ವಿಚಾರ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ Reply ನಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 18/10/2016ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಕಳಿಸಿದ್ದಾರೆನ್ನಲಾದ Termination Letter ತನಗೆ ಬಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ Reply ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

Deny
14/5/2019

It is submits that even after said termination notice, respondent has not completely cancelled the agreement and they have been sending remainders for recovering payments/ installments until as late as 2018.

Therefore the termination notice was never affected in force and does not have any legal sanctity and should be omitted by the honorable court.

6. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸದರಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಮುಂದುವರೆದಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಭಾವಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. 2012ರಲ್ಲಿ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭ ಮಾಡಿದ್ದು, 2015ರ ಅಂತ್ಯದ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾದ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಇದುವರೆಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Delay Compensation ಗೆ ಅರ್ಹರು.
7. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮೊ.ರ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 13/10/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾಜ್ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 30/11/2018 ಲಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/181013/0001453** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು flat ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ಜನವರಿ 2016 ರಿಂದ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರವರೆಗೆ 9% ರಂತೆ ಹಾಗೂ ಮೇ 2017 ರಿಂದ 10.75% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಾಕಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಸದರಿ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಯಾವುದೇ ಮೊತ್ತ ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ.
3. 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: 14.02.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)