

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180601/0000877

ದಿನಾಂಕ: 24 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : PRABHA KRISHNAN

C 569, 60FT MAIN ROAD, AECS LAYOUT,
BROOKEFIELDS, Bengaluru - 560037

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Ramalinga Reddy

Temple Tree,
ARV Infrastructures,
728, VT Kanakaraja Building, 26th Cross,
Gunjur Main Road, Opp. Varthur Govt. Hospital,
Bengaluru - 560087

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ PRABHA KRISHNAN ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Temple Tree, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಎಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Seems like Promoters have abandoned the project. There has been some cheating between the partners and as such they are not coming forward to compete or register. We have invested into this project and it is more than 4 years now. We have paid to the

1
D
24/09/18

promoter more than 90% of the value of the flat. This is creating great suffering and loss to us and the promoters are not bothered.

Relief Sought from RERA : Compel promoters to complete, register, compensate

ಈ ಫಿಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:27/06/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ರಾಮಲಿಂಗ ರೆಡ್ಡಿ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿ ಕ್ರಯಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದು ದಿನಾಂಕ:06/08/2018 ರಂದು. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಮೂಲ ನೋವು ಏನೆಂದರೆ Broucher ನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಸೌಕರ್ಯಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು. ಈ ಸಂಬಂಧ ತಮಗೆ ಯಾವ ಯಾವ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಕೊಡುವುದು ಬಾಕಿ ಇದೆ ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಒಂದು ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Current Issues:-

1. Unfinished works
No swimming Pool
No children Park
No Gym
No Party Hall
No Basketball mini court
No Badminton court
No compound wall unfinished
No proper STP plant
No maintenance was done by builder
(as promised)
No Cauvery water connection

ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಕ್ರಯಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದು ಬಿಟ್ಟರೆ ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ಸಾಕ್ಷ್ಯವಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಕೊಡಲೇ ಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ.

(Handwritten signature)

ಮೇಲಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 12 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಯಾವ ರೀತಿಯ ಜಾಹೀರಾತು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆಯೋ ಅದರಂತೆಯೇ ಡೆವಲಪರ್ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 12 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ತಮ್ಮ Broucher ನಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟ ಎಲ್ಲಾ ಸೌಕರ್ಯಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನೋಂದಣಿ ಬಗ್ಗೆ ಆತಂಕ ವ್ಯಕ್ತಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈಗ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2017 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ನಾವು ಈಗಾಗಲೇ 2018 ರ ಮಧ್ಯಭಾಗವನ್ನು ದಾಟಿದ್ದೇವೆ. ಆದರೂ ಕೂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ ಪ್ಲಾಟ್ ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ, ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ, ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಬಲವಾದ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಇರುತ್ತದೆ.

ಈಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Sale Deed ಬರೆದುಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಖಚಿತವಾಗುವ ಒಂದು ಅಂಶವೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುತ್ತಾರೆ ಎನ್ನುವುದು. ಇನ್ನು Amenities ಹೇಳುವುದಾದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17 ರ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ವಾಸ್ತು ಯೋಗ್ಯ ಮಾಡಿ ಎಲ್ಲಾ Amenities ಸಿದ್ಧ ಮಾಡಿ Occupancy Certificate ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದಂತೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ಮೊದಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಎಲ್ಲಾ Amenities ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಇನ್ನು Delay Compensation ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ Construction Agreement ನ ಪುಟ 6 ರಲ್ಲಿ ಮೇ 2016 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ತಪ್ಪಿದ್ದರೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.7/- ಗಳಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.8575/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು. ಅದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬರುವುದಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಅದರ ಸ್ವರೂಪ ಬದಲಾವಣೆ ಆಗಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.


Subakar

ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾರ್ಡುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿಯಾರ್ಡನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 01/06/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಕಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 06/08/2018 ರಂದು ಪ್ರಥಮ ಬಾರಿಗೆ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾರ್ಡು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180601/0000877** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರಿಗೆ Broucher ನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಎಲ್ಲಾ Amenities ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಜೂನ್ 2016 ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ ದಿನಾಂಕ:30/04/2017 ರ ವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.8575/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಾಗೂ ಮೇ 2017 ರಿಂದ ಎಲ್ಲಾ Amenities ಒಳಗೊಂಡ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.10,000/- ರೂಗಳನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 24.09.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer