ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181218/0001775

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 23 ನೇ ಏಪ್ರಿಲ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **Mr. VISHAL JHUNJHUNWALA**
#1189, 4th Cross, 13th Main Road,
Bengaluru Urban- 560038

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **M/S Trishul Developers**
MITTAL PALMS
109 B, 1st Floor #Mittal tower,
Bengaluru -560001

"ತೀರ್ಪು"

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

1. The Respondent herein is a Developer. Respondent 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 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. 2. Subsequently an Agreement to Sell was entered into by Complainant with the Respondents for purchase of Flat bearing No. F- 602 having super built up area of 1300 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 11.07.03. where under the undivided share which was mentioned wrongly as 0.373% was rectified to 0.371%. Sale Consideration amount for undivided share was also rectified from Rs.21,64,800/- to Rs. 21,95,500/- 3. Complainant had entered into Construction Agreement on 01.06.2011 wherein the consideration shown was Rs.16,40,000/- 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 1280 Sq. Ft was rectified to 1300 Sq. Ft. Consideration amount wrongly mentioned as Rs. 16,64,000/- was rectified to Rs. 16,90,000/- 4. Complainant has totally paid a sum of Rs. 36,74,152/- 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 parties that, Property shall be completed within 30 months from date of commencement. Commencement certificate was issued 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. Respondent has failed to deliver the property as agreed upon in clause 2 of Construction Agreement by not delivering the Schedule Property within prescribed time. Complainant has contacted Respondent vide letters dated 24.06.2014, 18.03.2015 and 04.09.2018 regarding the delivery of the said project and its status. Unfortunately, Respondent did not respond to the letter. 6. Complainant has totally paid a sum of Rs. 36,74,152/- towards total consideration of Construction Agreement and Agreement to Sell. Since the Respondent has failed to complete the said project and

deliver possession on time, Complainant seeks for refund of total paid amount with compensation. Therefore, Respondent is liable to refund a sum of Rs. 36,74,152/- paid by the Complainant towards total sale consideration, along with interest calculated at the rate of 10.70% per annum from the date on which the payments were made till date of receipt, along with compensation amount of Rs. 18,00,000/- for causing mental trauma, mental agony and for causing severe financial loss.

Relief Sought from RERA: Cancellation of Flat& refund+ Interest+ Compensation

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:10/01/2019 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರವಾಗಿ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ನಂತರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ–601 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ 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 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.

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.

4. 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 ಪುನ: ಹೊಸದಾದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ನಮೂದಿಸಿ ದಿನಾಂಕ:01/08/2019 ರಂದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

5. ಡೆವಲಪರ್ ಇವದರು ತಮ್ಮ ನಿಲುವನ್ನು ಸಮರ್ಥಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದರೂ ಸಹ ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದ ಕಾರಣ ಅವರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. 2015 ರಲ್ಲಿಯೇ ಮುಕ್ತಾಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಇನ್ನೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿವಸಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲದಿದ್ದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲೇ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಇಲ್ಲವೇ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಇಲ್ಲ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದುರುಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸುವ ಕಾರಣಗಳು ನನಗೆ ಕಂಡುಬಂದಿಲ್ಲ.

6. 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: 18/12/2018 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:

23/01/19

/13

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/181218/0001775** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.36,74,152 ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆಯೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ Karnataka apartment ownership Act, 1972 ಪ್ರಕಾರ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದು ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/– ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 23.04.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer