

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 11 ನೇ ಫೆಬ್ರವರಿ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ :	CMP/190820/0003964
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	RUPINDER OBEROI Temp – Sardar Ice Factory, No. 178, Circular Road, Meerut, - 250001 Uttar Pradesh.
ಎದುರಿದಾರರು :	Prestige Royale Gardens Phase 1, Falcon House, No.1, Main Guard Cross Road, Bengaluru -560001. Rep. By: Sri. Mohammed Sadiqh, Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **RUPINDER OBEROI** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **PRESTIGE ROYALE GARDENS PHASE 1** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತಾನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಖರೀದಿ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ತಿ ಸಮೇತ ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.
2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ವಕೀಲರಾದ ಶ್ರೀ ಎಂ.ಎಸ್. ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.


11/02/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

3. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಿರುತ್ತಿರುವ *Prestige Royal Garden Phase I* ರಲ್ಲಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ 14011 ಇದರ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಅವರು ಆ ರೀತಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2014ರಲ್ಲಿ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ *Unit 14*ನೇ ಟವರ್ ನಲ್ಲಿ ಬರುತ್ತದೆ. ಆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ದಿನಾಂಕ:30/04/2017 ಮತ್ತು 6 ತಿಂಗಳ *Grace Period* ಎಂದರೆ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2017 ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದ ಮಂಡನೆ. ತಾನು ಇದುವರೆವಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ 39,72,250/- ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿಸಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗೇ ಮುಂದುವರೆದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಮಾಡುತ್ತಿರುವ ಮುಖ್ಯವಾದ ಆಪಾದನೆ ಏನೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗೆ *Occupancy Certificate* ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ತಾನು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ *Occupancy Certificate* ಅನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 04/07/2018ರಂದು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದ. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ:04/07/2018 ಕ್ಕೆ ತಾನು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಸ್ವಲ್ಪ ವಿವರಣೆ ಅಗತ್ಯ ಇರುತ್ತದೆ.
4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಗೊಂದಲ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಮುಖ್ಯವಾದ ಕಾರಣವೆಂದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸಲು ಆಗಿರುವ ವಿಳಂಬ. ಆ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಟವರ್ ಗಳು ಬದಲಾದ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

There is no Occupancy certificate (OC) mentioning Tower 14 even 2 years after promised date of delivery. The tower in which my apartment is located is Tower 9 as per BDA sanctioned plan, whereas what is in the Sale Agreement is Tower 14 as per brochure shown to me. No compensation for delay has been paid after repeated requests. No delay reasoning was provided anytime while project was on, even after follow up. Respondent tried to extort one installment twice, tried to penalize Complainant with interest saying payments were delayed were as there were none. Now is also sending emails claiming holding charges whereas no such charges were mentioned in Sale agreement or construction agreement.

P. Devaru
14/02/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

There was no Tower 14 mentioned and the Respondents replied saying the OC Tower numbers should be read as marketing numbers and giving a table equivalencing these two types of numbers. Whereas no such table was sent to me ever, unless asked for clarification. This clarification was also not given in email / writing, the screen shot was sent over What's app by Respondents employee. 2. We had been shown the marketing brochure and been allotted the flat No 14011 with flat of Series 1 on Level 01 in Tower 14 shown in the brochure. The sanction plan from BDA was not shown at that time. After seeing the OC, I have got BDA approved plan from the RERA website and I find that the Tower number is 9 for the same building which is shown as Tower 14 in the brochure. 3. The Sale and Construction agreements refer to the property as being in Tower 14. How can I have a registered sale deed for a property not mentioned in the plan approved by Competent Authority (BDA)? The Agreement for sale refers to the BDA sanctioned plan and it says the agreement supersedes any earlier advertisement/brochure. The sale deed has to refer to sanction plan issued by the BDA and also show the floor plan (also approved by BDA) here the flat is located. 4. After waiting more than two years past delivery date of 30-04-2017 and suffering tension due to unpleasant interactions with builder's representatives and finally still there is no clarity whether I can get proper title to the apartment. Therefore I wish to withdraw from the project with full refund of all amounts I have paid along with interest, compensation as per RERA Section 18 and corresponding RERA Karnataka rules.

5. ಇದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ Sanctioned Plan and Marketing Plan ನಲ್ಲಿ ಆಗಿರುವ ಬದಲಾವಣೆಯ ಬಗ್ಗೆ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನೇ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಈಗ ವಿವಾದದಲ್ಲಿರುವ ಟವರ್ ಎಂದರೆ ಟವರ್-14. Sanctioned Plan ನಲ್ಲಿರುವ ಟವರ್-9 ಎನ್ನುವುದು Marketing plan ಪ್ರಕಾರ ಟವರ್-14 ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಆ ಪಟ್ಟಿಯಲ್ಲಿರುವ ಉಳಿದ ಟವರ್‌ಗಳ ಬಗ್ಗೆ ನಮ್ಮ ಗಮನ ಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ. ಅಂದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡುವಾಗಲೇ ಟವರ್ -14 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುವುದು ಈಗ ಟವರ್ 9 ಆಗಿರುತ್ತದೆ.

Perule
11/02/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರವಾಗಿ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿ ತನಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ 14 ನೇ ಟವರ್‌ನ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇದುವರೆವಿಗೂ *Occupancy certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದಿಸಿದ ಶ್ರೀ. ಎಂ.ಎಸ್ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡನೆಯ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 6ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

*In view of the general apprehension about the number 13, the respondent has avoided this number and the respondent's Marketing Plan/Brochure depicts the number of tower 14. The copy of the Marketing Plan/Brochure is herewith filed on marketed as **Annexure -D**. As per the development plan, Tower No. s 1& 9 are located in the front abutting the Doddaballapura Main Road. However, for the sake of clarity, the respondent has commenced the numbering of Towers beginning from Tower No. 1 taking it clockwise and ending with Tower 14. Further, the each number of the apartment is a combination of tower number, floor number and unit number. In the present case, it is to be read as 14th Tower, Level 1, Unit No. 1, and the Apartment number is 14011. This 14th Tower is the 9th tower as per the BDA approval Plan.*

6. ಹಾಗೆಯೇ ಮುಂದುವರೆದ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.8 & 11ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

*The respondent submitted that in the draft sale deed prepared by the respondent there is clear mention regarding towers numbers given in the BDA sanctioned plan and the tower numbers given in the marketing plan/brochure. The copy of the draft sale deed is herewith filed and marked as **Annexure-G**. The respondent submits that the draft/template sale deed will be used for preparing the sale deed of the complainant apartment also. The respondent submits that in the Registered Sale Deed there will be specific mention regarding the tower numbers given in the BDA approved plan and the tower numbers given in the marketing plan, thereby leaving no confusion pertaining to the tower numbers.*

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

The respondent submits that 485 customers have already taken possession of their respective flats in the project and are happily living their flats. The respondent submits that it is the complainant who on the frivolous grounds is not taking possession of the flat. The respondent submits that the complainant apartment no. 14011 was ready for handover long back. The respondent is producing some of the photographs of the apartment No. 14011 which are marked as Annexure P to T.

7. ಹಾಗೇ ಮುಂದುವರೆದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ *Schedule* ನಂತರ ಅದರ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ. 14011 ಅನ್ನು ಕೊಡಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದೀರ್ಘ ಉತ್ತರವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಪತ್ರವನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ತಿಳಿದು ಬರುವುದೇನೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ:09/07/2018 ರಂದು ಒಂದು ಮಾಹಿತಿಯನ್ನು ಕಳುಹಿಸಿ *Occupancy Certificate* ಬಂದಿದ್ದು ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. *Sanctioned Plan* ನಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ಟವರ್ ನಂಬರ್‌ಗೂ *Occupancy Certificate* ಯಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ಟವರ್ ನಂಬರ್‌ಗೂ ವ್ಯತ್ಯಾಸವಿದೆ ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ತಮಗೆ ಯಾರೂ ತಿಳಿಸಿರಲಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ಎಲ್ಲಾ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಸಹ ತನಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡದೇ ಇರುವ ಕಾರಣ ನಾನು ಈ ನಿರ್ಧಾರಕ್ಕೆ ಬಂದಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
8. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಬಂದಿರುವ ವಿವಾದವೇನೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ. 14011 ಇದು 14ನೇ ಟವರ್ ನಲ್ಲಿ ಬರುತ್ತದೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ *Occupancy Certificate* ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು. 14ನೇ ಟವರ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ 14ನೇ ಟವರ್ 9 ಟವರ್ ಆಗಿ ಪರಿವರ್ತನೆಗೊಂಡಿದ್ದು ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ತನಗೆ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:04/07/2018 ರಂದು *Occupancy Certificate* ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(10) ರಲ್ಲಿ ಇರುವಂತೆ *Occupancy Certificate* ಬಂದು 2 ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಿ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ

[Signature]
11/02/2018

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ದಿನಾಂಕ:9/07/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ 14ನೇ ಟವರ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ Occupancy Certificate ಬಂದಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ನಂತರ ಕೂಡಾ ಇ-ಮೇಲ್ ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ನೋಂದಣಿಗೆ ಅಗತ್ಯವಾದ ಮಾಹಿತಿ ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ.

9. ಒಮ್ಮೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿದ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಎಂದರೆ ಆಗ ತೊಂದರೆಯಾಗುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಅವರು ಕೆಲವು ಮೇಲ್ ಕಾಪಿಗಳನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 20/07/2019ರಂದು ಕಳುಹಿಸಿದ ಮೇಲ್ ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

Greetings from Prestige!!

This mail is a rejoinder to all the previous communication (Letter/letters/emails/text messages & phone calls) that we have sent to you on the readiness and possession of your apartment No. 14011 at Prestige Royale Gardens since July 2018.

Request you to clear the outstanding, submit form 16b to us and take hand over before 31 July 2019, post which we will hand over your unit to our housekeeping agency PPMS and you will have to take hand over from them on as is where is basis.

by default our property management team will charge your flat holding charge of Rs. 10,000/- + 18% GST for every month from July 2018 till you take possession of your apartment, for up keep and maintenance of your apartment, security, common area maintenance electricity charges.

10. ಅಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ರೀತಿ ಮೇಲ್ ಅನ್ನು ಕಳಿಸಿರುವುದಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲು ಕೂಡಾ ಸಾಕಷ್ಟು ಬಾರಿ ವಿಷಯ ತಿಳಿಸಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ಮನನ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 20/07/2019ರಂದು ಮೇಲ್ಕಂಡಂತೆ ಮೇಲ್ ನೋಟೀಸ್ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು

[Handwritten Signature]
11/02/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ದಿನಾಂಕ: 04/0/2018ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದು ನಂತರದಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಆ ಬಗ್ಗೆ ಮನವಿ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ *Occupancy Certificate* ಬಂದಿಲ್ಲ ಅಂತ ಏನು ನೇರವಾಗಿ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ *Occupancy Certificate* ಯಲ್ಲಿ ತನ್ನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ನಂ. 14011 ಟವರ್ ನಂ 14ಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಟವರ್‌ಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಇರುವ ಗೊಂದಲವನ್ನು ನಿವಾರಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಲಾಗಿದೆ. 14ನೇ ನಂ. ನ ಟವರ್ 9ನೇ ಟವರ್ ಜೊತೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನ್ನ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ *Occupancy Certificate* ಬಂದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯವಾದ ನಂತರವೂ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತನಗೆ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಮತ್ತು ಈ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಪಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳುವುದು ತರವಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಒಂದ ವೇಳೆ ಆ ರೀತಿ ಆದೇಶ ಮಾಡಿದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೊಂದರೆಗೆ ಒಳಗಾಗುತ್ತಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಬೇರೆ ಬೇರೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ತೀರ್ಪಿನಿಂದ ವ್ಯಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಬೇರೆ ಬೇರೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಮೇಲಿರುವ ರೂಲಿಂಗ್‌ಗಳು ಹೀಗಿರುತ್ತವೆ.

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 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.

11/6/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

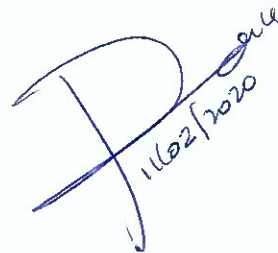
As such complainant is entitled for delayed possession charges @ 10.75% p.a. as per the provisions of section 18(1) of the Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016 till actual handing over the offer of possession failing which the complainant is entitled to withdraw from the project.

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.



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

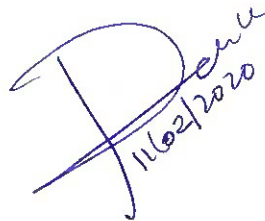
**Haryana Real Estate Regulatory Authority, Gurugram in
Complaint No. 145/2018 Smt. Pushpa Gupta v. M/s. VSR
Infratech Pvt. Ltd.,**

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 complainant cannot be allowed refund but they shall be entitled to compensation for the period of delay.


11/6/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

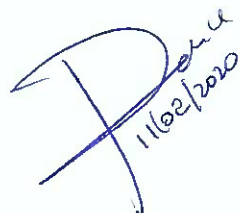
**Maharashtra Real Estate Regulatory Authority Mumbai In
CMP No. CC006000000044441**
Narayanan Venkitraman, CMP No. CC006000000055616
Netra Venkateshwaran, CMP No. CC006000000055814
**Rajkumar K Sharma v. the Bombay Dyeing and
Manufacturing company Limited.**

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 (herein after 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.

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


11/02/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

therefore Section 12 of the said Act is not applicable in the present case.

11. ಮೇಲಿನ ರೂಲಿಂಗ್‌ಗಳನ್ನು 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 *Occupancy Certificate* ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2017ಕ್ಕೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ 9ತಿಂಗಳ ವಿಳಂಬದಲ್ಲಿ *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಈ ವಿಳಂಬವು ಬಹಳ ದೀರ್ಘವಾದ ವಿಲಂಬ ಅಂತ ಹೇಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಮೂಲ ಸರ್ವೇಕ್ಷಣೆ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಂತೆ 2 ವರ್ಷಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ವಿಳಂಬ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದದಲ್ಲಿ ಒತ್ತು ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿಂತೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕು ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾರ್ಥನೆಯನ್ನು ಮನ್ನಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಆ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ *Delay Compensation* ಗೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡಾ ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಹೆಚ್ಚು ಹೊರೆ ಮಾಡದೆ ಅಂದರೆ *Holding Charges* ಅಥವಾ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಗೆ ಗೊತ್ತಿಲ್ಲದ ಖರ್ಚು-ವ್ಯಾಜ್ಯಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಒತ್ತಾಯಿಸದೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲು ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಮಾಡಿಕೊಡಬೇಕಾಗಿದೆ. ಈ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸುತ್ತೇನೆ.
12. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ *Project* ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಇಚ್ಛಿಸಿದ ಮೂಲ ಕಾರಣವೇನೆಂದರೆ ಅವರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿದ *Unit* ಇರುವ *Tower* ಗೆ *Occupancy Certificate* ಬಂದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಕಾರಣದಿಂದ. ಆದರೆ *Tower* ನಲ್ಲಿ ಇರುವ ಸಂಖ್ಯೆಯ ಗೊಂದಲವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ಪರ ವಕೀಲರು ದಾಖಲೆಗಳ ಮೂಲಕ ಈಗಾಗಲೇ ಅನುಮಾನವನ್ನು ಪರಿಹರಿಸಿ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ.
13. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಅವರು ನನ್ನ ಗಮನವನ್ನು ಸೆಳೆಯುತ್ತಾ ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿನ *Unit* ಅನ್ನು ಅದರ ಚಕ್ಕುಬಂದಿ, *Unit No.*, ಅಳತೆ ಇನ್ನಿತರ ಚಹರೆಗಳ ಮೂಲಕ ಗುರುತಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಇದೇ ರೀತಿ ಕ್ರಯ

11/02/2018

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

ಪತ್ರದ ಕರಡು ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೇ ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಕೂಡಾ ಟವರ್ ನ ಸಂಖ್ಯೆಗಳು ಬದಲಾವಣೆ ಆಗಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ಮತ್ತು ಬಿಡಿಎ ದವರು ಅನುಮೋದನೆ ಮಾಡಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ. ಅದೇ ರೀತಿ ವರ್ಣನೆಯನ್ನು ಕ್ರಯ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಮಾಡಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ Tower -14 ರಲ್ಲಿರುವ ತನ್ನ Unit ನಲ್ಲಿ Occupancy Certificate ಬಂದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ತಮ್ಮ Written Argument ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಅದರಲ್ಲಿ ಯಾವ ಯಾವ Tower ಗಳ Sanction Plan ಪ್ರಕಾರ ಇದ್ದವುಗಳನ್ನು Marketing Plan ನಲ್ಲಿ ಏನು ಬದಲಾಗಿದೆ ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದವೇನೆಂದರೆ ಬಿಡಿಎ ದವರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ Sanction Plan & Marketing Plan ಬೇರೆ ಬೇರೆಯಾಗಿರುತ್ತವೆಯೇ ವಿನಹ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾರಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ Unit ಅನ್ನು ಹಾಗೆಯೇ ಕೊಡಲಾಗುವುದೆಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬಿಡಿಎ ಯವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ Plan ಪ್ರಕಾರ ಮತ್ತು Marketing Plan ಪ್ರಕಾರ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎತ್ತಿರುವ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ಟವರ್ ನಲ್ಲಿ ತಿದ್ದುಪಡಿಯಾಗಿರುವ ಸಂಖ್ಯೆಗಳು BDA Sanction Plan ಅಂತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ Official Plan ನಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುತ್ತದೆ. Annexure E ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆಯಲ್ಲಿ ಒಂದುಕಡೆ Marketing Plan ಅಂತ ಬರೆದಿದೆ. ಮತ್ತೊಂದು ಕಡೆ BDA Sanction Plan ಅಂತ ಇರುತ್ತದೆ. ಅವೆರಡನ್ನು ಒಟ್ಟಿಗೆ ಓದಿದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದದಲ್ಲಿ ಬಹಳಷ್ಟು ಅರ್ಥ ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಮೇಲಾಗಿ ಯಾವುದೇ ಒಂದು ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾದ ಯುನಿಟ್ ಅನ್ನು ಗುರುತಿಸುವುದು ಅದರ ಸಂಖ್ಯೆ, ಅಳತೆ, ಚಕ್ಕು ಬಂದಿ ಬಹಳ ಪ್ರಮುಖವಾದ ಅಂಶಗಳು. ಅವುಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಯಾವುದೇ ವಿವಾದವನ್ನು ಎತ್ತುತ್ತಿಲ್ಲ. ಅವರ ಪೂರ್ಣ ಗಮನ ಟವರ್ ಸಂಖ್ಯೆ ಮೇಲಿದೆ. ಅದರ ಬಗ್ಗೆ Annexure E ಉತ್ತರವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನ್ನ ಯುನಿಟ್ ಇರುವ ಟವರ್ ಸಂಖ್ಯೆ 14ಕ್ಕೆ Occupancy Certificate ಬಂದಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದ್ದೇನೆ.

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

14. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದಿಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸದೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ:20/08/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಸದರಿ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 20/09/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

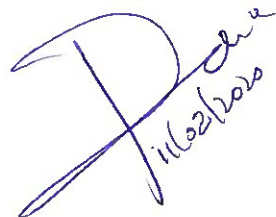
ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190820/0003964** ಅನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ: November 2017 ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 09/07/2018ರ ವರೆಗೆ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ State Bank of India ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಯಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
2. ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಯಾವುದೇ ಮೊತ್ತ ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ.
4. 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: 11.02.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].


11/02/2020

NOT AN OFFICIAL COPY



ಕರ್ನಾಟಕ ಲಿಯಲ್ ಎನ್ಫೋರ್ಸ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Comp. No! 3964

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ Rupender Oberoi

Prestige Royal Gardens Ph-1

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

CMP- 3964

21.09.2022

As per the request of the complainant, the execution proceedings in this case is taken-up for disposal in the Lok Adalat to be held on 12.11.2022.

The complainant Sri. Rupinder Oberoi joined through Skype in pre Lok Adalat sitting held on 21.09.2022 and he has reported that the respondent/developer has complied the order passed in the above case and also has forwarded E-mail dated: 24.08.2022 in that regard. Therefore in view of the submission of the complainant, the execution proceedings in the above case have been closed as settled between the parties in the Lok Adalat. The matter is referred to the conciliators for award.


Judicial Conciliator.


Advocate Conciliator.

CMP - 3964

12.11.2022

Before the Lok-Adalath

The execution proceedings in the above case taken up before the Lok-Adalat. The execution proceeding in the above case has been settled in pre Lok Adalat held on 21.09.2022 and the email dated: 24.08.2022 forwarded by the complainant in the case is hereby accepted and the said email shall be part and partial of the award. Hence, the execution proceedings in the above case stands disposed off as settled and closed in the Lok Adalat.


Judicial Conciliator.


Advocate Conciliator.

KARNATAKA STATE LEGAL SERVICES AUTHORITY
BEFORE THE LOK ADALAT
IN THE KARNATAKA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY AT
BENGALURU

DATED: 12th DAY OF NOVEMBER 2022

: CONCILIATORS PRESENT:

Sri. I. F. Bidari

..... Judicial Conciliator

AND

Smt. Preethi N

..... Advocate conciliator

COMPLAINT NO: CMP/190820/0003964

Between

Mr. Rupinder Oberoi

..... Complainant/s

AND

M/s. Prestige Estate Projects Limited

.....Respondent/s

Award

The dispute between the parties having been referred for determination to the Lok Adalat and the parties having compromised/settled the matter, as per the email dated: 24.08.2022 forwarded by the complainant and complainant appeared through Skype call during the pre Lok Adalat sitting on dated: 21.09.2022, same is accepted. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one. The execution proceedings in the above case have been closed as settled between the parties. The email shall be part and partial of the award.


Judicial conciliator


Advocate conciliator