

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, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು
ದಿನಾಂಕ: 06 ನೇ ಫೆಬ್ರವರಿ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ :	CMP/190917/0004214
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	THIMOTHY HAROLD GONSALVES AERDC, Engine Division, HAL Bengaluru - 560093.
ಎದುರಿದಾರರು :	VASATHI AVANTE Vasathi Housing Ltd., No.37/1, Ranchenahalli, Near Mesthri Playa, Charch Gate No. 5, Bangalore-560045. Rep. By: K.S Devaraj, Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **THIMOTHY HAROLD GONSALVES** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **VASATHI AVANTE** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The builder is delaying the project, the apartment work quality is pathetic and incomplete which was supposed to be a premier apartment we booked at premier price. The apartment complex lacks the basic amenities such as water source for all the occupants, proper sanitation as building is leaking as complained by the occupied owners. The builder team is not accessible without any responsible person at the site. We have been following with the builder since last two years with daily visit with no use. The builder is carrying out work randomly on day to day basis with single digit unskilled labours without any professional approach. Due to the this approach by the builder we are suffering from depression and other health issues.

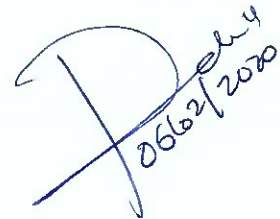
Dev 4
06/02/2020

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.

Relief Sought from RERA : Looking for Refund or compensation

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 13/06/2019 ರಂದು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಗಿದ್ದು ದಿನಾಂಕ: 17/10/2019 ಮತ್ತು 06/11/2019ರಂದು ಕರೆಸಿದಾಗಲೂ ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ: 14/11/2019ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ ಮತ್ತು ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರನ್ನು ಕೇಳಲಾಯಿತು.
3. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಗಳೆಂದರೆ
 - a. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದಂತೆ ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ?
 - b. ಹಾಗಿದ್ದರೆ ಯಾವ ಆದೇಶ?
4. ಅದಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ
ಕಾರಣಗಳು
5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 24/02/2016ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು C-1008 ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಒಟ್ಟಾರೆ ರೂ. 14,70,865/-ಗಳನ್ನು ಹಾಗೂ ರೂ. 50,09,278/- ಗಳನ್ನು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಸಾಲದರೂಪದಲ್ಲಿ ಪಡೆದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. 2017ರ ಅಂತ್ಯದ ವೇಳೆಗೆ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಬೇಕಿತ್ತು, ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದು ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ Reply ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಕಾಮಗಾರಿ ಶುರುವಾಗಿದ್ದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು Book ಮಾಡಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. 2016ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ Booking ಮಾಡಿದ್ದು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫೆಬ್ರವರಿ 2016ರಲ್ಲಿಯೇ ತಾನು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಇನ್ನೂ ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿಲ್ಲ ವಾಸಕ್ಕೆ ಯೋಗ್ಯವಾಗಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫೋಟೋಗಳನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ.



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.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸರಿಯಾದ ಸಮಯದಲ್ಲಿಯೇ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟದಿರುವ ಕಾರಣವೇ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿದಿರಲು ಕಾರಣ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಭೂ-ಮಾಲೀಕರನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರನ್ನಾಗಿ ಮಾಡದಿರುವುದು ತಪ್ಪು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಈ ವಿವಾದಗಳು ಈಗಾಗಲೇ ಒಂದು ನೆಲೆಗೆ ಬಂದಿರುತ್ತದೆ. ಅಂದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಉಸ್ತುವಾರಿಯನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರೇ ನೋಡಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಿರುವುದರಿಂದ ಆನಗೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಉತ್ತರಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. 2016ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡ ಕಾಮಗಾರಿಯು 2019ರ ವರೆಗೂ ಭಾಗಶಃ ಕೆಲಸವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದರೆ ಅದು ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ನಿಲ್ದಾಣವೇ ಕಾರಣ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮತ್ತು ಪಾಲುದಾರರ ನಡುವೆ ಬಂದಿರುವ ವಿವಾದವು ಗ್ರಾಹಕರ ಮೇಲೆ ಪರಿಣಾಮ ಬೀರುತ್ತಿದ್ದಲ್ಲ.

6. ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು *Pioneer Case* ನಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಂತೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ 2 ವರ್ಷಗಳ ಕಾಲ ಕಾಯಬಹುದೇ ಹೊರತು ಅದಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚುಕಾಲ ಕಾಯುವುದರಲ್ಲಿ ಅರ್ಥವಿಲ್ಲ. ಇದುವರೆವಿಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನಗೆ *Occupancy Certificate* ಬಂದಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೆ ಬದಲು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ರೂ. 15,86,703/-ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಸಿಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17, 19(10)ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ *Occupancy Certificate* ಬಂದ 2 ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನಕ್ಕೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು. ಇದಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ರಾರಾ ನಂ. 9 ಮತ್ತು 10 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that the Apartment more fully described in Schedule D of the Construction Agreement is now ready and fit to occupy. Furthered, the respondent is willing to hand over the possession of the apartment as several owners have taken physical possession of their Apartments by entering in to a Sale Deed, subject to payment of full consideration. However, the complainant instead of approaching the respondent for

Per 4
06/02/2020

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.

registration of their apartment, has frivolously filed the present false complaint against the respondent.

It is submitted that in terms of clause 5.1 & 5.4 of Agreement for construction, there was an obligation on the respondent to complete the construction of the Schedule D Apartment (referred in the Agreement for construction), on or before June 2017 with a six month grace period i.e. up to December 2017. It is further submitted that the Apartment has been constructed by the respondent at his own cost and expenses and it is now ready in all respects for handover and occupation. Therefore, the respondent has discharged his entire obligation under the Agreement for construction. On the other hand the complainant has not come forward to pay the balance sale consideration of Rs. 15,86,703/- (Rupees Fifteen thousand Eighty Six Lakhs Seven Hundred and Three Only.) and taken possession of the Apartment. It is pertinent here to mention that in terms of clause 5.1 of the Agreement for construction, the respondent is under no obligation to finish the completion of the project or to provide the other amenities as alleged in the complaint by the complainant except construction of the schedule D apartment. Even though the respondent is ready and willing to pay the compensation in terms of agreement, for construction, the complainant with malafide intention to harass the respondent filed the present complaint. The clause 5.1 of the agreement for construction contains provision regarding completion of the Schedule D property (Apartment) and the same is reproduced below:

"Clause 5.1. The possession of the schedule D property, after completion of the construction, will be delivered by the builder to the apartment Owner/s as indicated in schedule H with additional six months grace period. **Though every effort will be made to obtain electrical, water and sanitary connections within stipulated time, no responsibility will be accepted by the builder to delay in obtaining such connections, clearances, occupancy and other certificates from the**

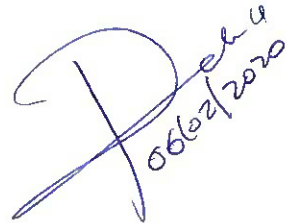
[Signature]
10/02/2020

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.

statutory authorities and the apartment owner shall handover pay the consumption charges as per bills raised"

*Nonetheless, the respondent fully constructed the apartment and basic amenities have been provided for. The respondent is also making best efforts to obtain other statutory certificates and clearances. The respondent has applied for issue of an Occupancy Certificate from the Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike (BBMP) on 04.05.2019. A copy of the said request addressed to the BBMP is produced herewith as **Document No. 4***

7. ಇದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ತಕರಾರು ಹಾಕುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೂ Occupancy Certificate ಬಂದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳದಿರುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಉಳಿದ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಅಥವಾ ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಒತ್ತಾಯಪಡಿಸುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವಿನಲ್ಲಿ ಕಾನೂನಿನ ಒತ್ತಾಸೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ದಿನಾಂಕಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆಗ ಮಾತ್ರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವಿನಲ್ಲಿ ಅರ್ಥ ಬರುತ್ತದೆ. ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವಾಗ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಅನುಸರಿಸಿ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಇನ್ನೂ ಬಂದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಈ ಅಂಶವು ಈಗಾಗಲೇ ನಿರ್ಧರಿತವಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ದಿನಾಂಕದೊಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾತ್ಯವಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಾದರೆ ಆಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅಂದರೆ Delay compensation/Refund ಅನ್ನು ಕೇಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ಹಾಗಿದ್ದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡುವಂತೆ ಆಗಲೇ ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಒತ್ತಾಯ ಮಾಡುವ ರೀತಿ ಆದೇಶ ಮಾಡಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದೇ ರೀತಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ದಿನಾಂಕದೊಳಗೆ Occupancy Certificate ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಇಂತಹ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದರೆ ಆಗ ಮಾತ್ರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ವಜಾಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯತೆ ಇತ್ತು. ಈ



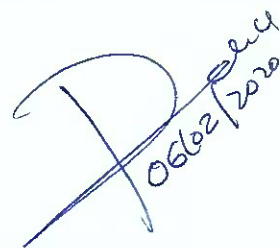
ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

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.

ಕಾರಣದಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಲ್ಲಿರುವ ಅವಕಾಶವನ್ನು ಬಳಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಕ್ಷಣದವರೆಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ಗೆ Occupancy Certificate ಬಂದಿದೆ ಅಂತ ಹೇಳಿಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. Occupancy Certificate ಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿದ್ದರಿಂದಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಜವಾಬ್ದಾರಿಯಿಂದ ಮುಕ್ತರಾಗಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಇಂತಹ ಸನ್ನಿವೇಶದಲ್ಲಿ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿಕೊಂಡರೆ ಅದು ತಪ್ಪು ಎಂದು ಹೇಳಲು ಡೆವಲಪರ್ ಬಳಿ ಸಕಾರಣಗಳೇ ಇಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಅವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಇನ್ನೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿಲ್ಲ. 2016ರ ಸಾಲಿನಿಂದ ಕಾಯುತ್ತಿರುವ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಮತ್ತೆ ಕಾಯುವಂತೆ ಕೇಳಿಕೊಂಡರೆ ಅದು ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಂತೆ 2ವರ್ಷಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚು ಕಾಲ ಕಾಯಿಸುವುದು ತರವಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳಿದ್ದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಈಗಲೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕಾಯಬೇಕು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಹೇಳಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರ ಹಣವನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಮತ್ತು ನಿಯಮ 16ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ.

8. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 17/09/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಕಕಾರರು ಹಾಜರಾದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಗಣತಿ ಮಾಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಕಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 27/11/2019ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



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.

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190917/0004214** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ. 14,70,865/-ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ನೀಡಿರುತ್ತಾರೋ ಅಷ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ *State Bank of India* ಅವರು ಈ ದಿನದಂದು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಯಂತೆ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ. ಸದರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೂರ್ತಿ ಹಣ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೆ ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು *Apartment* ಗೆ ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲ, ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪಾವತಿಸಿದ *EMI* ಹಾಗೂ ಇತರೆ ಮೊತ್ತ ಪಾವತಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ತೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದತಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
6. 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: 06.02.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ) 06/02/2020
Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY