

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180924/0001311

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 15 ನೇ ಫೆಬ್ರವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Mrs. Laxmi S. Balaganoor, and
Mr. Vijaykumar B. Shiramgond,
AVR Associates, Advocates,
No. 34, 2nd Floor, 11th Cross,
2nd Main Road, Indiranagar 1st Stage,
Bengaluru – 560038.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Temple Tree
M/s. ARV Infrastructures,
No.728, V. T. Kanakaraja Building,
26th Cross, Gunjur Main Road, Opp:
Varthur Governmen Hospital,
Bengaluru – 560087.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ MRS. LAXMI S. BALAGANOR & MR. VIJAYKUMAR B. SHIRAMGOND ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ TEMPLE TREE ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

In order to purchase a Flat, the Complainants approached the Builder who were offering flats on sale in their residential apartment project named TEMPLE TREE. The builder assured the Complainants that they

will provide all the facilities mentioned in the Brochure. Being convinced by the builder and after discussions the Complainants agreed to purchase a 2 Bedrooms Flat bearing No.A-102, on the First Floor, with 1171 Sq.Ft of Super Built up Area along with 1 Covered Car Parking space in the Basement Floor and 443 Sq.Ft of (UDS) undivided right, title and share in the land. In firm commitment of the Complainants desire to purchase a flat, they paid an advance of Rs.1,00,000/- [Rupees One Lakh only] by way of cheque No. 443182 dated 6-11-2014 drawn on Citibank, Bangalore Branch and submitted the builder's booking form duly filled dated 2-11-2014. Subsequently, the Complainants entered into an Agreement of Sale dated 17-12-2014 with the builder for purchase of 443 Sq.Ft., of UDS in the land for a total sale consideration of Rs.41,34,767/-. They also entered into a Construction Agreement dated NIL for the 2 bedrooms apartment bearing Flat No.A-102 with super built up area of 1171 Sq.Ft., along with 1 covered car parking space in the basement being constructed at a total cost of Rs.15,68,360/- which includes cost of construction and One covered car parking space. The total sale consideration payable under the aforesaid Agreements is Rs.57,03,127/-; the Complainants have paid a total sum of Rs.54,17,626/- by Cheque and online transfer to the account of builder and are ready and willing to pay the balance due of Rs.2,85,501/- at the time of execution of Sale Deed and Registration of the Apartment in favour of the Complainants. As per the terms of aforesaid Agreements the builder had agreed to complete construction of the apartment in all respects as per the agreed specifications and deliver possession of the apartment to the Complainants after completion by February 2016 with grace period of additional 3 months i.e., May 2016 and execute Sale Deed in their favour.

Relief Sought from RERA : Possession & Regn. of Sale Deed of Flat A-102

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 27/11/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅವರ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಮತ್ತು ದಾಖಲೆ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಿ ಇಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 09/01/2019 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ರಾಮಲಿಂಗಾರೆಡ್ಡಿ ವ್ಯವಸ್ಥಾಪಕ ನಿರ್ದೇಶಕರು ಇವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.


15/02/19

3. ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಾದ ಮಂಡಿಸಲು ವೇಳೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರಿಗೆ ಲಿಖಿತ ವಾದ ಮಂಡನೆಯನ್ನು, ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲು ಅನುಮತಿ ನೀಡಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಏನೇನು ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂದು ವಿವರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
4. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ನೋಡಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರ ನಡುವೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುವುದು ದಿನಾಂಕ:17/12/2014ರಂದು. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮೇ 2016ರಲ್ಲಿ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು (Grace period ಸೇರಿ). ಆದರೆ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2017 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದೂ ಕೂಡ ಈಗ ಮುಗಿದಿದೆ. ಆದರೆ ಸ್ವಾಧೀನ ನೀಡಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಪ್ರಕಾರ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತ ರೂ. 57,03,127/- ರೂಗಳು. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅವರಿಗೆ ಬೇರೆ ಬೇರೆ ದಿನಾಂಕಗಳಲ್ಲಿ ರೂ.54,17,626/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ರೂ.2,85,501/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. Occupancy Certificate ಬಂದಿದೆ ಅಂತ ಹೇಳಿಲ್ಲ. ಹೀಗಿರುವಾಗಲೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅಂತಿಮವಾಗಿ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅವರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತಮಗೆ Delay Compensation ಹಾಗೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಿಸಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ನಂತರ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

- To complete all the pending work in the Apartment Building as per the list enclosed along with the complainant as Document No. 6.
- To provide a copy of Occupancy Certificate obtained from statutory authority to the Complainant;
- To execute, register a Deed of Conveyance and simultaneously put in possession of Flat more fully described in Scheduled C herein below and to put in joint possession of undivided share in the Scheduled A Property along with other Purchaser of the Scheduled A Property, under Section 17 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 immediately;
- To pay delay compensation to the Complainants at the rate of Rs.7/- [Rupees Seven Only] per Square Feet of the Super Build up area

[Handwritten signature]
15/02/19

monthly to the complainants from June 2016 onwards till the date of handing over possession of the Apartment of the Complainants;[Rs. 2,13,122/- as on 31/07/2018];

e) Facilitate formation of Apartments Owner's Association as per Agreement of Sale dated 10th September 2014;

5. ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2014ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಫೆಬ್ರವರಿ 2016 ಮತ್ತು Grace period 3 ತಿಂಗಳು ಸೇರಿಸಿದರೆ ಮೇ 2016ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಕೊಡಲಿಲ್ಲ. ಅದರಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಲು ವಿಳಂಬವಾದಲ್ಲಿ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ 7 ರೂ. ಗಳಂತೆ Delay Compensation ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ಕೂಡ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 4(2)(1)(c) ಪ್ರಕಾರ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಹೊಸದಾಗಿ ದಿನಾಂಕ ಕೊಡಬಹುದೇ ಹೊರತು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಬದಲಾಯಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕನಿಗೆ flat ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾದರೆ Occupancy Certificate ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕ್ರಮಬದ್ಧವಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಯಾವುದೇ ಗ್ರಾಹಕರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಅಂತಹ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು ಅವರು ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ಶೇಕಡಾ 10.75%ರಷ್ಟು Delay Compensation ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.
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: 24/09/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 09/01/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180924/0001311** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.A-102 ಇದನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ.54,17,626/- ಮೇಲೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು Delay Compensation ರೂಪದಲ್ಲಿ ಜೂನ್ 2016 ರಿಂದ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಜೂನ್ 2016 ರಿಂದ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರವರೆಗೆ ಆ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿ ಹಾಗೂ ಮೇ 2017 ರಿಂದ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಸ್ವಾಧೀನದ ಬಗ್ಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ 10.75% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಸದರಿ Delay Compensation ಅನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಗೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕ್ರಯಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲು ಹಾಗೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧರಾಗಿ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ರೂ.2,85,501/- ರೂಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ Delay Compensation ಮೊತ್ತದಲ್ಲಿ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ.
5. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:15.02.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಫಾಲಾಕಟ್ಟೆ)

Adjudicating officer

