

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

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನೀಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 16ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ:	CMP/200225/0005539
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	Prathishya Satish Sheregar & Satish Narasimha Sheregar G-1227 Raj Legacy Vikhroli West LBS Marg. Mumbai Suburban, Maharashtra - 400083 Rep. by Sri M Mohan Kumar & H. Santhosh Advcoate
ವಿರುದ್ಧ ಎದುರಿದಾರರು :	M/s. Sanchaya Land and Estate Pvt Ltd, (Indya Estates), No. 479, HMT Layout, R T Nagar, Near R T Nagar, Bus Depot, Bengaluru-032 Rep. by Smt. Rubeena & Sri Chetan Advocate

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

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Prathishya Satish Sheregar & Satish Narasimha Sheregar ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ THE GREENS PHASE II ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫರ್ಯಾದುಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Delay in handing over the flat for more than 6 years now • No Compensation for delay in handing over possession of the flat. • We are put on long holds when we call to enquire about the status and eventually the concerned person is either informed to us as being on leave or being very busy attending other clients • Their 'official Facebook page' is misleading with unverified pictures and unauthorized possession hand over videos posted. Any comments or questions asked on the Facebook results in the owner of the Facebook page Mr. Vijay Ravipati, blacklisting us on the page and also deletes the posts and comments without giving any explanation • We are in total darkness over the future of this project in terms of handing over of possession with all valid documents and certificates, all the promised amenities, facilities management for Garbage Handling, Security, Power Backup, Common Area Lighting n Electricity, Society Formation and handing over of the project to the residents.

Relief Sought from RERA : • Total repayment of the interest for the amount paid • Compensation towards the delay in handing over the possession (RS. 2,24,000 @ 5rs.per sq.ft per month calculated till Feb 2020). • Possession of t

2. ಈ ಫರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ನೋಟಿಸ್‌ಗೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು Sri M Mohan Kumar ವಕೀಲರ

Devi
16/11/20

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

ಮೂಲಕ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಶ್ರೀಮತಿ ರುಬೀನ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಲು ವಿಫಲರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.

3. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ,
- ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದ ರೀತ್ಯ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರೇ? ಹೌದಾದರೆ, ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ?
 - ಮೇಲಿನ ಅಂಶಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಭಾಗಶಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ,

ಕಾರಣಗಳು

4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ತಾನು ಎದುರಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಅವರು 409 ಎನ್ನುವ ಸಂಖ್ಯೆಯ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದೇ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಆಗಸ್ಟ್ 2013ರಲ್ಲಿ ರೂ.3,00,000/-ಗಳನ್ನು, ಮಾರ್ಚ್ 2014ರಲ್ಲಿ ರೂ. 4,25,097/- ಗಳನ್ನು ಹಾಗೂ ಮಾರ್ಚ್ 2018ರಲ್ಲಿ ರೂ. 5,31,939/- ಹೀಗಾಗಿ ಒಟ್ಟಾರೆ ರೂ. 12,75,037/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2015ಕ್ಕೆ Grace period 6 ತಿಂಗಳಕಾಲ ಸೇರಿಸಿದಂತೆ ಮಾರ್ಚ್ 2016ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯ ಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಮುಕ್ತಾಯ ಗೊಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ತಮಗೆ Delay compensation ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.
5. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವ ಡೆವಲಪರ್ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ಕಾಲದ ಒಳಗೆ ಮುಗಿಸಲು ವಿಫಲರಾಗುತ್ತಾರೋ ಆಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ವಿಳಂಬದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಅಥವಾ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ಬದ್ಧರಾಗುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಗ್ರಾಹಕರ ಇಚ್ಛೆ ಮೇರೆಗೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿದ್ದು, ತನಗೆ ವಿಳಂಬ ಪರಿಹಾರ ಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು

Pen 4
16/11/2018

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority Bangalore

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

ವಿಳಂಬವನ್ನು ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿದ್ದರ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದಿದಾರರಿಗೆ
ಏಪ್ರಿಲ್ 2016ರಿಂದ ವಿಳಂಬ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

6. ಇನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದಿದಾರರು ತಮ್ಮ ಲಿಖಿತ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ರೂ.5,00,000/-ಗಳ
ಪರಿಹಾರವನ್ನು Mental Agony ಶೀರ್ಷಿಕೆ ಅಡಿ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ
ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಸಂಬಂಧ ಈ ಕೆಳಕಂಡ
ತೀರ್ಪನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತೇವೆ.

*Non'ble Apex Court held that compensation under
mental agony cannot be granted under a general
agreement. In this regard I would like to refer a decision:
When compensation for mental agony can be granted: -
in the case of Ghaziabad Development Authority v.
Union of India, (2000)6 SCC 113 wherein whilst
considering a case of breach of contract under Section
73 of contract Act, it has been held that no damages are
payable for mental agony in case of breach of ordinary
commercial contract.*

7. ಮೇಲಿನ ರೂಲಿಂಗ್ ನಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದಿದಾರರು ಈ ಶೀರ್ಷಿಕೆ ಅಡಿ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ
ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರುಮಾಡಿದ್ದೇನೆ.
8. 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: 25.02.2020 ರಲ್ಲಿ
ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಗಣನೆಗೆ
ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಲು ದಿನಾಂಕ:
07/04/2020 ಎಂದು ನಿಗದಿಪಡಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಕೋವಿಡ್-19ರ
ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ದಿನಾಂಕ 24.03.2020 ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ

Deputy

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

17.05.2020ರವರೆಗೆ ಲಾಕ್‌ಡೌನ್ ಘೋಷಿಸಿದ್ದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಕರಣದ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿರಲಿಲ್ಲ. ಅದಾನಂತರ ಕಛೇರಿಯ ಪ್ರಕಟಣೆ ಪ್ರಕಾರ ಮುಖತಃ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದ್ದು, ವಿಡಿಯೋ ಕಾನ್ಫರೆನ್ಸ್ ಮೂಲಕ ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಲಾಯಿತು. ನಂತರ ಈ ಮಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆ ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತೀರ್ಪನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಲು ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

1. ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/200225/0005539 ಅನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.
 2. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಅವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಎಪ್ರಿಲ್ 2016ರಿಂದ ಎಪ್ರಿಲ್ 2017ರ ವರೆಗೆ ಶೇ.9 ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ನಂತರದಿಂದ ಮೇಲೆ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗಿಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
 3. ಸದರಿ ವಿಳಂಬದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಓಸಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡು, ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
 4. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದು.
 5. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ದಿನದಿಂದ 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಈ ಆದೇಶದಂತೆ ಎಲ್ಲಾ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಆಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಆದೇಶದ ಅನ್ವಯ ತಮಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಒಟ್ಟು ಹಣದ ವಸೂಲಾತಿಗಾಗಿ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸುವುದು.
 6. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.
- [ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 16.12.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer
16/12/2020

NOT AN OFFICIAL COPY