

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: **CMP/181123/0001662**

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: **30 ನೇ ಏಪ್ರಿಲ್ 2019**

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **MURALI KRISHNA REDDY G & VENKATESHWAR REDDY V**  
PH-4, Durga Palm Grove Apartments,  
4<sup>th</sup> Cross, 6<sup>th</sup> Block, Koramangala,  
Bengaluru- 560095.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **ROMA EPICUREAN**  
H.No. 185, 1st Cross, A Block, AECS Layout,  
Kundalahalli, Bengaluru - 560037.

“ತೀರ್ಮಾನ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **MURALI KRISHNA REDDY G & VENKATESHWAR REDDY V** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **ROMA EPICUREAN** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಅವರು ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

*We purchased flats from Roma Builders on 6th December 2014 and registered the sale agreements but till now the project has not been completed except basement and ground floor 50% completed already it is 4 years we do know when he will complete the work and handover the flats to us. Our money is stuck from long time. He is not responding to our phone calls and not committing to us that when the project will be started and when it will be completed. We have already paid Rs. 1,20,000/- ( Rupees One Crore Twenty Lakhs Only ) ...*

*Relief Sought from RERA: Flats to be completed and handed over to us*

*30/04/19*



2. ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 14/12/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ರವಿಕುಮಾರ್ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಫಿರ್ಯಾದಿನ ವಿರುದ್ಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Delay Compensation ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ: 13/03/2019ರಂದು ಒಂದು ಕಾಗದವನ್ನು ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಟ್ಟು 6 ಪ್ಲಾಟ್‌ಗಳನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ದಿನಾಂಕ: 06/12/2014ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ: 13/03/2019 ರಂದು ನೀಡಿದ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವಣ ಆಗಿರುವ ವ್ಯವಹಾರವನ್ನು ಅವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತಾಗುತ್ತದೆ. 2014ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ತಲಾ ರೂ.20,00,000/- ಗಳಂತೆ ರೂ.1,20,00,000/- ಗಳನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಇನ್ನೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವಲ್ಲಿ ವಿಫಲರಾಗಿರುವುದು ಒಪ್ಪತಕ್ಕಂತಹ ವಿಚಾರವಲ್ಲ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಅಂದರೆ Agreement of Sale ಅನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಅದರಲ್ಲಿನ ಪ್ಯಾರಾ 3ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ,

*The purchaser have paid to the Developer a total sum of Rs. 20,00,000/- (Rupees Twenty Lakhs Only), a sum of Rs. 10,00,000/- (Rupees Ten Lakhs only) vide Cheque No. 284734, dated 06/12/2014, drawn on Canara Bank BTM Layout Branch, Bangalore, and a sum of Rs. 10,00,000/- (Rupees Ten Lakhs only) vide cheque No. 117932, dated 06/12/2014, drawn on Dhanalakshmi Bank, Koramangala, Bangalore as advance towards the cost of the schedule B and C property and further agreed to pay the balance amount of Rs. 1,00,000/- (Rupees One Lakh Only) to the Developer without demand or defaults, at the time of registration of the sale deed.*

*The above payments shall be made by cheque, demand draft or RTGS payable in Bangalore only. In case of cheque payable in outside of Bangalore, collection charges will be debited to the purchaser's account and amount of payment made will be given on actual credit of the amount credited by the bank.*

*20/01/19*



3. ಅಲ್ಲದೆ 4(b) ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

If any breach continues for more than two (2) months or any such breach is not reflected by the Purchaser/s within a period of two (2) months from the date of such breach/default, for whatsoever reason, the Developer at their discretion/ option shall be entitled to terminate this Agreement and shall treat the sum equivalent to 25% of the part sale consideration paid as forfeited and adjusted towards liquidated damages. The Developer shall be entitled to adjust any such amount from and out of the money paid by the Purchaser/s till that date. Further the Developer shall be entitled to deal with the Schedule B property in any manner whatsoever including sale of the Schedule-B property to any third party, with any further reference to/ obligation towards the Purchaser/s. The balance amount of the sale consideration if any, after such adjustment/ deduction shall be paid to the Purchaser/s by the Developer within four (4) weeks from the date of transfer/ sale of schedule B property. Upon cancellation of this Agreement by the Developer, for the reasons aforesaid, the Construction Agreement shall automatically stand terminated, without any requirements of execution of any further document/s.

4. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆಯೇ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಬರುತ್ತದೆ. ಅದರಂತೆ ಅವರು ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎಂದಾದಾಗ 25% ರಷ್ಟು ಮೊತ್ತವನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಬರುವುದೇ ಇಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2020 ಎಂದು ತೋರಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವವರೆಗೆ ಅವರು Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವಿನ ವ್ಯವಹಾರವನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವಂತೆ ಇಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಕಿದ ಮೆಮೋ ಪ್ರಕಾರ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ರೂ. 1,20,00,000/- ಹಣ ನೀಡಿದ ಬಗ್ಗೆ ವಿವಾದವಿಲ್ಲ.

*Devi*  
30/6/19



5. ಅದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ ~~ಡೆವಲಪರ್~~ <sup>7913918</sup> ಒಬ್ಬ Investor ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಅದು ಕೇವಲ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವಿಕೆಯ ಮೂಲ ಆಗಿದೆ, ಅಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಪುರಾವೆ ಇಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಕಿದ ಮೆಮೋ ಪ್ರಕಾರ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೊಂದಿಗೆ ಮಾತುಕತೆ ಮಾಡಿ ವಿಚಾರವನ್ನು ಬಗೆಹರಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಏಪ್ರಿಲ್ 2019ರವರೆಗೆ ವೇಳೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಈ ರೀತಿ ಯಾವುದೇ ಸಫಲ ಪ್ರಯತ್ನ ನಡೆದ ಹಾಗೆ ಕಾಣಲಿಲ್ಲ. ಈಗ ಡೆವಲಪರ್ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2020 ಅಂತ ತೋರಿಸಲಾಗಿದೆ. ತನ್ನ ಹಣಕಾಸಿನ ತೊಂದರೆಯಿಂದಾಗಿ ತನಗೆ ಸ್ವಲ್ಪ ಕಾಲಾವಕಾಶ ಬೇಕು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ 31/12/2016 ಮತ್ತು 3 ತಿಂಗಳು Grace Period ಸೇರಿಸಿದಂತೆ ಮಾರ್ಚ್ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಆದರೆ ಇವರು ಆ ರೀತಿ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ.
6. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ Flats to be completed and handed over to us ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ: 05/03/2019 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ಮೆಮೋ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ.

We purchased flats from Roma Builders on 6<sup>th</sup> December 2014 with registered Sale Agreements. It is already 4 years 3 months over. We have requested Mr. T Ravi Kumar personally to complete the project. But he completed only the basement slab and left the project untouched. After several requests he did not responded properly.

Hence we are approached your kind office for justices. At the time of first hearing he asked for 3 month's time to settle the issue. Again he asking 3 more months of time, which is not acceptable by us as we have invested amounts long back and waiting for the project to be completed or refund of our amount with interest.

Please look in to the matter and get the matter settled at the earliest or within a week, along with interest and

*[Handwritten signature]*  
30/01/19



304  
other damages happened to us for investing with T Ravi Kumar.

7. ಅದರ ಮೇಲೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ: 13/03/2019ರಂದು ತಮ್ಮ ಉತ್ತರವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

*In response to the complaint No. 1662 raised by Mr. Murali Krishna Reddy and Mr. V Venkateshwara Reddy I would like to update your kind nature of our transaction and the course of action requested to close the matter.*

*Both the complainants are builders themselves and my long term acquaintances who decided to invested in Roma Epicurean, before its inception by offering me a hand loan against collateral flats in Epicurean. He unit against which the sale agreements were created are mortgaged them as security for the loan offered by them. They have now reached out to your office, as there has been a slit delay in the course of the transaction from my end.*

*During the last meeting, I requested your office to grant me 3 month time to close the transaction due to my financial situations. Now, I would like to update your kind offer that I'am in conversation with the complainants and we are reaching an agreement to amicable settle the matter by the end of April. We will soon be meeting with the lawyer to start the documentation for the cancellation deeds of the mortgaged units, as I'am closer to arranging the settlement amount. In the light of these developments, kindly grant me the time till end of April to close the matter.*

8. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಂದ ಸೂಕ್ತ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನಿರೀಕ್ಷಿಸಿದ್ದು ಅದನ್ನು ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲಾಗದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕು ಇಲ್ಲವೇ ಅವರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕು. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಮೊದಲು ಫರ್ಯಾದುದಾರರು Delay Compensation ಕೇಳಿದ್ದರೂ ಸಹಾ ನಂತರ Refund ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಂತೆ ಆದೇಶವಾಗಬೇಕಾಗಿದೆ.



9. 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: 23/11/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 14/12/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

### ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

**CMP/181123/0001662** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.1,20,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ 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 ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಪೂರ್ತಿಹಣ ತೀರುವಳಿಯಾದ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಗಳ ರದ್ದತಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
5. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:30.04.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)  
Adjudicating officer