ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181001/0001336

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 27 ನೇ ಫೆಬ್ರವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **PRASAAD K. S.**
435, 9th C Main, HRBR Layout,
1st Block, kalian Nagar P.O
Bengaluru – 560043

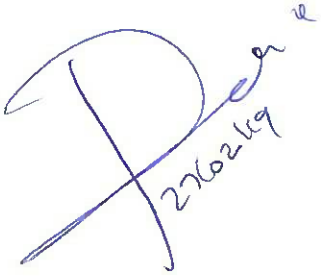
ವಿರುದ್ಧ

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 **PRASAAD K. S.** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **TEMPLE TREE** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

> We have invested in the Project and Booked the Flat B 101 vide their Booking Form dated 06-08-2014. Construction Agreement & Agreement to Sale has been signed and executed on 01-Oct-2014. 95% of the payment as per the various stages paid to the Promoters. Now they have Abandoned the project and not able to contact them through any media. As per the Brochure and Agreement they are



supposed to have handed over the flat to us by February 2016 with a grace time of 3 months. Till date NO trace of handing over the flat, NO Registration. NO OC, No Sale Deed, etc. We have been put into lots of hardships viz., Financially & Mentally They are supposed to have completed & given the following Amenities which have NOT been provided. They are : Joggin Track, CCTV Security System, Driver & Servant Toilets & Rooms, Rain Water Harvesting, Solar Heating System, 100% Power Backup, Water Softener, Sewage Treatment Plant, Swimming Poll with Toddlers pool, Fully Equipped Gym, Children Play Area, Multipurpose Hall, Shuttle Court, Basketball Court, etc.

Relief Sought from RERA : Sought Immediate Registration with all Amenities

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 10/01/2019 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅವರ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಿ ಇಲ್ಲ. ನಂತರವೂ ಕೂಡ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಮೆಮೋ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ.

3. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ನೋಡಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರ ನಡುವೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುವುದು ದಿನಾಂಕ:01/10/2014 ರಂದು. 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 ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸವಲತ್ತುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಲ್ಲದೆ ಇಲ್ಲಿಯವರೆಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Occupancy Certificate ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹೀಗಿರುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅಂತಿಮವಾಗಿ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅವರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತಮಗೆ Delay Compensation ಹಾಗೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಿಸಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

4. ಅಕ್ಟೋಬರ್ 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. ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 4(2)(l)(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 ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ಶೇಕಡಾ 10.75%ರಷ್ಟು Delay Compensation ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

5. 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: 01/10/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ವಿಳಂಬ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

6

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/181001/0001336** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.B–101 ಇದನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಅಸಲು ಹಣದ 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 ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನದ ಬಗ್ಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಸದರಿ Delay Compensation ಅನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಗೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕ್ರಯಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲು ಹಾಗೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧರಾಗಿ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. 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:27.02.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer