

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190204/0002056

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 21 ನೇ ಮೇ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : NEHA GANGADHAR

Flat No. 109, Sunny Burberry Apartment,
Gear School Road, Doddakanahalli,
Bengaluru - 560064.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : BELMONT

M/s. Citrus Infrastructure Pvt Ltd.,
No.1/22, (Old No. 1/A), Halasuru Road,
Bengaluru -560042.

Rep. by : Sri. Karthik. S. Rao.B

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ NEHA GANGADHAR ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ BELMONT ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The Complainant herein has booked a Plot No.124 at BELMONT Project and has made payment of Rs.1,00,000/-(Rupees One Lakh) on 30.09.2017 as Booking Charges and received a receipt issued by respondent. The copy of the said receipt is produced at DOCUMENT No.2.Further,the complainant has also paid Rs.27,00,000/-(Rupees Twenty Seven Lakh) towards advance payment on signing of Sale Agreement on 31.10.2017.The said receipt is produced at DOCUMENT No.3.Thereafter,the respondent company executed an AGREEMENT FOR SALE dated 31.10.2017 in favor of the Complainant in respect of the Plot No.124 in BELMONT Project. The complainant submits that as per sale agreement the respondent company undertook to handover the possession of the Plot No.124 on 31.03.2018 to the complainant, but the complainant has not received the possession of the plot till today. The copy of the AGREEMENT FOR SALE is produced at DOCUMENT No.4. The complainant submits that the respondent company neither replied

[Handwritten Signature]
21/05/19

nor responded to the complainants repeated requests. Therefore, the complainant has been left without there being any other alternative remedy available but to approach this Hon'ble Forum in order seek justice, Hence, complaint bearing No.973 was filed before this Hon'ble Forum for relief of compensation along with interest. This Hon'ble Forum had summoned the respondent and the respondent has filed his objections to the complaint, which document is produced at DOCUMENT No.5. Upon several hearings this Hon'ble Forum has passed an order dated 12.10.2018 directing the respondent to hand over the Plot No.124 to the complainant before 31.12.2018, the said order is produced at DOCUMENT No.6. It is humbly submitted that to this day the respondent has not complied with the order passed by this Hon'ble Forum and failed to hand over the plot to the complainant. The respondent's act clearly amounts to contempt of the court order. Further, the complainant has sent a final intimation to respondent through email dated 28.01.2019 requesting date of registration of the plot, which is produced as DOCUMENT No.7. The respondent has neither replied nor registered the plot in the name of the complainant to this day, therefore, the said act amounts deficiency in service and irresponsible attitude of the respondent made the complainant to approach this Hon'ble Forum again. In view of above facts, the Complainant most respectfully prays for following relief such as: (i) Direct the respondent to CANCEL the Plot and to REFUND the entire amount of Rs.28,00,000 (Twenty Eight Lakhs)/- to the complainant as per aforesaid agreement. (ii) Direct the respondent to pay compensation of Rs.5,00,000/- for not handing over the possession along with interest as per RERA act. (iii) To pay compensation of Rs.2,00,000/- for mental harassment. (iv) To pay cost of filing of this application i.e., Rs.25,000/-. (v) To grant such other directions, order etc., as this Hon'ble Forum deems fit in the interest of justice and equity.

Relief Sought from RERA: Refund full amount and compensation for delay

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 01/03/2019 ರಂದು ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಪುನಃ ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 27/03/2019 ರಂದು ಕರೆಸಲಾಗಿದೆ. ಆಗ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಕಾರ್ತಿಕ್ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 15/04/2019 ರಂದು *Occupancy Certificate* ಬಂದಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಮೆಮೋ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ *Unit* ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಖಾತೆ ಆಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಎರಡೂ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ.

Devi
21/03/19

3. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾದ ಕೊನೆಯ ಕಂತನ್ನು ಕಟ್ಟಿದರೆ ತಾನು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ತನಗೆ ಬರಬೇಕಾದ *Delay Compensation* ಬಾರದ ಹೊರತು ತಾನು ಕೊನೆಯ ಕಂತನ್ನು ಕಟ್ಟಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಪಕ್ಷಕಾರರ ನಡುವಣ ಇರುವ ವಾದವು ಅರ್ಥವಾದಂತಾಯಿತು.
4. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ *Belmont* ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ 124ನೇ ನಿವೇಶನವನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಇದರ ಪರಿವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 31/10/2017 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ 31/10/2018ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ನಿವೇಶನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ, ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ ಡೆವಲಪರ್ ಪರಿಹಾರದ ಹಣ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
5. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ಇರುವ ಒಂದೇ ಪ್ರಶ್ನೆ ಎಂದರೆ, ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿಯರ್ಡಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದ ಪರಿಶೀಲನೆಗೆ ಅರ್ಹರೇ? ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆ. ಮಾರ್ಚ್ 2018ರಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸಿಲ್ಲದ ಕಾರಣ ನಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿಯರ್ಡಿನಲ್ಲಿ ಬರೆದಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ: 10/05/2019ರಂದು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತನಗೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈಗ ಅಂದರೆ ಏಪ್ರಿಲ್ 2019ರಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಒಂದು ವರ್ಷದ ಅವಧಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯರ್ಡುದಾರರಿಗೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(10) ರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರುಸಹಾ ಕೆಲವು ಜವಾಬ್ದಾರಿಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ. *Occupancy Certificate* ಬಂದ ಎರಡು ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡುವ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಡೆವಲಪರ್‌ದ್ದಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದೇ ರೀತಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(6)ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಕಂತನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾದ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರದ್ದು ಮತ್ತು ತಮ್ಮ ತಲೆಯ ಮೇಲಿನ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲು, ತಮ್ಮ ಕೊನೆಯ ಕಂತನ್ನು ಕಟ್ಟಲು ತನ್ನಲ್ಲಿ ಹಣ ಇಲ್ಲವೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿ ಇಟ್ಟುಕೊಂಡು ಈ ಕೆಳಗಿನ ಆದೇಶ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.
6. ಈ ಮೊದಲು ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ಇದೇ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ತಮ್ಮ ಫಿಯರ್ಡು ಸಂಖ್ಯೆ 973 ಅನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದರು. ಅದರಲ್ಲಿ ಕೂಡಾ ದಿನಾಂಕ: 12/10/2018ಕ್ಕೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಆದೇಶ ಮಾಡಿದ್ದು ಫಿಯರ್ಡುದಾರರಿಗೆ ನಿವೇಶನ ಸಂಖ್ಯೆ 124 ಅನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 03/12/2018ರ ಒಳಗೆ ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ, ಅದನ್ನು ಕೂಡಾ ಡೆವಲಪರ್ ಪಾಲಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಫಿಯರ್ಡುದಾರರ ವಾದ ಮಂಡನೆಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ಪುನಃ ಈ ಫಿಯರ್ಡನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಲ್ಲಿ ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಿಸುವಂತೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿಯರ್ಡು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ನಂತರ ತನಗೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

7. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಈಗಾಗಲೇ *Occupancy Certificate* ಬಂದಿರುತ್ತದೆ. ಅಂದರೆ ದಿನಾಂಕ: 31/12/2018ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು ಎಂದು ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಇದೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಹಿಂದೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಆದೇಶ ಮಾಡಲಾಗಿತ್ತು. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ದಿನಾಂಕ: 31/03/2018ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈಗ ದಿನಾಂಕ: 15/04/2019ಕ್ಕೆ ಅವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯವಾದ ಕುರುಹಾಗಿ *Occupancy Certificate* ಬಂದಿರುತ್ತದೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಏಪ್ರಿಲ್ 2018ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 15/04/2019ರ ವರೆಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ದಿನಾಂಕ: 15/04/2019ರ ಒಳಗಾಗಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
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: 04/02/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಕಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 27/03/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/190204/0002056 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ಏಪ್ರಿಲ್ 2018ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 15/04/2019ರ ವರೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಶೇಕಡಾ 10.75%ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(6) ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಕಂತನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಬರಬೇಕಾಗಿರುವ ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತ ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾದ ಕಂತುಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು. ಹೆಚ್ಚುವರಿಯಾಗಿ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಸನ್ನಿವೇಶ ಬಂದಲ್ಲಿ ಆ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(10) & 19(11) ರಂತೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:21.05.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer