

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: **CMP/190529/0003197**

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 10 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : DILIP ISRANI

No. 908, 9<sup>th</sup> Floor, Block C, Aratt Milano,  
Gatahalli Village,  
Bengaluru - 560099.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : ARATT MILANO

Arattukulam Developers LLP.,  
No. 106/A, 4th C Cross,  
Behind Raheja Arcade, Industrial Area,  
5th Block, Koramangala,  
Bengaluru -560034.  
Rep.by: Hitendra V. Hiremath, Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ DILIP ISRANI ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ARATT MILANO ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

*The Project was promised to be delivered by 30th September, 2018 as per the Agreement, however until May 2019 too, Occupancy Certificate isn't acquired for the Project, Amenities are not ready in the Apartment including the Passenger Lift and Basement Parking, Amphitheatre, Swimming Pool, Gym, Badminton Court, Multipurpose Hall and Play Room.*

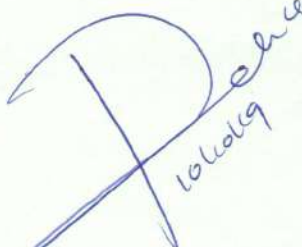
*Relief Sought from RERA: I seek Compensation on the Money Paid to Promoter*

*[Handwritten Signature]*  
10/10/19

2. ಈ ಫಿಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಶಿವಪ್ರಸಾದ್ ಸಿ.ಕೆ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿ Authority Letter ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಹಿತೇಂದ್ರ. ವಿ. ಹಿರೇಮತ್ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ.
3. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
4. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು Delay Compensation ಗೆ ಅರ್ಹರೇ? ಹೌದಾದರೆ, ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ?
5. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸರ್ಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ,

### ಕಾರಣಗಳು

6. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಈ ಫಿಯಾದಿನ ವಿರುದ್ಧ Delay Compensation ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 30/09/2018ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ, ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಬೇಗನೆ ಹೊರಗಡೆ ಹೋಗುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದಲ್ಲದೆ ಅವರು ತಮ್ಮ ಫಿಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಕ್ಕೆ ಕಾರಣಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.  
*Delay in project Delivery, No occupancy Certificate available, no amenities functional, promoter not at all available address the issues at apartment or builder office, avoiding the customer.*
7. ಇದನ್ನು ವಿರೋಧಿಸಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಾವು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸಿದ್ದೇವೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:30/04/2019ರಂದು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿರುವುದು ತಿಳಿದು ಬರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಒತ್ತಾಯದ ಮೇರೆಗೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಹೇಳಿದ್ದರು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತನಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

  
 10/10/19

8. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತನಗೆ ದಿನಾಂಕ: 24/06/2019ರಂದು *Occupancy Certificate* ಬಂದಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದ ಒಂದು ಅಂಶ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17 ಮತ್ತು 19(10)ಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದು ಕೊಟ್ಟ ಕೂಡಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳುವುದಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ *Photo* ಗಳು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಂಡಿರುವುದನ್ನು ತೋರಿಸುತ್ತದೆ ಯಾದರೂ ನಿಯಮದ ಪ್ರಕಾರ *Occupancy Certificate* ಬಂದ ಎರಡು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ *Physical Possession* ಕೊಡಬೇಕು ಮತ್ತು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕು. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದಕ್ಕೆ ಅರ್ಥ ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಕ್ರಯ ಪತ್ರದೊಂದಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುವ ಡೆವಲಪರ್ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ *Amenities* ಜೊತೆಗೆ *Occupancy Certificate* ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳಿದ *Amenities* ಗಳನ್ನು ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

9. ಅಂಕಿಮ 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: 29/05/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ವಾದ ಮಂಡಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವೇಳೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

  
10/10/19

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

**CMP/190529/0003197** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಅಸಲು ಹಣದ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2019ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 24/06/2019ರವರೆಗೆ SBI ಇವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಹಾಕುವ ಬಡ್ಡಿಯ ಮೇಲೆ 2% ರಷ್ಟು ಅಧಿಕ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಮಾಡಿದ ವಾಗ್್ದಾನದಂತೆ ಎಲ್ಲಾ Amenities ಗಳನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಈ ದಿನದಿಂದ 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ತಪ್ಪಿದಲ್ಲಿ ಆ Amenities ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ. 20,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 10.10.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)  
Adjudicating officer