

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

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 29 ನೇ ಜುಲೈ, 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ :	CMP/191028/0004570
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	POOJA SANTOSH JOSEPH N.595, 11 th A Cross, 29 th Main, Sector 1, HSR Layout, Bengaluru - 560103. Rep. by: Mis. Jasleen Kaur, Advocate.
ಎದುರಿದಾರರು :	SHRIRAM CHIRPING WOODS Shrivision Homes Pvt. Ltd., No 40/43, 8 th Main, 4 th Cross, Sadashiv Nagar Bengaluru - 560080. Rep. by: Sri. Hegde Prakash. R, Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **POOJA SANTOSH JOSEPH** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **SHRIRAM CHIRPING WOODS** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಅವರು ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

In June 2017 booked a 1bhk on the 14th floor of tower 1 as I really liked the layout. I booked it and the sale deed was registered as per RERA. However, now I am being allotted a different apartment from the one I originally booked and that's registered on the sale deed. This was also not informed to me until I got an email for Inspection of my apartment which was in June 2019. On asking the reason their team very casually mentions that they changed the numbering pattern which lead to this. I think this is a serious blunder. I have booked a certain

Penu
29/07/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

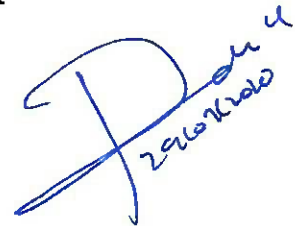
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

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

apartment for a reason and how can their team just get away with such a big blunder. The reason they gave makes no sense to me, I clearly find this a case of creating as they wanted to sell 2 units together. They have sold that apartment to another party who has bought 2 units together and that's the only reason I see that I have been allotted a different apartment form the one I originally booked and registered. Builder has made the sale of the flat on super built-up area instead of the Carpet area (as per RERA rule). Their sales team makes false commitments. Like everyone else I was told the Builder absorbs Pre-Emi till possession. This was also communicated to me on email. When I opted for the 10:80:10 subventions scheme the agreement had the date mentioned as Aug 2018 as that was the month of handover that was initially promised which got delayed beyond our control and the apartment was not complete until mid of 2019. I got a call for inspection in June and when I went for the inspection I was told about the wrong allotment blunder. I have been bearing the Pre-Emi charges since sept 2018 till date Builder had advertised a Gold Scheme that was applicable for bookings made in June 2017 as gold amount was supposed to be adjusted against the payments, but the same was not done by the builder.

Relief Sought from RERA : Original Flat or Compensation & Adjustments

2. ಫಿಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿಯಾದುದಾರರ ಪರ ಕುಮಾರಿ, ಜೆಸ್ಲೀನ್ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಹೆಗ್ಡೆ ಪ್ರಕಾಶ್ ಆರ್. ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ.
3. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿ, ಫಿಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿಯಾದು ರೇರಾ ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಮೇಲೆ ವಾದ ಕೇಳಿದ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:18/12/2019ರಂದು ಅದನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡಿ ವಾದಕ್ಕೆಂದು ಇಡಲಾಯಿತು.


29/12/2019

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

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

4. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.

5. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿ ಎಂದರೆ,

a. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ?

b. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

ಕಾರಣಗಳು

6. ಮೇಲಿನ ಫಿಯಾದನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಮತ್ತು ಫಿಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರು ಎನ್ನುವುದರಲ್ಲಿ ವಿವಾದವಿಲ್ಲ. ಫಿಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತಾನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ತಮಗೆ ಕೊಡಿಸಬೇಕು ಅಥವಾ ಅದಕ್ಕೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ Apartment No. 1.14.03 ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ದಿನಾಂಕ: 14.12.2017ರಲ್ಲಿಯೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. 31/03/2019ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಆ ರೀತಿ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರು ತಮಗೆ ಪರಿಹಾರ ಬರಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

7. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಈ ಫಿಯಾದಿನ ಬಗ್ಗೆ ಕೆಲವು ತಾಂತ್ರಿಕ ಕಾರಣಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ನಿಯಮ 30 ರ ಪ್ರಕಾರ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಈ ಫಿಯಾದನ್ನು Summary trial ಅಂತ ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಮೇಲಾಗಿ ಇಂತಹ ಫಿಯಾದುಗಳಿಗೆ Pleading ತತ್ವ ಅನ್ವಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೂ ಮಿಗಿಲಾಗಿ ಇಂತಹ ಫಿಯಾದುಗಳನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2)ರ ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳೊಳಗಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡಾಗ ನಿಯಮ 30 ರಲ್ಲಿ ಫಿಯಾದನ್ನು ಹೇಗೆ ನಡೆಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕೆನ್ನುವುದರ ಬಗ್ಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ. ನಿಯಮ 30(2) ಅನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

(e). In case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submission made that the complainant does not require any further enquiry it may dismiss the complaint;


29/07/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

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

(f). In case the adjudicating officer is satisfied on the basis of the submission made that there is need for further hearing in to the complaint it may order production of documents or other evidence on a date and time fixed by him;

(g). the adjudicating officer shall have the power to carry out an enquiry into the complaint on the basis of documents and submission;

(h). the adjudicating officer shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any documents which in the opinion of the adjudicating officer, may be useful for or relevant to the subject matter of the enquiry, and in taking such evidence, the adjudicating officer shall not be bounded to observed the provisions of the Indian Evidence Act, 1872 (Central Act 11 of 1872);

8. ಈ ಮೇಲಿನ 4 ನಿಯಮಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ಯಾವ ಯಾವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ನಡೆಸಬೇಕೆಂಬುದನ್ನು ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಯ ವಿವೇಚನೆಗೆ ಬಿಡಲಾಗಿದೆ. ಅವರು ಅಗತ್ಯ ಬಿದ್ದಲ್ಲಿ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರ ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಬಹುದಾಗಿದೆ. ನಿಯಮ 30(2)(e)(f)ನಲ್ಲಿರುವ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡರೆ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳು ಅಥವಾ ಅವರು ಮಾಡಿರುವ ಮನವಿ ಮತ್ತು ಅವರು ನೀಡಿದ ದಾಖಲೆಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಬಹುದಾಗಿದೆ. ತೀರಾ ಅನಿವಾರ್ಯವಾದರೆ ಮಾತ್ರ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ಅದೇ ರೀತಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಬೇರೆ ಬೇರೆ ತಾಂತ್ರಿಕ ಕಾರಣಗಳನ್ನು ಎತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಒಂದು ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ. 1.14.03 ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಂದ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಅವರ ಪ್ರಕಾರ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಿತಿಕಾ ಸೂದ್ ಎನ್ನುವವರಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ, ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ತನಗೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಲು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

9. ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರು ಮಾಡಿದ ಕ್ರಯ ಪತ್ರಗಳ ಕಾಪಿಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ನಿತಿಕಾ ಸೂದ್ ಎನ್ನುವವರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ: 08.05.2019ರಲ್ಲಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅವರಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ವಿವರಣೆ ಹೀಗಿದೆ.


29/6/2019

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

Schedule C Apartment
(Description of the apartment)

All the residential apartment under construction and bearing no. 01.14.04 in Fourteenth Floor of Tower – 1 in Building – 2 in “Shriram Chirping Woods Project” being build in Schedule A property and containing one bedroom, and super build up area, measuring of 695Sq. feet and having carpet area measuring 486.35Sq. Feet and with exclusive right to use of balcony measuring 52.31 Sq. Feet both Carpet area and balcony area together measuring 538.66Sq.Ft with exclusive right to use open car parking space and the apartment is bounded by east corridor west open space north apartment no.01.14.03 and sought apartment no. 01.14.05

10. ಅದೇ ರೀತಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ: 14.12.2018ರಂದು ಕೀರ್ತಿ ರೆಡ್ಡಿ ಎನ್ನುವವರಿಗೆ ಕೋಲ್ ಡೇಡ್ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿನ ವಿವರಣೆ ಹೀಗಿರುತ್ತದೆ.

Schedule C Apartment
(Description of the apartment)

All the residential apartment under construction and bearing no. 01.14.02 in Fourteenth Floor of Tower – 1 in Building – 2 in “Shriram Chirping Woods Project” being build in Schedule A property and containing one bedroom, and super build up area, measuring of 695Sq. feet and having carpet area measuring 486.35Sq. Feet and with exclusive right to use of balcony measuring 52.31 Sq. Feet both Carpet area and balcony area together measuring 538.66Sq.Ft with exclusive right to use open car parking space and the apartment is bounded by east corridor west open space north apartment no.01.14.01 and sought apartment no. 01.14.03

[Handwritten Signature]
29/01/2020

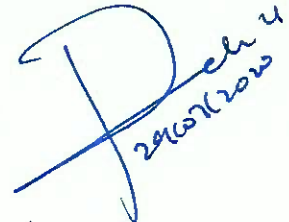
ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

11. ಈ ಎರಡೂ ಕ್ರಯ ಪತ್ರಗಳನ್ನು ಒಟ್ಟಿಗೆ ಇಟ್ಟುಕೊಂಡು ಒಂದೆರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ. 1.14.03 ಎನ್ನುವುದು ಯಾರಿಗೂ ಮಾರಾಟವಾಗಿಲ್ಲ ಅಂತ ತಿಳಿದುಬರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೆ ದಿನಾಂಕ: 18.06.2020ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಒಂದು ಮೆಮೋ ನೀಡಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

*Availability apartment booked by the complainant
That the respondent no. 1/ developers side in the matter of
the complaint most respectfully submits as follows*

ಅಂತ ಬರೆದು ದಿನಾಂಕ: 14.12.2017ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಾಡಿಕೊಂಡ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಹೇಳಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ. 01.14.03 ಈಗಲೂ ಲಭ್ಯವಿದೆ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 18.06.2020ರಂದು ತಾನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ತಯಾರು ಅಂತ ಮೇಲ್ ಹಾಕಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲಿಲ್ಲ ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಆಪಾದಿಸಿದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 25.06.2020ರಂದು ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡುವಂತೆ ನಿರ್ದೇಶಿಸಬೇಕು ಅಂತಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

12. ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ಫ್ಲಾಟ್ ಈಗಲೂ ಅವರಿಗೆ ಸಿಗುವ ಸಾಧ್ಯತೆ ಇದೆ. ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿಸಿ ಸೇಲ್ ಡೀಡ್ ಅನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ಆಗಿದ್ದು 14.12.2017. ಅದರಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 31.03.2019ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಆ ರೀತಿ ಆಗಲಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ತಾನು ರೇರಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 30.03.2020 ಅಂತ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಈಗಾಗಲೇ ಸಿದ್ಧವಾಗಿರುವ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಯಾವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಅಂತ ನೀಡಿರುತ್ತಾರೋ ಅದನ್ನೇ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಅಂತ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರಾದ ಕುಮಾರಿ ಜೆಸ್ಲೀನ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ವಾದ ವನ್ನು ಮಂಡಿಸುತ್ತಾ ತಮಗೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಆದೇಶಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಆ ರೀತಿ ಆದೇಶ ಮಾಡುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಬಳಿ *Occupancy Certificate* ಇರಬೇಕು ಆ ಬಗ್ಗೆ ಪಕ್ಷಕಾರರಲ್ಲಿ ಯಾರೂ ಕೂಡ *Occupancy Certificate* ಬಂದಿದೆಯೋ ಇಲ್ಲವೋ ಎಂದು ಹೇಳುವುದಿಲ್ಲ.


24/07/2020

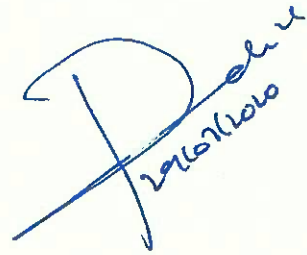
ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

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

ಆದ್ದರಿಂದ *Occupancy Certificate* ಇಲ್ಲದೆಯೇ ತ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕು ಅಂತ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ.

13. ಹೀಗಾಗಿ 31.03.2019ಕ್ಕೆ ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಾದರೆ, *Occupancy Certificate* ಬಂದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಾದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು *Occupancy Certificate* ಬರುವವರೆಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದ್ದೇನೆ.
14. 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: 28/10/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 04/12/2019ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಮೇಲೆ ವಾದ ಕೇಳಿ ಆದೇಶಕ್ಕೆ ಇಡಲಾಯಿತು. ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅನೇಕ ತಾಂತ್ರಿಕ ಕಾರಣವನ್ನು ನೀಡಿ ಫಿರ್ಯಾದು ನಿಲ್ಲತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅವುಗಳಿಗೆ ಉತ್ತರ ನೀಡಿ ನಂತರ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ತೀರ್ಪಿಗೊಂಡು ಇಡಲಾಗಿತ್ತು. ಈ ನಡುವೆ ದಿನಾಂಕ: 16/03/2020ರಿಂದ ಕೊರೋನಾ ಸಾಂಕ್ರಾಮಿಕ ರೋಗದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಮುನ್ನೆಚ್ಚರಿಕೆಯ ಕ್ರಮವಾಗಿ ಸಾಮಾಜಿಕ ಅಂತರವನ್ನು ಕಾಯ್ದುಕೊಳ್ಳುವ ಸಲುವಾಗಿ ಕಡತಗಳ ಮೇಲಿನ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ಸ್ಥಗಿತಗೊಳಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ದಿನಾಂಕ: 24/03/2020ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 17/05/2020ರ ವರೆಗೆ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಲಾಕ್‌ಡೌನ್ ಘೋಷಿಸಿದ್ದರ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಂಡು ಈಗ ತೀರ್ಪನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



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

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/191028/0004570**
ಅನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಪೂರ್ಣ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಈ ದಿನದಂದು ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗಿಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಏಪ್ರಿಲ್ 2019ರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕ್ರಯ ಪತ್ರದ ಜೊತೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದು.
3. ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 29.07.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer