

10  
ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181108/0001617

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 30 ನೇ ಮಾರ್ಚ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : P.S.SHIVARAMAN

#64, 7th C cross, Aralimara road,

Subbanapalya, Bengaluru Urban-560033

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿಗಾರರು : Nitesh Housing Developers Pvt Ltd,

Nitesh Columbus Square Phase II,  
level 7, Nitesh Timesquare,

#8, M.G.Road. Bengaluru-560001

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **P.S.SHIVARAMAN** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **Nitesh Columbus Square Phase II**, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The apartment C906 was booked in September 2010. The handover was scheduled for July 2014 which did not happen till today. Also in the name of project redesigning, B- 1003 was allotted instead of C-906. 95% of the entire amount is already paid and no work had been completed and the work done till now remains as same which will damage the structure by the time the remaining work is completed. Also no compensation was given for the time delay.

Relief Sought from RERA : Complete Project , start paying compensation

*[Handwritten Signature]*  
30/03/19

2. ಈ ಫಿಯಾರ್ಡನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 23/11/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ಹಾಜರಿ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ಹೆಚ್.ಎಂ.ವೈ ಇವರು ವಾಗ್ದಾನ ಮಾಡಿದ್ದರು. ದಿನಾಂಕ:08/01/2019 ರಂದು ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರ ಹೆಂಡತಿ ಹಾಜರಾಗಿ ತಮಗೆ Delay Compensation ಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ.
3. ಫಿಯಾರ್ಡಿನ ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2010 ರಲ್ಲಿ C-906 ಎನ್ನುವ Unit ಗೆ ಬುಕ್ ಮಾಡಿದ್ದರು. ಜುಲೈ 2014 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು. ನಂತರದಲ್ಲಿ ತಮಗೆ C-906 ಎನ್ನುವ ಬದಲಿಗೆ b 1003 ಅನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ತಾನು 95% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಯಾವುದೇ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಪ್ರಾಧಿಕಾರ Web Portal ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು 31/12/2018 ರಂದು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಳಂಬ ಮಾಡಿರುವುದು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ.
4. ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ಕೇಳಿದಂತೆ Delay Compensation ಅನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸಲು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮತ್ತು Construction Agreement ಅವಶ್ಯಕತೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:08/01/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿ ತನಗೆ Delay Compensation ಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳಿದ್ದು ಬಿಟ್ಟರೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಹಾಜರು ಮಾಡಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಸಹಕಾರವನ್ನು ನೀಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೂಡ ಯಾವುದೇ ತಕರಾರನ್ನಾಗಲಿ, ದಾಖಲೆಯನ್ನಾಗಲಿ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರ ಹಾಜರಾತಿಗೆ ಸಾಕಷ್ಟು ಬಾರಿ ನೋಟೀಸ್ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು ಹಾಜರಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಇದೇ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಲ್ಲಿ ಇದೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿರುದ್ಧ ಫಿಯಾರ್ಡಿನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಭೂಮಾಲೀಕರೊಂದಿಗೆ ಬಂದ ವಿವಾದದಿಂದಾಗಿ ವಿಳಂಬವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದೇ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫೆಬ್ರವರಿ 2016 ರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಕಟ್ಟಡದ ಕೆಲಸವನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿನಾಕಾರಣ ವಿಳಂಬ ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

 20/03/19

5. Construction Agreement ಪ್ರಕಾರ ಮಾರ್ಚ್ 2015 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾದರೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.2/- ರೂಗಳಂತೆ ಪರಿಹಾರವ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪಕ್ಕವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿದರೆ ಆಗ 18% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಂಡು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಮರು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದ ಒಂದು ತಿಂಗಳ ನಂತರ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುವಾಗ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ದಿನಾಂಕದ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.
6. ಇದು ಒಂದು ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಗ್ರಾಹಕರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಇರುವ ಅಂತರವನ್ನು ತೋರಿಸುತ್ತದೆ. ಮಾರ್ಚ್ 2015 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2018 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(2) ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಹಂತ ಹಂತದ ಬೆಳವಣಿಗೆ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಅಲ್ಲದೆ 2015 ಮಾರ್ಚ್ ಒಳಗೆ ತಮಗೆ ಏಕಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲಾಗಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ತಿಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈಗ 2018 ರ Arbitration ವಿವಾದವನ್ನು ಕಾರಣವನ್ನಾಗಿ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾವು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.
7. ನಿಯಮ 16 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬಡ್ಡಿ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 16 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಈ ದರದಲ್ಲಿ ಈ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಾಗಿನಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

*D. S. S. S.*  
30/6/2017

7

ಆದೇಶ

ಫಿಯಾರ್ದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMF/131108/0001617 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರ  
ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಜುಲೈ 2016 ರಿಂದ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರ ಒಳಗೆ ಅವರು ಫ್ಲಾಟ್ ಖರೀದಿಸಲು ಕೊಟ್ಟ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ 9% ರಂತೆಯೂ ಮೇ 2017 ರಿಂದ O/C ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಸ್ವಾಧೀನ ನೀಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ 10.75% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ  
ಸಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ  
ದಿನಾಂಕ:30.03.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಶಾಕ್ಷಪ್ಪ)  
Adjudicating officer