

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

ನಂ: 1/14, ನಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560021.

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರೀಕ್ಷಾಧಿಕಾರಿ

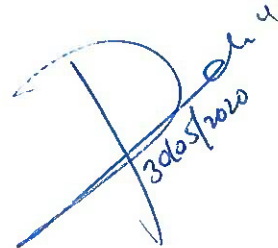
ದಿನಾಂಕ: 30 ನೇ ಮೇ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ :	CMP/19/1112/0004676
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	SUBRAMANIN V P 13/211(1), Vishva Kripa, Kolmandapam, Pallkad, Kerala – 678001. Rep. by: Smt. Sharada H.V , Advocate.
ಎದುರಿದಾರರು :	SHRIRAM SUMMITT Shriram Properties Pvt.Ltd., No.40/43, 8th Main, 4th Cross, RMV Extension, Sadashiva Nagar Bengaluru – 560080. Rep. by: Sri. S. Krishna, Advocate

“ಶೀರ್ಷಿಕೆ”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ SUBRAMANIN V P ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ SHRIRAM SUMMITT ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಅವರು ತನಗೆ ಜುಲೈ 2019ರಿಂದ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಪ್ರಕಾರ ಪರಿಹಾರ ಬರಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

- ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಡಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ. ಶಾರದಾ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಿ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಎಸ್. ಕೃಷ್ಣ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ.
- ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
- ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿ ಎಂದರೆ,
 - ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ?
 - ಅದಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ



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.

ಕಾರಣಗಳು

5. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ನಡವಳಿಯಿಂದ ತನಗೆ *Delay Compensation* ಬರಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ತಿಳಿದುಬರುವುದೇನೆಂದರೆ ಯಾವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಮತ್ತು ಯಾವ ಗ್ರಾಹಕರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಇಚ್ಛಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಅಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರತೀ ತಿಂಗಳ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗುವಂತೆ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಬಡ್ಡಿ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 24/11/2014ರಲ್ಲಿ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 & 6 ತಿಂಗಳ *Grace Period* ಸೇರಿದಂತೆ ಜೂನ್ 2017ರ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಇದುವರೆವಿಗೂ ಶೇಕಡಾ 90% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ನೀಡಿರುವುದಾಗಿ ತಮ್ಮ ಫಿಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

6. ಮೇಲಿನ ಫಿಯಾದನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಗ್ರಾಹಕರು ಎನ್ನುವುದರಲ್ಲಿ ವಿವಾದಗಳಿಲ್ಲ. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಶೇಕಡಾ 90% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು ಎನ್ನುವ ಬಗ್ಗೆ ವಿವಾದಗಳಿಲ್ಲ. ಫಿಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ವಿಳಂಬ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಬಡ್ಡಿಸಮೇತ ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ *Apartment* ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ನವೆಂಬರ್ 2014ರಲ್ಲಿಯೇ ಒಪ್ಪಂದಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 & 6 ತಿಂಗಳ *Grace Period* ಸೇರಿದಂತೆ ಜೂನ್ 2017ರ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಆ ರೀತಿ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರು ತಮಗೆ ಪರಿಹಾರ ಬರಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಮುಕ್ತಾಯಪಡಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಅವರು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ *Refund/Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಾನೆ ಎಂದರೆ ಅವರಿಗೆ ಅವರ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಬೇಕು ಜೊತೆಗೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೂಡಾ ಕೊಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

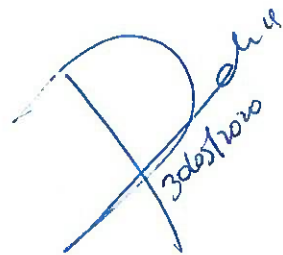
Demu
Bdasthara

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

7. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾನು 2014ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದ ಶೇಕಡಾ 90% ರಷ್ಟು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಜೂನ್ 2017ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಇನ್ನೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ತಾನು ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹನಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ನಿಗದಿತ ಸಮಯದೊಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾದ ಕೂಡಲೇ *Delay Compensation* ಅಥವಾ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಇಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದರೂ ಸಹಾ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಕರಾರನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಮಾಡಿರುವ ದೂರುಗಳಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಯಾವುದೇ ವಿರೋಧವನ್ನು ತೋರಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಇದಂದಾಗಿ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಮಾಡಿರುವ ಆಪಾದನೆಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಪರಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರು.
8. ಅಂತನು ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾದುದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಫಿಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 12/11/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 13/12/2019ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಾದ ಮಂಡಿಸಲು ಕಾಲಾವಕಾಶ ಕೇಳಿದ್ದರು. ನಂತರ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ತೀರ್ಪಿಗಂದು 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 ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗಿರಲಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಎರಡೂ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. 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 ಬಿ ೨೦೧ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560077.

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/191112/0004676 ಅನ್ನು ವಜಾಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಪೂರ್ಣ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಈ ದಿನದಂದು ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗಿಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡು 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: 30.05.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer