

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 ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 11 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ :	CMP/ 191006/0004432
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	BIJU SEKHAR E201, Suraksha Marvella, Near Sai Baba Temple, nyanapanahalli Road, Bengaluru – 560076. Rep. by: Sri. Vijay Belavadi, Advocate.
ಎದುರಿದಾರರು :	SHRIRAM SUMMITT Shriram Properties Pvt. Ltd., No.40/43, 8th Main, 4th Cross, RMV Extension, Sadashiva Nagar Bengaluru – 560080. Rep. by: Sri. Hegde Prakash R, Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **BIJU SEKHAR** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **SHRIRAM SUMMITT** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಅವರು ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The Complainants herein have booked an apartment for the purchase entered into an agreement of sale for the unit No SMT 02.1102, 10th Floor, Block 1 and Wing 2 in the apartment project Sriram Summit developed by the Builder M/s. Shriram properties Pvt Ltd., Situated at different Sy.Nos. 80/1, 80/2, 80/3, 80/4, 84/6, 84/7, 85/2, 87/2, and 89/1 & 2 of Veersandra Village, Attibele Hobli, Anekal Taluk, Bangalore, 121/1, 121/2 & 121/3, totally measuring 11 Acres 1 ¼ Guntas of Hebbagodi Village, Attibele Hobli, Anekal Taluk, Bangalore The Complainants hereby submit that they have paid as per the agreement terms. The Complainant have paid in total Rs.64,06,606/- (Rupees Sixty Four Lakhs Six Thousand Six Hundred and Six Only) till date out of the total Consideration for the unit i.e Rs.76,03,707/-. (Rupees Seventy Six Lakhs Three Thousand Seven Hundred and Seven Only) Whereas the Builder promised that

D. J. 11/08/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

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

the Possession shall be delivered by December, 2016 plus six months grace periods. However the promise is not delivered even till date and the Occupancy certificate is not obtained so far. Hence there is a clear cut delay. When we sought a compensation regarding the same, the answer was negative. The Builder did not even turn towards the fulfillment of the same.

Relief Sought from RERA: Direct builder for delay compensation, GST, interest

2. ಫಿಯಾದನ್ನು ನೋಡಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿಯಾದುದಾರರ ಪರ ಶ್ರೀ. ವಿಜಯ್ ಬೆಳವಾಡಿ ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಹೆಗಡೆ ಪ್ರಕಾಶ್ ಆರ್. ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ.
3. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾದಾಗಲೇ ನಿಯಮ 30ರಂತೆ ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದರು. ಅದಕ್ಕೆ ಫಿಯಾದುದಾರರ ಪರ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಲಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಗುಣದ ಮೇಲೆ ತಮ್ಮ ಲಿಖಿತ ವಾದ ಮಂಡನೆಯನ್ನು ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಗುಣದ ಮೇಲೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಹೀಗಾಗಿ ಗುಣದ ಮೇಲೆ ತೀರ್ಪಿಗಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ದಿನಾಂಕ: 26.02.2020ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಮತ್ತೆ ಅದೇ ದಿನ ಫಿಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ರಾಜಿ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡುತ್ತಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ 17.03.2020ರಂದು ಕರೆಯಲು ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಲಾಕ್ ಡೌನ್ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಯಲಾಗಲಿಲ್ಲ. ಲಾಕ್ ಡೌನ್ ತೆರವುಗೊಂಡ ನಂತರ ಸಾಮಾಜಿಕ ಅಂತರವನ್ನು ಕಾಯ್ದುಕೊಳ್ಳುವ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ *Skype* ಮುಖಾಂತರ ವಿಚಾರಣೆಗಂದು ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಗಿತ್ತು. ದಿನಾಂಕ: 02.07.2020ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಯಾರೂ ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಕಡತವನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದಾಗ ಇಬ್ಬರೂ ತಮ್ಮ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡು ತೀರ್ಪಿಗಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಮೇಲ್ ನಲ್ಲಿ ತಮಗೆ ಅವಕಾಶ ಕೊಡುವಂತೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದರಿಂದ ಎರಡೂ ಕಡೆಯವರಿಗೆ ಹಾಜರಾಗಲು *Skype* ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 07/08/2020ರಂದು *Skype* ಮೂಲಕ ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ಮಾತ್ರ ಹಾಜರಾದರು. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಗುಣದ ಮೇಲೆ ಮತ್ತು ಈ ಹಿಂದೆ ಕೇಳಿದ ವಾದದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ತೀರ್ಪಿಗಂದು ಇಡಲಾಯಿತು.
4. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.

Devi
11/08/2020

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.

5. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿ ಎಂದರೆ,
a. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ
ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ?
b. ಅದಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

ಕಾರಣಗಳು

6. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತನಗೆ *Delay Compensation* ಬರಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಮೇಲಿನ ಫಿಯಾದನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಮತ್ತು ಫಿಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಗ್ರಾಹಕರು ಎನ್ನುವುದರಲ್ಲಿ ವಿವಾದಗಳಿಲ್ಲ. ಫಿಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 14.07.2015ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 ಮತ್ತು 6 ತಿಂಗಳ *Grace period* ಸೇರಿಕೊಂಡಂತೆ ಜೂನ್ 2017ರ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಯುನಿಟ್‌ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಿ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಈ ಫಿಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
7. ಫಿಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಲಿಖಿತ ವಾದ ಮಂಡನೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
8. ಮೇಲಿನ ಫಿಯಾದನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಮತ್ತು ಫಿಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಗ್ರಾಹಕರು ಎನ್ನುವುದರಲ್ಲಿ ವಿವಾದಗಳಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಯ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ, ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರು ತಮಗೆ ವಿಳಂಬದ 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 ಹೋಗುತ್ತಾರೆ ಎಂದರೆ ಅವರಿಗೆ ಅವರ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಬೇಕು ಜೊತೆಗೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೂಡಾ


11/07/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಲ್ಸ್, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,

3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

ಕೊಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ನಿಗದಿತ ಸಮಯದೊಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲವಾದ ಕೊಡಲೇ *Delay Compensation* ಅಥವಾ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಮ್ಮ ತಕರಾರನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೊಂದಿಗಿನ ಸಂಬಂಧವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ತಮಗೆ ಕಟ್ಟಡದ ಸಾಮಗ್ರಿಗಳು ಸಿಗದೇ ಹೋದರೆ ಅಥವಾ ಸರ್ಕಾರದ ನಿಯಮದಲ್ಲ ಬದಲಾವಣೆ ಆದರೆ ಆಗ ಅದನ್ನು ವಿಳಂಬ ಅಂತ ಪರಿಗಣಿಸುವಂತಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಉದ್ದೇಶಪೂರ್ವಕವಾಗಿ ವಿಳಂಬವಾಗಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಮಯಕ್ಕೆ ಸರಿಯಾಗಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ನಿಲುವನ್ನು ಬಿಟ್ಟರೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾದ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಕಂಡಿಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಯೊಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದು ಮಾತ್ರ ಪ್ರಮುಖವಾದದ್ದು. ಇಲ್ಲಿ ಉದ್ದೇಶ ತನ್ನ ಸ್ಥಾನವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರಕೊಡಲು ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ.

9. ಹಾಗೆ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುತ್ತಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಜೂನ್ 2017 ಅಂತ ನಮೂದಿಸಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಕಾರಣಗಳೇನು ಅಂತ ನೋಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ನಡೆದ ಮುಷ್ಕರಗಳು, *Demonetisation* ಮತ್ತು ಇತರೆ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಕೆಲಸದಲ್ಲಿ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಕೂಡಾ ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಕೆಲವು ಗ್ರಾಹಕರು ಮಾತ್ರ ಅಂದರೆ ಗ್ರಾಹಕರ ನಿಲುವನ್ನು ಮಾತ್ರ ಕೇಳದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಕಷ್ಟಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಕೂಡಾ ನೋಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ನಿಬಂಧನೆಗಳಿಗೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಹಿ ಮಾಡಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದರಿಂದ ಈಗ ಅವರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಹೇಳುವುದೇನೂ ಇಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ತಾನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 & 6 ತಿಂಗಳ *Grace Period* ಅಂದರೆ ಜೂನ್ 2017ರ ವರೆಗೂ ತನಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿತ್ತು. ಹಾಗೆಯೇ ಮುಂದುವರೆದು ತಾನು ಗ್ರಾಹಕರಿಂದ ನಿವೇಶನಕ್ಕೆ ಒಪ್ಪಮದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಇನ್ನೊಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಅಂದರೆ *Construction Agreement* ನಲ್ಲಿ ಅವರಿಗೆ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ಕಟ್ಟಿಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲು ಅವಕಾಶವೇ ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಎಮದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಜೂನ್ 2017ರ ಒಳಗೆ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಲು ವಿಫಲರಾದರೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.6/-ಗಳಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಬದ್ಧನೇ ಹೊರತು


11/6/2020

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.

ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ ಎಮದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗೇ ಮುಂದುವರೆದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾದು ನಿಯಮಾವಳಿಯ ಪ್ರಕಾರ ಇಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಈ ಫಿಯಾದು *Non-Joiner and mis-joiner of necessary parties* ಎನ್ನುವ ತತ್ವದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಬಳಸುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ಅನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡರೆ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಪ್ರಮೋಟರ್ ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇಲ್ಲಿ ರೇರಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ 31.03.2019 ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಅಂತ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ, ಆದರೆ ಅದು ತಮ್ಮ ಅನುಕೂಲಕ್ಕೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವ ದಿನಾಂಕವೇ ಹೊರತು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹೇಳಿದ ಯಾವುದೇ ಅಂಶಗಳು ಅಂದರೆ ಫಿಯಾದುದಾರರನ್ನು ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯುವಲ್ಲಿ ವಿಮುಖ ಮಾಡಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.

10. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕವೇ ಒಂದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಅಂತ ಪರಿಗಣಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದರೆ ಆಗ ಗ್ರಾಹಕರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಾಗುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದ ಮಂಡನೆಯು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ನೋಂದಣಿಯ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಂತಹ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ ಇರುತ್ತದೆಯೇ ಹೊರತು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಬದಲಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

11. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಫಿಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 06/10/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 21/11/2019ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 26.02.2020ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗಂದು ಇಡಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಫಿಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ರಾಜಿಗೆ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡುತ್ತಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು. ಆ ಕಾರಣಕ್ಕಾಗಿ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು 17.03.2020ಕ್ಕೆ ಕರೆಯಲು ಇಡಲಾಗಿತ್ತು. ಈ ನಡುವೆ ದಿನಾಂಕ: 16/03/2020ರಿಂದ ಕೊರೋನಾ ಸಾಂಕ್ರಾಮಿಕ ರೋಗದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಲ್ಸ್, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-60027.

ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಮುನ್ನೆಚ್ಚರಿಕೆಯ ಕ್ರಮವಾಗಿ ಗಾವಾಜಿಕ ಅಂತರವನ್ನು ಕಾಯ್ದುಕೊಳ್ಳುವ ಸಲುವಾಗಿ ಕಡತಗಳ ಮೇಲಿನ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ಸ್ಥಗಿತಗೊಳಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ದಿನಾಂಕ: 24/03/2020ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 17/05/2020ರ ವರೆಗೆ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಲಾಕ್‌ಡೌನ್ ಘೋಷಿಸಿದ್ದರ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಂಡು Skype ಮೂಲಕ ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಿ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ಈಗ ತೀರ್ಪನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/191006/0004432** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟು ಹಣದ ಮೇಲೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಈ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗಿಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 11.08.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer