

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: **CMP/190919/0004200**

ದಿನಾಂಕ: **02ನೇ ಜನವರಿ 2020**

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **D. KRISHNA DOSS**

No.51. S.B.K. ELE. School road,
Aruppukottai, Tamil Nadu,
Virudhunagar - 626101.

ವಿರುದ್ಧ

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 **D. KRISHNA DOSS** 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.

I have booked a flat 11.10.3 at SHRIRAM SUMMITT, Electronic City, Bangalore. As per agreement between Builder and myself, the Builder is supposed to hand over the completed apartment in December 2016. The grace period was 6 months and it ended on June 17. Till date, the builder has not handed over the property. They have vide their mail dated 6.11.17 informed that, the delay compensation will be (Total Flat cost received X (SBI PLR Rate+ 2% X No. of days). I have remitted Rs.41.37 lakhs so far. The delay compensation has to be given starting from July 17 as informed through their mail dated 6.11.17. They have communicated vide their mail dated 23.08.19 that, Rs. 50,000/ only will be the delay compensation. I sought clarification about the logic behind the arrival of Rs.50, 000/ as delay compensation. They have informed through their email dated 24.08.19 that the delay compensation of Rs.50, 000 has been decided as per Management & RERA decision. They have not provided me the proof of RERA decision. I submit to state

D. Krishna
02/01/2020


that, I retired as Chief Manager of a Nationalised Bank and invested all my retirement benefits in this project. I have invested in this project as rental income from this property will be more beneficial than interest income and repaying Home Loan EMI will ease my Income Tax Burden. Now, I am in great agony and frustrated because of the delay of the project. I request the competent authority to render justice to me by directing the builder to offer compensation as per RERA.

Relief Sought from RERA: DELAY COMPENSATION AS PER RERA

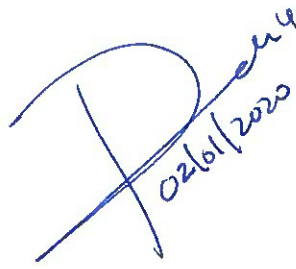
2. ಫಿಯರ್ಡನ್ನು ನೋದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪಕ್ಷಕಾರಂಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ಹಾಜರಿ ಅವರ ಹೆಂಡತಿ ಶ್ರೀಮತಿ ರತಿನ ಮಾಲಾ ಇವರು ಕೂಡಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರಂಗಿದ್ದರಿಂದ ತನ್ನ ಪರವಾಗಿ ಕೂಡಾ ಕೇಸು ಅವರ ಗಂಡನಿಗೆ ಅಂದರೆ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರಿಗೆ ಅಧಿಕಾರ ಪತ್ರ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಹೆಗಡೆ ಪ್ರಕಾಶ್ ಆರ್. ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ.
3. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ರೇರಾ ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿ, ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿಯರ್ಡು ನಿಯಮ 30 ರಂತೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಮೇಲೆ ವಾದ ಕೇಳಿದ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:23/10/2019ರಂದು ಅದನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡಿ ವಾದಕ್ಕೆಂದು ಇಡಲಾಯಿತು.
4. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
5. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿ ಎಂದರೆ,
 - a. ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿಯರ್ಡಿನಲ್ಲಿರುವ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ?
 - b. ಅದಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

ಕಾರಣಗಳು

6. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ 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 ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಇಚ್ಛಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಅಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರತೀ ತಿಂಗಳ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗುವಂತೆ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರಿಗೆ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಬಡ್ಡಿ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.



7. ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. *Grace Period* ಸೇರಿದಂತೆ ಜೂನ್ 2017ರ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಕೆಲಸವನ್ನು ಪೂರೈಸಿ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಅವರ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಆ ರೀತಿ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ತಮಗೆ ವಿಳಂಬದ ಕಾರಣಕ್ಕಾಗಿ ಪರಿಹಾರ ಬರಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರ ಆಪಾದನೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಯಾವುದೇ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವಿಕೆ ಇಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಮುಕ್ತಾಯಪಡಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಅವರು ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ *Delay Compensation*. ಆದ್ದರಿಂದ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ವಕಾಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ನಂತರ ನಿಯಮ 30ರಂತೆ ಒಂದು ಮೊಮೊ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಬಿಟ್ಟರೆ ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರ ಆಪಾದನೆಗಳಿಗೆ ಸ್ಪಂದಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.
2. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾರ್ದುದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿಯಾರ್ದುದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 19/09/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. 60 ದಿನಗಳು ಎಂದರೆ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು 16/10/2019ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:


02/10/2019

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190919/0004200** ಅನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಎಲ್ಲಾ Amenities ಒಳಗೊಂಡಂತೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ನಿಯಮಾನುಸಾರ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣಕ್ಕೆ ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಈ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗಿಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಲಿಖಿತ ಅಂತ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಅರ್ಜಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಸೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 02.01.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer