

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: **CMP/171127/0000274**

ದಿನಾಂಕ: 02 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Balan Paravantavida

SK Nivas (Kunchiraman), PO Rayarangoth,
Kozhikode-673102, Kerala State

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Trishul Developers

MITTAL PALMS,

No.109, First Floor B Wing, Mittal Towers

M.G. ROAD, Bengaluru Urban-560001

“ತೀರ್ಮಾನ”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Balan Paravantavida ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ MITTAL PALMS ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

In the month of April, 2011, the applicant, on the advertisement of the respondent visited the construction site of Mittal Palms, which had commenced the construction work paid Rs. 2,00,000/- to the respondent as advance. Thereafter, on 02.08.2011 entered into a Sale Agreement and Construction Agreement with the respondent to purchase Apartment No.D-602, 6th Floor, of 1280 square feet with one covered car parking area in Mittal Palms at Shivanahalli Village, Yelahanka Hobli, Bengaluru North Taluk, for a total consideration of Rs.37,00,000/-. The respondent undertook to complete the project within 30 months and deliver possession of the flat to the applicant

Devi
26/8/18

and his wife. That period of 30 months expired 31.10.2013. The applicant has paid in all, Rs.31,62,000/-. Though the agreed period expired on 31.10.2013, till date the completion has not happened and the applicant is not put in possession of the apartment. Despite Notice, the respondent has not complied nor paid the damages demanded by the applicant. The applicant is entitled to damages calculated at Rs.1,00,000/- per month from November, 2013 till the date of possession of the apartment as also interest as per Rules on the amount of Rs.31,62,000/- paid.

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ Approval ಆಗಿದ್ದು 28/03/2018 ರಂದು. ಅದರಿಂದಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ನಂತರದಲ್ಲಿ ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಂಡು ದಿನಾಂಕ:07/05/2018 ರಂದು ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಆ ನೋಟೀಸ್ ಗೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:28/05/2018, ದಿನಾಂಕ:21/06/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿ, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 12/07/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಗೈರು ಹಾಜರಿಯಲ್ಲಿ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪುಗೊಂಡು ಇಡಲಾಯಿತು.

ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೂ.31,62,000/- ರೂಗಳ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅವರ ಪ್ರಕಾರ ನವೆಂಬರ್ 2013 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ 1 ಲಕ್ಷರೂಗಳ ನಷ್ಟವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಹಾಜರಾದ ವಕೀಲರು Construction Agreement ಅನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ Commencement Certificate ಬಂದ ದಿನದಿಂದ 30 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ Commencement Certificate ಯಾವಾಗ ಬಂತು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡ ಹೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ Construction Agreement ಆದ ದಿನಾಂಕ:02/08/2011 ರಿಂದ 30 ತಿಂಗಳು ಎಂದರೆ ಫೆಬ್ರವರಿ 2014 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಒಂದು ತಿಂಗಳಿಗೆ 1 ಲಕ್ಷಗಳ Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರೇ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುವ Construction Agreement ನಲ್ಲಿ ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಿಗದಿತ ಸಮಯದ ಒಳಗೆ ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಒಂದು ಚದುರಡಿ ಅಳತೆಯ ಮೇಲೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.2/- ರೂನಂತೆ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 1280 ಚದುರಡಿಯ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಅಲ್ಲಿಗೆ ರೂ.2560/- ರೂಗಳ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಮಾಸಿಕವಾಗಿ Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ Agreement ನಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಒಂದು ತಿಂಗಳಿಗೆ Delay Compensation ಅಂತ ರೂ.1,00,000/- ರೂಗಳ Damages ಅನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಆಧಾರವೇನಿದೆ? ತಾನು ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.1,00,000/- ರೂಗಳ ನಷ್ಟವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಹೇಗೆ ಅರ್ಹ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಅವರು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಗಮನಿಸಿದಾಗ ದಿನಾಂಕ: 28/05/2018, 21/06/2018, 05/07/2018, 12/07/2018 ರಂದು ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಬಿಟ್ಟರೆ ನಂತರ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಭಾಗಿಯಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಅವರು ರೂ.1,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಯಾವ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಸಾಕ್ಷ್ಯವಿಲ್ಲ. ಇನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಯಾಕಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ನೋಡಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿದೆ.

ಇನ್ನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದೆ ಇರಲು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಬಳಿ ಸಾಕಷ್ಟು ಕಾರಣಗಳಿದ್ದಾವೆ. ನಾರಿಯ ಬಗ್ಗೆ ವಿವಾದವಿದ್ದು ಆ ಬಗ್ಗೆ ಮಾನ್ಯ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ Writ petition ಇದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿ ಅದರ ನಂಬರ್ ಅಂತ WP53809-13/15 ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ವಿವಾದವಿದ್ದು ತೊಂದರೆಯಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ.

Devi
26/7/18

ಇದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸಲು ಸಕಾರಣಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದಿದ್ದರೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.2/- ರೂಗಳಂತೆ Delay Compensation ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಿದ್ದರೂ ಸಹ 2014 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಮುಗಿಸಬೇಕಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಇದುವರೆವಿಗೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದಿರುವುದು. ಈಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬರುವುದಕ್ಕಿಂದ ಮೊದಲೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸ ಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ದಿನದಿಂದ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 28/03/2018 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಮೇಲಿನ ಎಲ್ಲಾ ಸನ್ನಿವೇಶಗಳನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾರ್ಚ್ 2014 ರಿಂದ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.2560/- ರೂಗಳ ಪರಿಹಾರವನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡುವಂತೆಯೂ ಮೇ 2017 ರಿಂದ ಅಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ದಿನದಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನದ ಬಗ್ಗೆ ನೋಟೀಸ್ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡಲು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದು ನ್ಯಾಯೋಚಿತವಾಗುತ್ತದೆ.

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: 27/11/2017 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ದಿನಾಂಕ:28/03/2018 ರಲ್ಲಿ Approval ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ಹಾಜರಾಗಲು ದಿನಾಂಕ:07/05/2018 ರಂದು ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಿದ್ದು ದಿನಾಂಕ:28/05/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗುವಂತೆ ತಿಳಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದರೆ, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ.

Devi
21/6/18

3 ದಿನಾಂಕ: 21/06/2018, 05/07/2018, 12/07/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗಲೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:12/07/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆ ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/171127/0000274 ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾರ್ಚ್ 2014 ರಿಂದ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.2560/- ರೂಗಳ ಪರಿಹಾರವನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡುವಂತೆಯೂ ಮೇ 2017 ರಿಂದ ಅಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ದಿನದಿಂದ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಬಗ್ಗೆ ನೋಟೀಸ್ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡಲು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 02.08.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer