ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180708/0001015

ದಿನಾಂಕ: 04 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **VIVEK KUMAR**

126, Block C, Anisha Grange Apartment,
6G Cross, Kaggadaspura, C V Raman Nagar,
Bengaluru - 560093

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **Bhartiya City Developers Private Limited.,**
Nikoo Homes I (Towers 1 - 6 & 10),
 # 100/1, Anchorage 1,Richmond Road,
Bengaluru - 560025

"ತೀರ್ಪು"

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **VIVEK KUMAR** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **Nikoo Homes I (Towers 1 - 6 & 10),** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Bhartiya City had to deliver flat 11407 on 11Sept 2017 (including grace period of 6 months). Even RERA certificate date of 30June2018 is expired and handover is not done till date. I have following complains about builder - 1. As per RERA Registration Certificate, builder should execute new Agreement of Sale as per RERA rules with the buyer. While builder do not want to execute new RERA Agreement of Sale even after expiry of RERA approved date 30 June2018. 2. Even after 30June 2018 delay, builder wants to give 4Rs

NOT AN OFFICIAL COPY

per sq ft as delay compensation . It does not want to comply with RERA delay compensation (SBI home loan interest + 2%). 3. What will be the actions taken against the builder for the undue delay of approx 1.5 years (6 months grace + additional delay). 4. I want to know the final delivery date of flat 11407. Regards, Vivek

Relief Sought from RERA :Rera compensation of SBI home loan

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:31/07/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ. ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:21/08/2018 ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ತನಗೆ Delay Compensation ಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ತನಗೆ ಜೂನ್ 2018 ರಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.35 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

The Respondent has registered its project under RERA and as per RERA the time period for completion of construction of the project and delivery of possession in 30.06.2018. Accordingly, Respondent has completed the construction of the project in time and has applied for grant of Occupancy Certificate and awaiting Occupancy certificate from Authority to handover the apartment to the Complainant. It is solely for this reason the Respondent is not in a position to handover the property to the Complainant. But for this, there is no other reason for the delay in handing over of the possession of flat No.11407. Hence, since the delay is not willful delay, Complainant cannot claim any compensation from the Respondent as agreed under clause 6.1 and 6.3 of the agreement to build.

NOT AN OFFICIAL COPY

ಮೇಲಿನಂತೆ ಇರುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ನಿಲುವನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ನಂ.11407 ಇದರ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು O/C ಅನ್ನು ದಿನಾಂಕ:28/07/2018 ರಂದು ಕೂಡಾ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:21/08/2018 ರಂದು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಮನವಿಯಲ್ಲಿ I will Not take Possession of the flat until builder does new RERA agreement (or give RERA clause undertaking) for flat 11407 ಅಂತ ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಮುಂದುವರೆದ ಅವರು ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. I will take possession of flat 11407 along with RERA delay compensation when Tower I is ready for possession, all OC clauses are met and above requested information is provided by builder.

ಇದಲ್ಲದೆ ದಿನಾಂಕ:02/08/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಂದು ಮೇಲ್ ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

On Thu, Aug 2, 2018 at 5:37 PM, Debashrita Sengupta <debashrita.s@bhartiyacity.com> wrote:

Dear Mrs. Madhu Agarwal,

Greetings from Bhartiya City !!

We refer to our letter dated 1st August 2018 intimating receipt of Occupancy Certificate for your Tower and inviting you to get your apartment registered after making the final payments.

You are requested to make the balance payment and proceed with Registration & take possession of your apartment within 15 days from this letter, ie.,on or before 17th August 2018

Kindly treat this letter as a formal intimation for taking possession of your apartment, as per provisions contained in our agreement.

We look forward to your presence in the vibrant Nikoo community in the “City of Joy”.

NOT AN OFFICIAL COPY

ಅಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ತಾವು O/C ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಾಗಿ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವುದಾಗಿ ಕರೆದಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಪರಿಪೂರ್ಣವಾದ ಸ್ವಾಧೀನ ಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅಂದರೆ ಎಲ್ಲಾ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ಅನ್ನು ಕೊಡಬೇಕೆನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಈಗಾಗಲೇ O/C ಬಂದಿರುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(7) ರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು O/C ಬಂದ 2 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.27 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

> I further state that, having obtained the Occupancy Certificate, the Respondent has raised final demand letter on 02.2018 to the Complainant calling upon the Complainant to make the payments of balance consideration amount and to take possession of the flat bearing No.11407 within 15 days from the date of issuance of such demand letter. Hence, in this background I state that the Respondent has completed its project and is now ready to hand over possession.

ಅಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಮೇಲೆ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಇರುವಂತೆ ಗ್ರಾಹಕರ ಮೇಲೆ ಕೂಡಾ ಇರುತ್ತದೆ. O/C ಅನ್ನು ಕೊಡುವಾಗ Competent Authority ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರ ಹಿತ ರಕ್ಷಣೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಕೊಂಡು ನಿಬಂಧನೆಯನ್ನು ಹಾಕಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಪಾಲಿಸಲೇಬೇಕಾದ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಎಲ್ಲಾ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಕೊಡಲೇ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಕೊಡುವಲ್ಲಿ ಅಥವಾ O/C ಅಲ್ಲಿ ಹಾಕಿದ ನಿಬಂಧನೆಗಳನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕ್ರಮತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

NOT AN OFFICIAL COPY

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಾನು ಉದ್ದೇಶಪೂರ್ವಕವಾಗಿ ತಡಮಾಡಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೇ ತಾನು ಈಗಾಗಲೇ O/C ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದರಿಂದ ತಾನು ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಬದ್ಧನಲ್ಲವೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:21/08/2018 ರಂದು ಒಂದು ಮೆಮೋ ನೀಡಿ ತನಗೆ ದಿನಾಂಕ:30/06/2018 ರಿಂದ ರೇರಾದಂತೆ ಪರಿಹಾರಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.36 ರಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

> However, without prejudice to the above, assuming bu not conceding, I state that if at all the complainant is entitled for any compensation; the same can only be in terms of Clause 6.4 of the Construction Agreement, which is not exceeding Rs.4/- Sq. Ft, per month and not any other amounts, let alone, the amounts claimed in the complaint. However, if at all the complainant is entitled for any compensation then it is to be calculated from the date of hand over of possession as per RERA i.e. from 30.06.2018 to 28.07.2018 i.e. until obtaining the Occupancy Certificate at Rs 4/sq ft. The above statement, in any manner, cannot be considered as admission on our part to agree to make any payment to the complainant but the same has been offered by the Respondent to the Complainant as a good gesture to maintain a harmonious relationship.

ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೇವಲ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಕೊಡುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯಂತೆ ತನಗೆ ಪರಿಹಾರ ಬರಬೇಕೆಂದು ಅವರ ವಾದ. Construction Agreement ಪ್ರಕಾರ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:11/03/2014 ರಿಂದ 42 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಮುಕ್ತಯಾಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಅಂದರೆ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2017 ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು.

NOT AN OFFICIAL COPY

ಅಲ್ಲಿಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳಿದಂತೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಅಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ.5060/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2017 ರಿಂದ ಜುಲೈ 2018 ರ ವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.10,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ.

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: 08/07/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 31/07/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

NOT AN OFFICIAL COPY

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180708/0001015** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕರೆದಿರುವಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಕೂಡಲೇ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳತಕ್ಕದ್ದು.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2017 ರಿಂದ ಜುಲೈ 2018 ರವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.10,000/– ರೂಗಳನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಹಾಗೂ O/C ಅಲ್ಲಿ Competent Authority ಇವರು ನಮೂದಿಸಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಸೌಲಭ್ಯ ಸೌಕರ್ಯಗಳನ್ನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ವೇಳೆಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೂ ಸೇರಿದಂತೆ ಎಲ್ಲಾ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕಾನೂನಿನ್ವಯ ಸೂಕ್ತ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 04.10.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY