

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180726/0001081

ದಿನಾಂಕ: 15 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : LOKESHA

#67/4 coles road, frazer town,
Bengaluru - 560005

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : MANTRI DEVELOPERS PVT.LTD.,
Mantri Webcity3A,
NO.41, VITTAL MALIYA ROAD,
Bengaluru - 560001

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ LOKESHA ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Mantri Webcity3A, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

we have booked a flat in mantri web city on date 19.04.2013 & the deliver of flat within the stipulated time i.e. 30-04-2015 have entered into conditional and constructional agreement dated 30-04-2013 with M/S.Mantri Developers Pvt.Ltd Hence mantri has sent letter dated 14-06-2013 with regard to the total cost break-up of the Flat No.U 1002 highlighting the sub total (charges) and Grand Total amounting to Rs.90,77,574.78.for which we have paid 88,27,142-00 with the bank loan and self funding mantri had promise to give the per emi also for which they just paid for 26 months only and there after never

15/10/18

paid so we request to get back our hard earned money form mantri developers with the intrest of 10.25% we cant wait any more further towards flat it been more then 5 years now so kindly do the need full.

Relief Sought from RERA : Kindly get us back our hard earned money

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:17/08/218 ರಂದು ಸಾರ್ವಜನಿಕ ರಜೆ ಇದ್ದುದರಿಂದ ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ:28/08/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಲಾಯಿತು. ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಾದ ಕೇಳಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿದ್ದರೂ ಸಹ ದಿನಾಂಕ:17/09/2018 ರಂದು ತನಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. Construction Agreement ಅನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಲಾಗಿದೆ. 95% ಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚು ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. Construction Agreement ಪ್ರಕಾರ ನಿಬಂಧನೆ 14.5 ರಂತೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.3/- ಗಳನ್ನು Delay Compensation ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. Construction Agreement ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು 29/01/2019 ರಂದು ಮುಕ್ತಾಯವೆಂದು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದಾಗ ತಮಗೆ ತಾವು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿಯೊಂದಿಗೆ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತನಗೆ Delay Compensation ಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿದ್ದರ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 4.12 ಇದರ ಪ್ರಕಾರ 10% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಈಗ Delay Compensation ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮನವಿಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

Handwritten signature

ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 14.5 ರ ಪ್ರಕಾರ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.3/- ಗಳಂತೆ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು 2015 ರಲ್ಲಿ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈಗ ಜನವರಿ 2019 ರಲ್ಲಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ನ Super built-up Area ಅನ್ನು ಜನವರಿ 2016 ರಿಂದ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರ ವರೆಗೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.3/- ಗಳಂತೆಯೂ ಮೇ 2017 ರಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.12/- ಗಳಂತೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಅಲ್ಲಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದಂತೆ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುವುದು ಸತ್ಯ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಇನ್ನೂ ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಿದಂತೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.3/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅದು ತೀರ ಕಡಿಮೆ ಮೊತ್ತದ್ದಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಸೂಚಿಸುವಾಗ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದ ಮಾನದಂಡದ ಜೊತೆ ಕಲಂ 72 ಅನ್ನು ಓದಿಕೊಳ್ಳಬೇಕು. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿದ್ದಾರೆ.

ಜನವರಿ 2019 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2015 ಕ್ಕೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಈಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಜನವರಿ 2019 ಕ್ಕೆ ಅಂದರೆ ಸುಮಾರು ಮೂರು ವರ್ಷಗಳ ನಂತರ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲಿದ್ದಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.3/- ಗಳಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವುದು ಸರಿಯಾದ ವಿಚಾರವಲ್ಲ. ಇದರ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದರಲ್ಲಿ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುವುದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಸ್ವಂತ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಅನುಭವಿಸುವಲ್ಲಿ ವಂಚಿತರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ನಂತರದಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.12/- ರೂ.ಗಳಂತೆ ಪರಿಹಾರದ ಹಣವೆಂದು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದರೆ ಅದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ Claimನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿ ಆದೇಶ ಮಾಡಲಾಗುತ್ತದೆ.

Don't

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಮೊದಲು Civil ವ್ಯಾಜ್ಯವನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಅದನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯ ಮಾಡಿಕೊಂಡ ನಂತರ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಇದು ವಿವಾದಲ್ಲಿರುವುದಿಲ್ಲ.

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: 26/07/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 17/08/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಔಪಚಾರಿಕಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180726/0001081** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅವರ ಫ್ಲಾಟ್ ನ super built up Area ದ ಪ್ರಕಾರ ಒಂದು ಚದರಡಿಗೆ ರೂ.3/- ಗಳಂತೆ ಜನವರಿ 2016 ರಿಂದ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರ ವರೆಗೆ ಮತ್ತು ಮೇ 2017 ರಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಒಂದು ಚದರಡಿಗೆ ರೂ.12/- ಗಳಂತೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 15.10.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer