

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180522/0000850

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 30ನೇ ನವೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : DR. GOPINATH BETARAYAPPA
& MRS A B GOPINATH
51, 2nd cross, BhakthaMarkandeyaLayout,
Mysore Road, Bengaluru – 560026

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Mantri Developers Pvt Ltd.
Mantri Webcity3A,
Mantri House, number 41,
Vittal Mallya Road, Bengaluru - 560001

‘ತೀರ್ಪು’

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ DR. GOPINATH BETARAYAPPA & MRS. A.B GOPINATH ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Mantri Webcity3A, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

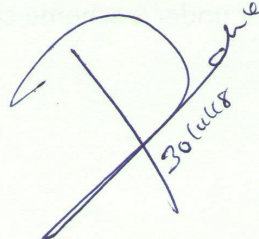
Dear Sir/Madam, I purchased an apartment from Mantri Developers (Promoter hereafter) in project Webcity, Hennur main road, on 23/04/2013. It was committed for a sale price of Rs. 87,63,157.24/- (Rupees Eighty seven Lakhs Sixty Three thousands One hundred and fifty seven and twenty four paise) and a handover date given to be 2015. A deposit of 20% was paid and by the advise of representative from Promoter under a scheme called Pre-EMI that was facilitated by

Deval
30/11/18

promoter and icici bank rest 80% of the amount was paid as mortgage, pending Rs 500,000/- (Rupees five Lakhs) that would be paid at the time of handover. Pre-EMI scheme was explained to me as interest on mortgage be paid by promoter until completion and handover as customer wouldn't be enjoying the property yet. However due to several reasons given by the promoter there were delays in completion and the project is still going on and handover of the apartment is uncertain. The promoter has stopped paying interest on mortgage in April 2015 and stated that from there on it was my responsibility, despite many emails and phone calls by myself trying to explain that it is unfair for me to pay interest on mortgage while project isn't complete and promoter is enjoying amount in his account taken in my name and disbursed. So far the interest paid on an apartment that isn't even complete has left me in despair and financial stress and ill health working hard to cope with payments and no returns on it. Interest amounts to Rs 58,961/- (Rupees Fifty Eight Thousands Nine Hundreds and Sixty one) per month since April 2015 that is 36 months adding up to Rs 21,22,596/- (Rupees Twenty One Lakhs twenty two thousands five hundreds and ninety six). This is quite a large sum of interest that I had to bear and go through physical and mental agony to earn while promoter has the amount for construction and is not taking any responsibility to pay interest for it. I request your kindness to get me justice that I deserve. I enclose details of documents along with this application. If I need to submit anymore documents please let me know. Thanking you Yours truly Dr Gopinath BELLARAYAPPA & Mrs Anubhuti GOPINATH

Relief Sought from RERA :Recovery of interest paid on mortgage

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:06/06/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಅಣ್ಣ ಹಾಜರಾಗಿ ಅಧಿಕಾರ ಪತ್ರವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದ ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಕೂಡಾ ಹಾಜರು ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ:20/06/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಚೇತನ್ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.


30/6/18

3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತಾನು 20 ಲಕ್ಷ ರೂಗಳನ್ನು ನೀಡಿದ್ದೇನೆ, ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2015 ರ ವರೆಗೆ ಮಾತ್ರ EMI ಹಣವನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ ನಂತರದ ಹಣವನ್ನು ಕಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ 2013 ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಆಗಿರುವ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಪಕ್ಷಕಾರರ ನಡುವೆ ಇರುವ Terms and Condition ನಲ್ಲಿ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

4. Mantri Developers delay will bear the Pre-EMI till April 2015 ಅಂತ ಇರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ರಾರಾ ನಂ.4 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

As per the agreed terms this Respondent has to refund the Pre-EMI's paid by him to his bank till April 2015 and an amount of Rs. 11,91,302/- was paid to the complainant. Further, this Respondent has paid an additional amount of Rs.5,06,997/- till January 2016. The said additional amount is been paid without prejudicing our rights to claim/adjust the same at the time of full and final settlement. This Respondent has performed their part of obligation and refunded the Pre-EMI's as agreed upon in full and also paid an additional amount also. The claim of the Complainant to pay after the stipulated period is not maintainable as per the terms of contract and liable to be dismissed. Copies of the scheme letter and the account statement are attached.

5. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಪರ ಒಂದು ದಾಖಲಾತಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ. ಪ್ರಕಾರ ಆಗಸ್ಟ್ 2013 ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ ಜನವರಿ 2016 ರ ವರೆಗೆ ಕಂತುಗಳನ್ನು ನೀಡಲಾಗಿದೆ. Pre-EMI Scheme ನ Terms and Conditions ನಲ್ಲಿ ಏಪ್ರಿಲ್ 2015 ರವರೆಗೆ ಮಾತ್ರ Pre-EMI ಕಟ್ಟುವುದಾಗಿ ನಿಬಂಧನೆ ಹೇಳಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ ಅಂಶಗಳು ಸರಿ ಅಂತ ಅನ್ನಿಸುತ್ತದೆ.

Done
30/11/18

6. ಮೇಲಾಗಿ ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ತಿಳಿದು ಬಂದಿದ್ದೇನೆಂದರೆ ದಿನಾಂಕ:28/03/2016 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫರ್ಯಾದಿದಾರರಿಗೆ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಿರುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫರ್ಯಾದಿದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಇರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ಕ್ರಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಸೇರಿಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆ.

7. ಆದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17 ರ ಪ್ರಕಾರ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು O/C ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರವೇ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಇಲ್ಲವಾದಲ್ಲಿ ಅದು ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಸ್ವಾಧೀನವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫರ್ಯಾದಿದಾರರು ತಮ್ಮ ಫರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಮುಂಬಯಿ ರೇರಾದ Judgment ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ.

1. Complaint No. CC005000000010710

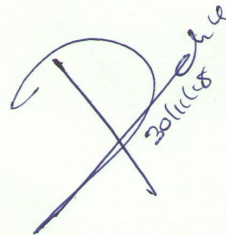
Balaji Infinity SocietyComplainant

Vs

Balaji Infinity MAHA RERA

The Respondent submitted that they have completed the work with respect to the apartment handed over to the complainants. They denied having done any illegal or authorised work in the project. They added that they shall complete the project with completion/ occupancy certificate and all the amenities, mentioned in the registration WebPages, as per the revised completion date of 31/12/2018, given in the registration .

In view of the above facts, since the complainants have already taken possession of their respective apartments, the complaint pertaining to incomplete works in their apartment cannot be entertained. As regards the completion of the common areas and amenities is concerned, the respondent has to complete the same while completing the registered project. Any allegation regarding unauthorized work will be looked into by the Competent Planning



Authority, before granting completion/ Occupancy Certificate for the project.

ಈ ಸಂಬಂಧ ನಾನು ಈ ಕೆಳಗಿನ Comments ಅನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಬಯಸುತ್ತೇನೆ.

8.9 Right to execution of registered conveyance deed (Section 17(1))

The promoter shall:

- Execute a registered conveyance deed in favour of the allottee along with the undivided proportionate title in the common areas to the association of the allottees or the competent authority, as the case may be and
- Hand over the physical possession of the plot, apartment of building, as the case may be, to the allottees and the common areas to the association of the allottees or the competent authority, as the case may be in real estate project, and
- Hand over the other title documents pertaining thereto within specified period as per sanctioned plans as provided under the local laws.

In the absence of any local law, conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees or the competent authority, as the case may be under this section shall be carried out by the promoter within three months from date of issue of occupancy certificate. [Section 17(1)]

8. ಅಂದರೆ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನಲ್ಲಿ ತನಗೆ O/C ಬಂದಿದೆ ಅಂತ ಅನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದವೇನೆಲ್ಲ. ಅವರು ತಮ್ಮ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ:29/01/2019 ತೋರಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:28/03/2016 ರಂದು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದು ಕೊಡುವಾಗ ಅವರ ಬಳಿ O/C ಇರಲಿಲ್ಲ ಎಂದಾಯಿತು. ಹಾಗಾಗಿ ಕ್ರಯಪತ್ರವು ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯಂತೆ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಟ್ಟಂತಾಗುವುದಿಲ್ಲ.

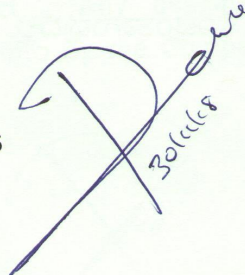
[Handwritten signature]
30/11/18

9. ಮೇಲಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡ Comments ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ.

Where the grievance is one of delay in delivery of possession, and the Development Authority delivers the house during the pendency of the complaint at the agreed price, and such delivery is accepted by the allottee-complainant, the question of awarding any interest on the price paid by him from the date of deposit to date of delivery of possession, does not arise. The allottee who had the benefit of appreciation of price of the house, is not entitled to interest on the price paid. In this case, the 11 houses were delivered in 1997 at the agreed prices (5.5 lacs per corner HIG House and 4.75 lacs per other HIG Houses). In view of it, the order of the commission awarding interest at 18% per annum on the price of the houses is unsustainable and liable to be set aside.

10. ಈ ಮೇಲಿನ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಲ್ಲವಾದರೂ ದಿನಾಂಕ:28/03/2016 ರಿಂದ O/C ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಖಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.10,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಪರಿಹಾರ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

11. 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:22/05/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 12/07/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.


30/11/18

12. ಅದಾದ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಹಾಜರಿದ್ದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಸಹೋದರ ಡೆವಲಪರ್ ಜೊತೆ ರಾಜಿಗೆ ಮಾತಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ನಂತರ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿ ಆದೇಶಕ್ಕೆಂದು ದಿನಾಂಕ:10/08/2018 ರಂದು ಕಾಯ್ದಿರಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ನಂತರ ಪುನಃ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲೆಂದು ದಿನಾಂಕ:17/09/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಪುನಃ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ದಿನಾಂಕ:20/9,28/09, 11/10, 31/10 ಮತ್ತು 15/11/2018 ರಂದು ಕರೆದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಸಹೋದರ ಇವರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180522/0000850** ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ:28/03/2016 ರಿಂದ O/C ಪಡೆದುಕೊಂಡು ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.10,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಪರಿಹಾರ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎನುಂದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 30.11.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer