

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

**ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181011/0001445**

**ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ**

**ದಿನಾಂಕ: 10 ನೇ ಜನವರಿ 2019**

**ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : RAHUL MANGHARAM & KAVITA MANGHARAM**

**69/1 Nandidurga Road Crescent,**

**Chinnappa Garden link Road,**

**Bengaluru – 560 046.**

ವಿರುದ್ಧ

**ಎದುರಿದಾರರು : Gcorp Homes Pvt Ltd**

**The Icon North Tower C, D and E (Cluster III)**

**21/19, Craig Park layout, OFF M. G. Road,**

**Bengaluru - 560 001**

“ಶೀರ್ಷ್ಠ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **RAHUL MANGHARAM & KAVITA MANGHARAM** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **THE ICON NORTH TOWER C, D AND E (CLUSTER III)** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

As per the terms of the Agreements for Sale and Construction dated 19.12.2013, Apartment. No. D-1201 was to be completed by December, 2016, with extended date of 9 / 12 months. Sum of Rs, 1,02,16,767/- being 95% value of the property has been paid by 10.02.2016. On 29.12.2017, G Corp conveyed receipt of partial Occupancy Certificate. On 01.01.2018 we demanded copy of OC so that we could proceed with the formalities. We intimated of our visit

*[Handwritten signature]*  
10/01/19



to inspect the apartment on 09.01.2018. On visiting the site, we were blatantly refused inspection by Meenakshi and were physically stopped and humiliated. Rahul Mangharam is co-owner, residing in US. Constantly, we have been demanding copies of mandatory documents, photos, etc., for him to verify the completion of property with all amenities, club house, swimming pool, etc., but have been denied and not furnished in spite of mail reminders, personal visits, phone calls, refer mail 5. Transparency is of prime importance. Neither apartment nor infrastructure of Tower D was ready. On 24.02.2018, G Corp intimated for inspection between 1st and 10th March, 2018, without specifying amount subject to pre-condition to make final payment including maintenance deposit at the time of inspection but without any commitment of possession, refer mail 6. We objected to their unfair and cohesive demand and conveyed our visit on 10th March, refer mail 7. When discussed our concerns over the phone we were bluntly refused inspection and will not be allowed under any circumstance without payment, this amounts to breach of trust. Repeatedly, Meenakshi insisted entire payment before inspection in blatant violation of fundamental rights of the buyers and against the standard policy of the building industry. Detailed mail was forwarded on 26.05.2018; refer mail 10 and our willingness to remit payment after inspection subject to apartment being ready for immediate occupation. There was no response from GCorp. On 15.06.2018, first demand for Rs. 6,49,191/-, without any break-up of charges was intimated after six months of obtaining OC. Car park slots were not allotted, we noticed sever lapses of infrastructure, water leakages, heaps of debris and incomplete construction of Tower D. These were captured in photos and conveyed to GCorp.

Relief Sought from RERA : INSPECTION W/O PAYMENT & COMPENSATION FOR DELAY

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 09/11/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ರಮೇಶ್ ಅವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ ತಮ್ಮ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 28/11/2018 ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ.

*[Handwritten signature]*  
10/11/18



3. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಎರಡು ರೀತಿಯ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಮೊದಲನೆಯದಾಗಿ ತಾನು ತನ್ನ Flat ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ಬರೆಸುವುದಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲು ಒಮ್ಮೆ ಅದನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಲು ಅವಕಾಶ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಎರಡನೆಯದಾಗಿ Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ತಮಗೆ ಬೇಕಾಗಿರುವ ಬಾಕಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟು Apartmentನ ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕೆಂದು ಮತ್ತು ತಪಾಸಣೆ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ತಮ್ಮ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

Copy of your mail to the Complainants dated 07/11/2017, 29/12/2017, 09/01/2018, 24/05/2018, 28/05/2018, 10/05/2018 and 15/07/2018 are submitted herewith for your perusal, wherein we have been inviting the Purchasers for inspection, balance payment and to take the possession of the apartment.

4. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ E-mail ಮುಖಂತರ ಸಾಕಷ್ಟು ಪತ್ರ ವ್ಯವಹಾರವಾಗಿಯಿರುತ್ತದೆ. ದಿನಾಂಕ: 09/01/2018ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಬರೆದ ಪತ್ರ ಪ್ರಕಾರ ತಮಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಕಂತನ್ನು ಕೊಟ್ಟ ನಂತರವಷ್ಟೇ Flat ನ ನೋಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ಅವಕಾಶ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 12/01/2018ರಂದು ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ,

Please note that the final payment to be clear before inspection to handover your apartment keys for fitours and possession is on completion of registration.

Your demand for payment before inspection is vicious and absurd; this violates and flouts the norms of the building industry. It may be noted that the buyers are not liable of any payment till the handing over of the property. You are liable to compensate for the delay.

5. ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 24/02/2018ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತೊಂದು E-mail ಕಳುಹಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ,

*Deliver*



You will hand over the final payment cheque inclusive of maintenance deposit on the day of inspect and provide us the snags observed by you, the cheque shall carry the handing over date provided by us post the de' snagging, the cheque shall be deposited accordingly.

6. ಹೀಗೆ ಇರುವ ಪತ್ರವ್ಯವಹಾರವನ್ನು ನೋಡಿದಾಗ ತಾನು Flatನ್ನು ನೋಡದೇ ಕೊನೆಯ ಕಂತನ್ನು ಕಟ್ಟುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಕೊನೆಯ ಕಂತನ್ನು ಕೊಡದೇ Flatನ್ನು visit ಮಾಡಲು ಅವಕಾಶ ನೀಡುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಪರಸ್ಪರ ವಿರೋಧದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಈ ವಿವಾದ ಉಂಟಾಗಿರುತ್ತದೆ. ದಿನಾಂಕ: 14/12/2017ರಂದೇ ಡೆವಲಪರ್ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಬಗ್ಗೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.
7. ವಾದ ಮಂಡನೆಯ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು Flatನ್ನು ನೋಡದೆ ಹಣ ಪಾವತಿಸುವುದಿಲ್ಲವೆಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅವರು ಕೊಡಬೇಕಾದ ಶಾಕಿ ಉಳಿದಿರುವ ಕಂತನ್ನು ಕೊಡದೇ Flatನ ತಪಾಸಣೆ ಮಾಡಲು ಕೊಡುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರ ನಿಲುವು. ಹೀಗಿರುವಾಗ ನಾನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19ನ್ನು ನೋಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(6)ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕಾಲ ಕಾಲ್ಕಿ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿಸುವ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಗ್ರಾಹಕರದ್ದಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ನವೆಂಬರ್ 2017ರಿಂದಲೇ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು Flatನ ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವ ಬಗ್ಗೆ ಪತ್ರ ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17ರ ಪ್ರಕಾರ Projectನ ಪೂರ್ಣಗೊಳ್ಳುವಿಕೆ ಆಗದ ಹೊರತು ಆ ಬಗ್ಗೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳದ ಹೊರತು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಸಿಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಮತ್ತು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆದರೂ ದಿನಾಂಕ: 29/12/2017ರಂದು ಬರೆದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು Tower C, D and E ಗೆ Partial Occupancy Certificate ನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಒತ್ತಾಯಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

*Delhi*  
10/10/19



8. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ Flatನ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಎಲ್ಲಾ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಂಡಿದೆ ಎಂದು ತೃಪ್ತಿಯಾಗುವವರೆಗೆ ತಾನು ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(10)ರ ಪ್ರಕಾರ Occupancy Certificate ಬಂದ ಎರಡು ತಿಂಗಳೊಳಗಾಗಿ ಗ್ರಾಹಕರು ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ Flatನ್ನು ನಿರ್ಮಾಣ ಮಾಡಿರದಿದ್ದರೆ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಕೊಡದಿದ್ದರೆ. ಆಗಲೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಸೂಕ್ತ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.
9. ಇನ್ನು Delay Compensation ಕುರಿತಂತೆ ಹೇಳುವುದಾದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರವೇ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ದಿನಾಂಕ: 29/12/2017ರಂದು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು Occupancy Certificate ಬಂದಿದ್ದರೆ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಕಾರಣದಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು Delay Compensation ಗೆ ಅರ್ಹರು ಎಂದು ಹೇಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಏಕೆಂದರೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ಅವಧಿಯ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು Projectನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Flatಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತಹ Tower ನ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.
10. 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: 11/10/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಂತೆ ದಿನಾಂಕ: 09/11/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

*Devi*  
10/11/19



## ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

**CMP/181011/0001445** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಇಂದಿನಿಂದ 2 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿಸುವುದು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಒಂದು ವೇಳೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ D-1201 ರಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ತೊಂದರೆ ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಆ ಸಂಬಂಧ ಕಾನೂನು ರೀತ್ಯಾ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅರ್ಹರುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 10.01.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer