

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181003/0001356

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 25 ನೇ ಜನವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : RAMA SUBBAREDDY

No.614, 8<sup>th</sup> Main Road,  
16<sup>th</sup> Cross, BEML layout,  
Bengaluru – 560 066.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Nitesh Columbus Square Phase II  
Nithesh Housing Developers Pvt Ltd,  
Nithesh Estates Limited Level 7,  
Nithesh Timesquare, # 8 M G Road,  
Bengaluru – 560 001

“ತೀರ್ಮಾನ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ RAMA SUBBAREDDY ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇಕಾರ್ಡ್ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ NITESH COLUMBUS SQUARE PHASE II ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

*Purchased a flat at Nitesh Columbus Square and executed agreement on 22-aug-2011 and paid 100% of the flat cost upfront as requested by Nitesh Estates Limited and committed to handover the project in 30 months from the agreement date plus six month grace period. As per the agreement, Flat should*

*25/01/19*



handover by Aug 2014 but till now builder is not completed the project and promising handover date in every six months once which will be pushed to next six months . This is happening since 5 years. Nitesh promised pay emi for two years by promising handover will be done by Dec2013. I am paying EMI Rs 44828.00 per month since March2014 and parallel I am paying Rent around 30000 per month. As builder delayed handover by 5 years Builder paid two years pre-emi as 100% amount released upfront under subvention scheme but failed to handover the project as committed Dec2013. I am expecting 18% interest on released amount since mar2014 to till today and I am not bearable to pay EMI 44828 per month and rent so I am expecting builder should pay emi from onwords until the project handover. Request to complete by fixed time period as per the specification without compromising the quality

Relief Sought from RERA : 18% interest since Mar 2014 and emi from nowwords

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 25/10/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ಶಿವರಾಜ್ ಹಾಜರಿದ್ದು ತಕರಾರು ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 29/11/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ. ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ಗೈರುಹಾಜರಿಯಲ್ಲಿ ಆದೇಶಕ್ಕೆಂದು ಘೋಷಣೆ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಪರ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದನ್ನು ಲಿಖಿತ ವಾದ ಮಂಡನೆಯಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅವರು ತನಗೆ ಏನು ಪರಿಹಾರ ಬೇಕಾಗಿದೆ ಅನ್ನುವುದನ್ನು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ, ಅದು ಹೀಗಿದೆ.

I am unable to pay pre-emi/ emi, rent, interest to third parties (barrowed to pat emi's) and expenses so expecting relief from the builder who is delayed the project by 3.6 years

*[Handwritten signature]*  
25/11/19



**Option 1:** pay 18% interest from the project handover due date which is since Jun 2015 as per sale agreement OR construction agreement until the handover of the unit/flat plus one lakh rupees an additional which expenses occurred to change school and house due false handover commitment.

**Option 2:** If Option -1 is not feasible then pay pre emi/emi which I paid since Jun 2015 (handover due date) and continue the payment until the project/flat/ unit possession plus one lakh rupees an additional which expenses occurred to change school and house due false handover commitment.

**Option 3:** Ready to exit from the project if builder refunds my money with 18% of interest rate since I release funds plus one lakh rupees an additional which expenses occurred to change school and house due false handover commitment.

**Note:** Requesting REPA Authority to look in to this issue and provide us relief to live peacefully. I am not able to bare emi, rent as well as interest which I borrowed from third parties to pay emi to banks on regular basis.

4. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಫರ್ಯಾದಿದಾರರಿಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಿಸಬೇಕು ಅಂತ ಅಂದ ಹಾಗಾಯಿತು. ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಿದಂತೆ ಆಗಸ್ಟ್ 2014ಕ್ಕೆ ಮುಗಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದು, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಇದುವರೆಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಮುಗಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ Arbitration ಕೇಸ್ ಕಾರಣ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅದು ಇತ್ತೀಚೆಗೆ ಬಂದಿರುವ ವಿವಾದ, ಅದನ್ನು ಈಗಿನ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಯಾವುದೇ ನೇರವಾದ ಸಂಬಂಧವಿಲ್ಲ.

*[Handwritten signature and date 25/01/19]*



5. ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಸರಿಯಾದ ಸಮಯಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಗಿಸಿದ್ದಿದ್ದರೆ Arbitration ಕೇಸ್ ಬರುತ್ತಲೇ ಇರಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಕಾರಣ ಅಸಂಬದ್ಧವಾದುದು.
6. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:20/11/2018ರಂದು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಮೆಮೋದಲ್ಲಿ ತಾನು ರೂ. 9,90,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇನೆ, ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನಿಂದ ರೂ.39,75,903/- ಗಳನ್ನು ಸಾಲದ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಬಿಡುಗಡೆ ಮಾಡಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 10/08/2011ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿದ್ದು ಜೂನ್ 2012 ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ Commencement date ಅಂತ ಇದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ Grace period ಸೇರಿದಂತೆ 36 ತಿಂಗಳು ಎಂದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಿ ಜೂನ್ 2015ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಆ ಬಗ್ಗೆ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲದಿರುವುದು ದುರಾದೃಷ್ಟಕರ 2018ರಲ್ಲಿ ಬಂದ Arbitration ವಿವಾದವನ್ನೇ ದೊಡ್ಡದು ಮಾಡಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿಳಂಬಕ್ಕೆ ಅದುವೇ ಕಾರಣ ಎನ್ನುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲಾಗದ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲೇಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು 31/12/2018 ಅಂತ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಎಂದು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಕೂಡಾ ಮುಗಿದಿದೆ. ಅವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ನಿಜವಾದ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಯಾವಾಗ ಅಂತ ತಿಳಿದಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ನಡವಳಿಕೆಗಳು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರನ್ನು ಗೊಂದಲದಲ್ಲಿ ಇಡುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದು ಅಂದರೆ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧವಾಗಿಯೇ ಇರಬೇಕು ಅಂದರೆ Occupancy Certificate ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರವೇ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಕ್ಕದ್ದು. ಹೀಗೆ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಅವರು Delay Compensation ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
7. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದಿಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 03/10/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

*Devi*  
20/11/19



8. ಅದರಂತೆ ದಿನಾಂಕ: 25/10/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

### ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

**CMP/181003/0001356** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಜುಲೈ 2015ರಿಂದ 30/04/2017ರ ವರೆಗೆ KOFA Act ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ 9% ರಂಜಿಯು ಮೇ 2017 ರಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ನೋಟಿಸ್ ಕೊಡುವವರೆಗೆ 10.75% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲದ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಕೊಡುವುದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 25.01.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer