

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181009/0001430

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 06 ನೇ ಫೆಬ್ರವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : KARTHIKEYAN .K

No 54/G8, Perody palace, 2nd Cross,
Vijayashree Layout, Kodichikkana halli
Bengaluru - 560076

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : SHRIRAM SUMMITT

P.Mohanmurthy
No 40/43, 8th Main, 4th Cross,
RMV Extension, Sadashiv Nagar,
Bengaluru – 560080 .

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ KARTHIKEYAN K ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ SHRIRAM SUMMITT ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

We (Karthikeyan K & Janaki R) had booked a 2.5 BHK Flat (Flat No 071101) of 1365 Sft along with one covered car parking with Shriram Summitt in June 2013. The date of handover mentioned in the agreement was December 2016 and the date including grace period of 6 months was June 2017. Till now Shriram Properties Pvt Ltd have neither handed over the Flat nor paid any compensation for the delay. 90% of the payment have

Devi
6/2/19

already been made. Even the Statutory charges and the Charges for club house has been demanded and collected by Shriram Properties Pvt Ltd. But we have not received any Compensation/interest from the developer. Kindly help us in getting the Compensation/interest and Flat handover from Shriram Properties Pvt.Ltd.

Relief Sought from RERA : Payment of Interest & Compensation,
OC at Registra

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 02/11/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ದಿನಾಂಕ: 16/01/2019ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017ರ ಒಳಗಾಗಿ ತಾವು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯನ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2019 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲವೆನ್ನುವುದು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ Delay ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ 6ರೂ. ಗಳಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ಕೂಡ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 4(2)(1)(c) ಪ್ರಕಾರ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಹೊಸದಾಗಿ ದಿನಾಂಕ ಕೊಡಬಹುದೇ ಹೊರತು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಬದಲಾಯಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕನಿಗೆ flat ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾದರೆ Occupancy Certificate ನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕ್ರಮಬದ್ಧವಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಯಾವುದೇ ಗ್ರಾಹಕರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು ಕೊಟ್ಟ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ಶೇಕಡಾ 10.75% ರಷ್ಟು Delay Compensation ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

3. 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: 09/10/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಂತೆ ದಿನಾಂಕ: 02/11/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/181009/0001430 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ರವರಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು flat ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ 10.75% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಾಕಿ ಜುಲೈ 2017 ರಿಂದ ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು Delay Compensation ಕೂಡಾ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಸದರಿ Delay Compensation ಮೊತ್ತವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17ರಂತೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವ ದಿನಾಂಕದ ವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಸದರಿ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ರವರಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಯಾವುದೇ ಮೊತ್ತ ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ.
4. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 06.02.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer