

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181113/0001626

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 06 ನೇ ಫೆಬ್ರವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : GITESH GUPTA

Flat No. 103, Sraddha Spring Fields Apartments,
Outer Ring Rd, Vijaya Bank Colony, Horamavu
Bengaluru – 560043.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Ashok Chowriappa

CHOWRIAPPA CONSTELLATION
Chowriappa Constructions Pvt. Ltd,
No. 41, Cristu Complex, 6th Floor,
Near- Regent, Levelle Road,
Bengaluru – 560001.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ GITESH GUPTHA ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ CHOWRIAPPA CONSTELLATION ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The completion and transfer of possession of the project and our apartment 1103, was due on December 30, 2016. However the Project is still under construction. Total delay till date is 23 months. The compensation as per the signed construction agreement is INR

[Signature]
6/2/19

10/- per sq feet amounting to 168,00 per month. No compensation has been received till date. Total amount 36,96,000

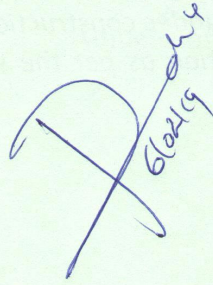
Relief Sought from RERA : Compensation claim under Karnataka RERA

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 30/11/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಕರಾರು ಹಾಕಲು ವೇಳೆಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ 30/12/2016ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ Flat ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು, ಆದರೆ ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. 23 ತಿಂಗಳು ವಿಳಂಬವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಹಾಜರಿ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ತಾನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಕೊನೆಯ ಪುಟದಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ,

Given the above, we understand the Builder is mandatorily liable under the extent of Karnataka RERA Regulations to compensate us at SBI highest marginal cost of lending rate plus two percent of the period of delay in the project.

Further, without prejudice to the above, we believe that the compensation as per the construction agreement is not commensurate to the financial and psychological loss/damage that we have faced on account of the delay in completion of the project. Hence we request your good self to kindly direct the Builder to compensate us as per Karnataka RERA regulations.

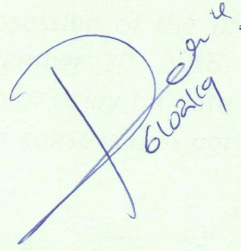
3. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದವನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ Construction Agreement ನ್ನು ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ Girish Gupta, Gitesh Gupta & Shashi Bala ಇವರುಗಳೇ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರು ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಯಿಂದ ತಪ್ಪಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. Construction Agreement ಪ್ರಕಾರ 30/12/2016ರ ಒಳಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು.


6/2/19

4. ಒಂದು ವೇಳೆ ಆ ಕಾಲಾವಕಾಶದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ 10ರೂ. ಗಳಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 30/06/2018 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಕೂಡಾ ಮುಗಿದಿರುತ್ತದೆ.

5. ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 4(2)(1)(c) ಪ್ರಕಾರ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಹೊಸದಾಗಿ ದಿನಾಂಕ ಕೊಡಬಹುದೇ ಹೊರತು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 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.

6. 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: 13/11/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಂತೆ ದಿನಾಂಕ: 30/11/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/181113/0001626 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.1103 ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಕೊಟ್ಟ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ಜನವರಿ 2017 ರಿಂದ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರವರೆಗೆ KOFA ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು 9% ರಂತೆ ಮೇ 2017 ರಿಂದ 10.75% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು Delay Compensation 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 ಇಲ್ಲದಂತೆ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ.
4. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ವಿಚಾರ 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. ಪಾಶ್ವಾಕಪ್ಪ)

Adjudicating officer