

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: **CMP/190205/0002059**

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: **25 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2019**

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **MANMOHAN NAYAK**

Apartment No. 60203, Nikoo Homes – 1,
Bhartiya City, No. 6/1, 6/2,
Bengaluru – 560064.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **NIKOO HOMES I (TOWERS 1 - 6 & 10)**
Bhartiya City Developers Pvt Ltd.,
Bharatiya City, Thanisandra Road,
Bengaluru -560064.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **MANMOHAN NAYAK** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **NIKOO HOMES I (TOWERS 1 - 6 & 10)** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

We have booked apartment with Bhartiya City Developers Pvt. Ltd., Nikoo Homes-1 on 03 June 2013. As per Construction Agreement(BuildToAgreement.pdf): Apartment with other common facilities should be delivered within 36 months + 6 months of grace time, so including grace period apartment delivery date should be around Dec 2017. Issue 1: I have received 1st final demand letter from Developer on 07 May 2018. (possession-letter-demandon07May2018.PDF) One after another Inspections, I found that there are so many issues and gave Developer enough time to fix all the issues and come back to me. (have email communications of all the issues) After multiple follows up and communication, I had to take possession on 17 Nov 2018 with hand Over checklist which talks about problems in my apartment. (hand_over_checklist.jpg) Issue 2: After possession there was seepage in common toilet which destroy wall paints, and issues is still there. Even after raise complaint many times, nobody cares to attend it. (Apartment 60203 -seepage issue-after-possession.pdf) Issue 3: In All Windows/Doors has scratch marks all over the glasses, it supposed to fix within 1 month but only email chain is going on, again nobody cares to attend it. (Windows door and glasses for apartment 60203.pdf). Issue 4: I have paid onetime payment for

[Handwritten signature]
25/09/19

amenities, but it's not completed yet, that includes swimming pool in tower 10 and Tennis Court. Relief Sought from RERA: 1. I am looking for compensation on late delivery of Apartment and Amenities. 2. Compensation on poor quality of apartment 3. If possible and if within law of RERA, Compensation of mental stress I am going through.

Relief Sought from RERA : compensation on late delivery / Quality of Constr

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ. ಅಪೇಕ್ಷಾ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಕರಾರು ಹಾಕಲಾಗಿದೆ.
3. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
4. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Delay Compensation ಗೆ ಅರ್ಜಿರೇ? ಹೌದಾದರೆ, ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ?
5. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ,

ಕಾರಣಗಳು

6. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Delay Compensation ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಕಳಪೆ ಗುಣಮಟ್ಟದ ಕಾರಣ ತನಗೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದಿಗೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಧೀರ್ಘವಾದ ತಕರಾರನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
7. ಕಳಪೆ ಗುಣಮಟ್ಟದ ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that the respondent has been very cautious in its quality of construction the respondent has taken all steps to maintain the best construction quality. In fact, if at all there were any issues that existed as regarded the construction, the same was immediately addressed by the respondent and complainant was satisfied with the action taken by the respondent in addressing the same. The complainant has categorically admitted that they have no claim against the respondent and their project and are fully satisfied with the project. Hence, the allegation made as regards the quality construction is false and frivolous. All the amenities are available and are fit for usage. Respondent has been always diligent in addressing the issue raised by the complainants regards any issues as regard any issue raised pertaining to quality and has taken necessary action to rectify the same well within time.

Therefore, the complainant is making false allegations against the respondent with an oblique motive.

[Handwritten signature]
23/09/19

8. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಈಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕಳಪೆ ಗುಣಮಟ್ಟದ ಕಟ್ಟಡ ಅಂತ ಹೇಳುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ಅದು ಕಳಪೆ ಗುಣಮಟ್ಟದ ಕಟ್ಟಡ ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ತಜ್ಞರ ಸಲಹೆ ಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಇನ್ನು Delay Compensation ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ಯಾರಾ 30ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

The Respondent has registered its project under RERA and as per RERA the time period for completion of construction of the project and delivery of possession is 30.06.2018. Accordingly respondent has completed the construction of the project in time and has applied for grant of Occupancy Certificate and was granted Occupancy Certificate from authority on 14.12.2017. Subsequent to which respondent called upon the complainant to take over the possession of the apartment. Due to reasons best known to complainant which made up come up issues/snags in the apartment, delivery was delayed and not for the reason of willful delay on the part of the respondent. It is solely for the reason the respondent could not handover the property to the complainant. But for this, there is no other reason for the delay in handing over of the possession of the flat no. 60203. Hence, since the delay is not willful delay, complainant cannot claim any compensation from the respondent as agreed under clause 6.1 and 6.3 of the agreement to build. Further, as started earlier, complainant was paid a considerable amount as compensation amount in order to main a harmonious relationship.

9. ಮೇಲಿನ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದವನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ತಿಳಿದುಬರುವುದೇನೆಂದರೆ ತಾನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ಅವಧಿಗಿಂತ ಮೊದಲೇ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 16ರನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡ ಹಾಗೆ ಮತ್ತು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(10) ಇವುಗಳನ್ನು ಒಟ್ಟಿಗೆ ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ತಿಳಿದು ಬರುವ ಅಂಶವೆಂದರೆ Occupancy Certificate ಬಂದ ಕೂಡಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ತಮ್ಮದೇ ಆದ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಇರುತ್ತದೆ. Occupancy Certificate ಬಂದ ಎರಡು ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ Physical Possession ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17ರಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಇದ್ದರೆ, ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(10) ರಲ್ಲಿರುವ ಅಂಶವು ಗ್ರಾಹಕರ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯನ್ನು ನೆನಪಿಸುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(6) ರ ಪ್ರಕಾರ ಗ್ರಾಹಕರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕಾರ ಆಶ್ಚರ್ಯವೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ: 14/12/2017ರಲ್ಲಿಯೇ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ವಿಚಾರದಲ್ಲಿ ವಿಳಂಬ ಮಾಡಿರುವುದು ಆಶ್ಚರ್ಯವೇ ಸರಿ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017ರ ಒಳಗೆ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು.

25/09/19

10. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತನಗೆ *Final demand Letter* ಬಂದಿದ್ದು ದಿನಾಂಕ: 07/05/2018ರಲ್ಲಿ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ತಾನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ದಿನಾಂಕ: 17/11/2018ರಂದು ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಕೇವಲ *Occupancy Certificate* ಬಂದಾಕ್ಷಣವೇ ಡೆವಲಪರ್ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಮುಗಿಯುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸ್ವಾಧೀನ ನೀಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ತನ್ನ ವತಿಯಿಂದ *Willful Delay* ಇಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ *Delay* ಇದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಹಿಂಬಾಗಿಲ ಮೂಲಕ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರು ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಜನವರಿ 2018ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ ದಿನಾಂಕ 16/11/2018ರ ವರೆಗೆ ಅವರು ಅವರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣದ ಮೇಲೆ SBI ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಯಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

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: 05/02/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 01/03/2019 ರಂದು ಹಾಗೂ 24/04/2019ರಂದು ಮಾತ್ರ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಬಾಕಿ ಯಾವುದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಹಾಜರಾಗಿಲ್ಲ. ಅವರ ಹಾಜರಾತಿಗೆ ಕಾದು ನಂತರದಲ್ಲಿ ಅವರ ಗೈರುಹಾಜರಿಯಲ್ಲಿತೀರ್ಪಿಗೆ ಇಡಲಾಯಿತು. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/190205/0002059 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ: 01/01/2018ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಯಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 15/11/2018ರ ವರೆಗೆ ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಏರ್ಪಡಿಕೆ ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,00,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 25.09.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer

ಕಾರಣಗಳು

6. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Refund ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತಾನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಒಟ್ಟು ರೂ. 36,86,337/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಕರ್ತವ್ಯ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದಿಸಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಣ ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದಾದರೆ ಮೊದಲು Arbitration Clause ಬಳಸಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದ Unit ಅನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದ ನಂತರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲಾಗುವುದು ಅಂತ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ GST ಅನ್ನು ಕೊಡಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ತಕರಾರು ಹೀಗಿರುತ್ತದೆ.

It is submitted that as per clause 4 of the construction agreement, the date agreed between the parties for the delivery of possession of the flat 48 months from the date of execution of construction agreement with a grace period of additional six months. Accordingly the respondent is under the obligation to handover the possession of the flat of the complainant within June 2021. Hence there is no cause of action for the complaint and the complaint is liable to be dismissed on this ground itself.

It is further submits that the complainant has not paid the entire cost of the flat as agreed in the agreement to sell and construction agreement referred above. As per clause 3.4 and 3.5 of the construction agreement, the respondent can demand the arrears of the due from the complainant and in the event of failure to pay the arrears of due by the complainant, the respondent is entitled to withhold 18% of the amount equivalent to amount received till such date and can refund the balance within a stipulated period or on resale of unit, whichever is later. Hence on this ground, the complainant is not entitled to for the refund of the balance amount till such time.

7. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲವೋ ಆಗ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Delay Compensation ಅಥವಾ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾವು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿ ತನಗೆ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಬೇಕು ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಹಾಗೂ ತಾನು ಇದುವರೆಗೆ ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕಟ್ಟಿರುವ EMI ಗಳನ್ನು

Delu
25/09/19