

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/171114/0000218

ದಿನಾಂಕ: 24 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : ANIL N NAVALI
#403, MYHOME APARTMENTS,
2ND 'G' CROSS, OMBR LYT,
BANASWADI, BENGALURU- 560043

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : PRISHA PROPERTIES INDIA PVT LTD
HANGING GARDENS,
No. 12 MPD TOWER 2ND FLOOR, 5TH BLOCK,
INDUSTRIAL MAIN ROAD,
KORAMANGALA, BENGALURU- 560095

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ ANIL N NAVALI ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ HANGING GARDENS, ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

Construction work stopped for more than 2 years. Nearly 80% of funds collected but nearly 50% work completed. Building is left in unhealthy condition. No clarity on when it is going to be completed. Promoters not responding. Staff/CRM head have no clue what next.

Relief Sought from RERA :

Refund of full money + Interest & penalty compensation

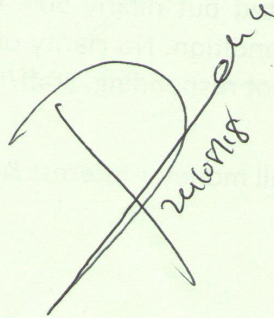
[Handwritten signature]

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:17/04/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು, ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:17/05/2018 ರಂದು ಪ್ರಥಮ ಬಾರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:25/06/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ಪ್ರಸಾದ್ ರಾವ್ ರವರು ಹಾಜರಾಗಿ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಂದುವರೆಸಲು ಬೇರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ Delay Compensation ಬಗ್ಗೆ ಮೆಮೋ ಅನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿ ಅದರ ಮೇಲೆ ಚರ್ಚೆಯಾಗಿ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:17/05/2018 ರಂದು ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

Due to slow market, demonetization and new statutory regulations our fund inflow has been reduced drastically which we have not envisaged. Hence all our payments affected very badly accordingly construction work at our site hampered. We are continuously working on reviving the project, now we are in the final talk with our new joint Venture (JV) partner to this project, which shall be finalized shortly. Once our JV is through construction activity shall come back to full swing (expected within 3 months).

Kindly requesting our customer to extend their cooperation.

ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಿದಾಗ ತಿಳಿದು ಬಂದ ಒಂದೇ ಒಂದು ಅಂಶವೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ Delay Compensation ತುಂಬಾ ಕಡಿಮೆಯಾಗುತ್ತದೆ, ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸರಿಯಾದ ಕಾಲದಲ್ಲಿ ತಮಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.



ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ತನಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.10/- ರೂಗಳನ್ನು ನಷ್ಟ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಬರೆದಿರುವುದು ಕೇವಲ ತನಗೆ 1.9% ರಷ್ಟು ನಷ್ಟ ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮಿಂದ 18% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಅಂತರವು ಕಡಿಮೆಯಾಗಬೇಕು ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ ಈ ರೀತಿ ಪರಿಹಾರ ಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

Financial details:

Amount paid as on 7th April 2015: Rs.1,19,31,297/- +Rs.7,18,367/-
Interest earned towards advance payments as on 31st July 2018=Rs.1,26,49,664/- (Forward addition to be made until respective stage completion)

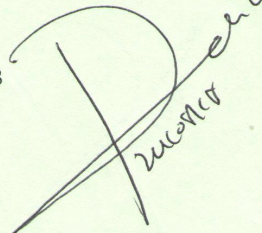
Interest Costs incurred till date (31st July 2018): Rs. 67,90,838/-

Total interest costs, including Projected till 31st Dec 2019 (&min. Opportunity Costs) : Rs. 99,73,630/-

Unexpected, Interest burden for Stranded & Delayed period, i.e, 48 months (4years) : Rs.73,04,651/-

Assuming Project will be completed by Dec 2019. Otherwise, cumulative, compounded interest Burden (or opportunity cost) of Rs. 1, 75,000/-per month further, for continued halt or delay.

ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಚರ್ಚೆ ಮಾಡುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Delay Compensation ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಆ ಹಣವನ್ನು ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವಾಗ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಡಲು ಇಬ್ಬರೂ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ಉಳಿದಿರುವ ಒಂದೇ ಒಂದು ಅಂಶವೆಂದರೆ ಎಷ್ಟು ದರದಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರದ ಹಣವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸುವುದು ಅಂತ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮೇಲಿನಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

3


ಇದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದಿಸಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವಂತೆ ನಷ್ಟ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲು ಮಾತ್ರ ತಾನು ಶಕ್ತ ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

ತಾನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ತನಗೆ ತೊಂದರೆ ಇರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:17/05/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಮೆಮೋದಲ್ಲಿ ತನ್ನ ಆರ್ಥಿಕ ತೊಂದರೆಯಿಂದಾಗಿ ಬೇರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರೊಂದಿಗೆ ಮಾತು ಕತೆ ನಡೆಸುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ದಿನಾಂಕ:27/07/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಅವರು ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

In continuation to the hearing of matters in respect of above mentioned complaint numbers the builder wish to submit as below:

1. The builder will abide by the Agreement of Sale signed with the respective client.
2. The Agreement of Sale describes the quantum and circumstances under which delayed compensation needs to be paid to the clients
3. Each Agreement of Sale has captured respective date of possession which differs from customer to customer based on their respective date of execution of Agreement of Sale
4. Agreement of Sale has a clause of grace of four months period over and above the possession date mentioned.
5. Agreement of sale mentions payment of Rs.10/- per sq ft as delayed compensation to be paid by the builder from the date of possession plus grace period till the date of actual possession subject to the eligibility of the client.
6. The company agrees to pay delay compensation from the date of possession mentioned in the respective Agreement of sale plus the permissible grace period up to actual notice/ information of possession to the client.
7. The Agreement of Sale also describes options of exit to the client and the company also would stand by the terms of exit too as per the Agreement of Sale.

Peru

ಈ ರೀತಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಅವರ ಅಹವಾಲನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಲಾಯಿತು. ಆದರೂ ಸಹ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರನ್ನು ಕಾಯುವಂತೆ ಮಾಡಿರುವುದು ಸಿದ್ಧವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2015 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಡಿದಾಗ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ನಿಬಂಧನೆ 6(A) ನಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ:31/12/2015 ಎಂದು ಬರೆದಿದ್ದರೂ ಸಹ ನಿಬಂಧನೆ 6(B) ನಲ್ಲಿ 4 ತಿಂಗಳ grace period ಅಂತ ತೋರಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅಂದರೆ ಗರಿಷ್ಠವಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವು ಏಪ್ರಿಲ್ 2016 ಅಂತ ಹೇಳಿದಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ.

ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವುದಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ಮೊತ್ತದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಇಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬೇರೆ ಕಡೆ ಉಪಯೋಗಿಸಿದ್ದಾರೆ ಅಥವಾ ತಮ್ಮ ಸ್ವಂತಕ್ಕೆ ಬಳಸಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನಲು ಕಾರಣಗಳಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಆರ್ಥಿಕ ದುಸ್ಥಿತಿಯ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಬೇರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಅನ್ನು ಹುಡುಕುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಎರಡೂ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಮತ್ತು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನಿರ್ಧರಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ನೋಡಲು 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:14/11/2017 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಸದರಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ 27-02-2018 ರಂದು ಅನುಮೋದಿಸಲ್ಪಟ್ಟಿರುತ್ತದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 17/04/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಾತ್ರ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:17/05/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ರಾಜಿ ಮಾತುಕತೆಗೆ ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ.

5
20/05/18

ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:03/08/2018 ರಂದು ತೀರ್ಪಿಗೊಂಡು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.
ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ.
ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/171114/0000218 ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮೇ 2016 ರಿಂದ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರ ವರೆಗೆ
ರೂ.10/- per Sq. ft. ರಂತೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಮತ್ತು ಮೇ 2017 ರಿಂದ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ
ಕೊಡುವ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ರೂ.15/- per Sq. ft. ಅನ್ನು ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಅವರ
ಫ್ಲಾಟ್ ನ Super Built up Area ಅಳತೆಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿಗಾರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ
24.08.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer