

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190209/0002082

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 21 ನೇ ಮೇ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **SEETHA A**

WD 703, Attibele Sapapura Rd,
Smrithi Shriram Apt,
Bengaluru – 560107.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **Purva Star Properties Ltd**

PURVA WESTEND
Puravannkara Limited,
#130/1, Ulsoor road,
Bengaluru -560042.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **SEETHA A** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **PURVA WESTEND** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I have got in to a agreement with Purva to build a apartment numbered C205 for a total cost Rs. 65,30,970. The cost for the share of the land is Rs. 30,44,226. The value of the construction agreement is Rs. 32,86,368. The agreements were executed on 11th June 2014. The delivery date of the apartment was 3 years from the agreement date or commencement certificate whichever is later. The agreement also provisioned a grace period of 6 months. The

P
21/6/2019

commencement certificate was received on 23-04-2015. As per the agreement the apartment should have been delivered by 23-October-2018. The apartment is not delivered till date. Though RERA act has directed the promoters to demand money on completion of the slabs, puravanka has been charging me at the commencement of the slabs. As per the RERA act, the compensation for delay is SBI highest MCLR rate + 2%.

Relief Sought from RERA: Compensation as per RERA Act

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿರುವುದು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 01/03/2019ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಯಾರೂ ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ ಆದ್ದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 27/03/2019ಕ್ಕೆ ಕೇಸನ್ನು ಮುಂದೂಡಲಾಯಿತು. ಆದರೆ ಆ ದಿನವೂ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 30/04/2019ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಿ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು *Delay Compensation* ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ *Delay Compensation* ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ತನಗೆ ನೇರದಲ್ಲಿ ಇರುವಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರೆಂದು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿದಂತಾಯಿತು.
3. ಇನ್ನು ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕೆನ್ನುವುದು ನನ್ನ ಮುಂದಿರುವ ಪ್ರಶ್ನೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದವನ್ನು ಅಂದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಮಾತ್ರ ತಾನು *Delay Compensation* ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಅಂತ ಹೇಳುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಯಾವ ಡೆವಲಪರ್ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

Deva
24/05/19

4. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ *Reply* ನಲ್ಲಿ ತಾನು ದಿನಾಂಕ: 29/12/2018ರಂದು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ದಿನಾಂಕ: 31/12/2018ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲೇ *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ವಾದ. *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಅಧಿಕಾರ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ *Occupancy Certificate* ಬಂದ ಎರಡು ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಅದನ್ನು ಮಾಡುವಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಒಂದು ಅಗಾಧವಾದ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಇರುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(10)ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಕೋರಿ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಬೇಕಿತ್ತು. *Occupancy Certificate* ಬಂದ ಮೂರು ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡುವುದು, *Association* ಮಾಡುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಕೇವಲ ತಾನು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದರಿಂದ ತಾನೇನೂ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸರಿಯಾದ ವಾದವೇ ಅಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18(3)ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಇರುವ *Obligation* ನಂತೆ ಅವರು ನಡೆದುಕೊಳ್ಳದೇ ಹೋದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸೂಕ್ತ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ದಿನಾಂಕ: 25/04/2019ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆದಿದ್ದಾರೆ.

We, Purva Star Properties Privet Limited (the Company), ar
the promoters of the real estate project, Purva Westend(the
Project) (Registration Number:
PMR/AK/RERA/1251/310/PR/170915/000394) located
at Hongasandra, Bengaluru.

The company will submit reply and objections to the
complaint by email on or before 30.04.2019as an interim
response to the complaint filed by the customer, Seeta A,
we submitted the following:

Devi
21/04/19

1. That the complainant had booked unit C- 205 in our project on 14.05.2014. Subsequently, the Agreement for Sale and Construction Agreement was executed on 11.06.2014.
2. That the project, for intents and purposes, has been completed. The company has received Occupancy Certificate for the project on 29/12/2018, a copy of which is attached to this reply for your reference.
3. The complainant has completed inspection of their unit on 12.04.2019 we submit that we are ready and willing to handover possession of the complainant's unit post successful registration and execution of Sale Deeds, which have commenced and are currently being under taken in a phased manner.
4. That we are ready and willing to pay compensation as per the terms stipulated in cases 15 of the construction agreement for the period commencing 31.10.2018 to the date on which possession intimation has been sent to the customer.

In light of the company's willingness to provide both compensation and possession of the unit to the complainant, we request this authority to-

- i. Direct the complainant to accept the amount paid by the company as adequate compensation.
- ii. Dismiss this complaint.

Devi
21/05/19

5. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರೇ ಬರೆದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 12/04/2019ಕ್ಕೆ *Inspection* ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡುವ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆ ನಡೆಯುತ್ತಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಲ್ಲಿಸುವ ವೇಳೆಗೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಆಗಿರಲಿಲ್ಲ ಅಂತ ಅಂದಹಾಗಾಯಿತು. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರು. ಆದರೆ ಇಲ್ಲಿ *Occupancy Certificate* ಒಂದಿದೆ, ಆದ್ದರಿಂದ ನ್ಯಾಯೋಚಿತವಾದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
6. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ವೇಳೆಗೆ 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: 09/02/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 25/04/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190209/0002082** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಂದ ನವೆಂಬರ್ 2018ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ. 10,000/-ಗಳನ್ನು ಪರಿಹಾರದ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ಪರಿಹಾರದ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸ್ವಾಧೀನಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 21.05.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer
21/5/19

CMP-2082

13.08.2022

Before the Lok-Adalath

The execution proceedings in the above case taken up before the Lok-Adalat. The email dated: 11.08.2022 forwarded by the complainant in the case is hereby accepted and the said email shall be part and partial of the award. Hence, the execution proceedings in the above case stands disposed off as settled and closed in the Lok Adalat.


Judicial Conciliator.


Advocate Conciliator.



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Comp. No. 2082

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ 07

ವಿಷಯ Seetha A

Purva Westend

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

CMP- 2082

12.08.2022

As per the request of the complainant, the execution proceedings in the above case is taken-up for disposal in the National Lok Adalat to be held on 13.08.2022.

The complainant through email dated: 11.08.2022 has reported that respondent has complied the order passed in the above case. Therefore in view of the said email the execution proceedings in the above case have been closed as settled between the parties. The matter is referred to Lok-Adalat to be held on 13.08.2022 for award.


Judicial Conciliator.


Advocate Conciliator.

KARNATAKA SATE LEGAL SERVICES AUTHORITY
BEFORE THE LOK ADALAT
IN THE KARNATAKA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY AT
BENGALURU

DATED: 13TH DAY OF AUGUST 2022

: CONCILIATORS PRESENT:

Sri. I. F. Bidari

..... Judicial Conciliator

AND

Smt. Preethi N

..... Advocate conciliator

COMPLAINT NO: CMP/190209/0002082

Between

Mrs. Seetha A

..... Complainant/s

AND

M/s. Purva Star Properties Ltd.,


.....Respondent/s

Award

The dispute between the parties having been referred for determination to the Lok Adalat and the parties having settled the matter, as per email dated: 11.08.2022 forwarded by the complainant and same is taken on record during the pre Lok Adalat sitting on dated: 12.08.2022.

The execution proceedings in the above case taken up before the Lok-Adalat. The email dated: 11.08.2022 forwarded by the complainant in the case is hereby accepted and the execution proceedings in the above case have been closed as settled between the parties. The email shall be part and partial of the award.


Judicial conciliator


Advocate conciliator