

ಕರ್ನಾಟಕರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ:1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು
ದಿನಾಂಕ: 11 ನೇ ಫೆಬ್ರವರಿ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ :	CMP/190926/0004322
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	MANOJ KUMAR PANDA Fortuna Krish, B-104, Pette Krishnappa Layout, K Channasandra, Horamavu Bengaluru – 5560043.
ಎದುರಿದಾರರು :	Mr. Padmaiah Vuppu FORTUNA KRRISH Fortuna Constructions India Pvt Ltd., #3156, 12 th Main, H.A.L 2 nd Stage, Indiranagar, Bengaluru -560008.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **MANOJ KUMAR PANDA** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **FORTUNA KRRISH** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಅವರು ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

As per Construction agreement between me and the builder, project is expected to be delivered by June 2016, till date project is under construction and no progress towards completion of the project. Quality of Construction is poor and not as per construction agreement. Builder has started and finishing other project of his like Fortuna Blue wings, Fortuna acacia, Fortuna aster etc. Builder/Promoter is not responding to e-mails and phone communication. And lot of nuisance activities is been performed like removing the ACCL, Taking the keys of amenities instead of completing the project for official handover. There is already an

Done
11/02/2020

ಕರ್ನಾಟಕರಿಯಲ್‌ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ:1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ,ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್‌ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

*existing disposed case for same builder for reference:
CMP/190310/0002330
Relief Sought from RERA: Project completion, Provide OC, Delay
compensation*

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಏದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಶರವಣ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.
3. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
4. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿ ಎಂದರೆ,
 - a. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ?
 - b. ಅದಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

ಕಾರಣಗಳು

5. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತನಗೆ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಯೂನಿಟ್ ಅನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿ ತನಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗೂ Delay compensation ಬರಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಜೂನ್ 2016 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲದ ಕಾರಣ ತಾನು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
6. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯು ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಆಗ ಅವರು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈಗಾಗಲೇ ಚರ್ಚಿಸಿದಂತೆ ಜೂನ್ 2016ರ ಒಳಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

*Done
11/06/2016*

7. ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ನನ್ನ ಗಮನಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈಗಾಗಲೇ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 28/03/2016ರಂದು ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಮಾಡಿದ ವಾದವೇನೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಇದುವರೆವಿಗೂ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ಮತ್ತು *Maintenance Charges* ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು, ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಸಿಕೊಂಡಾಗ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವುದು ಸಹಜವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17 & 19(10) ರಲ್ಲಿರುವ ಕಾನೂನಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ *Occupancy Certificate* ಬರುವ ಮೊದಲು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಸಿಕೊಡುವುದಾಗಲೀ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವುದಾಗಲೀ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದದಲ್ಲಿ ಅರ್ಥವಿಲ್ಲ. ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕೆಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒತ್ತಾಯಿಸುವುದಾದರೆ ಅವರು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡುವ ಮೊದಲೇ *Occupancy Certificate* ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಿತ್ತು. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು *Maintenance Charges* ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸರಿಯಾದ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಅಲ್ಲ. ವಾದಮಂಡಿಸುವಾಗಲೂ ಸಹಾ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸ್ವಾಧೀನ ಪತ್ರತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಅಂತ ಹೇಳುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ ವರೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಕಾನೂನಿಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿರುವಂತಹ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡುವುದಾಗಲೀ ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಅಂತಾಗಲೀ ಹೇಳುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

Delu
11/02/2016

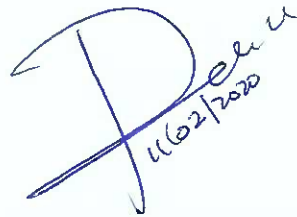
ಕರ್ನಾಟಕರಿಯಲ್‌ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

ನಂ:1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ,ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,

3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್‌ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

8. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಜೊತೆ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನೋಡಿದಾಗ ದಿನಾಂಕ:28/03/2016 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿರುವುದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2016 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಕೂಡ ಅವರಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ ಎಂದು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
9. ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31-12-2018 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17 ರ ಪ್ರಕಾರ *Occupancy Certificate* ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ 2016 ರಲ್ಲಿ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಮತ್ತು ಸೂಕ್ತ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿಲ್ಲವೆಂದು ಭಾವಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಸಹ *Occupancy Certificate* ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲು ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲವೋ ಆಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಪ್ರಕಾರ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಇಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೇವಲ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟರೇ ವಿನಃ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17 ರ ರೀತ್ಯಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸಿ *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.



ಕರ್ನಾಟಕರಿಯಲ್‌ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru
ನಂ:1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್‌ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

10. 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: 26/09/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. 60 ದಿನಗಳು ಎಂದರೆ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಪರಿಗಣಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 22/10/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/190926/0004322 ಅನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ: 28/03/2016 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುವ ಕ್ರಯದ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ *State Bank of India* ಅವರು ಈ ದಿನದಂದು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗೆಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ. ಸದರಿ ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕಾನೂನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 11.02.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating Officer
11/02/2020

NOT AN OFFICIAL COPY