

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ 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 ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು
ದಿನಾಂಕ: 01 ನೇ ಜುಲೈ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:	CMP/191126/0004807
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	Sughandit Vikas Raina H.No.01, Florr Sriramanivas Apartment, 12 3 rd Cross, MLA Layout, Near Nandhini – 1 Apartment, Kalena Agrhar Bengaluru – 560076. In person
ಎದುರಿದಾರರು :	Needs 3 Project 276 M/s Ds Jaks Constructions 12/1, Needs 3 Projects 276, Kalena Agrahara, Kammnahalli Road, Bengaluru -560076. Rep. By: Sri. K.S. Uday, Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ SUGHANDIT VIKAS RAINA ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Needs 3 Project 276 ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Dear Sir, I would be highly obliged if you please take strict action against builder due to long delay in possession. Construction started in year of 2014 august and as per the agreement it is mentioned that it would be handed over by Dec-2017 including grace period. But due to delay in approval from BBMP the construction work got delayed for 2 years. As the builder initially got the approval till 8th floor but his plan was for G+14 floor which is he is struggling still

D. S. Uday
01/07/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ 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.

*because now he has constructed till 14th floor but BBMP approval letter from 9 till 14th is still pending.
Relief sought from RERA: Compensation Delay in possession the property.*

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 26.11.2019 ರಂದು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಮೇಲೆ ಕೇಳಿದಂತೆ ಸಂಹಾರವನ್ನು ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಿ ಶ್ರೀ ಕೆ.ಎಸ್. ಉದಯ್ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ.
3. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
4. ಈಗ ನನ್ನ ಮೂವು ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ,
 - a. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರೇ? ಹೌದಾದರೆ, ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ?
 - b. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ,

ಕಾರಣಗಳು

5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2014ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 ಮತ್ತು 6 ತಿಂಗಳ Grace Period ಸೇರಿದಂತೆ ಜೂನ್ 2018ರ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಹಾಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು, ತಾನು ಮೊದಲು 8 Floors ಕಟ್ಟಲು BBMP ಇಂದ ಅನುಮತಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದು 14 Floors ಕಟ್ಟಲು ದಿನಾಂಕ: 13.03.2015ರಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ತನಗೆ ಹೆಚ್ಚುವರಿ Floor ಕಟ್ಟಲು ಕಾಲಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಅನುಮತಿಯನ್ನು ನೀಡಲೇ ಇಲ್ಲ. ನವೆಂಬರ್ 2018ರಲ್ಲಿ ತನಗೆ ಹಣ ಕಟ್ಟಲು BBMP ಅವರು ಕೇಳಿಕೊಂಡರು, ಇದರಿಂದಾಗಿ ತನಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ತನಗೆ Bonafide Reasons ಇದ್ದವು ಎಂದು ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡಾ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುವುದನ್ನು ಹಿಂಬಾಗಿಲ ಮೂಲಕ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Delay Compensation ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಎನ್ನಲು ಡೆವಲಪರ್ ಬಳಿ ಯಾವುದೇ ಕಾರಣಗಳಿಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ

Follow

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ 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.

ನಮೂದಿಸಿರುವ ಸಮಯಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆಗ ಗಾಹಕರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಪರಿಹಾರದ ಹಣ ಕೇಳಲು ಹಕ್ಕು ಉಂಟಾಗುತ್ತದೆ. ಆ ಹಕ್ಕು ಬೇರಾವುದೇ ಕಾರಣದಿಂದ ವಿಫಲಗೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಹೆಚ್ಚುವರಿ Floor ಗಳಿಗಾಗಿ ಅನು BBMP ಅವರನ್ನು ಕಾಯಬೇಕಿತ್ತು ಅನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು BBMP ಯ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ನಡುವಿನ ವಿವಾದವೇ ಹೊರತು ಅದಕ್ಕಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಉಂಟಾಗಿರುವ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೇಳುವ ಹಕ್ಕನ್ನು ಮೊಟಕುಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರು.

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/191126/0004807 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.703 ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಕೊಟ್ಟ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ ಈ ದಿನ State Bank of India ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗೆಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯ ರೂಪದಲ್ಲಿ ವಿಳಂಬ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಜುಲೈ 2018ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ.01.07.2020ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY