

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, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಮಾಣಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 04 ನೇ ಜುಲೈ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ:	CMP/190602/0003221
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು	RADHIKA REGIONAL OFFICE, COIR BOARD, NO 3A, PEENYA INDUSTRIAL AREA, BENGALUR-56005 Rep by: Shri. T. A. Chandrashekar Advocate
ಎದುರಿದಾರರು	T.S BAB ALOHA Cubatic Shimul Ventures Pvt. Ltd., MD, CubaticShimul Ventures Pvt. Ltd, 26, Near HMT Watch Factory (Old Dispensary) Jalahalli (HMT Township), Bangalore- 560013 Rep. By: Hitendra. V. Hiremath, Advocate.

“ತೀರ್ಮಾನ”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ RADHIKA ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು
ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ
ALOHA ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

BUILDER COMMITTED FOR POSSESSION ON AUG 2018. THE
BUILDING IS STILL NOT IN LIVABLE CONDITION. SINCE LAST 6
MONTHS, WORK IS STAND STILL. EACH TIME BUILDER IS
EXTENDING THE TIMELINES.

Relief Sought from RERA :JUSTICE NEEDED TO GET POSSESSION
EARLIEST

Donu
04/07/2020

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.

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದ್ದಾಗ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ನೋಂದಣಿಯಾದ ನಂತರ ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಕಾಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ಹೆಚ್.ವಿ. ಹಿರೇಮಠ್ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ತನಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪತ್ರಿಯಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದ ಮಂಡನೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರೊಂದಿಗೆ ದಿನಾಂಕ: 19/06/2018ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ಸಾಕಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018ಕ್ಕೆ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು, ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ. ತಾನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಸಾಕಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅದರ ಉಪಯೋಗ ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಪರಿಹಾರ ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದಿಸಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈಗಾಗಲೇ 95% ರಷ್ಟು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿದೆ. ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಾನು ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕದ ವಿಸ್ತರಣೆ ಕೋರಿ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದೇನೆ ಎನ್ನುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳದಿರುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾದರೆ ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಕಾರಣವೇನು ಎಂಬುದನ್ನು ನೋಡಬೇಕಾಗಿದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯು ಕೇವಲ ಗ್ರಾಹಕರ ಬಗ್ಗೆ ಮಾತ್ರ ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

It is submitted that the Respondent being the promoter have obtained the Registration Certificate as per the provisions of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016. Further, it is necessary to take into account the factors that this Hon'ble Authority has to take into account while adjudging (arriving at/computing) the penalty and compensation that can be granted to the complainant on account of delay in delivery of possession of the apartment or a plot. What is needed to be considered is the claim of disproportionate gain or unfair advantage whether quantifiable which has been made by the Respondent as a result of the alleged default, the amount of loss caused to the complainant as a result of the default, the repetitive nature of default and any other factors which are

Polu
04/07/2020

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.

considered necessary. In the case on hand, because of the delay that was caused was due to unforeseen circumstances, the respondent does not stand to make any disproportionate gain and no advantage is derived by the Respondent which can be quantified because of the delay. In view of the fact that no deliberate act can be attributed to the Respondent for the delay caused. This Hon'ble Authority has to take the above aspects of the matter in right perspective and harmoniously appreciate the submissions made by the Respondent and when the entire industry is suffering due to slow down in the market conditions and further the intervening circumstances of demonetization, shortage of supply of raw materials and financial hindrances in obtaining credit facilities for the development of the project and construction purposes, undue delays by various authorities which are responsible in giving sanctions, NOCs, licenses, approvals, etc., have to be taken into account while adjudging the penalty and compensation. Lastly, what is to be considered is that whether there was intend on behalf of the Respondent to complete the development work in the project or not and whether the complainant has made any allegations with regard to the propriety of the Respondent, it cannot be said that there is undue delay on the part of the Respondent in completing the development work in the project.

3. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಅನಾಣ್ಯೇಕರಣನಿಂದಾಗಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ಮೇಲೆ ಆಗಿರುವ ಪರಿಣಾಮದ ಬಗ್ಗೆ ಒಂದು ಪತ್ರಿಕಾ ವರದಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ ಅದು ಹೀಗಿರುತ್ತದೆ.

**IMPACT FELT BOTH IN PRIMARY AND SECONDARY SECTORS
OF REAL ESTATE**

The construction industry alone accounts for about 9-10% of the GDP and offers employment both direct and indirect to about 40 million people.

Dr. H. S. S. S.

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.

The demonetization has caused abrupt stoppages of work in many/projects. The payments, especially to workers, were only by liquid cash. The sudden restriction on withdrawals led the contractor unable to cope with the labour pressure.

Work at SARE Homes's residential projects, spanning six cities, has slowed dramatically as migrant workers, who are out of cash and have no bank accounts to draw from, have little choice than to return to their home villages.

According to Property Portal 99 acres, property enquiries also slumped by nearly 80%.

4. ಒಳಾಂಗಣ ಶೃಂಗಾರಕ್ಕಾಗಿ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಮನೆಯನ್ನು ಬಿಟ್ಟುಕೊಡುವುದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(10) ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಟ್ಟ ಹಾಗೆ ಅಲ್ಲ. ಅದನ್ನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯ ಅಂತ ಪರಿಗಣಿಸಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಆ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳನ್ನು ಮೀರಿ ಅವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನಿಗದಿತ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ರಾರಾ ನಂ.12 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ.

It is submitted that, the delay in compensation of the project is caused due to afore mentioned bonafied reasons which acts beyond the control of the respondent. It is to be noted that the respondent is taking all steps to complete the project before October 2019 and in the event it is directed to pay the delay compensation as per terms of the RERA Act 2016, to the complainants then the development work would be hindered on account of cash flow being affected that shall be utilized for development of the project. Further, the respondent is not in the position to pay the delay compensation as per the terms of RERA Act 2016, to the complainant

5. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಯಾವುದೇ Discretionary Power ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಧಿಕೃತವಾಗಿ ಮುಗಿಸ ಬೇಕೆಂದರೆ ಅವರು Occupancy Certificate ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರವೇ ಅವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಬಹುದು. ಈ

Delu
04/12/20

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.

ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ತಾನು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಎನ್ನುವುದೇನು
ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ನಿಲುವಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರು *Occupancy Certificate*
ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಲು ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ.

6. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಪೊಸಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2)
ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಪಕ್ಷಕಾರರು
ಹಾಜರಾದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ 60 ದಿನಗಳ ಗಣತಿ ಪ್ರಾರಂಭಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ
ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ
ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 02/06/04/219 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ
ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 12/03/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಈ ನಡುವೆ ದಿನಾಂಕ:
16/03/2020ರಿಂದ ಕೊರೋನಾ ಸಾಂಕ್ರಾಮಿಕ ರೋಗದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡ
ಮನ್ನಚ್ಚರಿಕೆಯ ಕ್ರಮವಾಗಿ ಸಾಮಾಜಿಕ ಅಂತರವನ್ನು ಕಾಯ್ದುಕೊಳ್ಳುವ ಸಲುವಾಗಿ ಕಡತಗಳ
ಮೇಲಿನ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ಸ್ಥಗಿತಗೊಳಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ದಿನಾಂಕ: 24/03/2020ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ:
17/05/2020ರ ವರೆಗೆ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ಲಾಕ್‌ಡೌನ್ ಘೋಷಿಸಿದ್ದರ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ
ನಂತರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಂಡು ಈಗ ತೀರ್ಪನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ
ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



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.

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/190602/0003221 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ. B-107ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟಾರೆ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018ರಿಂದ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ State Bank of India ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಯಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು 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: 04.07.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer