

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181113/0001628

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 08 ನೇ ಜನವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : SAMIR KUMAR BISWAS

No.15, Railway Quarters,

Bangarpet,

Kolar- 563114.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Karsten Homes

PALM GROVES

Location 319/3, 1st Floor,

80th Feet Road, 8th Block, Koramangala

Bengaluru- 560095.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ SAMIR KUMAR BISWAS ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Palm Groves ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I had a construction agreement for under construction property on 28/10/2015 with the promoter. According to the construction agreement I am suppose to get the possession with in 1 year 6 month. But I have not got legal possession compliance to RERA ACT section 17 "Transfer of title" also I have not received any penalty of delay or Refund from the promoter as per RERA ACT 2016 section 18

Done
08/01/19

"Return of amount and compensation", RERA Karnataka rule 2017 chapter 5 and construction agreement section 9b. The response for the promoter is very poor

Relief Sought from RERA : Refund / Penalty for delay

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 30/11/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ. ಎದುರಿ ಪರ ಮುರಳಿ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಿ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವ ಉದ್ದೇಶವನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದು ತಾನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ.16,93,135/-ಗಳನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಬಯಸಿದ್ದ Flat Ready ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ನಾನು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2015ರ ಸಾಲಿನಿಂದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 28/10/2015ರಂದು ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಅಲ್ಲಿಂದ ಒಂದೂವರೆ ವರ್ಷದ ಒಳಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಎಪ್ರಿಲ್ 2017ರ ವೇಳೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಾನು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಈಗ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರಾದರೂ ತನಗೆ Occupancy Certificate ಬಂದಿರುವುದರ ಬಗ್ಗೆ ಏನೂ ಹೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಕಾನೂನು ಬದ್ಧವಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17ರಂತೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಅನ್ನಿಸುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಂತ ಹಂತವಾಗಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. ಮೇಲಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಇಚ್ಛೆಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಬೇಡಿಕೆಗಳನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸಲು ಕಾರಣಗಳೇ ಕೊಂಡುಬರುತ್ತಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮನವಿಯನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಬಹುದಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/181113/0001628 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಫರ್ಯಾದುದಾರರ ವತಿಯಿಂದ ಪಡೆದಿರುವ ರೂ.16,93,135/-ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
2. ಅದರ ಮೇಲೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆಪಡೆದುಕೊಂಡ ಹಣಕ್ಕೆ, ಆಯಾ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ KOFA ಕಾಯ್ದೆಗೆ ಶೇಕಡಾ 9% ರಂತೆಯೂ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರಿಂದ ಪೂರ್ತಿಯಾಗುವವರೆಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

3. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಈಗಾಗಲೇ GST ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಸದರಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಕಳೆಯಬೇಕು. ಆದರೆ ಸದರಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅನುಗುಣವಾಗುವಂತೆ ಸೂಕ್ತ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು. ಪೂರ್ತಿ ಹಣ ತೀರುವಳಿ ನಂತರ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ರದ್ದತಿ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 08.01.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
08/01/19
Adjudicating officer