

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority Bangalore
ನಂ:1/14, ನೆಲ ಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್, 3ನೇ ಕ್ರಾಸ್,
ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ದೇಶನ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 30ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ:	CMP/200107/0005137
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	Ashok Menon H-1003 Akme Ballet, Outer Ring Road, Doddanekundi, Mahadevapura Post, Bangalore - 560 037 in Person
ವಿರುದ್ಧ: ಎದುರಿದಾತರು:	Golden Gate Properties Ltd., Golden House, No.820, 80 Feet Road Koramangala 8th Block, Bengaluru - 560 095 Absent

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Ashok Menon ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Golden Panorama ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದುಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

A period of over three years has lapsed since the Complainant has executed the Sale Deed and made full payment of the Consideration. However, even until filing of this complaint, the Flat has not been completed and is far from being in a position to be handed over. Accordingly, on account of the inordinate delay in completing and handing over of the Flat, and on account of no action being taken by the Promoter on repeated request being made to complete the Flat, in accordance with the provisions of

Done
30/12/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority Bangalore
ನಂ:1/14, ನೆಲ ಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್, 3ನೇ ಕ್ರಾಸ್,
ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027

RERA, the Complainant is desirous of withdrawing from the Project, and receive a refund of the entire Consideration, along with interest. An email to this effect, has been sent by the Complainant, to the Promoter. The Promoter has responded to the said email by giving a vague response and has not accepted to refund the relevant amounts to the Complainant. The Complainant is therefore approaching this Authority to seek relief. Detailed facts for this Complaint are provided as an attachment.

Relief Sought from RERA : The Promoter must be directed to immediately refund the Consideration, along with interest, to the Complainant.

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ನೋಟೀಸ್‌ಗೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವತಃ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
3. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ,
 - a. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದ ರೀತ್ಯ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರೇ? ಹೌದಾದರೆ, ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ?
4. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಭಾಗಶಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ,

ಕಾರಣಗಳು

5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವ ಬಗ್ಗೆ ವಿವಾದ ಇಲ್ಲ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದಾಗ ತನಗೆ Refund ಬೇಕು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ್ದರು. ಆದರೆ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದಾಗ ಅವರು 28.03.2016ರಂದೆ

*Per
Isolation*

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority Bangalore
ನಂ:1/14, ನೆಲ ಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್, 3ನೇ ಕ್ರಾಸ್,
ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027

ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು
19.11.2020ರಂದು ಒಂದು ಪತ್ರವನ್ನು ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಅವರು ಹೀಗೆ
ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ.

*Vide above complaint I had requested for
refund of the amount invested in Golden Panorama
Project of Golden Gate Properties Ltd., for my flat
5122 & 5132 due to delay in compensation.*

*The builder has now agreed to complete the
work and hand over vide their email dated 3rd
November 2020.*

*Please therefore withdraw my complaint for
refund and ask for your direction to them to
complete as per specifications in agreement for sale
28.03.2015 and to pay me delayed compensation
as per rules.*

- Original date of procession was June 2015
- Registration of flat completed 28.03.2018
(Delayed compensation upto this period is
paid to me by builder).

*Delayed compensation from 28.03.2018 till the
date of handover needs to be settled as per rules.
Possession of flat still not given as on date.
OC also not received.*

6. ಈ ರೀತಿಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಟ್ಟು ತನಗೆ ಈಗ ವಿಳಂಬದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು
ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ 28.03.2018ರಿಂದ ತನಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ
ದಿನಾಂಕದ ವರೆಗೆ ವಿಳಂಬವನ್ನು ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

7. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು
Occupancy Certificate ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ಮಾಹಿತಿ ಇರುವುದಿಲ್ಲ.

Devi
30/11/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority Bangalore
ನಂ:1/14, ನೆಲ ಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್, 3ನೇ ಕ್ರಾಸ್,
ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027

ಅದರ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳಬೇಕಾದವರು ಗೈರು ಹಾಜರಿಯಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಡೆವಲಪರ್ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧವಾಗಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳದ ಹೊರತು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡುವುದಾಗಲಿ, ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಲಿ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಮಾನ್ಯ ಕರ್ನಾಟಕ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ತೀರ್ಪು ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ.

As per observations made by the Hon'ble High Court of Karnataka in Writ petition No.11522/2012 clubbed with 739/2013. Wherein it is observed that:

The construction of buildings is governed by the Bengaluru Mahanagara Palike Building Bye-Laws 2003. Bye-law 5.6 is with reference to grant of an occupancy certificate, which reads as follows:

"5.6. Occupancy certificate-5.6.1(a) Every person shall before the expiry of five years from the date of issue of licence shall complete the construction or reconstruction of a building for which the licence was obtained and within one month after the completion of the erection of a building shall send intimation to the Commissioner in writing of such completion accompanied by a certificate in Scheme VIII certified by a Registered Architect/Engineer/Supervisor and shall apply for permission to occupy the building. The authority shall decide after due physical inspection of the building (including whether the owner had obtained commencement certificate as per section 300 of the Karnataka Municipal Corporations Act, 1976 and compliance regarding production of all required documents including clearance from the Fire Service Department in the case of high-rise buildings at the time of submitting application) and intimate the applicant within thirty days of receipt of the intimation whether the application for occupancy certificate is accepted or rejected. In case, the application is accepted, the occupancy certificate shall

be issued in the form given in Schedule IX provided the building is in accordance with the sanctioned plan.

(b) Physical inspection means the Authority shall find out whether the building has been constructed in all respects as per the sanctioned plan and requirement of building bye-laws, and includes inspections by the Fire Service Department wherever necessary.

(c) If the construction or reconstruction of a building is not completed within five years from the date of issue of licence for such a construction, the owner shall intimate the Authority, the stage of work at the expiry of five years. The work shall not be continued after the expiry of five years without obtaining prior permission from the Authority. Such continuation shall be permitted, if the construction or reconstruction is carried out according to the licensed plan and if the Authority is satisfied that at least 75% of the permitted floor area of the building is completed before the expiry of five years. If not, the work shall be continued according to a fresh licence to be obtained from the Authority.

5.6.2. For all high-rise building, the work shall also be subject to inspection by the officers of the Karnataka State Fire Service Department and the occupancy certificate shall be issued only after obtaining a clearance certificate from the Director of Fire Services."

11. Bye-law 5.7 postulates various requirements. The first is that no person shall occupy or let-in any other person to the building or part thereof, until an occupancy certificate to such a building or part thereof has been granted. Therefore, until and unless an occupancy certificate is granted, no building or part of it can be occupied. Secondly, the grant of occupancy certificate shall be only after the opinion of the officer is to the effect that in every respect, the building or

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority Bangalore
ನಂ:1/14, ನೆಲ ಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್, 3ನೇ ಕ್ರಾಸ್,
ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027

part thereof is complete according to the plan sanction and that it is fit for use for which it was erected.

12(a). The first part of Bye-law 5.7 clearly narrates that no person can occupy the building or part thereof without an occupancy certificate. Admittedly persons have been inducted prior to grant of POC. It is contrary to law. The occupation of the building or part thereof is opposed to law. No person can be inducted in any manner whatsoever, without an occupancy certificate by the corporation. Therefore, all such persons who have been inducted prior to the grant of POC, are in illegal occupation.

8. ಈ ತೀರ್ಪಿನ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುವುದು ತಪ್ಪಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಇದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17 ಮತ್ತು 19(10)ರ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಯಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವಾಗಿದೆ ಎನ್ನುವ ಕಾರಣದಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Refund ಅರ್ಹರಲ್ಲದಿದ್ದರೂ Delay compensation ಗೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಪತ್ರ ದಿನಾಂಕ 19.11.2020ರಂದು ಕೇಳಿರುವಂತೆ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರು.
9. 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: 07.01.2020 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಿ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು 26.03.2020ಕ್ಕೆ ಕರೆಯಬೇಕಾಗಿತ್ತು.
10. ಈ ನಡುವೆ ಕೋವಿಡ್-19ರ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ದಿನಾಂಕ 24.03.2020 ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ 17.05.2020ರವರೆಗೆ ಲಾಕ್‌ಡೌನ್ ಘೋಷಿಸಿದ್ದು ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಕರಣದ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿರಲಿಲ್ಲ. ಅದಾದನಂತರ

*Don't
bother me*

ಕಛೇರಿಯ ಪ್ರಕಟಣೆ ಪ್ರಕಾರ ಮುಖತಃ ನಡೆಸುವ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದ್ದು, ವಿಡಿಯೋ ಕಾನ್ಫರೆನ್ಸ್ ಮೂಲಕ ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಲಾಯಿತು. ನಂತರ ಈ ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆ ಇಡಲಾಗಿದೆ, ಆದ್ದರಿಂದ ತೀರ್ಪನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಲು ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

1. ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/200107/0005137 ಅನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕ್ರಯಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವ ಅಸಲು ಹಣದ ಮೇಲೆ ಎಸ್.ಬಿ.ಐ ನವರು ಗೃಹಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿ ದರಕ್ಕಿಂತ ಶೇ. 2ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿಯಾಗಿ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದು.
4. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ದಿನದಿಂದ 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಈ ಆದೇಶದಂತೆ ಎಲ್ಲಾ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಆಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಆದೇಶದ ಅನ್ವಯ ತಮಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಒಟ್ಟು ಹಣದ ವಸೂಲಾತಿಗಾಗಿ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸುವುದು.
5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 30.12.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY